

**Honorable Concejo Deliberante de Morón**  
**Audiencia Pública del 20-08-10 (16 Hs)**

**Sumario**

[1- Resolución N° 140/2010 Expte. N° 67.214/09 H.C.D. 4079-12967/09 D.E. Ref: "Habilitación comercial".....2](#)

[2- Resolución N° 141/2010 Expte. N° 67220/09 H.C.D. 4079-13243/09 D.E. Ref: "Aprobación de planos".....9](#)

[3- Resolución N° 143/2010 Expte. N° 66780/08 H.C.D. 4079-22198/08 D.E. Ref: "Aprobación de plano".....12](#)

[4- Resolución N° 144/2010 Expte. N° 65.641/08 H.C.D. 4079-14041/08 D.E. Ref: "Habilitación panificadora con venta a terceros".....14](#)

[5- Resolución N° 147/2010 Expte. N° 65547/08 H.C.D. 4079-15736/08 D.E. Ref: "Permiso para instalación de calesita".....16](#)

- En la sala de sesiones del Honorable Concejo Deliberante de Morón, a las 16 y 25 del viernes 20 de agosto de 2010, con la presencia del señor presidente del Concejo Deliberante concejal Juan Manuel Le Bas, y de los concejales Amelia Adan, Florencia De Luca, Orlando Farías, Cinthia Frías, Aníbal Franco, Marcelo González, Margarita Guarana, Leonardo Emanuel Lucero, Irma Zulema Miranda, Tomás Norte, Mónica Ochoa Magallanes, María Belén Paolucci, María Cristina Rodríguez, Claudio David Román, Silvana Elisa Ada Soest y Vanesa Judith Sosa, dice el:

**Sr. Presidente (Juan Manuel Le Bas).**- Con la presencia de 17 señoras y señores concejales, vamos a dar comienzo a la audiencia pública prevista para el día de la fecha.

Agradecemos la presencia de los vecinos que se han acercado esta tarde hasta el Concejo Deliberante a participar de esta audiencia pública.

En primer término el secretario va a leer algunas consideraciones que tienen que ver con el funcionamiento de la audiencia que vamos a llevar adelante.

**Sr. Secretario.**- Señor presidente: han ingresado para su tratamiento a este Concejo Deliberante diversas solicitudes referidas a aprobación de planos y habilitaciones comerciales que requieren la decisión de los señores y señoras concejales.

Es por ello que el Concejo Deliberante antes de tomar una decisión al respecto, decide realizar esta audiencia pública para que todos los vecinos y vecinas de la ciudad puedan dar su opinión 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.

**Sr. Presidente.**- Remarcando algunas de las cosas que decía el secretario, hoy no vamos a votar nada, hoy es un momento en el tratamiento de los expedientes, en donde los concejales queremos escuchar la voz de los vecinos para saber cuál es su opinión sobre los distintos expedientes que vamos a tratar. Primero, los miembros del Departamento Ejecutivo harán una exposición sobre cada uno de los expedientes, luego van a tener la palabra los vecinos, después los concejales y después puede haber intercambio de preguntas.

El equipo de taquígrafos tomará nota de todo lo que se diga, esa versión taquigráfica se anexa al expediente que estamos tratando y va a servir para que los concejales tomen una decisión sobre cada uno de los temas.

## **1- Resolución N° 140/2010 Expte. N° 67.214/09 H.C.D. 4079-12967/09 D.E. Ref: “Habilitación comercial”.**

**Sr. Presidente.**- Tiene la palabra el funcionario del Departamento Ejecutivo, arquitecto Itzcovich.

**Sr. Itzcovich.**- El motivo del presente expediente es la solicitud efectuada por el señor Leonel Gancedo de otorgar un uso de suelo a unos terrenos que se encuentran en la calle Sarmiento, entre Merlo y Santa Rosa, para tener la actividad de “estacionamiento”, anexo a un restaurante que se encuentra con salida sobre la calle Santa Rosa. En principio, la solicitud viene a partir de la normativa vigente del Código de Ordenamiento Urbano que establece para estos predios, una zonificación tipificada como Residencial Exclusiva, donde el único uso permitido en esta zonificación es el de vivienda unifamiliar. A partir de esto es la solicitud que deviene en este expediente.

**Sr. Presidente.-** Lo que les pido es que esperen a que les llegue el micrófono para empezar a hablar porque sino posiblemente no se escuche y los taquígrafos no puedan tomar nota de lo que van a decir.

Tiene la palabra el señor Leonel Gancedo.

**Sr. Gancedo.-** Mi pedido es para que se pueda aprobar a través del Concejo, sabiendo que la zona es Residencial Exclusiva y me encuentro sobre la calle Sarmiento. Estos lotes los compramos con mi señora en el año 98, estamos actualmente al día, nos encontramos enfrente del estacionamiento de Mc Donald's, y estamos a 30 metros de la calle Santa Rosa donde es Comercial, y nos encontramos con un restaurante con Sushi Club. La gente de Olivia que ha puesto el restaurante, linda en la parte de atrás con lo nuestro, entonces para poder hacerlo estacionamiento pedí al Concejo la aprobación.

En su momento eran terrenos baldíos, están los vecinos también para exponer, no estaban bien, con mucha maleza y hemos decidido con la gente de Olivia, armarlo para que pueda ser estacionamiento y pueda permitir también el fácil acceso de los vehículos, que en su momento los dejaban estacionados en la vereda y que actualmente se encuentran en la vereda.

Cuando me encuentro con esto, ya hace bastante tiempo, decidimos pedir al Concejo, la aprobación para que justamente después desde Sarmiento hasta Colectora y Gaona, ya que hay muchos vehículos, se pueda descomprimir toda esa zona.

De mi parte esa era mi exposición y pido que se pueda definir como estacionamiento, ya que en conjunto con Olivia, lo hemos puesto con las normas exigidas por el municipio, estando de acuerdo todos los vecinos de la misma vereda que están todos aquí, inclusive hay gente de enfrente para que justamente, se pueda hacer estacionamiento. Hay más de 20 comercios por Sarmiento. Hoy pasé, no sé si es la misma zonificación, pero está sobre nuestra vereda, hay un restaurante chino que pusieron actualmente, hay otro japonés, hay una pizzería, hay comercios de comida de perros, kioscos, y del otro lado actualmente están haciendo un edificio para un supermercado chino.

Creemos que esto, estando frente a Mc Donald's, podría ser lógico que se pueda habilitar. Como vecino de Morón desde hace muchos años, quiero pedir esto de la mejor forma y como marcan las leyes.

**Sr. Presidente.-** Tiene la palabra el señor Chumbita.

**Sr. Chumbita.-** Quienes vivimos en Castelar vimos el crecimiento tan exponencial que fue Santa Rosa, teniendo al municipio vecino de Ituzaingo, fue realmente un crecimiento en los últimos años muy grande de los comercios, con muchas actividades gastronómicas, que realmente a mi criterio está muy bueno porque a los jóvenes nos gusta poder estar en la zona donde vivimos y no tener que viajar a capital para estas cuestiones, pero siempre vemos lo mismo que es la cuestión del estacionamiento. Estacionar sobre la avenida Santa Rosa no se puede, entonces terminan estacionando alrededor.

Hace poco que vivo en la calle Merlo, es una cuadra paralela a Santa Rosa y realmente se complica muchísimo, porque no escatiman en dónde estacionan. Algunos vecinos quieren poner troncos para evitar que puedan estacionar, arruinando el frente de la casa.

Entiendo lo mismo que él, acá hay dos cuestiones que hemos escuchado esto días, porque nos hemos juntado con muchos vecinos, no se trata de cambiar la zonificación de Sarmiento ni de hacer 200 metros como se escuchaba, exclusivamente es dar un lugar, un espacio, que estaba totalmente sin uso, que hasta a los vecinos aledaños les traía problemas por los yuyos, las ratas y toda la suciedad que había, para el estacionamiento, evitando conflictos para el resto de los vecinos, obviamente con utilización en el negocio para darle una mayor prestancia a quien va a cenar y que no tenga que estar dando vueltas con el auto. Exclusivamente es eso, no guarda nada detrás como se había dicho. Es exclusivamente este pedido, solicitándoles a todos los concejales que aprueben el estacionamiento.

Los invitamos, son de Morón y conocen como es la zona, no hay nada detrás y creo que es lo más lógico el estacionamiento, para evitar mayores problemas a los vecinos y además darle seguridad. Hoy, está en boca de todos, la inseguridad, hemos

puesto seguridad privada. Hasta hemos sacado a los famosos "trapitos". Los invitamos a que recorran la zona; verán que es constante la presencia de esos muchachos que piden unas monedas para cuidar los autos.

Exclusivamente se trata de eso, es decir, de darle una mayor asistencia al vecino y, también, una mejor calidad de vida a Castelar, ya que se trata de un restorán. No es nada del otro mundo.

**Sr. Presidente.-** Tiene la palabra el señor Cristian Cali.

**Sr. Cali.-** Apoyo totalmente lo que acaba de decir el vecino.

**Sr. Presidente.-** Tiene la palabra el señor Adrián De Witte.

**Sr. De Witte.-** Apoyo lo expresado por los vecinos.

**Sr. Presidente.-** Tiene la palabra el señor Rubén Righetti.

**Sr. Righetti.-** Simplemente, quiero decir que soy un vecino más o menos antiguo en la zona, y que durante muchos la gente tiraba basura en ese terreno y había ratas; hasta nos vinieron a pedir firmas para ver si podíamos controlar el tema de las ratas. Por lo menos, ahora tenemos algo limpio y los coches no quedan obstruyendo las casas, pues a veces uno tiene que ir con su automóvil en forma urgente a un hospital y no puede salir porque hay autos tapando las entradas. Por lo tanto, yo, que vivo en esa zona y que me di cuenta de que ahora estamos mejor, quisiera pedirles que los ayuden.

No estoy de acuerdo con que hagan todo Sarmiento comercial, ni nada por el estilo. Simplemente, quiero que ayuden a los vecinos para que todo esté mejor y sea más cordial.

**Sr. Presidente.-** Tiene la palabra el señor Juan Cingolani.

**Sr. Cingolani.-** Estoy de acuerdo con los vecinos.

**Sr. Presidente.-** Tiene la palabra la señora Ana María Bimbi.

**Sra. Bimbi.-** Estoy de acuerdo con que se habilite ese estacionamiento, porque creo que nos beneficiará y realzará esas dos cuadras de Sarmiento. Veo que está hecho con mucho gusto, con dinero y con arquitectura. Por lo tanto, voto por el sí.

Lo único que pido es que si esto, eventualmente, fija un antecedente para crear nuevos locales o para cambiarle la codificación a la zona, que todo lo que se haga se realice de la misma forma, es decir, con el buen gusto y con el control de la Municipalidad, y que de alguna forma sea para mejorar y no para que, visual o arquitectónicamente, esas dos cuadras desmejoren. (*Aplausos*).

**Sr. Presidente.-** Tiene la palabra la señora Marta Silvina García.

**Sra. García.-** Soy la vecina que está más cerca del estacionamiento. Hoy por hoy, el estacionamiento está pavimentado, limpio y tiene excesiva iluminación para ser una zona residencial. Estoy totalmente de acuerdo con su habilitación, y me gustaría, como vecina de la misma cuadra, que nosotros tuviéramos el mismo derecho con el tema de la zonificación. ¿Por qué? Porque mi casa perdió su valor, sufrió una depreciación. Entonces, me gustaría que toda la zonificación sea a lo largo de la cuadra, hasta la calle Merlo, si fuera posible.

**Sr. Presidente.-** Tiene la palabra la señora María del Carmen Diez.

**Sra. Diez.-** Yo también estoy de acuerdo con el estacionamiento, porque realmente era un basural donde había de todo, incluso ratas. Pero también me interesaría cambiar, porque vivo al lado, la zonificación de esa cuadra.

Nosotros, de la mano par -donde nos encontramos-, no podemos cambiar nada. En cambio, los vecinos de la mano de enfrente -la impar- pueden poner lo que quieren. Por ejemplo, hay un consultorio dental, una casa de masajes, un vivero, un gimnasio y ahora están por poner un supermercado chino. Entonces, queremos que nos den la misma oportunidad que tienen los de la calle de enfrente.

**Sr. Presidente.-** Tiene la palabra la señora María Matilde Chiclana.

**Sra. Chiclana.-** Hace 34 años que vivo sobre la calle Sarmiento, a diez metros de este estacionamiento. Hasta que lo construyeron, era un yuyal permanente donde había gran cantidad de ratas. Hoy, por lo que se ve, es un lugar limpio, iluminado y con seguridad. Por lo tanto, estoy de acuerdo con el estacionamiento.

Y pido que, también, se tenga en cuenta que necesitaríamos tener las mismas posibilidades que los vecinos de la cuadra impar, quienes pueden poner ciertos tipos de comercios que están restringidos en la nuestra. Pienso que convendría tener la misma

posibilidad, pero en forma restringida. Por ejemplo, que no haya posibilidad de poner discotecas. Tampoco me gusta lo del supermercado chino, o que se produzcan situaciones que molesten a los vecinos. En consecuencia, pido que se contemple la posibilidad de darnos nada más que lo mismo que tienen los vecinos de enfrente.

**Sr. Presidente.-** Tiene la palabra el señor Daniel Rodrigo.

**Sr. Rodrigo.-** Además de vecino de Castelar, soy arquitecto y planificador urbano. Por lo tanto, me interesa opinar sobre estos temas. Incluso, muchas veces me permitieron participar en la Comisión de Ordenamiento Urbano como vecino de Castelar.

El tema del corredor Sarmiento estaba en la agenda de la Comisión, pero hubo otras prioridades que no permitieron trabajar sobre él. Del análisis de todas las inquietudes que estuve escuchando y de las que me han traído, me atrevería a sugerir la pronta modificación del Código de Ordenamiento Urbano en lo que hace a los usos permitidos en la avenida Sarmiento. Es decir, no se puede dejar de considerar la desigual situación que existe entre las normas correspondientes a dos veredas enfrentadas. De un lado, se admiten ciertos usos comerciales, del otro, sólo una vivienda por lote. Por ello, con toda razón el vecino perjudicado expresa la disparidad que tiene su propiedad con respecto a las de la vereda de enfrente.

Entonces, para evitar que, con todo derecho, los vecinos recurran a esta vía de excepción, conviene modificar el Código lo antes posible. No podemos soslayar el crecimiento que se produce en el corredor Sarmiento, en los sectores que así lo permiten. Pero es incompatible este crecimiento entre sectores de la misma avenida, en uno de los cuales sólo se admite el uso residencial, y en el otro, usos comerciales.

En consecuencia, dentro de la propuesta tendría que estudiarse nuevamente la modificación del Código, para que sea tipo corredor sobre los lotes frentistas y no sobre las manzanas, a efectos de que en las calles paralelas a Sarmiento se mantenga el uso residencial ya que ahí sí se justifica. La idea sería ver una norma común para todos los frentistas de la avenida Sarmiento.

Mi opinión, finalmente, es favorable a este pedido de excepción.

**Sr. Presidente.-** Tiene la palabra la señora María Rivolta.

**Sra. Rivolta.-** Soy una vecina nueva del barrio, no hace tres meses que me mudé a un barrio netamente residencial. Viví más de 30 años en Ituzaingó también en una zona netamente residencial, y con mi marido y mi hija elegimos este barrio justamente, porque es residencial, sino hubiéramos elegido Ramos Mejía, Caballito, Flores o cualquier otro lugar.

Yo considero que las reglas están hechas para aceptarlas. Como no sé mucho del tema, con mi marido hablamos esta semana con el señor Daniel Larrache, que nos explicó que el motivo de esta audiencia era para habilitar el estacionamiento solamente para Olivia, que eso no es lo mismo que habilitar ese terreno para actividad comercial. Si se habilita para actividad comercial, deja antecedente para que se produzcan los cambios que algunos vecinos pretenden. Pretenden, porque dicen que se les desvaloriza la propiedad, pero si entramos en ese tema se nos desvaloriza a todos y en realidad el valor no depende solamente de dinero sino también, depende de un estilo de vida que muchos vecinos elegimos y preferimos.

Yo tengo aquí una grilla, que me dio el señor Larrache, yo vivo en la zona impar que es Residencial, no es Residencial Exclusivo. En la grilla dice que la zona residencial permite comercios básico: despensa, artículos de limpieza y uso doméstico, diarios, verdulería, frutería, carnicería y preparados a base de carne hasta 10 kilos, pescadería, fiambrería, productos de granja, kiosco, farmacia, despacho de pan, pastas frescas, artículos escolares, juguetería, librería, perfumería, heladería, ferretería, videos, fotocopias, mercería, comestibles emvasados, productos lácteos, gas emvasado hasta 100 kilos en depósitos al aire libre. No está permitido el autoservicio de productos alimenticios entre 50 y 190 metros cuadrados. No está permitido ni supermercado, ni hipermercado, ni mercado, ni feria interna, ni club de trueque, con lo cual se está comentando mucho, entre algunos vecinos, que está en construcción un supermercado chino, japonés o lo que fuere y me llama poderosamente la atención cómo está en construcción un establecimiento de ese tipo cuando acá está muy claro que no está permitido.

Básicamente, eso es lo que me interesa y nos interesa. Es decir, nosotros queremos que siga el barrio con las características que tiene hasta este momento, porque además si se modifica la zonificación de Sarmiento no solamente los vecinos de Sarmiento vamos a ser perjudicados, también los de las calles paralelas a Sarmiento van a estar totalmente perjudicados.

Yo no quiero vivir en Ramos Mejía, quiero vivir en Castelar. Castelar es un barrio residencial.

**Sr. Presidente.-** Tiene la palabra el señor Sergio Fernández.

**Sr. Fernández.-** Simplemente quiero apoyar la moción del señor Gancedo, la moción del señor Righetti y la moción del señor Chumbita.

**Sr. Presidente.-** Tiene la palabra la señora María Sacriste.

**Sra. Sacriste.-** Creo que todavía los vecinos de Castelar y más todos los que estamos asentados en la calle Sarmiento, tanto par como impar, estamos sufriendo las consecuencias del impacto que fue la extrema urbanización de la calle Santa Rosa, y al día de hoy no está bien ordenado y no podemos echarle solamente la culpa a un estacionamiento o a la falta de un estacionamiento. Es algo que al municipio le cuesta controlar y todos los fines de semana las calles paralelas a Santa Rosa, sufren esas consecuencias.

Concuerdo con mi vecina que la zona tiene que mantenerse tal cual como está. Es decir, la vereda par zona Residencial Exclusiva y la vereda impar zona Residencial. No por el estacionamiento, porque si Olivia necesita un estacionamiento me parece perfectamente bien que la gente que pueda ir a cenar y pueda tener su auto a resguardo y cuidado en una cochera, pero utilizar a Olivia para cambiar la zonificación de la calle Sarmiento, tanto lado par como lado impar, ya no me parece y creo que merece un estudio más profundo, poder establecer el impacto ambiental, medir muy bien las consecuencias que trajo la urbanización de la calle Santa Rosa, todas las movidas que comienzan los días jueves, viernes, sábados y domingos y las consecuencias que eso trae a la tranquilidad de la gente que vive o eligió vivir en una zona residencial. Por lo tanto, si el establecimiento, es decir, la playa de estacionamiento es para el restaurante Olivia está perfectamente aceptado, si es simplemente como una inversión y un negocio, por mi parte y como vecina, no la acepto.

**Sr. Presidente.-** Tiene la palabra la señora Marcela Ramírez.

**Sra. Ramírez.-** Si se respetaran las normas, hoy ni siquiera tendríamos que estar acá. Pienso que Santa Rosa ya es un problema y más problema le vamos a agregar si cambiamos lo que es Sarmiento. Hay muchos intereses, pero también quiero que se tome en cuenta, yo vivo en una calle lateral y seguramente voy a ser perjudicada y nadie nos tiene en cuenta. Se hicieron reuniones y no nos enteramos, ni siquiera nos invitaron. Dicen que lo habían publicitado y no me enteré. Me enteré hace una semana de todo esto y venían por el tema del estacionamiento y ahora me entero que quieren cambiar la urbanización. Estoy totalmente en desacuerdo y más si no nos tienen en cuenta.

**Sr. Presidente.-** Lo que estamos tratando hoy, es el tema exclusivamente del estacionamiento. Cualquier vecino que quiera venir a plantear la situación que corresponda, obviamente lo escucharemos, pero lo que estamos tratando es la habilitación por vía de excepción del estacionamiento.

**Sr. Presidente.-** Tiene la palabra el señor Vicente Branciforte.

**Sr. Branciforte.-** Soy propietario de la casa que está enfrente del estacionamiento del señor Gancedo, y estoy de acuerdo con su habilitación. Asimismo, estoy de acuerdo con que se cambie la zonificación de la cuadra.

**Sr. Presidente.-** Tiene la palabra el señor Francisco Michili.

**Sr. Michili.-** Estoy a favor del progreso, mientras que sea planificado. Sin embargo, no veo que sea así en la zona de Castelar, especialmente en Santa Rosa. Y en Sarmiento vamos a pecar exactamente de lo mismo: no programamos, no proyectamos. Es una zona en la que no hay cloacas, por lo que, lamentablemente, algunos comercios no tienen la suficiente capacidad de disposición de sus aguas negras y, en consecuencia, las vierten en la calle.

Lamentablemente, Sarmiento cambió en los últimos veinte años. Y actualmente, creo que va en camino de convertirse en Santa Rosa si se siguen tratando temas por vía de excepción.

Diría que casi estoy en contra de la habilitación del estacionamiento por vía de excepción, a pesar de que fue favorable para mí, que prácticamente estoy en diagonal a él.

**Sr. Presidente.-** Tiene la palabra la señora Patricia Nisi.

**Sra. Nisi.-** Pertenezco a Olivia, y quiero decirles a los vecinos que, si bien el estacionamiento es un beneficio para Olivia y para sus clientes, lo es también para el barrio.

Nosotros, antes de instalar el negocio, visitábamos la zona los fines de semana, y lo que más nos preocupaba era ver los autos estacionados en cualquier parte. Nosotros tenemos entre 100 y 150 autos un fin de semana, lo cual sería un gran impacto para el barrio. Por lo tanto, reitero, el estacionamiento es un beneficio para nosotros y, también, para el barrio.

**Sr. Presidente.-** Tiene la palabra la señora Antonia Raspall.

**Sra. Raspall.-** Soy la última y, por suerte, mi voto no es decisivo.

Estoy de acuerdo, en el caso de Olivia puntualmente, porque nos beneficia a todos además de a ellos, por supuesto. Vivo sobre Goyena, por lo cual recibo en mi casa el impacto que significó el crecimiento comercial indiscriminado de Santa Rosa. Sé que hoy se trata únicamente el tema de la excepción para Olivia, y estoy de acuerdo. Todo el resto creo que debería discutirse.

También, pido que el municipio visite la zona y que se fije que los viernes, sábados y domingos es una gran parrilla, con el humo entrando por todas partes.

Por último: pagamos impuestos como zona residencial, es una zona residencial y nos gustaría que nos respeten.

**Sr. Presidente.-** Tiene la palabra el señor secretario de Planificación, Daniel Larrache.

**Sr. Larrache.-** No me había anotado, pero quise hacer uso de la palabra porque una de las vecinas -a quien atendí, junto con su marido, para explicarle lo que ella expresó recién-, hizo alusión a esa reunión. En consecuencia, quiero reforzar algunos de los conceptos que en esa reunión le transmití tanto a ella como a su marido.

Una primera cuestión que considero importante resaltar es, justamente, que esta audiencia implica el respeto de las normas. Esto parece raro, porque estamos tratando una excepción. Pero, justamente, estamos tratando una excepción en el marco del respeto de las normas porque este Concejo Deliberante y el instituto de la audiencia pública lo permiten. Por lo tanto, pueden debatirse estas cuestiones que suceden excepcionalmente y que es inevitable que se produzcan, como en este caso. Y reitero: sólo se está considerando el caso específico de los terrenos que son propiedad del señor Gancedo, respecto de los cuales se solicita que sean autorizados como estacionamiento del restorán Olivia; no está en tratamiento otro tema.

Asimismo, considero importante que el Concejo Deliberante tenga esta dinámica permanente, desde hace muchos años, de las audiencias públicas y de las consultas a la comunidad ante expedientes que deban aprobarse por vía de excepción, de manera tal que lo que tenga que ser excepcionado cuente con el aval o la autoridad de haber pasado por esa instancia de discusión, y no sea un mero acto discrecional del Concejo Deliberante, de los concejales o de una mayoría de Cuerpo.

En segundo término, obviamente, no estamos discutiendo ningún cambio en la zonificación de la avenida Sarmiento ni en el corredor de Sarmiento. Ese tema se trabajó mucho en la Comisión de Ordenamiento Urbano durante 2006 y 2007, y claramente no se alcanzó un acuerdo entre los vecinos. Muchos vecinos no estaban de acuerdo con el cambio en el corredor Sarmiento y sí en relación con la zonificación; tengan en cuenta que se trata de cosas distintas. En ese sentido, Rodrigo hablaba de diferencias entre las veredas, pero eso existirá siempre que haya un cambio de zona. Cualquier cambio de zonificación hará que una vereda pertenezca a una determinada zona, y la otra vereda, a otra zona. Y la zona implica usos. Por ese motivo, para que eso no suceda y los lados sean homogéneos, tiene que haber un corredor comercial. Eso fue lo que se analizó cuando se discutió la cuestión de Sarmiento, no hubo acuerdo entre los vecinos y, en consecuencia, no se trató. En la Comisión de Ordenamiento

Urbano, paso previo a la audiencia pública y al dictamen del Departamento Ejecutivo de elevación de una modificación del Código, fue directamente desechado su tratamiento. Y si hubiera vecinos, como sucede hoy aquí, que planteen que sí sería posible y otros que no lo sería, el lugar en que debería discutirse eso es la Comisión de Ordenamiento Urbano, a efectos de una posterior modificación del Código. Pero eso no tiene nada que ver con lo que se está considerando hoy aquí. Lo que está en tratamiento hoy se refiere a una parcela que está anexada a una actividad autorizada sobre Santa Rosa.

Respecto de la versión que corre acerca de la construcción de un supermercado o autoservicio, ¿qué fue lo que les dije a la vecina y a su marido en la reunión? Apenas nos dijeron que se estaba trabajando en ese lugar mandamos una inspección, y comprobamos que lo que se hizo fue un desmonte del terreno, una limpieza y el cerco y vereda, que es reglamentario. No es una obra, no hay expediente de obra, planos presentados ni nada iniciado ante el municipio. Lo que tenemos es el comentario que les habría hecho un arquitecto a los vecinos, en el sentido de que se estaría pensando levantar un local para desarrollar la actividad de autoservicio. Al respecto, le di una copia del Código a la vecina -todos pueden acceder a ella, se baja de Internet-, donde se establece qué es lo que se puede hacer en la zona "R", que es la que corresponde a esa parcela. Y la zona R sólo admite comercio básico; no permite autoservicios de ninguna manera. Entonces, no habría ninguna posibilidad de que allí se instale ningún autoservicio. Sí se puede construir un local comercial -se lo expliqué a la vecina-, y en la medida en que se respete el FOS y el FOT de la parcela y se presente el plano pertinente se podrá autorizar. Por lo tanto, se puede construir un local comercial, pero deberá desarrollar los usos permitidos en la zona R, que son los que leyó la vecina, de los cuales está excluido el autoservicio. Por consiguiente, allí no habrá ningún autoservicio. En síntesis, hay que mirar el Código, los planos y los usos permitidos.

**Sr. Gancedo.-** Hay uno en Sarmiento y España.

**Sr. Larrache.-** Pero es otra zona. Por eso digo que hay que mirar el Código, hay que mirar los planos y hay que mirar los usos permitidos y las fechas en las cuáles fueron permitidos los usos, porque los códigos se modifican, de hecho hemos hecho la última modificación del Código, que fue bastante profunda, en el año 2008, lo hizo el Concejo y allí se modificaron algunos usos. Puede suceder que haya actividades preexistentes que tuvieran validez en el momento en el cual fueron aprobados y que luego con una modificación posterior del Código eso quede inhabilitado y en esa zona no puede haber. Pero hoy, en esa zona puntualmente, de esa vereda de Sarmiento, no tiene ninguna posibilidad un autoservicio. Lo que quería transmitirle era la tranquilidad, por lo menos a la vecina que me transmitía la inquietud de otros vecinos respecto a estos usos o a lo que podía significar si tenía algo que ver la posibilidad de un autoservicio o el corredor de Sarmiento con lo que se estaba tratando hoy. Hoy, se está tratando exclusivamente de darle a los concejales la opinión de los vecinos sobre este tratamiento específico, que son los terrenos que son propiedad del señor Gancedo que quieren ser utilizados por el restaurante Olivia para el estacionamiento, que nos parece desde el Departamento Ejecutivo que es una mejora clara para el barrio. Esto implica realmente, una situación de mejora. Me parece que en esto coinciden la totalidad de los vecinos.

**Sr. Presidente.-** Tiene la palabra la señora María del Carmen Diez.

**Sr. Diez.-** El señor Larrache decía que se trató este tema desde el 2006. Los vecinos de Sarmiento, no hablamos de un corredor, hablamos de tener las mismas posibilidades que enfrente. El 1° de febrero presentamos una audiencia, lo hablo ahora porque es el único momento que podemos conversarlo todos, sino ustedes no me van a dar una audiencia especial a mi o a los vecinos que tenemos interés, para ver si se puede cambiar la zonificación de la zona par. Quiero saber si es posible conversarlo hoy y es la única forma de poder hacerlo. Otro momento no tenemos.

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

**Sr. Itzcovich.-** Yo creo que hablé con usted por teléfono, cada dos semanas teníamos alguna comunicación telefónica, nos juntamos con varios vecinos, recibimos las notificaciones y las solicitudes. Hay varios vecinos acá, que estuvieron con nosotros en las oficinas, los mismos emprendedores de la actividad. Estas situaciones siempre están en discusión, no es que el municipio no las considera ni las analiza, sino que se analizan y los marcos donde estas cosas se resuelven, es como decía el secretario, en

la Comisión de Ordenamiento Urbano, y hay situaciones que siguen su curso porque hay consenso, hay acuerdos y hay otras que no siguen su curso porque esos consensos no se logran.

Yo le expliqué a usted varias veces, que la modificación que se hace en el Código de Ordenamiento Urbano, a veces nos ha llevado hasta 4 años de debate para después llegar al instrumento de la audiencia pública y poder establecer las normas para ese lugar.

El ámbito está vigente, es una comisión permanente que se va nutriendo de las propuestas que vienen de distintos sectores o de distintos actores y se analiza la viabilidad de esos proyectos teniendo en cuenta fundamentalmente, la búsqueda de los consensos. En ese marco, si no se consiguen los consensos, hay proyectos que no siguen su curso y hay otros que sí. El canal está abierto, seguiremos hablando las veces que usted lo requiera o nos encontraremos las veces que cualquier vecino lo solicite, porque las oficinas están abiertas y los funcionarios estamos para eso, es parte de nuestra función.

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

**Sr. Lucero.-** En principio quiero saludar a los vecinos y vecinas presentes, quiero agradecer la participación al señor Gancedo y del resto de los participantes. Nos parece muy importante que se hayan acercado a participar, nos parece importante que los vecinos y las vecinas se involucren en estos temas que tienen que ver con el barrio.

Simplemente, quiero hacer una pregunta que no me quedó del todo claro y tiene que ver con el estacionamiento, si va a ser exclusivo del restaurante o también va a permitir la posibilidad de que otras personas que concurren a esa zona puedan estacionar también en ese lugar. La pregunta está dirigida al señor Gancedo.

**Sr. Gancedo.-** Por el momento estamos en un acuerdo con la gente de Olivia para el uso exclusivo y gratuito del restaurante.

**Sr. Lucero.-** ¿Qué capacidad tiene el estacionamiento?

**Sr. Gancedo.-** Son cerca de 1.000 metros cuadrados, alrededor de 60 vehículos.

**Sr. Lucero.-** Quiero agradecerles por la participación en esta audiencia pública.

**Sr. Presidente.-** Damos por finalizado el tratamiento de este expediente y agradecemos la presencia de todos los vecinos y vecinas que han venido hoy hasta aquí. La versión taquigráfica se va a anexar al expediente que sólo está tratando en este momento, la habilitación del estacionamiento. Cuando haya una definición del Concejo Deliberante le vamos a informar a todos. *(Aplausos)*.

## **2- Resolución Nº 141/2010 Expte. Nº 67220/09 H.C.D. 4079-13243/09 D.E. Ref: "Aprobación de planos".**

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

**Sra. Eguiño.-** Este expediente se relaciona con una ampliación que se realizó sin permiso en una propiedad que contaba con plano aprobado. En el transcurso de ese permiso otorgado se ejecutaron 150 metros cuadrados más. La construcción se encuentra en una zonificación RI.

En la ampliación se infringen los artículos del Código de Ordenamiento Urbano vinculados con FOS, FOT y espacios de ventilación; y el artículo 46 del decreto ley 8912. En cuanto a la Ordenanza de Construcciones, se infringe el artículo 8.1 -estructuras resistentes-, y los artículos relacionados con: iluminación y ventilación de locales de 3° clase, escaleras principales, medios de salida, protecciones contra incendios, iluminación y ventilación de locales de 2° clase, e iluminación y ventilación de locales de 1° clase.

**Sr. Presidente.-** Tiene la palabra el señor Alejandro Arenoso.

**Sr. Arenoso.-** La propiedad la compramos en 2008, con la idea de hacer una edificación para fomentar fuentes de trabajo. Por lo tanto, montamos un taller de costura.

Terminada la obra por febrero de 2009 y a punto ya de mudarnos, sufrimos dos asaltos. La obra, tal como está dibujada en el primer plano, tiene un playón de

estacionamiento y de carga y descarga, el que teché con una estructura parabólica con posterioridad a la aprobación de los planos.

Me entero de que está en infracción cuando me llega una multa. Entonces, me presento ante el Tribunal de Faltas y, a partir de ese momento, a través de Catastro y demás áreas del municipio tomo conocimiento de que tengo que hacer por vía de excepción un nuevo plano y un nuevo trámite. Por lo tanto, aquí estamos.

**Sr. Presidente.-** Tiene la palabra el señor Claudio Larriviere.

**Sr. Larriviere.-** Soy el profesional que relevó la parte que se agregó, y acompañaré al peticionante en todo lo relacionado con esta vía de excepción para que pueda cumplir con los requisitos exigidos.

**Sr. Presidente.-** Tiene la palabra la señora Burgos.

**Sra. Burgos.-** Coincido con los señores. Como no molestan para nada, no tengo inconvenientes en que sigan adelante.

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

**Sra. Soest.-** Les pregunto a los interesados si continúan con la idea de que en ese local comercial funcione un taller de costura. En ese caso, quisiera saber las características de la actividad que ustedes realizan dentro del local

**Sr. Arenoso.-** La idea es hacer un taller más grande, con más capacidad de fuentes de trabajo. Tenemos la idea de llevar adelante esa actividad.

En cuanto a la actividad, no se sacan desperdicios, no ocupamos la vía pública, no perturbamos el normal funcionamiento de la calle y no hacemos carga y descarga en la vía pública. En síntesis, no hacemos absolutamente nada que perturbe a los vecinos. Al contrario, creo que en comparación con lo que había antes -era un lugar lleno de ratas donde se producían incendios y se hacían fumatas-, la cuadra cambió sustancialmente para mejor. Si quieren puedo mostrarles unas fotos.

**Sra. Soest.-** Le aclaro al señor Arenoso que, aunque sea un momento bastante tenso el estar hoy aquí, no somos un tribunal. Sencillamente, tratamos de adentrarnos un poco más en el tema, para conocer las características y evaluar el emprendimiento en su contexto. Porque una cosa son los planos, y otra cosa distinta es el emprendimiento en sí mismo. Por eso hacemos este tipo de preguntas, y no para intimidar a los vecinos.

Quisiera saber qué mercaderías fabrican; qué es lo que se hace en el taller.

**Sr. Arenoso.-** Nos traen las telas o las compramos, y confeccionamos sólo remeras.

**Sra. Soest.-** ¿Las telas que utilizan las descargan en rollos?

**Sr. Arenoso.-** Actualmente, entra todo cortado. Proveemos a firmas como Kosiuko, Legacy y demás. Generalmente manejamos telas ya cortadas, para no tener que incurrir en más infraestructura.

**Sra. Soest.-** Entonces, en el caso de ser aprobado el expediente, dentro del local habría máquinas de coser.

**Sr. Arenoso.-** Así es.

**Sra. Soest.-** Al Departamento Ejecutivo: ¿cuál es el exceso de FOT?

**Sra. Eguiño.-** FOS y FOT es el mismo, o sea, 0,5. Por lo tanto, se permiten 114 metros cuadrados, y hay ejecutados 300 metros cuadrados.

**Sra. Soest.-** Le pregunto al interesado si la cubierta metálica sobre la superficie libre del terreno seguirá estando, o si fue puesta por una cuestión momentánea.

**Sr. Arenoso.-** No, va a seguir estando. Tiene dos alturas: una superior, de 9 metros -la primera etapa-, que fue lo que está aprobado, y la que implementé a último momento tiene 4 metros de altura. No pensaba sacar esa estructura.

**Sra. Soest.-** ¿Qué utilidad tendrá?

**Sr. Arenoso.-** Supuestamente se destinará a dos oficinas, para hacer la recepción de materiales.

**Sra. Soest.-** ¿Oficinas cubiertas?

**Sr. Arenoso.-** Sí, con el mismo techo parabólico; y por debajo, un cerramiento de machimbre o yeso.

**Sra. Soest.-** O sea que no será una construcción fija.

**Sr. Larriviere.-** Sería una construcción en seco el techo de las oficinas.

**Sra. Soest.-** En cuanto a las normas de construcción, les comunico a los interesados que en ningún caso se excepcionan medidas de seguridad. No lo hacemos en ningún

caso, pero naturalmente con mayor cuidado aún cuando se trata de productos altamente inflamables.

Ustedes tendrán que realizar el cálculo de estructuras resistentes de toda la construcción -esto deberá hacerlo un profesional responsable-; eso no se puede excepcionar ni lo excepcionará el Concejo Deliberante.

En relación con las medidas de seguridad, le pregunto al Departamento Ejecutivo, respecto de las escaleras principales, cuáles son las dificultades que tenemos y si hay alguna posibilidad de subsanarlas.

**Sra. Eguiño.-** En el plano que se aprobó antes de esta obra sin permiso, la escalera cumplía. Se realizó, no sé si posterior a una demolición o directamente, una escalera distinta que tiene un ancho variable a lo largo del desarrollo de la escalera que va de 1,10 metros a 0,90 metros e interrumpida además por alguna sobresaliente de una columna.

**Sra. Soest.-** ¿Dónde conduce la escalera?

**Sra. Eguiño.-** Al depósito de la planta alta, al vestuario de damas y caballeros y a la cocina comedor.

**Sra. Soest.-** Con respecto a los medios de salida, dónde tendríamos los inconvenientes y si es posible subsanarlos.

**Sra. Eguiño.-** Es esta misma escalera. El artículo propio de la escalera, el de incendio y el de estacionamiento, se refieren a las características constructivas de esta escalera, a su ancho específicamente.

**Sra. Soest.-** ¿Cuál es la medida en la parte más angosta de la escalera?

**Sra. Eguiño.-** 0,90 metros.

**Sra. Soest.-** De acuerdo a lo que usted observa en el plano, hay alguna posibilidad de modificar el estado de esa escalera, sin demoler lo que ya está construido.

**Sra. Eguiño.-** Pareciera que sí, no sé si el hormigón llega hasta ese lugar. Es en el último tramo en el sentido ascendente, la parte que se angosta. Pareciera que podría ser ampliable, lo que se puede ver en el plano, a lo mejor el profesional que hizo el relevamiento está en mejores condiciones de contestar.

**Sra. Soest.-** Lo que estamos intentando ver es aquellas cosas que hacen a la seguridad y que son factibles de ser modificadas, porque si no tenemos inconvenientes con respecto a la aprobación o desaprobación. Si hubiera posibilidades de reformular ese tramo, estaríamos solucionando una gran parte del expediente. Esto es lo que quería comentarle antes de su exposición.

**Sr. Larriviere.-** El último tramo está hecho de hormigón, eso lleva el problema de tener que enganchar toda la parte de estructura metálica para poder ampliar la escalera. El ancho mínimo es 1,10 metros o sea que habría que ampliarla 20 centímetros. No sé si tiene sentido, teniendo en cuenta que la mayoría de la gente va a trabajar en la planta baja. La parte de arriba es una zona prácticamente de uso limitado ya que son los vestuarios y el comedor. El grueso de la gente no está arriba. Si me dijeran a mi qué pensaría o qué haría racionalmente, me preocuparía más por el tema de salir desde planta baja que desde la planta alta donde están los vestuarios, el comedor y el depósito donde no hay gente permanentemente. No sé si tiene sentido invertir o hacer un gasto extra en algo donde prácticamente no hay gente o que no se usa con gente en estado permanente.

**Sra. Soest.-** Si está en las posibilidades constructivas de hacerlo, el gasto corre por cuenta de ustedes que lo han hecho de manera deficiente. Lo que nosotros tenemos que observar es si hay posibilidades de reformularlo. Si hay posibilidades concretas de reformularlo, con posterioridad al tratamiento de este expediente, desde el Ejecutivo se verá de qué manera y cuánto tiempo tendrán ustedes para reformular esta escalera, que como ha dicho la arquitecta, tiene que ver con los medios de salida ya sea para una persona o más. Esto es lo que entiende este Concejo Deliberante en términos generales. Si no hubiera ninguna posibilidad de hacerlo tendríamos que observar la situación y luego tomar una decisión, pero habiendo alguna posibilidad de reformular algo que no está dentro de las normas constructivas y además tiene que ver con la

cuestión de seguridad en doble vía que es escalera y medios de salida, estarían en condiciones de poder reformularlo por más que ello significara un costo financiero.

Quiero preguntarle al Departamento Ejecutivo con respecto a la iluminación y ventilación cómo está la situación y si hay alguna cuestión que pueden los interesados modificar para mejorarla.

**Sra. Eguiño.-** La carencia de iluminación y ventilación tiene que ver con la profundidad del local que supera los 10 metros. Debiera tener iluminación y ventilación por frente y contrafrente. Una posibilidad de mejorarla, según lo que se ve en el plano, sería generar una ventana que acá no está claro si la tiene o no, en la parte más alta. La parte de atrás es la más alta, que es la que estaba aprobada, que si tiene una ventana estaría mejorándose esa situación. Si esa ventana estuviera estaría ya en condiciones, a lo mejor podría reforzarse con alguna ventilación mecánica la parte de adelante.

Quería responder un poco más con respecto a la escalera que se mencionó en la pregunta anterior y es que independiente que si esta escalera que existe es susceptible de ser modificada y ampliada, tiene el espacio suficiente como para hacer otra sin ningún tipo de problemas. No es que incorporar una nueva escalera demande la demolición del edificio.

**Sra. Soest.-** Quiero preguntarle a los interesados si están en condiciones de realizar las modificaciones que mejoran la situación con respecto a la ventilación de los locales de primera y segunda clase.

**Sr. Arenoso.-** Quisiera hacer una aclaración con respecto a la escalera. El angostamiento que tiene la escalera se presenta nada más en dos o tres peldaños al final del recorrido. Todo el trayecto es un trayecto largo, tiene dos descansos de 1,10 metros y de 0,90 metros en lo alto, para poder girar, y de esa manera fue como se planteó en base a la demolición de la primera aprobada y a esta actual en línea recta. Me parece se hizo con un criterio de mayor posibilidades de retiro.

Con respecto a la ventilación de planta alta está puesta, y se agregó en el segundo techo, en el más bajo, una ventilación mecánica. Tiene una ventilación eólica con un motor que ayuda a la extracción, y por el frente están las ventanas, el portón y la puerta de salida.

**Sra. Soest.-** En primera instancia, más allá del estudio que se va a hacer pormenorizado, ya que el expediente con su correspondiente documentación de audiencia pública, surge como que el principal problema de este expediente es la superación de FOS y FOT y que quedaría abierta una instancia para que aquellas cuestiones que no están en regla puedan estarlo y además hacer el análisis de las estructuras resistentes; estaríamos ante un expediente y un local bastante más apto para el trabajo que se quiere realizar.

**Sr. Presidente.-** Damos por finalizado el tratamiento de este expediente. La versión taquigráfica se va a anexar al expediente y va a ayudar para que los concejales tomen una determinación, la cual se la vamos a avisar.

### **3- Resolución Nº 143/2010 Expte. Nº 66780/08 H.C.D. 4079-22198/08 D.E. Ref: “Aprobación de plano”.**

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

**Sra. Eguiño.-** Se trata de una ampliación ejecutada sin permiso en la calle Dinamarca, de El Palomar, en una zonificación semiindustrial. La propiedad contaba con un plano antecedente con un sello de "empadronado", y se ejecutó una obra sin permiso de casi 280 metros cuadrados.

Esa ampliación infringe los artículos del Código de Ordenamiento Urbano vinculados con FOS y FOT, y el artículo 46 del decreto ley 8912. En cuanto a las normas de construcciones, se infringen los artículos relacionados con: estructuras resistentes; aberturas en muros divisorios; desagües de techos, azoteas y terrazas; escaleras principales; iluminación y ventilación de locales de 2° clase; iluminación y ventilación de locales de 3° clase; protección contra incendios; medios de salida; desagües, y alturas de los locales en general.

**Sr. Presidente.-** Tiene la palabra el señor Matías Chiara.

**Sr. Chiara.-** Polifiltros es una empresa que hace 30 años que está en el municipio. Desde que creció, siempre se movió en un radio de cuatro cuadras. Desde 1992 que estamos ubicados en la calle Dinamarca. Empleamos a 90 familias, la mayoría del municipio. Fabricamos filtros de aire de uso industrial. Somos la única empresa que fabrica filtros de aire en la Argentina.

En relación con el expediente que nos trae hoy aquí, la empresa comenzó a crecer y tuvimos que hacer unos entrepisos móviles en la planta alta para destinarlos a depósito de materia prima. En su momento no tuvimos la oportunidad de ir hacia ninguno de los dos lados; estábamos en una esquina. Aun hoy tenemos una empresa en cada costado. Alquilamos un galpón enfrente, y contamos con otra propiedad a dos cuadras.

Se optó por el entrepiso para utilizarlo, reitero, como depósito de materia prima. Fue realizado por un arquitecto y contamos con el asesoramiento del responsable de seguridad e higiene de la empresa. Es decir que se tomaron las medidas del caso en cuanto al tratamiento ignífugo de los entrepisos móviles.

La idea es seguir trabajando, y ya nos está quedando chico el lugar. Hace dos meses me entrevisté con el arquitecto Itzcovich, para ver si había alguna posibilidad dentro del municipio. Esperemos seguir en Morón, porque como dije al comienzo, son muchas las familias que dependen de nuestra empresa. Además, uno nació, creció y vive en el municipio; es una empresa familiar.

Por último, nos ponemos a disposición para hacer todo lo que sea necesario para regularizar la situación.

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

**Sra. Frías.-** Descontando la buena voluntad de los interesados, les comento que este Concejo Deliberante no excepciona medidas de seguridad. Por lo tanto, es importante que podamos trabajar en función de esclarecer algunas de las infracciones que se están cometiendo, a efectos de subsanarlas.

Quisiera que el Departamento Ejecutivo me brinde una explicación acerca de los siguientes puntos que se infringen: aberturas en muros divisorios; medios de salida; desagües y alturas de los locales en general.

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

**Sra. Eguiño.-** Hay dos situaciones. Hay infracciones que vienen de la construcción anterior, que también se realizó sin permiso. Pero pudo regularizarse mediante una moratoria, y por eso llevó el sello de "empadronado". Y hay otras que surgen con la ampliación que se hizo actualmente.

Con relación a las aberturas de muros divisorios, se trata de vanos hechos en las medianeras. En algunos de ellos se indica que la parcela lindera es del mismo propietario, y en otros no se lo indica. Pero se trata de ventanas en las medianeras.

En cuanto a la ventilación de los locales, es una situación similar a la del caso anterior. La profundidad del local es superior a los 2 metros, en consecuencia, requeriría ventilación por frente y contrafrente, que no tiene. Eso podría resolverse mediante una ventilación mecánica realizada por un profesional con competencia en cuanto a la renovación por minuto del aire.

Respecto de la escalera, los medios de salida y el artículo vinculado con incendios, todo eso se concentra en la escalera por la que se accede desde la planta anterior que se hizo, cuya escala se ve muy pequeña; no tiene cota respecto del ancho. Los entrepisos anteriores también tienen estos tres problemas -escaleras, medios de salida, e incendio-, y también se relacionan con la escalera existente, que es pequeña.

La infracción de la altura se vincula con el entrepiso, que fue colocado en la altura original del salón anterior, lo cual redujo a 2,20 su altura y debería ser de 2,70 metros.

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

**Sra. Frías.-** Una pregunta al interesado: frente a una eventual evacuación que deba realizarse en el lugar, cuáles son los medios de salida.

**Sr. Chiara.-** Me faltó aclarar eso.

En el área del entepiso no hay gente trabajando, no hay ningún puesto de trabajo. Se utiliza sólo para almacenaje de materia prima. Los puestos de trabajo se encuentran en las plantas inferiores.

**Sra. Frías.-** Esperamos que puedan arbitrarse las medidas necesarias para hacer las modificaciones pertinente y, en función de eso, estudiaremos el expediente.

**Sra. Eguiño.-** Quiero dejar aclarado que un depósito es un puesto de trabajo, no es un local habitable, pero por lo menos en el momento en que se deposita o se retira la mercadería tiene acceso y es un lugar de trabajo.

**Sr. Presidente.-** Tiene la palabra el concejal Norte.

**Sr. Norte.-** Veo en el tratamiento, que primero fue empadronado por una moratoria y ahora estamos de nuevo ante un inconveniente. Quiero aclararle que más allá de la voluntad que ponemos para que se solucionen las cosas, la excepción no es la regla en este municipio. Tiene a disposición al Departamento Ejecutivo y a todas las comisiones que sean necesarias de este Concejo Deliberante para consultar mucho antes de hacer las cosas.

**Sr. Presidente.-** Tiene la palabra el señor Chiara.

**Sr. Chiara.-** Quiero repetir nuevamente, que estamos a disposición de lo que el Concejo defina para regularizar la situación.

**Sr. Presidente.-** Damos por finalizado el tratamiento de este expediente y cuando haya una resolución se la vamos a informar.

#### **4- Resolución N° 144/2010 Expte. N° 65.641/08 H.C.D. 4079-14041/08 D.E. Ref: “Habilitación panificadora con venta a terceros”.**

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

**Sra. Eguiño.-** En este caso se trata de una solicitud de un uso de suelo. El señor Marcelo Saita solicita para un predio con domicilio en la calle Fray Justo Santa María de Oro, el rubro de “panificadora con venta a terceros” que según la grilla del Código de Ordenamiento Urbano, se encuentra prohibido en esa zona. Esta actividad requiere para su funcionamiento un estacionamiento equivalente al 20 por ciento de la superficie cubierta y un módulo de carga y descarga equivalente al 10 por ciento de la superficie cubierta.

**Sr. Presidente.-** Tiene la palabra el señor Marcelo Saita.

**Sr. Saita.-** Esta es una empresa que realmente me costó y que me cuesta no sólo habilitarlo si no también ponerlo en funcionamiento. El producto que se elabora simplemente es pan de miga -sal, harina, agua y un horno-. Vengo de una familia de comerciantes en la zona de Morón y decidimos con ayuda de mi familia y un esfuerzo mío, poner en marcha esto. Primero traté de asesorarme, tuve reuniones con el señor Aníbal Franco, que gracias a él me puede asesorar.

Voy a hablar del tema del uso de la zona, que es una zona Residencial Media. Esa propiedad la cual alquilé era una panadería que consta con un horno de mampostería de 10 por 8, y la cual tenía dos zonas de producción: una zona la cual ahora es alquilada y hay un supermercado chino y estaba la zona de atrás la cual alquilé. Se refaccionó, se hicieron cloacas nuevas, se pasó el gas, se hizo la luz exterior, el gas por exterior; se hicieron un montón de inversiones pensando que no iba a tener estos problemas para poder habilitarlo. Al no ser una zona industrial, al no tener venta al público, tiene que ser venta por terceros. Si yo no tengo venta al público, realmente nunca vi un comercio, al menos en Morón, que sea únicamente de venta de pan de miga, realmente, si fuese mi ética comercial tampoco lo abriría para poner un local para venta solamente de pan de miga.

En el tema del estacionamiento, se me exige un 10 por ciento, como dijo la arquitecta. Para entrar a la propiedad tengo un pasillo de 25 metros de largo por 1,50 metros y se amplía un poco más. Al lado de ese pasillo está la propiedad del supermercado chino. Es verdad, no están las posibilidades de hacer una dársena o de hacer un estacionamiento, pero hay que tener también en cuenta que los camiones de

Coca Cola o los camiones de La Serenísima vienen también a descargar en la puerta del supermercado sus cosas.

En cuanto al tema de la zona industrial, al lado tengo un lote que es de 15 por 30 y al lado hay una fábrica, que supuestamente no es industrial y está hace años. El tema de la habilitación, yo voy a ser sincero, esto por ahí en su momento estuvo habilitado y las zonas eran diferentes, o sea, fueron cambiando a medida que pasó el tiempo, Morón fue creciendo y las zonas se fueron cambiando y ahora me encuentro con esto que una simple panadería, pasó a ser un supermercado chino, pero detrás de esa panadería siguió existiendo un horno de mampostería que se le puede dar uso, puede dar trabajo y se puede aprovechar.

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

**Sr. Franco.-** Lo que quiero es establecer la diferencia que si esto fuera sólo un emprendimiento comercial de venta al público con esos mismos hornos, tendría que habilitar como algo comercial y estaría autorizado en la zona. El problema es la venta a terceros, que transforma un comercio en industria. Por eso, esta industria tiene que ser empadronada y no como una panadería cualquiera que también tiene horno y se habilita como panadería comercial con venta al público, porque inclusive necesitan el registro provincial para poder vender a terceros.

Lo que sí nos preocupa, creo que a todos los concejales, es la parte de la carga y descarga. Posiblemente, sobre María de Oro, sería posible, después lo discutiremos entre los concejales, autorizar esta habilitación, pero la carga y descarga nos preocupa porque es un camión, y a eso quería referirme: ¿cuánta es la carga y descarga? ¿Qué movimiento tiene? y ¿qué tonelaje tiene cuando van a descargarle la harina?

**Sr. Saita.-** Generalmente, los molinos mandan camiones con acoplados. Podría exigir que venga el camión solo, sin el acoplado, lo cual reduciría la dimensión del vehículo a 10 metros, tal como un camión de Coca Cola o de La Serenísima. Eso podría exigir por mi parte.

En cuanto al tiempo de descarga, al supermercado no creo que le moleste prácticamente nada, porque abre a las 8 y 30 y yo podría exigir que el camión venga entre las 6 y las 7 y 30. Eso dependerá de la cantidad de bolsas que pida. Si se pide un semi completo, seguramente se tardará 3 horas. Pero 100 bolsas se descargan en una hora, como mucho.

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

**Sr. Franco.-** ¿Qué volumen mueve?, porque no es fácil decirle a una compañía que desacople un acoplado ya que, normalmente, descargan todo junto en un solo lugar o vienen a hacer el reparto entre las industrias. Por lo tanto, creo que decirles que no utilicen el acoplado sería muy complicado.

Por ello, quisiera saber qué cantidad de harina -mensual, semanal, diaria, etcétera- le llega, para estimar el impacto que podría tener esa industria en la circulación vehicular de la zona, cuando se realiza la descarga.

**Sr. Saita.-** Se descargan 100 bolsas mensuales, y se tarda para ello una hora, como mucho.

**Sr. Franco.-** ¿Bolsas de 50 kilos?

**Sr. Saita.-** Así es.

**Sr. Franco.-** Es decir que estamos en presencia de 100 bolsas mensuales, y se me ocurre que hay posibilidades de crecimiento; ojalá que así se.

¿Solamente hace pan para panificados, es decir, para sandwiches de miga?

**Sr. Saita.-** Correcto. Únicamente para eso.

**Sr. Franco.-** Al Departamento Ejecutivo: de acuerdo con el plano, ¿el medio de salida está de acuerdo con la ordenanza, en función de que se trata de una fábrica con hornos?

**Sr. Saita.-** Se trata de un solo horno.

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

**Sra. Eguiño.-** En apariencia, todo el pasillo que une la vereda con la parte destinada a esta actividad tiene 1,45 metros. Por lo tanto, no habría inconvenientes en cuanto a la

medida, ya que no se superpone con ningún medio vehicular, o sea que es solamente la parte peatonal.

**Sr. Franco.-** Es decir que, desde el punto de vista estructural, tenemos cubierto el tema de la seguridad en caso de incendios porque la salida es rápida, más allá de que si realiza la habilitación le exigirán otras medidas contra incendios. Pero, en realidad, desde el punto de vista estructural podría salir cómodamente un grupo de personas.

**Sra. Eguiño.-** Sí. Tiene un ancho superior a 1,10 metros, que es el exigido como norma básica. No sé si específicamente esta actividad, por la ley de seguridad e higiene, tiene un requerimiento especial; pero el mínimo es superado.

**Sr. Franco.-** Creo que este expediente es de bajísima complejidad, en función de los puntos para observar o discutir con el peticionante.

Por lo tanto, le informo al interesado que una vez terminada la audiencia pública el expediente pasará a las comisiones, los concejales tomaremos una decisión al respecto y en los próximos 45 días tendrá el resultado.

**Sr. Presidente.-** Damos por finalizado el tratamiento de este expediente.

Le agradecemos el haber venido hasta aquí. No bien tengamos una novedad se la informaremos.

## **5- Resolución Nº 147/2010 Expte. Nº 65547/08 H.C.D. 4079-15736/08 D.E. Ref: “Permiso para instalación de calesita”.**

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

**Sra. Eguiño.-** Aclaro que lo único que haré será leer parte del expediente, ya que no hemos tenido intervención ni somos las áreas de competencia.

Se trata de una solicitud firmada por la señora Verónica Morales para la instalación de una calesita en la Plaza San Martín, ubicada en las calles Maipú, Monseñor Raspanti, Tacuarí y Chacabuco, de la ciudad de Haedo.

Hay un informe positivo por parte de la UGC Nº 2 de Haedo, la cual comenta que consultados distintos vecinos, no presentaron negatividad a la propuesta.

Se trata de una ubicación en un espacio público, por lo cual requiere la intervención de este cuerpo.

**Sr. Presidente.-** Tiene la palabra la señora Verónica Morales.

**Sra. Morales.-** La idea de poner una calesita surgió porque desde chica tengo una. Comenzó mi abuelo en la Plaza Ramos Mejía. Después, la tuvieron que sacar. Y ahora está en Merlo.

Planteo esto porque tengo dos nenes, necesitaba trabajar y no conseguía nada. Entonces, como tengo la calesita -mi papá la fabricó-, mi padre me dio la idea de instalarla.

Como dije, la idea es poner la calesita para poder trabajar y, además, estar con mis hijos, pues no tengo quien me los cuide. Mi hermana, que tiene una nena y vive en mi casa, también está desocupada. Entonces, la idea es que trabajemos las dos. Les traje una fotos de cómo es la calesita que ubicaríamos en la plaza. Tengo también otros juegos, por si les interesa la idea de poner un inflable, peloteros, etcétera.

Como no conocía a nadie, hablé con el concejal Aníbal Franco y con Estela, y anteriormente había hablado con otro concejal en Haedo, a quien le dije que no sabía cómo era el tema. Sé que en las galerías se paga un alquiler, pero aquí no sé si hay que colaborar con alguna institución, si eligen ustedes o yo...; no tengo idea de cómo es el procedimiento.

En la Sociedad de Fomento de Haedo, el concejal que estaba en ese momento me dijo que si se aprobaba la instalación de la calesita, parte de lo que se recaude debería darse a la sociedad de fomento. O sea que tendría que arreglar con ellos.

Pero verdaderamente no sé nada, porque es primera vez que encaro algo así.

**Sr. Presidente.-** Le pido que nos deje las fotos, así las anexamos al expediente.

**Sra. Morales.-** La primera de las fotos es la calesita que está en Merlo. La segunda foto es la que pondríamos, en caso de que se acepte, en la plaza de Haedo.

**Sr. Presidente.-** Tiene la palabra la señora Dora Benentti.

**Sra. Benentti.-** Estamos acá por la calesita. Yo se lo venía pidiendo a Martín Costas desde hacía muchos, y apareció Verónica ofreciendo una calesita. Él me dijo "hay una chica que quiere poner una calesita, pero la solicitud tiene que estar respaldada por una entidad de bien público", a lo que le respondí "mirá, no tengo ningún problema, porque hace mucho que quiero hacer algo así ya que siempre hubo una calesita en la plaza de Haedo", está el lugar y todo.

Y me pareció bueno porque creo que todos los que estamos acá alguna vez anduvimos en la calesita y fue algo lindo. Hay muchos chicos en Haedo que a lo mejor los quieren sacar a pasear los abuelos o los tíos y llevarlos a dar una vuelta en esa calesita. Creo que sería algo positivo para la plaza de Haedo a parte de la alegraría, porque la música siempre es linda y sería algo de lo que me sentiría orgullosa de haberlo conseguido para la plaza de Haedo. Les agradezco mucho que nos hayan tenido en cuenta y si es posible se lo vamos a agradecer mucho. Yo pertenezco y presido la Sociedad de Fomento de Haedo, Sudeste.

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

**Sr. Franco.-** Es emocionante ver que alguien tiene una calesita y que la quiere poner en un espacio público. Me hace acordar a las poesías de Gagliardi o los tangos de Hugo del Carril: "rueda la calesita" decía un tango. Es olor a niñez, es olor a aquellas épocas en que la calesita era el lugar de reunión de los chicos, era el lugar donde también se reunían las mujeres con sus hijos o las hermanas con sus hermanitos más chicos y conocían a otros hermanos con sus hermanitos más chicos. Era un lugar de encuentro muy importante y es muy emocionante. Yo tengo varios versos para leer, no los voy a leer porque me emociono, pero más allá de eso, nosotros lo que estamos discutiendo es permitir la calesita en el espacio público. Nos llena de alegría y de emoción, pero luego tendrá que reunir los requisitos necesarios para habilitar esa calesita, y dentro de los requisitos es que una entidad de bien público se vea, en parte, beneficiada por la actividad de la calesita, porque es espacio público y porque tiene que haber una entidad de bien público. Por ejemplo, la calesita de Morón, la entidad de bien público es la cooperadora del hospital. Si ustedes lo hacen en un terreno propio no, pero cuando lo hacen en un terreno público, va acompañado por una institución de bien público.

Que más que decir que es una alegría, que más que decir que hace pocos días fuimos a ver una calesita incendiada, que la vamos a poner nuevamente en marcha, y que es muy emocionante que todavía exista la calesita.

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

**Sra. Soest.-** Tal vez este sea el momento de los nostálgicos, pero tuve la oportunidad de encontrarme en el pasillo con estas muchachas que quieren hacer el emprendimiento y quiero comentarles algo que les comenté a ellas y que realmente me llena de curiosidad y me llenó de curiosidades en su momento. Cuando fuimos a la plaza Cumelén a tranquilizar a Tito y a comprometer nuestra palabra como municipio, de restituir en todo lo posible, lo más parecida posible esa calesita increíblemente quemada, me encontré con un vecino que es físico-químico y lo digo porque tiene algo que ver con una mente brillante. Estábamos muy tristes ese día, quienes estuvimos allí, a pesar de saber que se va a reconstruir, era un momento doloroso. Y yo le decía, que cosa tan rara la fascinación por la circulación, lo que es el círculo para los chicos, y me dijo: no Silvana, no te equivoques, nosotros los vemos girar, ellos van para adelante. También me conmovió mucho tratar de interpretar qué siente un niño que no está en círculos, nosotros los adultos los vemos así, ellos van hacia delante que es hacia donde podemos colaborar todos nosotros para enseñarles.

**Sr. Presidente.-** Tiene la palabra el concejal Norte.

**Sr. Norte.-** Voy a leer, a pedido del concejal Franco que se emociona y no pudo leerlo él, una estrofa de ese verso de Héctor Gagliardi: "y vino lo que faltaba / a tomar ubicación / causando la sensación / de toda la muchachada / que contempla alborozada / a una hermosa calesita, / con su eterna musiquita / de canciones olvidadas".

**Sr. Presidente.-** Tiene la palabra la señora Benentti.

**Sra. Benentti.-** Como presidenta de la Sociedad de Fomento, desde ya les digo que me sentiría muy orgullosa de que estuviera la calesita en la plaza, por todos los socios de la

Sociedad de Fomento a la cual pertenezco y represento en este momento, y por todos los vecinos. A mí me encantaba la calesita y ver que ahora no hay ninguna calesita cerca y ver que esté la música, los chicos y que estén los abuelos, los tíos y los amigos es muy lindo. Además, yo quiero mucho la plaza de Haedo y es una linda plaza. La queremos arreglar y queremos que la cuiden. Le pedimos siempre a los vecinos, a la UGC, le estoy pidiendo siempre el arreglo de la plaza. Sería una satisfacción enorme que se pudiera poner la calesita.

**Sr. Presidente.-** Damos por finalizado el tratamiento de este expediente y les agradecemos mucho que hayan venido hasta acá.

Sin más asuntos que tratar y siendo las 18 y 20 damos por finalizada la audiencia pública.

- Son las 18 y 20.