

Audiencia Pública del 19-04-2010 (Tarde)

Sumario

Resolución N° 009/2010 Expte. N° 67.795/09 H.C.D 4079-18173/09 D.E. Ref: "Habilitación comercial".....	1
Resolución N° 007/2010 Expte. N° 67.339/09 H.C.D. 4079-14325/09 D.E. Ref: "Habilitación de taller".....	2
3. Resolución N° 008/2010. Expediente N° 67.487/09 HCD 4079—15.837/09 Departamento Ejecutivo. "Habilitación comercial".	7
Resolución N° 010/2010 Expte. N° 66.963/09 H.C.D. 4079-11150/09 D.E. Ref: "Habilitación comercial".....	11
5. Resolución N° 012/2010. Expediente N° 68.474/10 HCD 4079—21264 Departamento Ejecutivo. Ref: "Solicitud modificación de artículo del Código de Ordenamiento Urbano.".....	14

- En la sala de sesiones del Honorable Concejo Deliberante de Morón, a las 16 y 26 del lunes 19 de abril de 2010, con la presencia del señor presidente del Concejo Deliberante concejal Juan Manuel Le Bas y los concejales Alejandro Bormioli, Florencia De Luca, Aníbal Franco, Rogelia Franco, Cinthia Victoria Frías, Marcelo González, Margarita Guarana, Silvio Hernán Gutiérrez, Leonardo Emanuel Lucero, Mónica Ochoa Magallanes, María Belén Paolucci, Tomás Norte, María Cristina Rodríguez, Silvana Elisa Ada Soest y Vanesa Judith Sosa dice el:

Sr. Presidente (Juan Manuel Le Bas).- Con la presencia de dieciséis señoras y señores concejales, damos comienzo a la audiencia pública prevista para el día de la fecha.

Para comenzar el secretario va a hacer algunas consideraciones que tienen que ver con el funcionamiento de esta audiencia pública.

Sr. Secretario.- Ingresaron para su tratamiento a este Concejo Deliberante diversas solicitudes referidas a habilitaciones por vía de excepción y una solicitud de modificación del Código de Ordenamiento Urbano, que requieren la decisión de los señores y señoras concejales. Por ello, 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, y las y los concejales, puedan conocerla. La audiencia pública cumple así con dos objetivos fundamentales para nuestra gestión: que los vecinos participen de las decisiones públicas y que se transparenten los procesos de toma de decisiones.

La audiencia pública es un instituto de carácter consultivo. Si bien las objeciones u opiniones vertidas en el marco de esta audiencia no tienen efectos vinculantes para la toma de decisiones, estas deben ser tenidas en cuenta por los señores y las señoras concejales.

Se abrió un registro en el Concejo Deliberante para que se inscribieran quienes desearan participar en carácter de expositores, así como también se ha habilitado la inscripción vía Internet. No obstante ello, las personas no inscriptas podrán hacerlo luego de la finalización de las exposiciones de quienes se anotaron oportunamente. Asimismo, actuarán como expositores los funcionarios y funcionarias del Departamento Ejecutivo. Las y los expositores podrán hacer uso de la palabra por el término de diez minutos.

Sr. Presidente.- Esta audiencia pública es para poder conocer la opinión de todos los vecinos y vecinas a partir de algún tema particular que se esté dando en su barrio. Hoy es para escuchar sus opiniones, hoy no se vota, hoy no se decide el trámite del expediente. Está el equipo de taquígrafos que va a tomar nota de todo lo que se dice y eso luego se va a anexar a los expedientes que estamos tratando y va a servir para que los concejales puedan tomar, luego, una decisión.

Resolución N° 009/2010 Expte. N° 67.795/09 H.C.D 4079-18173/09 D.E. Ref: "Habilitación comercial".

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

Sr. Gallo.- Se trata de la solicitud para habilitar un local, con destino "agencia oficial de lotería, prode y quiniela" que según el informe realizado por el Departamento de Catastro se encuentra ubicado en la calle Bergamini 2.396/98 esquina Orense y corresponde la siguiente nomenclatura catastral: circunscripción 3, sección D, manzana 288, parcela 12, partida 177.258. Posee plano de obra

registrado con fecha 20 de noviembre de 2007. Del informe realizado por el Departamento de Planeamiento indica que se encuentra dentro de un área zonificada como R -Residencial de Densidad Baja-, donde el uso solicitado de “agencia oficial de lotería, prode y quiniela” es prohibido según lo establece el artículo 3.2.2.0 del Código de Ordenamiento Urbano, y como ya hemos dicho posee, y que surge también del informe realizado por el Departamento de Obras Particulares, plano de obra registrado por expediente 41.173.429/07 con destino locales comerciales y vivienda multifamiliar.

Sr. Presidente.- Tiene la palabra el señor Grillo Teddi.

Sr. Grillo Teddi.- No tengo nada que decir, solicité la habilitación por excepción y está al alcance de ustedes la decisión.

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

Sra. Paolucci.- Quiero hacerles algunas preguntas a los peticionantes, es para que, más o menos, nos describan la zona donde se encuentra ubicado el comercio, así consta en la versión taquigráfica de esta audiencia pública la descripción. Cómo es físicamente, si hay otros comercios.

Sr. Grillo Teddi.- Sí, es una zona de unas cuadras comerciales donde hay almacén, farmacia, panadería, supermercados.

Sra. Paolucci.- Está perfecta la descripción que hizo, era exactamente lo que queríamos dejar en claro que había otros emprendimientos comerciales más allá de lo que usted está solicitando.

¿Se encuentra actualmente, en funcionamiento la agencia?

Sr. Grillo Teddi.- Sinceramente sí.

Sra. Paolucci.- ¿En qué horarios funciona?

Sr. Grillo Teddi.- Funciona desde las 9 de la mañana hasta las 20 y 45.

Sra. Paolucci.- ¿Sin corte intermedio?

Sr. Grillo Teddi.- Hay un corte intermedio de 14 a 16 horas.

Sra. Paolucci.- Dado el horario que funciona, ¿cree que modifica de alguna manera la tranquilidad del barrio, estacionan muchos autos en la cuadra del comercio?

Sr. Grillo Teddi.- Sinceramente no, porque es un comercio muy limpio, muy natural. No creo que haya algo del comercio que entorpezca algo.

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

Sra. Paolucci.- La verdad es que no tengo otras preguntas más para hacerle al peticionante, agradecemos la presencia del mismo y de la señora. Este es un expediente de baja complejidad por ende lo estudiaremos los y las concejales.

Sr. Grillo Teddi.- Muchas gracias.

Sr. Presidente.- Si nadie más va a hacer uso de la palabra, damos por finalizado el tratamiento de este expediente. Les agradecemos mucho que hayan venido a esta audiencia pública.

**Resolución N° 007/2010 Expte. N° 67.339/09 H.C.D. 4079-14325/09 D.E.
Ref: “Habilitación de taller”.**

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

Sr. Gallo.- Se trata de una petición referida a la posibilidad de obtener la habilitación comercial de un local destinado a “taller de chapa y pintura” que de acuerdo a lo informado por el Departamento de Catastro se encuentra ubicado en calle Suipacha 131 de la localidad de Haedo y le corresponde la siguiente nomenclatura catastral: circunscripción 3, sección H, quinta 29, parcela 12, partida 1.498, sin antecedente de plano de obra. El Departamento de Planeamiento informa que se encuentra dentro de un área zonificada como RTMA –Residencial de Transición Media Alta- donde el uso solicitado de “taller de chapa y pintura” es prohibido según lo establece el artículo 3.2.2.0 del Código de Ordenamiento Urbano. Asimismo se informa que para dicho uso se requiere una superficie cubierta mayor o igual a 120 metros cuadrados y estacionamiento del 30 por ciento de la superficie cubierta.

Con posterioridad se observa, a través de la inspección realizada por la Dirección de Obras Particulares, una ampliación de superficie, por lo tanto a la solicitud de excepción al uso de suelo también se suma la solicitud de la registración de plano de obra, y el informe del Departamento de Obras

Particulares establece que dicho plano infringe los siguientes artículos de la norma reglamentaria de las construcciones: 8.1 –estructuras resistentes-; 4.6.4.3 –iluminación y ventilación de locales de tercera clase-; 4.7 –medios de salida-; 4.6.4.1 –iluminación y ventilación de locales de primera clase-; 4.6.3.1 –lado mínimo y superficie mínima de locales de primera y tercera clase-; 4.8.1.4 –servicio mínimo de salubridad en locales o edificios públicos, comerciales e industriales-; 4.6.2.2 –altura de los locales en general-.

-Ingresa el concejal Costas.

Sr. Presidente.- Tiene la palabra el expositor Jorge Gabriel Pipiciello.

Sr. Pipiciello (Jorge).- Simplemente pedí el tema de la habilitación y del plano porque no lo sabíamos. Queda en manos de ustedes ver lo que se pueda hacer.

Sr. Presidente.- Tiene la palabra el expositor Juan Pipiciello.

Sr. Pipiciello (Juan).- Fue nuestra intención comprar ese local. Creíamos que estaba todo bien, y después aparecieron una serie de cosas tales como que había plano, no había planos... Uno compró y se encontró con esto.

Pedimos la misericordia, si existe. Nosotros no nos escondemos, sino que estamos a la vista y queremos hacer las cosas bien. Por eso, dejamos las cosas en sus manos.

Sr. Presidente.- Tiene la palabra el señor Carlos Moreno.

Sr. Moreno.- En primer término, ideológicamente considero al trabajo la renta más importante de todas las susceptibles. Inclusive, creo que el trabajo es lo que dignifica y que es uno de los atributos más importantes que tiene la personalidad. Así como tenemos el derecho a tener un nombre o un domicilio, también tenemos derecho al trabajo, que en definitiva es lo que pide esta gente.

Pero vivimos en una comunidad organizada; en una comunidad donde hay normas que deben ser cumplidas. Y las normas son leyes, decretos, resoluciones y ordenanzas. Todo ese conjunto de normas es una convención que crea el hombre, precisamente, para vivir en armonía dentro de la sociedad. Eso no es un elemento tangible, que se encuentra en cualquier negocio y puede ser comprado, sino que está escrito en un papel y forma parte, reitero, de la comunidad organizada y de las sociedades civilizadas, a las cuales pertenecemos y queremos seguir perteneciendo.

Cuando el 18 de enero de 1998, con mi esposa Sandra -que está junto a mí- adquirimos esa casa, uno de los motivos por los que la compramos fue, precisamente, porque teníamos cierta garantía de que no habría ninguna explotación de tipo industrial o que manejara elementos que podrían considerarse peligrosos. Sabíamos que en la esquina teníamos una cochería -una casa fúnebre-, y que sobre Rivadavia había un aserradero. En ese sentido, una de las cosas que quisiera decirles a los concejales es que, lamentablemente, los fondos del local donde pretenden realizar su actividad estos señores son linderos con un aserradero. Y un negocio de chapa y pintura maneja desde maquinaria hasta elementos relacionados con productos inflamables. Al respecto, creo que los argentinos venimos de muy malas experiencias por no tomar los recaudos necesarios.

Reitero, esto no es una negación al sujeto. El sujeto es un vecino cortés, educado, gentil y amable; esto no es en contra de él. Esto es contra el objeto; porque el objeto ahí no puede gozar de todos los recaudos necesarios que deben regir una actividad de esa índole. Del mismo modo, hay otro taller en la misma cuadra -más cercano a Rivadavia- del que tampoco sabemos si tiene habilitación o no la posee; y también hay maquinaria en funcionamiento, se escuchan ruidos y demás. Aclaro que el temor no es por el ruido, sino por alguna chispa u otra cuestión que tenga que ver con el aserradero, que tiene el derecho adquirido. Averiguamos, y hace muchos años que está. Ya en 1998, cuando con mi esposa compramos la casa de la calle Suipacha, estaba el aserradero en esa calle.

Entonces, reitero -y apelo a la conciencia de los señores concejales- mi pedido de que tengan en cuenta la peligrosidad, las normas vigentes y el sentido común, ya que no pueden haber productos inflamables -aunque el local esté habilitado a tal efecto- al lado de una habilitación anterior que requiere los máximos cuidados posibles, como es un aserradero.

Sr. Presidente.- Tiene la palabra la señora Sandra Konig.

Sra. Konig.- Apoyo lo que Carlos acaba de decir. Además, es una zona residencial. Yo fui a vivir a esa cuadra pensando que era una zona residencial y que se iba a respetar la zonificación residencial, es decir, de viviendas.

Sr. Presidente.- Tiene la palabra la señora María Alicia Scott.

Sra. Scott.- Soy vecina de la vereda de enfrente de los señores que quieren colocar el taller, o que ya tienen el taller instalado. Verdaderamente, estoy de acuerdo con que lo coloquen. No tengo ningún problema, ni de estacionamiento de coches, ni de ruidos. Confío en que, en estos momentos, lo primero que hay que hacer es preservar la mano de obra y el trabajo.

Creo que no le hace mal al barrio, aun cuando sea considerado residencial, esta pequeña entrada que da todo hacia el fondo; o sea que a la vista se ve muy poco de lo que puede ser un taller. Asimismo, si nos ubicamos en la cuadra, tenemos un local muy grande que tiene entrada por Suipacha y salida por Rivadavia, y que a puertas cerradas -portones cerrados- fabrica ropa para una alta casa de Morón. Sin embargo, no creo -y espero que ustedes lo averigüen- que ese local inmenso tenga habilitación. Sin embargo, este señor pide una habilitación para seguir trabajando en blanco y a la vista de todo, y no se encierra ni pretende no pagar o no preguntar.

Por último, les agradezco a ustedes que nos hayan citado para dar nuestra opinión. Es la primera vez, en 30 años que vivo en Haedo y en la misma zona, que me llaman para preguntarme acerca de una situación relacionada con mis vecinos.

Sr. Presidente.- Señora Scott, le aclaro que las audiencias públicas son un instrumento que comenzó a utilizarse en el Concejo Deliberante aproximadamente hace diez años. Se trata de una herramienta nueva que este gobierno pone a disposición de los vecinos, justamente para que podamos escuchar las voces de todas y todos.

Tiene la palabra el señor concejal Lucero.

Sr. Lucero.- En primer lugar, agradezco la presencia de los vecinos y vecinas.

Por un lado, quisiera referirme a lo vinculado con el uso del suelo. En consecuencia, les pido a los peticionantes que nos cuenten cómo realizan los trabajos y en qué horario, y que detallen cómo es la zona, lo que vienen haciendo y lo que harían. También, en función del comentario del señor Moreno, quisiera que nos digan dónde realizan los trabajos y qué medidas de seguridad toman cuando efectúan los trabajos de pinturas. En síntesis, pretendo que nos cuenten un poco de qué forma desarrollan los trabajos.

Sr. Presidente.- Tiene la palabra el señor Jorge Pipiciello.

Sr. Pipiciello (Jorge).- El taller todavía no trabaja a pleno al no poder facturar. Hay que tener en cuenta que se trabaja con compañías de seguros. Igualmente, el taller está armado, para el día de mañana en que podamos trabajar bien, y cuenta con cabina de pintura. Además, disponemos de los matafuegos correspondientes. También tenemos, por ejemplo, un banco de estiramiento, que es uno de los elementos propios de un taller.

En cuanto a la cuestión de la pintura, no se vuela nada al aire porque la cabina de pintura tiene un filtro que impide que salgan cosas al exterior.

Reitero, el lugar no se está usando como taller. Sí voy todos los días e intento subsistir haciendo lo que puedo. Pero no hago trabajos de taller porque para eso necesito la habilitación, que me permitiría también trabajar con compañías.

Sr. Lucero.- En cuanto al estacionamiento: ¿los vehículos quedan guardados dentro del local o estacionan en la puerta?

Sr. Pipiciello (Jorge).- El taller tiene un pasillo de 4 por 29 metros, y en el fondo está el galpón. O sea que ningún auto queda afuera. Tal vez podría haber autos estacionados afuera el día que tenga muchos clientes, si Dios quiere. Pero reitero, ningún coche queda afuera.

Sr. Lucero.- ¿El taller funciona de lunes a sábados y con horarios específicos? ¿Hacen un corte?

Sr. Pipiciello (Jorge).- Le reitero, como el lugar todavía no se está usando como taller, voy cuando puedo; hago lo que puedo en los momentos que puedo. Lo más que puedo estar, estoy, y nada más.

Sr. Lucero.- ¿Qué capacidad de vehículos tiene el taller?

Sr. Pipiciello.- En cantidad de autos que pueden entrar realmente no sé como decirlo. Esta la superficie de los metrajes de lo que es el galpón en sí. El pasillo tiene 4 metros de ancho por 29 metros, mínimo en ese pasillo entran seis autos, pero eso no es techado, eso es abierto. Lo que es el galpón calculo que entrarán de diez a doce autos.

Sr. Lucero.- Una pregunta al Departamento Ejecutivo: lo que vemos a partir del informe de obras particulares, habla de algunas infracciones a fojas 30 del expediente, vinculadas a materia de seguridad. Me gustaría que puedan explicarnos un poco y detallar cuáles son esas infracciones.

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

Sra. Eguiño.- Con relación a materia de seguridad hay dos infracciones tipificadas que son el 8.1 de las estructuras, que podría resolverse con un estudio sobre las mismas, hecho por un profesional con competencia y el artículo 4.7 que es de los medios de salida y la verdad que estuve mirando hasta ahora y no me doy cuenta cómo se podría resolver, y paso a explicar de qué se trata: como nombraron, la parcela es una parcela de características raras, previo a la Ley 8.912, con un frente muy pequeño, el interesado decía 4 metros, catastro informa 3, 57 metros de frente, es un pasillo y recién se ensancha en el pulmón de manzana. Esto hoy, sería una parcela que no se podría generar pero fue generada con anterioridad a las actuales leyes. Entonces por ese pasillo que descontando las dos paredes termina teniendo 3,27 metros, tienen que entrar tanto los vehículos como las personas, y ahí es donde los anchos resultan imposibles. No alcanza la sumatoria de los anchos que exige la ordenanza con los anchos de la parcela.

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

Sr. Lucero.- Al peticionante: en función de esto, cree que está en posibilidades de poder resolver estas cuestiones vinculadas a materia de seguridad. Si cree que puede resolverlo que nos los diga.

Sr. Pipiciello.- Sinceramente, me encontré con todo esto sin darme cuenta porque el lugar lo hemos comprado, no es que lo estamos alquilando, y simplemente por eso he venido acá para ver cómo se puede lograr resolver esta situación, para ver qué es lo que se necesita y qué es lo que hay que hacer. En la medida de lo posible obviamente se tratará de hacer todo lo posible, por eso estamos acá.

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

Sr. Lucero.- Al Departamento Ejecutivo: también hace mención al servicio mínimo de salubridad. Me gustaría si pueden detallar puntualmente eso.

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

Sra. Eguiño.- Habla de un baño en el plano, pero no dice qué servicios presta: si tiene y cuántos inodoros, si tiene y cuántos mingitorios, si tiene y cuántos lavados, que es lo que está regulado. Eso sí podrá resolverse, ante la necesidad que establezca la ordenanza tendrán que agregar en el caso que falte, pero eso podría resolverse.

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

Sra. Rodríguez.- Como decía el concejal Lucero, nos preocupaban los temas de seguridad y el tema de las estructuras como decía la arquitecta es fácil de resolver en la medida que se puede saber si son resistentes o no. El tema es el medio de salida porque no se ve forma de ampliarlo. Quiero preguntarle al Departamento Ejecutivo si ven alguna forma de solucionar el tema y decirle al peticionante que en temas de seguridad nosotros no salvamos esos problemas.

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

Sra. Eguiño.- No, como comenté antes estaba mirando el plano y al ver el lugar donde estaba indicado el 4.7 claramente no encuentro una forma de resolverlo. La única comunicación de la parcela con la vía pública sobre la línea municipal, tiene 3,57 metros, 0,15 metros de cada lado se van con la medianera y queda un pasillo de 3,27 metros por donde en el mejor de los casos ingresan los vehículos y las personas, y en el peor, están estacionados los vehículos y además tienen que salir las personas.

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

Sr. Bormioli.- La pregunta es, tal vez me la pueden resolver los vecinos o el Ejecutivo, hay una parcela adelante, ¿es una vivienda? Lo que quería saber es si estaba el titular de esa parcela aquí.

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

Sr. Moreno.- Esa parcela limita con otra parcela que no está el titular acá y tiene el ancho exactamente igual al del vecino que está solicitando la habilitación, es decir, 3,57 metros. Esos 3,57 metros tienen un largo aproximado de 17 o 18 metros y se encuentra girando hacia el lado izquierdo una casa, esa casa está atrás de la mía, con lo cual yo estaría a 3,57 metros de este señor. ¿Qué significa esto? Esto no es propiedad horizontal porque evidentemente las subdivisiones fueron hechas con anterioridad a la entrada en vigencia de la ley de propiedad horizontal. Son parcelas de carácter irregular que cada una tiene sus medidas y sus formas. En lo que es inmediatamente al lado de este señor hay dos parcelas, una es nuestra casa que está adelante cuyo lote si yo no me equivoco son 14,13 metros de ancho por aproximadamente 17 metros de fondo, y 3 metros a mi derecha, vista la casa de frente hacia el lado de Rivadavia, se encuentra el ingreso de la parcela trasera, la vivienda que está atrás de mi casa. Es decir, son 3,57 metros por un cuadrado en el fondo de unos 16 o 17 metros por los 14 que tengo yo, más 3,57 metros y al costado está este señor que nos divide a nosotros los 3,57 metros de la entrada de la parte de atrás de lo que sería mi casa.

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

Sr. Bormioli.- En este polígono hay tres parcelas distintas, dos viviendas aparentemente.

La última pregunta que tengo es para la arquitecta Eguiño: ¿esto invade el pulmón de manzana?

Sra. Eguiño.- En realidad, dentro de la normativa ese no es un artículo a tenerse en cuenta porque esta parcela fue generada ocupando la totalidad del pulmón de manzana y en esos casos el Código prevé que debe cumplir FOS y FOT fuera del pulmón porque sería el único lugar edificable. Esta es una parcela generada previamente a la sanción de la ley 8913, por lo cual no le tocaría ya que la propia forma de la manzana acompaña; pero sí debe cumplir con los indicadores.

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

Sr. Franco.- Señor presidente: ¿cuál es el número de parcela del vecino que vino a comentara aquí su problemática con este taller? Si lo recuerda, sería interesante saberlo para que quede registrado en la versión taquigráfica: así sabremos de dónde es el vecino.

Sr. Presidente.- ¿Sabe usted, señor Moreno, el número de parcela de su vivienda?

Sr. Moreno.- Tengo en mi poder el título de propiedad...

— Luego de unos instantes:

Sr. Moreno.- Dice así: “nomenclatura catastral, circunscripción III, sección H, quinta 29, parcela 3 B, partida 178063.”

Sr. Presidente.- Gracias, señor Moreno.

Tiene la palabra el concejal Aníbal Franco.

Sr. Franco.- Yo quería tener en claro esto porque, en realidad, el vecino es vecino del pasillo de entrada del taller mecánico. ¿Es así?

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

Sra. Eguiño.- Está adjunta una plancheta catastral donde está indicada la parcela por la cual se hizo la petición, que es la 3 A. Y la 3 B es la que quedó al frente, pegada al pasillo. O sea, seguramente esa parcela, originalmente, sera la 3 y con esta división se generó la 3 A al frente y la 3 B al fondo. La parcela del fondo es el fondo más el pasillo; sería una especie de “L”.

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

Sr. Franco.- El vecino sería es el que justo da al lado del pasillo de entrada al taller mecánico.

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

Sra. Eguiño.- Desde el punto de vista de la parcela, sí.

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

Sr. Franco.- Simplemente, quería verificar eso, porque el peticionante habla de la parcela 3 B y la parcela 3 B que está marcada en el plano de Catastro parece ser que está justo al lado del pasillo de entrada al taller mecánico.

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

Sr. Moreno.- No. Repito: hay un frente de 3,57metros, como dijo la arquitecta, el ingreso más cercano a Rivadavia es el ingreso al taller; después, viene un ingreso exactamente igual de 3,57 metros, que tiene un largo de aproximadamente 16 ó

17 metros, que gira hacia la izquierda, visto de frente la casa, que es de la casa que está detrás de la mía. A continuación viene nuestra casa, la 139, que tiene 14 metros, aproximadamente, de frente por 16 ó 17 de largo. Es decir que visto desde el lado cercano a Rivadavia primero está el señor, después está otro vecino que solamente tiene 3,57 metros y por último viene nuestra casa, que tiene los 14 metros de frente.

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

Sra. Eguiño.- La copia es muy mala. Pero, aparentemente, la parcela 3 originó tres parcelas distintas, con el detalle que mencionó el señor: 3C sería la del taller, 3Ay 3B las diferentes casas..., o 2 C. Me parece que 2C sería la del taller y 3A y 3B son las diferentes casas que mencionó el señor.

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

Sr. Bormioli.- Es para decir que el detalle está en el expediente, a fojas 20.

Sra. Eguiño.- Sí. Lo que pasa es que en la plancheta propiamente dicha no se ve la numeración del 2C.

Sr. Bormioli.- Sí, no está claro. Pero está aclarado el detalle al costado de las dos parcelas: el vecino de la 3B está acá presente, mientras que no estaría el vecino de la 3A. Pero se trata de tres parcelas en lo que alguna vez fue un solo lote.

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

Sr. Pipiciello.- En primer lugar, quiero agradecer esto. Porque a mí me encanta que haya razonabilidad; inclusive, los vecinos hablan con una razonabilidad que me parece perfecta. Se ve el don de gente que hay aquí.

Nosotros no venimos a perjudicar a nadie. A mí me pasó esto: yo compré de buena fe, me dijeron que estaba todo bien, pero resulta ser que por desconocimiento me pasó esto; yo me dedicaba a trabajar y no conocía de estas cosas.

De cualquier manera, los felicito a todos por este tipo de audiencias, que me parecen una novedad. Yo nunca había participado de esto. Todos hablan con razonabilidad: tanto los que dicen que está bien como los que dicen que está mal. Pero me voy de aquí lleno de alegría. No importa el resultado, pero yo me voy gozoso de aquí.

Sr. Presidente.- Tiene la palabra el concejal Leonardo Lucero.

Sr. Lucero.- Simplemente, es para comentar a los vecinos que hoy no se toma ninguna definición, sino que a partir de lo que queda registrado en la versión taquigráfica se va a estudiar el tema en las diferentes comisiones. Agradezco la presencia de todos ustedes.

Sr. Presidente.- Agradezco a todos los vecinos y a los interesados su presencia aquí. A medida que avance el tratamiento de este expediente, les vamos a comunicar la decisión que se tome.

3. Resolución N° 008/2010. Expediente N° 67.487/09 HCD 4079—15.837/09 Departamento Ejecutivo. “Habilitación comercial”.

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

Sr. Gallo.- Señor presidente: en este caso se trata de la solicitud sobre un local para depósito de ropa y telas. Del informe realizado por el Departamento de Catastro surge que está ubicado en la calle Galicia 1.164 de la localidad de Castelar, correspondiéndole la siguiente nomenclatura catastral: circunscripción II, sección B, manzana 120 D, parcela 29, partida 145346. Y el último expediente de plano de obra es 41149922/88.

- Ingresó el señor concejal Vittorio.

Sr. Itzcovich.- Asimismo, el Departamento de Planeamiento informa que se encuentra dentro de una zonificación RMB -residencial de densidad media baja-, y que los indicadores para dicha zona son: FOS, 0,6; FOT, 0,8; retiro de frente no se exige; retiros laterales no se exige; de fondo, según centro libre de manzana, artículo 3.3.2.0; altura máxima, 0,5, menor o igual a 9 metros; y estacionamiento, según grilla general de usos. Además, informa que el rubro "depósito de prenda de vestir y tela" es prohibido, y que para dicha actividad se requiere un espacio de carga y descarga igual al 10 por ciento de la superficie cubierta.

También, se informa que, visto el plano de obra adjunto a fojas 9, el local en cuestión supera la superficie máxima permitida de 200 metros cuadrados para el

rubro. En realidad, pusieron rubro "confección de prenda de vestir", pero después el peticionante se rectifica diciendo que será únicamente depósito de telas y prendas, y que no se hará corte.

El informe de Obras Particulares dice: visto el presente, se informa que, independientemente de los destinos que se pretenda habilitar, deberá regularizar planos encuadrando en la ordenanza 14280 de 1995, inciso a). Asimismo, se informa que se labraron actuaciones que corren por cuerda separada.

Sr. Presidente.- Tiene la palabra el expositor Pablo Sebastián Torres.

Sr. Torres (Pablo).- Cuando nosotros alquilamos la propiedad -que era un depósito-, lo hicimos para guardar cosas. No era muy utilizado. Pero cuando la actividad comenzó a crecer, lo necesitamos para hacer la distribución de la mercadería y recibir telas. Fue a partir de ahí que decidimos adquirir la propiedad y solicitar la habilitación. También, en ese momento nos llevamos la sorpresa de que no se podía y que, en consecuencia, había que pedir una excepción. Fue una sorpresa porque en la zona hay otros depósitos.

Queremos tener la habilitación para tener todo en regla, y poner en condiciones lo que no esté en regla. Estamos dispuestos a escuchar a los vecinos para que todos podamos convivir bien.

Sr. Presidente.- Tiene la palabra el participante Juan Carlos Torres.

Sr. Torres (Juan).- En un primer momento no era nuestra idea tener algo así, o sea, tener un depósito tan grande. Pero con el correr del tiempo fuimos trabajando -somos una familia- y progresamos, gracias a Dios. También, damos trabajo a otras personas.

Entonces, lo más importante para nosotros es estar en regla. Eso es lo único que nos interesa, porque si no tendríamos en cualquier momento algún problema. Reitero, eso es lo más importante para nosotros.

Sr. Presidente.- Tiene la palabra el señor Florencio Lebeña.

Sr. Lebeña.- Soy vecino lindante con los señores que piden la excepción; vivo en la calle Galicia 1.156.

Les contaré la historia de ese galpón. El galpón tiene más de 300 metros cuadrados de superficie. Fue construido después de que, con mucho esfuerzo, adquirí el lote e hice mi casa en una zona que se entendía que sería sólo para casas de familia. En ese sentido, envié por mail al Concejo una copia de todo lo que les estoy comentando ahora. Figuran también unas fotos.

Sr. Presidente.- Ese mail llegó y será adjuntado al expediente.

Sr. Lebeña.- En ese mail explico que dicha propiedad hoy en día se ve desmejorada, tanto en cuanto a la vista exterior como respecto de los fondos, por la construcción que se hizo con posterioridad a que yo hiciera mi casa. Eso también afectó el valor económico y visual de la zona.

Cabe destacar que si la construcción de ese galpón no hubiera sido permitida, hoy no estaríamos aquí tratando de buscar otra excepción para la gente que está trabajando hoy en ese lugar.

No sé si en los informes de habilitación vieron el tema de la seguridad. Ese edificio no cuenta con la seguridad necesaria para la evacuación de personas dado que tiene un solo portón de acceso, el cual no cubre ninguna solicitud de seguridad para evitar tener otro Cromañón en las puertas.

Entrando de lleno al caso, si ustedes me preguntan si la actividad que realizan los señores es molesta, yo les diría que sí. Todos los días, de lunes a sábado y algunos feriados también, inician sus actividades a las 8, como una actividad normal de trabajo y no como una actividad normal de casa de familia, y se extienden hasta las 18 o 19, y los sábados hasta las 15 o 16. Tenemos un constante movimiento de entrada y salida, tanto de la gente que trabaja en el depósito como de la que va a entregar o retirar mercaderías. Y todo esto ocurre por el pasillo, que es la única entrada que tiene el depósito y que da directamente debajo de las habitaciones de mi casa.

Ya tuvimos varios antecedentes. Hubo un depósito de Arcor, donde las descargas de los camiones comenzaban a las 4 de la mañana y se extendían hasta las 10 de la noche; se obstruían las entradas y salidas de las casas de los vecinos, y los camioneros hacían sus necesidades en la vereda. Luego, esto fue ocupado por ciertas personas que lo utilizaban como boliche bailantero, y hasta altas horas de la madrugada ocasionaban molestias a los vecinos. Entonces, una

fábrica implica darle el permiso para que puedan instalar maquinarias que generan vibraciones y ruidos, más de los que hoy tenemos. No me inquieta el destino del galpón, que como puntalicé previamente, no se corresponde con la vida familiar que uno pretende tener como propietario que construyó y paga sus impuestos por vivir en una zona residencial.

Por último, les pido que se imaginen que esta situación les sucede a ustedes en sus barrios, al lado de sus casas; o sea, cómo la tomarían ustedes.

Sr. Presidente.- Tiene la palabra la señora Susana Liste.

Sra. Liste.- Vivo casa de por medio a este depósito. No vivo pegada, sino a una casa de por medio, pero verdaderamente no me afecta para nada el movimiento del depósito.

Es verdad, como dijo el vecino, que anteriormente estuvo Arcor. Cuando se fue Arcor, vino esa gente que hacía bailantas, e hicieron un desastre. Después, vinieron los vecinos del depósito y pusieron todo en condiciones, porque eso era un nido de ratas. Pero ellos limpiaron y pintaron. Es más, en medio de ellos hay una casa abandonada, y después vivo yo. Sin embargo, ellos se encargan de cortar el pasto y de mantener todo limpio. O sea que a mí no me molestan absolutamente para nada.

Posiblemente, el vecino esté más afectado que yo, porque vive pegado; yo no dudo de eso. Pero, en verdad, para mí son gente de trabajo, gente que da trabajo y a los que ni se los siente. Yo, al menos, no los siento.

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

Sra. Franco.- Señor presidente: de acuerdo a la foja 21 del presente expediente, se informa que independientemente de los destinos que se pretenden habilitar se pide la regularización de los planos encuadrados en la ordenanza 14280. Quisiera pedir al Departamento Ejecutivo si puede explicar al vecino qué significa esto.

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

Sra. Eguiño.- De lo que se trata es que cuando el lugar, el predio, fue visitado por un inspector verificó que había una ampliación con respecto al plano que está en el expediente. La ampliación está en el fondo de la parcela y como las medidas en superficie de esa ampliación están dentro de los parámetros previstos por esa ordenanza y no hace falta la participación del Concejo para regularizarla, se labró un acta de comprobación y debería regularizarla el propietario en los términos de esa ordenanza. Hay que hacer un nuevo plano donde se regularicen, aproximadamente, 90 metros cuadrados de construcción.

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

Sra. Franco.- En este caso quisiera preguntar al Ejecutivo si el vecino puede, mientras este Cuerpo resuelve sobre la infracción tratada en este expediente, regularizar los planos encuadrados en la ordenanza 14280.

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

Sra. Eguiño.- Sí, no hay ningún inconveniente, ya que el destino del plano no sería, incluso, el que ustedes estarían estudiando, sino directamente el mismo que tiene actualmente.

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

Sra. Franco.- Le quiero hacer otra pregunta al Ejecutivo: de acuerdo al plano, ¿se visualiza el 10 por ciento para carga y descarga requerido para esta actividad?

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

Sra. Eguiño.- Sí, el plano anterior tiene un acceso indicado como vehicular que es de 2,85 por todo el largo de la parcela. Es el único acceso vehicular y peatonal. Había un vecino que comentaba esto. La superficie supera el 10 por ciento; me refiero a ese gran pasillo de casi 3 metros de ancho por el largo de la parcela. Pareciera que está necesitando, en el caso de concederse eluso, alguna puerta por otro lado para que no se superpongan los medios de salida.

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

Sr. Franco.- Señor presidente: más allá de que vamos a tener en cuenta todo lo que se ha dicho en esta audiencia pública y que será transcripto en la versión taquigráfica, le quiero informar al vecino que su zona es residencial de densidad media baja. Y cuando se habla de media baja se está hablando de la densidad; es decir, de la cantidad de personas que viven ahí. Pero no está prohibida toda la actividad. Por ejemplo, estaría permitida la confección de prendas de vestir, con una limitación, que serían 200 metros cuadrados de

superficie total construida. Es decir que esa zona no evita que haya otro tipo de actividades. Incluso, podría haber hasta alguna actividad industrial en esta zona. Digo esto más allá de que vamos a tratar de resolver los problemas lo mejor posible entre ambos, porque creo que esto puede llegar a tener solución, porque ya hay una vecina que ha dicho que esta gente ha mejorado; quizás, tenga que mejorar más.

Una de las cosas que me preocupa es que en el plano aparece un entrepiso de madera y creo que no es correcto eso cuando se trata de ropa de vestir. ¿Es correcto lo que estoy diciendo?

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

Sra. Eguiño.- Sí, se indica un entrepiso de madera; pero, en verdad, no termino de darme cuenta dónde está. Aparentemente, es una superficie que se ha incorporado; o sea, que no existía y que se ha incorporado. No es en el plano que se ha aprobado, sino en esta ampliación que debe regularizar.

Hay una especie de "U" dentro de lo que era la parte libre de terreno, donde se dice que es un entrepiso de madera, y también hay otro sector donde también se indica que es un entrepiso de madera, pero no lo ubico. Sí, los entresijos de madera no son los permitidos y en sí mismos conllevan una infracción, cual es una medida de seguridad: las medidas contra incendio.

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

Sr. Torres.- Ese entrepiso que se ve, en realidad, no es un entrepiso. Es el techo que hicimos para una recepción; o sea, que no utilizamos la parte de arriba. Cuando se entra al depósito, eso es una recepción. Bajamos el techo porque tiene seis metros de altura, pero no utilizamos la parte de arriba.

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

Sra. Eguiño.- Ese es el que yo decía que no comprendía. Pero al fondo, donde antes era el fondo libre de terreno, el inspector indica que en forma de "U" hay un entrepiso de madera.

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

Sr. Torres.- En la parte de fondo es donde nosotros guardamos telas. Hicimos una estantería que tiene 1,50 metros de ancho y va en "U" Es una estantería donde apoyamos la mercadería.

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

Sr. Franco.- Debe quedar en claro que lo único que va a ser materia opinable por parte del Concejo es solamente el uso del suelo, porque la regularización del plano se hará en el Departamento Ejecutivo por la ordenanza 14.280. Y es el uso lo que trae conflicto con los vecinos; es algo que tenemos que discutir y conversar entre todos. En su momento, si es necesario, van a ser citados tanto el peticionante como los vecinos.

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

Sr. Bormioli.- Es para preguntar al propietario la cantidad de gente que está trabajando en este lugar.

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

Sr. Torres.- En el lugar trabajamos la familia y cuatro personas más. Como tenemos locales, vamos y venimos llevando mercadería.

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

Sra. Soest.- Me quedo una única duda; por supuesto, luego vamos a ver todas las demás.

En cuanto al tema de la única salida, ¿en lugar de hacer otra salida se podría ampliar la existente? ¿Hay posibilidad de que en lugar de los 3 metros se pudiera hacer más grande esa entrada y salida? ¿Se podría hacer, además, una salida alternativa?

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

Sra. Eguiño.- Esta parcela tiene frente sobre una calle de 10 metros; de esos 10 metros hay casi 3 que corresponden a esta entrada vehicular. El resto de la construcción son dos locales que dicen oficinas en el plano...; no, aparentemente, ahora están unidos. Esas dos oficinas, que ahora es una, tienen dos ventanas al frente. En principio, pareciera ser que lo más razonable es hacer que una de esas ventanas fuera una puerta que se comunicara directamente con la vía pública, lo que serviría como acceso y salida peatonal.

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

Si nadie va a hacer uso de la palabra, daremos por finalizado el tratamiento de este expediente. Le agradecemos a todos su presencia en esta audiencia pública y les comentamos que a medida que avance el tratamiento de este expediente les vamos a ir informando a todos cuál es el desarrollo del mismo. Muchas gracias por haber venido hasta acá.

Resolución N° 010/2010 Expte. N° 66.963/09 H.C.D. 4079-11150/09 D.E. Ref: “Habilitación comercial”.

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

Sr. Gallo.- Se trata de la solicitud para poder habilitar como destino “canchas de paddle” para lo cual el peticionante solicita primariamente, la excepción al uso de suelo, siendo el informe de Catastro que el predio se encuentra ubicado en la calle Paso 234 de la localidad de Morón y que le corresponde la siguiente nomenclatura catastral: circunscripción 1, sección B, manzana 112, parcela 17A, partida 1.507, con último expediente de obra 41.154.504/91. Asimismo el Departamento de Planeamiento informa que se encuentra en un área zonificada como RTMA – Residencial de Transición Media Alta- donde el uso solicitado de “cancha de paddle” es prohibido según lo establecido por el artículo 3.2.2.0 “actividades recreativas en general” del Código de Ordenamiento Urbano. Asimismo informa que dicho uso requiere un 10 por ciento de la superficie del terreno para estacionamiento.

Por otro lado, los indicadores para esa zona son un FOS de 0,6 y un FOT de 1,6, en donde lo permitido para edificar es de 401,70 metros cuadrados, y ejecutados 606 metros cuadrados y por lo tanto infringe los artículos: 3.5.1.1 – FOS-; 3.3.2.0 –pulmón de manzana-; y el artículo 46 de la Ley 8.912.

Por otra parte, se detecta que debe regularizar el plano y hace la presentación de planos, por lo tanto además de la excepción al uso solicita la registración del plano y el informe del Departamento de Obras Particulares dice que infringe los siguientes artículos de la norma reglamentaria de construcciones: 8.1 –estructuras resistentes-; 4.6.4.3 –iluminación y ventilación natural de locales de tercera clase-; 4.12 –protección contra incendios-; 4.6.3.4 –escaleras principales, características-; 4.7 –medios de salida-; 4.6.4.2 –iluminación y ventilación de locales de segunda clase-; y 5.11.1.1 –tanque de agua-.

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

Sr. González.- Quiero agradecer a todos los vecinos que se hicieron presentes en forma espontánea y contarles mi situación. Yo estoy pidiendo la habilitación por vía de excepción de las canchas de paddle. En el 2004 cuando adquirimos esa propiedad ya existían las canchas de paddle desde el año 90 que se construyeron, luego el club cerró y quedó abandonado. Nosotros con un gran esfuerzo lo reabrimos. Se inició la habilitación con un gestor en el 2005 y en su momento salió aprobado. Tenía la habilitación provisoria y fui presentando papeles, me faltaba la prueba de incendios de bomberos que la realizamos, también me pidieron otros requisitos más que los fuimos presentando. Cuando me vuelvo a presentar en habilitaciones me dicen que mi trámite había vencido y que ya estaba archivado. Le pregunto qué es lo que tengo que hacer y me dicen que tengo que iniciar de nuevo el trámite. Lo iniciamos nuevamente, como todo trámite pagando todos los sellados y demás y cuando llega a Planeamiento me dicen que la zona cambia y que el lugar donde estoy hoy en día, no se puede habilitar más ese rubro. Hago las consultas en el Departamento de Habilitaciones, cómo podía hacer para poder habilitar y le comentaba que en el 2005 estaba con habilitación provisoria y me dicen que lo gestione por vía de excepción en el Concejo Deliberante. Es por eso que estoy acá, tratando de ver cómo poder habilitarlo.

El tema del techo también se presentó como un problema porque nosotros tenemos la cobertura de lona desmontable, que en su momento me dijeron que correspondía y se podía hacer y por eso me habían habilitado el primer trámite. Esa es mi situación en este momento. Lo que estamos pidiendo es la excepción de ambas cosas para tener el plano de acuerdo a como está el club hoy.

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

Sra. Dulce.- Estoy muy conforme y son buenos vecinos. Son muy atentos y no tengo quejas de nada.

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

Sra. Tovares.- No tenemos inconvenientes de que si les dan la habilitación, puedan continuar.

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

Sr. Fons.- Soy el vecino más próximo que tiene Mariano porque estoy situado a la derecha de lo que es la cancha y soy vecino lindante, o sea, que mi medianera es la cancha de paddle prácticamente. Teniendo en cuenta que cuando se hizo y se hizo bien la cancha, se hizo una doble pared específicamente, para no perjudicar a los vecinos. Por lo tanto, quiero decir que tengo mucha autoridad para dar mi opinión porque estoy prácticamente en contacto con la pelotita, con las paletas y con los muchachos. No me perjudica, no tengo nada que decir porque eran tres terrenos baldíos, era una zona muy degradada con animales, era una zona donde prácticamente entraba la gente y hacía lo que quería, hemos tenido problemas de inseguridad en aquellos momentos. Hoy, vemos que la situación ha cambiado notablemente porque hay un movimiento de gente, hay iluminación, y todo lo que es la parte de la cancha propiamente dicho, a mí me brinda mucha seguridad en la parte del fondo de mi casa. Por lo tanto, estoy absolutamente de acuerdo en que esto pueda seguir funcionando.

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

Sr. Scalise.- Yo soy un vecino que opina que las canchas han ayudado al mejoramiento de la zona y a la seguridad como dice el vecino. Era un predio que estaba totalmente abandonado, con ratas, con todo. Hoy es algo que está en condiciones, muy limpio, cumple una función social importante, es el único club de paddle del partido que tiene una escuela infantil, donde aproximadamente 50 chicos son los que acuden a la cancha. Todos sabemos la importancia que tiene el deporte en la formación de nuestros hijos y realmente creo que lo que está haciendo Mariano es importante.

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

Sr. Bruno.- Como vecino de Morón he sido concurrente al paddle y justamente, quería resaltar el aporte en lo social y en lo deportivo que nos brinda a nosotros, tanto como dijo el señor Scalise, a nuestros chicos, nuestros hijos. Mis hijas han jugado ahí al paddle, ahora crecieron y se han mudado de la zona, pero así como en nuestro caso en particular, en los de muchos amigos. Aparte, el temperamento y la forma de ser de Mariano le da un toque familiar a todo esto, entonces esto más que un club de alquiler de canchas de paddle, es un lugar de encuentro de gente amiga. O sea que el lugar suma, y da un servicio social y deportivo a la comunidad de Morón.

Sr. Presidente.- Tiene la palabra la señora Elida Ecenarro.

Sra. Ecenarro.- Es muy poco lo que puedo agregar. Simplemente, que desde que está el pádel la zona mejoró y hay más seguridad. Además, nuestros hijos han crecido cerca de Mariano, en un ambiente cálido en el que la competencia existe, pero bien entendida.

Sr. Presidente.- Tiene la palabra el señor Carlos Bertanolio.

Sr. Bertanolio.- Simplemente, haré un comentario sobre la parte técnica.

La idea del señor Mariano, cuando compró y pensó en la habilitación y en los planos de obra, era techarlo con chapa y plástico. En su momento ya no daban el FOS ni el FOT para hacer ese tipo de plano. Pero cuando consultó, le dijeron que podía hacer un techo de lona porque no era incorporable al catastro económico. En ese sentido, como agrimensor con 33 años de profesión les puedo asegurar que ni el techo de lona, ni un techo rebatible son incorporables. Eso quiere decir que para Catastro ese techo no tributa.

Para que tengan una idea: la parte cubierta por la lona es exactamente igual a la que se utilizó durante 8 meses en la pileta del Club Morón, y en la del Club 77. Es exactamente lo mismo: un reticulado con la lona atada. Lo que sucede es que la lona está tan bien colocada, que parecería que el techo es permanente; pero no es así. La lona está toda atada con sogas, o sea que no es de carácter permanente. Y el reticulado donde está sostenida está abulonado, es decir que no está anclada en forma definitiva. En la Municipalidad hice la consulta, y me dijeron que todo aquello que proyecta sombra es considerado como cubierta. Entonces, con ese criterio pondría un techo de cartón, que también me producirá sombra.

Por lo tanto, pienso que tendría que estar estipulado qué tipo de material es el que produce la sombra.

Con respecto al impacto ambiental de las canchas de pádel, como vecino lindero del otro lado del señor Fons debo decir que trajeron una gran mejora al barrio y que hay una gran iluminación hasta altas horas de la noche, lo que hace que los vecinos nos sintamos más protegidos.

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

Sr. Franco.- Estamos ante un problema, porque cuando revisamos el plano con la arquitecta Eguiño pensamos que eran dos tinglados, pero había en el medio un tinglado más pequeño. Entonces, se nos generó la duda de si había techo o no lo había. En consecuencia, el Departamento Ejecutivo tendrá que informarnos acerca de ese tema. Caso contrario, deberemos analizar el uso del suelo y las diferencias en la construcción, porque la diferencia en cuanto al FOT de la que estamos hablando ahora es de 205 metros cuadrados de más, pero en la medida en que se tengan en cuenta los tinglados. Sin embargo, si no se los considera sería muy pequeña la construcción y, por lo tanto, tendríamos que centrarnos sólo en el uso del suelo.

Entonces, en primer lugar deberíamos ponernos de acuerdo. Para mí es un tinglado y cubre todo el piso. Por lo tanto, tendríamos que decidir qué hacer.

Sra. Eguiño.- La aplicación del Código de Ordenamiento Urbano no tiene que ver con lo que se tributa en Provincia en cuanto a los materiales. El criterio que utiliza la Dirección de Obras Particulares es que la lona plástica -cuya única diferencia con una chapa es su rigidez- es computable a los efectos del FOS y del FOT.

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

Sr. Franco.- Entonces, deberán analizarse las dos cosas. Por un lado, el exceso de FOS, que a mi forma de ver y de calcular, incluidos los 75 metros cuadrados del techo pequeño, sería de 205 metros cuadrados. Más allá de que también hay un exceso de FOT, pues sobran 532 metros cuadrados. Y por el otro lado, tendríamos que ver el tema de las estructuras resistentes -que no excepcionaremos- y algunas otras cuestiones de poca importancia.

Por lo tanto, debe quedar en claro que, inicialmente, este expediente ingresa solamente por un problema de uso. Posteriormente, el Ejecutivo advierte que los planos que se presentan no tienen nada que ver con la realidad, y le dice al contribuyente "traiga el plano verdadero". ¿Por qué no los traía el contribuyente? Porque pensaba que un techo de toldo no computaba para el FOS. Pero sí computa para el FOS. En consecuencia, habrá que discutir una excepción del uso y una excepción a la Ordenanza Reglamentaria de Construcciones. Estamos hablando de que hay un FOS permitido en la zona de 401,70 metros cuadrados, y un ejecutado de aproximadamente 606 metros cuadrados, por lo cual tenemos 205 metros cuadrados de diferencia. Y en cuanto a las canchas de pádel existe una prohibición. Por lo tanto, lo que deberemos discutir en las comisiones es si se aprueban o no se aprueban esos dos temas.

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

Sra. Rodríguez.- Según el Departamento de Obras Particulares se infringen varios temas. Uno es el de las estructuras, y el otro, el de los medios de salida. Por lo tanto, quiero saber si habría alguna forma de explicarle al contribuyente cómo solucionar ese tema y el de las escaleras.

Sra. Eguiño.- Este plano tiene otro anterior -de obra nueva- que estaba debidamente aprobado. La única diferencia con ese plano son los dos tinglados de reticulado y una pequeña ampliación de un entrepiso, al que se accede por una escalera.

Los excesos de FOS tienen que ver con el reticulado, o sea, con los dos tinglados. Y los otros artículos se relacionan, fundamentalmente, con esa pequeña ampliación de un entrepiso de madera. Ese entrepiso es el que genera el incumplimiento de las prevenciones contra incendios. Asimismo, la escalera por la que se accede a él no cumple con el ancho mínimo, y es la que genera la infracción al artículo 4.7 -medios de salida- y, además, al relacionado con escaleras.

Sra. Rodríguez.- Hice esa pregunta porque se trata de cuestiones de seguridad. Entonces, le pregunto al peticionante si podría solucionar esos temas.

Sr. González.- Todo lo relacionado con carga de fuego está hecho. Tengo un estudio de bomberos realizado en 2007. Ellos vinieron y me hicieron todo el estudio; me marcaron las salidas de emergencia y demás. Eso figura en el expediente. Eso está todo correcto. Me dijeron cómo tenía que hacerlo, y yo lo hice tal como me informaron.

En cuanto a lo expresado por el concejal Franco, el plano siempre lo presenté. Nunca oculté el plano. En 2005, cuando presenté los trámites, me autorizaron. Tengo en mi poder toda la documentación, en la que consta una habilitación provisoria con los derechos pagos por lo que es ahora. Yo no hice ninguna modificación grave, inclusive respecto del plano de 1991.

Sí teché con lona. Se hizo esa ampliación para que los clientes estuvieran un poco más cómodos en la confitería. No tiene ninguna función ese entrepiso. Simplemente, es para que los clientes estén un poco más cómodos; para que no estén afuera cuando hace frío o, si vienen con niños, para puedan observar desde ahí. Y la escalera la pusimos para que me sea más fácil el acceso al tanque de agua -tengo un termotanque- por si llegara a romperse.

Si eso molesta hasta lo podría sacar. Mi intención es estar en regla. Estamos luchando por esto desde el 2005. Estoy tratando de hacer las cosas lo mejor que puedo. Por eso estamos acá y los vecinos, por suerte, me apoyan.

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

Sra. Eguiño.- Lo que aclara acá el interesado no es lo que refleja el plano. A lo mejor, hay una falencia en las cosas que indica el plano. El entrepiso de madera se indica como entrepiso y no como cielo raso de la construcción de abajo, y los tanques no están indicados. No se pone como objeto de la escalera sólo el acceso a tanques, sino el acceso a entrepiso. Si el único requisito es abastecer a los tanques de agua la escalera es suficiente, pero no el acceso al entrepiso.

Sr. González.- Esa escalera hasta se podría sacar.

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

Si no es así damos por finalizado el tratamiento de este expediente. Agradecemos a todos su presencia aquí. Les vamos a informar cuando avance el tratamiento de este expediente y los mantendremos al tanto de la resolución de este Concejo Deliberante.

5. Resolución N° 012/2010. Expediente N° 68.474/10 HCD 4079—21264 Departamento Ejecutivo. Ref: “Solicitud modificación de artículo del Código de Ordenamiento Urbano.”.

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

Sr. Itzcovich.- Señor presidente: la slicitud que efectuamos en el expediente de referencia tiene que ver con la modificación de la zonificación actual que tiene un sector cercano al área central de Morón: para que todos lo ubiquemos, es frente al predio donde funciona el club de rugby Los Matreros.

El triángulo que aparece graficado en el expediente tiene una zonificación que data de la década del 80 como residencial mixta. Es una zonificación que tiene indicadores urbanos de un FOS de 0,5 y un FOT de 0,7, 9 metros de altura, y como posee servicios completos de agua y cloaca, a partir de la última modificación del Código estaría apta para el desarrollo, entre otros, de viviendas multifamiliares. Ese triángulo tiene una historia que tiene que ver con unos predios de dominio municipal que fueron cedidos a distintas instituciones; esto es Arenil, un sector donde en una época funcionó el Proyecto Corazón, un espacio vinculado al Centro de Periodistas y otra área donde está el Jardín Municipal N° 1.

La propuesta que venimos a traer a este Concejo es modificar la zonificación actual que tiene este predio, estableciendo una zonificación denominada uso específico; esto es aquella zonificación que viene a consolidar y respetar la actividad, en este caso, de equipamiento médico, social o educativo que posee la zona. El único objetivo de esta propuesta es sostener la actividad que se realiza allí y mantener con la zonificación y con cuestiones de política urbana las actividades que en esos predios se desarrollan.

Sr. Presidente.- Tiene la palabra el señor Guillermo Zabala.

Sr. Zabala.- Simplemente, quiero decir que vengo aquí en representación del Colegio Técnico del distrito II a acompañar la propuesta del Ejecutivo, según lo que ha expresado el arquitecto Itzcovich.

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

Sr. Franco.- Simplemente, quiero decir que habiendo leído el expediente y entendiendo la participación del arquitecto Itzcovich, quedó muy en claro el cambio de uso con una funcionalidad determinada. Por lo tanto, el bloque del Nuevo Morón está de acuerdo con esta nueva zonificación.

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

Sr. Bormioli.- Yo quiero hacer dos o tres preguntas.

¿Son siete las parcelas de esa fracción, de esa manzana? Esto es lo que yo tengo entendido, al menos.

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

Sr. Itzcovich.- Sí, según la plancheta catastral que está adjunta a fojas 5 del expediente, aparecen siete parcelas.

Sr. Bormioli.- Una sería Arenil, que fuera una donación; otra sería la donación del municipio a la Dirección General de Escuelas, la parcela 2 A; en las 2 B y 2 C funciona el Círculo de la Prensa, lo que también fue una donación; en la 4 funcionaba el Proyecto Corazón, que no funciona más y que fue un comodato; y en la 5 el jardín Pedro Palacios. ¿Puede ser que esté faltando la parcela 3?

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

Sr. Itzcovich.- Entiendo que la 3 está unificada o está funcionando en conjunto con la 4; es todo un mismo frente.

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

Sr. Bormioli.- Gracias.

Y para entender bien esto: actualmente tiene una zonificación y lo que se propone es darle un uso específico, con lo que en determinado momento podría volver a modificarse esa zonificación o dársele otro destino. ¿Es así? Quedando ahora como uso específico más adelante podría llegar a ser modificado para cambiarse los valores; en algún momento esto podría ser utilizado como vivienda. ¿No está claro?

Sr. Itzcovich.- No.

Sr. Bormioli.- ¿Cuál es la zonificación actual?

Sra. Eguiño.- Residencial mixta.

Sr. Bormioli.- Pero al pasar a ser de uso específico esto permitiría que más adelante vuelva a tener otro tipo de zonificación.

Sr. Itzcovich.- Se puede modificar siempre.

Sr. Bormioli.- Y esto se puede hacer teniendo en cuenta que hay propiedades de uso privado, porque Arenil y el Círculo de Prensa son de uso privado. ¿Podemos hacerlo nosotros? Según lo que yo veo, hay una serie de espacios que se incluirían también dentro del uso específico, pero la mayoría no son de uso privado, si bien hay algunas entidades. No sé si soy claro al hacer esta pregunta.

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

Sr. Itzcovich.- Nosotros lo que estamos haciendo ahora es replicando el procedimiento normado para la modificación de una zonificación en cualquier sector del partido de Morón, y en los considerandos de la ley de suelo se establece que el municipio es el ámbito donde esto sucede. Lo que estamos haciendo es tipificando en forma distinta, la actual zonificación con otra que figura en el Código de Ordenamiento Urbano, que con este mismo mecanismo podría ser modificada las veces que se proponga, si el Cuerpo lo aprueba. Este es el procedimiento normado, el procedimiento habitual para establecer una zonificación o sector del municipio, sea tierra privada o sea tierra pública. En este caso, lo que estamos proponiendo es arbitrando los medios por los cuales está normado el procedimiento administrativo para hacer esto. Y la propuesta es establecer una zonificación que no tiene indicadores, sino que viene a consolidar situaciones de usos vinculados a distintos equipamientos, por eso es que no tiene indicadores, y saliendo de esta situación actual que sí posee indicadores de altura, de FOS y FOT, y de cantidad de viviendas por lote que se podría hacer.

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

Sr. Bormioli.- Esta modificación que se propone, porque si yo no me equivoco en la presentación del proyecto estratégico, con toda la parte del traslado del estadio

y todo, esto estaba incluido en ese proyecto, como una zona de parquización o de parque o de espacio público.

Sr. Itzcovich.- En realidad es una propuesta que hizo el grupo que ganó el concurso, nosotros no la consideramos en esta etapa y para que se vea una diferencia, una modificación que hizo el Concejo Deliberante con el Ejecutivo de Código, tiene que ver con una zonificación sobre los terrenos de la cancha con indicadores de ocupación que es una situación inversa a lo que estamos haciendo hoy. Hoy, lo que estamos sacando es toda posibilidad de construcción sobre los predios que estamos charlando, e insisto estamos con la normativa consolidando las situaciones de los usos y de las actividades que se desarrollan ahí, porque la zonificación que proponemos no posee indicadores urbanos.

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

Siendo las 18 y no habiendo más asuntos que tratar, damos por finalizada la audiencia pública de esta tarde.

-Son las 18.