

SUMARIO DE LA AUDIENCIA PÚBLICA DEL 24-9-2008 (16 horas)

1. Resolución N° 264/2008. Expediente N° 65.047/07 HCD. 4079-20.213/07 DE. Ref: “Aprobación de planos”.	2
2. Resolución N° 265/2008. Expediente N° 64.764/07 HCD 4079-18.118/07 DE. Ref: “Aprobación de planos”.	5
3. Resolución N° 269/2008. Expediente N° 63.340/06 HCD 4079-20.497/06 DE. Ref: “Aprobación de planos”.	7
4. Resolución N° 270/2008. Expediente N° 62.951/06 HCD 4079-18.739/06 DE. Ref: “Habilitación comercial”.	9
5. Resolución N° 271/2008. Expediente N° 62.002/06 HCD 4079-14.790/06 DE. Ref: “Habilitación de taller de confección”.	12
6. Resolución N° 272/2008. Expediente N° 61.900/06 HCD 4079-14.328/06 DE. Ref: “Habilitación comercial”.	16

- En la sala de sesiones del Honorable Concejo Deliberante de Morón, a las 16 y 39 del 24 de septiembre de 2008, con la presencia del señor presidente del Concejo Deliberante concejal Enrique Miguel Louteiro, y de los concejales Amelia Beatriz Adán, Patricia Beatriz Arteaga, Jorge Raúl Costas, María Ester Checchi, Aníbal Guillermo Franco, Rogelia Franco, Irma Zulema Miranda, Santiago Muñiz, Nélica del Valle Nieva, Tomas Walter Norte, Hernán Sabbatella, Silvana Elisa Ada Soest, Roberto Omar Stillo y Lucía Matilde Trevisi, dice el:

Sr. Presidente (Enrique Miguel Louteiro).- Siendo las 16 y 39 y con la presencia de 15 señoras y señores concejales vamos a dar comienzo a la audiencia pública prevista para el día de la fecha no sin antes dejar de recordar, como lo hacemos en todas las actividades de este Concejo, que nos encontramos a 737 días de la desaparición del señor Jorge Julio el López por quien seguimos reclamando aparición con vida.

Han ingresado para su tratamiento a este Concejo Deliberante diversas solicitudes referidas a aprobación de planos 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 esta audiencia pública para que todos los vecinos y vecinas de la ciudad puedan dar su opinión para información de los concejales.

El instituto de la audiencia pública es de carácter consultivo. Las objeciones u opiniones vertidas en el marco de esta audiencia no tienen efecto vinculante, pero sí indudablemente deben ser tomadas en cuenta por los concejales. Se ha abierto un registro en este Concejo, donde se han inscripto quienes desean participar en carácter de expositores, así como también se ha habilitado la inscripción vía Internet, medio por el cual se han inscripto varias personas.

No obstante ello, las personas inscriptas podrán hacer uso de la palabra con posterioridad, luego de finalizadas las exposiciones de quienes se anotaron previamente. Actuarán también como expositores los funcionarios del Departamento Ejecutivo: se encuentra presente el director de Comercio Pablo Barril, el director de Industria ingeniero Roberto Gallo, el subsecretario de Planeamiento Urbano arquitecto Daniel Arroyo y la directora de Obras Particulares arquitecto Verónica Eguiño.

Los expositores podrán hacer uso de la palabra por un término de diez minutos y los participantes por cinco minutos. Comenzaremos a dar tratamiento a los expedientes incluidos en el orden del día. Previamente, corresponde, en razón de encontrarse ausente por razones de salud la secretaria de este Cuerpo, la señora Florencia De Luca, proceder a la designación de un secretario ad hoc.

Tiene la palabra el concejal Hernán Sabbatella.

Sr. Sabbatella.- Señor presidente: en función de lo que usted acaba de plantear, la ausencia de la secretaria Florencia De Luca por cuestiones de salud, mociono que asuma la función de secretaria ad hoc por el día de hoy la concejal Lucía Trevisi.

Sr. Presidente.- Se va a votar la moción formulada por el concejal Sabbatella, la que ha sido debidamente apoyada, de designar como secretaria ad hoc a la concejal Lucía Trevisi.

-Se practica la votación.

Sr. Presidente.- Aprobada por unanimidad.

Por consiguiente, invito a la concejal Lucía Trevisi a que se acerque hasta aquí para ocupar el cargo de secretaria ad hoc.

-La concejal Lucía Trevisi abandona su banca y pasa a ocupar en el estrado de la Presidencia el sitial asignado a la Secretaria del H. Concejo Deliberante.

Sr. Presidente.- Antes de pasar al tratamiento de los distintos expedientes, no quiero dejar de agradecer la presencia de todos ustedes. Este es un momento muy importante para conocer las opiniones de ustedes y también las apreciaciones del Departamento Ejecutivo y de los concejales que integran este Cuerpo. Me parece que esta es una instancia importante de la democracia local, por cuanto tiene que ver con la posibilidad de poder dialogar y encontrar lugares de articulación y colaboración entre el ámbito de lo público y las necesidades de los vecinos. La posibilidad de escuchar a los vecinos puede ayudar a mejorar la marcha de los asuntos públicos.

Por Secretaría se enunciarán los expedientes, expositores y participantes inscriptos en el registro correspondiente.

1.Resolución N° 264/2008. Expediente N° 65.047/07 HCD. 4079-20.213/07 DE. Ref: “Aprobación de planos”.

Sr. Presidente.- Tiene la palabra la arquitecta Verónica Eguiño.

Sra. Eguiño.- En este caso se trata de una construcción ejecutada en la avenida Rosales, que en su momento mereció el sello de obra sujeta a demolición, ya que la ampliación superaba los 150 metros previstos por la ordenanza 14.280 para registrar este tipo de construcciones sin permiso.

La obra trata sobre una ampliación en la planta baja, completando la totalidad del terreno, y una ampliación en la planta alta, con un entrepiso. Desde el punto de vista del Código de Ordenamiento Urbano, las infracciones son a los artículos vinculados con el FOS y con el FOT. Desde el punto de vista de las normas reglamentarias de construcciones, infringe las necesidades de iluminación y ventilación para los locales de primera y de tercera clase; las necesidades de lado y superficie mínima para los locales de primera clase, una oficina que existe ahí, el ancho de las escaleras; escalones en algún pasaje o puerta; protección contra incendio y medios de salida, lo que también está relacionado con el ancho de la escalera.

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

Sr. Saied.- En primer lugar, pido disculpas por mi desconocimiento en los temas técnicos. Uno, como comerciante, planteó esto por un tema de seguridad, porque habíamos tenido varios robos –entraban por los techos de los vecinos-, razón por la cual extendimos el negocio en la totalidad del terreno.

Uno hace todo esto a pulmón, porque nosotros no tenemos muchos recursos y todo lo que he hecho lo hice a conciencia y a mi entender bien técnicamente; por supuesto, desconociendo el tema de la cantidad de los metros y otros detalles.

En cuanto al entrepiso, quiero decir que ese lugar no se está utilizando como tal, sino que sólo lo empleados a efectos de la exhibición. Nosotros vendemos equipos de audio y sobre esa especie de parante que se hizo alrededor de una parte que tiene una altura aproximada de 6 metros se colocó una serie de equipos de audio para que se observen desde abajo. O sea, que el entrepiso se usa sólo para eso.

Con respecto a todo lo demás, yo lo desconocía.

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

Sra. Miranda.- Señor presidente: con respecto a las escaleras, observo en el expediente que los anchos son menores a los reglamentarios. Allí observo que existe una escalera que tiene un solo tramo y otra que tiene dos tramos; ambas tienen un ancho de 80 centímetros, según los detalles que se pueden ver en el plano. La pregunta es cuál es la metálica y cuál es la de hormigón. A su vez, le pregunto si existe la posibilidad de ensancharlas.

También observo, en el corte del entrepiso, que este es metálico. Por lo tanto, si la estructura es metálica sería más fácil poder modificar el ancho de las escaleras, que tanto en este caso como en lo que se refiere al tema de protección contra incendio tratamos de ser exigentes, tanto por su seguridad como por la de las personas que se encuentren allí.

Entonces, con respecto al tema de la protección contra incendio, la pregunta sería la siguiente: entre el salón de ventas y el depósito hay un muro divisorio de 15 centímetros de espesor; pero dado que tiene una superficie de 60 metros cuadrados, debería constar con un muro de 30 centímetros como barrera de fuego. Entonces, la pregunta es esta: ¿hay posibilidad de levantar un doble muro y poder ensanchar el espesor de esa pared?

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

Sr. Saied.- Con respecto al tema de la escalera metálica, aclaro que se trata de la escalera por la que se accede a ese entrepiso, que no tiene acceso comercial.

En relación con la otra escalera, se trata de una escalera que ya estaba en la propiedad cuando nosotros la compramos y no tengo posibilidad de ensancharla, porque tiene una pared del depósito interno y, además, hay una viga que quedaría en el medio si yo ensanchara esa escalera.

Ahora bien, en cuanto a las paredes de 30 centímetros de ancho, todo el perímetro inferior es de esa medida, por lo que quedaría sólo una pared, que sería la que está al frente del lado derecho, que es de 15 en la parte superior; trataría de modificar eso para poder cumplir.

Sra. Miranda.- ¿En planta baja?

Sr. Saied.- No, en la planta alta. En la planta baja todas las paredes son de 30 centímetros.

Sra. Miranda.- Le hago una pregunta a los representantes del Departamento Ejecutivo: si el señor Saied construye ese doble muro, ¿se resolvería el problema de la protección contra incendio?

Sr. Presidente.- Tiene la palabra la arquitecta Eguiño.

Sra. Eguiño.- Con respecto a lo que la ordenanza prevé para el tema de la protección contra incendio, haría falta el tema del doble muro en la parte que separa distintos usos del lugar, cuando son de más de 60 metros cuadrados; el tema de la escalera, que debiera ser de un ancho de 1,10 metros, porque arriba hay una oficina; y el entrepiso metálico tampoco está contemplado.

Sra. Miranda.- Observando el plano, noto que no coincide la referencia que da el señor Saied en cuanto a que las paredes son de 30 centímetros, porque según lo que yo pude ver serían de 15 centímetros.

Sra. Eguiño.- Creo que el señor Saied se refirió a las paredes del perímetro del terreno, y acá se está preguntando sobre la pared que en la planta baja divide el local negocio de la parte de depósito.

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

Sr. Saied.- Hay una pared que es de 30 centímetros y otra que es de 15.

Sr. Presidente.- ¿Alguna otra persona desea hacer uso de la palabra?

Tiene la palabra el concejal Stillo.

Sr. Stillo.- Yo veo acá que entre las infracciones se señala a los escalones en pasajes y puertas. ¿Cómo se soluciona esa infracción?

Sr. Presidente.- Tiene la palabra la arquitecta Eguiño.

Sra. Eguiño.- Sí, lo leo en el informe pero no lo pude ver en el plano. A lo mejor, usted conoce alguna situación en donde en una escalera haya una puerta o algo por el estilo... No pude ver esto en el plano.

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

Sr. Saied.- No, a la salida de la escalera no hay una puerta.

Sra. Eguiño.- O un escalón en un pasaje o algo por el estilo.

Sr. Saied.- No.

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

Sra. Soest.- No me quedan en claro las medidas del entrepiso, porque se ha expresado que es utilizado como lugar de exhibición de equipos de audio. Pero no sé cuál es el ancho y el largo de ese entrepiso. Por supuesto que usted está utilizando ese espacio como lugar de exhibición, pero podría darle otra utilidad, dependiendo ello de la medida.

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

Sr. Saied.- Ese entrepiso tiene alrededor de 1,40 metros de ancho; es todo metálico y con baranda, y de un largo de 8 por 7, aproximadamente.

Sr. Presidente.- Tiene la palabra la arquitecta Eguiño.

Sra. Eguiño.- En la planta alta hay un entrepiso que ocupa casi todo el terreno, salvo dos metros finales, y dentro de él hay un hueco que balconea sobre la planta baja. Hay partes del entrepiso que tienen la totalidad del ancho de la parcela. A lo mejor, se trata de que nos pongamos de acuerdo sobre lo que estamos hablando.

Sr. Saied.- La otra parte es todo de hormigón, pero es donde está el depósito.

Sra. Soest.- Entonces, quedaríamos en que la parte del entrepiso de 1,40 es metálico; el resto del entrepiso que ocupa mayor superficie es de hormigón. El que se utiliza para exhibición es el entrepiso metálico.

Sr. Presidente.- ¿Desea formular alguna aclaración, arquitecta Eguiño.

Sra. Eguiño.- No, está bien.

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

Sr. Franco.- Es para clarificar algo al contribuyente. Tiene que saber que nosotros no vamos a eximirlo de ninguna medida de protección, ni ninguna medida contra incendio; esas no serán eximidas. En cuanto al resto, se va a estudiar: el tema del FOS, los 212 metros cuadrados de más que tiene construido sobre el FOT permitido, pero no se lo va a eximir de ninguna cuestión de seguridad.

En cuanto al tema de la escalera, por lo que dice el señor tiene un limitante, eso tendríamos que verlo en profundidad. Pero sería bueno que, en principio, no lo vamos a eximir de todas aquellas medidas relativas a la seguridad.

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

Sr. Costas.- Quiero hacer una pregunta al señor Saied. Al balcón que da al salón expositor, ¿no tiene acceso el público?

Sr. Saied.- No, es sólo para exhibición.

Sr. Presidente.- Si nadie más va a hacer uso de la palabra sobre este expediente, daríamos por finalizado su tratamiento.

Tal como se expresó, todo lo que se expresó en esta audiencia pública va a constar en la versión taquigráfica correspondiente, que será incorporada en el expediente en trámite en este Concejo y será un elemento más que será tenido en cuenta a la hora de resolver respecto de la petición que usted ha formulado. Seguramente, en unas semanas más será citado por las comisiones de este Concejo o tendrá notificación de alguna resolución respecto de su petición; tal vez, si es necesario requerirle alguna información adicional, así se lo hará.

Desde ya, agradecemos su presencia aquí. Si tiene que retirarse, puede hacerlo; de lo contrario, lo invitamos a que se quede aquí, presenciando el resto de esta audiencia pública.

2. Resolución N° 265/2008. Expediente N° 64.764/07 HCD 4079-18.118/07 DE. Ref: “Aprobación de planos”.

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

Sr. Arroyo.- Este es un expediente donde se peticiona el cambio de sello de una obra sujeta a demolición por el de registrado. Es una construcción que tiene como destino un depósito comercial que está ocupando la totalidad del lote ubicado entre dos calles y con salida a ambas. Se encuentra en la calle Virasoro 1.852, de la localidad de El Palomar. Infringe el Código de Ordenamiento Urbano en los artículos 3.5.1.1, que corresponde al FOS, por cuanto está excedido ya que ahí el FOS es de 0,5; y también infringe el artículo correspondiente al FOT, porque ocupa la totalidad del terreno y en este caso correspondería un FOT de 0,7, por tratarse de una zona RI. A su vez, también infringe el artículo 4.5, de iluminación y ventilación.

Por otro lado, infringe los siguientes artículos de la ordenanza reglamentaria de construcciones: el 8.1, de las estructuras existentes, por haber sido realizado sin intervención de un profesional; el 4.6.3.1, áreas y lados mínimos de locales de primera clase; el 4.6.4.1, iluminación y ventilación natural de locales de primera clase; el 4.6.4.3, iluminación y ventilación de locales de tercera clase; y el 4.8.1.4, que es el servicio mínimo de salubridad en locales o edificios públicos, comerciales e industriales, ya que tiene solamente un baño para todo el depósito, lo que debería estar en función de la cantidad de empleados, por lo que minimamente requiere de un vestuario que, en este caso, no existe. El resto de los artículos están referidos a la oficina, que no cumple con las normas en materia de iluminación y ventilación, ni tampoco las medidas mínimas de locales.

Sr. Presidente.- Tiene la palabra la señora Alicia Mabel Zaccarello.

Sra. Zaccarello.- Cuando compramos esto, el plano no estaba; nosotros compramos de buena fe y cuando solicitamos hacer el plano nos encontramos con que iba a salir con el sello de sujeto a demolición.

Lo que se expuso recién acá nosotros lo ignorábamos por completo. Hicimos el plano y estamos esperando que ustedes nos den la aprobación.

Si no interpreté mal, creo que había otros inconvenientes...

Sr. Presidente.- ¿Desea que se formulen nuevamente?

Sra. Zaccarello.- Sí, así los vamos viendo.

Sr. Presidente.- ¿Podría hacer nuevamente, arquitecto Arroyo, una reseña de las infracciones?

Sr. Arroyo.- En principio, lo que por ahí faltaba aclarar es que, en realidad, existen distintas consecuencias cuando uno tiene una obra sujeta a demolición. Hoy, por la mañana, comentábamos que en el caso de tratarse de varias viviendas en un lote y estar una obra sujeta a demolición, esas viviendas no pueden subdividirse, por lo cual no se pueden

vender. En este caso particular, que es un depósito comercial, el sello de obra sujeta a demolición impide la habilitación comercial del local. Ese es el impedimento que tiene según el sello que le corresponde al plano.

Por otro lado, al haber ocupado todo el terreno con la construcción, incumplen con el artículo que establece la cantidad de metros de suelo en los que se pueden construir, que es el artículo 3.5.1.1, del FOS, mientras que el artículo 3.5.2.1, que es el FOT, es la cantidad de superficie que se puede construir en ese lote. En principio, salvo que se demuela una parte del depósito, eso no es salvable con facilidad; el artículo 8.1, que es de las estructuras resistentes, porque normalmente, cuando se presentan estas situaciones, se le pide al contribuyente que está pidiendo el cambio de sello que un profesional se responsabilice por las estructuras ya construidas para asegurar la sustentabilidad de lo construido; el artículo 4.6.3.1, que es áreas y lados mínimos de locales de primera clase, en lo referido a la oficina; el artículo 4.6.4.1, iluminación y ventilación natural de locales de primera clase, también en lo vinculado con la oficina; el 4.6.4.3., que es iluminación y ventilación natural de locales de tercera clase, referido en general al depósito, y 4.8.1.4, que se refiere a servicios mínimos de salubridad en locales y edificios comerciales o industriales.

Sr. Presidente.- ¿Desea hacer uso de la palabra señora Zaccarello?

Sra. Zaccarello.- Sí, cuando compramos esta propiedad la construcción ya estaba ahí. Espero que se pueda solucionar esto; todo lo que se pueda mejorar lo mejoraremos. Hay una oficina que no se va a utilizar, por lo que se podría utilizar como vestuario o mejorarla y hacer un vestuario. Creo que el baño cumple con la reglamentación; todo lo que falte se puede mejorar. No hay ningún inconveniente porque el lugar está deshabitado.

Sr. Presidente.- ¿Algún concejal desea hacer uso de la palabra?

Tiene la palabra el concejal Stillo.

Sr. Stillo.- A efectos de dejar tranquila a la peticionante, quiero decir que el exceso en el FOS y en el FOT seguramente, si los concejales así lo deciden, se podrá eximir; así que no vamos a demoler nada, porque no es lo que acostumbramos hacer. Esto es a fin de dejar tranquila a la peticionante.

Ya me contestó una de las preguntas, que era si se podía hacer un vestuario, porque dijo que sí, que es lo que le falta.

Otra pregunta que quiero hacer es la siguiente: según el plano el techo tiene chapas translúcidas para iluminar. Quisiera saber cómo se podría solucionar el tema de la ventilación.

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

Sr. Arroyo.- Mirando el plano, creemos que se podría hacer algún tipo de ventilación forzada. Me imagino que cuando se hizo este lugar la cantidad de chapa translúcida no era la necesaria para iluminar la superficie que tiene. De cualquier manera, creo que con la iluminación a través de chapa translúcida y algún tipo de elemento que fuerza la renovación del aire se podría resolver ese problema.

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

Sr. Stillo.- Lo único que quedaría sería confeccionar un cálculo de resistencia de las estructuras, que es otra de las cosas que infringe esta construcción. Eso tendría que hacerlo después de que este Cuerpo decida sobre el plano en cuestión.

Sr. Presidente.- No sé si la señora Zaccarello tiene alguna inquietud al respecto o requiere de alguna información adicional.

Sra. Zaccarello.- No, muchas gracias.

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

Sr. Bormioli.- Es para preguntar a la propietaria si estaría en condiciones de solucionar el problema del servicio de salubridad, porque para ello habría que hacer un vestuario, con baños y demás. ¿Estaría dispuesto a mejorar eso para no tener que exceptuar ese punto?

Sra. Zaccarello.- No hay inconveniente para ello.

Sr. Bormioli.- Gracias.

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

Sra. Soest.- Es para preguntar a la interesada qué va a depositar aquí.

Sra. Zaccarello.- Envoltorios y embalajes.

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

Sr. Franco.- Sería bueno que la señora averigüe, en el área de Planeamiento del Departamento Ejecutivo, si ese rubro es aceptado en la zona o no; si no, también tendríamos que ver el tema del uso.

Creo que no hace falta que esto se responda ahora. Se podrían hacer las consultas del caso en el Departamento Ejecutivo y en caso de que la respuesta fuera negativa la

peticionante tendría que presentar una solicitud por Mesa de Entradas para que también se tenga en cuenta el tema del uso.

Sr. Presidente.- ¿Alguien más desea hacer uso de la palabra?

Entonces, damos por finalizado el tratamiento de este segundo expediente, agradeciendo desde ya la presencia de la señora Zaccarello. Como decía en el caso del expediente anterior, todo lo que aquí se expresó va a estar contenido en la versión taquigráfica y cabe aclarar que las versiones taquigráficas de todas las sesiones de este Cuerpo pueden ser consultadas en Internet, una modalidad que establece este Cuerpo en muchas de las acciones que desarrolla.

En el caso puntual de este expediente, será incluida en él la versión taquigráfica de lo dicho aquí y será tenida en cuenta a la hora de resolución de esta petición. Tal vez, usted pueda ser requerida por los concejales ante cualquier inquietud o duda que surgiera. Quedamos a su disposición y desde ya agradecemos su presencia aquí.

Sra. Zaccarello.- Muchas gracias a ustedes.

3. Resolución N° 269/2008. Expediente N° 63.340/06 HCD 4079-20.497/06 DE. Ref: “Aprobación de planos”.

Sr. Presidente.- Tiene la palabra la arquitecta Eguiño.

Sra. Eguiño.- En este caso se trata de un depósito construido en la casa Mariano Acha, en el cual se ejecutaron sin permiso alrededor de mil metros cuadrados, entre la planta baja y el entrepiso. Se trata de un lugar ubicado en una zonificación C2, comercial, donde los indicadores correspondientes son FOS 0,6 y FOT 0,8. Según el estudio del plano el área de Planeamiento ha informado que infringe la ocupación de uso del suelo, el artículo del FOS y la ocupación de pulmón de manzana. A través de Obras Particulares, se informaron las infracciones a las normas reglamentarias de construcciones, ventilación de local de segunda clase, ventilación natural de local de tercera y primera clase, la ubicación de los tanques de agua que, en realidad, no están representados y no se sabe si corresponden o no a lo que establece la norma. Algo parecido pasa con el tema de la protección contra incendio, donde faltan cosas a representar para poder informar al respecto.

Otra cosa que estaba mirando en el plano es que no está muy claro cuál es el acceso a todo este gran depósito. Aparentemente, hay una única puerta sobre el frente y no se ve claramente cómo se accede después a la parte cubierta del local, por lo que no se puede informar del todo sobre ese tema.

Sr. Presidente.- Tiene la palabra el señor Alberto Antonio Nuñez.

Sr. Nuñez.- A nosotros nos pasa lo mismo que en el caso anterior: invertimos en este galpón y después nos encontramos con que no tenía planos aprobados.

He contratado a los profesionales necesarios para realizar esta gestión. La entrada del galpón tiene una puerta del lado derecho y un portón importante en el frente y se accede por medio de un patio importante a dos lugares; no sé si se requiere de algún dato más con relación al plano.

Básicamente, el problema que hemos tenido al encontrarnos con la falta del plano en la compra. Primero se hizo la unificación del terreno, que estaba por lotes linderos.

Sr. Presidente.- Tiene la palabra la arquitecta Eguiño.

Sra. Eguiño.- La pregunta que le hacía es con respecto a la ubicación de las puertas o, mejor dicho, a la falta de ubicación de las puertas en el plano, lo que además tiene que ver con el hecho de determinar si, además, hay algún otro artículo en infracción, ya que por el frente también se presenta la carga y descarga, el acceso de vehículos –no sé si son camiones o qué tipo de vehículos-, y la salida del personal o de la gente que concurre a este lugar no debiera interponerse con ello.

Sr. Presidente.- ¿Desea contestar, señor Nuñez?

Señor Dartayet: ¿desea hacer uso de la palabra?

Sr. Dartayet.- No.

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

Sra. Soest.- En principio, la misma pregunta que hicimos en el caso anterior, en el expediente anterior: ¿cuál va a ser el destino en el caso de que este lugar puede ser utilizado como depósito, según lo que decida este Concejo Deliberante? O sea, qué es lo que se va a depositar allí.

Sr. Nuñez.- Venta de accesorios para mascotas.

Sra. Soest.- Una pregunta a la arquitecta Eguiño: en cuanto al tema del entrepiso, que le ha dado una hiperconstrucción, ¿cuáles son las características de ese entrepiso en relación a la seguridad del ámbito en cuestión?

Sra. Eguiño.- En realidad, el entrepiso fue detectado por una inspección. Se trata de un entrepiso metálico que no cuenta con acceso, por lo menos al momento en que concurrió el inspector al lugar. O sea, no tenía una escalera para acceder a él.

Sra. Soest.- ¿Ese entrepiso metálico cuenta con algún acceso hacia él?

Sr. Nuñez.- Sí.

Sra. Soest.- ¿Cuál sería ese acceso? ¿Lo puede describir?

Sr. Nuñez.- Sí, el acceso está a la izquierda, en el fondo, a través de una escalera metálica con baranda, por donde se accede a toda la planta.

Quiero agregar algo más: en el tema de seguridad se contrató a un ingeniero en seguridad e higiene para que empiece a reformular la situación de la seguridad dentro del galpón.

Sra. Soest.- ¿Podría decirnos cuál es el ancho de la escalera metálica?

Sr. Nuñez.- Un metro, por lo menos.

Sra. Soest.- Gracias. En realidad, acá estamos en una situación que parece una encerrona, que igualmente vamos a ir viendo.

Si bien el interesado expresa que ha contratado a personas idóneas para llevar a cabo determinadas tareas, es difícil decidir sobre el plano anterior. Nosotros no contamos con lo que a futuro hará la persona que le está haciendo el estudio ambiental y en materia de seguridad, por lo que considero que sería necesario que sobre ese plano –me refiero al que figura en el expediente- se presentaran algunos de los requerimientos básicos como, por ejemplo, los que expresó la arquitecta en referencia a los medios de salida, puertas y demás.

Arquitecta Eguiño: en este momento, ¿con un croquis ampliatorio podríamos tener un poco más de facilidad para tomar alguna decisión al respecto?

Sra. Eguiño.- Sí.

Sra. Soest.- Porque, si no, tendríamos que esperar que la persona por usted contratada realizara otro plano y recién ahí podríamos verificar sobre él.

Por lo tanto, creo que ustedes deberían acercarse al Departamento Ejecutivo para ver de qué manera podemos completar algunos de los datos que se han expresado aquí, y que no se encuentran en el expediente, para poder decidir sobre ellos; si no, la cosa va a ser bastante difícil. Por supuesto que también deberán constar los tanques de agua y la manera en que van a solucionar el tema de la ventilación de los locales y las medidas contra incendio –el informe de carga de incendio realizado por Bomberos y demás- en este expediente y en este momento. Seguramente, en el futuro lo podrán mejorar, pero sobre lo que tenemos ahora faltan datos importantes.

Creo que con eso ya podríamos evaluar un poco mejor este expediente.

Sr. Nuñez.- No hay problema.

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

Sra. Soest.- ¿De qué material es el entrepiso?

Sr. Nuñez.- Es metálico.

Sra. Soest.- Sí, ya lo había dicho antes. ¿Para qué lo van a usar? ¿Va a ser un depósito?

Sr. Nuñez.- No.

Sra. Soest.- ¿Van a fabricar algo allí?

Sra. Nuñez.- No, no se va a fabricar nada; sólo se trata de distribución.

Sr. Presidente.- ¿Alguien quiere hacer uso de la palabra?

Tiene la palabra el concejal Franco.

Sr. Franco.- Cuando tengan bien en claro el uso, deberían consultar al Ejecutivo si está autorizado en la zona. Los peticionantes deben entender que cuando hacemos una excepción siempre estamos con los elementos obrantes de aquí para atrás. Si no obran, por ejemplo, estos 90 metros cuadrados, si no obra el uso, por ahí le damos la excepción por construcciones y vamos a tener que volver a otra audiencia pública para darle una excepción en cuanto al uso. De manera que sería mejor que introduzcan en el expediente esas dos cuestiones.

Sr. Presidente.- ¿Alguien más quiere hacer uso de la palabra?

Sr. Nuñez.- No tenemos dudas; sólo queremos agradecerles.

Sr. Presidente.- Como se manifestó antes, ustedes habrán tomado debida nota de las observaciones formuladas y de todo lo que tiene que ver con lo indicado por los concejales y por el Departamento Ejecutivo, reiterando nuevamente la disposición de este Concejo y del Ejecutivo para evacuar todas las dudas que ustedes puedan tener para mejorar la situación puntual del desarrollo de la actividad, vinculado esto con algunas cuestiones fundamentales relativas a la seguridad.

Sr. Nuñez.- Gracias a ustedes.

Sr. Presidente.- Por supuesto, la versión taquigráfica de todo lo que se dijo aquí será incorporada al expediente. Muchas gracias por su presencia aquí.

4. Resolución N° 270/2008. Expediente N° 62.951/06 HCD 4079-18.739/06 DE. Ref: “Habilitación comercial”.

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

Sr. Barril.- El presente expediente trata sobre una solicitud presentada por la señora Patricia Gallardo de habilitación comercial para el desarrollo o explotación del rubro “aseo, baño y peluquería canina, con venta de alimentos y accesorios para mascotas”, sito en la calle Sarmiento 2.698 de la localidad de Castelar.

Según el departamento de Planeamiento, el predio afectado a la actividad comercial posee una zonificación como residencial de baja densidad, donde básicamente el uso para el destino comercial solicitado está prohibido. Por consiguiente, el Departamento Ejecutivo no puede avanzar ni proceder sobre el trámite de habilitación municipal, hasta tanto no se resuelva la cuestión de la zonificación.

Sr. Presidente.- Tiene la palabra la señora Patricia Noemí Gallardo.

Sra. Gallardo.- Cuando yo alquilé el local había allí una peluquería de personas. Pues bien, alquilé y la inmobiliaria me hizo un contrato para peluquería canina y venta de alimentos. Por consiguiente, lo alquilé e hice la inversión correspondiente. Yo no sabía esto y cuando fui a la Municipalidad me encontré con que justo en esa parte, de zona residencial, no se podía habilitar esto. De cualquier manera, en esta zona hay varias veterinarias y comercios de venta de alimentos para animales. O sea, que yo no imaginé esto; si no, no hubiera hecho semejante inversión.

Entonces, ahora recorro a ustedes porque es la única posibilidad de encontrar una solución. Lo único que quiero es trabajar y recuperar lo que invertí ahí. Yo no molesto a nadie; ningún vecino se ha quejado. No tengo estacionamiento, ni al lugar concurren camiones, ni nada por el estilo.

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

Sr. Franco.- Señor presidente: creo que estamos en presencia de un expediente de muy baja complejidad, que tiene mucho que ver con una zona prohibida. Evidentemente, acá no se hizo presente ningún vecino, a pesar de que los invitamos a participar; o sea, que aparentemente no hay quejas.

Como anécdota o hecho interesante, cabe mencionar que enfrente de este lugar se encuentra un local aprobado por excepción: me refiero al local de Beatriz Novoa, que es muy bonito y que también pasó por audiencia pública.

A la luz de algún expediente donde se presente alguna queja o no y a la luz de lo expresado en esta audiencia pública, se determinará la excepción o no. Así que en un término de 30 a 45 días la señora peticionante va a tener una respuesta de este Cuerpo por sí o por no.

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

Sr. Costas.- Quiero hacer una pregunta al Departamento Ejecutivo, a efectos de que nos digan qué diferencia hay entre cortar el pelo a animalitos de hogares y cortar el pelo a la gente.

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

Sr. Arroyo.- En realidad, tiene que ver con el tipo de comercio que se habilitan en ciertas zonas. En ese sentido, se entiende que la zona R es una zona donde el comercio que se tiene que habilitar es el necesario para la vida diaria de las personas. Por eso se permite en esos casos la habilitación de comercios de muy baja complejidad, como es el caso de una peluquería, de un almacén, de un kiosco y demás. Pero cuando el comercio empieza a tener un grado de especialización genera otro tipo de molestias: por ejemplo, en este caso estamos hablando de un comercio donde se brindan servicios para animales, que tiene un cierto grado de especialización. Y a lo que se tiende, dentro del concepto de nuestro Código, que es distribuir los comercios en las ciudades de acuerdo al grado de molestia generan, tendiendo a que el mayor grado de molestia se registre en los corredores comerciales o en las áreas centrales y no en los barrios; indudablemente, esta actividad está muy en el límite. Se considera que no es una actividad diaria y que genera un grado de molestia que puede no convivir con un área específica o concretamente residencial. Por eso, no está permitida en esta zona.

No sé si me he explicado bien.

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

Sr. Costas.- En realidad, el arquitecto ha dado una explicación técnica. Pero, evidentemente, el fondo de la cuestión, en la calificación del uso, tendríamos que considerarlo.

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

Sr. Franco.- En realidad, si queremos modificar el Código de Ordenamiento Urbano, el artículo 3.2.2.0, que es la grilla de usos, se puede modificar a través del proceso establecido, pero en el día de hoy este rubro no está permitido en la zona. Así que la gente de Habilitaciones no puede decidir si es más o menos parecido un animal y un hombre, aunque sean los dos de la raza animal...(Risas). Allí se dice que no está permitida la raza animal y sí la raza hombre, y ellos tienen que regirse en función de eso.

Ahora bien, si queremos modificar el COU todos los bloques de este Cuerpo pertenecen a la comisión que se aboca a esa temática, por lo que pueden participar y modificar los rubros a su gusto o deseo, lo que también se hace a través del mecanismo de la audiencia pública.

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

Sra. Soest.- Sin ánimo de preocupar a la señora Gallardo, como decía el arquitecto Arroyo es indudable que un local comercial con destino de baño y peluquería canina, venta de alimentos y accesorios para mascotas, tiene un mayor grado de molestias que una peluquería común, de seres humanos. Esto surge con claridad, porque se necesitan piletones, y muchas veces los animalitos se cruzan entre sí y sus dueños a veces son cuidadosos y otras no tanto, por lo que en la espera del animal se puede provocar algún problema y demás. O sea, que hay un mayor grado de complejidad en el caso de las mascotas; lo hay, sin duda. Pero eso no significa que estando el barrio de acuerdo –no solamente estando de acuerdo sino que además es usuario de este servicio- es posible hacer una excepción. Porque, en realidad, lo que estamos tratando acá es determinar si hacemos la excepción.

De todas maneras, creo que bien sabe la interesada que el grado de complejidad de su comercio es un poco mayor al de una peluquería común de gente. Pero el barrio usa este servicio y no hay quejas al respecto. Así que vamos a avanzar en función de esto y si tenemos que cambiar el COU este no es lugar apropiado para abordar ese tema, por cuanto el lugar apropiado para determinar y modificar la grilla de usos es una comisión integrada por concejales, técnicos, universidades y demás, que son las que periódicamente revisamos los usos que se van dando en cada zona.

Por supuesto, la avenida Sarmiento, sobre todo desde Carlos Casares hasta Santa Rosa, tanto como Machado y Rauch, son zonas en las que los vecinos tienen una fuerte convicción de su identidad residencial. Si bien hay algunos comercios, estos son muy específicos y hemos tenido el caso de servicios que se brindaban y hubo que rechazarlos por la oposición de los vecinos. No es este el caso, pero los ha habido. Y ello se debió a una fuerte identidad residencial que los vecinos de la avenida Sarmiento y de las calles Rauch y Machado defienden con muchísimo ahínco.

Sr. Presidente.- ¿Desea formular algún comentario, señora Gallardo?

Sra. Gallardo.- Cuando yo me enteré que no se podía habilitar mi comercio, también tomé conocimiento que no se podían habilitar peluquerías de personas; pero sí se puede habilitar un depósito de garrafas, lo que me hace pensar que el Código tiene cosas que no están bien.

En el caso de mi peluquería –yo hablo por mí, nada más-, tiene aire acondicionado y está totalmente cerrada, por lo que no sale ningún ruido hacia la calle ni causa ninguna molestia. De hecho, los vecinos me vinieron a decir que les había llegado un papel y que habían acudido de acá o de la Municipalidad, informando que había una audiencia pública. Y ninguno vino aquí...

Sra. Soest.- A quejarse.

Sra. Gallardo.- Sí, a quejarse, obviamente. Más aún, algunos de ellos se ofrecieron para hablar a favor mío.

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

Sr. Franco.- Es para aclarar que, en realidad, esos papeles de que habla la contribuyente es una explicación y una invitación a todos los vecinos a la audiencia pública. Porque el Código de Ordenamiento Urbano se modifica en audiencia pública y, por lo tanto, cualquier excepción específica se debe hacer en audiencia pública, con invitación a los vecinos.

Normalmente, los vecinos que vienen aquí lo hacen para quejarse, dado que no vienen a apoyar. Pero esta es la realidad: no se trata de un papel cualquiera, sino de una información personal a todos los vecinos de la zona.

Sra. Gallardo.- Y tuvieron que firmar.

Sra. Soest.- Sí, pero como recibido.

Sr. Presidente.- No sé si desea hacer algún otro comentario, señora Gallardo.

Sra. Gallardo.- No, gracias.

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

Sr. Sabbatella.- En principio, es para agradecer a la vecina por haberse acercado hasta aquí, y también a los demás vecinos, porque creo que este tipo de herramientas –en este caso la audiencia pública- permite tratar no solamente temas específicos y puntuales, como es la petición de la señora, que ha expresado con claridad los fundamentos de la petición que inició en este Cuerpo, sino que nos permite a la vez ir actualizando sobre distintas cuestiones e interactuando con los vecinos y vecinas del distrito, a efectos de ir pensando las modificaciones y los cambios que haya que hacer en base a lo que surge de la realidad y de la vida cotidiana y la actividad económica que se va generando en el distrito. En ese sentido, creo que este tipo de herramientas permite la participación ciudadana, el protagonismo social y resolver con transparencia los pedidos individuales de algunos vecinos y, a la vez, promover algunos debates sobre cuestiones más generales, como puede ser la necesidad de rediscutir algunos aspectos del Código de Ordenamiento Urbano.

En ese sentido, creo que es importante el aporte que hacen los vecinos para ir pensando y construyendo entre todos el distrito que queremos en base a una nueva realidad económica y productiva del distrito. Así que les quiero agradecer el aporte que hacen los vecinos y vecinas que se presentan en las audiencias públicas, que nos permite ir pensando juntos la ciudad que queremos y afrontar los desafíos que tenemos para construir una sociedad más justa, más solidaria y adecuada a las demandas de la época.

Sr. Presidente.- Si nadie más va a hacer uso de la palabra, reiteramos nuestro agradecimiento a la señora Gallardo por su presencia aquí.

Creemos que a la brevedad le será resuelta su petición. Si se requiere de alguna aclaración se le hará saber en lo inmediato. Quedamos a su entera disposición.

5. Resolución N° 271/2008. Expediente N° 62.002/06 HCD 4079-14.790/06 DE. Ref: “Habilitación de taller de confección”.

Sr. Presidente.- Tiene la palabra el ingeniero Roberto Gallo.

Sr. Gallo.- Señor presidente: en este caso se trata de una solicitud que hizo el peticionante al Honorable Concejo Deliberante para pedir que se estudie la posibilidad de permitir la habilitación de un pequeño taller de confección de cordones de algodón.

De acuerdo al informe elaborado por el Departamento de Planeamiento, el local donde se va a llevar a cabo la actividad está ubicado en la calle Remedios de Escalada de San Martín N° 923/925 de la localidad de Haedo, que se encuentra ubicado en una zonificación RRE –residencial especial de densidad baja-, por lo que el rubro solicitado para habilitar no está permitido en dicha zona, según el artículo 3.2.2.0 de la grilla general de usos.

Asimismo, se informa que en el caso de que se llegara a dar una respuesta positiva a este pedido, se requiere de un 10 por ciento de superficie cubierta para estacionamiento y de un 10 por ciento de superficie cubierta para carga y descarga.

En el expediente también consta la presentación de un plano registrado y en el informe realizado por el Departamento de Obras Particulares se hace mención a que el plano que está presentado es el que se registró en el año 2007.

Si me permiten, quisiera hacer una acotación o brindar una información al peticionante, vinculada con la solicitud que está realizando. Dado que la zonificación donde se podría llegar a cabo la actividad, y que hoy es un uso prohibido, debería tenerse en cuenta que en el mecanismo de habilitación de industrias se establece que es la provincia de Buenos Aires quien define si una actividad puede desarrollarse o no dentro del ámbito provincial en función de la información que el municipio eleva allí a partir de la documentación que adjunta el peticionante.

Quiero aclarar esto porque una de las condiciones que la provincia toma a los efectos de poder otorgar una habilitación en la etapa de lo que es categorizar la industria de acuerdo a su nivel de complejidad ambiental es la zonificación. Entonces, el tema aquí pasa por aclarar que si llegado el momento este Concejo Deliberante decide excepcionar el uso debe tenerse en cuenta que si la provincia, cuando realiza la asimilación, asimila esto a la zona A, que es la residencial en provincia, le van a denegar la habilitación. Eso es así porque todos los trámites de habilitación industrial se inician *ad referendum* de la opinión que emite la provincia de Buenos Aires; hago esta aclaración para ponerlo en conocimiento de cómo es el trámite de habilitación de una industria.

En el supuesto de que el Concejo Deliberante decida otorgar esta excepción el tema no estará resuelto porque faltará la instancia en la que debe opinar la provincia, y si esta determina que no es zona permitida esa actividad no se va a poder desarrollar en esta parcela.

Sr. Presidente.- Tiene la palabra el señor Leonardo Javier Montanaro.

Sr. Montanaro.- Ante todo, saludo a usted, señor presidente, y a los señores concejales.

Realmente, no tenía conocimiento pleno de lo expuesto por el señor funcionario. Paso a contarles cuál fue mi idea: hace unos años tenía la idea de iniciar un proyecto propio y yo pensé hacer un artículo diferente de lo que habían hecho mis familiares con anterioridad: concretamente, mi padre y mi tío.

Pues bien, no sabía que estábamos en una zona categorizada como RRE y yo tomé gente para poder hacer un artículo diferente y quise hacer esta actividad. Cuando recibí al inspector me enteré que no podía hacerlo y que la única posibilidad de lograr una habilitación era tratar el tema ante el Concejo Deliberante, por lo que acudí a ustedes.

Cualquier cosa que me quieran preguntar sobre la actividad, estoy a su disposición.

En su momento, contraté a un técnico en seguridad e higiene; además, hice los cálculos de carga de fuego y, desde ya, el depósito tiene todos los seguros.

O sea, que traté de hacer todas las cosas bien. Si no se pudiera llegar a concretar esto, de esta actividad dependen tres personas, que se ganan la vida con esto, y yo también. Esto es a lo último que puedo apelar. Si no se puede porque la provincia de Buenos Aires, independientemente de la decisión que tomen ustedes, va a vetar esto, no habrá nada que hacer; yo lo desconocía. Pensé que acudiendo a los concejales podía lograr la habilitación comercial de este pequeño taller de confección, que no es una industria importante.

Sr. Presidente.- Tiene la palabra el ingeniero Gallo.

Sr. Gallo.- Lo que quiero aclarar es que de antemano no podemos asegurar que lo vete la provincia o no. Lo que pasa es que esto está ubicado en una zona residencial, y en la provincia no admiten la radicación de industrias en zonas residenciales. En definitiva, el municipio y las ordenanzas tienen que ajustarse a lo que dicen las leyes; entonces, si bien el municipio tiene la facultad, y por eso se le da tratamiento a esto en audiencia pública, de excepcionar el cumplimiento de ordenanzas o cuestiones que se infringen en ordenanzas, el mecanismo de habilitación de industrias es así; a veces, ocurre que hay industrias ubicadas en zonas donde se permiten actividades industriales, pero donde la provincia determina que en función de su propia zonificación tal o cual industria cae en segunda categoría y en esa zonificación únicamente se admite de primera categoría; por ende, en ese caso también es la provincia quien define. Siempre es la provincia la que define si le otorga o no la posibilidad de que se inicie el trámite de habilitación.

Quiero dejar esto en claro porque puede ocurrir que iniciado el trámite, en el caso de que se excepcione el uso del suelo, cuando llegue el expediente a provincia, donde va toda la documentación que hay que adjuntar para que determine la provincia qué categoría tiene ese emprendimiento o actividad industrial, si ellos determinan y aplican la zonificación puede ocurrir que directamente denieguen esta solicitud y van a decir que no se puede instalar en esa zona.

Me parece oportuno señalar esto porque es una posibilidad que se puede dar, más allá de que el municipio otorgue la excepción, porque en tal caso estará excepcionando el uso. Lo que pasa es que la habilitación industrial siempre está vinculada a lo que se determine en la provincia de Buenos Aires.

Sr. Montanaro.- Le agradezco mucho.

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

Sr. Stillo.- Señor presidente: es para hacer una pregunta al petitioner.

Entre las dos caídas de techo hay una abertura que es para iluminación. ¿Es sólo para iluminación o sirve también para ventilar?

Sr. Montanaro.- Es para ventilar: se corren unas placas plásticas que se abren. Por allí penetra también la luz, pero el objetivo es ventilar.

Sr. Stillo.- ¿Cómo se hace la carga y descarga, habida cuenta de que debe haber un 10 por ciento de la superficie cubierta para estacionamiento y otro 10 por ciento para carga y descarga? ¿Dónde se hace la carga y descarga? ¿Adentro o en la calle?

Sr. Montanaro.- La descarga del proveedor, generalmente, son unas pocas cajas; de frente, si ustedes tienen el plano, verán que hay una puerta y un gran portón que se levanta. De ser necesario, por el tamaño de la carga, que se levante el portón, lo que no sucede casi nunca, se levanta; si no, entra por la puerta pequeña, porque la carga no es muy abultada.

Sr. Stillo.- ¿Qué tipo de carga es?

Sr. Montanaro.- Hilado de algodón que, a veces, lleva un urdido; en ciertas ocasiones, el urdido ya viene preparado en carreteles que tienen una circunferencia de 40 por 50 centímetros. Con eso una máquina trabaja bastante tiempo e, incluso, el cordón se puede confeccionar manualmente.

Sr. Stillo.- Una pregunta a los representantes del Departamento Ejecutivo: la infracción de protección contra incendio, ¿es por el espesor de los muros de separación entre el depósito y el local industrial?

Sra. Eguiño.- Lo único que se ve en el plano es la falta de espesor de 0,30 entre el local-industria que está adelante y el depósito que está detrás.

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

Sr. Stillo.- Eso quiere decir que el peticionante va a tener que completar los 15 centímetros que faltan en la pared.

Sr. Arroyo.- De todas maneras, el plano está registrado. Los planos pueden infringir parte de los artículos del Código: en este caso, la superficie afectada no es importante y acá no estamos discutiendo la registración o aprobación del plano, porque ya está registrado en esas condiciones. Lo que se está discutiendo es el desarrollo de la actividad en ese lugar. Yo no sé si, aparte, se le va a exigir para el desarrollo de la actividad que cumpla con los artículos que infringe para la registración del plano; eso lo decidirán ustedes, pero a mí me parece que eso no es lo que está en discusión acá. No se está discutiendo si vamos a aprobar o registrar el plano, porque ya está registrado. Lo que se está discutiendo es la actividad, el uso. No sé si fui claro.

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

Sr. Franco.- Obras Particulares detectó una construcción de 48 metros, lo que figura a fojas 16. ¿Tendrá que actualizarse en todo caso ese plano y contemplar la posibilidad de que esa construcción figure por vía normal?

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

Sr. Arroyo.- El plano ya está actualizado y registrado con todas las construcciones. O sea, que se pudo regularizar esa situación. El plano ya está registrado con esas construcciones que se habían detectado.

Sr. Presidente.- ¿Alguien más desea hacer uso de la palabra?

Tiene la palabra el concejal Bormioli.

Sr. Bormioli.- Es para preguntar al propietario cuántas parcelas ocupan estas instalaciones.

Sr. Montanaro.- Es un depósito construido sobre un terreno de 8,33 metros de frente por 17 metros hacia atrás. Está ocupado y construido con techo de chapa luminoso, con aberturas para la ventilación. Interiormente, tiene una cocina y un vestuario para el poco personal que tengo, con sus correspondientes gabinetes y armarios.

Como ya dije, en su momento realicé la carga de fuego y la carga ocupacional, que las tengo aquí en mi poder; en igual sentido, también tengo todas las pólizas de seguro desde que se inició este proyecto.

Además, ya les conté que por el frente tiene una puerta hacia un costado, que es por donde ingresa normalmente la gente, y un portón persiana levadizo, que se utiliza o se abre en el caso de que resulte necesario.

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

Sr. Bormioli.- La pregunta que yo había hecho es si el galpón tiene una sola parcela, un solo terreno, o son más parcelas.

Sr. Montanaro.- Sí.

Sr. Bormioli.- Y, además, quiero preguntar si es de su propiedad, porque observo en el expediente un contrato de alquiler.

Sr. Montanaro.- Es propiedad de mi padre y de mi tío. Cuando yo inicié este proyecto, ellos me realizaron un contrato de locación y yo les alquilo el lugar.

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

Sr. Costas.- Es para hacer una pregunta al peticionante: ¿qué numeración tiene sobre la calle Remedios de Escalada?

Sr. Montanaro.- Remedios de Escalada de San Martín 927.

Sr. Costas.- Remedios de Escalada 973, ¿corresponde a un espacio de uso de ustedes?

Sr. Montanaro.- Corresponde a un espacio de uso de una industria textil propiedad de mi padre y de mi tío.

Sr. Costas.- En el caso de la industria ubicada en Remedios de Escalada 973, ¿tiene el uso y la habilitación para esa actividad?

Sr. Montanaro.- Sí, señor.

Sr. Presidente.- ¿Alguien más desea hacer uso de la palabra en relación a este expediente?

Tiene la palabra la concejal Soest.

Sra. Soest.- Estamos hablando de Remedios de Escalada 927, ¿no es así?

Sr. Montanaro.- Sí, claro.

Sra. Soest.- La dirección de 973 debe estar en la otra cuadra.

Sr. Montanaro.- No, hacia la esquina.

Sra. Soest.- ¿Cómo está habilitado? ¿Con qué rubro? ¿Como depósito?

Sr. Montanaro.- Está habilitado desde hace muchísimos años. Es una industria habilitada desde hace muchísimos años, pero no tiene nada que ver con esto.

- *Varios concejales hablan a la vez.*

Sra. Soest.- Lo que pasa es que esto quede bien claro en la versión taquigráfica porque, si no, después vamos a tener dudas cuando la leamos.

Sr. Montanaro.- Mi depósito, mi taller, está en Remedios de Escalada de San Martín 927 y es por el cual hice un contrato de alquiler.

Sra. Soest.- Y es lo único que nosotros tenemos en tratamiento en este momento. Queda claro en la versión taquigráfica.

Sr. Presidente.- Esta Presidencia informa que no se encuentra presente el señor Héctor José Pérez ni la señora María Chiarelli. A su vez, el señor Javier García Basalo acompañó una nota que se incluirá en el expediente.

Si no hay más preguntas que hacer, doy por finalizado el tratamiento de este expediente, agradeciendo en este caso la presencia del señor Montanaro.

Sr. Montanaro.- Yo les agradezco a todos ustedes por habernos dado la posibilidad de tratar de encontrar una solución a este tema. Así que más allá de que se apruebe o no, en virtud de lo dicho por el señor Gallo voy a tener que esperar una respuesta de la provincia de Buenos Aires.

De todas maneras, les agradezco haberme invitado a participar de esta audiencia.

Sr. Presidente.- Gracias, señor Montanaro. A la brevedad tendrá una comunicación de este Concejo Deliberante para darle mayor precisión sobre el tratamiento de su expediente. La versión taquigráfica va a contener todo lo que se expresó aquí y va a constar en la actuación en trámite. Quedamos a su disposición para evacuar cualquier duda.

6. Resolución N° 272/2008. Expediente N° 61.900/06 HCD 4079-14.328/06 DE. Ref: “Habilitación comercial”.

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

Sr. Barril.- El presente expediente trata sobre una solicitud presentada por el señor Sánchez Estigarribia de habilitación comercial para los rubros de mecánica ligera y lubricentro para un local comercial sito en la calle Fasola 384, Haedo.

Según informa el Departamento de Planeamiento, en junio de 2006, el predio afectado a la actividad comercial solicitada posee una zonificación como residencial de densidad alta, donde el uso para el destino comercial mencionado es no permitido. Por consiguiente, no resulta posible avanzar desde el Departamento Ejecutivo con la habilitación correspondiente.

Es válido también destacar que en el informe de Planeamiento también se menciona que debe cumplimentar con las superficies mínimas establecidas para los rubros mencionados; en este caso, taller mecánico, 60 metros cuadrados, y lubricentro, 45 metros cuadrados.

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

Sr. Sánchez Estigarribia.- Primero, quiero decir que yo habilité en el año 2002 el lavadero de automóviles, pero como no me alcanza ahora anexé el lubricentro. Con este taller vive mi familia y la del señor Prusiano, que está junto conmigo. Por ello, acudo a ustedes para ver si puedo obtener también la habilitación del lubricentro.

Sr. Presidente.- ¿Alguien quiere hacer alguna pregunta?

Sr. Franco.- Es el mismo dueño del lubricentro, del kiosco, del bar, y del lavadero de automóviles. ¿Es un mismo dueño y una misma empresa?

Sr. Sánchez Estigarribia.- Sí, señor.

Sr. Franco.- Yo podría entender el tema del espacio del lubricentro. No entiendo el tema del espacio para la mecánica ligera.

Sr. Sánchez Estigarribia.- No, eso no lo tengo, lo desisto. Lo anexé pero con vista al futuro.

Sr. Franco.- Nosotros estamos tratando acá cosas concretas. No podemos hacer abstracciones porque cuando sale una excepción sale sobre algo tratado en el expediente. Está claro...

Sra. Soest.- Está bien, dijo que desiste de eso.

Sr. Celano.- Sí, dijo que desiste de ese pedido.

Sr. Franco.- ¿Cuántos metros cuadrados tiene el lubricentro en la actualidad?

Sr. Sánchez Estigarribia.- Más o menos, 60 metros cuadrados.

Sr. Franco.- ¿Incluido el local que está al lado?

Sr. Sánchez Estigarribia.- No, el local completo tiene más o menos 60 metros cuadrados.

Sr. Franco.- ¿Cuál es el local completo? Lo que yo pude ver es la entrada de autos, donde está el ascensor que baja y sube los automóviles y al lado hay un espacio. ¿Cómo es el espacio del lubricentro? Eso es lo que no entendí. Porque, incluso, está marcado en el plano; en verdad, no logro entender cuáles son los espacios que estamos tratando acá. Por eso, cuando lo fui a ver personalmente no lo entendía bien. Es claro dónde está el lubricentro, pero ahí no existen 60 metros cuadrados, sino alrededor de 15 metros. No logro ubicar el resto del lubricentro. ¿Está atrás del local?

Sr. Sánchez Estigarribia.- Sí, atrás del local, para futuros clientes.

Sr. Franco.- ¿En ese local también se venden repuestos?

Sr. Sánchez Estigarribia.- No, accesorios.

Sr. Franco.- Es decir que lo que usted está pidiendo en este momento es la posibilidad de habilitar el lubricentro dentro de este triángulo marcado en el plano, lo que figura en el expediente.

Sr. Sánchez Estigarribia.- Sí.

Sr. Franco.- ¿Y usted dice que acá hay 60 metros cuadrados, incluido el local?

Sr. Sánchez Estigarribia.- Para atrás, mirando un poquito más para atrás.

Sr. Franco.- ¿No lo que está dibujado en el plano que presentó en el expediente? ¿Sabe por qué le digo esto? Porque cuando nosotros tratamos un expediente, para nosotros el plano es un papel frío que nos tiene que dar respuesta a nuestras inquietudes. Entonces, después ya nos olvidamos de usted, no nos acordamos ni de su cara, y miramos el papel. Y de acuerdo a la visión que yo tengo del lugar, este papel no representa 60 metros cuadrados.

Usted tiene un ascensor ahí. ¿Qué sería la otra parte? ¿El estacionamiento del lubricentro? Porque esto está incluido dentro del lavadero de automóviles, que tiene salida por la otra calle. ¿Es así?

Sr. Sánchez Estigarribia.- Sería mejor que el señor Celano le explique mejor esto.

Sr. Celano.- La única función que se cumple en el local es el lubricentro. No pedimos la venta de accesorios porque está permitido...

Sr. Presidente.- Por favor, acérquese al micrófono.

Sr. Celano.- Detrás, dejamos un espacio para los futuros clientes. El local es común para las tres actividades, por lo que hacemos es demarcarlo con una pintura en el piso la parte que corresponde al lubricentro. A su vez, las entradas con comunes, tanto para el lavadero como para el lubricentro.

El lubricentro funciona únicamente con el elevador. Y el depósito de aceite es el lugar triangular del que usted habló.

Sr. Franco.- Y todo es del mismo dueño.

Sr. Celano.- Él es el inquilino, no el dueño. La explotación es de él.

Sr. Franco.- Ahora sí está claro. Entonces, se toma como lugar de estacionamiento del lubricentro la totalidad...

Sr. Celano.- Si por seguridad o por alguna otra cuestión quieren un poco más de lugar, no tenemos ningún problema, porque tenemos espacio para hacerlo. El estacionamiento que tenemos ahí, que es del lavadero de automóviles, es de carácter temporal: a veces, se llena un sábado o un domingo, pero normalmente nos sobra espacio.

Sr. Franco.- Nosotros estamos determinando el uso y este uso específico tiene condiciones específicas como el tema de los 45 metros cuadrados. Entonces, si no analizamos bien el tema del tamaño, tendríamos que pensar en la excepción del uso, que está prohibido, y del tamaño, que no está en este momento considerado de acuerdo al dibujo del plano. Por eso estoy haciendo estas preguntas relativas al tamaño, para saber qué es materia de discusión: si sólo el uso o también los metros cuadrados.

Ahora bien, como usted está diciendo que todo es de la misma firma, quiere decir que estaría involucrando a casi todo el lavadero para poder guardar los coches; así, mientras se cambia el aceite a uno, el otro está guardado y no está estacionado en la calle. Eso es lo que usted quiere decir, ¿no es así?

Sr. Celano.- En realidad, concejal, todas son actividades afines. Si usted viene a lavar el automóvil, quizá también cambia el aceite; si no, después de cambiarle el aceite le lavamos el automóvil. Es a lo que tiende la globalización: uno, lamentablemente, se tiene que diversificar.

Sr. Franco.- Está bien, pero no se entendía bien. Esto, según se veía, parecía una explotación, como si estuviera diferenciado el resto.

Sr. Celano.- Es todo en común. En el papel no lo podemos representar bien.

De cualquier manera, si ustedes consideran que necesitamos cinco cocheras, les podemos brindar las cinco cocheras. Gracias a Dios, nos sobra espacio.

Sr. Presidente.- ¿Alguien más desea formular un comentario o una inquietud?

¿Se encuentra presente el señor Carlos Quiroga?

¿Se encuentra presente el señor Alejandro Prusiano?

Sr. Prusiano.- Sí.

Sr. Presidente.- ¿Desea hacer uso de la palabra?

Sr. Prusiano.- No, yo vine en apoyo de esta petición.

Sr. Presidente.- ¿Se encuentra presente el señor Julio Pusineri?

¿Alguien desea formular alguna pregunta?

Tiene la palabra el concejal Bormioli.

Sr. Bormioli.- Aquí leo que los inspectores han detectado un entrepiso de diez metros cuadrados. Quisiera saber para qué se utiliza y de qué material es el entrepiso.

Sr. Celano.- De hormigón. Es un espacio que se utiliza para descanso del personal. Tiene una escalera de un ancho de 2,80 metros, que también es de hormigón.

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

Sr. Franco.- Quisiera saber si los 10 metros cuadrados ya fueron agregados en el expediente, porque se hizo un acta por esos 10 metros cuadrados que están en el entrepiso.

Sr. Celano.- Hemos pagado las multas y estamos en la tramitación del plano.

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

Sr. Arroyo.- Perdón, habría que verificar de acuerdo a qué ordenanza está registrado en su momento el plano y si puede regularizarlo con la ordenanza 14.280. Si nos dan un minuto, por ahí lo podemos verificar; no sé si la arquitecta Eguiño puede informar sobre esto.

Sra. Eguiño.- En el expediente no figura la regularización de esos diez metros cuadrados y el plano anterior figura como registrado. En el momento en que se registró el plano se lo hizo sin incorporación de metros cuadrados. Habría que evaluar los antecedentes para ver si se puede regularizar eso sin recurrir a una ordenanza de excepción. Habría que ver los antecedentes del caso.

Sr. Franco.- Mientras tanto acá estamos trabajando por la excepción, y ese trámite debería iniciarlo en Obras Particulares, para que se junte después la excepción con el plano, si es que la hay, y poder habilitar.

Sra. Eguiño.- Sí, correcto.

Sr. Franco.- Todo eso en Obras Particulares.

Sr. Presidente.- No sé si alguien más desea formular alguna aclaración.

Tiene la palabra el concejal Bormioli.

Sr. Bormioli.- A fojas 13 observo que existía una deuda de 2.461 pesos en la tasa de servicios generales. Quisiera saber si eso está regularizado, si hay algún convenio de pago.

Sr. Celano.- Sí, concejal, está regularizado.

En cuanto al plano, aclaro que tenemos la copia aprobado por Planeamiento, con el sello de registrado para el entrepiso, y esta semana vamos a pagar los derechos municipales, que ascienden a 1.000 pesos por el entrepiso.

Sr. Bormioli.- Otra cosa que observé es que en el expediente figura un contrato vencido.

Sr. Celano.- Tenemos el contrato nuevo.

Sr. Bormioli.- No sé si es necesario, pero si lo es seguramente en el Ejecutivo se le pedirá que anexe una copia del nuevo contrato.

Sr. Presidente.- ¿Alguien más desea formular alguna otra observación?

Tiene la palabra la concejal Miranda.

Sra. Miranda.- Es para reiterarle al peticionante que, tal como dijo el concejal Franco, a veces uno tiene en su poder sólo el expediente, que es el papel frío, y si alguna pregunta resulta incómoda es por desconocimiento de las cosas que uno no puede ver en el expediente, pero siempre sin ninguna animosidad en particular; por el contrario, todo lo que se pregunta es con el fin de facilitar las cosas y para que todo esté en orden.

Sr. Celano.- Eso fue lo que hemos percibido. Muchas gracias.

Sr. Presidente.- Les agradecemos su presencia aquí.

Si nadie más va a hacer uso de la palabra, agradecemos la presencia de los señores Sánchez Estigarribia, Celano y Prusiano. En principio, tal como se dijo en los casos anteriores, todo lo que aquí se expresó conformará la versión taquigráfica, que se incorporará al expediente. Si es necesario alguna aclaración o la presentación de documentación adicional, le será requerida por el Honorable Concejo Deliberante. Entiendo

que a la brevedad habrá una resolución respecto de su petición, quedando tanto el Concejo como el Departamento Ejecutivo a disposición de ustedes.

No habiendo más asuntos que tratar y siendo las 18 y 14 doy por finalizada esta audiencia pública.

-Son las 18 y 14.