

Honorable Concejo Deliberante de Morón
Audiencia Pública del 2 de Noviembre de 2010 (16 Hs)

Sumario

<u>1- Resolución N° 222/2010 Expte. N° 57.797/04 H.C.D 4079-12876/04 D.E. Ref:</u> <u>“Aprobación de planos”</u>	<u>2</u>
<u>2- Resolución N° 228/2010. Expte. N° 67.278/09 H.C.D. 4079-13547/09 D.E. Ref:</u> <u>“Habilitación Industrial”</u>	<u>10</u>
<u>3- Resolución N° 227/2010. Expediente N° 66.274/08 HCD 4079-18537/08 DE. Ref:</u> <u>“Ampliación de rubro, lavadero de automóviles”</u>	<u>10</u>
<u>4- Resolución N° 225/2010 Expte. N° 67.157/09 H.C.D. 4079-12482/09 D.E. Ref:</u> <u>“Aprobación de planos”</u>	<u>13</u>
<u>5- Resolución N° 229/2010. Expediente N° 67.501/09 HCD 4079-15.939/09 DE. Ref:</u> <u>“Aprobación de planos”</u>	<u>15</u>
<u>6- Resolución N° 224/2010. Expte. N° 67.236/09 H.C.D. 4079-13241/09 D.E. Ref:</u> <u>“Aprobación de planos”</u>	<u>19</u>
<u>2- Resolución N° 228/2010. Expediente N° 67.278/09 HCD 4079-13.547/09 DE. Ref:</u> <u>“Habilitación industrial”. (Continuación)</u>	<u>20</u>

- En la sala de sesiones del Honorable Concejo Deliberante de Morón, a las 16 y 30 del martes 2 de noviembre de 2010, con la presencia del señor presidente del Concejo Deliberante, concejal Juan Manuel Le Bas, y de los concejales Jorge Costas, Florencia De Luca, Orlando Farías, Aníbal Franco, Rogelia Franco, Marcelo González, Silvio Hernán Gutiérrez, Enrique Miguel Louteiro, Leonardo Emanuel Lucero, Mónica Ochoa Magallanes, Marcelo Ríos, María Cristina Rodríguez, Claudio David Román, Vanesa sosa y José María Vittorio, dice el:

Sr. Presidente (Juan Manuela Le Bas).- Con la presencia de 16 señoras y señores concejales, vamos a dar comienzo a esta audiencia pública.

Les agradecemos a los vecinos y vecinas que vinieron a participar de esta audiencia pública. Van a formar parte de otra herramienta de participación que tiene este Concejo Deliberante.

El secretario va a leer algunas consideraciones que tienen que ver con el funcionamiento de esta audiencia.

Sr. Secretario.- Han ingresado para su tratamiento a este Concejo Deliberante diversas solicitudes referidas a aprobación de planos que requieren la decisión de los señores y señoras concejales. Es por ello, que el Concejo Deliberante antes de tomar una decisión al respecto decide realizar esta audiencia pública para que todos los vecinos y vecinas de la ciudad puedan dar su opinión 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, éstas deben ser tomadas en cuenta por los señores y señoras concejales.

Se ha abierto un registro en el Concejo Deliberante donde se han inscripto quienes deseaban 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.

Sr. Presidente.- Hoy no vamos a votar los expedientes. Esta es una instancia más, mediante la cual queremos escuchar las voces de los vecinos y vecinas presentes, porque queremos saber la opinión de cada uno de ustedes en cada uno de los expedientes. Luego, esto va a seguir en las comisiones donde los concejales y las concejales trabajan y terminan definiendo si se va a aprobar o no cada uno de los expedientes. El equipo de taquígrafos va a tomar nota de todo lo que se dice y luego la versión taquigráfica se adjunta a cada uno de los expedientes que estamos tratando para que quede registro de las opiniones de todos y todas.

1- Resolución N° 222/2010 Expte. N° 57.797/04 H.C.D 4079-12876/04 D.E. Ref: "Aprobación de planos".

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

Sra. Eguiño.- En este expediente los interesados solicitan, por vía de excepción, la aprobación de una ampliación en el plano de obra y la ampliación del uso de suelo para una propiedad ubicada en la calle San Martín 848/860, localizada en una zonificación RA -Residencial de Densidad Alta- con indicadores de FOS de 0,6 y FOT de 2, en la cual el uso "Residencia Geriátrica" es prohibido y requiere para su funcionamiento un 10 por ciento de superficie cubierta destinada a ese fin.

Con respecto al Código de Ordenamiento Urbano las infracciones son: uso de suelo, ocupación del centro libre de manzana, espacio para estacionamiento y el artículo 4.5 -iluminación y ventilación-.

Con respecto a las normas reglamentarias de construcciones se infringen los siguientes artículos: el 8.1 -estructuras resistentes- por ser una obra sin permiso; el 4.6.4.1 -iluminación y ventilación de locales de primera clase-; el 4.6.3.1 -áreas y lados mínimos de locales de primera y tercera clase-; el 4.6.4.2 -iluminación de segunda

clase-; el 4.10.1.1 -aberturas próximas a ejes divisorios-; el 4.6.3.4 -escaleras principales-; el 4.7 -medios de salida-; el 4.6.5.1 -ventilación por conducto de cocina-; el 4.6.5.2 -ventilación de baños y retretes por conductos-; y el 4.12 -protección contra incendio-.

Es necesario aclarar que en el predio la única actividad no es un geriátrico sino que además hay una cantidad de viviendas que ya estaban aprobadas y parte de las infracciones corresponden a ampliaciones en esas viviendas.

Sr. Presidente.- Tiene la palabra la señora Da Cruz Carvalho.

Sra. Da Cruz Carvalho.- Soy la administradora del Hogar San Martín, y necesitamos la aprobación de estos planos dado que es un requisito de PAMI. Somos una residencia de adultos mayores, con 95 camas todas de PAMI y es uno de los requisitos que no podemos cumplimentar porque está en curso.

Nos ocupa y nos dedicamos a la residencia de adultos mayores, como ya lo dije, lo hacemos con vocación y tratando de cumplimentar todo lo que merece un ser humano. Cumplimos con todas las ordenanzas y las auditorias de PAMI, con todo un equipo de profesionales que está a disposición de ellos. Se les ofrece un hábitat digno donde ellos puedan pernoctar, vivir y tener una vida digna.

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

Sra. Alarcón.- Algunos de los propietarios, creo que somos cinco, necesitamos que los planos se aprueben porque aún no pudimos escriturar. Nos piden los planos aprobados para poder realizar la escritura y queremos hacerlo hace varios años y todavía no pudimos hacerlo.

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

Sra. Adami.- Yo quiero denunciar, si esa es la palabra correcta, que es insoportable el lavadero que hay en el geriátrico. La pared medianera de mi casa está pegada al lavadero. Es imposible dormir, a las 6 de la mañana empieza la actividad en el lavadero y es como si tuviera una obra contra la pared. Además, como la máquina hace mucho ruido ponen la radio a todo lo que da para poder escucharla. El sábado a las 6 de la mañana me tengo que tomar una pastilla para calmarme. Es insoportable la conducta. Me fui a quejar, primeramente me hicieron caso y después me dejaron afuera. Me atiende la empleada y le digo que quiero hablar con la encargada y no me lleva el apunte y me termino yendo. Si no me creen manden a alguien para comprobarlo.

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

Sra. Waisberg.- Hace 20 años que vivo en esta vivienda y soy una de las involucradas para poder escriturar. Hemos intentado hacer unos planos hace alrededor de 10 años y justamente por no estar habilitado el geriátrico no lo pudimos hacer.

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

Sra. Bertini.- Soy vecina, vivo en San Martín 835, hace 30 años que estoy en esa vivienda. Amén de soportar muchos años el tema de las inundaciones, aquí tengo una nota presentada en su oportunidad que me ha entrado agua en muchas oportunidades, amén de perder electrodomésticos y todo lo que eso involucra, con AySA creo tener cuenta corriente a raíz de los reiterados reclamos que he hecho. Tengo una vecina que también es parte doliente de este tema de las inundaciones. En la cámara séptica aparecen elementos, llamémosle dignamente pañales para adultos y otros enseres que por supuesto no son de uso de nuestra familia. Hace un tiempo tenemos el problema de los vehículos de los familiares que van a visitar a los internados, un montón de bolsas de basura en nuestra vereda, bolsas con ropa ya en desuso, la gente estaciona en nuestra vereda y deposita todos estos elementos. Si no tienen la habilitación, que la autoridad proceda. Me siento damnificada en este tema, hace 30 años que vivo en esta misma casa, tengo la nota, la pueden ver, del reclamo que hemos hecho por las inundaciones en donde me ha entrado agua en la inundación del 85, las sucesivas y demás. Si las instalaciones no corresponden a este tipo de habilitación, que no se lleve a cabo.

-Ingresa la concejal Frías.

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

Sra. Abete.- Hace 20 años que vivo en este lugar y quiero volver a reiterar, como mis otros vecinos, la necesidad urgente de planos, por una necesidad particular en función de poder hacer uso de la misma, llámese una posible venta.

La otra cosa que me inquieta y que vengo a descubrir y que no sé si es así, si nos cabe como vecinos, la posibilidad de un espacio más amplio, escuché por ahí estacionamiento, del cual no tengo información. Lo presento como inquietud haber si alguien me lo puede explicar desde los planos. Si es así es un beneficio para todos los vecinos interesados.

En segunda instancia si hay una posibilidad de un espacio verde, no sé si para estacionamiento o para qué, sería otra de las opciones.

Sr. Presidente.- Tiene la palabra la señora María Rosa Millia.

Sra. Millia.- Hace más de 30 años, cuando le compré a la señora de Fazio, eso era un consorcio. Después, se fue edificando y arreglando los planos, pero nunca vinieron aprobados. Y decían que la clínica no había edificado más allá porque le pertenecía la cochera al consorcio. Pero después, nunca se habló de la cochera. Y mi escritura -cuando le compré a la señora de Fazio- no hacía referencia a la cochera; pero ese pedazo siempre quedó sin edificar.

Vino el agrimensor -antes de que se construyera más allá- cuando edificué una habitación arriba, pero después nunca más tuvimos noticias. El agrimensor lo mandó la señora de Fazio cuando había alquilado la clínica. A partir de ese momento yo no tengo la aprobación de la ampliación que hice en mi departamento. Pero el agrimensor vino, me midió todo, y me dijo que iba a estar todo bien porque arreglaban todos los departamentos juntos. Sin embargo, el trámite nunca se terminó. Y yo compré aproximadamente entre 1974 y 1975.

La señora de Fazio ya falleció. Ahora está la hija. Pero a nosotros nos vinieron a medir todas las ampliaciones que hicimos y, sin embargo, no se resolvió nada. Vino un agrimensor -nos hizo quedar un sábado a todos los propietarios-, pero no se terminó nada.

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

Sr. Franco.- En primer lugar, les aclaro a los vecinos que plantearon sus quejas que constarán en la versión taquigráfica, y que, generalmente, hasta que no se resuelvan los problemas que generaron las quejas no damos cabida a ningún tipo de aprobación o registración de plano.

En segundo término, les informo que la registración del plano no sólo atañe al geriátrico, sino también a todos ustedes, y que puede ser que otorguemos la registración del plano, que aceptemos la ampliación de superficie del geriátrico o que sólo aprobemos el plano. En ese sentido, la aprobación del plano no tiene nada que ver con la habilitación, son dos cosas diferentes. La aprobación del plano se vincula con la estructura existente, que actualmente no cuenta con plano porque se le realizó una ampliación.

Por lo tanto, hay varios caminos que recorrer. El primero de ellos es tenerlos en cuenta a ustedes. Para eso se hace una audiencia pública, es decir, no para escuchar al peticionante -pues éste inició un expediente y comprendemos su situación-, sino para saber si lo que solicita el peticionante produce algún problema fuera de ese geriátrico. Por ese motivo, lo primero que hacemos es abarcar la problemática, a efectos de ver si la solucionamos o, por lo menos, subsanamos la mayor cantidad de inconvenientes. Por ejemplo, los ruidos no tienen que salir afuera; el que hace un emprendimiento se tiene que ocupar de lo que sucede afuera como producto de la actividad que desarrolle. O sea que tratamos de acercar a los vecinos y de comenzar a mirarnos a la cara, no con antipatía, sino con simpatía y tratando de resolver los problemas -como decía El Chavo- de la vecindad. En consecuencia, les digo a los vecinos que se sienten perjudicados que no se preocupen, pues los concejales trabajaremos para tratar de solucionar sus problemáticas.

Asimismo, hay que tener en cuenta que el geriátrico cuenta con una habilitación que data de muchos años, y que lo único que se solicita es que aceptemos una ampliación de superficie y que aprobemos un plano para todo el vecindario.

Por lo tanto, el camino a recorrer es largo y la situación no se resolverá hoy. Generalmente, a los problemas les ponemos un moño y los resolvemos, ya que nuestra

conducta, como gobierno y como Concejo Deliberante, es resolver, primero, los problemas, y después, otorgar las eximiciones que se solicitan.

Más allá de eso, quisiera entrar en el expediente, a efectos de aclarar las problemáticas que se presentan. Para saber el nivel de gravedad que tendría una eximición, ya que se trata de un geriátrico -un lugar donde habitan muchas personas, al contrario de lo que sucede en una casa, donde puede haber dos o tres personas-, quisiera hacerle unas preguntas al Departamento Ejecutivo. En primer término, adelanto que todo lo relacionado con la seguridad nosotros no lo excepcionamos.

Respecto del artículo 4.6.4.1 -iluminación y ventilación-, me interesaría conocer a qué se debe la infracción.

Sra. Eguiño.- Esa infracción se produce por las ampliaciones que se realizaron en algunas de las viviendas, y también se advierte en ciertos locales del geriátrico. Algunos ambientes del geriátrico no es que no tengan ventanas, sino que en determinados casos ellas dan a un espacio que está cubierto o a un espacio urbano que no es suficiente. Y en cuanto a algunas ampliaciones de las viviendas, no se indica que tengan ventanas. Es decir que la infracción al artículo 4.6.4.1 se da en locales de primera de ambos usos, o sea, tanto en el geriátrico como en las viviendas.

Sr. Franco.- Entonces, no es que no tengan patios o iluminación, sino que no se cumple con los requerimientos.

Sra. Eguiño.- En el caso del geriátrico la situación es esa. O sea, tiene ventanas que dan hacia afuera, pero en algunos casos están cubiertas por alguna galería, y en otros, el espacio urbano al que miran no es lo suficientemente grande, es decir que no se cumple con el 4 por 4 mínimo. Con relación a las viviendas, en algún caso no está indicada la ventana, o la ventana está directamente sobre parte cubierta.

Sr. Franco.- Una cosa es una casa, donde pueden resolverse algunos problemas, y otra cosa distinta es un geriátrico, donde todo tiene que estar casi perfecto para que pueda atenderse bien a los ancianos y demás personas que acuden allí, y los vecinos no tengan quejas.

Con relación a las escaleras principales y medios de salida: ¿a quién corresponde?

Sra. Eguiño.- El geriátrico se desarrolla en planta baja, por lo tanto, no tienen nada que ver las escaleras. El tema de las escaleras se vincula con las ampliaciones en planta alta de algunas de las viviendas, porque no corresponden las medidas, por el desarrollo de los escalones o porque se trata de una escalera de tipo "caracol". En consecuencia, el artículo 4.7 -medios de salida- se añade al incumplimiento del artículo relacionado con las características de la escalera. Y lo mismo sucede respecto de las medidas contra incendios.

Sr. Franco.- En cuanto al geriátrico, me preocupan las cuestiones vinculadas con la ventilación de los baños y la protección contra incendios. No son tan preocupantes en el caso de los departamentos.

Sra. Eguiño.- El artículo 4.12 -protección contra incendios- está ligado con el incumplimiento de las características de las escaleras y no tiene otra implicancia. Respecto de la ventilación de los baños y de las cocinas, quizás se trate de una falla del dibujo, de que no está indicada. Y en el caso de que no la tengan, podrían colocarse. Estas infracciones están indicadas en las viviendas.

Sr. Franco.- Por lo tanto, en cuanto al geriátrico, excepto la ampliación de superficie no habría infracciones al Código.

Sra. Eguiño.- Algunos ambientes incumplen el 4.6.4.1, pero a expensas del 4.5, no por carencia de ventanas hacia afuera. Y en uno de los locales se incumple el 4.6.3.1, que es el artículo relacionado con los lados mínimos de locales de primera; se trata de la habitación 14.

Sr. Franco.- Es decir que hay tres mensajes: uno, para los vecinos que viven fuera y que están siendo perjudicados por ruidos, maltratos, residuos, autos estacionados, etcétera; otro, para los vecinos que viven dentro y necesitan escriturar para poder vender, alquilar y demás, y un último para el geriátrico. Asimismo, el geriátrico tiene dos cuestiones: no puede ser habilitado ni ampliada su superficie si no cuenta con el plano registrado. Por lo tanto, se trata de una situación compleja.

Escuché decir a una participante que había sido visitada por un agrimensor. Al respecto, el agrimensor tuvo que visitarla para relevar todos los datos del expediente.

Después, ese expediente, con ese plano ese agrimensor viene aquí y así nosotros sabemos de qué se trata. Porque una vez aprobado esto, si se modifica el plano, va todo para atrás. Entonces, hay un arquitecto o un maestro mayor de obras relevador, que releva punto por punto, pero para llegar a esta instancia de la audiencia pública falta un tiempo. Así que les pido tranquilidad. Nosotros tenemos una oficina de resolución alternativa de conflictos y pueden acercarse a ellos para conversar. Yo creo que la gente del geriátrico va a comprender y va a existir una muy buena relación entre geriátrico y vecinos.

Así que para mí, por ahora, no hay ninguna pregunta más.

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

Sra. Eguiño.- En realidad, quiero hacer una aclaración con respecto a una inquietud que hubo en lo que respecta a la carencia de planos de este lugar. Como mínimo tuvo dos planos: el último fue del año 1982, donde estaban las viviendas y en ese plano se dejaba asentado la existencia de un plano anterior. Digo esto como una aclaración, pero quiero preguntarle a la gente que vive en las viviendas, la cantidad de viviendas que hay allí, para saber si son las mismas que estaban en el plano anterior o esto merece alguna atención especial.

Sr. Presidente.- Tiene la palabra el señor José Antonio López.

Sr. López.- Sí: eran doce departamentos y uno de ellos, como se alquila, lo dividieron en dos. Ahora aparecen trece departamentos en el portero; pero, en realidad, en un caso se trata de un mismo departamento que se dividió en dos. Allí hicieron un departamento en planta baja y otro en el primer piso y alquilan los dos. De ahí que aparezcan como dos departamentos, pero siguen siendo doce los departamentos.

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

Sra. Eguiño.- Cada una de esas unidades, me refiero a la planta alta y a la planta baja, funcionan en forma independiente y cada una tiene su cocina, su baño y su lugar de estar.

Sr. López.- Sí. Son como dos departamentos y tienen la escalera por el patio de la planta baja y la salida tiene una puerta para cada departamento de entrada.

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

Sra. Eguiño.- Bueno, eso habría que declararlo y genera una situación a tener en cuenta. El uso del suelo también incluiría la parte de la vivienda multifamiliar.

Sr. López.- Es el único que está así. Por ejemplo, yo tengo planta baja y primer piso y mis ventanas dan al pasillo que da hacia el geriátrico; es la única forma que tengo de tener las ventanas porque, si no, al costado tengo otro departamento y hacia el otro costado tengo otro departamento. Y el pasillo que tengo desde mi ventana hasta la pared que nos separa del geriátrico hay un metro y medio o menos de un metro y medio. Pero es la única forma que tengo de poner la ventana; si no, no tengo cómo ponerla.

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

Sra. Eguiño.- Creo que más que nada la inquietud del concejal apuntaba a identificar si las infracciones se daban en el ámbito de una situación unifamiliar o en el ámbito de una actividad que tuviera que ver con el geriátrico. Para eso, apuntaba a identificar si la falta de ventanas, la ventilación o los problemas que pudieran tener una escalera o un medio de salida implicaban un problema a una familia o a un geriátrico. No tiene otro sentido la observación. No es para que se preocupe, digamos así.

Sr. Presidente.- Tiene la palabra la señora Da Cruz Carvalho.

Sra. Da Cruz Carvalho.- Escuchando a los vecinos, quiero decir que el hogar se encuentra habilitado: o sea, tiene su habilitación municipal y también su habilitación del Ministerio de Salud. Esto no es algo reciente, sino como funciona desde el año 1967: desde entonces, es una actividad habilitada en el lugar y también quiero responderle a los problemas que plantearon, que son problemas que nos han venido a plantear y a los que hemos tratado de buscarle solución. Me refiero, por ejemplo, a la señora que planteó el tema del lavadero, quien varias veces hizo reclamos al respecto y hace un tiempo hemos cambiado todas las máquinas, para que sean silenciosas y de última

generación; incluso, se han separado de la medianera que era lo que le producía perturbaciones y producía vibraciones en el lugar. Eso fue resuelto y los invitamos a que puedan venir a verlo.

Por otro lado, hubo una persona que planteó el tema de los paneles en AYSA y demás. Lamentablemente, eso es una realidad porque los abuelos, todos los que viven ahí, tienen múltiples patologías y también disconductas; ellos arrojan cosas a los desagües y a los inodoros. Por lo tanto, este es un tema de permanente resolución. A raíz de ello hemos construido cámaras de decantación para que ello no afecte a los vecinos, que sea un problema que estamos resolviendo con AYSA y también con una empresa privada que una vez por mes hace una destapación general.

Con respecto a lo que se dijo en cuanto al tema de la basura, también fue un tema que nos ocupó escuchando sus reclamos, los que también hemos resuelto. Hemos hecho depósitos y cubiertos para la basura, por lo que ya no sacamos ningún tipo de bolsa de residuos a la calle. O sea que el personal de mantenimiento espera al recolector y se sacan desde el interior del geriátrico.

En lo que se refiere al tema de los coches en la calle, nosotros contamos con una entrada de automóviles, de ambulancias, con un amplio espacio para ellos y si bien hay muchos automóviles estacionados es porque también a una cuadra funciona la Dirección de Tránsito, que hace todas las pruebas de manejo; incluso, hay otros comercios como una academia de inglés justo enfrente, por lo que también estacionan todos los autos de los padres de los chicos que concurren a ella.

En consecuencia, creo que el tema del estacionamiento de automóviles no es una cuestión propia del geriátrico.

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

Sra. Adami.- En lo que respecta a lo que está diciendo esta señora, la verdad es que no sé si miente o le dijeron que diga eso. Es todo mentira. La cabecera de la cama de mi dormitorio da para el lado del geriátrico y abajo tienen las máquinas. Me cansé de ir a verlos, pero últimamente me dejan esperando. Esta señora dice que está todo en orden; bueno, yo le pediría que venga a dormir a mi casa para que compruebe si puede dormir. Yo quiero que ustedes, alguien, vaya allí y va a haber cómo vibra la pared; es como si estuvieran con un martillo o con un piquete "dele y dele". Del lado de la medianera hay unas máquinas que hacen un ruido infernal.

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

Sr. Franco.- Le quiero manifestar a los dueños del emprendimiento y a los vecinos, que estamos acá para poder conversar sobre la temática y buscar alguna herramienta que nos permita solucionarlo. Yo tengo que creer en la vecina, como tengo que creerle a la gente del geriátrico. Les creo a los dos y me creo una confusión a mí, de manera que vamos a caminar a través de la resolución alternativa de conflictos para que se resuelvan de verdad los conflictos y que los vecinos estén contentos de tener un geriátrico y los del geriátrico estén contentos de tener estos vecinos. Creer en cualquiera de las palabras, con el sentido de verdad con el que me lo están manifestando, a mí me produce confusión. Sin embargo, la señora dice que hay molestias y la otra dice que no hay molestias. De manera que, vamos a caminar hacia la resolución alternativa de conflictos.

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

Sra. Eguiño.- Es para hacer una aclaración con respecto a la zona de donde la señora manifiesta que provienen los ruidos. Es una zona que se construyó ahora, es una de las partes que se pretende regularizar con este plano y la aclaración es que mencionan, tanto la señora que vive ahí como la persona del geriátrico, una medianera y en realidad no es una medianera es una pared divisoria de unidades funcionales. Es una pared de 0,15 metros que separa, de un lado antes estaba el jardín del geriátrico y ahora está la zona del lavadero y del otro lado está la unidad funcional de la señora. Es una pared de 0,15 metros, con lo cual por más que se hayan hecho cosas podría transmitir algún tipo de ruido.

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

Sr. Franco.- Quiere decir que se ha construido sobre una pared de 0,15 metros un lavadero, o mejor dicho utilizando como pared medianera el lavadero.

Sra. Eguiño.- No es una pared medianera. La unidad funcional del geriátrico era la que ocupaba la mayor parte de superficie, era un rectángulo y uno de esos lados mediaba con la unidad funcional de la señora entre otras, y ahora se construyó en lo que antes era jardín, del lado de la unidad funcional del geriátrico, una ampliación que es la que está indicada como lavadero. El lavadero está al lado de una vivienda. Normalmente, en un plano no se ve problema a eso, pero si genera trastornos de ruido deberían solucionarse.

Sr. Franco.- ¿Está marcado el lugar de estacionamiento o de carga y descarga en el plano?

Sra. Eguiño.- El estacionamiento no está indicado, y carga y descarga no se requiere. Está indicado terreno libre y jardín y se observa que hay un acceso más grande, pero no está indicado el sector destinado a estacionamiento.

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

Sr. López.- Con respecto a la carga y descarga, desde San Martín hacia el final del pasillo o hacia donde está el departamento de ella, hay casi 70 metros de largo. Para entrar un tanque de agua tuve que pedirle permiso al geriátrico para poder pasarlo porque no daba el espacio del pasillo para entrar un tanque de 1000 litros de agua, y lo tuve que hacer por el geriátrico porque es muy angosto el pasillo. Si nosotros tendríamos un espacio más grande, podría hacer entrar un camión o una camioneta que me trae material. Hay 75 metros hasta el fondo. Es una "L" donde están los departamentos, o sea que si una persona tiene que entrar material a la casa o las compras que haga en el supermercado, tiene que caminar casi 100 metros desde la puerta porque no tenemos entrada de vehículo.

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

Sra. Eguiño.- Me parece que están confundiendo la parte de estacionamiento que yo mencioné, que se refería al estacionamiento requerido por la ordenanza para la actividad geriátrico, y no con un estacionamiento para las viviendas. La carencia de estacionamiento para las viviendas o del acceso vehicular nace con la aprobación del plano original y hoy eso ha generado unidades funcionales. Revertir esa situación es una cuestión dominial. Parte de la unidad funcional del geriátrico, debiera vendérselas a otro para solucionarlo. No hay otro lugar por donde poder ingresar a las viviendas que no sea por ese pasillo que mide 2,75 metros más o menos. Lo otro es el estacionamiento requerido para que se desarrolle la actividad del geriátrico, que es a la que yo me refería al principio.

Sr. Presidente.- Antes de terminar el tratamiento de este expediente vamos a pasarlo a la Dirección de Resolución Alternativa de Conflictos para que intervengan, a parte del tratamiento que estamos teniendo en este Concejo Deliberante.

Tiene la palabra el concejal Costas.

Sr. Costas.- En el expediente en la foja 41 hay un pedido, un dictamen de la Comisión de Obras y Servicios Públicos que dice que deben adjuntar la habilitación provincial de acuerdo a la Ley 7.314 /67, y a continuación, en la foja 43 habla de la cantidad de camas habilitadas. Quiero saber qué cantidad de camas tiene realmente habilitadas en este momento y si nosotros desde el ámbito municipal tenemos competencia en la observancia de esa cantidad de camas, porque también en la foja 60 se habla de 95 camas y tengo entendido que deberían tener menos. Quisiera que el Ejecutivo me aclare esta situación.

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

Sra. Eguiño.- Lo que se encuentra en la foja 43, es la habilitación de la provincia que habla de 95 camas, que es lo que después se transcribe en el informe de foja 60.

Sr. Costas.- En cuanto a la cantidad de camas y a la cantidad de habitaciones, tenemos alguna norma que regule qué cantidad de camas tiene que haber por habitación, dentro de nuestro ordenamiento, porque de acuerdo a lo que leo, hay 93 camas y 17 baños. Si tomamos en cuenta la cantidad de baños, me parece que son pocos para la cantidad de personas que aloja, teniendo en cuenta la condicionalidad de los abuelos ahí alojados. No todos se pueden manejar como habitualmente lo hacemos cuando estamos en nuestras viviendas. No me cierra, porque estamos exponiendo varias situaciones diferentes, distintas, hablan los vecinos que aparentemente ingresan

por el mismo terreno, que a lo sumo tendrá una separación. Entiendo que no entran por el mismo geriátrico, pero también es una pregunta que quiero hacer: ¿el ingreso es por la misma numeración y el mismo ámbito?

Sra. Eguiño.- El ingreso no es por la misma numeración.

No se distingue el año, pero se trata del expediente 10.425. Además, hay un plano de 1982 que, por lo menos, es el segundo. Por lo tanto, no es una situación nueva ni que se haya generado con la ampliación del geriátrico, sino que de base fue así.

Se trata de una parcela bastante irregular, que tiene un ancho sobre la calle San Martín y que después toma el pulmón de manzana y hace una "L". Gran parte de ese ancho sobre la calle San Martín le corresponde al geriátrico. Al respecto, esa decisión no fue municipal, sino parte de un acuerdo firmado por cada uno de los propietarios cuando compraron una propiedad dividida en propiedad horizontal. Y como acceso a la calle San Martín, les corresponde a las viviendas un pasillo -podríamos llamarlo así- de aproximadamente 2,75 metros...

Sr. López.- No es así.

Sra. Eguiño.- En el plano figura esa medida. Ese pasillo va hasta el pulmón de manzana donde se desarrollan las viviendas. En el plano figura como de 2,75 metros al frente -en la calle San Martín-, y después se angosta -donde aparecen las viviendas- a 1,75 metros. Pero sobre la calle San Martín figura con 2,75 metros. Es una situación preexistente a la actual, originaria a partir del PH.

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

Sr. López. - No sé si en la entrada tiene 2,70 metros como se dijo; creo que es menor. Y el pasillo, si tiene 1,50 metros de ancho, es mucho. Por ejemplo, yo, extendiendo las manos en cruz, toco ambos lados de pasillo y me quedan los brazos un poco flexionados. La vecina que compró primero que yo me comentó que la pared que se hizo ahí era provisoria. Para evitar que la gente que estaba en el geriátrico se fuera hacia los departamentos se hizo esa pared provisoria. Pero el pasillo es angosto. Por ejemplo, si alguien se enferma y necesita ingresar una camilla, a la persona habrá que sacarla a la calle porque no hay forma de que entre. Además, no hay manera de hacer un portón para que alguien pueda entrar.

Sra. Eguiño.- Esta propiedad se encuentra sometida al régimen de la propiedad horizontal, que es una forma de subdivisión de la tierra aprobada por la provincia de Buenos Aires. Por lo tanto, cualquier modificación de la conformación de las unidades funcionales deberá ser acordada entre los propietarios de las diversas unidades funcionales. En consecuencia, si esa pared es el límite de la unidad funcional del geriátrico -de la cual es propietario-, para cualquier modificación deberá, reitero, existir un acuerdo entre las partes. Es decir, la Municipalidad no tiene injerencia en cuanto al límite de las unidades funcionales, el cual fue establecido en el plano de propiedad horizontal y forma parte del reglamento que regula al consorcio. Por ello, cualquier situación que se desee cambiar excede la competencia municipal. Si esa pared marca el límite donde termina la unidad funcional del geriátrico, cualquier avance sobre ese punto deberá relacionarse con una situación de venta, donación u obsequio de esa parte. Tendrá que ser un tema acordado entre los miembros del consorcio el generar una cosa distinta.

Esa cuestión no es lo que estamos considerando ahora. Además, nosotros no tenemos injerencia, porque se trata de una propiedad regida por la normas de la propiedad horizontal y que ha generado dominios claros. Este tema no se vincula con disposiciones municipales.

Por lo tanto, los vecinos deberán tener en cuenta el plano de subdivisión y por dónde pasan los límites de cada unidad funcional, y si quieren resolver otra cosa tendrán que ponerse de acuerdo entre ellos.

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

Sr. Franco.- Quiero aclarar que se trata de una habilitación de característica supranacional, en virtud de lo cual el municipio permite un uso de suelo en un lugar determinado y solamente controla los "afueras", es decir, los pasillos y demás. Pero el verdadero control está en las instituciones supranacionales, en este caso, el ministerio

pertinente de la provincia de Buenos Aires. En consecuencia, nuestra injerencia es relativa.

Si existe un certificado que dice que se pueden poner entre 61 y 92 camas, y los titulares del geriátrico pusieron entre 61 y 92 camas, el Departamento Ejecutivo, a través de sus inspectores, no puede vulnerar la habilitación otorgada. En cuanto a los baños -ojalá el geriátrico tuviera habitaciones en suite-, si se cumple lo establecido por la provincia de Buenos Aires no habría ningún inconveniente, sobre todo si hay una habilitación previa.

Lo que estamos analizando hoy es, en primer lugar, si aprobamos el plano con la nueva "geografía", y en segundo término, si aceptaremos la ampliación de superficie del geriátrico. Al respecto, debemos tener en cuenta algo muy importante: no se vulneran el FOS ni el FOT.

En este caso, debemos centrarnos en si excepcionaremos la ampliación de un uso prohibido. Sin embargo, descubrimos que hay vecinos que se sienten afectados. Al respecto, Morón cuenta con la Dirección de Resolución Alternativa de Conflictos, que reunirá a los vecinos y tratará de resolver el problema.

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

Al margen de lo que deberá tratar el Concejo Deliberante, se informará a la Dirección de Resolución Alternativa de Conflictos para que trate de resolver la situación planteada por algunos vecinos.

Todo lo expresado constará en el expediente y será tenido en cuenta por los concejales al momento de tomar la resolución.

Les comunicaremos a los peticionantes cuando se alcance una definición. De todos modos, pueden llamar las veces que deseen al Concejo Deliberante para saber acerca del avance del expediente.

2- Resolución Nº 228/2010. Expte. Nº 67.278/09 H.C.D. 4079-13547/09 D.E. Ref: "Habilitación Industrial".

Sr. Presidente.- En virtud de que respecto de este expediente no se ha presentado ningún vecino, postergaremos su tratamiento.

3- Resolución N° 227/2010. Expediente N° 66.274/08 HCD 4079-18537/08 DE. Ref: "Ampliación de rubro, lavadero de automóviles".

Sr. Presidente.- Tiene la palabra el señor Cavallaro, en representación del Departamento Ejecutivo.

Sr. Cavallaro.- El señor Ventura Vázquez tiene una habilitación de estación de servicio del año 1977 y solicita, a través de este expediente, que se le otorgue por excepción, quiere anexar el rubro lavadero de automóviles, y según el informe de Planeamiento no da la zona para esto.

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

Sr. Dreos.- En realidad, la anexión se solicitó a partir de que la Municipalidad, vía sus inspectores, cuestionaba el lavadero dentro de la estación. Básicamente, el tema es así: cuando la estación fue habilitada en el año 1977 el lavadero incluía estación de servicio; es decir, el servicio era lavadero, la famosa fosa que ahora ha sido reemplazada por elementos hidráulicos, que eran los servicios que prestaba la estación. Ahora se plantea esto como renovación de habilitación pero, en realidad, la habilitación del lavadero está existente y es la que estuvo siempre. El lavadero está adaptado a los requerimientos que la autoridad exige en cuanto al retiro de barros, a las cámaras para el tratamiento de aguas y esto está vigente desde que fue estación de servicio. O sea, que el planteo de la existencia de una nueva habilitación es lo que plantea la Municipalidad, pero nosotros entendemos que no es necesario. Es el objeto o uno de los tres objetos con el que fue habilitada en 1977: vender combustible, hacer engrase y, eventualmente, lavadero.

Sr. Cavallaro.- El lavadero, ¿funcionó desde el año 1977?

Sr. Dreos.- Sí, señor, nunca dejó de funcionar. Le digo esto de dos formas: como mandatario de los propietarios y como vecino de la zona desde hace 35 años que utiliza los servicios de la estación.

Sr. Cavallaro.- Antiguamente, la ORC habla de que en la estación de servicio, la define, se pueden desarrollar las siguientes actividades: venta de combustibles líquidos, lavado, engrase, mecánica ligera, colocación de neumáticos...

Sr. Dreos.- Estos dos últimos rubros no los desarrolla la estación de servicio; no se hace ni mecánica ni colocación de neumáticos.

Sr. Cavallaro.- Eso lo define la ORCE. Lo que pasa es que a través de los años, yo estoy desde el año 1981, siempre que se habilitó una estación de servicio se entendía en aquella época que incluía esos rubros; pero ahora el municipio está pidiendo que se anexasen todos los rubros que no están en la habilitación. Desconozco el motivo pero es así.

Sr. Dreos.- En realidad, lo desconocemos nosotros también. No sabemos por qué están pidiendo esto. Sabemos que no estamos aquí en un tribunal y entendemos que la concesión de la habilitación en su momento representaría hoy para ellos un derecho adquirido. Estaría planteado en esos términos.

Ahora bien, de los requisitos que la Municipalidad exige la estación cumplimenta prácticamente todos, razón por la cual no se entiende bien cuál es el planteo del municipio respecto del lavadero. Porque con el mismo planteo podría hacer un planteo respecto de la venta de combustibles o de la fosa de engrase, por decir algo; pero no es así, sino que simplemente se remite al lavadero. No sabemos bien cuál es el objetivo.

Sr. Cavallaro.- Yo a eso no puedo responder porque no sé quién lo pidió y tampoco sé si ustedes hicieron un descargo explicando todo esto.

Sr. Dreos.- Sí, en su momento se hizo el descargo e inclusive yo acompañé a los propietarios a una audiencia en el Tribunal de Faltas porque en algún momento se planteó una falta. Incluso, hablé con un señor – cuyo nombre no recuerdo en este momento – que dejó sin efecto los cargos y el expediente porque entendió un poco todo: la habilitación que tenemos y los planos.

De manera que nuestro interés es reiterar la solicitud de que nos mantengan la habilitación, no que nos reabiliten porque entendemos que la habilitación está concedida.

Sr. Presidente.- Señor Carlos Blasco: ¿quiere agregar algo?

Sr. Blasco.- Sí. Yo soy vecino de la zona y vivo pegado al lavadero desde hace treinta años. Soy vecino de Morón desde hace 60 años y puedo decir que ese lavadero funcionó siempre. Nunca tuve inconvenientes. Son buenos vecinos, hacen la limpieza siempre, no se junta agua. En realidad, no tengo ningún inconveniente con la estación de servicio.

Reitero algo: el lavadero funcionó toda la vida, no es ahora. Puede haber ocurrido que en su momento no hubiera cloacas o agua corriente, pero hoy tenemos todo, y siempre funcionó como lavadero.

Sr. Cavallaro.- En lo que se refiere al tema de los efluentes líquidos: ¿ahí no hay cloacas?

Sr. Dreos.- Ahora sí.

Sr. Cavallaro.- ¿Y dónde derivaban antes los líquidos?

Sr. Dreos.- Siempre hubo un sistema de retiro de barros autorizado por el Ministerio y hecho por empresas...

Sr. Cavallaro.- Sí, el barro sí; pero me refiero a las aguas.

Sr. Dreos.- Y también las aguas, a través de cámaras decantadoras.

Sr. Cavallaro.- ¿A dónde va? ¿Iba a algún pluvial?

Sr. Dreos.- En este momento va a las cloacas.

Sr. Cavallaro.- ¿Y antes?

Sr. Dreos.- Antiguamente, no sé...

Sr. Blasco.- A las antiguas cloacas de El Palomar iba todo; ahí estaban todos enganchados en la zona.

Sr. Cavallaro.- ¿Tienen la factibilidad?...

Sr. Dreos.- Todo, está todo habilitado.

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

Sr. Lucero.- Señor presidente: en principio, quiero saludar a los vecinos presentes.

En relación al tema de las cloacas, esa zona fue una de las primeras que se hizo con el nuevo programa de cloacas que se conectan con la planta potabilizadora que está en Hurlingham. Vemos en el expediente que en el 2008 había un informe de Planeamiento que hacía mención que era una zona que no tenía ni cloacas ni agua corriente, pero a partir del año pasado, si no me equivoco, a principios de año esa zona quedó habilitada. Fue el primer módulo que se hizo en relación al sistema cloacal de esta obra que se está haciendo a lo largo de todo Morón. Así que esta zona, en la actualidad efectivamente cuenta con agua corriente y cloacas. Digo esto como para despejar una duda en relación a ese tema.

Por otro lado, yo veía que en la foja 10 del expediente está el certificado de la habilitación y el rubro que figura acá dice claramente estación de servicio y cochera. Lo dice acá: el certificado dice claramente que el rubro es estación de servicio y cochera. Por eso planteamos en la carátula de este expediente que esto tiene que ver con un anexo de rubro, donde allí no entraría el tema de si cuenta con agua corriente o cloacas sino que el inconveniente que aquí se presenta tiene que ver con el uso del suelo, porque en áreas centrales están prohibidos los lavaderos de automóviles.

Entonces, lo que hoy está en consideración acá, sobre lo que no vamos a adoptar una definición hoy, sino que la idea es escuchar las diferentes opiniones, tiene que ver con esto para que nos ayuden a nosotros, cuando el expediente vaya a las comisiones, a tomar una resolución en este sentido.

Repito: esto tiene que ver específicamente con el uso del suelo; o sea, si se autoriza o no a instalar...; en realidad, no a instalar porque hace muchísimos años que funciona este lavadero, pero sí para darle continuidad, y ya con una habilitación, al lavadero en esa zona.

El objetivo de mis palabras era aclarar algunas cuestiones que estaban dando vueltas por aquí.

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

Sr. Dreos.- Justamente, esto era más o menos lo que decíamos. Es cierto que era estación de servicio, pero el tema es que en esa época la estación de servicio comprendía lavadero y engrase.

Con relación al tema de las cloacas, tengo que decirle algo más: los señores se tomaron el trabajo de hacer dos plantas decantadoras, para que el agua que va a las cloacas sea tratada y limpia, casi en exceso.

De manera tal que yo entiendo que hayan cambiado las reglamentaciones de la Municipalidad, pero a una habilitación que ya estaba concedida se le pueden pedir ciertas adecuaciones técnicas que ya tienen, respecto a los barros, a las cloacas, y de los cambios urbanísticos que puede haber habido. Pero en lo que se refiere a la habilitación me parece que es un exceso porque esto tiene como treinta y pico de años de concedido.

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

Sr. Franco.- En aquella época creo que existía estación de servicio y lavaderos no automáticos, eran lavaderos manuales generalmente, pero le quiero manifestar para su conocimiento, primero que esto no es un juicio oral, simplemente es para saber de qué se trata la eximición que ustedes nos están pidiendo. Lo que quiero manifestarle es que ya en el año 98 existía una ordenanza de lavaderos de automotores de hasta 3 toneladas. Cuando se habla de estación de servicio, y acá está bien determinado porque acá lo dice en la habilitación, las habilitaciones son taxativas no son interpretables. Estación de servicio, es estación de servicio donde se da el servicio al automotor en relación al combustible, al engrase, al cambiado de aceite, porque el emprendimiento del lavadero de auto es un emprendimiento con otras características, que necesita otros resguardos y otros requisitos, entre ellos hacia dónde va el agua. En el año 98 se generó una ordenanza donde se determinaba una cantidad de características y requisitos sobre el tema de los lavaderos. Visto los planos, visto la dimensión de ese lugar, como está prohibido el rubro "Lavadero" en las zonas centrales, lo que ustedes vienen a decir es que anexemos el rubro a la estación de servicio. No le estamos sacando la habilitación a la estación de servicio, estamos anexando un rubro, que después va a tener que hacer todo al mismo tiempo porque después se unifica la habilitación, pero lo que estamos haciendo es anexando el rubro.

La habilitación que tiene es anterior mientras que no haya lavadero. Ahora se quiere agregar el lavadero como corresponde y hay una cantidad de requisitos y el primer requisito es que está prohibido y que es lo que venimos a tratar acá, para ver si aceptamos la excepción para anexar este rubro. No es para martirizarlo, ni para lastimarlo, ni para angustiarse, simplemente es que en nuestro municipio las excepciones se ventilan a la luz del día con vecinos y en audiencia pública, que también la pueden ver por Internet si ustedes quieren, están todos los videos y las grabaciones.

Sr. Ventura Vázquez.- Entiendo que las ordenanzas no sean interpretables pero creo que en este caso hay una cuestión tecnológica de por medio. Por más que usted me diga que está a parte, en el 98 hacía 21 años que ésta estación ya tenía lavadero. Usted me está diciendo ahora que vamos a anexar, pero si me dice que en los sectores principales está prohibido, o sea que ellos tienen prohibido anexar el lavadero y ustedes no se lo habilitan, en realidad los están perjudicando porque le están sacando una cosa que ellos ya tenían hacía 33 años. Con lo cual, en realidad es un perjuicio más que un beneficio.

Sr. Franco.- Es nuestra opción aprobar o denegar, pero si ya llegaron hasta acá es porque de alguna manera estamos mirando la cuestión, porque cuando queremos denegar denegamos sin audiencia pública. Acá hay dos alternativas: cuando se aprueba una excepción viene a audiencia pública y cuando se deniega, se deniega directamente. El único método es la audiencia pública. Entonces si hemos traído hasta acá el expediente no es para perjudicar a los señores, sino para tratar esta excepción de un rubro prohibido en la zona, por eso lo traemos acá, pero no porque queremos lastimarlos, sino lo hubiéramos denegado el primer día.

Sr. Ventura Vázquez.- De ninguna manera pensamos que plantean lastimarnos, lo que pasa es que estamos defendiendo los intereses del hombre, a la gente que está trabajando ahí, en fin, una serie de circunstancias. Le pido disculpas si lo entendió así.

Sr. Franco.- No se preocupe, nosotros estamos acostumbrados, pero de cualquier manera le manifiesto que si ya llegó hasta acá, hizo el 50 por ciento del recorrido. Ahora, todos los bloques de este Cuerpo van a estudiar el expediente y como los vecinos no se han venido a quejar, tiene una mayor probabilidad de ser aprobado, pero la aprobación es al final.

Sr. Presidente.- Damos por finalizado el tratamiento de este expediente, les agradecemos a los tres vecinos que se hayan acercado hoy hasta aquí. En cuanto tengamos una resolución se la vamos a informar.

4- Resolución N° 225/2010 Expte. N° 67.157/09 H.C.D. 4079-12482/09 D.E. Ref: “Aprobación de planos”.

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

Sra. Eguiño.- En este caso se trata de una presentación para un inmueble ubicado en la calle Bufano 3.146 de la localidad de Castelar, ubicado dentro de una zonificación R -Residencial de Densidad Baja-, que tiene indicadores de FOS de 0,5 y FOT de 0,6 y en la que el uso que el señor manifiesta que se llevaría adelante “Depósito de repuestos para automotores” se encuentra prohibido.

Del estudio del plano se informa la infracción a los siguientes artículos del Código de Ordenamiento Urbano: el 3.2 -uso de suelo-; el 3.5.1.1 -FOS-; el 3.5.2.1 -FOT-; y el artículo 46 del Decreto Ley 8.912.

Con respecto a la ordenanza reglamentaria de construcciones: el 8.1 -estructuras resistentes-; el 4.6.3.4 -escaleras principales-; el 5.8 -muros-; el 4.12 -protección contra incendios-; el 4.6.4.3 -iluminación y ventilación de tercera clase-; el 4.6.4.2 -iluminación y ventilación de segunda clase-; el 4.6.2.2 -altura de locales-; y el 5.10.1.3 -desagües de techos y azoteas-.

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

Sr. Rillos.- Quiero manifestar que quizá en su momento cuando hice esta obra, pequé de ingenuidad porque ignoraba todo esto. Yo compré una casa vieja con la intención de usarla como depósito para mi actividad y antes de terminar la obra vino esta inspección. La idea era hacer los planos con posterioridad pero eso es algo que no se puede probar. Intenté, cuando se hizo esta obra, dejar el correspondiente pulmón de manzana

que está libre, hay 17 metros de fondo, adelante hay 4 metros de jardín y creo que me excedí en los metros, pero en dos plantas. O sea, que se hizo una planta y lo que excede es lo que está en la planta superior. La intención de pedir la aprobación o registración de este plano, es para poder hacer la habilitación correspondiente porque en su momento la idea fue hacer esto para poder, en un futuro, cuando no pueda seguir realizando mi actividad, alquilar este lugar. Soy jubilado, tengo 3 años de jubilación, 43 años de aporte, después de jubilado sigo aportando porque estoy en actividad y tengo una jubilación mínima. Por lo tanto, yo necesito la habilitación para, eventualmente, alquilarlo y así tener una calidad de vida mejor que la que me brinda una jubilación mínima.

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

Sr. Louteiro.- El exceso en la ampliación es bastante considerable, no es algo mínimo. Hago este comentario sin perjuicio de que tendremos en cuenta su situación.

Considero que se presentan dos situaciones distintas. Por un lado, está la aprobación de los planos, y por el otro, la solicitud de habilitación. En ese sentido, el pedido de habilitación se formula respecto de una zonificación en la cual el rubro se encuentra prohibido.

Me interesaría que el Departamento Ejecutivo brinde algunas indicaciones para la eventual subsanación de las infracciones vinculadas, por ejemplo, con la seguridad -cuestión acerca de la cual nosotros somos en extremo cautelosos-, las escaleras, la protección contra incendios, etcétera. Quisiera saber qué medidas o acciones podrían desarrollarse, a los fines de que el señor Rillos pueda tomar debida cuenta, sobre todo, respecto de los temas relacionados con las escaleras y la protección contra incendios.

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

Sra. Eguiño.- En cuanto a la escalera, en el plano consta con el ancho requerido, ya que figura con 1,10 metros. La única observación se relaciona con la cantidad de escalones. Tal como está graficada, la geometría de la escalera no cumpliría la relación necesaria entre pedada yalzada. Puede ser que falte graficar un escalón; de no ser así, la pendiente de la escalera sería más pronunciada que la exigida. En este caso, la infracción no tiene que ver con el ancho, sino con la geometría de los escalones, con la relación entre alzada y pedada.

No logro ubicar la infracción vinculada con la protección contra incendios. Hay un lugar entre el taller y las oficinas donde se ve un muro de pared muy chico, de 10 centímetros. Esa podría ser la única situación anormal que encuentro, por lo menos, en este momento.

Después, hay un tema relacionado con la pendiente del techo que podría involucrar problemas con vecinos. La cubierta del primer piso de la propiedad es a dos aguas y vierte hacia los dos linderos, pero no se dejó los 60 centímetros exigidos por la ordenanza entre el lindero y la propiedad para colocar la canaleta. Es decir que si existe una canaleta, se encuentra en el borde de la medianera.

Sr. Rillos.- Con respecto a los sistemas de seguridad, hay un estudio de carga de fuego realizado por un profesional; ya lo tengo aprobado. Además, cuento con los matafuegos correspondientes, las luces de emergencia, y las paredes tienen la pintura pertinente -creo que es gris- y la raya amarilla para el escape en caso de incendio. En cuanto a la descarga de agua, están hechas las correspondientes canaletas. Lo que sucede es que las tuberías son internas, están dentro de la propiedad. Las cañerías son de 4 o 6 pulgadas -no recuerdo- y descargan a la calle y hacia la parte posterior de la propiedad, donde se hicieron unos pozos de recolección para no mandar toda el agua directamente a la calle. De esa forma se reparte: una parte va hacia adelante, y el resto, hacia atrás. No sé si se observa en el plano, pero es así.

Sra. Eguiño.- La canaleta se encuentra graficada en el plano. Lo que sucede es que está pegada a la medianera, cuando debería estar separada 60 centímetros y con una contrapendiente, para que ese muro medianero no reciba el agua de la mitad de su cubierta.

Sr. Rillos.- Tengo muy buena relación con ambos vecinos y nunca tuve una queja al respecto. Hasta ahora no tuvieron nada que decir.

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

Sr. Louteiro.- El señor hizo referencia a que tenía realizado un estudio de carga de fuego. Por lo tanto, creo que sería conveniente que oportunamente lo adjunte al expediente, pues será un elemento útil a tener en cuenta.

Por último, quisiera saber cuál es el rubro que explotará. El peticionante hace referencia a un depósito de repuestos del automotor. Por lo tanto, considero que no se trata de venta de repuestos, sino de depósito, exclusivamente.

Sr. Rillos.- Mi actividad la desarrollo en la calle, pues visito las casas de repuestos. Lo que tengo ahí es mercadería. La venta la realizo yo, en los locales de mis clientes.

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

Sr. Costas.- Quisiera saber qué tipo de repuestos vende, si son multimarcas o una marca en particular.

Sr. Rillos.- El rubro al que me dedico es limpiaparabrisas, electroventiladores y calefactores. Me dedico a repuestos nuevos, multimarcas.

Sr. Costas.- Es decir que vende repuestos nuevos.

Sr. Rillos.- Así es.

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

Sr. Franco.- Le aclaro al peticionante que en un expediente hay tres miradas: la de Planeamiento, que se circunscribe a la cantidad de suelo ocupado, el estacionamiento, etcétera; la de Obras Particulares y la de Habilitación. Por lo tanto, cuando usted habla de carga de fuego, no se refiere a Obras Particulares, sino a Habilitación, que es el área que le exige dicho estudio. Lo que le informó la arquitecta es que hay elementos dentro de la construcción que tienen que ver con el tema de la protección contra incendios. Son miradas diferentes.

¿Qué observa la arquitecta Eguiño? Como directora de Obras Particulares ella observa la estructura, por ejemplo, que las paredes sean de 30 centímetros, porque eso permite que no se expanda un incendio. ¿Qué mira Habilitaciones? Que usted tenga los matafuegos y demás. O sea que son varias las miradas que se hacen desde los diversos ámbitos del municipio.

Acerca del tema del desagüe, me parece fantástico que usted se lleve bien con los vecinos. Pero tenemos un inconveniente, pues no podemos darle prioridad a su bienestar respecto del de su vecino, ya que cuando aprobamos un plano lo hacemos para siempre. De lo contrario, si mañana viene un vecino y le dice "No me descargue el agua porque me produce humedad", nos surgiría un problema por haberle autorizado esa excepción. En consecuencia, en la medida en que sea posible, habría que modificar la caída del agua.

Sr. Rillos.- Lo entiendo perfectamente, pero no sé cómo podría resolver la situación.

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

Sra. Eguiño.- La resolución se da levantando parcialmente las chapas que llegan hasta la medianera; no sé si la estructura es de madera o metálica, pero habría que completar con una estructura en contrapendiente y haciendo con chapa una parte plana abajo para que la canaleta esté despegada de la medianera.

Sr. Rillos.- Entiendo. Creo que hay una contrapendiente. No quiero hablar de más y si bien no hice yo la obra me parece que hay una contrapendiente.

Sra. Eguiño.- Si fuera así es más fácil, porque lo único que tendría que arreglar sería el dibujo.

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

Sr. Franco.- Es para explicarle al peticionante que esto, junto a la versión taquigráfica, pasará a las comisiones y ahí se devela la aprobación de todos los artículos, la parcialidad o la denegación. Ya estamos en noviembre y calculo que esto saldrá para abril del año que viene.

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

De esta manera damos por finalizado el tratamiento de este expediente. Apenas haya una definición de este asunto se la vamos a informar.

5- Resolución N° 229/12010. Expediente N° 67.501/09 HCD 4079-15.939/09 DE.

Ref: "Aprobación de planos".

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

Sra. Eguiño.- Con respecto a este expediente, los peticionantes solicitan la aprobación en un plano de obra de una ampliación de un inmueble ubicado en la calle Castaños 846, Yrigoyen 3.842 y esquina 28 de Noviembre 804. Este inmueble se encuentra en una doble zonificación: C4 sobre la avenida Yrigoyen, que es comercial mixta de densidad media y residencial mixta en el resto de la zona.

Dentro de la zonificación C4 los indicadores son: FOS 0.6 y FOT 1.4. Y en la zonificación RI los indicadores son: FOS 0.5 y FOT 0.7.

Del estudio del plano se informa que infringen los artículos 3.5.1.1, FOS; 3.5.2.1, FOT del Código de Ordenamiento Urbano y artículo 46 del decreto ley 8912.

Con relación a las normas reglamentarias de construcción se infringen el artículo de las estructuras resistentes, al ser una obra sin permiso; iluminación y ventilación de locales de segunda; iluminación y ventilación de locales de tercera; desagües de techos, azoteas y terrazas, tanques de agua, de la protección contra incendio; iluminación y ventilación de locales de primera y escaleras principales.

Cabe aclarar que en este caso se habla de dos actividades a desarrollar: una sería la venta de automóviles y la otra tiene que ver con la manufactura plástica. En ese sentido, quiero expresar que la venta de automóviles se encuentra permitida en las zonificaciones de la parcela, mientras que la industria de la manufactura plástica se encuentra permitida en el RI y prohibida en el C4.

Sr. Presidente.- Tiene la palabra el señor Edgardo Minasian.

Sr. Minasian.- En primer lugar, quiero agradecer al Concejo y a usted, señor presidente, por el hecho de acceder a tratar el tema.

Respecto de lo que se menciona, sin duda hay alguna diferencia en los metros con los que se realizó la obra. Cuando nosotros compramos esa propiedad ya era una propiedad industrial y luego anexamos la actividad comercial de automóviles, donde ahí se construyó y se aprobaron los planos. Lo que ahora se está pidiendo es la aprobación de planos de la ampliación de la terraza que nosotros hicimos, la que fue techada.

En cuanto a todo lo que se leyó, vinculado con las cosas que no estarían en orden, se han realizado. Y nosotros estamos pidiendo la aprobación de planos porque esto comienza como una actividad familiar, pero en el año 2000 se separan las actividades tanto comerciales como industriales en diferentes personas del grupo familiar. Y, entonces, necesitamos tener una subdivisión del inmueble en propiedad horizontal para que cada uno pueda tener su propiedad y su actividad.

Ambas empresas han cumplimentado todo lo que la Municipalidad ha solicitado en base al inicio del trámite de la subdivisión, como la carga de fuego y todos los elementos de seguridad, quedando solamente a decisión del Concejo el tema de la aprobación de los planos por el tema de la superficie. No sé si quedará alguna cosa más pendiente que la arquitecta quiera mencionar para que yo la pueda aclarar.

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

Sr. Lucero.- Estaba viendo el expediente y hay algunas cuestiones que no logro comprender. En realidad, la pregunta es a los miembros del Ejecutivo y también al vecino, porque lo que se plantea en la nota presentada es que la intención es poder modificar distintos lugares y donde hoy está funcionando otra cosa que se modifique y funcione otra; ahí empezaría la complicación porque lo que está permitido en una zona no lo estaría en la otra. ¿Podría aclararnos un poco esa situación?

Sr. Minasian.- Es verdad: la propiedad tiene un frente y un contrafrente y está en dos plantas. Inicialmente, el negocio de venta de automóviles que utiliza el frente sobre Yrigoyen empleaba la terraza del contrafrente para depósito de los automóviles y la planta baja de esa terraza era donde se desarrollaba la actividad industrial.

Por otro lado, en la planta alta frente a Yrigoyen, donde está la venta de automóviles, era donde se hacía el depósito de los productos semielaborados o terminados de la planta industrial.

Al separar las actividades para cada uno de los diferentes integrantes de esta empresa familiar, lo que estamos tratando de hacer es que tanto la planta baja como la alta de cada lugar, del frente y del contrafrente, le pertenezca el frente a la agencia de automóviles y la de atrás a la industria plástica. De ahí que surge esa dificultad en cuanto a que estaban cruzados y ahora estamos queriendo enderezarlo y, lógicamente, producir la subdivisión del inmueble.

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

Sra. Eguiño.- Específicamente, el único punto conflictivo sería sobre Yrigoyen que no permite el uso industrial, sobre Castaño no hay ningún problema. ¿Se produjo alguna modificación en el uso que hay sobre Yrigoyen, con respecto a la industria?

Sr. Minasian.- No. La industria ha quedado sobre Castaño y lo que tenía sobre Yrigoyen en la planta alta como depósito, ahora pasó a Castaño. Así que quedaría dentro de la zonificación permitida para industria.

Sra. Eguiño.- ¿La planta alta que da sobre Yrigoyen sigue siendo industrial?

Sr. Minasian.- No, eso ahora pertenece a lo que es la venta de automóviles.

Sra. Eguiño.- Entonces no se entiende el plano de obra nueva o yo no lo entendí.

Sr. Minasian.- Repítame la pregunta para ver si yo comprendí lo que usted me quiso decir.

Sra. Eguiño.- El depósito que figuraba en la planta alta, con frente sobre Yrigoyen, que figura en el plano industrial como parte de la industria plástica.

Sr. Minasian.- Eso pasó ahora a la terraza que está encima de la industria que está sobre Castaño. Lo que antes se estaba utilizando como depósito, en este momento todavía está, porque se está esperando la terminación de plano para poder pasar la mercadería y aprobarlo, pero eso va a quedar vacío de la actividad de industrial. El frente sobre Yrigoyen no pertenecería a la industria.

Sra. Eguiño.- ¿Y el acceso al lugar de depósito de la parte vehicular?

Sr. Minasian.- Tiene su rampa que siempre existió y por eso se está subdividiendo como propiedad horizontal porque la rampa avanza unos metros sobre la propiedad industrial que está sobre Castaño. Si no, se hubieran separado los dos lotes y no habría necesidad de hacer una subdivisión horizontal.

Sra. Eguiño.- No me queda claro cómo es el acceso, si es una rampa vehicular.

Sr. Minasian.- Es una rampa vehicular y también hay una escalera.

Sra. Eguiño.- No me queda claro esa rampa vehicular a dónde accede. El lugar a donde accede es un triángulo.

- El peticionante se acerca a la arquitecta Eguiño y efectúa una indicación en el plano.

Sr. Minasian.- La subdivisión que pretendemos hacer incluye este triángulo, entonces la rampa vehicular llega a la planta alta y este sería el ingreso hacia el frente de Yrigoyen y esta sería la parte industrial.

Sra. Eguiño.- ¿Esto es un acceso vehicular?

Sr. Minasian.- Exacto.

Sra. Eguiño.- Hay un problema de circulación vehicular, hay un tema de accesibilidad vehicular, habría que sumarle una infracción al 4.7. Si eso es un acceso vehicular no da el radio de giro, pero por otro lado se resuelve el problema de uso de suelo, quedando cada cual en la zona que le corresponde.

Sr. Minasian.- De todas maneras en este momento no se está utilizando como depósito de automóviles tampoco. No está habiendo requerimiento de la actividad y no se está usando. Pero sí se ha dejado ese triángulo para que se pueda acceder. El radio se ha probado y da para el giro de un auto.

Sra. Eguiño.- La verdad es que el espacio es muy pequeño y pareciera que necesitara algún elevador de automóviles, pero eso se verá.

Sr. Minasian.- No sé en lo visual al plano, pero si usted lo ve físicamente el giro da perfectamente. Pero repito que en estos momentos no se está dando ese uso.

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

Sr. Lucero.- El vecino mencionaba que algunas de las infracciones a las normas reglamentarias de construcciones ya fueron resueltas. Sin embargo, en el informe eso figura. Lo que más me preocupa tiene que ver en materia de seguridad. ¿Puede contarnos, el Departamento Ejecutivo, a qué se refieren esas infracciones?, y después que el vecino nos aclare si fue resuelto o no, lo que figura en el expediente.

Sra. Eguiño.- El artículo 4.12 sobre incendio tiene que ver con un entepiso que es de madera, el cual se encuentra prohibido. El 4.7 tiene que ver con el depósito de atrás que es un depósito bastante grande, de 20 por 22 metros de superficie y el único acceso que tiene aquí es una escalera caracol, con lo cual eso infringe tanto el medio

de salida como el de incendio. La escalera con la que se accede al depósito que daría sobre el frente, el que es para los vehículos, es una escalera de 1 metro de ancho. Ese también es un depósito grande, tiene 17 metros por 24 metros más o menos y la escalera es de 1 metro y le estarían faltando 10 centímetros. En la otra, el problema es más serio porque es una escalera caracol. En cuanto a materia de seguridad tiene que ver con eso: un entrepiso de madera, una escalera caracol como único medio de salida de un depósito y otra escalera que no da el ancho de 1,10 metros.

Sr. Lucero.- La pregunta es para el vecino: ¿Existe la posibilidad de modificar alguna de estas cosas y poder ordenar esto? Por lo menos estas tres cosas que mencionaba la arquitecta, tratar de ver si se puede encontrar alguna solución.

Sr. Minasian.- En algunas de las cosas ya se han realizado tareas. En el entrepiso de madera una de las soluciones que se planteó fue hacer un tratamiento con pintura ignífuga para que la madera no sea un elemento peligroso. También se hizo una puerta de emergencia en esa planta hacia la calle Castaño con apertura hacia el exterior para favorecer. Para acceder a la planta alta sí hay una escalera caracol, y también hay un montacargas de una buena dimensión. La otra escalera no tengo medido si es de 1 metro o 1,10 metros, pero entiendo que cuando se hizo esa escalera se hizo respetando la normativa, a lo mejor hay un problema con los planos y habría que revisarlos.

Sra. Eguiño.- Quiero aclarar que el montacargas, yo no lo había visto y no sé si está habilitado.

Sr. Minasian.- Está habilitado, y está con todas las normativas. La municipalidad vino a ver todos los elementos de seguridad que debe tener un montacargas. Se hicieron todas las iluminaciones con batería en todos los accesos, marcando las salidas, se pintaron los pasillos con los colores determinados, se marcó el área donde se podía dejar mercadería y donde no, para que los pasillos, ante cualquier dificultad, sean visibles, amplios, con las medidas que corresponden y de fácil acceso para producir la salida. Todo eso ya se hizo y la municipalidad lo verificó.

Sra. Eguiño.- ¿El depósito de la actividad industrial tiene una comunicación con la planta baja a través de un pasillo, que es un chanfle que se le ha hecho al otro depósito?

Sr. Minasian.- Sí, de 2 metros.

Sra. Eguiño.- De esa forma crearon un pasillo.

Después, queda un espacio -que no está acotado, pero que debe ser de menos de un metro por lo que está graficado- entre la punta del montacargas y la medianera. Esa medida parece chica, por lo menos, la que figura en el plano. Y luego, a través de una cocina y de dos puertas se llega a una escalera caracol. Esa es la situación conflictiva de los medios de salida de ese depósito. Todo el recorrido -atravesar un pasillo angostado por el montacargas y dos puertas de una cocina- como medio de escape para llegar del depósito a la escalera caracol es lo que torna conflictiva la situación del medio de salida de ese sector, que es el más comprometido. En cuanto a la otra, podrá ser 10 centímetros más o menos de la escalera. Pero en este caso, esa es la situación comprometida.

Sr. Minasian.- En ese pasillo de 2 metros está el acceso al montacargas, que conecta la parte baja con la alta. Lo otro, sí es una circulación para ir a los vestuarios y al comedor-cocina del personal, y lógicamente llega a la escalera caracol. Quizás pueda verse la posibilidad de generar, entre la planta alta y la baja, un espacio en el que pueda hacerse otra escalera que no sea caracol.

Sra. Eguiño.- Le aclaro que un montacargas no sirve para el traslado de personas, y que aunque fuera un ascensor no se considera medio de salida.

Sr. Minasian.- Volviendo al punto, tal vez podría encontrarse una solución, porque espacio hay. En cuanto a la conexión entre la planta alta y la baja, se está utilizando eso porque era lo existente. Pero, realmente, puede haber espacio para generar la escalera adecuada para una posible salida en forma ordenada entre el depósito de la planta alta y la planta baja.

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

Sr. Lucero.- Simplemente, quería agradecer nuevamente al señor Minasian por haberse acercado al Concejo.

Sr. Minasian.- Para mí fue un gusto. Es la primera vez que participo de una audiencia y realmente me sentí a gusto. Fue muy positivo estar hoy aquí con ustedes.

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

Sra. Eguiño.- En cuanto a la adecuación del entrepiso de madera con una pintura ignífuga, debo informarle al peticionante que eso no está contemplado por el Código de Ordenamiento Urbano. Por lo tanto, de no excepcionarse esa infracción, no será suficiente ese acondicionamiento. Sólo se permite hormigón.

Sr. Minasian.- Muchas gracias por la información.

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

Sr. Franco.- Quiere decir que lo único que tendríamos que tratar en comisión es el tema de los planos, y no los usos.

Sra. Eguiño.- Así es. El uso de suelo ya estaría solucionado.

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

Le agradecemos al señor Minasian que se haya acercado al Concejo. Le informaremos cuando el expediente tenga una resolución.

6- Resolución Nº 224/2010. Expte. Nº 67.236/09 H.C.D. 4079-13241/09 D.E. Ref: "Aprobación de planos".

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

Sra. Eguiño.- Se trata de una solicitud de aprobación de planos. Se manifiesta que la propiedad se encuentra alquilada a una firma que se dedica a la explotación de la industria plástica.

Producidos los informes sobre la propiedad ubicada en la calle General Luis María Campos 1.052/1.062, esquina Coronel Acha 491, de la localidad de Morón, se informa que ésta se encuentra en una zonificación RI, "Residencial mixta".

Del estudio del plano se indican las infracciones a los artículos 3.5.1.1 -FOS-; 3.5.2.1 -FOT-; 4.5 -iluminación y ventilación-; y al artículo 46 del decreto ley 8912.

La actividad que se desarrollaría es permitida en la zona, y requiere de un estacionamiento del 20 por ciento de la superficie cubierta y de una zona para carga y descarga del 10 por ciento de la superficie cubierta.

Con relación a las normas reglamentarias de construcciones, se infringen los artículos relacionados con las estructuras resistentes, tanque de reserva y ventilación por medios mecánicos.

Sr. Presidente.- Tiene la palabra el señor Ricardo Rodríguez.

Sr. Rodríguez.- Comentaré cómo es la situación.

La propiedad es alquilada -nosotros somos los inquilinos- y pertenece a la familia de mi socio. Inicialmente no era de ellos, ya que se la alquilábamos a un tercero. Posteriormente fue comprada por la familia de mi socio.

Nosotros nos mudamos a esa propiedad -que tiene varios años-, que contaba con un plano aprobado sobre una superficie menor, pero luego se techó todo. Nosotros nos enteramos de esto una vez que ya ejercíamos nuestra actividad, y a partir de ahí aparecen los problemas para obtener la habilitación.

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

Sr. Franco.- A veces nos encontramos con un poco de exceso en la construcción. Pero, en este caso, al anterior dueño de la propiedad se le ocurrió construir, y construyó aproximadamente 877 metros cuadrados de más, lo cual es una exageración y perjudica a los inquilinos, más allá de que ellos puedan resarcirse desde el punto de vista legal, pues no debe alquilarse algo que no se pueda usar ni habilitar.

En principio, quisiera saber si es posible habilitar esto en ese lugar, es decir, en la totalidad de la propiedad.

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

Sr. Cavallaro.- Si está registrado, sí. En la zona el rubro está permitido.

Sr. Franco.- Simplemente, quiero marcar que hay un exceso muy grande en la construcción, más allá de que, por tratarse de una esquina, suelen darse esos problemas. Pero sobre una superficie de 1.252 metros cuadrados, se ejecutaron 1.252 metros cuadrados. Y sobre eso agregaron, aproximadamente, 300 metros cuadrados más.

No se observan grandes dificultades desde el punto de vista estructural. Seguramente, no eximiremos ninguna de las tres infracciones que detectó Obras Particulares. La infracción relacionada con la estructura no la eximiremos -porque está dentro de las cuestiones vinculadas con la seguridad-, al igual que la atinente al tanque de reserva -deberán dibujarlo mejor en el plano- y a la ventilación por medios mecánicos, pues hay un artículo que lo permite.

Lo único que me preocupa es la cantidad de metros cuadrados construidos, lo cual perjudicó a estos señores, ya que quisieron hacer la habilitación y no pudieron porque el plano no se ajustaba a la realidad.

Así que esto va a pasar nuevamente a estudio de las comisiones y no hay mucho más que hablar de este tipo de cosas. Lo único que me gustaría preguntar a los peticionantes es qué cantidad de gente o de personal piensan tener

Sr. Rodríguez.- En este momento somos trece familias que vivimos del emprendimiento, con posibilidad de que esa cantidad se amplíe. Pero necesitamos tener seguridades antes de agrandar la actividad o hacer cualquier cosa nueva.

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

Sr. Franco.- No hay mucho que consultar en este momento. Las infracciones están claras y también lo está el exceso de construcción. Está claro que los tres artículos podrán ser solucionados por el dueño de esta construcción. Así que, simplemente, vamos a discutir sobre el FOS y sobre el FOT; eso sí va a ser materia opinable dentro del Concejo Deliberante.

O sea que a partir de que la versión taquigráfica llegue al expediente vamos a empezar a tratar este tema en las distintas comisiones.

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

Sr. Cavallaro.- Yo quiero agregar que si se registra el plano de obra, cuando se haga la habilitación – por la superficie que tiene el emprendimiento – seguramente del estudio de la carga de fuego va a surgir que tendrán que hacer una red de incendio y demás; o sea, unas cuantas cosas más.

Sr. Rodríguez.- Estamos dispuestos a cumplir con todo lo que nos pidan, como hemos cumplido hasta ahora.

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

Les agradecemos que se hayan acercado hasta el Concejo Deliberante. Apenas haya una resolución sobre el tema, se lo vamos a informar.

2- Resolución N° 228/2010. Expediente N° 67.278/09 HCD 4079-13.547/09 DE. Ref: “Habilitación industrial”. (Continuación).

Sr. Presidente.- En este caso, esta Presidencia desea informar que no ha venido ningún vecino. Así que le pido a los representantes del Ejecutivo que hagan el informe correspondiente, luego de lo cual vamos a dar por finalizada esta audiencia pública.

Tiene la palabra el señor Jorge Cavallaro.

Sr. Cavallaro.- Esta industria de abridores “Lili S.R.L.” inició una transferencia del fondo de comercio por fallecimiento del padre y los hijos armaron otra sociedad. En el año 2003 hicieron la transferencia y el rubro que estaba habilitado era metales preciosos, alhajas y otros artículos similares, aros, abridores y afines, elaboración, para una superficie de 131 metros. Luego se detectó, mediante una inspección, que hicieron una ampliación de obra. La empresa hizo plano de obra, lo autorizó en el año 2008, por unos 100 metros más, y le exigimos que hiciera el trámite de ampliación de superficie. Ahí surge un informe de Planeamiento que dice que el rubro es permitido por zona, pero hay una restricción en esa zona, cual es que se puede utilizar el 40 por ciento de la superficie del terreno y esto excede la cantidad de metros cuadrados.

Sr. Presidente.- Sin más asuntos que tratar, doy por levantada esta audiencia pública.

- Son las 18 y 28.