

SUMARIO DE LA AUDIENCIA PÚBLICA DEL 17-11-2008 (II)

1- Resolución N° 390/2008 expediente N° 66.091/08 HCD 4079-16043/07-1 Departamento Ejecutivo. Referente: Registración de toldo corredizo.	2
2- Resolución N° 389/2008 Expte. N° 65997/08 H.C.D. 4079-16525/08 D.E. Ref: “AMPLIACION DE RUBRO”.	4
Resolución N° 383/2008 expediente N° 64.727/07 HCD 4079-17890/07 Departamento Ejecutivo. Referente: Aprobación de planos.	6
Cuarto intermedio.	16
4- Resolución N° 382/2008 Expte. N° 63834/07 H.C.D. 4079-12188/07 D.E. Ref: “HABILITACION ROTISERIA”	17
5- Resolución N° 381/2008 Expte. N° 62825/06 H.C.D. 4079-18024/06 D.E. Ref: “APROBACION DE PLANOS”	24
6- Resolución N° 380/2008 Expte. N° 61872/06 H.C.D. 4079-14048/06 D.E. Ref: “APROBACION DE PLANOS”	26

- En la sala de sesiones del Honorable Concejo Deliberante de Morón, a las 16 y 46 del lunes 17 de noviembre de 2008, con la presencia del señor presidente del Concejo Deliberante concejal Enrique Miguel Louteiro, y de los concejales Alejandro Bormioli, Jorge Raúl Costas, María Ester Checchi, Aníbal Guillermo Franco, Santiago Muñiz, Nélide del Valle Nieva, María Cristina Rodríguez, Hernán Sabbatella, Silvana Elisa Ada Soest, Roberto Omar Stillo y Lucía Matilde Trevisi, dice el:

Sr. Presidente (Enrique Miguel Louteiro).- Con la presencia de 12 señoras y señores concejales vamos a dar comienzo a la audiencia pública prevista para el día de la fecha, no sin antes dejar de agradecer la presencia de numerosos vecinos y peticionantes que se han acercado para el tratamiento de sus expedientes. Asimismo, pido disculpas por el atraso en el inicio de esta audiencia pública,

Como solemos hacer en todos los actos institucionales de este Concejo -en todas las actividades que desarrolla-, recordamos que nos encontramos a 791 días de la desaparición del señor Jorge Julio López, por quien -como es una costumbre de este Cuerpo- seguimos reclamando su aparición con vida.

Han ingresado para su tratamiento en este Concejo Deliberante diversas solicitudes referidas a aprobaciones de planos, registraciones, ampliaciones de rubros y habilitaciones comerciales que requieren la decisión de los señores y señoras concejales. Es por ello que el Concejo Deliberante, antes de tomar una decisión al respecto, decide realizar una audiencia pública para que todos los vecinos y vecinas de la ciudad puedan dar su opinión, y los concejales conocerla.

La audiencia pública cumple con dos objetivos fundamentales para nuestra gestión: que los vecinos participen de las decisiones públicas y que se transparenten los procesos de tomas de decisiones.

La audiencia pública es un instituto de carácter consultivo. Las opiniones u objeciones vertidas en el marco de esta audiencia no tienen efectos vinculantes, pero indudablemente ayudarán para el proceso de toma de decisión posterior.

Se ha abierto un registro en este Concejo Deliberante en el que se inscribieron quienes desearan participar en carácter de expositores; así como también se ha habilitado la inscripción vía Internet, que cada vez se utiliza con mayor frecuencia. Las personas no inscriptas podrán hacer uso de la palabra con posterioridad a las que fueran debidamente inscriptas.

También actuarán como expositores los representantes del Departamento Ejecutivo. Se encuentran presentes el señor Pablo Corral en representación de la Dirección de Comercio, el arquitecto Daniel Arroyo, subsecretario de Planeamiento Urbano, y el señor Mario Modolo de la Dirección de Obras Particulares.

Los expositores podrán hacer uso de la palabra por el término de 10 minutos, y los participantes por 5 minutos.

Comenzaremos a dar tratamiento a los expedientes incluidos en el orden del día. Por Secretaría se indicarán los expositores designados por el Departamento Ejecutivo y los expositores y participantes inscriptos en el registro correspondiente.

1- Resolución N° 390/2008 expediente N° 66.091/08 HCD 4079-16043/07-1 Departamento Ejecutivo. Referente: Registración de toldo corredizo.

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

Sr. Arroyo.- El presente expediente trata sobre el pedido de los titulares del comercio de registración de un plano en el que se incorporan dos superficies: una en la planta alta, y una que está ocupando parte del espacio público aledaño al predio en cuestión.

Se estarían infringiendo en principio la superficie superior. El toldo que tienen sobre la azotea estaría superando el FOT, el artículo 3.5.2.1 del Código de Ordenamiento Urbano y también el 3.5.1.1 y el 4.5.

Y el que está sobre la acera está infringiendo los artículos 4.4.5.1 y el 4.4.5.2 porque no tiene las características de los toldos que se podrían llegar a autorizar en la ocupación de vía pública. Y por superar los 3 metros de largo también se infringe el artículo 4.4.2.4 de saliente de alero y marquesina.

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

Sr. Díaz.- Respecto del toldo de la vereda, ésta es anormal porque es más ancha que las veredas tradicionales de toda la zona, por lo cual creo que la superficie que cubre el toldo estaría bien.

El otro tema es que la ley autorizaba a hacer los toldos de lona o de chapa. Nosotros no usamos esos materiales sino unos más modernos -poliacrílicos de alta resistencia- que permiten tener mayor luminosidad en la vereda. Se respeta el toldo corredizo porque se levanta en tres paños hacia arriba. Esto da una vista integral de la vereda muy bonita, y se hizo a pedido de los clientes de la zona, a quienes les encanta sentarse afuera y se sienten protegidos por algo más que una sombrilla.

En cuanto al toldo de la parte superior, se puso porque estaba el lugar destinado a los chicos. La gente venía y decía que hacía frío o que llovía, por lo cual se implementó un cerramiento del toldo. En un 90 por ciento es plegadizo, y se puede recoger.

Se le hicieron tratamientos ignífugos, se respetaron todas las medidas de seguridad necesarias, y hay personal especializado que se encarga de los chicos. Con eso quisimos salvaguardar el lugar.

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

Sr. Piñeyro.- Es para reafirmar lo que dijo el señor Díaz. Pienso que se le ha cambiado un poco la cara a esa esquina de Haedo que durante tantos años estuvo tan fea porque no se hacía nada. Era un lugar que no embellecía para nada a la ciudad. Creo que hicimos todo lo posible para hacer un negocio en Haedo que realmente tenga una vista muy linda. Por lo menos eso es lo que nos dice la gente, que está muy contenta de tener ese negocio en ese lugar.

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

Sr. Franco.- Realmente es un lugar muy bonito. Tuve la posibilidad de visitarlo con el secretario de la UGC de Haedo, y sólo noté un poco de acumulación de sillas y de mesas. Eso me preocupó porque las mesas que están contra la pared, si hay un discapacitado visual, es muy probable que se choque. Pero más allá de eso, el lugar es muy bonito.

Quiero hacerle una pregunta al Departamento Ejecutivo: en caso de aceptarse esta excepción, ¿deberían hacerse dos ordenanzas, una considerando el plano y otra considerando el toldo?, porque son dos articulados diferentes y dos condiciones diferentes. Es decir, en el caso de la construcción, ésta puede ser permanente; y en el caso del toldo, la permanencia va a estar relacionada con dos artículos que voy a querer que se mencionen en la copia taquigráfica.

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

Sr. Arroyo.- En principio, pueden ser artículos de la misma ordenanza, no necesariamente tienen que ser dos ordenanzas distintas. En un artículo se permitiría la registración del plano con los artículos que se estarían infringiendo en relación con las construcciones que están dentro del lote al cual pertenece la propiedad-, y en otro artículo

podría permitirse la subsistencia y la ocupación del espacio o la vía pública que está ocupando.

Entiendo que no es habitual que en el plano de obra se dibuje la ocupación de la vía pública; por lo tanto, tendría que hacerse una autorización expresa. Podría estar, pero en general lo que se hace es que en un artículo de la ordenanza se autoriza la ocupación de la vía pública, el cual podría tener alguna característica particular que indique el carácter no permanente de esa ocupación. De esa forma, si el municipio decide realizar alguna intervención urbana en ese sector y es necesario retirar eso, podrá hacerlo. Hay que tener en cuenta que se trata de espacio público.

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

Sr. Franco.- Quisiera que quede en la copia taquigráfica para conocimiento del señor contribuyente, el párrafo último del artículo 4.4.2.4 que dice: el propietario se comprometerá por escrito en el expediente de permiso de obra a reformar la marquesina a su costo y sin derecho a reclamo alguno en el caso que se reduzca la acera, se coloquen árboles o se instalen elementos para el servicio público.

Así como también el propietario deberá tener en cuenta lo expresado en el artículo 4.4.5.6 -retiro de toldos y soportes-, que dice que la Municipalidad podrá exigir el retiro tanto de los soportes del toldo como del toldo mismo cuando lo juzgue necesario, mediante resolución fundada y previo plazo prudencial que acordará.

Esto es importante porque como se trata de un espacio público, no puede sancionarse una ordenanza para siempre. Por lo tanto, hay que determinar el poder del municipio para retirar, en caso de que sea necesario, estos elementos. Dentro de la estructura del edificio propio, la registración de plano es definitiva; pero en el espacio público no debería ser definitiva. Es por ello que me interesa que esos dos artículos queden plasmados en la versión taquigráfica.

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

Sra. Soest.- Señor presidente: con relación a este expediente, quienes vivimos, visitamos habitualmente o tenemos nuestra casa en Haedo celebramos la instalación de La Recoleta; es más, solemos encontrarnos habitualmente en dicho lugar.

Si bien -tal como expresó el interesado- es una vereda "anormal", quisiera hacer un llamado a la reflexión. Sabemos que "la cortada" es una de las más bellas cuadras que tiene nuestro distrito -ya no solo la ciudad de Haedo-; y que a futuro contaremos con la colaboración de La Recoleta para varios emprendimientos programados en ese lugar. Asimismo, se tiene en vista desde hace muchos años la casa del antiguo jefe de estación, y ya son varios los espacios que fueron aprovechados por algunas organizaciones de la comunidad para eventos culturales. En ese sentido, un futuro corredor cultural y gastronómico sería muy interesante; pero consideren la "anormalidad" como un factor beneficioso, pues es una de las cuadras más anchas del distrito. Pero ello no significa que por ser la más ancha, no necesiten una excepción para hacer un toldo de las dimensiones del que ya han construido. Por eso es que estamos en esta audiencia pública; no se trata del tamaño de la vereda sino de lo que las reglamentaciones indican. En consecuencia, este comercio necesita una excepción.

Y aprovecho la oportunidad para hacer otro llamado a la reflexión: si bien las ordenanzas de ocupación de las veredas con mesas se basan en los metros cuadrados -y todos sabemos que el comercio en cuestión ha hecho una inversión gigantesca, porque es un lugar sumamente amplio en el que diversos grupos etarios eligieron el sector donde ubicarse, es decir, las familias arriba, los jóvenes en la vereda, etcétera-, todos hemos observado que la cantidad de mesas -a pesar de que la ordenanza puede no prohibirla- requiere un poco de sentido común y estético. En ese sentido, se pusieron mesas hasta en el borde de la acera, quedando muy poco espacio para circular. Y reitero, si bien las ordenanzas permiten el uso del espacio público, les solicitamos a los interesados que consideren la posibilidad de dejar más espacio libre en esa vereda preciosa de "la cortada" que queremos volver a ver, ya que por el momento solo se observan mesas. Creo que será un aporte muy constructivo -como el que ya han hecho los dueños y sus gerentes- que hará que visualicemos un poco más esa fantástica vereda.

Simplemente, lo mío fue una reflexión y un pedido de buena voluntad relacionado -incluso el tema fue mencionado por los propios interesados- con la estética de la ciudad

de Haedo. Es verdad que el emprendimiento fue sumamente beneficioso, pero ver un poco más de esa cuadra nos daría la amplitud que de alguna manera se perdió al estar totalmente ocupada por mesas.

Para finalizar, mi comentario se trató de una reflexión no vinculada en absoluto con la excepción respecto de la estructura

Sr. Presidente.- En virtud de que nadie más hará uso de la palabra, informo que una vez que se cuente con la versión taquigráfica de esta audiencia y ella sea incorporada al expediente, éste será considerado por las comisiones del Concejo. Por lo tanto, les sugiero a los peticionantes que en unos días se acerquen a las comisiones de este Cuerpo a efectos de verificar el estado de la tramitación del expediente.

Les agradecemos su presencia, y si lo desean pueden quedarse a observar las audiencias públicas.

2- Resolución N° 389/2008 Expte. N° 65997/08 H.C.D. 4079-16525/08 D.E. Ref: “AMPLIACION DE RUBRO”.

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

Sr. Corral.- El expediente se vincula con un comercio que posee habilitación comercial desde hace dos años, a favor de la señora Sánchez Gregoria, de la calle Aráoz 3.198 de la localidad de Castelar.

El local posee habilitación para la explotación de los rubros quiosco y mercería, y solicita ampliación de rubro para la venta de ropa. A tal efecto, cabe mencionar que según el COU el local está sobre un área zonificada como residencial de densidad baja, donde el uso solicitado es prohibido.

Sr. Presidente.- Tiene la palabra la señora Gregoria Sánchez.

Sra. Sánchez.- El pedido que yo hago es una ampliación de rubro. No soy sólo yo la que vende ropa en esta zona residencial, sino que hay otros lugares donde también venden ropa. Imagínense que con un quiosco, con los impuestos que se pagan, si no le agrego algo más no voy a poder continuar. Eso es todo: les pido que por favor consideren mi tema y espero a la brevedad tener una contestación.

Sr. Presidente.- Tiene la palabra la señora María Cristina Balsebre.

Sra. Balsebre.- Yo soy vecina de la señora. Esta es la primera vez que vengo aquí y lo hago para apoyarla. Simplemente, por el hecho de que es zona residencial y cobran como tal. Esta es una de las pocas veces que veo que alguien quiere hacer las cosas por “derecha”, habilitando y pagando lo que corresponde; es gente muy humilde que tiene problemas de salud. No molestan a nadie y, por el contrario, ayudan al barrio. No lo hermostearan, como el caso de La Recoleta, pero ayudan al barrio; tiene prendas baratas y colabora con el barrio.

En cuanto a la definición de la zona como residencial, quiero decir que hay dos o tres “ranchitos” –dicho esto sin desmerecer a nadie- que no pagan impuestos; de pronto, tampoco deberían estar en esa zona. La señora va a pagar impuestos porque está haciendo las cosas bien. Sinceramente, me da vergüenza ajena tener que pedir esto. Pero no son los únicos, porque hay un montón de gente que vende ropa en el barrio y la verdad es que no sé si están todos habilitados.

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

Sr. Bucheri.- Vengo en representación del barrio. La señora Gregoria Sánchez es una de las vecinas que lucha muchísimo porque tiene graves problemas; sin embargo, por derecha ella quiere seguir adelante. Por eso quiere ampliar el rubro para poner tienda. Casi todos leemos diarios, vemos la televisión y nos damos cuenta de la poca seguridad que hay en este país y toda esa gente que delinque no paga impuestos ni hace nada bueno en beneficio de la sociedad. Entonces, yo les pido que la apoyen, porque se trata de una persona honesta y que trabaja; así, podrá seguir adelante en lo que quiere realizar, porque es en beneficio del barrio, puesto que no tenemos ese tipo de tiendas y tenemos que ir al centro de Castelar o de Morón, para que podamos tener la tienda que todos queremos tener. Nada más.

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

Sra. Trevisi.- En cuanto a este tema, quiero decir que se trata de un expediente de muy baja complejidad ya que, como se ha dicho en este recinto, la señora tiene todas las cosas en regla y tiene una habilitación para quiosco y mercería. Ello denota la voluntad que tiene para seguir en ese mismo sentido y como esta actividad está prohibida en el COU hoy están en el Concejo. No creo que traiga mayores inconvenientes, pero sí quería resaltar la buena convocatoria que tiene la vecina con el resto de sus vecinos. Es muy bueno que exista esta solidaridad, lo estamos necesitando y que hoy estén en esta casa, el Concejo Deliberante, manifestando el apoyo hacia algo loable, como es que una vecina nuestra quiera ampliar sus posibilidades de tener mayores ingresos y una mejor calidad de vida.

Más que nada, es para manifestar mi agradecimiento como moronense por la solidaridad de los vecinos. Que la señora se quede tranquila, que vamos a analizar esto muy bien y apoyándola, como lo hacemos siempre desde este Cuerpo, desde el municipio de Morón y desde el gobierno de Martín Sabbatella.

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

Sr. Bormioli.- Simplemente, es para aclarar algo. Quiero adherir a lo que dijo la concejal Trevisi.

Me dio la sensación de que los vecinos, muy coherentemente, venían a acompañar el proyecto de la señora Sánchez. Yo quiero aclarar, como generalmente hacen mis compañeros del bloque del Nuevo Morón, que no es un juicio que se está haciendo con respecto a esto, sino que es una instancia más. Aparentemente, la señora tiene todo en regla, quiere ampliar el rubro de habilitación, y esta es una instancia necesaria para lograr esa habilitación. O sea, que no es un juicio lo que se está haciendo. Que se quede tranquila.

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

Sra. Soest.- Hemos coincidido por algunos segundos con el concejal Bormioli en la misma idea. Yo sé que no es fácil estar aquí; siempre lo decimos, no es sencillo. Para nosotros es algo sumamente habitual, pero reconocemos que para quien viene por primera vez y se encuentra en una instancia en la que tiene que dar explicaciones sobre algo, es una situación tensa.

Lo que quiero señalar también son los tiempos. Este expediente fue presentado hace poco, durante este año, y también durante este año seguramente tendrá resolución. Está aquí, como bien dijo una de las vecinas, porque la señora Sánchez quiere tener su negocio en regla, quiere tener su habilitación. Y cabe apuntar que la habilitación, además de una obligación, es un derecho y está muy bien que haya hecho la solicitud, porque aunque el uso esté prohibido está la instancia de audiencia pública, a través de la cual el Concejo Deliberante puede exceptuar por situaciones particulares. Pues bien, esta es una situación particular, por lo que en poco tiempo vamos a estar resolviendo la cuestión.

Con respecto a cómo se conforman los barrios y su nomenclatura, ese es un tema un poco más difícil. Y digo que es más difícil porque la morfología de nuestros barrios es variable. Morón, recién hace pocos años, se va regularizando y va teniendo proyectos a futuro. Es una de esas ciudades del conurbano que se hizo a los “ponchazos”; bienvenido que así sea porque también allí encontramos nuestra diversidad, nuestra forma, nuestro estilo de vida y nuestra identidad. Abonando a lo que decía la concejal Trevisi, nosotros no adelantamos opinión; pero casi lo estamos haciendo.

Sr. Presidente.- Si nadie más va a hacer uso de la palabra, damos por finalizado el tratamiento del presente expediente agradeciendo la presencia de la expositora y de los participantes que se han acercado a este Concejo.

Como señalaba anteriormente, a la brevedad tendremos la versión taquigráfica de todo lo que aquí se manifestó, e indudablemente se tendrá en cuenta todo lo expresado para obtener una pronta resolución. Agradecemos nuevamente la presencia de los vecinos que se han acercado en apoyo de la petición de la señora Sánchez. Quedan este Concejo Deliberante, las comisiones y los representantes del Departamento Ejecutivo a disposición de ustedes.

Si desean permanecer observando el desarrollo de las audiencias, pueden hacerlo sin ningún inconveniente.

Resolución N° 383/2008 expediente N° 64.727/07 HCD 4079-17890/07 Departamento Ejecutivo. Referente: Aprobación de planos.

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

Sr. Modolo.- Esto es una ampliación en otra parcela, de una industria que ya está funcionando. Está en una zona residencial mixta -RI-; y se infringen los artículos 3.5.1.1 -FOS- y 3.5.2.1 -FOT- del COU; la Ordenanza 3725, el Código de Ordenamiento Urbano y el artículo 4.6 del decreto ley 8912.

En cuanto a la Ordenanza Reglamentaria de Construcciones se infringen los artículos 8.1 -no se verifican estructuras-; 4.8.1.4 -servicios mínimos de salubridad en comercio, industria y taller-; 4.6.4.3 -iluminación y ventilación natural en locales de tercera clase-; 4.12 -protecciones contra incendios-; 5.8 -muros de 0,30 metros-; el 4.6.3.4 -escaleras principales- porque no se indica el ancho; 4.10.1.0 -vistas a predios linderos-; 4.10.2.1 -instalaciones que producen ruidos y vibraciones- y el 4.10.1.2, abertura en muro divisorio.

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

Sr. Pasquinelli.- Yo quiero remarcar que la empresa de la que estamos hablando está radicada en la zona desde hace 60 años. De hecho, cuando mi abuelo se radicó en esa zona, era un descampado. Él con algunos vecinos salía a hacer veredas, a arreglar la iluminación. En todos esos años jamás hubo un reclamo por parte de ninguno de los vecinos que rodea la zona. De hecho el 80 por ciento de los vecinos están acá presentes.

Nuestra empresa se encuentra certificada bajo la norma ISO 9000 y está en vías de sacar la ISO 14000, que como ustedes saben es una norma que certifica el comportamiento ambiental de la empresa. Somos una firma bastante reconocida en el mercado.

Simplemente quería presentar a la empresa. Y en cuanto a lo que escuché recién, creo que la mayor parte se encuentra solucionada. Son reclamos que tuvimos, o alguna inspección que hemos recibido. Pero esos puntos se fueron ajustando. También escuché algo sobre elementos de protección contra incendios. Al respecto, nosotros vendemos elementos de protección contra incendios, así que no sé a qué se refiere con eso.

En cuanto al tema de los planos, prefiero que lo haga el señor Luis Pencieri que es el que conoce bien todo el tema.

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

Sr. Pencieri.- Como bien explicó Carlos Pasquinelli, la empresa se dedica a fabricar y a comercializar productos contra incendios. En el caso particular del plano del predio que estamos tratando, tiene realizado por los profesionales idóneos las cargas de fuego correspondientes. Toda la documentación respecto de otros temas de seguridad fueron presentadas oportunamente en el Departamento de Industria.

Lo que nosotros necesitamos en este momento del Concejo Deliberante es la registración de este expediente de obra, en el cual la ampliación a la que nos referimos puntualmente es una cubierta metálica bajo la cual la empresa realiza las pruebas hidráulicas de los productos que fabrica.

El predio lindero es de un familiar -el tío de Carlos-; y llegado el caso de que haya que hacer una medianera, no habría inconvenientes en subsanar eso. Particularmente, les puedo asegurar que el vecino lindero no hizo denuncia alguna, es el tío de él y titular de la empresa.

No recuerdo puntualmente todo el articulado; si me lo pueden enunciar les podría ir contestando.

Sr. Modolo.- Tenemos el tema del artículo 8.1 de las estructuras resistentes. Siempre solicitamos que se haga un estudio de las estructuras por parte de un profesional responsable.

Sr. Pencieri.- Respecto de ese punto, lo que le podría acotar es que tanto la cubierta como el cerramiento lateral de esa superficie que se utiliza para realizar las pruebas hidráulicas que les comenté, es totalmente metálica. De ser eso un inconveniente, no habría problema en presentar la verificación de la resistencia de los materiales de esa estructura. Es verdad que en los hechos consumados no se verifica la estructura, pero no hay ningún inconveniente en hacernos responsables de eso.

Sr. Modolo.- La infracción al artículo 4.8.1.4 -servicio de salubridad en comercio, industria o taller- es porque no se indicó la cantidad de operarios que están trabajando. Por lo tanto, no podemos verificar si la cantidad de sanitarios es la adecuada.

Sr. Pencieri.- La superficie en cuestión es un galpón donde se hace la verificación de los productos que se fabrican. Los operarios y los servicios de salubridad están en la otra parte de la industria, que cuenta con planos aprobados y habilitación vigente. Si hay que reverla en función de la cantidad de personas -en este momento no puedo dar fe de eso-, lo haremos; pero no estoy seguro de que en ese plano de obra esté referenciada la parte de sanitarios del personal.

Se trata de un área administrativa, y podrán observar que toda la planta baja es un espacio de cocheras para no dejar afuera ni siquiera los autos y camionetas. Es decir que la parte técnica y de salubridad está reflejada en otro sector de la empresa, tema que no hace al expediente en consideración en este momento.

Sr. Modolo.- A los efectos de ilustrar: cuando informamos acerca de un plano, lo hacemos en función del plano que consta en el expediente. En el caso de que haya tres parcelas complementarias, al momento de hacer el informe técnico no tenemos los elementos para decir "cuenta con tal cantidad de baños". Asimismo, no sabemos la cantidad de operarios ni su distribución por género, dato que para nosotros es muy importante a efectos de establecer la cantidad de sanitarios.

Sr. Pencieri.- Tengan presente respecto del destino del plano, que en esa superficie -reitero- se hacen verificaciones técnicas de los productos fabricados. En cuanto a la cantidad de operarios, vestuarios, baños etcétera, la fábrica cuenta con plano de industria, habilitación, está categorizada y cumple con las normas ISO. Es por ello que considero que en este momento tiene que analizarse solo lo relativo al plano de obra, y resolverse la temática de esa superficie.

A partir de este momento y de la autorización de la documentación que tengamos que presentar para incorporar esa superficie -llámese actualización de habilitación por incremento de superficie, categorización en La Plata, etcétera-, deberemos cumplir todos los pasos pertinentes. Tengan en cuenta que tenemos la plena voluntad y convicción de cumplir con todo lo que sea necesario.

Sr. Modolo.- Dada las características y las dimensiones del lugar, se necesita ventilación opuesta en ambos lados o, eventualmente, circulación forzada. Este aspecto no lo tenemos aclarado en el plano.

Sr. Pencieri.- Así es, no está aclarado. Pero actualmente eso está contemplado porque fue parte de las mejoras que nos exigió el Departamento de Industria.

Sr. Modolo.- Respecto de la protección contra incendios, no se trata de la extinción sino que observamos una anomalía en cuanto a la construcción. Es decir, como el local es de más de 60 metros cuadrados, los muros perimetrales deben ser de 0,30 metros; pero en la parte de atrás vemos que tienen un cerramiento de chapa.

Sr. Pencieri.- Pero no está sobre la medianera; esa chapa es interna.

Sr. Modolo.- Eso tiene que estar cerrado y contar con los vanos. El cerramiento de chapa en una industria a nosotros nos plantea -además del tema de los incendios- el problema de los ruidos y vibraciones hacia terceros.

Sr. Pencieri.- Ese tinglado se encuentra en el patio del fondo de la industria, y el vecino de al lado es el mismo propietario. Si a esa parte tenemos que darle otra característica constructiva, es decir, construir una pared o hacerla de hormigón, no habría problemas sino al contrario. Simplemente presentamos la realidad. No estamos sobre una medianera de vecinos para tener que respetar el tema de los muros de 0,30 metros, ya que la separación es de aproximadamente 4 metros. Por lo tanto, si tengo que hacer una medianera respetaría las dimensiones, pero en este caso sería como estar en medio de un patio. Si la cuestión pasa por construir una pared de 30 centímetros sería un tema menor, además, dejaría de ser una superficie precaria, aunque no tiene esas características porque es de chapa. Pero reitero, no habría problemas en hacerla de ladrillos.

Sr. Modolo.- La infracción al artículo 5.8 es por la misma situación de los muros. Se infringe también el artículo 4.6.3.4, pues figura una escalera pero no se indica el ancho. Se trata de una escalera secundaria que va a un depósito.

Sr. Pencieri.- No la tengo presente. El plano anterior fue aprobado como "obra nueva". Hay una escalera hacia la planta alta -donde están las oficinas- de hormigón. Y dentro de esa área podría darse el caso de que debajo de la escalera se haya generado una superficie por la propia superposición.

Sr. Modolo.- En realidad se mejoró la situación, ya que se trataba de una escalera caracol la que había en la parte aprobada. Pero como no se indica el ancho surge la observación, lo cual no quiere decir que la escalera no cumpla con las dimensiones exigidas.

Sr. Pencieri.- Interpreto la observación técnica. Sería cuestión de determinar en la documentación el ancho de la escalera; pero le adelanto que fue mejorada.

Sr. Modolo.- En cuanto a los artículos 4.10.1.0 -vista a predios linderos- y 4.10.1.2 -aberturas en muros divisorios-, por lo que escuché esto está funcionando junto con otra parcela lindera. En consecuencia, para nosotros se estaría incumpliendo esos artículos. Si la parcela lindera no es del mismo propietario, solicitamos realizar un convenio de servidumbre o un compromiso mediante el cual se establezca que cuando se desafecte la parcela de la industria, esa superficie se cerrará correctamente. Si se enajena o se vende una parcela, es lógico que hagan el cerramiento que la divida como corresponde de acuerdo a las normas.

Sr. Pencieri.- Es lógica y perfectamente clara la observación desde el punto de vista técnico. No hicimos hincapié en ese tema porque el lote lindero al que nos referimos es el domicilio particular de la familia. La propia familia vive ahí; no está afectado en este momento al uso industrial. Es de uso de la familia.

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

Sr. Modolo.- Por último, tenemos el artículo 4.10.2.1, que está referido a las instalaciones que produzcan vibraciones por ruido y al cerramiento de chapa que mencionamos con anterioridad.

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

Sr. Pencieri.- De ser necesaria la construcción de la pared de 30 centímetros, este tema quedaría perfectamente resuelto porque obviaríamos las vibraciones al evitar la chapa lateral. Así que es ese es un tema perfectamente solucionable, independientemente de entrar en los vericuetos de medir el nivel de ruido y demás. La intención es pasar de largo esa opción y mejorarla.

-Manifestaciones en la barra.

Sr. Presidente.- Vamos a tener en cuenta todas las opiniones, pero les pido que esperen a que sean mencionados.

Tiene la palabra el señor Luis Dacota.

Sr. Dacota.- Yo voy vecino y en ningún momento la fábrica molestó en absoluto. No causa ruidos ni molestias.

Sr. Presidente.- Tiene la palabra la señora Miriam Dellano.

Sra. Dellano.- Yo soy quién más puedo decir si hace ruido o no, porque vivo al lado de este muro de chapa o tinglado; yo soy quien vivo ahí y a mí no me molesta en absoluto, como a ninguno de los vecinos que está acá. Yo creo que mi testimonio es el que más puede dar fe de esos supuestos ruidos molestos.

Sr. Presidente.- Tiene la palabra la señora Nélica Fernández.

Sra. Fernández.- Señor presidente: yo soy vecina, estoy más alejada, porque mi casa está en el otro extremo pero dentro de la misma manzana. Hace 25 años que vivo en el lugar y el comportamiento de la familia Pasquinelli, a la que no me une ningún tipo de amistad, porque solamente soy una vecina, con lo cual creo que mi testimonio es lo más objetivo posible. Se trata de una empresa que fue creciendo en la medida de que el país, como todos sabemos, se lo ha ido permitiendo. En este momento está dando fuentes de trabajo a muchos de los argentinos que, afortunadamente, lo tenemos. No es una empresa que moleste, no es una empresa que tire ni una colilla en la vereda. No se escucha ningún tipo de ruidos molestos. Nosotros vivimos ahí y la mayoría de los vecinos que están acá, como ustedes los habrán podido escuchar, opinan lo mismo y, además, yo no sabía -y me he enterado en este recinto- que cumple con las normas IRAM e ISO 14.000. Uno de los componentes de las normas ISO, más allá de lo ambiental, es el tema de los ruidos. Entonces, quienes en algún momento haya tenido en cuenta a las normas ISO o IRAM

sabe muy bien que el ruido que puede ocasionar la empresa no perjudica los tímpanos de quienes vivimos en el lugar. (Aplausos.)

Sr. Presidente.- Tiene la palabra el señor Eduardo Ferrara.

Sr. Ferrara.- El motivo de mi presencia en esta audiencia pública se debe a que la misma es el resultado del pedido de informes enviado a Obras Particulares en julio de 2006 por el concejal Ponce. Días antes, en una charla con él, le acerqué la preocupación de los vecinos más perjudicados ante la posible expansión de la fábrica Drago. De esa comunicación interna número 8037...

Sr. Presidente.- ¿Podría acercarse al micrófono?

Sr. Ferrara.- Sí. De esa comunicación interna, la 8037, surge que faltaban demoler 38,48 metros cuadrados, una superficie sin permiso. En realidad, es todo lo que más o menos fueron diciendo.

Personalmente, yo no creía que iba a ser tan importante lo que pasaba. ¿Por qué? Porque la cuestión es otra. Pero como esa no era la preocupación real se presentó una nota, con el número 32.658/07, firmada por vecinos de la manzana donde está una de las dos plantas de la fábrica –la otra está enfrente. En esa nota se dejaba en claro la intención de Drago de ampliarse a las casas contiguas, pidiendo actuar antes y no luego con un hecho consumado, evitando futuras audiencias públicas y conflictos.

Por otro lado, en el mismo momento presenté un reclamo, que lleva el número 313571, en julio de 2007, donde denunció la utilización de la casa como un anexo a la fábrica. Desde el 2006 se realizaron distintas reformas a la casa para utilización como fábrica. Puede dar fe de esto la vecina de la casa de Lacarra 1.871, quien también sufre los olores de pintura. O sea, este terreno da detrás de la casa anexada.

Resumiendo, los inspectores no visitaron la casa lindante a la fábrica sobre Saladillo, parcela 24. Porque, obviamente, no figura como parte de la fábrica habilitada, aunque posee la comunicación interna, que recién se habló – me parece a mí- sobre el muro, que está cerrada por una cortina metálica. Y nunca va a salir de la misma por no ser una vivienda familiar. La parcela 24 se encuentra sin numeración. Si va un inspector, si golpea no va a salir nadie, y en la fábrica no se la van a mostrar porque no es parte de la fábrica.

Ahora bien, yo no me opongo a la aprobación del galpón actual; lo que está, ya está, aunque cuando yo compré mi propiedad era una oficina pintoresca, con estacionamiento de autos al frente. Pero quiero dejar aclarado que no debe permitírseles utilizar las casas contiguas ni en forma clandestina ni habilitando por hecho consumado, porque se le viene avisando desde la compra de las casas y porque la superficie está totalmente excedida –por el rubro que tienen-, la altura de la planta sobre la medianera y el FOS que es 0.5, además de no poseer lugar de descarga para los tubos, que es materia prima de la fábrica. Pero, a pesar de todo eso, yo comprendo a la fábrica, no estoy en contra de ella, pero no quiero que se expandan. No quiero que mi casa se desvalorice porque se expandió la fábrica. Sin lugar a dudas, la fábrica da trabajo a la gente; cuando yo compré mi vivienda la fábrica ya estaba ahí, aunque era más chica; se agrandó un poco, pero eso no importa porque eran terrenos de ellos. Lo que pretendo es que no se sigan expandiendo.

En cuanto a lo otro, prefiero que lo aprueben y que le den la posibilidad de seguir trabajando, sin poner palos en la rueda. Pero que no se expandan.

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

Sr. Francella.- Yo hace 10 años que trabajo en la fábrica y jamás tuvimos problemas con nadie. Es una empresa respetuosa de la gente, nunca tuvimos un problema con ellos y creo que no molestamos a nadie.

Sr. Presidente.- Tiene la palabra la señora Funes.

Sra. Funes.- Soy empleada de Pasquinelli, y las propiedades se adquirieron justamente para no tener problemas con los vecinos y quedar un poco más aislados de los que habitan en la cuadra. Además, tengo entendido que el señor no está en ninguna de las calles donde está la planta. Si se adquirieron es, justamente, para no molestar a los vecinos.

Sr. Presidente.- Tiene la palabra la señora Ledesma.

Sra. Ledesma.- Señor presidente, vivo desde el año 72 en Saladillo -justo enfrente- y jamás tuve problemas. Tengo el dormitorio hacia la calle, y la verdad es que no siento ningún ruido. Además, es una fuente de trabajo.

Sr. Presidente.- Tiene la palabra la señora Lorenzon.

Sra. Lorenzon.- Simplemente quiero manifestar mi apoyo a la familia Pasquinelli y a todos los que trabajan allí. Sé que no causan ningún perjuicio al barrio en cuanto a ruidos, emanaciones, etcétera. Tienen derecho a expandirse, y ojalá que así sea para progreso de ellos y para aumentar las fuentes de trabajo. (*Aplausos*).

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

Sr. Marignac.- Soy empleado de la fábrica, hace 8 años que trabajo allí y nunca hubo ningún problema con ningún vecino.

Sr. Presidente.- Tiene la palabra la señora Mazzani.

Sra. Mazzani.- Quiero decir que vivo enfrente de la fábrica desde hace 40 años y como todos los vecinos, jamás he tenido problemas con nadie sino al contrario.

Sr. Presidente.- Tiene la palabra el señor Mc Intire.

Sr. Mc Intire.- Yo trabajo de noche y duermo de día. Vivo en la calle Granada 3.760 - frente a la fábrica donde se hacen las pruebas hidráulicas- y nunca sentí ruido.

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

Sr. Mosquera.- Hace 41 años que trabajo en la empresa, y las condiciones de salubridad en todos los aspectos están de acuerdo con las normas.

En cuanto a la expansión de las empresas, quiera Dios que todas las industrias argentinas y todas las empresas de nuestro país, los comercios y demás, funcionen hacia delante y crezcan lo más posible.

Cuando por distintas cuestiones no se pueda trabajar en el mismo lugar, cambiaremos de lugar. Pero el crecimiento es la obligación de todo empresario que se respete a sí mismo. Y les reitero: quiera Dios que podamos crecer como país y como sociedad. Quienes no comprenden que en una sociedad el crecimiento es salud, se automarginan, porque no entienden qué es la sociedad y cuáles son las pretensiones que tenemos.

Cuando enfrentamos una crisis a nivel global como se presenta esta, poder crecer es una necesidad imperiosa. (*Aplausos*).

Sr. Presidente.- Tiene la palabra la señora Ortiz.

Sra. Ortiz.- Yo vivo al lado de la fábrica y nunca siento nada. Para mí es lo mejor que hay en casa.

Sr. Presidente.- Tiene la palabra la señora Quiroga.

Sra. Quiroga.- Coincido con la mayoría de los vecinos. Creo que es una fuente de trabajo que hay que mantener y, además, resulta una compañía para el barrio porque ver tanto movimiento da cierta seguridad. A veces se ven caras que asustan un poco, por lo tanto, ellos son una compañía.

Sr. Presidente.- Tiene la palabra la señora Rossi.

Sra. Rossi.- Simplemente quiero decirles que debo ser una de las vecinas que menos los conocen, porque hace casi 9 años que estoy viviendo ahí. Pero estoy codo a codo con los vecinos desde hace 60 años y sé que los apoyan. No hacen falta años ni tiempo para conocer a esta gente. (*Aplausos*).

Sr. Presidente.- Tiene la palabra la señora Sampayo.

Sra. Sampayo.- Voy a opinar como empleada: trabajo en la parte de asistencia de calidad y trabajo día a día junto con los Pasquinelli para que todo esté en regla, y junto con la Secretaría de Política Ambiental y con todos los organismos.

Y como vecina, la verdad que no hay rastros de que funcione una industria.

Sr. Presidente.- Tiene la palabra la señora San Juan.

Sra. San Juan.- Hace 50 años que vivo enfrente de la fábrica -cuando recién empezaba- y no tengo nada malo que decir. Todos son elogios para ellos porque estamos cuidados todo el día, ya que van y vienen y uno se siente respaldado. (*Aplausos*).

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

Sr. Marum.- Cuando veo situaciones como ésta, tiemblo, porque por culpa de un denunciante se pierden puestos de trabajo que en este momento tanto se necesitan. Necesitamos que esta fábrica siga produciendo y que siga firme.

El padre -que inició la empresa- falleció hace mucho tiempo. Pero hoy en día es una industria pujante, y tienen todo el derecho a estar firmes y a desechar toda chiquillería. Quiero felicitar a la familia Pasquinelli; que siga firme y ¡viva la patria! (*Aplausos*).

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

Sra. Soest.- No tengo más que felicitar a los empresarios por la cantidad de adhesiones que están recibiendo; debe ser un gusto para ellos estar hoy en este Concejo. Evidentemente, el barrio se conformó alrededor de la empresa: primero estuvo la fábrica del abuelo -como decían desde la barra-, y las casas se fueron haciendo con posterioridad a la existencia de la empresa.

Prima facie, la convivencia parece buena, pero no quiero dejar de recordar por qué están los interesados hoy aquí. Ellos están aquí por haber realizado una obra sin contar con el permiso pertinente. Por lo tanto, las infracciones al FOS y al FOT están; caso contrario no nos encontraríamos en esta audiencia pública. Recuerdo esta situación en función de las expresiones tan sinceras y cordiales de los vecinos; pero estamos aquí porque hubo un error de apreciación al realizarse la expansión de la empresa, y en virtud de ello intentaré realizar algunas consideraciones.

Como creo haber escuchado que son tres parcelas las utilizadas, quisiera saber los metros cuadrados cubiertos que se desarrollaron del 2003 a la fecha.

Sr. Presidente.- Tiene la palabra el representante del Departamento Ejecutivo, maestro mayor de obras Modolo.

Sr. Modolo.- No tenemos los metros totales de la empresa; sí tenemos los de la parcela en cuestión. Esos metros ya estaban en 2003, y se había comprometido una demolición de ese sector, cosa que no sucedió. Nosotros tenemos intervenciones de nuestros inspectores -hasta hemos multado-, y la ampliación que ahora piden excepcionar es de aproximadamente 180 metros cuadrados, sobre un terreno de 742 metros cuadrados con una superficie aprobada de 546 metros cuadrados. Debo destacar también que hay una parte que corresponde a una planta alta, y que queda una superficie libre detrás que no está acotada, pero calculo que debe ser de aproximadamente 200 metros cuadrados.

Sra. Soest.- Esa es una de las cuestiones que se desprenden del expediente, más allá de las expresiones -bienvenidas- de los vecinos que se hicieron presentes.

Otro de los puntos a los que me quiero referir, es que esta convivencia -que aparece como muy fuerte- entre los vecinos y la fábrica no debería cuestionar la buena voluntad y decisión de uno, dos o más vecinos -o de los que fueren- de haber elegido ese barrio para vivir y de querer permanecer en él. Al respecto, resulta lógico pensar que la expansión de la fábrica sin ningún tipo de control o de medida, puede generarles el sentimiento o la presunción de que en algún momento van a tener que irse de ese barrio, de esa manzana o de ese lugar que evidentemente también aprecian. Por lo tanto, hacemos votos para que no exista ese tipo de confrontación o de etiquetamiento entre vecinos. Por otra parte, todos manifestaron estar muy conformes con el desarrollo de la fábrica. Esa presunción de un crecimiento desmedido ya la hemos vivido respecto de otras fábricas y barrios. En ese sentido, resulta lacerante y no es bueno que se dé la situación, por ejemplo, de "quedamos uno o dos" -como en el viejo *far west*, que se compraba todo- o "quedo yo solo, vendo también", y la familia se tiene que trasladar. Más allá de estos ejemplos un poco en broma, hacemos votos para que esa convivencia, esos aplausos y esas expresiones de deseos sean para todos los vecinos; para aquellos que están de acuerdo y, también, para los que tengan algún temor a futuro en cuanto a no poder seguir conviviendo o estando en el lugar que eligieron vivir. Esos serían los aspectos casi sociológicos de la cuestión.

Con relación al expediente en sí mismo, nuestra materia de excepción es FOS y FOT. El resto de las infracciones a las obras particulares no es excepcionable. En virtud de la categoría de empresa de que se trata, todas las infracciones a las normas que regulan las construcciones deberán ser solucionadas: estructuras resistentes; información respecto de los operarios que trabajan en el galpón; el cerramiento de chapa -que si no es el adecuado deberá reemplazarse por más que la casa lindera sea de un familiar-, el cual tendrá que ajustarse a las normas que el Departamento Ejecutivo establezca; etcétera.

Lo que sí puede hacerse desde el Concejo Deliberante es estudiar las infracciones al FOS y al FOT, lo que les permitirá ampliar la habilitación en caso de que este Cuerpo

lo apruebe. Lo demás deberá subsanarse con el Departamento Ejecutivo, ya que no habrá excepciones vinculadas con la seguridad ni con todo aquello que la empresa -siendo tan relevante en nuestro distrito- pueda solucionar con relativa facilidad.

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

Sr. Franco.- Quiero aclarar que no se trata de una actividad prohibida. Por ejemplo, si enfrente de la casa del vecino que ha venido en queja -y que he recibido personalmente- se abre una fábrica de matafuegos, se lo permite en virtud de que la zona es RI y, por lo tanto, el uso está permitido. O sea que allí podría instalarse una fábrica de matafuegos una al lado de la otra, lo que no significa que esto perjudique a un vecino; de darse esa situación ya no sería algo bueno. Pero reitero, se trata de un uso permitido en la zona, es decir que no está prohibido. Lamentablemente, los que vivimos en las zonas RI, que son residenciales mixtas, donde se permiten cierto tipo de industrias y viviendas, debemos convivir con las industrias, con los comercios o con los talleres mecánicos.

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

Sr. Pencieri.- Dos simples consideraciones: en algún momento de la disertación he escuchado hablar de dos plantas industriales y también escuché que tenemos un uso permitido en la zona. Pues bien, no son dos plantas industriales: enfrente, exactamente cruzando la calle, en la esquina está el depósito del material virgen que compran, porque compran al por mayor, viene el camión y lo descarga ahí. No son dos plantas industriales. O sea, que aquí no estamos hablando de dos fábricas, sino de un lugar donde se deposita el hierro que después se transforma en los matafuegos.

Por otro lado, los lotes en cuestión para los cuales pedimos la registración son solamente dos. En la esquina, al lado de estos dos, está propiamente el alma de la fábrica. Serían cuatro lotes. Por ahí escuché hablar de un quinto lote, que tiene un plano perfectamente registrado y/o aprobado -no lo recuerdo en este momento, pero sé que está la documentación técnica en regla-; los inspectores de Industria han ido hasta el lugar, han detectado el lote, pidieron la ampliación y, en realidad, se utiliza el 30 por ciento del FOS de ese lote. O sea, que si quisiéramos seguir ampliando podríamos hacerlo, en función de los lotes y siempre y cuando la reglamentación nos autorice. Aún así, una casa más fue comprada para utilizarla como fuelle, con el objeto de evitar discusiones con cualquier vecino. O sea, que ha sido una inversión para aislar a la fábrica. Así como del otro lado dijimos que se trataba de un familiar directo, del otro lado hay una casa que actúa directamente como fuelle, para no tener ningún problema ni siquiera con la medianera.

Un total de seis lotes en la industria en una manzana que tiene 50 lotes. En función del chiste que hizo la concejal, que se entendió perfectamente, actualmente y mientras la zona lo permita, las futuras decisiones de ampliaciones o no en general tendrán que quedar en manos del Ejecutivo y en virtud de la decisión de la empresa. Nosotros estamos pidiendo la registrando de uno de los planos, de dos lotes, de un total de 180 metros, que estaría en el fondo de la casa -por decirlo de alguna manera.

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

Sra. Soest.- Señor presidente: por su intermedio me voy a dirigir al señor Pencieri. Por supuesto que podrán hacer la obra que quieran, pero para que no tenga intervención el Concejo Deliberante, para que no tengamos que hacer una nueva audiencia pública, los propietarios y el Departamento Ejecutivo deberán convenir qué es legal, cuáles son las normas a cumplir y atenerse a ellas. Insisto en que estamos en este lugar porque previamente no se respetaron las normas. Entonces, vaya pues una simple sugerencia: toda ampliación que vayan a ser en el futuro que sea hecha con las normas adecuadas; así, no tendremos que pasar por esta instancia que ocupa mucho trajinar en comisiones, ocupa mucho trajinar en el Ejecutivo, en este Cuerpo, a todos los vecinos, a los interesados, a aquellos que debemos seguir trabajando con relación a este expediente, etcétera.

Eso es natural, pero todo aquello que quieran hacer en el futuro háganlo bajo el amparo de las normas de construcciones y ninguno tendrá ningún problema. Así, nos veremos para la inauguración de una nueva ala de la empresa y todo el mundo en paz.

Insisto en que si estamos en este lugar es porque tenemos que hacer una excepción. Crezcan todo lo que puedan, favorezcan al barrio, a los vecinos y, como decía un vecino, a la Patria, con las normas, previo a realizar las construcciones. Muy buena suerte y que todo siga bien.

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

Sra. Ferrara.- Primero, quiero aclarar que yo soy un vecino que está en el fondo de la fábrica, en el costado. O sea, que ellos compraron dos terrenos y ya los voy a tener en el fondo. Así que no se trata de que estoy en otra manzana.

Además, acá fueron muchos los vecinos que hablaron y todos están pegados a la fábrica. No sé cómo puede haber tantos vecinos pegados a la fábrica: debe haber uno de un lado y otro del otro.

Por otro lado, quiero decir que yo me enteré de la audiencia pública por casualidad. Es decir que todos los vecinos que firmaron el petitorio preocupados por la expansión de la fábrica no recibieron ningún aviso ni se enteraron de esto, salvo dos o tres con los que hablé y les expliqué cuál era la situación. O sea, que si yo no vengo aquí a hablar con el concejal Franco directamente no me enteraba de la audiencia pública. Entonces, es obvio que voy a estar en minoría.

Al margen de todo, quiero decir lo siguiente: si la parcela 24 pertenece a la fábrica tiene que figurar ahí, tiene que estar habilitada. Si no pertenece, ¿pueden usarla internamente a través de una puerta?; ¿pueden pasar mercadería de un terreno que no está habilitado a la fábrica? Calculo que la compraron en el 2006, cuando yo hice la denuncia. O sea, que no estamos hablando del otro terreno que es de un familiar, sino del otro lado, sobre la calle Saladillo. Entonces, o es de la fábrica, está habilitado y tiene que figurar como parte de la fábrica y se lo puede utilizar. Si no, como dijo el concejal Franco, tendrán que habilitarla como otra fábrica y pasaran las cosas por afuera, pero no internamente. Tendrán que salir a la calle, entrar y salir. No lo sé. Yo quiero saber cómo es eso.

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

Sra. Soest.- Esta mañana tuvimos otra audiencia pública y en ella se trató un tema de una empresa muy grande, una gran empresa de Morón. Durante el transcurso de la audiencia pública, surgió que había dos parcelas en cuestión, pero la Dirección de Comercio alertó en ese momento a este Cuerpo en cuanto a que había una parcela más en cuestión. A partir de ahí nos dijimos que nos estábamos ahorrando una audiencia pública, porque si incorporamos esa parcela identificada damos tratamiento en un mismo acto a las tres parcelas. Por eso, yo les pregunto a los señores Pasquinelli si ustedes desean declarar alguna otra propiedad o alguna otra parcela; en tal caso, nosotros la podemos considerar dentro de este mismo expediente, lo podemos hacer de hecho. Es decir, si hay una parcela más, si hay una casa más o si ustedes van a tener que anexar a futuro otra parcela para incluirla dentro de la misma fábrica, lo podemos declarar acá; este es un ámbito propicio para hacerlo y vamos a tratar la anexión de esa parcela. Podríamos estar tratando el FOS y el FOT, con lo que ya construyeron más la anexión de la parcela que están utilizando. ¿Esto es así?

No les estoy diciendo que lo hagan, sino que les estoy marcando un ejemplo de lo que sucedió esta mañana ante la posibilidad de que estuviéramos en el mismo caso. Porque en una misma audiencia pública podemos hacer una solicitud más y estaríamos tratando todo en conjunto.

Con respecto al tema del aviso de esta audiencia pública, quiero decir que tratamos de hacerlo lo más amplio y lo más transparente que sea posible. Acá no deben existir casualidades, puesto que todo el mundo que esté involucrado o tenga interés sobre el tema a tratar tiene que estar invitado a esta audiencia. Si hemos cometido un error pediremos perdón. Caso contrario, se explicará cuál ha sido la metodología de aviso a los vecinos.

Insisto en que por el momento la materia, salvo que los interesados quieran hablar de alguna otra cuestión o que pongamos en tratamiento algún otro tema, sigue siendo la excepción del FOS y el FOT para los 186 metros cuadrados nuevos.

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

Sr. Franco.- Es para aclarar algo señor presidente: la audiencia pública se publica en dos diarios más el agregado nuestro, que mandamos la convocatoria a 1.200 instituciones y a todos los vecinos que generalmente rodean la fábrica.

De cualquier manera, la audiencia pública no sólo se publica en dos diarios de la zona sino también en Internet. Para facilitarles la labor a los vecinos, también pueden anotarse por Internet. Esto es para dejar en claro que hay distintas metodologías pero una

es universal: los avisos que publicamos por obligación de la ordenanza respectiva en dos diarios de Morón.

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

Sr. Pencieri.- Vale la pena aclarar que en este momento no tenemos intenciones ni necesidad de pedir ampliación alguna de consideración de parcelas, porque como dijo la concejal estamos tocando el tema del FOS y del FOT respecto de dos parcelas.

La parcela de al lado a la que hizo referencia la otra persona tiene plano industrial aprobado -como local industrial- o registrado. Tiene un FOS de 0,30 aproximadamente, sobre uno de 0,50. La parcela tiene 450 metros cuadrados aproximadamente, y se utilizan 120 metros cuadrados. Si se va a anexar a la fábrica no es un tema para dilucidar acá; pero el rubro está permitido en la zona. El código no plantea superficie máxima para definir una fábrica, y se seguirán anexando parcelas mientras esas parcelas se ajusten al reglamento.

La parcela en cuestión no necesita tratamiento de FOT y FOS.

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

Sr. Sabbatella.- En principio, agradezco la presencia de los vecinos y vecinas que están hoy aquí. Y para tranquilidad de todos ellos, se ha notificado en los alrededores de la fábrica.

Pero para dar mayor claridad y transparencia a todos, no habría problemas en convocarlos -aunque en un ámbito fuera de la audiencia pública- para escuchar su opinión al respecto, para que todas las voces sean escuchadas ante la nota presentada por el vecino nucleando a un grupo de personas que tiene una mirada distinta a la que se ha planteado mayoritariamente aquí. Porque como bien se planteó, todos compartimos el criterio de la necesidad de expansión de las industrias y de la creación de fuentes de trabajo; más cuando es en nuestro territorio pues genera fuentes de trabajo para los moronenses. Pero hay que tener en cuenta la opinión de todos los vecinos, ya sea mayoritaria o minoritaria. En ese sentido no habría problema en ampliar la convocatoria y si hiciera falta, juntarse con los vecinos que puedan tener una mirada distinta o minoritaria. De todas formas, la mirada de ese vecino es tan importante como la del resto.

Para tranquilidad de los presentes, tomaremos nota de lo planteado por el vecino, y de la nota que acompaña con la firma de otros vecinos. Seguramente, se buscará un ámbito para que todas las partes encuentren un consenso y el proyecto sea viable. De esa forma, todos los vecinos verán satisfechas sus demandas. Así que lo que quiero plantear es que la instancia de la audiencia pública es un ámbito para escuchar a las partes interesadas, pero que no se agota aquí, dado que si hay una mirada de otro vecino que también puede ser importante para aportar a este debate, será escuchado aunque fuera en el ámbito externo de esta audiencia pública.

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

Sr. Pasquinelli.- Yo quiero aclarar que esos vecinos que mencionaba el concejal Sabbatella son vecinos que están muy lejos de la fábrica y que fueron a firmar inducidos por una mentira que el señor estuvo diciendo en el barrio. Entonces, los asustó y los llevó a firmar eso; la mayoría de ellos firmó sin saber lo que firmaba. Los vecinos que nosotros trajimos vinieron por su propia voluntad, sin ninguna mentira de parte nuestra. O sea, todo lo que expresaron acá fueron verdades que ellos dicen porque las sienten. Nosotros no estuvimos hablando casa por casa. Muchos de ellos vinieron a firmar cuando se enteraron del problema que estábamos pasando.

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

Sr. Sabbatella.- Le digo al señor Pasquinelli que se quede tranquilo porque acá no hay ninguna cuestión de adversidad ni de enemistad, sino que aquí se trata de que nuestra función como concejales es escuchar a todas las partes, ya sean mayoritarias, minoritarias, y a los que están a favor y en contra; si fueron inducidos o no, eso se verá en el momento de la discusión. Yo no abro juicio de valor sobre nadie. Acá nadie pone en duda la autenticidad de las palabras expresadas en este recinto y por eso al principio hablábamos de la importancia de que los vecinos se apropien de este espacio de discusión, acercándose hasta el Concejo a dar su opinión. Nosotros planteamos escuchar a todos los vecinos y después, en base a ello, tomar una determinación. Nos parece que eso es sano y hace a un ámbito democrático, donde se debe escuchar a todas las partes interesadas,

siendo flexibles como lo somos, por ejemplo, en las normas que regulan las audiencias públicas, a los efectos de que si hay un vecino que si no se anotó como corresponde igualmente tenga la posibilidad de expresarse.

Nuestra idea –y creo también la de los demás bloques que componen este Cuerpo– es ser lo más flexibles posibles en la búsqueda de escuchar a todas las voces y en la búsqueda de consenso, a efectos de que todas las partes involucradas queden satisfechas en la resolución del tema. Nuestra obligación es escuchar a todas las partes y buscar una salida consensuada, para que exista una convivencia armónica. Sabemos que la ciudad tiene que crecer, porque el desarrollo de las ciudades es innegable, pero tratamos como Estado que ese crecimiento sea armónico. Por eso planteamos que es bueno escuchar a todas las partes. Yo no quiero abrir juicio de valor acerca de quién habla auténticamente y quién ha sido inducido. No me corresponde hacerlo y sí, como concejal, escuchar a todas las partes y, en base a eso, resolver. Quédese tranquilo porque, justamente, la idea es poder resolver que todas las partes encuentren una respuesta favorable en la búsqueda de un consenso general. Creo que esa es la función del Estado: buscar la articulación entre los distintos intereses en conflicto dentro de una sociedad, conflicto que es permanente. Así que nuestra función, como representantes de los vecinos de Morón, es tratar que ese crecimiento sea lo más armónico posible.

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

Sra. Soest.- También nos ha sucedido muchas veces, en audiencias públicas, que las cuestiones entre vecinos se llevan a términos en los que evaluamos la necesidad de tener que hacer uso, sí o sí, de los ámbitos de resolución de conflictos, que son áreas del Departamento Ejecutivo. Esperemos que esta no sea una de esas ocasiones y que puedan resolverlo mano a mano y que la cosa no crezca. Sería bueno que se escucharan todos, vivan un poco más lejos o cerca.

Ahora bien, quiero verificar algo que para esta cuestión de la resolución de conflictos es mucho mejor que la tengamos como cierta y como parte de la versión taquigráfica.

Creo que el señor Ferrara ha dicho claramente que ni los vecinos que han firmado con anterioridad ni en su caso personal están en contra de la excepción de FOS y FOT que estamos tratando en este momento y que, en realidad, sus preocupaciones son a futuro. Quiero saber si esto es así, confirmarlo, y si también está en la versión taquigráfica, porque ayuda a todos a resolver esta cuestión aquí y ahora. En lo posible, sería bueno que siguiéramos conversando, con mediadores profesionales, expertos en la materia, para mantener buenas relaciones en el barrio. Desde ya, pongo a su servicio a esos profesionales. De cualquier manera, quiero constatar eso porque recuerdo haber oído decir al señor Ferrara algo muy parecido a eso.

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

Sr. Ferrara.- Sí, está bien. Como dije, yo no estoy en contra de la fábrica. Lo que trato de hacer es ponerle un freno porque por ahí dijeron que no había metraje, pero a mí, en su momento, me habían dicho que para ese rubro una fábrica no podía tener más de mil metros cuadrados. Por ahí me informaron mal en el departamento a donde fui, acá, en Morón. Entonces, hay una superficie máxima y, a su vez, estamos hablando de que los terrenos los pueden comprar como pulmón, fenómeno.

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

Sra. Soest.- Disculpeme, señor Ferrara, pero le pido que me confirme si usted ha dicho lo que yo dije, porque para nosotros es sumamente importante a la hora de tomar definiciones. Creo haber escuchado, señor Ferrara, que usted dijo que no tenía ningún problema ni usted ni los otros vecinos que han firmado con respecto a este momento de la fábrica. Después, a futuro...; pero quiero confirmar si escuché eso bien, si usted ha dicho eso y en esos términos.

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

Sr. Ferrara.- Estoy de acuerdo con usted, pero el problema es el siguiente: la parcela 24, ¿entra o no en la discusión? ¿Estamos hablando del FOT actual? Recién acaban de decir que tiene...

-Manifestaciones en la barra.

Sr. Presidente.- Por favor, silencio.

Sr. Ferrara.- ...que fue aprobado y demás. Si usted va al lugar y ve lo que es la fábrica, ¿qué es? ¿Son los cuatro terrenos de la esquina, sin incluir la parcela 24? ¿De eso estamos hablando? Si es así, estoy de acuerdo. Pero si incluimos la parcela 24, la cosa cambia.

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

Sra. Soest.- A los funcionarios del Departamento Ejecutivo: ¿me podrían decir en qué condiciones está la parcela 24? Para mí es inexistente la parcela 24 en el expediente.

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

Sr. Arroyo.- En el expediente no está la parcela 24.

Sra. Soest.- Entonces, no es materia de debate de este expediente. Debemos conformar otro.

Sr. Arroyo.- Perdón, una situación es el tratamiento que se le está dando a una parcela donde estamos intentando registrar un plano de obra y otra sería el funcionamiento general de la fábrica, que acá no está en discusión.

Sra. Soest.- No sé si me explicado bien, señor Ferrara. No es materia opinable en este expediente la parcela 24. No consta en este expediente y no es parte de la decisión que debe tomar este Cuerpo. Lo veremos a futuro y usted seguirá en contacto con quien guste.

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

Sr. Franco.- Dos cosas, señor presidente. En principio, estamos hablando de la parcela 22 B. En ningún momento, en este expediente figura la parcela 24, más allá de que hay un plano de catastro donde figuran todas las parcelas de la manzana, pero en la carátula del plano dice manzana 178, parcela 22 B. O sea, que no estamos hablando de la 24.

Una pregunta a los peticionantes: cuando hablan de esa parcela, de esa construcción de al lado, ¿están hablando de esto que dice 'jamás puede ocasionar molestia a terceros, dado que el fondo de la parcela linda con el domicilio familiar de mi hermano'? ¿De eso estamos hablando cuando nos referimos a esa construcción?

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

Sr. Pencieri.- No nos estamos refiriendo a esa situación.

Sr. Franco.- Gracias, muy amable.

Sr. Presidente.- Tiene la palabra un participante no inscripto.

Participante.- Quiero aclararles que la mayoría de la gente que está en esta barra hace por lo menos 50 años que tienen amistad con Pasquinelli. Hace 62 años que vivo en el mismo lote -vivo en la otra manzana- y reitero que jamás se escuchó en el barrio hablar ya no de la fábrica, sino de que la familia Pasquinelli haya molestado a alguien.

Sr. Presidente.- Tiene la palabra una participante no inscripta.

Participante.- Hace 37 años que vivo en el barrio y nunca pasó nada. Son gente excelente, tanto los de la fábrica como los vecinos. Es más, una vez se me incendió la casa y ellos corrieron enseguida con los matafuegos; no me puedo olvidar de eso. Son personas excelentes y nunca me causaron problemas.

Sr. Presidente.- Si nadie más va a hacer uso de la palabra, damos por finalizado el tratamiento de este expediente. Todo lo que aquí se expresó va a constar en la versión taquigráfica, y se tendrá en cuenta para la resolución final de este expediente.

Agradecemos la presencia de los vecinos que se han acercado para intervenir. Es una alegría participar de esta instancia democrática en el Concejo Deliberante. Hoy debatimos acerca de reclamos, inquietudes, observaciones o quejas, lo cual indudablemente fortalece la democracia y la institucionalidad local. Es una alegría para nosotros tener contacto directo con este tipo de problemáticas.

Los vecinos que vinieron para el tratamiento de este expediente y desean retirarse pueden hacerlo con total libertad. Este Concejo Deliberante y el Departamento Ejecutivo se encuentran a disposición de ustedes. *(Aplausos)*.

Cuarto intermedio.

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

Sr. Bormioli.- Señor presidente: solicito que efectuemos un breve cuarto intermedio.

Sr. Presidente.- Habiendo sido debidamente apoyada, se va a votar la moción de cuarto intermedio formulada por el concejal Bormioli.

-Se practica la votación.

Sra. Secretaria.- Aprobada por unanimidad.

Sr. Presidente.- Se pasa a cuarto intermedio.

- Así se hace.

-Luego de unos instantes:

Sr. Presidente.- Continúa la sesión.

4- Resolución N° 382/2008 Expte. N° 63834/07 H.C.D. 4079-12188/07 D.E. Ref: “HABILITACION ROTISERIA”

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

Sr. Corral.- El expediente versa sobre una solicitud de habilitación de una rotisería impulsada por la señora Durazzo María Ester, en un local comercial de la calle Sarmiento al 2.477 de Castelar. Según el COU, el área está zonificada como R -residencia de baja densidad- y su uso es prohibido.

Sr. Presidente.- Tiene la palabra el expositor Gabriel Néstor Oscar.

Sr. Oscar.- Es muy importante que aclare que lo que estamos pidiendo es respecto de Sarmiento 2.477, porque en algunas informaciones están también las direcciones 2.475 y 2.479. Por lo tanto, reitero, nuestro pedido se limita a Sarmiento 2.477, y se trata de la habilitación de un *spiedo*.

Durante 31 años fui bancario, y en 2001 me despidieron e indemnizaron; hasta que junto con mi señora -ama de casa- decidimos hacer esto. Y por falta de experiencia nos encontramos con que la habilitación no correspondía. Es por ello que estamos solicitando esto.

Es importante que quede en claro que se trata de nuestra fuente de trabajo -vivimos de eso-, y que por eso agradeceríamos infinitamente que se autorice la habilitación.

Sr. Presidente.- Tiene la palabra el participante Fernando Raúl Accoroni.

Sr. Accoroni.- Señor presidente: antes de hacer mi aporte para la consideración por parte del Honorable Concejo Deliberante de la resolución contenida en el expediente 63.834, quiero manifestar que asisto a este acto porque el Honorable Concejo hizo llegar a mi domicilio en forma personal, una nota informándome de la celebración de este acto público, y diciéndome que podía por mi sola condición de vecino del municipio asistir al mismo, no solo para informarme -lo que ya es muy importante- sino también para participar aportando mi opinión al respecto.

Quiero decir que esta sana y limpia actitud política me llenó de satisfacción, porque con este hecho finalmente terminé de entender por qué este municipio de Morón ha recibido tantas consideraciones nacionales e internacionales por su eficiencia y, sobre todo, por sus procedimientos honestos y transparentes. Por esta actitud republicana, muchas gracias.

Con respecto a mi opinión sobre la solicitud que contiene el expediente en consideración, me manifiesto en favor de una resolución negativa a la petición que se efectúa, basándome en los siguientes cuatro conceptos básicos, respecto de los cuales por el escaso tiempo disponible he reducido su explicación al mínimo indispensable.

Primer concepto: las cuestiones comerciales que suceden en el inmueble de referencia atentan contra la calidad de vida, la salud, la limpieza y el orden. Sólo a título de ejemplo, informo que los vecinos del lugar vivimos inundados por un constante mal olor que nos obliga a mantener cerradas en todo momento las puertas y ventanas de nuestras casas. Tenemos que contratar periódicamente servicios de desinfección y desratización, ya que los insectos y roedores abundan en los alrededores atraídos por la grasitud y otros desechos contaminantes producto de la actividad que se desarrolla en el inmueble. A esto hay que sumarle el constante ruido de las motos de los repartidores entrando y saliendo, los proveedores que proceden a la descarga de la mercadería frente a nuestras veredas, obstaculizando el flujo del tránsito de la Avenida Sarmiento, así como también los vehículos de los clientes que frecuentemente taponan descuidadamente nuestros accesos.

El segundo concepto básico se refiere a cuestiones económicas que nos afectan a todos, y que se resumen en los dos puntos siguientes. En primer lugar, hace ya más de dos años que para escapar de esta tortura diaria estoy ofreciendo mi casa ya no en venta, sino casi en condiciones de remate. Y es imposible mostrarla o interesar a algún comprador

por las deplorables condiciones descritas en el punto precedente. Y, en segundo término, los impuestos fiscales, que abono puntualmente al municipio de Morón, a la Dirección de Rentas de la Provincia de Buenos Aires y a la Dirección General Impositiva en el orden nacional, ya que los tres fiscos basan su cálculo impositivo en la alta valuación fiscal del inmueble. Ello es así por estar ubicado en una zona calificada como "residencial de baja densidad de población" y sobre la Avenida Sarmiento. En consecuencia, los vecinos de esta zona estamos asignados con los más altos impuestos a la propiedad inmueble. Consideramos entonces que es absolutamente injusto, contrario a cualquier norma legal, a la equidad y al propio sentido común, tener que soportar los graves inconvenientes ya citados en nuestra calidad de vida. Nótese que no planteamos queja alguna contra el impuesto cobrado por el municipio, dado que estamos conformes con todas las prestaciones que les brinda a los contribuyentes.

El tercer aspecto básico se refiere a lo siguiente: cuestiones relativas a la evolución de la consumación del atropello a las autoridades y a los vecinos que viene provocando el propietario del inmueble citado en el expediente en cuestión.

Como considero que son asuntos de suma gravedad, quiero solicitar a los miembros del Honorable Concejo que me permitan ampliar la información obrante en el expediente para que puedan juzgar los hechos a los efectos de que su resolución -cualquiera sea ella- tenga el más alto grado de justicia posible.

El propietario del inmueble, el señor Garrido, comenzó con su atropello a las normas legales con el abuso a las autoridades y a los vecinos, efectuando por su única cuenta la modificación de la edificación de la vivienda familiar existente en ese momento -hace ya más de 15 años-, incorporando sin autorización alguna dos locales a la calle con dos oficinas o departamentos en la planta alta de los mismos. Prueba de ello es que el plano del inmueble está calificado como plano registrado. Todo esto lo realizó bajo la nefasta y corrupta figura del hecho consumado.

De la misma manera, y también en épocas anteriores a la gestión del señor intendente Martín Sabbatella -épocas en las que las cuestiones de gobierno no se manejaban con la seriedad y transparencia actuales-, se supo por trascendidos que la pizzería que funciona en el segundo de los locales y que no está referida en el expediente, obtuvo su habilitación municipal. Hecho que no nos consta, pero sí nos surge a los vecinos la siguiente duda: si fue habilitada, a los vecinos nos gustaría saber en qué condiciones fue autorizada para funcionar, ya que se trata de una zona expresamente prohibida para tal fin. Y si no tiene otorgada la habilitación, solicitamos por favor que el organismo de contralor ejerza su autoridad al respecto.

El cuarto punto se relaciona con el contenido del expediente que tienen en sus manos para resolver. Al respecto, queremos hacer notar algunos hechos importantes sobre ese expediente. La solicitante -la señora Durazzo- en su presentación realiza las tres manifestaciones siguientes. La primera -ya la ha referido el señor Durazzo-, que es el único sustento familiar. No sé si el señor Durazzo por su actividad anterior de tesorero del Banco de la Provincia, es jubilado o no, pero solicitaría que esto quede en claro en el expediente.

La segunda, que solicita la habilitación por vía de excepción de su negocio de rotisería; pero además -y por favor atención con esto-, solapadamente solicita la ampliación del rubro. No sabemos para qué ni para quién, y aquí no la estoy incluyendo a la señora Durazzo, que sé absolutamente que no sabe sobre este tema. Pero pido por favor que se ponga suma atención a lo que he mencionado.

Lo más importante es que siguiendo con las burlas hacia la legislación y hacia las autoridades municipales y con el acostumbrado desprecio hacia los vecinos, el domicilio expresado en el expediente es avenida Sarmiento 2.475, 2.477 y 2.479, como si el mismo correspondiera únicamente al local de venta de pollos al spiedo. Pero esto no es así. Les informamos que en Sarmiento 2.479 funciona la pizzería anteriormente mencionada, que nada tiene que ver con la señora Durazzo. El domicilio de Sarmiento 2.477 pertenece a una puerta de entrada que da a una escalera que conduce a las oficinas y/o departamentos construidos ilegalmente sobre los dos locales mencionados, que tampoco están relacionados con la rotisería.

Recién en el domicilio de Sarmiento 2.475 está ubicada la venta de pollos al spiedo regentada por la señora Durazzo y por su marido. Pero también les informamos que a continuación de este último local, en el mismo inmueble existe un espacio libre tipo guardacoches. Esto significa que si el propietario del inmueble -el señor Garrido- a través de esta actuación de la señora Durazzo logra burlar nuevamente a las autoridades haciendo aprobar el expediente en cuestión, con el amplio domicilio indicado no sólo estará blanqueando toda la trampa realizada hasta el presente sino que quedará con la libertad futura de ampliar los mismos u otros rubros en los espacios del inmueble actualmente vacíos. En ese caso, el vecindario estaría irremediablemente sometido al grave riesgo de la multiplicación de los abusos, con las consecuencias nefastas ya señaladas.

Agrego que ya está circulando la versión de que en las dos oficinas de planta alta se instalaría un comercio de venta de *sushi* también absolutamente prohibido por el Código de Ordenamiento Urbano.

Finalmente, quiero hacer una acotación al informe-resumen que obra a fojas 16, que ya a esta altura creo innecesario porque el señor relator perteneciente al Departamento Ejecutivo lo mencionó con toda claridad; pero lo voy a repetir: en el informe-resumen que obra a fojas 16 del expediente que se eleva directamente al despacho del señor intendente municipal no se incluye lo indicado a fojas 13 por el Departamento de Planeamiento, que informa lo que seguidamente leeré textualmente y que acaba de manifestar el relator perteneciente al Departamento Ejecutivo: el inmueble se encuentra en el área zonificada como R, residencial de baja densidad donde el uso por rotisería es prohibido por el artículo 3.2.2.0 del Código de Ordenamiento Urbano.

Consideramos que este comentario también debería integrar el informe-resumen de fojas 16, que ha sido enviado al despacho del señor intendente municipal.

Señores concejales: los vecinos agradecemos muchísimo vuestra atención y la justicia está en vuestras manos.

Sr. Presidente.- Tiene la palabra la señora González.

Sra. González.- Soy vecina de este matrimonio, y entiendo que han alquilado de buena fe. Pero también estoy de acuerdo con el señor Acoroni y mis quejas son las mismas.

Y quiero agregar un dato con respecto a los residuos patológicos. Hay una ley nacional de residuos patológicos que acá no se cumple. Eso habría que reverlo; es importante y es una ley nacional.

Estoy de acuerdo con que el dueño del inmueble, el señor Garrido, incurrió en diversas contravenciones, y que inclusive llegó a engañar a esta gente al alquilarles sin decirles que no era zona para que invirtieran. Pienso que en forma conciliatoria habría que ver la manera de regularizar a este matrimonio, e incluyo al señor de la pizzería, quien tampoco sabe en qué forma actuó el propietario.

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

Sr. Gabriel.- Simplemente quiero aclarar que nuestro spiedo no usa motos. Yo soy el que hago el reparto con mi vehículo, y mi señora queda dentro del local atendiendo y preparando la comida. Estamos los dos solos.

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

Sra. Soest.- ¿Cuál es el nombre de fantasía del local?

Sra. Durazzo.- Piu Bello.

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

Sr. Acoroni.- Quiero comentar algo para completar lo que dijo el señor Gabriel. El que suele utilizar gran cantidad de motos de reparto es el propietario de la pizzería, quien casualmente es el vecino más cercano a mi casa. Además, utiliza mi propia vereda para el ascenso y descenso permanente de sus motos todos los días y a toda hora, en una zona prohibida. Es más, tampoco puedo ver la televisión porque la ventana de mi lugar de estar coincide con donde salen las motos. Tampoco quiero exagerar, pero ni la televisión puedo ver en ese lugar.

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

Sra. Soest.- Aclaro que el Cuerpo no está desempeñándose como un jurado, y que aquí no estamos haciendo una investigación fiscal; asimismo, tampoco somos abogados

defensores. Esta instancia consiste en una charla entre representantes del pueblo y los vecinos.

Los interesados dicen que no tienen motos, es decir, que no hacen *delivery* con motos. Al parecer, las motos serían de la pizzería y no tendrían nada que ver con Piu Bello. Por lo tanto, le pregunto al señor Accoroni si le consta que las motos que lo molestan pertenecen a la rotisería.

Sr. Accoroni.- Reitero, el que en mayor cantidad utiliza las motos es el vecino de la pizzería. He visto alguna moto en la rotisería, pero no le puedo decir si estaba charlando o haciendo otra cosa. Sólo le puedo decir que es infernal el ruido que produce la enorme cantidad de motos que hay todos los días de la semana salvo el lunes. Pero hay motos a toda hora y, en especial, a las últimas horas de la tarde y por la noche.

Sra. Soest.- ¿Ustedes utilizan permanente u ocasionalmente motos para *delivery*?

Sra. Durazzo.- No tenemos ninguna moto; mi marido hace los repartos con el auto y yo me quedo sola en el negocio. Hace tres o cuatro meses que no tenemos más motos porque era un desastre, nos robaban la plata y demás.

Sra. Soest.- O sea que las han tenido, pero actualmente no.

Sra. Durazzo.- Antes sí, ahora no.

Sr. Presidente.- Tiene la palabra la señora González.

Sr. González.- Es cierto lo que dice el señor Accoroni: las motos son de la pizzería. No hay ningún control durante la noche y sobre la avenida de las motos; es decir, no hay ningún control municipal. Por lo tanto, me pregunto si nadie las ve, a pesar de que no van por la calle sino por las veredas o por cualquier lado. Hasta hemos llamado a la policía, pero nos dicen que no tienen jurisdicción, que la jurisdicción es municipal.

Por lo tanto, reitero lo que dijo el señor Accoroni: necesitamos que por la noche haya algún control municipal de las motocicletas porque es imposible dormir.

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

Sr. Accoroni.- Vuelvo a aclarar que estamos hablando de un expediente relativo a la familia Oscar, con quien menos dificultad de trato hay; no en cuanto a los inconvenientes -que sí los tenemos-, pero eso es ajeno.

El tema principal que planteamos -además de este- es que de la lectura del expediente surge el domicilio de este pedido, confundiéndolo con el domicilio total del bien inmueble. Y como ya dije antes, estamos acostumbrados a las barbaridades, a los abusos y al comportamiento "como se le antoja" del señor Garrido, quien hace lo que quiere en ese local. Entonces, si esto queda como está y se habilita como figura en el expediente, correríamos el grave riesgo de que el señor Garrido haga un uso malintencionado de esa supuesta aprobación para hacer otras maldades, como la que ya está circulando en el sentido de que va a poner un negocio de *sushi* en los dos locales de la planta alta. Por lo tanto, no quiero que tampoco se pierda de vista esa circunstancia grave.

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

Sr. Franco.- En primer lugar, le agradezco al señor Accoroni que nos haya halagado tanto al principio. Pero después entramos en el procedimiento del expediente.

Catastro declara Sarmiento 2.477. Es decir que estamos hablando del expediente de un contribuyente concreto, relacionado con un negocio de rotisería en uno de los tres locales, lo cual está prohibido por la ubicación. Acepto los inconvenientes que expresó el vecino, pero no podemos decir algo que no dice el expediente.

Reitero, la Oficina de Catastro expresa claramente: Atento a lo solicitado y de acuerdo a nuestros antecedentes se informa que el bien sito en la calle Sarmiento 2.477 de la localidad de Castelar corresponde a la siguiente nomenclatura catastral: Circunscripción V, Sección B, Manzana 159, Parcela 19, Partida 35.173, fojas 10 tachada y 11 del expediente en cuestión.

Más allá de que tal vez sea feo tener al lado de la casa de uno una rotisería, hay que hablar las cosas como son. Como se trata de un rubro prohibido, el expediente se está discutiendo hoy en audiencia pública. Al respecto, creía que era un expediente de baja complejidad, pero se volvió complejo por los vecinos.

Esta instancia conlleva todo un proceso. Si no llegamos a un acuerdo en las comisiones, seguramente irá a la Dirección de Resolución Alternativa de Conflictos, que

es un área del Departamento Ejecutivo. Y aclaro que el señor Garrido aquí no tiene nada que ver. Sí podemos denunciar al señor Garrido por otra vía; por lo tanto, invito al vecino a que hagamos la denuncia por la vía correspondiente -Inspección General- en caso de que exista una pizzería sin habilitación.

Pero hoy estamos analizando un expediente presentado por los vecinos que se encuentran aquí, quienes seguramente alquilaron de buena fe, es decir, con la confianza de que allí podía habilitarse. Y como ocurre muchísimas veces, seguramente cuando vinieron aquí y les dijeron "en ese lugar está prohibido" ya habían alquilado y pagado el adelanto de dos meses. Por lo tanto, ahora se encuentran en una situación muy débil. De cualquier manera, el contrato de locación de los nuevos vecinos vencería el 16 de julio de 2009.

Con esto quiero decir que no hay que confundir al señor Garrido con estos vecinos, quienes le alquilaron de buena fe a ese señor un lugar que ellos creían que se podía habilitar pero que, en realidad, no estaba permitido. Por lo tanto, es correcta la posición del vecino que vino en queja. Pero también es muy común en gente que no está acostumbrada a los negocios, que la inocencia les haya hecho no averiguar acerca del uso del suelo en el municipio de Morón.

Ahora bien, se nos presenta la siguiente situación: se trata de personas que viven de su negocio; hay vecinos que se quejan por los olores de dos negocios -no de uno solo-; y seguramente por el "contagio" con la pizzería quedan muy mal parados los vecinos de la rotisería.

Nosotros creemos que es un camino largo el que deberá transitar esta excepción porque hay vecinos que se contraponen. Entonces, primero la situación debería resolverse en la Dirección de Resolución Alternativa de Conflictos, donde ambas partes pueden conversar y ver si llegan a un arreglo en función de disminuir los malos olores, mejorar la limpieza, etcétera. Caso contrario, será muy difícil que le aprobemos una habilitación en esas condiciones. Pero como dije, el camino será largo y no terminará aquí, pues intuyo que este expediente -las comisiones deberán tomar una decisión al respecto- deberá ir a la Dirección de Resolución Alternativa de Conflictos.

Sr. Presidente.- Tiene la palabra un participante no inscripto.

Participante.- No voy a hablar del tema que se está tratando. Pero quiero contestarle al señor concejal que hace 66 años que vivo en Morón, que es la primera vez que piso este recinto, y que es la primera vez que en Morón vivimos orgullosos de la gente que tenemos y nos maneja. No es un "lavado de cabeza" o dar una mano de bleque; eso no me interesa. Por acá han pasado muchos sinvergüenzas, y para mí entrar hoy aquí por primera vez es un orgullo, y expresarlo me hace sentir mejor.

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

Sr. Acoroni.- Quiero pedirles disculpas si se interpretó mal mi referencia a que el expediente tiene el domicilio 2.475/77/79. No estoy acostumbrado a la mirada de estos expedientes; soy contador, nada tengo que ver con estos expedientes, ni los sé leer. Pero claramente he leído en algún lugar de este expediente ese domicilio completo. Y acostumbrado al comportamiento del señor Garrido dije "acá hay algo solapado y la está mandando a la señora a pedir algo para que sin darse cuenta, habiliten algo mucho más amplio".

Por lo tanto, discúlpenme si interpreté mal; no fue intencionalmente.

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

Sra. Soest.- Tiene mucha razón el concejal Franco. Nosotros pertenecemos al bloque Nuevo Morón -Encuentro por la Democracia y la Equidad- y el elogio a nuestro intendente es obviamente halagador. Pero se mezcló todo. De todas formas, está bien que ustedes expresen lo bien que les hace venir aquí.

Por supuesto que nadie va a adelantar opinión; eso está clarísimo. Hay lugares que uno conoce y que tienen que venir a audiencia pública; hay lugares que vamos a visitar para conocerlos cuando vienen a audiencia pública; y hay otros que vamos a conocer en el momento en que tenemos que tomar decisión. Da la casualidad que conozco esta rotisería de la que estamos hablando -tengo el *sticker*-, y me consta que es una molestia tener que ir a buscar la comida si el señor no viene con el auto porque fue a llevar otros pedidos. (*Risas*). Pero también conozco a mucha gente de la zona que va a comprar allá y que son

clientes del barrio; me refiero a vecinos de las cuadras de Sarmiento, San Pedro, San Nicolás, Alem, Rodríguez Peña, etcétera.

Si bien es cierto y comparto lo que ha dicho el compañero Franco con respecto a la resolución alternativa de conflictos, hay que ver también si esa situación tan atroz que se describe le pertenece a este local. En ese sentido, me da un poco de impresión y me parece raro que haya olores nauseabundos; verdaderamente, eso me impresiona porque a mí no me pasó nada a pesar de que he consumido junto con mis nietos comida de ese local. Habría que hacer una inspección, ver qué sucede y ver las condiciones de higiene, lo cual seguramente ya se hizo. También habría que ver el tema de los otros lugares y, a futuro, la posibilidad de una resolución alternativa de conflictos.

Obviamente, tenemos que considerar la situación particular de estas personas que solicitan un uso prohibido, que es una de las cuestiones más comunes que tenemos en audiencias públicas. Además, probablemente estén exentos de todo este tipo de cuestiones que molestan al barrio.

Se pedirá una inspección en la zona, veremos como está la situación y se juntarán las partes. El tema es que para que puedan seguir trabajando y para que no estén siempre bajo la amenaza de multas por no habilitación, les tendremos que dar el uso de suelo; caso contrario tendrán que cerrar. Si nosotros no damos la excepción del uso de suelo va a clausura, porque van a ser tan reiteradas las multas que deberán clausurar. Eso hay que pensarlo seriamente, porque probablemente no sean responsables de lo que le está molestando al barrio, y estamos poniendo en riesgo no solamente la fuente de trabajo de los propietarios sino también el consumo de los vecinos, pues muchos deben estar felices de comer los pollos y las mayonesas que se preparan en este lugar, hablando en términos de lo cotidiano.

No tienen mucha solución estas personas. Si bien se están refiriendo al dueño de los locales al que estas personas han alquilado, tendremos que analizar la situación pues reitero, si no damos el uso de suelo el local será multado hasta su clausura, y no sé si eso es lo que desean quienes han expuesto. Tal vez no sea el deseo de que se clausure ese local sino que se tenga más protección con relación al señor Garrido.

Creo que alguno de ustedes también ha dicho que los interesados cayeron en una trampa tendida por otra persona.

Habría que conversarlo, como bien dijo el concejal Franco; pero entendamos cuál es la situación. La situación es que se tengan que ir de donde están, y yo no quiero ponerlos más nerviosos sino ubicar las cosas blanco sobre negro. Somos la última instancia para concederles el uso del suelo, que es una de las más bajas complejidades que tenemos porque en términos generales la cuadra o la manzana se acostumbra. En términos generales el uso resulta siendo compatible por más que esté prohibido en los papeles.

Sepamos bien de lo que estamos hablando. Estamos hablando de una posible clausura si no se llega a un acuerdo o no se verifica con exactitud cuál es la responsabilidad de estas dos personas que están acá.

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

Sr. Bormioli.- Es para preguntarle a la señora Durazzo, y quiero que conste en la versión taquigráfica, si alquilaron a través de una inmobiliaria.

Sra. Durazzo.- No, alquilamos directamente con el dueño.

Por mi parte, los invito a que vengan al negocio o a que lleven una inspección: observarán que pueden comer en el suelo de la limpieza que tenemos. No tuvimos ningún problema nunca. La comida la hacemos nosotros y es una cosa muy limitada porque no damos abasto los dos. No tenemos ningún empleado, somos nosotros dos solos.

Sr. Presidente.- Tiene la palabra la señora González.

Sra. González.- El local está impecable y perfectamente limpio. Deberíamos pensar si la mozzarella de al lado es la que se pudre. O sea, se le echa la culpa o se piensa que todo es la rotisería; pero yo la conozco y está impecable.

Ahora bien, ¿la mozzarella no se pudre? ¿Por qué no inspeccionamos a ver lo que pasa?

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

Sr. Franco.- En la carátula del plano figuran las tres direcciones porque corresponde a todos los locales. Es un solo plano para todos los locales y la vivienda. Ahora bien, cuando uno solicita a Catastro la identificación de la partida, éste dice Sarmiento 2.477; pero en la carátula del plano están las tres direcciones. Eso fue lo que lo debe haber llevado a usted a error.

Sr. Presidente.- Tiene la palabra el señor concejal Costas.

Sr. Costas.- Efectuaré algunas consideraciones, dado que se plantea un dilema que demuestra la situación de vulnerabilidad que los argentinos tenemos en el plano económico, cuando por la defensa de una fuente de trabajo y de un emprendimiento se entra en colisión con otros vecinos, quienes defienden un derecho que es un bien, es decir, su espacio como propietarios. Evidentemente, tenemos que considerar que en este caso hay un bien social que cuidar y proteger: la cohesión, para que podamos vivir todos en un espacio común y tener acceso a una vida digna.

Las condiciones económicas por las que nuestro país está transitando hacen que debamos tener en cuenta este nuevo espacio de convivencia. Y somos nosotros -los concejales- y los gobiernos locales los que tenemos que mediar y tramitar no como si fuéramos un tribunal, sino a través de una decisión en cuanto a si es correcto o no que la habilitación funcione en un espacio.

En ese sentido, me pregunto si en este caso los derechos son absolutos para impedir que se realice una actividad o, contrariamente, para impedir que otros gocen de un uso extendido y absoluto del fin que tiene desde el derecho una propiedad. Evidentemente, hay una nueva reconsideración del bien social en las ciudades, en virtud de lo cual también nosotros -los argentinos- tendremos que mirar y acondicionar los estados municipales en función de este nuevo desafío, para que la cohesión social no se vea de alguna manera rota o lastimada por estos aspectos.

Sr. Presidente.- Tiene la palabra el señor Fernando Accoroni.

Sr. Accoroni.- Haré una última consulta, porque están bastante bien informados sobre el tema y no creo que haga falta que se siga meneando la cuestión -además, reitero que no estoy al tanto del tema de los expedientes-: cuando leí el formulario de solicitud, también estaba marcado con una cruz que se solicitaba la ampliación de rubro. ¿Eso es así o se trata de una equivocación? ¿Efectivamente se está solicitando una ampliación de rubro? Eso está en la primera foja del expediente. Hay un casillero que dice "ampliación de rubro", y está marcado como positivo.

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

Sr. Franco.- No podría ampliar el rubro porque todavía no tiene la habilitación. Uno puede ampliar el rubro cuando ya cuenta con la habilitación.

Sr. Accoroni.- Me pareció extraño que se esté solicitando también la ampliación del rubro.

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

Sr. Arroyo.- Una pequeña aclaración: cuando en el llenado de la planilla el peticionante marcó "minorista" en "ampliación de rubro", creo que lo hizo porque entendió que había que marcar que no estaba pidiendo una ampliación de rubro. Por eso tildó el "no". No es que deja el "sí" y está pidiendo la ampliación de rubro; sino que marcó el "no" porque no está pidiendo la ampliación del rubro.

Sr. Presidente.- Tiene la palabra la señora concejal Miranda.

Sra. Miranda.- Les comento a los vecinos que esta es la instancia en que nosotros los escuchamos y, por cierto, agradecemos su presencia.

Las audiencias públicas son un espacio más de democracia y participación con que cuenta este municipio, y en él no se toma una decisión. Todo lo aquí expresado se contemplará, y los concejales trataremos de llegar a una buena resolución teniendo en cuenta las dos posturas expuestas.

Por lo escuchado, esta situación viene de arrastre, no es algo de la actualidad. Tal como dijo el vecino, es un tema que se arrastra de 2001.

Agradecemos la presencia de todos ustedes, y que felizmente podamos estar discutiendo para tratar de lograr una sociedad mejor.

Sr. Presidente.- Todo lo expresado aquí constará en la versión taquigráfica. Y de ser necesario, previamente a la resolución del expediente serán citados para recabar mayor información.

Agradecemos su presencia, y si desean pueden quedarse a observar el desarrollo de las audiencias.

5- Resolución N° 381/2008 Expte. N° 62825/06 H.C.D. 4079-18024/06 D.E. Ref: “APROBACION DE PLANOS”.

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

Sr. Arroyo.- Se trata de un pedido de aprobación o registración de plano por vía de excepción, en una propiedad ubicada en la calle William Morris 3.424 en Castelar Sur.

El lote no tenía ningún antecedente, es decir, era un predio baldío sin ninguna construcción -por lo menos registrada en el municipio-; y en el lugar se construyeron dos locales comerciales y una construcción destinada a salón de fiestas.

La zona es CI -comercial 1-, y está afectada toda la parcela a esa zonificación. El plano infringe los artículos 3.5.1 -FOS- y 3.5.2, FOT. En el plano está expresada la cantidad que se excede; en el caso del FOS el máximo autorizado es 180 metros cuadrados y se construyeron 240 metros cuadrados; y en cuanto al FOT, el máximo es de 240 metros cuadrados y están construidos 342 metros cuadrados.

El salón de fiestas requeriría un espacio para estacionamiento -artículo 3.7-, lo cual tampoco se estaría cumpliendo. Además, se incumple con el artículo 4.5 -espacios de iluminación y ventilación- de la Ordenanza 3725. A su vez, el salón de fiestas debería cumplir con lo normado por la Ordenanza 6497 y el Decreto 1977/04.

Además de infringir con la normativa del Código, también se infringe con el artículo 8.1 -estructuras resistentes- de la Ordenanza Reglamentaria de Construcciones. Esto sucede cuando las construcciones se vienen a regularizar después de construidas y no hay un profesional responsable por las estructuras. Entonces, se pide que algún profesional certifique que la construcción tiene la suficiente estabilidad como para que no existan problemas posteriores.

Asimismo, no se cumple con los artículos 5.10.1.3 -desagües de techos y azoteas-, porque seguramente en el plano algún desagüe va hacia un predio lindero; 4.6.3.1 -áreas y lados mínimos de locales de primera clase-; 4.6.4.3 -iluminación y ventilación de locales de tercera clase-; 4.6.4.2 -iluminación y ventilación de locales de segunda clase- porque la cocina del salón de fiestas no tiene ventilación; y 4.6.2.2 -altura de los locales en general- pues la altura del local debe ser la altura del entepiso que está en el salón de fiestas.

Hay una normativa que permitiría regularizar esa situación si no fuera tanta la cantidad de metros utilizados. En el caso de comercios hasta 150 metros cuadrados se puede regularizar; pero como en este caso se excede esa superficie se les imposibilita la regularización y por eso el plano les salió como sujeto a demolición. Para regularizarlo y poder efectuar las habilitaciones correspondientes, el Concejo les tendría que dar la vía de excepción para la registración del plano.

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

Sr. Varela.- En principio, les agradezco la oportunidad que nos dan de explicar lo que nos pasó. Este es un proyecto de dos familias que empezó hace casi 5 años. Cuando nosotros fuimos a comprar esa parcela pasamos por la Municipalidad y preguntamos si el tipo de emprendimiento que queríamos hacer estaba permitido, y nos informaron que sí. Por eso empezamos la construcción. En realidad, es un proyecto de dos familias que no conocían este tipo de normativa, y cuando la conocimos ya era un poco tarde porque estaba construido casi en su totalidad.

Lo que les queremos explicar también es que una vez que conocimos el error en el que habíamos incurrido, tratamos de presentar los planos y de reparar todo aquello que podíamos. Fue por eso que posteriormente fuimos construyendo todo conforme a la normativa.

Es verdad lo que se está expresando, pero muchas de las cosas que se pidieron ya están cumplidas: la ventilación de la cocina ya está cumplida, y está en vías de cumplirse también el tema de cálculo de resistencia de los materiales. Es más, hasta nos hemos

adelantado a la buena voluntad de este Cuerpo y hemos obtenido la aprobación de bomberos en cuanto a las cargas de fuego y al plan de evacuación.

También quiero decirles que esto no sólo va a ser el sustento de dos familias, sino que también permitirá darle trabajo a más gente. Es por eso que les pedimos que se apruebe esto.

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

Sr. Corvalán.- Cuando se compró el terreno tenía muchísimas deudas de impuestos; prácticamente nunca se habían pagado. Pero nos acogimos a los planes de pago y con lo que iba sobrando se iba construyendo. Lo construimos de a poco, y en 5 años lo terminamos.

El salón de fiestas tiene pintura ignífuga, hemos puesto placas para insonorizar y no molestar a los vecinos del fondo, y los terrenos lindantes están vacíos. O sea que no causaremos molestias.

El error que cometimos fue no conocer la cantidad de metros que estaban permitidos. Hemos puesto sistemas de ventilación en el salón, y en la cocina sistemas mecánicos. Asimismo, se cuenta con aire acondicionado, hay salidas de emergencia aprobadas por bomberos y los matafuegos necesarios.

Lo principal es que era un terreno baldío, y que para el barrio significaba un lugar feo que no tenía vereda. Pero con esfuerzo hemos conseguido hacer algo lindo para el barrio, lo cual pienso que es un progreso. El error que cometimos fue no saber las disposiciones y excedernos en los metros; el resto de las cosas que nos están pidiendo se van a cumplir o ya están cumplimentadas.

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

Sr. Arroyo.- ¿El baño de la planta baja es para discapacitados?

Sr. Corvalán.- Sí.

Sr. Presidente.- Tiene la palabra la señora Montero.

Sra. Montero.- Yo soy la persona encargada de hacer los trámites. Cuando los señores me vinieron a ver por el plano, les informé que se habían excedido en la superficie y que la única forma de aprobarlo era por medio de una vía de excepción.

Quiero dejar en claro que los estoy guiando, y que para la futura habilitación va a estar todo de acuerdo con las normas vigentes. Incluso ya tienen algunos trámites hechos como la carga de fuego, que es fundamental. Pienso que sólo se equivocaron en el tema de la superficie, pues se excedieron.

Sr. Presidente.- Tiene la palabra la señora Caicchiolo.

Sra. Caicchiolo.- Más allá de lo que sea pertinente en cuanto al espacio cubierto y demás -que sinceramente no entiendo-, simplemente quiero decir que con el gran cambio que ha habido en Williams Morris en general, este salón de fiestas -al igual que los locales que están enfrente de donde vivo- es muy bonito en cuanto al aspecto; además, es limpio y no hay ruidos ni se generan disturbios, porque al ser un salón de fiestas podría haber complicaciones, pero no las hay.

Por mi parte no creo que en ese aspecto haya algún inconveniente y en el vecindario tampoco.

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

Sr. Corvalán.- Con respecto al estacionamiento, ya hemos hablado con los dueños de uno de los terrenos que tenemos al lado y nos lo van a alquilar para ese fin. Asimismo, tenemos hecho el análisis del agua.

Es decir que algunas cosas están avanzadas.

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

Sr. Stillo.- Una de mis inquietudes se relacionaba con el artículo 3.7, es decir, la superficie para estacionamiento. Pero el señor Corvalán aclaró que está en tratativas para alquilar un predio lindero y destinarlo a estacionamiento. Esa es una de las cosas que no vamos a registrar como infracción; por lo tanto, quedará en la versión taquigráfica lo manifestado por usted. Y lo mismo sucede con los artículos 4.6.4.2 y 4.6.4.3 -iluminación y ventilación de locales- en cuanto a la cocina, ya que el peticionante acaba de informar que la situación fue solucionada a través de una ventilación forzada.

Lo único que me quedaría por preguntar es respecto del desagüe de techos y azoteas, es decir, si lo tienen hecho, si lo van a hacer o sólo no está marcado en el plano.

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

Sr. Varela.- La descarga de los techos al día de la fecha está correctamente hecha. La descarga de los techos se hace por vía separada, y las dos confluyen en la calle sin afectar para nada a los vecinos.

Sr. Stillo.- Eso tendrá que estar marcado en el plano definitivo para que podamos verificarlo y tomar una resolución.

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

Sr. Franco.- Hay tres locales. Los dos locales de adelante para qué van a ser utilizados.

Sr. Varela.- Comercio en general, o sea, para lo que puedan ser habilitados.

Sr. Franco.- Con relación al tamaño de la entrada del salón -por el tema de la salida de emergencia-, ¿qué espacio de salida queda entre los dos locales? Hago esta pregunta porque observo que ambos locales están como enfilados hacia los costados del salón de fiestas. Si cada local tiene 3 metros de ancho en total serían 6 metros, o sea que hay 12 metros; pero si están en el medio achicaría mucho la salida del salón.

Sr. Varela.- Ese espacio es de 5,65 metros. Hay una reja que los separa de la calle, y todo eso está aprobado por los bomberos. Hago esta aclaración por si su pregunta tenía relación con la evacuación de la gente. El salón de fiestas tiene la entrada normal para el público, y posee en cada costado dos salidas de emergencia, también aprobadas por los bomberos.

Sr. Franco.- ¿Las salidas de emergencia salen del costado del local?

Sr. Varela.- No; las tres están sobre el frente del local. La central -la del público- está en el centro de la fachada, y las otras dos están ubicadas a cada costado.

Sr. Franco.- Es decir que los locales están separados del salón de fiestas.

Sr. Varela.- Así es. Están separados por 2,60 metros; esa es la distancia que hay entre el final de los locales y el comienzo del salón de fiestas.

Sr. Franco.- Desde ya que la reja quedará permanentemente abierta; es decir que cuando haya actividad tendrá que hacer "desaparecer" la reja.

Sr. Varela.- La reja quedará abierta. Pensamos poner personal que franquee la entrada y controle el egreso de la gente para que todo transcurra normalmente.

Sr. Presidente.- Tiene la palabra la señora Alicia Teresa Montero.

Sr. Montero.- Toda la documentación gestionada -como la carga de fuego y la autorización del profesional en cuanto a las estructuras- la adjuntaré al expediente porque ya está realizada.

Sr. Presidente.- Damos por finalizado el tratamiento del expediente.

Todo lo expresado aquí constará en la versión taquigráfica; y como puede ser necesaria alguna aclaración, les sugiero que a la brevedad se acerquen a las comisiones de este Concejo o al Departamento Ejecutivo para interiorizarse acerca de la marcha del expediente.

Les agradecemos su presencia, y si lo desean pueden permanecer a observar el desarrollo de las audiencias públicas.

6- Resolución N° 380/2008 Expte. N° 61872/06 H.C.D. 4079-14048/06 D.E. Ref: "APROBACION DE PLANOS".

Sr. Presidente.- Tiene la palabra el representante del Departamento Ejecutivo, maestro mayor de obras Modolo.

Sr. Modolo.- Se trata de una industria que contaba con un plano aprobado por la planta baja, con la totalidad de dicha planta construida y en la que se incorpora un entepiso de aproximadamente 220 metros cuadrados. Está ubicada en una doble zonificación: C-2 -comercial mixta de densidad baja- y RI, residencial mixta.

De la lectura de los planos surge que se infringen los siguientes artículos: 3.5.1.1 -FOS-; 3.5.2.1 -FOT-; 3.9.1.0 -altura máxima- y 4.5 -ventilación e iluminación-; y el artículo 4.6 del decreto ley 8912.

De la Ordenanza Reglamentaria de Construcciones se infringen los artículos 8.1 -estructuras resistentes-; 4.6.3.1 -áreas y lados mínimos-, respecto de una oficina; 4.6.4.1 -iluminación y ventilación-, en relación con un comedor y una oficina; 4.10.1.2 -aberturas en muros divisorios-; 5.10.1.3 -desagües de techos y azoteas-; 4.6.4.3 -iluminación y ventilación natural de locales de 3° categoría-; 4.6.3.4 -ancho mínimo de escalera-; 4.7 -

medios de salida-; y el 4.12, pues no se indican instalaciones contra incendio. También cabe informar que no cumple con lo previsto en la ordenanza de ascensores -Decreto 1259/03- porque no se indica la sala de máquinas del ascensor, y respecto de un montacargas no sabemos el kilaje que transporta; si fuera mayor de 160 kilos necesitaría la sala de máquinas.

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

Sr. Ragolia.- Esta industria está habilitada desde hace ya mucho tiempo, desde el año 81. En ese año se crea una marmolería que ocupaba prácticamente la mitad de la superficie actual; pero fue creciendo con el tiempo. Por el año 2004 me hago cargo, compro la propiedad y comenzamos a trabajar con los planos que tenía anteriormente aprobados.

A medida que fue pasando el tiempo tuvimos la necesidad -por el personal- de hacer algunas modificaciones, todo en función de dar mayor comodidad a nuestros empleados. De hecho, contamos con comedor, vestuarios, baños y un pequeño entepiso para hacer tareas domésticas dentro del taller. En su momento teníamos nada más que 7 empleados, pero hoy contamos con 72; es decir que 72 familias están viviendo de esto.

Hemos presentado por esta vía porque así nos lo indicaron, y queremos hacer todos los arreglos posibles para que esto quede en condiciones.

Sr. Presidente.- Tiene la palabra la señora Rodríguez.

Sra. Rodríguez.- El único inconveniente que tengo con la fábrica son las rajaduras de las paredes. Mi domicilio está pegado a la fábrica, y los ruidos molestos de las máquinas dan justo al dormitorio.

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

Sr. Ragolia.- Justamente, la medianera que da contra la casa de la señora tiene muchos más años que nuestra marmolería; ese muro está edificado desde hace mucho tiempo. Las máquinas pueden molestar un poco por el ruido, pero la rajadura seguramente no se produjo por el ruido de las máquinas.

Sr. Presidente.- Tiene la palabra la señora Rodríguez.

Sra. Rodríguez.- Quisiera que fueran a ver mi casa. No sé si es la máquina. ¿Usted la sacó de al lado del dormitorio de mi mamá? Porque cimbraba toda la casa, incluso el termotanque que tengo en la cocina. Es más, la tapa de la descarga del baño tiene rajaduras que no son de antes sino de ahora. No sé el tiempo que tiene la casa porque yo todavía la estoy pagando y me cuesta mucho sacrificio.

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

Sr. Stillo.- Tengo entendido que se ha incorporado una nota de vecinos al expediente. Quisiera que se lea por Secretaría para que quede registrada en la versión taquigráfica, y después poderle preguntar al señor Salvador algunos puntos.

Sr. Presidente.- Por Secretaría se dará lectura a la nota.

Sra. Secretaria.- "Por la presente nota, quisiera manifestar mi disconformidad ante la solicitud referente del inmueble ubicado en la avenida Perón 1.493/95/99 esquina Juan Vucetich de la localidad de Morón, correspondiente al expediente N° 61.872/06 (petición de aprobación de plano de obra por ampliación de superficie); algunas de las causas son las siguientes: obstrucción para la salida de vehículos, ruidos molestos por maquinarias, impedimento de la luz solar hacia mi vivienda, etcétera, por consiguiente, y dado que fui convocada a dar mi criterio, quisiera dejar asentado que mi opinión es totalmente negativa ante dicha solicitud.

Sin otro en particular, lo saluda muy atentamente".

Firma: Señora Pamela Martínez de Baigorria, vecina.

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

Sr. Ragolia.- En un momento, no recuerdo en qué fecha, nos citaron de la Municipalidad. Habían venido a hacer una inspección y nos pidieron que hiciéramos todos los relevamientos de ruidos. De hecho, se hicieron las mediciones con técnicos de Seguridad e Higiene y estábamos dentro de los parámetros normales de ruido para la zona. Es más, el colectivo que pasa por la Avenida Eva Perón hace más ruido que nuestras máquinas.

Con relación a que impedimos la salida vehicular de algún vecino, eso me parece imposible porque nuestra salida está sobre la Avenida Eva Perón y no tenemos ningún vecino enfrente.

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

Sr. Stillo.- La salida está sobre Eva Perón, pero en la calle Vucetich la fábrica tiene hecha una dársena. No sé si cuando compró el señor ya estaba o no. El reclamo es de los vecinos de la calle Vucetich.

Como hay un par de vecinos que tienen ciertas dudas sobre el funcionamiento de la fábrica y los ruidos molestos, pienso que esto se tendría que tratar en la Dirección de Resolución Alternativa de Conflictos, viendo la buena voluntad del señor Salvador para charlar con los vecinos y llegar a un acuerdo, ya sea por los ruidos, el estacionamiento, etcétera. El equipo profesional del municipio va a saber encarar esto, y seguramente llegarán a un acuerdo de convivencia que es lo que nosotros queremos, es decir, que los vecinos se incorporen a lo que es la industria y viceversa.

Se estarían infringiendo los artículos 4.6.4.1, 4.6.3.4 y 4.7, relacionados con los medios de salida. Esas infracciones, según el plano que tienen a la vista ¿pueden ser modificables o no?

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

Sr. Modolo.- Se trata de una escalera que no cumple con el ancho mínimo, que es de 1,10 metros para los locales comerciales o de trabajo. La escalera puede ser reemplazada y subsanarse ese inconveniente. En el plano se habla de 0,80 o 0,90 metros, no lo recuerdo en este momento, pero no cumple y con eso se estaría infringiendo el artículo vinculado con la escalera y el 4.7.

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

Sr. Rogalia.- Ahí dice que les tapamos el sol a algunos vecinos. Pero la altura del techo en el plano anterior ya estaba aprobada, por lo cual eso me parece irrisorio.

En cuanto a la escalera, no sé si este es el ámbito para solucionar ese tema. Nosotros hoy tenemos una necesidad que es de tipo industrial, por lo cual tanto el montacargas -al cual hizo referencia el señor- como la escalera los tendríamos que remover nuevamente porque compramos una propiedad que está frente a ésta, donde pensamos hacer la oficina de exposición y la parte administrativa. Por lo tanto, tendríamos que volver a modificar -si es posible- el plano para tener más espacio productivo. No sé si es este el momento o el lugar para exponer esto.

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

Sr. Stillo.- Nosotros nos limitamos solamente al expediente, y una vez que lo tratemos podrá registrarse o no. Pero luego de registrado el plano no puede modificarse. Todas las modificaciones que quiera efectuar debería plantearlas antes, y llamar a otra audiencia pública para tratarlas.

Yo me refiero solamente a las infracciones que figuran actualmente en el expediente en tratamiento. Es por eso que hice hincapié en la escalera, en los medios de salida y en las cuestiones vinculadas con la seguridad, las cuales no vamos a registrar.

Asimismo, podría subsanarse lo vinculado con el artículo 4.10.1.2 -aberturas en muros divisorios- en cuanto a las ventanas. Eso es modificable y, por lo tanto, el señor Salvador tendría que subsanar esa infracción.

Sr. Modolo.- Son unas ventanas que detectó nuestra inspección, las que dan hacia el cementerio. Toda la pared medianera más larga es lindante con el Cementerio de Morón.

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

Sr. Stillo.- En consecuencia, esas ventanas las tendría que cerrar, o poner un paramento para que no tengan vista al vecino y así poder registrar el plano.

Sr. Ragolia.- Esas ventanas son una especie de ventilación y dan al cementerio. Al respecto, creo que los vecinos por ahora no se quejan. De todas formas, si hay que taparlas, lo haremos.

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

Sr. Stillo.- No se trata de una queja de los vecinos, sino que la Ordenanza Reglamentaria de Construcciones establece como infracción las aberturas a vistas linderas. Reitero, no es una queja de los vecinos sino que por lo dispuesto en las normativas vigentes esas ventanas estarían en infracción.

El artículo 4.6.4.2 -iluminación y ventilación de locales de 2° clase, es decir, cocinas y vestuarios- también se estaría infringiendo; pero esa situación es corregible. Por lo tanto, como esa infracción tampoco se la podremos registrar, será una de los aspectos que deberá solucionar el peticionante.

Sr. Presidente.- Tiene la palabra la participante Rodríguez.

Sra. Rodríguez.- No creo que el señor Salvador desmienta que yo varias veces lo he llamado por teléfono para avisarle de los ruidos molestos; y que me dijo que estaba haciendo arreglos y que si a él, en su casa, le hacían los mismos ruidos, eso no le gustaría. Eso fue lo que él respondió.

Tengo a mi madre con secuelas de ACV. Y justamente hay una máquina -no sé si sigue estando al lado del dormitorio- que desde las 6 está funcionando. Además, quiero saber qué pasará con las rajaduras que tengo en mi casa.

Sr. Ragolia.- El tema de las rajaduras lo podemos ver, y si es por culpa nuestra lo solucionaremos.

Es cierto que la señora me invitó a ir varias veces a su casa. Y también es cierto que varias veces fui, no la encontré y hablé con su madre. Ella me dijo que no siempre le molestaban, sino que había momentos -muy "en el aire"- en que sentía algunos ruiditos. Por lo tanto, tratamos por todos los medios de subsanarlos y de cambiar las cosas para que no tengan ningún problema.

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

Sra. Soest.- Acompaño las expresiones del concejal Stillo.

Además, está claro que hay situaciones que deberán ser resueltas a través de un convenio o de un acuerdo entre las partes. Eso pueden solicitarlo los vecinos o nosotros, en función de lo expresado por la vecina y, también, por el dueño de la empresa con relación a la voluntad de solucionar todo tipo de conflicto que exista, sobre todo estando ambas propiedades pegadas; no estamos hablando de un vecino que vive a cinco cuadras. Por lo tanto, con más razón tendrán que ponerse de acuerdo.

El sistema de resolución alternativa de conflictos es muy sencillo y está a cargo de profesionales en mediación. Es un servicio gratuito: las partes exponen sus cuestiones, y se trata de llegar a través de la mediación a un acuerdo que satisfaga a ambas partes. Además, esto no implica dinero; salvo que tenga que hacerse alguna inversión para mejorar la calidad de vida de la vecina. Pero este mecanismo no es un acuerdo entre abogados; no es la justicia la que interviene sino que se trata de un servicio de mediación.

A partir de allí y si se logran soluciones concretas, tomaremos una resolución. Creo que eso es lo más apropiado ante una situación como esta.

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

Sr. Stillo.- Para que el señor Ragolia se lleve un esbozo de las cosas que tendrá que modificar porque si no, no las podremos registrar en el plano, pasaré a detallar las infracciones. Se infringen los artículos 5.10.1.3 -desagües- y el 4.12, en virtud de que no se indica en el plano las instalaciones contra incendios, por lo tanto, deberá incorporar esa información al plano. Además, se incumple con la Ordenanza 5165/03 y el decreto 1259/03, vinculado con la sala de máquinas, ascensores y montacargas, lo cual tampoco figura en el plano.

Todo eso deberá incorporarlo, pero le sugiero que previamente se comunique con el Departamento de Industria a efectos de que le brinden las pautas necesarias para que no tenga inconvenientes posteriores.

Esas son las cuatro infracciones que deberá subsanar el señor Salvador; las demás podrían ser registrables previo tratamiento de los temas relacionados con los vecinos en la Dirección de Resolución Alternativa de Conflictos.

Sr. Ragolia.- Con relación al ascensor y a la escalera, estamos analizando una modificación a realizar en una nueva etapa. Hay una máquina que está muy cerca del dormitorio de la madre de la señora. Por lo tanto, queremos sacarla de ese lugar y poner allí el ascensor, que no hace ruido. Es una máquina que no usamos constantemente sino muy espaciadamente, pero es la que puede hacer un poco más de ruido. De hecho, seguramente la señora podrá decir que hace aproximadamente veinte o treinta días que no escucha ruidos.

Sr. Presidente.- Tiene la palabra la señora Rodríguez.

Sra. Rodríguez.- Sí, es verdad que hace 20 o 30 días que esa máquina no está funcionando; pero cuando funciona produce todos esos problemas.

Sr. Presidente.- No habiendo más preguntas que formular, agradecemos la presencia de ustedes.

Se incorporará al expediente la versión taquigráfica, y les solicitamos que se pongan en contacto con las comisiones de este Concejo o con los representantes del Departamento Ejecutivo para informarse acerca de la continuidad del trámite.

No habiendo más asuntos que tratar, damos para finalizada la presente audiencia pública.

- Son las 20 y 19.

