

**SUMARIO DE LA AUDIENCIA PÚBLICA DEL 4 DE SETIEMBRE 2008
(16 HORAS)**

| | |
|---|----|
| 1- Resolución N° 223/2008 Expte. N° 63518/06 H.C.D. 4079-10007/07 D.E. Ref: “APROBACION DE PLANOS”..... | 2 |
| 2- Resolución N° 216/2008 expediente N° 64.778/07 HCD 4079-20118/05-0 Departamento Ejecutivo. Referente: solicitud de habilitación elaboración de adhesivos y selladores, fraccionamiento de adhesivos y selladores. | 3 |
| 3- Resolución N° 218/2008 expediente N° 64.428/07 HCD 4079-15195/07 Departamento Ejecutivo. Referente: aprobación de planos. | 7 |
| 4- Resolución N° 220/2008. Expediente N° 63.910/07 HCD – 4079-15.195/07 DE. Ref: “TRANSFERENCIA DE HABILITACIÓN A NUEVO LOCAL”. | 10 |
| 5- Resolución N° 221/2008. Expediente N° 63.465/06 HCD 4079-121092/06 Departamento Ejecutivo. Referente: aprobación de plano. | 12 |
| 6- Resolución N° 222/2008. Expediente N° 62.094/06 HCD – 4079-15.780/06 DE. Ref: “EXCEPCIÓN UNIFICACIÓN DE PARCELAS”. | 14 |

-En la sala de sesiones del Honorable Concejo Deliberante de Morón, a las 16 y 30 del jueves 4 de septiembre de 2008, con la presencia del señor presidente del Concejo Deliberante concejal Enrique Miguel Louteiro, y de los concejales Patricia Beatriz Arteaga, Alejandro Bormioli, Jorge Raúl Costas, Raúl Floreal Esteban, Aníbal Guillermo Franco, Cinthia Victoria Frías, Irma Zulema Miranda, Nélica del Valle Nieva, Andrés René Rodríguez, María Cristina Rodríguez, Hernán Sabbatella, José Teófilo Segovia, Silvana Elisa Ada Soest y Roberto Omar Stillo, dice el:

Sr. Presidente (Enrique Miguel Louteiro).- Con la presencia de 15 señoras y señores concejales, damos comienzo a la audiencia pública prevista para el día de la fecha, no sin antes recordar que nos encontramos a 717 días de la desaparición del señor Jorge Julio López, por quien desde este Cuerpo seguimos reclamando su aparición con vida.

Agradecemos la presencia de los vecinos que vinieron a participar de la consideración de sus expedientes. Justamente, este mecanismo de democracia semidirecta -la audiencia pública- permite conocer la opinión más que valiosa de los vecinos respecto de los asuntos que los involucran.

Han ingresado en este Concejo diversas solicitudes de aprobación de planos, de habilitaciones comerciales, de transferencias o de unificación de parcelas por vía de excepción o por infracción a las normas vigentes, que requieren de la decisión de los concejales. Por lo tanto, el Concejo Deliberante, antes de tomar una decisión al respecto, decide realizar una audiencia pública para que los vecinos puedan tener intervención y dar su opinión, y los concejales conocerla.

La audiencia pública cumple con dos objetivos fundamentales: por un lado, que los vecinos participen en la toma de decisiones públicas y, por el otro, que se transparenten esos procesos de toma de decisión.

El instituto de la audiencia pública es de carácter consultivo. En esta instancia no se resolverá nada en relación con los expedientes; pero las opiniones que se viertan serán tenidas en cuenta en la resolución posterior, a pesar de que este instrumento no es vinculante. Se abrió en el Concejo un registro en el que debían inscribirse quienes desearan participar en su carácter de expositores, y también podía hacerse vía Internet. Las personas no inscriptas y que deseen hacer uso de la palabra, podrán solicitarla.

También actuarán como expositores los funcionarios del Departamento Ejecutivo aquí presentes: la arquitecta Soledad Coimbra, el maestro mayor de obras Mario Modolo, el arquitecto Daniel Arroyo -por la Subsecretaría de Planeamiento Urbano-, el ingeniero Roberto Gallo -en representación de la Subsecretaría de Desarrollo Económico Local-, y el director de Comercio, el señor Pablo Barril.

Por lo tanto, damos comienzo al tratamiento de los expedientes.

1- Resolución N° 223/2008 Expte. N° 63518/06 H.C.D. 4079-10007/07 D.E. Ref: "APROBACION DE PLANOS".

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

Sra. Coimbra.- Se trata de una vivienda multifamiliar ubicada en una zonificación RI.

Se infringen los artículos 3.2 -uso de suelo-, 4.5 -iluminación y ventilación-, 3.3.2.0 -invasión de pulmón de manzana-, y 3.7, en cuanto al estacionamiento. En el caso de que actualmente cuente con servicio de agua y cloaca, no estaría infringiendo el artículo 3.2, en virtud del nuevo Código vigente.

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

Sr. Modolo.- También tenemos que destacar que toda la obra sin permiso se realizó sin un estudio estructural, infringiéndose por lo tanto el artículo 8.1. Asimismo, algunos ambientes no cumplen con las áreas y lados mínimos, es decir, con el artículo 4.6.3.1.

Además, tenemos un problema de vistas al lindero en algunos cercados de terrazas en planta alta, o sea que se infringiría el artículo 4.10.1.0. Se incumplen también los artículos 4.5.1.7 -divisoria de patios con cerca-, y 4.6.3.2, en virtud de algún baño que no cumple el área y lado mínimo. Y como no se indica el ancho de las escaleras, incorporamos el artículo respectivo.

Sr. Presidente.- Tiene la palabra la expositora María Antonieta Quicquaro.

Sra. Quicquaro.- Debo regularizar mi situación porque se construyeron tres viviendas más en mi terreno. Se trata de viviendas para mis hijos. Por lo tanto, vengo a regularizar la situación, para que el día de mañana cada uno pague sus impuestos y no tenga problemas familiares.

Sr. Presidente.- Tiene la palabra el expositor Ariel Eduardo Omar Antonione.

Sr. Antonione.- Vengo en representación de los vecinos linderos con la señora Quicquaro.

Por nuestra parte no hay ninguna objeción; está todo bien no tenemos ningún problema. Ella me pidió que viniera a hablar porque aparentemente no quieren aprobarle esto. Pero ella necesita regularizar su situación, porque tiene problemas familiares con los hijos y quiere que cada uno pague sus impuestos.

Si se trata pura y exclusivamente de que se edificaron más metros cuadrados de los que corresponden en el terreno, debo decir que a partir del cementerio prácticamente no hay viviendas únicas, casi todas son PH. Es más, en el barrio y en la propia manzana, hay cuatro o cinco viviendas en un mismo lote que ocupan muchísimos más metros cuadrados de los que realmente se deberían construir, e igualmente fueron aprobadas. Tanto es así que se están vendiendo con escritura y se hizo la subdivisión.

- Ingresó el señor concejal Vittorio.

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

Sra. Frías.- Esta instancia de la audiencia pública se vincula con la posibilidad de solucionar este tipo de problemas, para que no les signifiquen una angustia y pueda subsanarlos.

En primer lugar, quisiera saber quién es el propietario de la unidad familiar.

Sra. Quicquaro.- Yo soy la propietaria.

Sra. Frías.- Quisiera saber si las dos infracciones que se mencionaron pueden ser corregidas; me refiero a la de la vista a los predios linderos y a la del ancho de las escaleras.

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

Sr. Modolo.- En cuanto a la vista a predios linderos, en el plano no se indica la altura de los parapetos contra las medianeras. Y no solamente está el tema de las vistas, sino que además existe el riesgo de que ocurra algún accidente con alguien que pueda llegar a caerse.

Una de las infracciones podría solucionarse con muros de 1,80 metros de altura y cerrando las terracitas. Esto habría que hacerlo en los tres departamentos, pues en ninguno está indicada la altura de los parapetos. No se si están; si no están, se podrían llegar a construir. No están indicados en el plano; por lo tanto, cuando no están indicados nosotros incorporamos la mención de que se está infringiendo ese artículo.

Sr. Antonione.- En la casa de adelante ya se pusieron las escaleras y los parapetos y en la del medio también están colocados. En la casa del fondo todavía no.

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

Sr. Módolo.- En caso de excepcionarse nosotros exigiríamos la ejecución, si están de acuerdo en su momento, del parapeto correspondiente.

En cuanto al ancho de las escaleras, no están indicados en los planos; por eso, nosotros colocamos que infringe ese artículo, porque el ancho mínimo para un acceso a vivienda única es de 1 metro. Si las escaleras fueran de un metro estaría salvado el artículo.

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

Sra. Frías.- Es para preguntar a la vecina si podría expresar el metraje de las escaleras.

Sra. Quicquaro.- Sinceramente, no sé cuánto miden.

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

Sra. Frías.- Posteriormente, le vamos a solicitar esta información que sería pertinente que figure en el expediente; desde ya, nos ponemos a su disposición desde este Concejo Deliberante -los compañeros que pertenecen a la Comisión de Obras que vienen trabajando sobre este tipo de expedientes- y desde el Departamento Ejecutivo para encontrar alguna solución.

Sr. Presidente.- Si nadie más va a hacer uso de la palabra, todo lo que aquí se expresó, tanto por parte de los concejales como por parte de los representantes del Departamento Ejecutivo, los vecinos y demás personas que hayan intervenido, constará en la versión taquigráfica de esta audiencia pública, la que se incorporará como un elemento a tomar en cuenta para la resolución de este caso.

Seguramente, como señalaba la concejal Frías, si fuera necesario, serán citados para ver de qué manera se puede seguir adelante, con el objeto de la resolución de este expediente.

Agradecemos su presencia aquí.

2- Resolución N° 216/2008 expediente N° 64.778/07 HCD 4079-20118/05-0 Departamento Ejecutivo. Referente: solicitud de habilitación elaboración de adhesivos y selladores, fraccionamiento de adhesivos y selladores.

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

Sr. Gallo.- Señor presidente: lo que se está tratando es la solicitud realizada por el interesado, respecto a lo que es el fraccionamiento de adhesivos y selladores, depósito de insumos, repuestos y herramientas, siendo el informe emitido por el Departamento de Planeamiento respecto a lo solicitado.

El local se ubica en la calle Curutchet 1.741, cuya nomenclatura catastral es circunscripción 5, sección A, manzana 30, parcela 28. Se encuentra en una zona zonificada como I, industrial exclusiva, donde el uso solicitado de fraccionamientos químicos de adhesivos y selladores, como así también si se hubiera tratado de elaboración, está prohibido, según lo establecido por la grilla general de usos del COU, artículo 3220, promulgada por la ordenanza 9.106/07 -decreto 4.404/07.

Mencioné el tema de la elaboración porque, originalmente, la petición fue “elaboración y fraccionamiento”, pero después presentaron otra solicitud rectificando la anterior e indicando que solamente se va a llevar a cabo el fraccionamiento de adhesivos y selladores.

Lo que está solicitando es la autorización y la excepción al uso, ya que se trata de un uso prohibido.

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

Sra. Achinelli.- Según tengo entendido, por ahora es depósito. ¿O ya están elaborando?

Sr. Gallo.- No. Lo que ellos dicen en el expediente es que lo que van a hacer es fraccionamiento.

Sra. Achinelli.- Pero en algún lugar consta que es elaboración también.

Sr. Gallo.- La primera petición que figura en el expediente es por elaboración y fraccionamiento. Luego, hay una rectificación por parte del solicitante, a través de la cual dice que únicamente van a hacer el fraccionamiento de adhesivos y depósitos, que es un uso prohibido. Ellos están estableciendo en la segunda nota que presentan, a fojas 13 del expediente, que se están rectificando, diciendo que no es elaboración, sino que solamente se hará el fraccionamiento y depósito; por eso hice la aclaración.

Sra. Achinelli.- ¿Y eso no es nocivo para los vecinos? Me parece que tendría que haber algún químico presente aquí, porque cuando ustedes se presentaron no había ninguno. Hay ingenieros y arquitectos, pero me parece que en esto no son quienes corresponde.

Sr. Presidente.- No sé si hay algún informe técnico.

Sra. Achinelli.- Digo esto porque nosotros en el barrio ya tenemos una antena de telefonía celular; además, tengo entendido que es una zona residencial, no industrial.

En la esquina tenemos una fábrica de muebles de oficina, donde se cortan productos que no sé si no son nocivos también, y ahora esto enfrente de mi casa. Esto se lo tengo que advertir a los vecinos, porque nosotros no compramos las propiedades rodeadas de industrias.

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

Sr. Gallo.- Es, simplemente, para tratar de conducir la pregunta de la señora. Específicamente, la primera pregunta tenía vinculación con lo que se peticiona: es fraccionamiento y almacenamiento, eso es lo que, según consta en el expediente, fue peticionado.

Con respecto a si esto es nocivo o no, en el expediente consta una serie de documentación y de estudios presentados que pueden ser observados por cualquiera; allí se relata cuál es la peligrosidad del producto, cuáles son las medidas que deben tomarse en caso de que pudiera haber algún tipo de siniestro, las recomendaciones, etcétera.

De cualquier modo, es importante reiterar lo que ya dijo el presidente del Concejo: aquí estamos en una audiencia pública que permite seguir incorporando elementos. Acá no se resuelve si se le otorga o no lo que está pidiendo; simplemente, esta audiencia se realiza para incorporar más elementos a lo que es la solicitud.

Lo que le puedo contestar es que cualquier tipo de actividad, si se está realizando, se debe realizar dentro de las normas de seguridad e higiene que están establecidas para cualquier tipo de actividad, ya sea dentro de un parque industrial o fuera de él. Las normas están para ser cumplidas, independientemente del lugar de que se trate. Aquí no se resuelve el punto, sino que lo que se permite es que cada uno pueda exponer y que se vayan aclarando las dudas que vayan surgiendo.

Sr. Presidente.- Tiene la palabra el expositor Hugo Norberto Zaffaroni.

Sr. Zaffaroni.- En primer lugar, solamente fraccionamos adhesivos. Esto arrancó en noviembre de 2005, cuando la zona era industrial -al igual que ahora- y no se trataba de un uso prohibido sino condicionado. Lo que sucedió es que de noviembre de 2005 a junio de 2007 se hicieron todos los procesos habidos y por haber, pero la Municipalidad -el Departamento Ejecutivo específicamente- se demoró. En todas las fojas consta la demora que hubo por parte del municipio.

En segundo término, para pasar del rubro elaboración al de fraccionamiento - en noviembre de 2005- solo demoramos 24 horas. El 3 de noviembre de 2005 se pidió equivocadamente la elaboración, y el 4 de noviembre de 2005 solicitamos el fraccionamiento.

Solamente se fraccionan productos químicos. Es lo único que estamos haciendo; no hay otra alternativa porque no se puede, no es negocio. O sea que pedimos el fraccionamiento.

Los estudios vinculados con la nocividad están todos hechos. Desde 2005 a la actualidad se presentaron todos. Es más, desde junio de 2007 -cuando ustedes modifican el uso y lo pasan a prohibido- a la actualidad, se solicitaron varios estudios en cuanto a la comprobación de olores, de ruidos, de sonidos, etcétera, y estamos muy por debajo de un comercio normal. Tengan en cuenta que nosotros hacemos algo muy elemental y básico: compramos en tambores una cola vinílica cero -al agua-, y con una máquina la envasamos, se cierra y se vende. Por lo tanto, no tenemos una sola gota de residuo de ningún producto porque no es negocio. El negocio es comprar 200 kilos de cola vinílica, envasar los 200 kilos y que salgan esos 200 kilos. No hay ni olor ni ruido. Más específicamente: hay olores, pero su intensidad está muy por debajo de un olor normal. En consecuencia, la vecina puede quedarse tranquila respecto de ese tema.

Aclaro que yo también convivo con la antenna, con la fábrica de mesas y con el taller de cincado que está al lado del negocio. Convivo con muchos problemas; pero nosotros somos una fábrica a puertas cerradas porque no comercializamos ahí; simplemente hacemos depósito y fabricación.

Sra. Achinelli.- Pero usted no vive ahí.

Sr. Zaffaroni.- No, yo vivo en otro barrio, cuya zonificación es residencial. Pero la zona donde está ubicado el negocio es industrial.

Sra. Achinelli.- Me voy a fijar en el recibo si es residencial.

Sr. Presidente.- Les solicito que no dialoguen.

Sr. Zaffaroni.- La avenida detrás del Jumbo es industrial, y la de enfrente, no. Lamentablemente, estamos justo en el límite de las zonas industrial y residencial. Es más, la antenna y todo lo demás están en un lugar en el que no deberían estar.

La propiedad es nuestra, no alquilamos. Antes de comprarla vinimos a la Municipalidad a preguntar, y en ese momento el uso era condicionado; demoraron dos años y medio en modificarlo. Pero el comercio era habilitable, pues se trataba de una zona netamente industrial; caso contrario, no hubiera comprado. Ahora bien, la Municipalidad, dos años después -porque se demora-, modifica la zonificación. De todas maneras, dentro de las modificaciones el uso quedó prohibido, pero la excepción que estamos pidiendo es lógica. Tanto los planos como las demás exigencias superan los requisitos mínimos establecidos por la Municipalidad.

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

Sr. Bormioli.- Respecto de lo que decía la señora, hay un informe a fojas 152 del expediente de la Dirección de Políticas Ambientales, en el que se hace referencia a las cuestiones técnicas. En uno de sus párrafos dice: Por lo expuesto, y considerando que en los informes técnicos constan las medidas de mitigación y plan ambiental, y que se cumplen los indicadores de calidades ambientales, esta Dirección no objeta la presentación del material requerido en materia de seguridad ambiental.

Creo que esto tiene relación con lo que preguntó la señora en cuanto a si el material era contaminante.

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

Sr. Franco.- Le aclaro a la vecina que esta empresa actualmente se encuentra en una zona industrial. En la última modificación del Código no se cambió esa zona, y quedó como industrial. Si bien es cierto que decayó la tercera categoría, quedó como zona industrial.

Nosotros tomamos ciertos recaudos; incluso recuerdo que con el señor Zaffaroni mantuvimos una conversación y dijimos "productos químicos, no". Pero cuando el señor Zaffaroni nos explicó que simplemente se trataba de un proceso de envasado, mediante el cual el adhesivo pasaba de un bidón de 200 litros a pequeños frascos, y que no se hacía una producción química -que era lo que nos preocupaba-, decidimos como primera intención que el tema fuera a audiencia pública, que se completara la información, que se invitara a los vecinos para ver si había una dificultad, y que después, todos juntos, resolviéramos la problemática.

Desde ya que esta audiencia pública es simplemente para recolectar más elementos, a efectos de que la discusión acerca de si se otorga la excepción -y fíjense que no digo "de otorgar" sino "de si se otorga"- sea totalmente transparente, y para que luego, con todos los elementos que brindan este instituto y el expediente, podamos tomar una resolución.

De todas maneras, las oficinas de los concejales están abiertas para que los vecinos que tengan alguna dificultad, vengan a charlar sobre el tema y despejen todas sus dudas. Aun así, muchas veces hemos mandado expedientes a la resolución alternativa de conflictos -cuando veíamos que había algún problema entre un peticionante y un vecino-, que posteriormente terminaron solucionándose. Es decir que esta audiencia no consiste en "hoy decidimos", sino en "hoy seguimos discutiendo el tema".

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

Sr. Bormioli.- Quisiera preguntarle al propietario sobre qué estructura está montada la oficina que tendría en la planta alta, es decir, si es un entepiso de madera, de hormigón, etcétera, y cómo es el acceso. Esto sería por el tema de la seguridad.

Sr. Zaffaroni.- El piso de la oficina debe ser de 3,5 metros por dos metros, y es de hormigón.

Sr. Bormioli.- La otra parte de la pregunta es si se accede a la oficina a través de una escalera del tipo "marinera" y, además, qué utilización tiene ese depósito de planta alta. Esto sería a efectos de determinar si la escalera es el método más seguro de acceso.

Sr. Zaffaroni.- Se trata de una oficina en la que hay una computadora, un mueble y el baño; así estaba en el plano. Y se accede a través de una escalera metálica con barandas de 75 centímetros de ancho, que no sé si corresponde para subir a una oficina. Y hay una silla, en la que se sienta la persona a cargar la producción. Ahí no se comercializa nada, solamente se fabrica para la parte de depósito de venta mayorista.

Sr. Bormioli.- O sea que no es un depósito de material.

Sr. Zaffaroni.- No, eso es una oficina.

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

Sr. Franco.- Cuando se hagan las inspecciones, y si en algún momento se llega a dar la excepción y, posteriormente, la habilitación, los funcionarios de la Inspección General junto con los de Industria determinarán si esa escalera es viable o si tendrá que modificarse su estructura. Aquí estamos solamente planteando la excepción zonal; luego, deberán cumplir obligatoriamente una serie de normas y de ordenanzas

Sr. Presidente.- Tiene la palabra el representante del Departamento Ejecutivo, ingeniero Gallo.

Sr. Gallo.- No solamente tendrá que cumplir con la normativa municipal sino, también, con la provincial. O sea, toda actividad industrial debe cumplir con la normativa local, más la provincial referida al tipo de actividad. Es decir que deberá cumplimentar todos los requisitos en cuanto a seguridad e inscripciones establecidos por la Provincia, en caso de que se decida darle la posibilidad de iniciar la habilitación industrial del local.

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

Sr. Franco.- La concejal Soest tiene una duda, cómo está el tema de carga y descarga. Yo creo haber visto desde afuera que tiene un playón, pero sería bueno que el peticionante lo describa y que si tiene algo que objetar la vecina en relación a eso que lo diga en este momento.

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

Sr. Zaffaroni.- Sacando la reja que tiene delante, que nosotros hemos colocado, porque eso era un taller mecánico, hay un estacionamiento que es por donde nosotros ingresamos continuamente con nuestra camioneta. O sea que cuando algún proveedor llega para entregar mercadería, ingresa al playón, se cierra la cortina, se descarga adentro, se vuelve a cargar -si se carga-, se abre la cortina y se vuelve a salir. Hacemos toda la operatoria en el interior del terreno. Para eso está previsto ese espacio en la parte de adelante.

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

Sr. Esteban.- Señor presidente: es para preguntar al peticionante por el tema del control de incendios.

En ese sentido, veo que hay un informe de los bomberos de Morón respecto a que como es un material altamente combustible se recomienda una disminución de la cantidad de material que se almacena en ese lugar y algunas otras consideraciones.

Quiero saber si se cumplió con eso; o sea, si se ha disminuido la cantidad del material que se almacena.

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

Sr. Zaffaroni.- El estudio de carga de fuego no menciona nada sobre lo que usted está diciendo; o sea, sobre la cantidad de productos no menciona nada. En cuanto al riesgo, está muy por debajo de lo que es un riesgo normal. Las cantidades no están especificadas, pero estamos atentos a cualquier requerimiento al respecto.

En lo que se refiere a la carga de fuego, verificaciones de fuego, cantidad de matafuegos, distintos tipos de elemento, están todos.

Respondiendo un poco a lo que decía con respecto al ámbito provincial, aunque no esta habilitado está todo cumplimentado en lo que respecta a la Provincia y a la Municipalidad de Morón. Si posteriormente van surgiendo requerimientos nuevos, se cumplimentarán como corresponde. Nosotros vivimos de eso: esta es una empresa familiar, con 21 empleados que viven de eso.

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

Sr. Gallo.- Es para aclarar un poco lo que decía el señor Zaffaroni.

En el expediente consta un montón de documentación de informes hechos por profesionales, vinculados a lo que tiene que ver con el tipo de material que se utiliza, el estudio de carga de fuego e, incluso, también consta ahí la certificación final de Bomberos, donde a partir

de las acotaciones u observaciones que surgieron del informe también se dice que se dio cumplimiento a lo que se había informado, y eso figura en el expediente.

Cuando nos referimos al cumplimiento de las normativas, tanto municipales como provinciales, señalo que más allá del tipo de documentación que está presentada acá hay otra documentación adicional que se le va a requerir llegado el momento y que va a tener que cumplimentar para poder obtener la habilitación.

En el expediente consta muchísima información respecto a estudios que se han solicitado en cuanto al tema de emisión de ruidos, emanaciones gaseosas, etcétera; y con el estudio de carga de fuego esta la certificación final, donde se establece que las medidas adoptadas cumplen con lo que surge del estudio; pero la otra documentación es documentación adicional a esta que se le va a ir requiriendo cuando inicie el expediente; llegado el caso, va a tener que presentarla anexa a esta documentación.

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

Sra. Soest.- Es para que el Departamento Ejecutivo me diga si estoy en lo cierto, lo que seguramente será del interés de los vecinos que se encuentran aquí presentes. En caso de que el dictamen sea favorable a esta solicitud, que es exclusivamente para fraccionamiento, la habilitación nunca podrá ser para elaboración. ¿Es correcto lo que estoy diciendo? ¿Están de acuerdo?

Sr. Gallo.- Es correcto.

Sra. Soest.- En caso de que en algún momento allí se elabore se estaría cometiendo una infracción, ¿no es así? Entonces, en el caso de ser favorable este dictamen sería solamente para fraccionamiento; no hay posibilidad de ampliar el rubro a elaboración.

Sr. Gallo.- Es correcto. Llegado el caso, va a ser únicamente para fraccionamiento, que es lo que está solicitando.

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

Sr. Zaffaroni.- Una sola cosa quisiera decir, y es un atrevimiento que me tomo a tal efecto. Le digo a la vecina presente y al resto de los vecinos -lo hago público-, y también a los miembros de la Municipalidad o a quien le corresponda, que pueden visitar la fábrica para que vean la forma en que se elabora y lo reducido y mínimo del trabajo que se hace en función al fraccionamiento neto. Ahí también podrán apreciar la maquinaria precaria, para llamarla de alguna manera, en cuanto el fraccionamiento del producto y elaboración del envase. Me gustaría dejarlo abierto para que se pueda verificar la forma en que se fracciona.

Sr. Presidente.- Si nadie más desea hacer uso de la palabra, voy a dar por finalizado el tratamiento de este expediente.

Como señalamos en los demás expedientes, todo lo que se expresó va a constar en la versión taquigráfica correspondiente que se va a incorporar al expediente; seguramente, antes de resolver tendremos en cuenta las inquietudes formuladas, tanto por el peticionante como por la señora Achinelli.

Nos encontramos a su disposición para todas las inquietudes y dudas que tengan, para poder resolverlas como correspondan.

Agradecemos la presencia de ambos aquí.

3- Resolución N° 218/2008 expediente N° 64.428/07 HCD 4079-15195/07 Departamento Ejecutivo. Referente: aprobación de planos.

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

Sr. Arroyo.- Señor presidente: el expediente consta de la regularización de una documentación de obra, un plano que figura sujeto a demolición, con una serie de incumplimientos a la normativa, para que se pueda cambiar el sello a uno registrado.

La parcela está situada cruzando una manzana desde una calle a otra, de la calle Rosales a la calle Ramón Falcón; por lo tanto, tiene dos zonificaciones, tiene un C2 sobre la calle Rosales y un SI, semi industrial, en el resto de la parcela, que no abarcaría lo comprendido por el corredor C2.

Hay distintos indicadores para cada una de las dos zonificaciones que abarca la parcela y sobre esa situación la construcción infringe: el artículo 3.5.1.1, que es el FOS; el 3.5.2.1, que es el FOT, el 4.5 que es el de iluminación y ventilación del Código de Ordenamiento Urbano y el artículo 46 del decreto ley 8912. A su vez, infringe los siguientes artículos de la ordenanza reglamentaria de construcciones: 5.10.1.3, que es desagües de techos, azoteas y terrazas, porque hay un techo que desagua hacia las dos medianeras sin tener la distancia correspondiente de la canaleta para que permita el desagüe como corresponde, según establece la normativa vigente; el 4.6.5.2, que es la ventilación del baños y retretes por conducto que estaría faltando en esos casos;

el 4.6.2.3, que es altura de locales con entresuelo, piso intermedio, o sea, no cumple con la altura mínima requerida por el Código para los locales de entresuelos que están consignados en el plano, que es lo que se intentó regularizar, o sea, la construcción que se agregó al plano que ya tenían aprobado; el 4.7, que son los medios de salida, por las dimensiones que tienen algunas salidas del entresuelo y por la falta de escalera correspondiente, dado que tiene escalera marinera en algún depósito que está consignado en el plano. A su vez, infringe el artículo 4.12, la normativa de incendio, en un entresuelo que es de madera.

Cabría aclarar que no se está regularizando toda la construcción sino una superficie aproximada de 350 metros cuadrados. Faltaría consignar el artículo correspondiente a las estructuras, el 8.1, que no está incorporado pero que es el que normalmente se exige cuando hay una construcción ya realizada en la que no tuvo intervención ningún profesional.

Sr. Presidente.- Tiene la palabra el señor Roberto Valentinuzzi.

Sr. Valentinuzzi.- Se trata de una empresa que tiene una antigüedad de 60 años en el partido. Es cierto, como ha explicado el arquitecto Arroyo, que se trata de una superficie incorporada, sobre la que venimos a solicitar el cambio de sello. Precisamente, se trata de una superficie incorporada de 350 metros cuadrados, como dijo el arquitecto, sobre una superficie total de 2.700 y pico de metros cuadrados. La zona es semiindustrial y se encuentra con los planos anteriores totalmente cumplimentados. También está cumplimentada la ley 11.459, el decreto 1.741 y toda la normativa de seguridad prevista en la ley 19.587.

Concretamente, entendemos que tiene razón el arquitecto: se trata de un entresuelo que no incide sobre el FOS, porque ya estaba cubierto. Pero la situación en la cual fue realizada por parte de la empresa está traducida en el hecho de que teníamos que incorporar cuatro líneas de producción para poder competir con los productos importados de China, tratando de mantener la cantidad de personal y, más aún, aumentarla.

La posibilidad de diseñar esta nueva línea de producción, que está incorporada a la última evaluación de impacto ambiental, determinó la necesidad de hacer este entresuelo de 300 y pico de metros, al que se refería el arquitecto con justeza.

La solicitud del cambio de sello radica en que estamos en condiciones, por cuanto estamos en una zona industrial mixta, de adquirir propiedades aledañas y necesitamos acceder a créditos que el Banco de la Nación está otorgando en este momento. Y el cambio de sello resulta fundamental para nosotros porque la garantía va a ser esta fábrica, que es la más importante en su rubro.

Le quiero explicar al Honorable Concejo Deliberante que esta fábrica realiza fabricación automática de volantes magnéticos, de bobinas de ignición, reguladores, automáticos de arranque, minirielos, etcétera, y todo esto no lo podríamos hacer acá sino que lo tendríamos que importar. Por supuesto que esto no quiere decir que no tengamos que solucionar el problema de estos 350 metros que se hicieron como entresuelo. Lo que pasa es que estaba todo cubierto: todo El Palomar estaba cubierto. Casi toda la calle Rosales viola en su totalidad la ley 8912. Todos los italianos, como mi viejo y los demás, hicieron un depósito abajo y su casa arriba. Pero eso tampoco justifica nuestro pedido.

Nosotros le venimos a pedir esto al municipio en función del mantenimiento de la fuente de trabajo, en función de que esta empresa cumple un rol fundamental en la fabricación de estos elementos en el proceso industrial; es la única, junto a Power, que hace las abrazaderas en Morón. Nosotros intentamos generar las condiciones necesarias para poder seguir subsistiendo en el partido. Estamos contemplando la posibilidad de irnos, pero queremos quedarnos aquí. Creo que estamos en condiciones de poder adquirir una casa aledaña y poder solucionar esto. No desconocemos que se ha incumplido con la instalación de este entresuelo, pero lo necesitamos en este momento en función de la línea de producción.

De cualquier manera, creemos que no varía la situación por cuanto toda la superficie está totalmente cubierta y aprobada. Es cierto que a posteriori se incorporó este entresuelo.

Pues bien, todas las normas de seguridad, de medio ambiente y de producción de los 120 operarios de la fábrica están siendo cumplimentadas. Por ello, le venimos a solicitar a este Honorable Concejo Deliberante que realice una apreciación no sólo técnica, que correctamente fue expresada por la gente del Departamento Ejecutivo, sino que haga una valoración política de esta situación que nos permita generar las condiciones para aprovechar lo que el gobierno nacional está desarrollando en este momento, superar el problema de este sello y poder seguir manteniendo esta industria en Morón.

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

Sr. Stillo.- Ante todo, quería aclarar a la gente de la fábrica que nosotros hacemos mucho hincapié, en lo que se refiere a la registración de planos, en las infracciones a las medidas de seguridad, ya sea tanto para los 120 operarios de la empresa como para los vecinos.

A su vez, quiero hacer una pregunta al Departamento Ejecutivo: entre las infracciones, no me figura el 3.3.2.0, que es pulmón de manzana. Por ello, quisiera saber si infringe ese artículo o fue omitido acá en este informe.

Sra. Coimbra.- No está agregado ese artículo porque en el Código, dentro de esa norma, se permite ocupar el pulmón a aquellas parcelas que por su ubicación en la manzana serán afectadas. Y como se trata de una parcela que atraviesa la manzana, entraría dentro de ese artículo, donde se permite ocupar el pulmón por la ubicación relativa de la parcela dentro de la manzana. Por eso no figura ese artículo.

Sr. Stillo.- También acá tenemos el artículo 4.7, de los medios de salida. ¿A qué se refiere el incumplimiento? ¿A la falta de puerta frente al número 1.851 de la calle Ramón Falcon, donde solamente hay un portón corredizo?

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

Sr. Arroyo.- En realidad, ahí existe un problema: en la incorporación de la superficie que se estuvo haciendo desde la documentación anterior a esta hay una serie de depósitos que no tienen el acceso como corresponde; o sea, que tienen escaleras marineras y demás. En nuestro informe la evaluación no está realizada, pero lo otro es previo y ya estaría aprobado. Nosotros estamos ahora evaluando la nueva superficie que se incorpora, que incumple por la falta de acceso que tiene el depósito que está construido en el entrepiso y, fundamentalmente, los depósitos que se incorporan allí, donde no se corresponden las medidas como para acceder a esos lugares. No sé si respondí con ello.

Sr. Stillo.- Sí.

Ahora le pregunto por el artículo 4.12, que es el entrepiso de madera. ¿Cómo se puede solucionar esto? Porque lo que pasa es que nosotros no registramos ni excepcionamos lo que atañe a medidas de seguridad.

Sr. Arroyo.- Habría que verlo. Yo creo que en el expediente falta documentación; concretamente, uno de los planos. Porque, en realidad, no está expresado cuál de los entrepisos es de madera. Tal vez, figura con esa interpretación: o sea, que es un entrepiso de madera y efectivamente no lo es.

Sr. Presidente.- ¿Podría concretar su pregunta, arquitecto Arroyo?

Sr. Arroyo.- ¿Cuál de los entrepisos que están regularizando es de madera?

Sr. Valentinuzzi.- No es de madera.

Sr. Arroyo.- Entonces, ese artículo estaría salvado, si es que se expresó por incumplimiento a la normativa contra incendio.

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

Sr. Valentinuzzi.- Con el permiso del señor presidente y del Honorable Concejo Deliberante, quisiera aclarar que esta empresa está certificada con las normas ISO 9.000 e ISO 14.001 y, además, cumple normas ambientales de seguridad, la ley 19.587 de seguridad y se han hecho todos los estudios de microclima laboral y se acaba de presentar la tercera evaluación de impacto ambiental ante la Provincia de Buenos Aires, previo paso por el municipio de Morón, independientemente de que, como decía al principio, reconocemos la exactitud de lo expresado por el arquitecto Arroyo, en cuanto a que este entrepiso se ejecutó fuera del plano anterior aprobado. Ahora estamos hablando de este entrepiso y ya explicamos por qué tuvimos que apelar a este entrepiso: por la necesidad de generar las nuevas líneas de producción que nos permitieron y nos permiten todavía mantenernos en competencia con las importancias que nos generan en condiciones realmente leoninas desde el exterior.

Repito: queremos mantenernos en Morón y solamente estamos pidiendo el cambio de sello. Estamos trabajando y no tenemos nada contra el municipio ni nada por el estilo; seguimos trabajando y produciendo. Necesitamos este cambio de sello, exclusivamente para poder acceder a las actuales condiciones crediticias del Banco de la Nación, algunas de las cuales fueron anunciadas con toda pompa en el curso de esta semana. Esto es lo que solicitamos. No tenemos ningún inconveniente en comprometernos por escrito que adquiridos los inmuebles aledaños que nos permitan montar esta línea de producción retiraríamos este entrepiso sin ningún problema.

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

Sr. Stillo.- Señor presidente: comprendo todo lo que está informando el señor Valentinuzzi, pero no obstante nosotros debemos hacer ciertas preguntas para poder registrar el plano. Por eso se hacen estas audiencias, para que el Ejecutivo nos pueda informar y nosotros poder evaluar después lo dicho a través de la versión taquigráfica y poder sacar nuestra propia conclusión. De ahí las preguntas que estamos haciendo y la aclaración de cuáles infracciones podemos registrar y cuáles no.

Sr. Valentinuzzi.- Las valoro en toda su amplitud.

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

Sr. Franco.- Tomando lo dicho por el concejal Stillo, que el señor Valentinuzzi –que tiene mucha experiencia en estas audiencias públicas- tenga en cuenta que no vamos a excepcionar ninguna de las cosas relacionadas con la seguridad; el resto es, seguramente, una cuestión de discusión, pero las cosas de seguridad no se discuten.

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

Sr. Stillo.- Tal como sostuvo el concejal Franco, el señor Valentinuzzi tiene mucha experiencia. Así que si logramos llegar a buen término en cuanto a la registración del plano, él va a tener que verificar si la ampliación de la superficie o potencia instalada supera el 20 por ciento de la habilitada; si es así tendrá que proceder a la recategorización y reempadronamiento industrial. Eso ya lo sabe, pero yo quería comentarlo para que quede registrado en la versión taquigráfica.

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

Damos por finalizado el tratamiento de este expediente, agradeciendo a quienes se han acercado hasta aquí para participar de esta audiencia. Tal como se señalaba anteriormente, la versión taquigráfica se incorporará al expediente y a partir de allí seguiremos avanzando sobre esta actuación, teniendo presente algunas de las indicaciones que se formularon. Desde ya, agradecemos su presencia aquí.

4- Resolución N° 220/2008. Expediente N° 63.910/07 HCD – 4079-15.195/07 DE. Ref: “TRANSFERENCIA DE HABILITACIÓN A NUEVO LOCAL”.

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

Sr. Barril.- El presente expediente trata sobre una solicitud de relocalización comercial, a través de una nueva habilitación, por el rubro depósito y venta al por mayor de materiales eléctricos de construcción, del inmueble ubicado en la calle Fasola 648, entre Los Andes y Vuelta Obligado de la localidad de Haedo, donde dicho uso comercial resulta prohibido por encontrarse zonificado como C1, con indicadores y uso de RMA, según informa el Departamento de Planeamiento, de acuerdo a la ordenanza 9.107/07.

La empresa solicitante es Electricidad Haedo S.A.C.I.F.A, la que actualmente se encuentra con habilitación comercial definitiva por el mismo rubro pero con otro domicilio, Monseñor D´andrea 84/86 de Haedo, desde el año 1979.

La nueva localización pretendida por la empresa es, aproximadamente, a 700 metros de distancia del lugar donde se encuentra el local comercial habilitado.

La firma es la propietaria del inmueble ubicado en la calle Fasola, el cual fue adquirido a efectos de resolver las necesidades de superficie que la empresa requiere para su adecuado funcionamiento, contando en la actualidad y según plano de obra obrante en el expediente, aprobado en diciembre del año pasado, con una superficie cubierta de 782 metros, aproximadamente, lo que casi duplica la superficie con que cuentan en la calle D´andrea.

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

Sr. Tabarez.- Mi nombre es Carlos Tabarez y soy titular de la firma Electricidad Haedo.

El nuestro es un comercio mayorista que nació allá por el año 1957. Arrancó en la esquina de las calles Alberto Vignes y Malvinas Argentinas, en una vieja casona. Después se construyó un nuevo edificio en la calle Monseñor D´andrea 86, donde estamos funcionando actualmente, con el problema de que en el sector donde estamos arriba del local hay una vivienda familiar y el lugar es bastante incómodo para la carga y descarga de mercadería, más allá de que no tenemos espacio para ingresar en el local. Está ubicado a pocos metros de la estación, donde mucha gente suele estacionar sus vehículos para luego tomar el tren, lo cual dificulta bastante la tarea. Por suerte, la actividad fue creciendo. Por 2001 o 2002 pensábamos que ese local nos quedaba grande, que sobraba por todos lados; por suerte, hoy queremos ampliarnos para estar más cómodos y seguir creciendo. Tengan en cuenta que son 30 las personas que trabajan en relación de dependencia.

No queremos irnos de la zona. Es un negocio tradicional de Haedo, y creo que Fasola, comercialmente tiene mayor prestigio y movimiento; además, estamos a seis cuadras de la estación. El nuevo local cuenta con una entrada de vehículos, que permite cargar y descargar dentro del lugar y facilita la comercialización. Nuestra principal actividad siempre fue mayorista. Nuestros vendedores visitan ferreterías y comercios de la zona; y cada vez nos estamos yendo más lejos pues nos complican los Easy, los Sodimac y demás empresas multinacionales que aparecieron. En consecuencia, cada vez se hace más difícil la comercialización mayorista. En algunos rubros el comercio mayorista fue perdiendo auge, como en el caso de los comestibles, ya que prácticamente los supermercados dieron muerte a los almacenes. Actualmente, las ferreterías siguen subsistiendo, pero cada vez cuesta más. En la calle Fassola consideramos que tenemos una

mejor ubicación para poder atender a los arquitectos, a las constructoras y a la gente del gremio que se acerca, y no solamente en cuanto a la distribución, que hacemos desde hace varios años.

Nos sentimos incómodos y estamos incomodando a los vecinos. Por lo tanto, creo que si podemos trasladarnos a la calle Fassola, donde el terreno es del doble de metros cuadrados -si bien tiene un frente de 10 metros, posee un fondo de 24 metros-, tendríamos mayor comodidad para el personal -dispondrían de vestuarios- y para la gente que nos visita en el local. En consecuencia, la idea era trasladarnos sin molestar a nuestros vecinos, porque la actividad mayorista -la carga y descarga- se realizará en el interior, lo cual beneficiará a la gente que vive donde estamos actualmente.

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

Sr. Bormioli.- De los planos se desprende que el frente es de 10 metros, pero el fondo es de 24 metros. Si esta actividad fuera minorista, seguramente no habría ningún problema; pero tal como está en los planos, quisiera saber si está prevista una entrada cómoda de vehículos para carga y descarga.

Sr. Tabarez.- Esta prevista la entrada de vehículos y un estacionamiento en el fondo. Nuestras camionetas -que a veces llegan por la mañana temprano y tienen que quedar estacionadas dos horas en la calle- entrarán y quedarán estacionadas en el interior. Cargarán en el interior, y recién se retirarán cuando deban hacer el reparto respectivo; al igual que las camionetas propias que llevan mercaderías a los expresos para despachar al interior del país. Por lo tanto, eso está contemplado totalmente en los planos.

Es más, fue una de las cosas en las que pusimos énfasis por dos motivos: por la incomodidad que genera la carga y descarga en la calle, y por un tema de seguridad, el cual nos tiene muy preocupados. Es por eso que previmos desarrollar toda la actividad en el interior del depósito.

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

Sra. Soest.- Entiendo que la obra se adecúa y que no hay problemas de ocupación del suelo y demás. Ahora bien, el uso en la calle Monseñor De Andrea -donde están funcionando actualmente-, ¿también era prohibido?

Sr. Barril.- El domicilio actual -que es Monseñor De Andrea- tiene habilitación definitiva desde 1979.

Sra. Soest.- Le preguntaba si eso es así actualmente.

Sr. Arroyo.- En el lugar donde se están instalando, antes había un mayorista.

Sra. Soest.- Me quería referir al tema de la transferencia. Nosotros estamos frente a un lugar nuevo y con un uso prohibido, sobre el que tenemos que opinar *per se*. Le preguntaba acerca del uso prohibido de Monseñor De Andrea para que hubiera una relación entre el lugar que están ocupando, y el futuro lugar que desean ocupar.

Sr. Barril.- En cuanto a la primera pregunta acerca del uso actual, hoy no se podría desarrollar o habilitar esa actividad en Monseñor De Andrea.

Es cierto que en la carátula del expediente dice "transferencia", pero no se trataría de eso -ya que no estamos transfiriendo ningún fondo de comercio o habilitación- sino de una relocalización. Y, por cierto, tampoco consistiría puntualmente en esto último, ya que estamos ante una habilitación nueva. Al respecto, se encuentra vigente una ordenanza que permite el traslado de habilitaciones comerciales; pero en este caso no sería posible aplicarla debido a que por las características del local y de la actividad se excedería el ámbito de aplicación de dicha norma.

En conclusión, se trataría del cese de la habilitación con que cuentan actualmente en Monseñor De Andrea, para pasar a una habilitación absolutamente nueva en Fassola al 600, siempre y cuando el uso sea excepcionado.

Sra. Soest.- Quería que los interesados comprendieran perfectamente esta situación. Es decir, el Concejo está frente a una nueva habilitación, y en un lugar en el que el uso es prohibido. Por lo tanto, evaluaremos la situación desde esa perspectiva, considerando la responsabilidad y la manera de trabajar que la empresa ha tenido a lo largo de los años. No obviaremos eso, ya que hay continuidad de la persona jurídica y en cuanto a la forma de trabajar, tanto en Vignes como en Monseñor De Andrea.

Pero ahora estamos frente a una excepción nueva, para un local nuevo, y en una zona en la que el uso no está permitido. Esa es la situación que evaluaremos.

Sr. Tabarez.- Aclaro que enfrente nuestro se van a hacer dos edificios, y a la vuelta, en Carlos Tejedor. Quiere decir que cada vez va a ser más compleja la actividad, más complicada la actividad donde estamos actualmente. Si bien allá por los años 78 ó 79, cuando se hizo ese edificio, se permitía el comercio mayorista aquí, hoy está muy complicado el lugar donde estamos, por lo que queremos pasarnos a la zona de influencia de Haedo. "Electricidad Haedo" no se puede ir a otro lado.

Creemos que Fasola es una calle que es comercial, que está creciendo, donde se están haciendo nuevos comercios y nuevos locales –a pesar de que todavía no hay muchos mayoristas. Incluso, me parece que sería hasta interesante para la calle Fasola, en Haedo.

Los vecinos que nosotros tenemos alrededor creo que están conformes y contentos; nosotros hablamos constantemente con ellos, no tienen problema; no sé si se ha acercado alguno, pero por lo menos esas son las opiniones que recibimos.

Nosotros pusimos “transferencia” porque ya tenemos habilitación; pero, en realidad, se trata de una habilitación nueva, en un nuevo lugar.

Sr. Presidente.- Si nadie más va a hacer uso de la palabra, voy a dar por finalizado el tratamiento de este expediente.

Como decimos en todos los expedientes, lo expresado aquí va a constar en la versión taquigráfica que se incorporará al expediente y si fuera necesario formular o solicitar nuevas aclaraciones se requerirán oportunamente, por lo que nos mantendremos en contacto con ustedes.

Agradecemos su presencia aquí.

5- Resolución N° 221/2008. Expediente N° 63.465/06 HCD 4079-121092/06 Departamento Ejecutivo. Referente: aprobación de plano.

Sr. Presidente.- Primero, el Departamento Ejecutivo hará su intervención y con posterioridad le cederemos la palabra a los expositores inscriptos.

Tiene la palabra arquitecta Coimbra.

Sra. Coimbra.- La industria en cuestión está dentro de una zonificación industrial, infringiendo los artículos: 3.5.1.1, que es el factor de ocupación de suelo; 3.4.1.0, que es el retiro de frente; 3.7, que es de estacionamiento, y el artículo 46 del decreto ley 8912.

Con el Código vigente, ya el retiro de 5 metros para esta zona no es exigible, con lo cual el artículo 3.4.1.0 ya no se estaría infringiendo.

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

Sr. Módolo.- Se trata de un local industrial de 202 metros cuadrados de superficie ejecutado sin permiso, infringiendo los artículos 8.1, de las estructuras; el 4.6.3.1, áreas y lados mínimos de locales de primera y tercera clase; el 4.6.4.3, iluminación y ventilación natural; el 4.6.3.4, ancho de escalera para el acceso al depósito; el 5.11.1.1, que es el tanque de bombeo o tanque de reserva que no está a la medida reglamentaria, porque debe estar a 0,60 del eje medianero; y los artículos 5.8 y 4.12, de los muros y de la protección contra incendios. Esto está referido a un muro de cerramiento en la parte trasera, que es de espesor 0,15, y que tanto para la normativa de incendio como para la aprobación debe ser de 0,30.

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

Sr. Castiglia.- Básicamente, el problema lo tenemos con el galpón.

Nosotros compramos ese galpón y averiguamos en la municipalidad si era zona industrial. La información que pudimos recabar es que debía tener un pulmón en el fondo; el problema mayor para nosotros es que la Municipalidad nos dice que el tinglado se encuentra excedido en la cantidad de metros. Nosotros lo compramos así sin saber que existía un límite de metros.

La única solución que me dio la Municipalidad es que tire abajo parte del tinglado, lo que me pareció imposible porque es una unidad entera, por lo que estaríamos hablando de una obra muy complicada y grande.

En cuanto a los problemas con las paredes o con las medidas de seguridad, estamos a disposición de ustedes para solucionarlos, pero no pudimos ingresar el trámite de habilitación en la Municipalidad por el problema del tinglado, acerca de lo cual había dos opciones: tirar abajo todo el tinglado, que es una obra muy grande y muy costosa, o ingresar por el Honorable Concejo.

Nosotros ingresamos el trámite del expediente por este Cuerpo, pero la Municipalidad nos multó con dinero por el tinglado ya hecho y que nosotros habíamos comprado tal como está. Nosotros tuvimos que pagar una multa por problemas anteriores.

En lo que se refiere a aquellos problemas que son solucionables estamos a disposición de ustedes para encontrar una solución; básicamente, el problema es con el techo, que es una obra muy costosa para tirar abajo y volver a hacer.

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

Sra. Marco de Castiglia.- Nosotros iniciamos el trámite por la diferencia de metros que teníamos. Somos una empresa familiar: mi esposo, mis tres hijos y yo, y queremos trabajar. Desde el año 1991 residimos en Morón y queremos trabajar y hacerlo en condiciones, como marca la ley.

Desde diciembre de 2006 todo lo que nos ha solicitado la Municipalidad lo hemos hecho: los planos, donde se modificó el ancho de una escalera, hicimos todo, y ahora estamos esperando para poder trabajar y darle trabajo a otra gente.

Es un taller de armado en una zona industrial; no hacemos ruidos molestos porque se trata de armado. Esperamos una resolución del Honorable Concejo para poder trabajar tranquilos.

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

Sr. Stillo.- Es para hacer una consulta a los peticionantes: acá se está infringiendo el artículo 3.7. de estacionamiento. Quiero saber cómo hacen la carga y descarga, si lo hacen en la calle o adentro del galpón.

Sr. Castiglia.- Tenemos el portón grande para subir y bajar la mayor parte del material, que es la chapa; eso se baja por el portón que tiene adelante.

Sr. Stillo.- ¿Adentro del galpón?

Sr. Castiglia.- Se abre el portón y se mete la parte de atrás del camión para bajar la chapa.

Sr. Stillo.- Una consulta a los miembros del Ejecutivo: acá tenemos el 5.8 y el 4.12, que son de los muros, y el 4.12, que es protección contra incendio. ¿Cuál es la falta que se registra en el caso del artículo 4.12?

Sr. Módolo.- El artículo 5.8 y el artículo 4.12 están ligados; o sea que en la parte de atrás podría incorporar 0,15 más, hacer una pared de 0,30 que es lo exigido, para cumplir con el 5.8, de los muros, y con el 4.12, que habla de la protección contra incendio.

Sr. Stillo.- Creí escuchar que la escalera infringía el ancho mínimo, donde había una diferencia. ¿Fue corregida?

Sr. Castiglia.- Sí, fue corregida.

Sr. Stillo.- Otra pregunta para los miembros del Ejecutivo: tenemos el artículo 4.6.4.3, iluminación y ventilación de locales de tercera clase. ¿Habría solución para esa infracción o tendríamos que registrarla?

Sr. Modolo.- Nosotros evaluamos que la ventana que está en la parte de atrás no es suficiente; o sea, que podría incorporar otra abertura y también, eventualmente, colocar algunos aireadores eólicos en el techo parabólico.

Sr. Stillo.- Una pregunta a los peticionantes: ¿estarían en condiciones de hacer las modificaciones que indica el Ejecutivo?

Sr. Castiglia.- No sé si dará el lugar para eso, porque se trata de un ventanal y una puerta bastantes grandes en lo que hace a lo ancho del galpón; después sigue la cocina, donde también hay un ventanal enorme. Para abajo y para arriba se podría poner algo más grande, pero me parece que no para los costados porque los ventanales ocupan todo el ancho del galpón.

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

Sr. Modolo.- El vano que está representado acá es de pequeñas dimensiones. Si usted asegura que es más grande, a través de la inspección lo vamos a verificar.

Sr. Castiglia.- Igualmente, si hay que modificarlo no hay problema.

Sr. Modolo.- Y, según la escala, la ventana es de 2 metros por 1 y para nosotros eso no es suficiente.

En cuanto al tanque de reserva, pienso que se debe poder correr, por lo que sería un tema solucionable. Y también debería darse cumplimiento a que haya un profesional que se haga responsable del estudio de las estructuras, porque esa es una normativa que nosotros solicitamos.

Sr. Castiglia.- En principio, digo que nosotros no tenemos ningún problema en hacer esas modificaciones. El mayor problema que tenemos es el exceso de la parte cubierta, que es una obra muy costosa para hacer que no estamos en condiciones de afrontar. En cuanto al resto, no hay ningún problema en modificarlo.

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

Sr. Bormioli.- Es para preguntar cuál es la actividad que desarrollan, porque no alcanzo a encontrarla en el expediente.

Sr. Castiglia.- Fabricación y armado de pancheras.

Sr. Presidente.- Tiene la palabra el concejal Bormioli. Por favor acérquese al micrófono.

Sr. Bormioli.- De acuerdo.

Dos preguntas: ¿de qué material son y qué estructura tienen los dos depósitos chicos que se encuentran en el plano? Además, quisiera saber si fue corregido el ancho de la escalera.

Sra. Marco de Castiglia.- La escalera fue modificada y llevada a un metro, que era lo correcto.

En cuanto a esos dos lugares edificados, son una pequeña oficina adelante con techo de losa y atrás un baño, una cocinita y un vestuario que también tienen techo de losa, independiente del galpón, con ventanas hacia el fondo y adelante.

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

Sr. Franco.- En principio, estamos hablando de 43 metros de exceso en cuanto a la diferencia en el FOS, y no estamos hablando de ninguna diferencia en el FOT.

Yo no entendí lo que dijo recién la señora: ¿van a hacer nuevas construcciones?

Sr. Presidente.- Tiene la palabra la señora de Castiglia.

Sra. Marco de Castiglia.- No, yo no hablé de nuevas construcciones. El galpón, en su totalidad, estaba excedido en los metros que marcó el concejal. Por eso no nos daban de entrada la habilitación. Después vinieron inspectores, hicimos todos los trámites por la Municipalidad, pasó por Obras Particulares y como el plano no estaba se pagó una multa y se hizo lo que se modificó: se corrió el tanque, se amplió la escalera y no se hizo nada nuevo. Todo lo que consta figura en el plano que hizo el señor Franchini.

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

Entonces, doy por finalizado el tratamiento del presente expediente. Como señalamos en todos los casos, la versión taquigráfica de lo debatido en esta audiencia se incorporará al expediente. Si es necesario formularle alguna aclaración o algún requerimiento a ustedes, seguramente serán citados a la brevedad por las comisiones de este Cuerpo. Les agradecemos nuevamente su presencia aquí.

6- Resolución N° 222/2008. Expediente N° 62.094/06 HCD – 4079-15.780/06 DE. Ref: “EXCEPCIÓN UNIFICACIÓN DE PARCELAS”.

Sr. Presidente.- Tiene la palabra el ingeniero Roberto Gallo, director de Industria.

Sr. Gallo.- Justamente, en este caso se trata de una empresa que solicita, en primera instancia, unificación de los predios objeto de los expedientes de referencia, aprobación de la recategorización del expediente número 4079-27.280/96 y la aprobación del plano de electromecánica municipal.

Es del caso señalar que se trata de dos parcelas: una que está sobre la calle Riveros, que ya cuenta con habilitación, y otra que da sobre la calle Intendente Agüero. El Departamento de Planeamiento informa que visto la nota presentada por el solicitante a fojas 1 y 2 el inmueble ubicado en la calle Intendente Agüero 482 de la localidad de Morón, con los datos catastrales circunscripción I, sección F, manzana 399, parcela 29, se encuentra dentro de un área zonificada como C1, comercial, donde el uso solicitado de industrias de metales no ferrosos, fabricación de conductores eléctricos, depósito, es prohibido según lo que establece el artículo 3.2.2.0 de la grilla general de uso del COU.

Ampliando un poco, señalo que esta propiedad, ubicada sobre Intendente Agüero, se comunica con el inmueble de la calle Riveros. Al haber una comunicación eso implica, de alguna manera, la ampliación de la superficie afectada a la habilitación preexistente y lo que se le está solicitando es que inicie el trámite de recategorización y reempadronamiento por esa superficie que se anexa a la que oportunamente se había habilitado.

Lo que se desprende del expediente es que el problema radica, fundamentalmente, en lo que tiene que ver con que es un uso prohibido. Entonces, lo que habría que estar analizando es si se le excepciona o no el uso sobre la parcela que da sobre intendente Agüero y a partir de ahí podría estar resolviendo los problemas que manifiesta a fojas 1.

Sr. Presidente.- Tiene la palabra el señor Roberto Valentinuzzi.

Sr. Valentinuzzi.- Ha explicado muy bien esta situación el ingeniero Gallo. Estamos apelando a la posibilidad que brinda la ley 11.459, decreto 1.741, tendiente a posibilitar las ampliaciones de industrias aceptadas como preexistentes, en la medida en que dicha ampliación –en este caso solamente dimensionamiento- posibilite una mejora ambiental cierta.

La certeza de la aseveración aquí vertida está dada por el simple hecho de que la existencia de este predio, sin máquinas ni equipos de ninguna índole, permite que el funcionamiento de una industria preexistente no genere ninguna molestia a los vecinos por el proceso de carga y descarga, generando mejores condiciones de espacio que tiende a consolidar la seguridad de los trabajadores y un mejoramiento cierto del microclima laboral.

La copia del plano de obra 41171102/04 corresponde al expediente mencionado. Nos permitimos resaltar sobre ese plano la correcta decisión de la Dirección de Obras Particulares de marcar en el mismo el paso de comunicación entre los dos predios, puesto que como aquí está detallado son de un mismo dueño. Es cierto que tenemos una fábrica categorizada preexistente, con producción que da sobre la calle Rivero. Hemos aprobado un plano de obra, y estamos pagando la Tasa por Seguridad e Higiene como comercio, en virtud de la habilitación de la calle Agüero. Pero al estar conectadas ambas partes tomamos la decisión -porque entendimos que con esto favorecíamos el funcionamiento de la industria-, con permiso de la Dirección de Obras Particulares, de conectar los dos predios, tal como surge del plano. Esto hace que las camionetas que cargan las varillas de cobre, ingresen directamente al establecimiento y no tengan que estacionarse más sobre la calle Rivero. En ese sentido, no tuvimos ninguna queja por parte de los

vecinos sino que, contrariamente, mejoramos la relación. Por eso dijimos al principio, que entendíamos que esto se enmarcaba en lo previsto en el Decreto 1741 en cuanto a la ampliación de industrias preexistentes.

No tenemos nada que decir con respecto a lo informado por Industria pues es correcto. Además, terminamos la evaluación de impacto ambiental completa -con la recategorización a que hizo alusión el ingeniero Gallo-, y estamos dispuestos a presentarla en el momento oportuno.

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

Sr. Franco.- La sumatoria de los metros de los dos planos presentados -uno sobre la calle Rivero y otro sobre la calle Agüero- me da aproximadamente 500 metros cuadrados, porque un predio es de 212,51 metros cuadrados, y el otro de 374 metros cuadrados. Ahora bien, ¿por qué después aparecen en el plano electromecánico 813,77 metros cuadrados?

Sr. Valentinuzzi.- Entiendo que en el plano electromecánico están contempladas la planta baja y el primer piso de la calle Rivero, más la planta aprobada como comercio de la calle Agüero. Por lo tanto, creo que esa debe ser la sumatoria de ambas superficies, ya que el plano electromecánico, en caso de que lo autorice el Concejo, será la consecuencia directa de la decisión de petición de excepción que efectuamos. No lo tengo a mano, pero puedo verificarlo.

Sr. Franco.- Sería interesante que lo haga, no para informarnos a nosotros sino al Departamento Ejecutivo.

En ese sentido, ¿es materia opinable del Concejo, la aprobación de los planos electromecánicos?

Sr. Presidente.- Tiene la palabra el representante del Departamento Ejecutivo, ingeniero Gallo.

Sr. Gallo.- No, eso es un resorte del Ejecutivo. Obviamente, para que el Ejecutivo pueda aprobar -en este caso, a través de la Dirección de Industria- un plano de instalaciones electromecánicas, deben cumplimentarse los requisitos establecidos en la ordenanza respectiva, uno de los cuales es contar con el plano de obra correctamente registrado y aprobado por la Municipalidad. A partir de allí, la Dirección de Industria verifica lo que el profesional adjunta en el plano; y si eso se ajusta a las normativas vigentes en cuanto a las instalaciones electromecánicas, el Ejecutivo estará en condiciones de aprobar el plano.

Sr. Franco.- ¿Es materia opinable de este Concejo la unificación de parcelas?

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

Sr. Arroyo.- Sí, porque hay que excepcionar el uso. Este es un caso particular de los que deben haber muy pocos, y seguramente nunca se trató en el Concejo. En general, en este Cuerpo se consideraron autorizaciones de unificaciones de parcelas respecto de actividades que figuraban prohibidas, pero que en su momento estaban autorizadas. Pero en este caso se da la circunstancia de que al unificarse las parcelas, estarían las dos zonificaciones. Por lo tanto, como en una de las parcelas el uso está autorizado, pero en la otra no, el Concejo debería autorizar la excepción de cumplir con el uso respecto de una de ellas, para que ambas parcelas puedan unificarse.

El trámite es provincial; la Municipalidad lo único que hace es verificar que se den las condiciones para unificar las parcelas. Pero en este caso no estarían dadas, porque hay una disimilitud de usos entre una parcela y la otra. En consecuencia, no podemos autorizar la unificación de parcelas. Salvo que el Concejo autorice respecto de una de ellas, la eximición del cumplimiento del artículo de la grilla vinculado con el uso. En ese caso sí podrían unificarse.

Sr. Franco.- Es decir que de los tres puntos solicitados por el peticionante en la nota de fojas 1, hay uno solo que es materia opinable del Concejo: la autorización del uso de esa actividad en un lugar prohibido. Por lo tanto, liberando el uso, liberaríamos también la unificación de parcelas.

En consecuencia, no tendríamos que hablar de la unificación. En caso de aprobar, deberíamos otorgar el uso, lo cual daría vía libre para la unificación de parcelas.

Sr. Valentinuzzi.- Fue perfectamente explicado el problema; y nosotros también intentamos explicar nuestra posición, en el sentido de facilitar el movimiento de nuestros materiales. La nuestra es una industria vinculada con el reciclado, ya que ese proceso es el futuro.

En consecuencia, por el alto valor que el cobre ha adquirido -no solo por la seguridad-, necesitamos que las camionetas puedan ingresar y cargar en forma segura, ya que estamos sufriendo asaltos impresionantes que hacen que nos despojen en el camino.

Por lo tanto, les agradecemos a los concejales, al señor presidente y a los representantes del Departamento Ejecutivo su atención.

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

Sr. Costas.- El señor manifestó que hacen reciclado de material de cobre. ¿En función de qué elementos que reciben, se produce el reciclado? ¿Se recolectan -como vemos en los barrios- los bobinados de motores viejos, cables, etcétera?

Sr. Valentinuzzi.- El proceso que se realiza en la planta es exclusivamente el trafilado; es decir que no se funde cobre. Recibimos cobres de otras plantas recicladoras -en las cuales ya se hizo el proceso de fundición-, y sobre eso ejecutamos un proceso de trafilación que permite afinarlo -

dicho groseramente- para que pueda ser utilizado en otros procesos industriales. En líneas generales, se trata de un estiramiento. La fundición entrega una barra con un determinado grosor, y mediante un proceso de estiramiento y de afinamiento se van logrando alambres cada vez más finos. Se trata de estirarlos. Si se tiene una barra con un determinado grosor que entrega la fundición, se somete a un proceso de estiramiento y afinamiento y se van logrando alambres cada vez más finos.

Sr. Costas.- Sí, ahora entiendo. Yo pensé que esta actividad consistía en pelar cables y usar el material que hay por dentro para hacer de esto un comercio. A eso me refería expresamente.

Sr. Valentinuzzi.- Eso lo hace la fundición.

Sr. Presidente.- Si nadie más va a hacer uso de la palabra, voy a dar por finalizado el tratamiento de este expediente.

Agradecemos la presencia de todos en esta audiencia pública. Como señalábamos anteriormente, todo lo que se expresó aquí va a ser incorporado a la versión taquigráfica.

No habiendo más asuntos que tratar, siendo las 18 y 10 doy por finalizada la Audiencia Pública convocada para el día de la fecha.

-Son las 18 y 10.