

Audiencia Pública del 2 de agosto del 2011 (16 horas)

Sumario.

2- Resolución N° 103/2011 Expte. N° 68.701/10 HCD 4079-12936/10 DE. Ref: “Habilitación comercial”	2
3- Resolución N° 107/2011 Expte. N° 70.165/11 HCD 4079-10460/11-0 DE. Ref: “Habilitación empresa transporte San Cayetano SAC”	4
4- Resolución N° 108/2011 Expte. N° 70.208/11 HCD 4079-11944/11-0 DE. Ref: “Nota referente Fútbol Club 77”	5
1- Resolución N° 101/2011 Expte. N° 67.600/09 HCD 4079-16690/09 DE. Ref: “Aprobación de planos”	7

– En la sala de sesiones del Honorable Concejo Deliberante de Morón, a las 16 y 30 del martes 2 de agosto de 2011, con la presencia de la señora presidenta del Concejo Deliberante, concejal Juan Manuel Le Bas, y de los concejales Florencia De Luca, Aníbal Franco, Rogelia Franco, Cinthia Victoria Frías, Margarita Clelia Guarana, Silvio Hernán Gutiérrez, Enrique Miguel Louteiro, Leonardo Emanuel Lucero, Mónica Ochoa Magallanes, Marcelo Ríos, Silvana Elisa Ada Soest, Vanesa Sosa y José María Vittorio, dice el:

Sr. Presidente (Juan Manuel Le Bas).- Con la presencia de 14 señoras y señores concejales, vamos a dar inicio a la segunda audiencia pública convocada para el día de la fecha.

Antes de comenzar con el tratamiento de los expedientes, el señor 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, ampliaciones de superficie y habilitaciones por vía de excepción, 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.- Hoy no vamos a votar los expedientes. La idea de esta audiencia pública es escuchar las voces de los vecinos interesados en cada uno de los expedientes que vamos a tratar, para que luego los concejales puedan tomar una determinación en cada uno de los expedientes luego de haberlos escuchado a ustedes.

Vamos a funcionar de la siguiente manera: en primer término los miembros representantes del Departamento Ejecutivo van a hacer un breve informe sobre cada uno de los expedientes que vamos a tratar, luego van a tener la palabra los vecinos y vecinas que se han acercado hoy hasta el Concejo Deliberante, por último los concejales y luego puede haber distintas preguntas que cada uno considere necesarias.

El equipo de taquígrafos va a tomar nota de todo lo que se dice en esta audiencia pública para luego, esa versión taquigráfica, anexarla a cada uno de los expedientes y que eso nos ayude, a los concejales, a tomar una determinación cuando llegue el momento de votar cada uno de los expedientes. Les pido que esperen a que les llegue el micrófono para hacer uso de la palabra para que todos podamos escuchar y para que los taquígrafos puedan tomar nota claramente de lo que van a exponer.

En el primer expediente no se acercó ningún vecino hasta el Concejo Deliberante, por lo tanto lo vamos a dejar para el final.

2- Resolución N° 103/2011 Expte. N° 68.701/10 HCD 4079-12936/10 DE. Ref: “Habilitación comercial”.

Sr. Presidente.- Tiene la palabra el doctor Leandro Caffieri.

Sr. Caffieri.- Se originan las actuaciones con la solicitud de la habilitación de un lavadero de autos en la calle Independencia 256/266. Como el uso para esa zona se encuentra prohibido por el Código de Ordenamiento Urbano, se busca la vía de

excepción por este medio. En caso de que sea habilitado el uso, se deberá cumplimentar con la normativa vigente en materia de habilitación que se trata de la ordenanza N° 12.192/09.

Sr. Presidente.- Tiene la palabra el señor Daniel Giudice.

Sr. Giudice.- Realmente estamos ilusionados en poder habilitar. Eso antiguamente, era una vieja estación de servicio. Hay una playa de estacionamiento y hay un lugar muy amplio para desarrollar las funciones de lavadero. Gran parte de la obra está hecha, hay que remodelarlo, ponerlo lindo y está lo más importante que es toda la obra para el retiro de barro. No soy técnico en eso, pero ya nos han estado asesorando. Está todo ya realizado desde la vieja estación de servicio, habría que mejorarlo un poco. Lo importante también es que, el lugar nos permite, no traer ningún tipo de problemas al tránsito de la zona. No hay lavaderos en la zona y creemos que comercialmente puede ser un lugar apto. De hecho, el estacionamiento tiene muchos requerimientos, no lo hace, pero la idea es darle rentabilidad y poder tomar mayor cantidad de gente. Creemos que va a ser un lavadero con un movimiento comercial importante y vamos a poder darle trabajo a diez o doce personas.

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

Sr. Louteiro.- Quisiera darle la bienvenida a todos los vecinos que se han acercado para el tratamiento de sus expedientes.

Quiero hacerle algunas preguntas al peticionante, al señor Giudice, respecto a cuál es el vínculo jurídico que usted tiene con este lugar, si es la única actividad que se desarrolla, si se van a desarrollar en paralelo otras actividades o si usted es la única y si usted alquila en el lugar.

Sr. Giudice.- Yo alquilo la playa de estacionamiento y la idea es ampliar la habilitación para el lavadero.

Sr. Louteiro.- Más allá del Código de Ordenamiento Urbano, hay una normativa específica vinculada con los establecimientos de lavaderos de automóviles que obviamente entiendo que la conocerá y también va a ser exigible para que usted la cumpla.

También quiero preguntarle, porque nosotros la única petición suya que tenemos, se vincula con el uso, que en principio de acuerdo al Código de Ordenamiento Urbano, en la zona es prohibido y requiere la intervención de este Concejo para que eventualmente, si así se estima pertinente, conceder la excepción. Pero adicional a eso le quiero preguntar, para ver si es posible resolverlo o si es necesario hacer una nueva petición y demás, la situación vinculada con el tema de planos del establecimiento. ¿Usted lo tiene? ¿Está regularizado? ¿Sabe que está adecuado a la normativa vigente? ¿Cuál es la situación respecto de eso?

Sr. Giudice.- Los planos están agregados al expediente. Realmente no soy un especialista en el tema, eso lo está llevando adelante el gestor que nos está haciendo el trámite, pero si hay que hacer alguna adecuación estamos dispuestos a hacer todo lo necesario para cumplir con la normativa.

Sr. Louteiro.- ¿Allí se va a seguir desarrollando también alguna actividad vinculada con playa de estacionamiento o por el momento solamente, va a ser el rubro de lavadero de automóviles?

Sr. Giudice.- De ser habilitado el lavadero, parte del predio que en este momento se utiliza para la playa de estacionamiento, va a ser empleado para el estacionamiento de los autos derivados del lavadero y el resto de la playa seguirá rentándose como actualmente se explota.

Sr. Louteiro.- Serían dos rubros que se estarían explotando en el lugar.

Sr. Giudice.- Efectivamente.

Sr. Louteiro.- Por mi parte no tengo ninguna pregunta más.

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

Sr. Giudice.- Estamos muy ilusionados con poder desarrollar esto y creemos que el lugar es un lugar óptimo para eso, porque no hay en las inmediaciones y es el requerimiento de los vecinos y de los comercios. Nos piden y realmente no lo realizamos porque no nos gusta realizar el trabajo sin la autorización correspondiente. El requerimiento comercial de lavar autos, más la playa de estacionamiento, en ese lugar ya que no hay en las inmediaciones, es bastante importante.

Sr. Presidente.- Damos por finalizado el tratamiento de este expediente. Le agradecemos que se haya acercado hasta este Concejo Deliberante. Lo que dijimos hoy aquí se va a anexar al expediente y nos va a ayudar a tomar una determinación que ni bien la tengamos le vamos a informar. De todos modos, puede acercarse las veces que quiera el Concejo Deliberante para saber cómo sigue avanzando este expediente.

3- Resolución N° 107/2011 Expte. N° 70.165/11 HCD 4079-10460/11-0 DE. Ref: “Habilitación empresa transporte San Cayetano SAC”.

Sr. Presidente.- Tiene la palabra el doctor Leandro Caffieri.

Sr. Caffieri.- En este expediente la empresa de transportes San Cayetano, solicita por vía de excepción el uso para habilitar los rubros “garaje de ómnibus y camiones”, ya que el Código de Ordenamiento Urbano en la calle José Escalada 140 y 170 que son los predios donde desean explotar esta actividad, lo prohíbe.

-Ingresan las concejales Arteaga y Miranda.

Sr. Presidente.- Tiene la palabra el señor Adrián Villegas.

Sr. Villegas.- La empresa que represento, Transporte San Cayetano SA, es una empresa que ya tiene 45 años de radicación en el partido de Morón. Es una empresa de transporte público de pasajeros de jurisdicción nacional, ya que el transporte une el partido de Morón con la Capital Federal. En el lugar donde está radicada actualmente la empresa, ya que su origen estuvo en Haedo, hace ya 32 años que se encuentra habilitado ahí nuestro predio. Sobre la calle Escalada hemos alquilado dos predios a los efectos de completar el estacionamiento, y aquí quiero hacer una rectificación, que no es para el estacionamiento de camiones sino simplemente para las unidades de colectivos, ya que actualmente la playa que tiene en frente y ocupa prácticamente toda la manzana y cuyo frente está por la calle Azcuénaga, nos queda chica a veces por el tema de la merma de la frecuencia horaria a la noche o los días feriados y a veces, tienen que quedar las unidades en la calle contraviniendo las disposiciones reglamentarias municipales al respecto. Es por eso, que la empresa ha alquilado estos dos predios para destinarlos al estacionamiento.

Les quiero decir además, que esta empresa da trabajo a más de cien familias y que es fundamental en esta ocasión, más allá de la temporalidad que pueda tener la habilitación, habida cuenta que estará ligada a los efectos del contrato de locación hasta que el propietario decida otorgarle otro destino. Pero lo cierto es que en estos momentos resulta de imperiosa necesidad.

De más está decir, que la empresa ha cumplido siempre con todas las normativas municipales. No hemos recibido, ni tampoco el ente municipal ha recibido queja alguna sobre ruidos molestos y demás, que a veces suelen ocasionar estas actividades. Es decir, durante más de 32 años que está radicada en el lugar actual, jamás se ha recibido una denuncia al respecto. Por ese motivo, señor presidente, es que solicitamos que el Honorable Concejo tenga a bien dar la aprobación a esta playa.

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

Sr. Franco.- Simplemente es un tema de rubros, con lo cual no hay demasiadas preguntas, más allá, que lo que le solicitaría a la empresa, que logre un mayor embellecimiento de la zona y la estructura edilicia, porque hoy como está presentado, es un poco deplorable. Más allá de eso, lo que se trata son de tres parcelas en las cuales hay una superficie libre de estacionamiento de 1.198 metros cuadrados. Hay en otra parcela una superficie para oficinas y también tiene estacionamiento libre de 517 metros cuadrados y en una superficie de depósito también un estacionamiento libre de 680 metros cuadrados. Quiere decir, que se encuadra dentro de las necesidades de la empresa y es importante porque cumple un servicio público. No hay muchas cosas que preguntar sino una decisión de este Concejo de aprobar la excepción o no. Repito que sería muy interesante, de parte de la empresa, que logre un mayor embellecimiento del lugar para hacer una estructura mucho más amable a la mirada de los vecinos.

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

Sr. Villegas.- Quiero únicamente, reiterar el pedido de habilitación.

Sr. Presidente.- Damos por finalizado el tratamiento de este expediente. Esto vuelve a comisión, va a tener el tratamiento que corresponde y cuando haya una definición les vamos a avisar.

4- Resolución N° 108/2011 Expte. N° 70.208/11 HCD 4079-11944/11-0 DE. Ref: “Nota referente Fútbol Club 77”.

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

Sra. Eguiño.- En este expediente la comisión directiva del 77 Fútbol Club solicita por un lado, la aprobación de planos en relación a una obra sin permiso y la eximición de los derechos de construcción, en relación a ese expediente de obra. Con relación a la aprobación de plano, solicita se le exima de ejecutar la demolición que oportunamente se había comprometido en el plano antecedente de obra y además regularizar una ampliación ejecutada sin permiso. Con relación al plano presentado, el Departamento de Planeamiento informó que el predio se encuentra en una zonificación Morón Centro y que infringe algunos indicadores de ocupación como el correspondiente al artículo 3.5.1.1 -FOS-; y el artículo 4.5 -iluminación y ventilación-, además del artículo 46 del Decreto Ley 8.912. Aprovecho la oportunidad para incorporar un nuevo artículo que no fue informado que es el 3.3.2.0 -fondo reglamentario-, ya que ocupa parte del pulmón, con una altura superior a los 6 metros.

Con relación a la norma reglamentaria de construcciones, la construcción tiene algunas infracciones que son: el artículo 8.1, por no haber sido presentadas por un profesional responsable; artículos relacionados con lados y superficies mínimas de ambientes de segunda categoría; tanque de bombeo y reserva de agua; iluminación y ventilación de primera clase; y los muros. Además, presenta modificaciones internas, tabiquería a realizar. En este caso, entendemos que de autorizarse la registración de la presentación, estas modificaciones deberían ajustarse a la normativa vigente.

Sr. Presidente.- Tiene la palabra el señor Luis Sibelli.

Sr. Sibelli.- Muchas gracias, señor presidente, por el tratamiento que le han dado al pedido del Club 77. En mi carácter de presidente quiero decirles que la aprobación de esto sería una gran obra para nuestro club, podríamos seguir creciendo y brindándonos a la comunidad como lo hacemos. Sería un gran regalo de cumpleaños, ya que el 29 de agosto cumplimos 70 años. Estamos siempre a favor del municipio, hemos prestado el lugar para que den cursos de guardavidas, para que hablen técnicos, para que los chicos se recreen. Colaboramos con las escuelas de la zona prestando nuestro predio de Azopardo en Castelar, para que hagan gimnasia gratuitamente, como a la Escuela N° 17, y también participan de ello varios niños sordos de un colegio. De modo que, estamos abiertos a la comunidad. Esto nos permitirá a nosotros seguir creciendo y poder mantener la fuente de trabajo que tenemos más de 15 empleados. De modo que sería, como vuelvo a reiterar, un gran regalo de cumpleaños que nos ayuden con esta presentación.

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

Sra. Soest.- Por lo que hemos podido ver en el plano se trata de una zona intermedia entre la calle Rivadavia y la calle Sarmiento. Es decir, hay una zona intermedia que es la que no tienen aprobada, que es la que hace superar el FOS y la que complica el pulmón. Esto, de alguna manera, se lo estoy consultado al Departamento Ejecutivo a ver si lo hemos entendido bien. La parte social del club está hacia Sarmiento, hacia Rivadavia que comprende una de las partes intermedias, en donde hay una especie de tinglado, estuvo ocupada por una iglesia, hace un tiempo, luego hubo un emprendimiento que duró muy poco, que fue de estacionamiento. Lo que estamos hablando es de una parte intermedia, ¿es así arquitecta? Entre lo que ocupaba la iglesia y lo que ocupa la sede social. Es para aclarar que no es todo el predio.

Sra. Eguiño.- La parcela atraviesa la manzana, tiene dos frentes uno sobre Sarmiento y otro sobre Rivadavia. Sobre Sarmiento el plano último aprobado es el que aprobó justamente la construcción del gimnasio y al frente sobre Rivadavia tenía una vieja construcción con plano. Parte de la demolición que estaba

comprometida involucra esta superficie que ahora está para regularizar y junto con ello una ampliación que se hizo a esa superficie que había que demoler en el plano. Esa es la parte que está sometiendo a tratamiento el club.

Sra. Soest.- ¿Algunas de las modificaciones se realizaron durante el periodo que funcionaba la iglesia?

Sr. Sibelli.- Sí, se realizaron mientras estaba alquilando la iglesia.

Sra. Soest.- Tenemos entonces dentro de esa parte intermedia FOS, iluminación y ventilación que podrán cambiarlo porque se puede hacer.

Sra. Eguiño.- Sí, con ventilación forzada.

Sra. Soest.- La parte del pulmón que naturalmente no se puede, porque sino hay que demoler. Estaríamos en la misma situación, sino se demolió antes tendrían que demolerlo ahora. En cuanto a lo que está infringiendo de las normas reglamentarias de construcciones, no podemos ni siquiera tratarlo. Eso, los interesados, van a tener que resolverlo con un arquitecto, con una firma responsable de toda esa estructura.

Sr. Sibelli.- Se tomarán todos los recaudos para que quede bien.

Sra. Soest.- Eso no va a ser eximido. Con respecto a áreas y lados mínimos, espacios para cocinar, baños, retretes y vestuarios. ¿Hay alguna modificación que se pueda hacer para mejorar la situación? Más allá de lo que presentaron como obra a realizar.

Sra. Eguiño.- En algunos casos la parte que es a realizar podrán modificarla para que cumpla, pero ya hay plantas en las que se hicieron modificaciones internas que ya están ejecutadas y ahí ya se produjo la infracción y significaría tirar abajo toda la batería de baños.

Sra. Soest.- ¿Qué pasa con el tanque de bombeo y reserva de agua? ¿Está mal ubicado?

Sra. Eguiño.- No está indicado.

Sra. Soest.- Naturalmente, lo de los muros va a ser constatado conjuntamente con la estructura resistente.

Sra. Eguiño.- Entiendo que sí.

Sra. Soest.- Quiero preguntarles a los interesados, cuál es la intención, para qué van a utilizar esta área en el caso que sea aprobado este expediente, porque esa parte, estamos acostumbrado a que sea ocupada por otros, no por el club. ¿Va a ser ocupada por el club?

Sr. Sibelli.- Una parte va a ser ocupada por el club y otra parte se tratará de arrendar. Eso es lo que nos permite a nosotros pagar los sueldos en tiempo y forma y tener una entrada más para el club.

Sra. Soest.- Les reitero a los interesados, como bien lo dijo la arquitecta Eguiño, que aquellas cuestiones nuevas que tengan que realizar o algunas modificaciones que necesiten, no tienen que ver para nada con estas excepciones que ustedes solicitan. Esas tendrán que regirse por las normas estrictas. Allí no se vincula lo que se pueda expresar en este expediente con respecto a lo que ya están infringiendo con la propuesta que ustedes tienen de algunas modificaciones internas. No tiene relación. Lo que pueden hacer nuevo tiene que ser exactamente como la norma indica. Eso es lo que quiero resaltar y que quede bien en claro. En caso de tomarse una resolución favorable, eso no implica que luego puedan transgredir normas en futuras acciones a realizar en el edificio.

Sr. Sibelli.- Entiendo perfectamente.

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

Sra. Eguiño.- Quiero aclararle a la gente del club, que esto que hablaba recién la concejal, se limita a todo lo que ponen en el plano como a construir, son los tabiques a construir que acondicionarían el local que da sobre la calle Rivadavia y que de concederse, nos ponemos a disposición de los profesionales que ustedes decidan para asesorarlos en cuanto a la normativa.

Sr. Sibelli.- Quiero simplemente agradecerles y nos sentimos reconfortados de que nos hayan recibido en esta audiencia. Nuevamente, muchas gracias.

Sr. Presidente.- Damos por finalizado el tratamiento de este expediente. Les agradecemos que se hayan acercado hoy hasta aquí. Cuando haya una resolución les vamos a avisar rápidamente.

1- Resolución N° 101/2011 Expte. N° 67.600/09 HCD 4079-16690/09 DE. Ref: “Aprobación de planos”.

Sr. Presidente.- No se ha acercado ningún vecino para el tratamiento de este expediente. Ya han adjuntado una nota del titular al expediente, diciendo que hoy no se iba a poder acercar hasta aquí. Solamente vamos a escuchar el informe del Departamento Ejecutivo.

Tiene la palabra el señor Mario Modolo.

Sr. Modolo.- Se trata de la incorporación en la parcela de un local industrial compuesto de dos plantas, donde ya había una vivienda unifamiliar aprobada. Está en una zona RI -Residencial Mixta- y del estudio del plano presentado se informa que infringe el artículo 3.3.2.0 -pulmón de manzana-; el artículo 3.5.1.1 -Factor de Ocupación de Suelo-; el artículo 3.5.2.1 -Factor de Ocupación Total-; el artículo 4.5 -iluminación y ventilación-; y el artículo 46 del Decreto Ley 8.912.

De la norma reglamentaria de construcciones infringe el artículo 8.1 -estructuras resistentes-; el artículo 4.6.3.1 -áreas y lados mínimos de locales de primera y tercera clase-; el artículo 4.6.4.1 -iluminación y ventilación de locales de primera clase-; el artículo 4.6.4.2 -iluminación y ventilación de locales de segunda clase-; el artículo 4.6.4.3 -iluminación y ventilación de locales de tercera clase-; el artículo 4.7 -medios de salida-; el artículo 4.12 -protección contra incendio-; el artículo 5.8 -muros-; el artículo 4.8.1.4 -no posee el servicio mínimo de salubridad-; y el artículo 4.6.2.2, altura de locales en general.

Sr. Presidente.- No habiendo más asuntos que tratar y siendo las 17 y 5, damos por finalizada la última audiencia pública del día de la fecha.

-Son las 17 y 5.