Honorable Concejo Deliberante de Morón
Audiencia Pública del 16 de Septiembre de 2016 (18 Hs.)

Sumario

1- Resolución N° 278/2016. Expte. N° 75.289/15 HCD - 4079-11182/15 DE. Ref: "Aprobación de planos". 2
2- Resolución N° 259/2016. Expediente N° 75.587/15 HCD. 4.079-13.284/15 DE. Ref: "Aprobación de planos". 7
3- Resolución N° 274/2016. Expediente N° 75.882/15 HCD. 4.079-15.788/15 DE. Ref: "Aprobación de planos". 11
4- Resolución N° 276/2016. Expte. N° 75.901/15 HCD - 4079-15850/15 DE. Ref: "Habilitación comercial". 13
5- Resolución N° 268/2016. Expte. N° 74.720/14 HCD - 4079-16506/14 DE. Ref: "Habilitación comercial". 14
6- Resolución N° 262/2016. Expte. N° 76.140/15 HCD - 4079-17568/15 DE. Ref: "Habilitación comercial". 17
7- Resolución N° 261/2016. Expediente N° 76.361/15 HCD. 4.079-19.157/15 DE. Ref: "Habilitación comercial". 19
8- Resolución N° 209/2016. Expte. N° 75.503/15 HCD - 4079-12719/15 DE. Ref: "Aprobación de planos". 20

- En la sala de sesiones del Honorable Concejo Deliberante de Morón, a las 18 y 18 del viernes 16 de septiembre de 2016, con la presencia del señor vicepresidente 1° del Concejo Deliberante, concejal Domingo Bruno, y de los concejales Florencia De Luca, Marcelo Daniel Díaz, Rogelia Franco, Romina Soledad Fusco, José María Ghi, Marcelo Daniel González, Jorge Luis Laviuzza, Hugo Aquiles Legramanti, Favio Ariel Martínez, Juan Carlos Martínez, Hernán Sabbatella, Carlos Carmelo Solía, Diego Spina, María Virginia Veyga y Analía Verónica Zappulla, dice el:

Sr. Presidente (Domingo Bruno).- Siendo las 18 y 18 y habiendo 16 concejales presentes, damos comienzo a la audiencia pública prevista para el día de la fecha a las 18. Les agradecemos a los vecinos por haber concurrido y a los miembros del Departamento Ejecutivo.

La audiencia pública es un instituto para conversar sobre los temas o las cuestiones que no están planteadas orgánicamente dentro del esquema municipal, que tienen diferencias o cosas que no se pueden aprobar. La audiencia pública no es vinculante ni resolutiva. Simplemente, se trata de intercambiar ideas para ver cómo le vamos dando forma o cómo se pueden ir solucionando temas para que el expediente pueda tratarse en su momento. Lo ideal sería que discutamos sobre las cosas de las que se tenga que informar, pues los vecinos, los concejales y el Departamento Ejecutivo pueden aclarar situaciones que por ahí en la letra técnica no las vemos.

1- Resolución N° 278/2016. Expte. N° 75.289/15 HCD - 4079-11182/15 DE. Ref: "Aprobación de planos".

Sr. Presidente.- Por Secretaría se dará lectura de los miembros del Departamento Ejecutivo presentes y de los expositores y participantes.

Sr. Secretario.- Los expositores designados por el Departamento Ejecutivo para la audiencia pública del día de la fecha son Leandro Ugartemendia, Carolina Andreozzi, la arquitecta María Soledad Coimbra, Celeste Giordano, Lucas Moschitta Collet, Esteban Casaburo, el licenciado Alejandro Alonso, el agrimensor Jorge Cavallaro, el doctor Cristian Maidana, el licenciado Emiliano Careaga y Fernando Tocalini.

El expositor de este expediente es Parada, Ricardo Antonio, y los participantes, los señores Villalba, Nélida Graciela; Strongoli, Roxana, Carina; Gutiérrez, Fernando; Puglia, Noemí Edith; Gaetan, Silvana Raquel; Rolhauser, Gloria Eva; Lobo, Delia Ester; Villalva, Joaquín; Núñez, Marcelo y Melgar, Alan.

Sr. Presidente.- El Departamento Ejecutivo explicará la situación.

La señora Celeste Giordano tiene la palabra.

Sra. Giordano.- El expediente consiste en un plano con destino establecimiento educativo en una zona RMB. El plano es un cambio de sello, e infringe los artículos 3.5.1.1, Factor de Ocupación de Suelo; 3.5.2.1, Factor de Ocupación Total; 3.9, altura máxima; 4.5, iluminación y ventilación, y el artículo 46 del decreto 8912.

Sr. Presidente.- Arquitecta Soledad Coimbra, tiene la palabra.

Sra. Coimbra.- De las normas reglamentarias de construcción se infringen los artículos 8.1, estructuras resistentes; 4.6.3.2, áreas y lados mínimos de cocinas, espacios para cocinar, baños, retretes y vestuarios; 4.6.4.1, iluminación y ventilación de locales de 1° clase; 4.6.3.1, áreas y lados mínimos de locales de 1° y 3° clase; 4.10.1.0, vistas a predios linderos; 5.10.1.1, cercado de techos transitables, y la ordenanza 11.165/08, referida al arbolado público.

Sr. Presidente.- Tiene la palaba el expositor Parada, Ricardo Antonio.

Sr. Parada.- Represento a la Fundación Prema Sai, que es la propietaria del predio. La Fundación Prema Sai ayuda a colegios que promuevan la ética, los valores humanos y no sean lucrativos. Cuando la Escuela Mahatma Gandhi quiso desarrollar el secundario y no tenía los recursos, desde la Fundación Prema Sai decidimos apoyarla.

Se requirió un arquitecto, que fue quien había construido la primaria de Gandhi, y él hizo el proyecto. Ahora surgen estos problemas de los que nos hemos enterado, pero Prema Sai no cobra, no hay aspectos lucrativos, simplemente, la función de ayudar a la Escuela Mahatma Gandhi. Yo creo que tendrían que tener la palabra y hablar quienes representan a la Escuela.

Sr. Presidente.- Fernando Gutiérrez.

Sr. Gutiérrez- Soy el director general del Instituto Sathya Sai de Educación en Valores Humanos, que tiene a cargo la escuela -que funda la escuela- a través también de la Fundación Sathya Sai de Educación en Valores Humanos.

El propósito de nuestra fundación y del instituto es brindar un servicio educativo, promoviendo un programa de educación en valores humanos en la educación formal. Ese programa ha sido declarado de interés educativo y cultural en la provincia de Buenos Aires y también por el municipio de Morón. Desde la provincia de Buenos Aires, las autoridades provinciales de la gestión privada, del DIPREGEP, nos incentivaron a presentar el proyecto educativo, y también las autoridades municipales. El Poder Ejecutivo estuvo presente siempre en la Escuela, apoyándonos. Hace seis años que está la Escuela Mahatma Gandhi donde antes funcionaba la Escuela Modelo, que tuvo crecimiento vegetativo. Llegó a un punto tal que las promociones de primaria egresaban y, en ese momento -hace seis años; ya en 2010, más o menos-, se tuvo esta necesidad porque había deficiencias en las escuelas secundarias.

Nosotros tenemos un programa no lucrativo mediante el cual se beca; hay una subvención plana para toda la comunidad educativa, para todos los chicos. Es un fuerte programa de becas. No tenemos subvención del gobierno; así y todo, subvencionamos un 30 por ciento la cuota de reintegro. A la vez, para aquellos que no pueden sostener esta cuota de reintegro, tenemos un fuerte programa de becas. Hoy estamos becando al 34 por ciento de nuestro estudiantado, por lo cual tenemos una presencia de solidaridad y participación activa en un servicio educativo a la comunidad. Por eso recibimos tanto respaldo tanto del municipio de Morón como de la DIPREGEP. Por ejemplo, en la inauguración del secundario estuvo presente el municipio de Morón -el Poder Ejecutivo mandó a sus representantes-, así como también la provincia de Buenos Aires. Siempre tuvimos el respaldo y la motivación para emprender este servicio educativo.

Hoy tenemos esta dificultad. Después, quiero que hable la representante legal, porque muchas de las cuestiones que ustedes nombraron en el informe se han subsanado; vinieron las inspecciones y fueron subsanadas muchas de ellas. Aparte, nosotros, desde la escuela, brindamos un servicio comunitario a la comunidad. Colaboramos con el Hospital Posadas, nuestro coro de niños colabora con los hogares de ancianos municipales, trabajamos con comedores en González Catán, en la Ciudad de Buenos Aires, con Barrientos, etcétera. Nosotros somos una escuela inclusiva donde fundamentalmente impulsamos los valores para que el niño crezca con una conciencia solidaria. Obviamente, toda la labor del Instituto al que represento es llevada a cabo por profesionales que trabajan *ad honorem*, quienes llevan adelante, con su esfuerzo, con su donación de tiempo y energía, todas las actividades.

La Escuela hoy cuenta con 454 alumnos, tenemos 93 empleados y se ocupan 162 cargos. Con mucho esfuerzo se pudo sostener esto. Nosotros, encarecidamente, les pedimos por favor que vean la posibilidad de la excepción para que nosotros podamos seguir funcionando. Si no fuera así, estaríamos obligados a cerrar el nivel secundario, porque no tenemos disponibilidad de recursos. Se ha hecho mucho, las fundaciones han aportado mucho y los padres han aportado mucho. Los padres y vecinos que están presentes en este momento pueden dar testimonio de todo eso y de la labor que se hace desde la institución.

Hoy, este año, el año 2016, va a egresar nuestra primera promoción de estudiantes de nivel secundario, con lo cual nosotros tenemos una presencia en la comunidad ya casi de 16 años. ¿No? Desde que iniciamos nuestras actividad con nivel inicial; después nivel primario; y hoy terminando la primera promoción de egresados a nivel secundario.

A mí me gustaría poder darles la palabra a los directores que están constantemente en vinculación con la comunidad educativa y con los vecinos.

Sr. Presidente.- Por favor, díganos su nombre y apellido.

Sra. Rolhauser.- Mi nombre es Gloria Rolhauser. Soy representante legal de los tres niveles de la escuela: de jardín, nivel primario, nivel inicial y nivel secundario, desde el año 2001, cuando abrió sus puertas.

Como dijo el señor Parada, la Fundación Prema Sai, en comodato brindó los terrenos a la Fundación Sathya Sai de Educación en Valores Humanos, para que pudiéramos concretar el sueño de tener el nivel secundario, porque muchas promociones, tres o cuatro, se nos fueron a otras escuelas secundarias, por no poder completar el secundario en nuestra escuela.

Cuando vinieron las inspecciones a la escuela, previo a que tengamos el sello sobre el que ahora queremos pedirle el cambio de rótulo, nos fueron guiando acerca de qué cambios teníamos que hacer. Yo no conozco muy bien los artículos que se mencionaron aquí y a qué se refieren cada uno de ellos, pero algunos recuerdo:

algunas cosas tenían que ver con la ventilación. Si bien yo entiendo superficialmente, creo que algunas de esas cosas se corrigieron. Contratamos personas que hicieron dichas labores en las vacaciones de invierno y de verano.

Son ciertos los metros que estamos excedidos en la construcción. Porque no estuvo en nuestras manos: además, si ustedes visitan la escuela podrán ver que no es una escuela muy grande. Es justa la medida que debería tener la escuela para nuestros chicos.

Se cumplieron aquellos aspectos que estaban a nuestro alcance para corregir.

Ahora bien, si tuviéramos que elegir qué derrumbar sería casi imposible. Más allá del sacrificio económico que significó y que significa mantener una escuela con la belleza estética que nosotros tenemos hoy en día. Tratamos de que los chicos se sientan como en su segundo hogar; se cuida hasta el menor detalle, no solo desde lo humano, con los docentes, sino también desde lo edilicio; si ustedes ven las paredes que fueron pintadas y decoradas por los mismos chicos observarán que embellecen la localidad de Castelar. Cada tanto, cambian los murales y los donan a otras escuelas. Ustedes van a ver que se trabaja con mucho amor y, realmente, no sé ustedes que podrían elegir para derrumbar en nuestra escuela. Sería imposible elegir algo. |

Esto es lo que yo puedo aportar. Como dijo el señor Gutiérrez, hoy nuestra institución es una gran fuente de trabajo. Es una escuela que alberga a muchas familias, con una doble escolaridad: tenemos una jornada extensiva, donde los chicos están en el nivel secundario nueve horas trabajando.

Nada más.

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

Sra. Strómboli.- Muy breve. Mi nombre es Roxana Strómboli y soy la directora de nivel primario.

Yo no entiendo de metros cuadrados, pero entiendo de amor y de servicio.

Nosotros trabajamos en un programa real de valores humanos, en una formación integral donde no solo desarrollamos lo académico, sino lo actitudinal. ¿Por qué? Porque necesitamos formar niños que sean líderes en el futuro de nuestro país. Para esto tenemos que conectarlos con su corazón, donde está la fuente real de todo conocimiento. Necesitamos seres sensibles y este programa dedica todo su día y todas sus horas al trabajo con los niños y al trabajo con las familias, sin mirar qué puede o qué tiene cada uno; todos están invitados a este programa.

Nosotros somos inclusivos y atendemos dificultades, dejando de lado las dificultades económicas, las dificultades personales y de aprendizaje. Tenemos disponibilidad para todo el que quiera acercarse. Entonces, realmente estoy acá para pedir la mejor consideración para que nosotros podamos seguir desarrollando esta educación de excelencia humana y académica, única en nuestro país. Muchas gracias.

Sr. Presidente.- Tiene la palabra la señora Graciela Villalba.

Sra. Villalba.- Yo me llamo Graciela Villalba.

Soy mamá de un chico que va a la Escuela Gandhi, aparte de ser empleada. Mi hijo goza de un porcentaje de beca por parte de la escuela, por lo cual estoy eternamente agradecida porque eso me ayudó a educarlo, ya que trabajo muchas horas y él está muchas horas en la escuela.

Las familias están eternamente agradecidas de esto. Somos muchas las familias que gozamos de este beneficio. Actualmente, de 450 alumnos 150 están becados; entre ellos, estoy yo, que represento a la comunidad y a las mamás, que como yo, cuentan con esta escuela.

Sr. Presidente.- Muy bien. Gracias.

¿Algún concejal quiere hacer uso de la palabra?

Hernán Sabbatella.

Sr. Sabbatella.- Gracias, presidente. Buenas tardes.

Les doy la bienvenida a los integrantes de la comunidad educativa de la Escuela Gandhi. La verdad es que nosotros hemos tenido un trabajo, cuando el ex intendente Lucas Ghi, empezó a gestionar ante la provincia, y nos fuimos reuniendo con padres y con autoridades, buscando algún acompañamiento de parte de la provincia cuando todavía era un proyecto el secundario e iniciamos algunas notas formales, acompañando a la comunidad educativa. Y la verdad es que quiero ratificar lo que han dicho ellos y ellas. Aparte, lo sé como vecino de Castelar y por conocer a padres que mandan a sus chicos a esa escuela. Nosotros la hemos recorrido con el ex intendente Lucas Ghi y la verdad es que todo lo que han dicho es cierto: la transmisión de valores, la solidaridad, el trabajo comunitario, social.

Para los moronenses esta institución tiene que ser un orgullo porque, además, se trata de una escuela que no tiene subsidio de parte del Estado, lo que significa un esfuerzo aún mayor.

También sabemos de los programas de becas para los alumnos y alumnas que no pueden afrontar la cuota de la escuela, donde la institución acompaña para que ese alumno o alumna no pierda la escolaridad. Así que la verdad es que más allá de la cuestión técnica yo quería dar cuenta de esto y comprometer a este Concejo Deliberante a trabajar y dar una respuesta o una solución a este expediente que tenemos en tratamiento.

De la misma manera, se puede hablar desde el punto de vista de lo urbanístico: la puesta en valor de esa esquina, de la ex escuela Modelo, y cómo se jerarquizó en términos de iluminación y de estética, y cómo ha mejorado el entorno también de esa zona de Castelar centro, Carlos Casares y Loreto.

Me parece que desde este Cuerpo debemos ponernos a trabajar, como lo venimos haciendo, para encontrarle una solución que pueda regularizar la escuela, esto que han planteado ellos, para que puedan seguir avanzando con este proyecto.

- Ingresa a la sala y se incorpora a la audiencia pública el concejal Juan Nardo.

Sr. Sabbatella.- Hace unos días estuve reunido también con un grupo de alumnos de los primeros egresados, de la primera promoción, unos chicos que venían a hacer un trabajo, y estuvimos reunidos en mi oficina. Ellos también transmitían esos valores que contaban y reflejaban en sus palabras y el amor que tienen por su escuela, lo que me parece que no es algo menor.

Así que, en ese sentido, quería expresar en nombre personal y también en nombre de nuestro bloque del Frente para la Victoria la ratificación de lo dicho aquí, porque creo que también es responsabilidad de los que tenemos una función pública acompañar este tipo de emprendimientos que cumplen una función social y que resultan un beneficio para el conjunto de la comunidad, por lo que ratifico el compromiso sobre el que veníamos trabajando cuando éramos gestión. Ahora, en este nuevo rol que tenemos en el Concejo Deliberante, desde una oposición constructiva, tratamos de generar las herramientas para que Gandhi, una escuela tan querida en nuestra comunidad, pueda tener las herramientas normativas que le permitan regularizar su situación.

Por supuesto que lo último en que vamos a pensar es la posibilidad de que se cierre este establecimiento educativo tan querido. Quiero hacer propias las palabras que han expresado los participantes; seguramente, desde ya descarto que el resto de los concejales vamos a trabajar en esta misma línea porque también conocen la tarea que desarrolla esta institución.

Y aprovecho esta intervención, al inicio de la audiencia pública, para transmitirle también al conjunto de los vecinos y vecinas que nos acompañan, solicitantes de algunos expedientes o vecinos que quizás vienen a acompañar o a manifestarse en contra de lo que se trate en la audiencia de hoy, que ese es el objetivo de esta herramienta de participación que hemos creado. Justamente, que todos los vecinos puedan opinar y participar, con todos los concejales, para tener las herramientas, los insumos necesarios para poder resolver estas cuestiones, siempre teniendo en cuenta el interés general y el bien común.

Así que muchas gracias a los integrantes de la comunidad educativa del Gandhi por estar, y también al conjunto de vecinos y vecinas.

Sr. Presidente.- Concejal Laviuzza, tiene la palabra.

Sr. Laviuzza.- Señor presidente: en línea con lo que se venía manifestando, obviamente que para la comunidad de los vecinos de Morón siempre es importante tener ofertas en educación con las características que ustedes describen. Obviamente, no es la intención ni del Departamento Ejecutivo ni de los concejales que tengan que demoler nada. Nosotros nos sentiríamos mal si se le sacara un ladrillo a la educación en estos días en los que hay que poner muchos. Por lo cual, lo que intentamos acá es, mediante este instituto de la audiencia pública y con este conjunto de concejales, encontrar una solución.

Estamos acostumbrados a excepcionar, por lo general, el uso de suelo, el Factor de Ocupación de Suelo, que es cuando uno ocupa más espacio. De hecho, desde hace tres días, una de las cuestiones que tienen implícitas casi todos los expedientes es, casualmente, el Factor de Ocupación de Suelo. En cuanto a eso, todo el cuerpo, en general, tiene consideración. Sí nos parecía importante plantearles a ustedes, así como también a los demás vecinos -como venimos haciendo siempre en estas audiencias

públicas-, que lo que es de mucha responsabilidad de parte nuestra son las cuestiones estructurales de seguridad; más todavía en un establecimiento educativo. Por lo cual, les diría que ustedes deben hacer hincapié en esa cuestión. El Departamento Ejecutivo les va a ir diciendo.

Esta es la primera instancia, en la que el Departamento Ejecutivo nos informa a nosotros, y nosotros evacuamos las preguntas o interrogantes de los interesados. Pero hay instancias en la semana; se pueden acercar al Departamento Ejecutivo o a cualquiera de los concejales, fundamentalmente a los miembros de la Comisión de Obras Públicas, para plantear estas cuestiones de las infracciones que hoy aparecen acá y cómo las pueden ir solucionando. Cuando ustedes tengan la mayor cantidad de soluciones a estos problemas, lo que nosotros tendemos que excepcionar será mucho menor. Descontando, desde ya -no puedo hablar por todos los concejales, pero sí lo puedo hacer desde este bloque-, que nuestra intención es que no demuelan ni siquiera medio ladrillo. Por lo cual, eso está considerado previamente.

Sr. Presidente.- Concejal Analía Zappulla.

Sra. Zappulla.- Bienvenidos, muchas gracias por estar hoy acá. En sintonía con lo que decían los concejales que hablaron previamente, debo decirles que se queden tranquilos porque, obviamente, no vamos a exigir ningún tipo de demolición. Conocemos la escuela, conocemos el trabajo que ustedes hacen, y de ninguna manera la intención tiene que ver con eso, sino claramente con la infracción a un artículo del Código de Ordenamiento Urbano; también por eso figura en el expediente. Es lógico, y por eso están en esta instancia.

Para ahondar, y para que quede en la versión taquigráfica, ustedes mencionaron que hubo algún tipo de modificación, que se subsanaron algunas cuestiones. Quizás ahora, simplemente, nos puedan decir lo que recuerden para que pueda quedar incluido dentro de la versión taquigráfica, a pesar de que después, seguramente, deberán hacer la modificación en el plano. Pero, también, para que los concejales tengamos los insumos suficientes para saber que, al menos, esas cosas fueron resueltas y que no deben ser excepcionados. Les pido que nos digan las que recuerden. Después, seguiremos teniendo un vínculo desde la Comisión de Obras y desde el Departamento Ejecutivo para ir con más detalle en este tipo de cuestiones. Pero ahora, y para tener precisamente más insumos, les pido que nos digan lo que ustedes recuerden de todas esas cuestiones que se fueron señalando y que hayan tenido algún tipo de modificación por parte de ustedes.

Sr. Presidente.- Tiene la palabra la señora Gloria Rolhauser.

Sra. Rolhauser.- Por ejemplo, recuerdo la ventilación en los baños, que no era suficiente; se abrieron los baños para discapacitados, y se hicieron modificaciones en la terraza. Concretamente, no sé qué modificaciones, porque no estoy en el área de mantenimiento, pero sé que se hicieron modificaciones en el área de la terraza.

Sr. Presidente.- Tiene la palabra el señor Fernando Gutiérrez.

Sr. Gutiérrez.- Nosotros, con los inspectores municipales que nos vinieron a asistir, estuvimos trabajando varios meses, incluso varios años, subsanando todas las indicaciones que ellos nos hicieron. No las trajimos en este momento porque no nos dimos cuenta. Al punto que nosotros sabíamos que todas estas observaciones, excepto el tema del FOS y el FOT, estaban subsanadas.

Obviamente, nosotros nos debemos a nuestros estudiantes y a nuestros docentes, y en ningún momento nuestra intención es minimizar las condiciones de seguridad. Por lo cual, en eso cuenten totalmente con nosotros para que a la brevedad y en la medida de nuestras posibilidades subsanarlas inmediatamente.

Sr. Presidente.- Concejal Favio Martínez.

Sr. Martínez (F.A.).- En sintonía con lo que expresaron los demás concejales, este cuerpo no tengan la menor duda de que va a aportar todo aquello que los ayude a que el emprendimiento educativo prospere y se haga con todos los márgenes de seguridad adecuados, por la importancia de ser una institución educativa.

Le quería hacer solo una consulta al Departamento Ejecutivo, si es que este punto ellos ya lo han resuelto, que tiene que ver con el artículo 4.10.2.1, el de instalaciones que produzcan vibraciones por ruidos. ¿A qué hace referencia?

Sr. Presidente.- Arquitecta Soledad Coimbra, tiene la palabra.

Sra. Coimbra.- Es porque, en el plano que adjuntaron, junto a la escalera hay un vacío, pero en el corte dice "futuro ascensor". De colocarse un ascensor, deberían cumplir con la ordenanza de ascensores. Y el 4.10.2.2 es por la transmisión de posibles ruidos al vecino.

Sr. Presidente.- Concejal Solía.
Sr. Solía.- Lo mío es netamente anecdótico. Les doy la bienvenida a todos los directivos del colegio, por el que tengo un cariño muy especial, ya que en la esquina de Loreto y Carlos Casares estuve tres años y medio parado esperando a la que hoy es mi señora, en el Colegio Modelo de Castelar. *(Risas).*
Sr. Presidente.- Tiene la palabra el señor Diego Bernal.
Sr. Bernal.- Soy un papá de la escuela. Tengo cuatro hijos que van a esa escuela. Mi hijo más grande, el año que viene, va a egresar. Hizo toda la escuela, jardín, primaria y secundaria. El resto de mis hijos también están yendo al Gandhi.

No sé cómo expresarlo para que le llegue a todos los corazones, pero nosotros estamos profundamente agradecidos a la escuela. Hemos atravesado diferentes situaciones, ya sean familiares o económicas, y la escuela siempre estuvo ahí. Hemos crecido con la escuela, nos han enseñado a educar a nuestros hijos siendo padres jóvenes y estamos terriblemente orgullosos tanto de la escuela como de nuestros hijos, gracias a que los vimos crecer y que son ejemplos de futuras buenas personas.

Quiero aclarar que no estoy yo solo en representación de los padres, sino que también hay otros padres que están acá y otros que están afuera y que no lograron entrar; pero todos estamos aquí para apoyar a la escuela, porque sabemos lo que son, sabemos qué clase de personas son los que manejan la institución, sabemos cuál es el objetivo de la escuela y, obviamente, no tienen ninguna intención de que este tipo de detalles sea pasado por alto. Están en todos los detalles y también en lo que hace a la educación de nuestros hijos.

Así que este humilde aporte de mi parte es para pedirles que por favor sean consideradas estas situaciones y subsanadas.
Sr. Presidente.- Muchas gracias.

Bueno, les damos las gracias. Todo lo que han dicho ha quedado registrado en la versión taquigráfica. Veremos cómo se resuelve y les damos las gracias por haber estado acá.

2- Resolución N° 259/2016. Expediente N° 75.587/15 HCD. 4.079-13.284/15 DE. Ref: "Aprobación de planos".
Sr. Presidente.- Tiene la palabra la señora Celeste Giordano.
Sr. Giordano.- El presente expediente consiste en un plano de obra con destino taller. El mismo infringe los siguientes artículos: 3.3.2.0, pulmón de manzana; y 4.5, iluminación y ventilación.
Sr. Presidente.- Arquitecta Coimbra.
Sra. Coimbra.- De las normas reglamentarias de construcción infringe los siguientes artículos: 8.1, estructuras resistentes; 4.6.3.4, escaleras principales y características; 4.6.4.1, iluminación y ventilación de locales de primera clase; 4.6.3.1, áreas y lados mínimos de locales de primera y tercera clase; 4.6.4.2, iluminación y ventilación de segunda clase; 4.6.4.3, iluminación y ventilación de tercera clase; 4.7, medios de salida; 4.8.1.4, servicios mínimos de salubridad en locales o edificios públicos, comerciales e industriales; 4.10.1.2, aberturas en muros divisorios; 4.12, conducto contra incendio; 5.8, muros; y la ordenanza 11.165 de 2008 referida al arbolado público.
Sr. Presidente.- Gracias, arquitecta Coimbra.

Le damos la palabra al señor Lucio Celestino Ferrelli, que fue inscripto fuera de término.

Discúlpeme, simplemente esto es en función de explicar algunas cuestiones que, por ahí, en el hecho de lo escrito no se notan y ustedes, a lo mejor, pueden explayarse más cómodamente qué es lo que pasa con el lugar. Esto es, simplemente, un intercambio de opiniones; no es vinculante para nada. Así que les pedimos que se queden tranquilos porque es nada más que un intercambio de palabras sobre el tema a tratar. Aquí no se va a tomar decisión y ni siquiera es vinculante todo lo que acá se diga.

Simplemente, es para que ustedes expongan sobre las cuestiones que los trajeron acá.
Sr. Ferrelli.- Buenas tardes a todos.

Nosotros queremos inscribir un plano; o sea, queremos la aprobación de un plano porque nosotros, en el año 2011, compramos un galpón y nos han presentado un plano, pero resulta que cuando quisimos ese plano inscribirlo en la Municipalidad en la realidad no existía; o sea, era falso. Nos vendieron la propiedad con un montón de cosas que no estaban bien.

Entonces, fuimos como engañados por la gente que nos vendió. Compramos y ahora queremos inscribirnos y tener la oportunidad de aprobar los planos, porque ya está todo construido y para cumplir con el tema del pulmón de manzana habría que tirar una parte de la fábrica: ahí están los baños, el horno y las oficinas. Entonces, tendríamos que parar la fábrica, y hay ocho familias que gracias a esta fábrica tienen los alimentos y una fuente de trabajo. No sé: tendríamos que cerrar y esas familias quedarían sin trabajo. Por eso queremos que nos den la oportunidad de poder solucionar esto.

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

Sr. Brito.- Me llamo Hugo Brito y soy quien fue contratado por ellos cuando se encontraron con la sorpresa de que no había ningún expediente presentado. Y la manera para poder ingresar al Concejo Deliberante era ingresando el expediente y que saltaran todos los problemas que ya tenía la edificación propiamente dicha.

Entonces, en función de lo que ya está construido habría que ver qué es lo que se puede hacer. Obviamente, el tema del pulmón de manzana es algo problemático porque habría que demoler y hacer un movimiento importante. En ese sentido, el propietario me informa que eso le ocasionaría una erogación de dinero muy importante de lo cual no se puede hacer cargo en este momento.

Es eso: ver la mejor manera para ayudarlos a ellos que, en cierta manera, fueron engañados en la compra de ese edificio.

En cuanto a la parte de las oficinas y demás, que parece algo opulento, es simplemente un lugar donde hay un escritorio donde se hacen los papeles y toda la parte legal de las ventas y de todo lo demás. Después, hay un vestuario básico y nada más. Habría que ver qué se puede hacer para lograr que todo se acondicione lo máximo posible; en cuanto al pulmón de manzana, no sé.

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

Concejal Solía.

Sr. Solía.- Bienvenido, queridos vecinos.

Dos o tres preguntitas: una al Ejecutivo y otra a los propietarios.

Hay una deuda al 30 de abril de 2015 que, aparentemente, está bloqueada. ¿Sigue aún bloqueada o eso se regularizó? Primera pregunta.

Cuando ustedes compraron que, por lo que acaban de decir, aparentemente compraron con un plano falso, ¿el escribano no los asesoró?, ¿no se pidió la cédula catastral en el momento de la escritura?

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

Sr. Ferrelli.- Nosotros actuamos de buena fe, tratamos de hacer las cosas bien. En cuanto a la deuda, no sé, porque los impuestos están todos al día. Hasta ahora se pagaron todos.

Sr. Presidente.- Concejal Solía.

Sr. Solía.- Una pregunta al Ejecutivo: ¿las escaleras están en condiciones de acuerdo al plano? Las características, por lo menos.

Sr. Presidente.- Arquitecta Soledad Coimbra, tiene la palabra.

Sra. Coimbra.- La escalera debería tener un metro de ancho, y según el plano tiene 90 centímetros de ancho.

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

Sr. Brito.- Es una escalera que se puede solucionar. Por el material con que está hecha la escalera se puede ampliar, no hay problema. Hay espacio, hay todo. Está puesta en un costado.

Lo que hice fue una medición sobre lo existente. De ahí en más, si hay que hacer algún tipo de modificación sobre eso, no creo que haya problemas.

Sr. Presidente.- Concejal Ghi.

Sr. Ghi.- Saludo a los señores Brito y Ferrelli. Dos preguntitas: ¿qué es lo que actualmente funciona en la propiedad, señor Ferrelli? ¿Qué es lo que producen o qué es lo que comercian allí?

Sr. Ferrelli.- Es una metalúrgica.

Sr. Ghi.- ¿Podría describir brevemente la dinámica cotidiana de la metalúrgica?

Sr. Ferrelli.- Se hace fundición de aluminio y mecanizado de piezas.

Sr. Ghi.- ¿Cuando usted adquiere la propiedad, en 2011, la adquiere por vía de intermediarios, de inmobiliaria, o la adquiere directamente del antiguo propietario?

Sr. Ferrelli.- Sí, La Galponera del Oeste es la inmobiliaria.

Sr. Ghi.- ¿Y en ese momento no fue asesorado, de manera tal que pudiera estar en conocimiento de esta situación; de la habilitación correspondiente o de la situación de la propiedad?
Sr. Ferrelli.- No, en ningún momento. O sea, nosotros fuimos con esa inmobiliaria. Ellos nos llevaron, nos mostraron todo el local. Vimos esos planos, que después no estaban en ningún lado.
Sr. Ghi.- En principio, damos cuenta, una vez más, de la situación de muchos intermediarios que defraudan la buena fe de mucha gente, que luego tiene que transitar por estos avatares a los fines de poner al día, legalizar y legitimar su actividad cotidiana.
¿Cuánta gente dijo que trabaja allí?
Sr. Ferrelli.- Ocho.
Sr. Ghi.- ¿Ocho personas durante todo el año, de manera estable? ¿Ocho personas todo el año?
Sr. Ferrelli.- Sí, correcto.
Sr. Ghi.- Por último: ¿a usted le queda claro? ¿Tiene alguna duda en relación con la normativa que infringe y con la posibilidad, de aquí en adelante, de poder corregir o rectificar ese tipo de normativa?
Sr. Ferrelli.- Sí.
Sr. Presidente.- El señor Jorge Cavallaro tiene la palabra.
Sr. Cavallaro.- Observando el expediente, a fojas 10, el destino consignado en el plano de obra es el de fábrica de muebles de aluminio con fundición. A fojas 12, la Dirección Administrativa de Infracciones informa que en el año 2014 se le labra un acta de infracción por falta de habilitación. Quisiera preguntale al señor Ferrelli qué actividad se desarrolla actualmente.
Sr. Ferrelli.- La misma que nombré hoy.
Sr. Cavallaro.- La fundición de metales no ferrosos es un uso prohibido para la zona. Sí se permite matricería y mecanizado de piezas de aluminio y demás. Así que usted, por este expediente, pide nada más que la registración del plano. Por ende, habrá que considerar también el uso, que no va por zona. Así que además del plano debería considerarse el uso de fundición de metales no ferrosos. Y en el caso de que el Concejo Deliberante autorice la registración del plano y el uso, que está fuera de zona, habría que condicionarlo a una ley provincial, la 11.459, que establece qué tipo de industrias pueden ir en cada zona. En esa zona, que es RI, se permiten industrias de 1° y 2° categoría.
Sr. Presidente.- Tiene la palabra la concejal Zappulla.
Sra. Zappulla.- Les doy la bienvenida a los vecinos.
Quizás estén de acuerdo mis pares en incluir en el tratamiento de este expediente precisamente lo que decía recién el Departamento Ejecutivo -para que no tenga después que volver a pasar por esta instancia-, o sea, el uso de fundición de metales no ferrosos.
Sr. Cavallaro.- Según el plano y lo que dice el señor, el destino es fábrica de muebles de aluminio con fundición. Hay que dejar el mismo rubro. Pero repito que habría que condicionar el uso, en caso de que lo autoricen, a la ley provincial 11.459, porque puede ocurrir que sea clasificada de 3° categoría y en esa zona no se puede instalar. Si bien el municipio da el uso, en industria -no es como en comercio- dependemos de una ley que está por encima del Código.
Sr. Presidente.- Concejal Jorge Laviuzza.
Sr. Laviuzza.- Yo iba a preguntar, casualmente, si estaba permitido el uso de esa actividad. Me parecería que habría que darle una vuelta de tuerca a esta situación, en función de que si los concejales evalúan que podemos aprobar los planos, después habría que aprobar una norma de excepción al uso de suelo condicionada también a una ley provincial, como acaba de decir el Departamento Ejecutivo. Por lo cual, me parece que este expediente debería tener un tratamiento más completo.
Pero tendrían que ser los peticionantes los que por nota también nos pidan la consideración de la habilitación comercial para el uso específico que hoy están tratando. Por lo cual, nosotros no tenemos problema en que se incorpore al expediente, pero tendrían que ser los mismos peticionantes lo que lo hagan.
Sr. Presidente.- El señor Brito tiene la palabra.
Sr. Brito.- Una consulta, porque han ido inspectores. No es algo tan complejo lo que hacen. Ellos no tienen una gran cantidad de hornos; no es algo, digamos, muy desproporcionado; no es algo muy complejo; no hay desperdicios de materiales. O sea,

es algo muy elemental. Por eso, no sé si le cabe puntualmente el artículo ese. Yo desconozco la ley esta. Por eso, querría saber en qué categoría o rango está categorizada. El detalle de lo que hacen es eso, lo que nombraron recién.
Sr. Presidente.- Le quiero aclarar algo. El Departamento Ejecutivo delinea con gente idónea cada rubro. Si está delimitado de esa manera, tenga la seguridad de que está infringiendo eso. Si hay modificaciones, se verá después. El tema es que el Departamento Ejecutivo tiene la obligación de explicar cuáles son las cosas que no se pueden aprobar.
Sr. Brito.- Correcto. Entonces, según lo que planteó el concejal acerca de la posibilidad de aprobar el uso, ¿hay que presentar una nota aparte?
Sr. Presidente.- Eso en algún momento se va a determinar. La audiencia pública no es vinculante, no resolvemos nada aquí. Simplemente, tomamos nota de las cuestiones. Después, ustedes le pueden consultar al Departamento Ejecutivo o a los concejales sus dudas para que puedan ir solucionando estas cuestiones.

Tiene la palabra el señor Cavallaro.

Sr. Cavallaro.- No hay diferencia en el hecho de que sea en menor o mayor escala. El Código de Ordenamiento Urbano del municipio de Morón establece que la fundición está prohibida en la zona, sin especificar si es en pequeña o gran escala. Lo que sí, cuando usted tenga que hacer la habilitación, va a iniciar un expediente de categorización que se envía a la provincia, y es la provincia la que clasifica la industria en función de la escala, de los residuos que genera, de la superficie, de la potencia, de los efluentes gaseosos y de varios factores más. Hay tres categorías, 1°, 2° y 3°. Si cae en 1° o 2° categoría, se puede instalar sin ningún problema en el lugar. Pero no depende del municipio sino de la provincia de Buenos Aires.
Sr. Presidente.- Concejal Jorge Laviuzza, tiene la palabra.
Sr. Laviuzza.- Le pregunto a los peticionantes si más o menos les quedó claro qué es lo que especificaron desde el Departamento Ejecutivo.
Sr. Brito.- Entiendo que primeramente vamos a ver el tema de la aprobación de planos, y que luego tendríamos que ver el uso, presentando y haciendo todo lo que haya que hacer para el tema de la aprobación. Después, si no se puede aprobar, ya no se puede hacer.
Sr. Laviuzza.- La aprobación de planos va atada a la actividad que ustedes están desarrollando. Si el trámite se hace de dos maneras, podrían ustedes tener la aprobación del plano si el Concejo Deliberante así lo autoriza, y trámite posterior, cuando ustedes presenten en el Departamento Ejecutivo el permiso de habilitación, si no le dan desde la provincia de Buenos Aires la categorización de la zona y no pueden habilitar eso, el plano no les estaría sirviendo para la actividad. ¿Usted cree que igual es importante que aprobemos, o que intentemos reflexionar y trabajar sobre el tema del plano, si después no puede realizar la actividad?
Sr. Brito.- Eso lo tendría que responder el señor Ferrelli, quien es el responsable.
Sr. Presidente.- Señor Ferrelli, tiene la palabra.
Sr. Ferrelli.- Por lo menos teniendo el plano podés vender o hacer algo.
Sr. Brito.- Pero se perdería el destino actual...
Sr. Presidente.- Discúlpeme, todo eso se va a resolver luego. Simplemente, acá, lo que estamos aclarando son ciertas situaciones. Llegado el momento, ustedes tendrán un intercambio con el Departamento Ejecutivo, con los concejales o con quien haga falta para ir viendo todas estas cosas. Simplemente, esto es para aclarar situaciones y nada más.

Señor Ferrelli, tiene la palabra.

Sr. Ferrelli.- Cuando fuimos a comprar a La Galponera, encima nos mostraron un plano de la zona que era industrial. Y bueno, esa zona era industrial.
Sr. Presidente.- Les agradecemos. Esto quedará a la espera de lo que resuelvan mediante el intercambio de ideas con el Departamento Ejecutivo o con los concejales.

Concejal Jorge Laviuzza, tiene la palabra.

Sr. Laviuzza.- En línea con lo que dice usted, presidente, les aconsejaría a los peticionantes que de manera urgente, en la semana, se acerquen al Departamento Ejecutivo para plantear todas estas dudas y, en todo caso, ya iniciar la petición de la actividad que quieren desarrollar. Porque como se explicó muy bien hace un rato, es un trámite en el que interviene la provincia de Buenos Aires. Así que para que vayan avanzando en este tema, les aconsejaríamos eso.
Sr. Presidente.- Les damos las gracias.

3- Resolución N° 274/2016. Expediente N° 75.882/15 HCD. 4.079-15.788/15 DE. Ref: "Aprobación de planos".

Sr. Presidente.- Tiene la palabra la señora Celeste Giordano.

Sra. Giordano.- El presente plano tiene destino local comercial en una zona Morón centro. El mismo infringe los artículos 4.5, iluminación y ventilación; y el artículo 3.7, estacionamiento.

Sr. Presidente.- Arquitecta Coimbra.

Sra. Coimbra.- De las normas reglamentarias de construcción infringe los siguientes artículos: 8.1, estructuras resistentes; 4.6.3.2, áreas y lados mínimos de cocina, espacios para cocinar, baños, retretes y vestuarios; 4..6.4.1, iluminación y ventilación de locales de primera clase; 4.6.3.1, áreas y lados mínimos de locales de primera y tercera clase; 4.6.3.4, escaleras principales y características; 4.6.4.2, iluminación y ventilación de locales de segunda clase; 4.7, medios de salida; ordenanza 12.439/10 referida a montacargas, escaleras mecánicas, rampas y guarda mecanizada de vehículos; y la ordenanza 11.165 de 2008, de arbolado público.

Sr. Presidente.- Tiene la palabra el señor Enzo Lupi.

Sr. Silva.- Buenas tardes, señor presidente.

Es el salón del edificio del Centro de Panaderos. Hace cuatro años que ejerzo la Presidencia y no tenía en su totalidad hechos los planos. Este es un edificio que data de 1963.

Lo que se buscó desde un principio fue emprolijar todo para poder aprovechar en algún momento como actividad comercial el salón de fiestas, que le puede dar algunos ingresos a la institución o, en su defecto…

Sr. Presidente.- Perdón, creo que me equivoqué. Discúlpenme. Lo suyo viene después. Discúlpenme que me haya apurado. Lamentablemente, me equivoqué al nombrar el expositor. Y bien me aclaran por Secretaría que es el expediente número 3 el que estamos tratando. Y en este caso están inscriptos Daniel Insúa, Juan Silva, Francisco Viñas y Walter Amaya. Discúlpenme, por favor.

Sí, pero yo dije que le daba la palabra al señor Enzo Lupi.

- Varios concejales hablan a la vez.

Sr. Presidente.- Bueno, estoy un poco mareado. (Risas.)

Entonces, seguimos esta audiencia dándole la palabra al señor Lupi…

Varios concejales.- ¡No!

- Varios concejales hablan a la vez.

Sr. Presidente.- Tiene la palabra el señor Javier Silva.

Sr. Silva.- Bueno, lo que se busca es poder tener el plano aprobado para darle en su defecto alguna actividad comercial para que nuestra institución pueda tener otro ingreso. No es más que eso. La persona que lleva adelante los planos hoy no se pudo acercar hasta aquí.

Sr. Presidente.- ¿Alguien quiere agregar algo?

Les aclaro a los vecinos que esta es la primera vez que presido. Porque aquí hay una presidenta y yo soy el vicepresidente primero y la estoy reemplazando. Entonces, no tengo práctica ejerciendo este cargo. Así que con todo cariño les digo gracias por entenderme, y también a los concejales.

Tiene la palabra el concejal Favio Martínez.

Sr. Martínez (F.A.).- Bueno, lo que quiero expresar es que esta institución es una entidad emblemática del partido de Morón. Está presente aquí el señor Daniel Insúa, que fue el anterior presidente; tuve la suerte y la fortuna de trabajar con él en la ordenanza 5.630 y en un montón de iniciativas en la gestión anterior, junto a Darío Esedín, a Pavese, grandes personalidades del sector gremial empresario. En el caso de ellos son una cámara sectorial de panaderos; es una institución donde se forman panaderos. Y hoy en día darle a la población regional, diría, no solo de Morón, una capacitación tan importante con un oficio como es el de ser panadero. Por lo tanto, es muy importante que puedan tener regularizados sus planos para la tranquilidad de los dirigentes que durante tantos años han trabajado: los que están actualmente y los que van a venir. Así que lo que yo puedo expresar es poner todo lo que sea necesario para que ellos puedan estar tranquilos y puedan desarrollar una tarea fundamental desde lo gremial. Están nucleados en UCEM, junto con otras cámaras, trabajando siempre en pos de lograr un trabajo formal; tienen una lucha importante en el sector del pan, donde hay algunas cuestiones de ventas informales.

Es muy importante y clave que ellos puedan terminar de una buena vez con la formalización de ese ámbito, al que ellos le dan mucha importancia porque hace a la

continuidad y a la posibilidad de vida y de sostenimiento de la actividad, con el uso del salón. Pero es muy importante la actividad educativa y la formación de trabajadores en esa institución.

De mi parte, quiero saludarlos, abrazarlos y agradecerles que estén aquí presentes: al presidente, a Javier, a Daniel, y estoy seguro que este Cuerpo va a hacer todo lo posible y va a poner todo para que esto se resuelva positivamente. Muchas gracias.

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

Sr. Insúa.- Como aclaración, quiero decir que está el señor que fue presidente de la Federación Nacional y Provincial, presidente en tres mandatos anteriores, y el señor Viñas fue vicepresidente cuando se construyó el edificio. Así que acá está presente la historia del Centro de Panaderos. Es muy importante para nosotros tener el plano.

Sr. Presidente.- Concejal Hernán Sabbatella.

Sr. Sabbatella.- Gracias, presidente.

Es para adherir a las palabras del concejal Favio Martínez y agradecer y felicitar a la institución en su conjunto, a cada uno de los afiliados; a Daniel Insúa, a quien tuvimos el placer y el honor de declararlo ciudadano ilustre de Morón, una persona trabajadora y comprometida con su ciudad, con una larga trayectoria empresarial y gremial.

Como bien decía Favio, nos parece importante tenderles una mano desde lo local, desde el Estado municipal, y a través del Concejo Deliberante, para esta institución que abarca muchos municipios, porque además de tener competencia en Morón y de realizar un trabajo muy fuerte en nuestra localidad, también se extiende su gestión hacia otros municipios.

Como decía el concejal preopinante, esta institución no solamente trabaja en lo referido a un sector, sino que también realiza mucho trabajo comunitario, cursos de formación y de capacitación, no solamente para sus asociados sino también para el conjunto de la sociedad. Así que en ese sentido quería agradecerles por estar y por el trabajo que han hecho y siguen haciendo actualmente. Como decía el concejal Favio Martínez, seguramente vamos a comprometernos desde este Cuerpo para tratar de regularizar la situación y para que el Centro de Panaderos pueda tener las herramientas normativas y jurídicas para trabajar con mayor tranquilidad y concentrarse en sus tareas, que es la de promover el desarrollo de los panaderos y panaderas de nuestra ciudad y acompañar a los distintos comerciantes de ese rubro.

Quiero agradecerles nuevamente y ratificar este compromiso de trabajar juntos para poder encontrar una respuesta favorable al expediente que estamos tratando.

Así que en nombre de Javier, como su presidente, y al conjunto de sus dirigentes y al ciudadano ilustre Daniel Insúa, quiero agradecerles su tarea.

Sr. Presidente.- Gracias, concejal.

Concejl Jorge Laviuzza.

Sr. Laviuzza.- No voy a abundar en palabras y en consideraciones sobre este Centro de Panaderos, un lugar emblemático, por lo cual desde ese lugar está todo dicho.

Sí me gustaría preguntar a los representantes del Departamento Ejecutivo, ahora sí entrando en la temática que nos ocupa, que es el plano, dos dudas que tengo: ¿a qué nos referimos con la infracción en las escaleras principales?; y, ¿a qué nos referimos cuando hablamos de los medios de salida?

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

Sra. Coimbra.- La infracción al artículo 4.6.3.4 se debe a que no están acotadas en algunas escaleras el ancho mínimo, que debería ser de 1 metro, no hay medida. Por eso también se consignó el artículo 4.7.

Lo mismo ocurre con dos rampas: una en el costado y la otra en la mitad del acceso principal, no tenemos datos sobre la pendiente de las rampas. Sería por eso.

Sr. Presidente.- Tiene la palabra el señor Javier Silva.

Sr. Silva.- Las medidas de las escaleras se las vamos a dar en forma específica, pero una no debe ser de menos de dos metros, y la otra de un metro seguro. Pero después las vamos a detallar específicamente.

Hay un ascensor; no sé cuando hablas de una rampa.

Sr. Presidente.- Arquitecta Coimbra.

Sra. Coimbra.- Mirando de frente, a la derecha hay una pequeña rampa y después hay otra principal que es en el medio de la propiedad, digamos así.

Sr. Silva.- Cuando se hizo la última reforma, ya pensando en el salón, se hizo una rampa para discapacitados, como una medida de seguridad. Así que eso es lo que está ahí.

Y la puerta de seguridad está a la izquierda, no sé si figura ahí. Ya está hecha esa puerta. Pero sí faltaría una puerta de frente; digamos, una puerta de escape. De frente a la derecha o saliendo a la izquierda.

Sr. Presidente.- Arquitecta Coimbra.

Sra. Coimbra.- Y después no figura ni está dibujado el ascensor ni la sala de máquinas del ascensor. Lo que se ve es un hueco vacío, y por eso se mencionó anteriormente que debería de cumplimentar con la ordenanza que regula la instalación de ascensores.

Sr. Silva.- Estábamos creídos que estaba…

Sr. Presidente.- No dialoguen, por favor.

Sr. Silva.- Nosotros pensábamos que el ascensor y la sala de máquinas estaban en el plano. Realmente, me parece imposible que lo haya presentado así.

Sr. Presidente.- Bueno, así fue presentado el plano.

Después, ustedes deberían mantenerse en contacto con los miembros del Departamento Ejecutivo para ir solucionando todas estas cosas. Esta audiencia no es vinculante ni determinante. Hoy no vamos a tomar ninguna decisión. Simplemente, vamos aclarando distintas cosas. Sería bueno que en la semana ustedes se acerquen hasta aquí y vayan viendo cuáles son los detalles a corregir.

Sr. Silva.- ¿Venimos con el arquitecto, entonces?

Sr. Presidente.- Claro, esa es la forma.

Tiene la palabra el concejal Salinas.

Sr. Salinas.- Es para darle la bienvenida a Javier, a Daniel y a los muchachos del Centro de Panaderos.

En este sentido, quiero decirles que desde este bloque y de parte del Ejecutivo van a encontrar acompañamiento en su solicitud. Estamos a disposición de ustedes para trabajar juntos y para solucionar este problema. Conocemos la labor que hace el Centro de Panaderos y también sabemos el compromiso social que tiene cada uno de los integrantes de esta institución.

Les agradecemos su presencia aquí y les reiteramos que estamos a su disposición, tanto desde este bloque como desde el Departamento Ejecutivo; estamos para acompañarlos y para solucionar todos los problemas que existan para que tengan todo en regla.

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

Les damos las gracias por haber participado de esta audiencia pública.

4- Resolución N° 276/2016. Expte. N° 75.901/15 HCD - 4079-15850/15 DE. Ref: "Habilitación comercial".

Sr. Presidente.- Por Secretaría se dará lectura de los expositores y de los participantes.

Sr. Secretario.- El expositor es Lupi, Enzo, y los participantes, Panizza, Mónica Liliana, Panizza, Adriana Cecilia y Bruno, Jorge.

Sr. Presidente.- El doctor Cristian Maidana tiene la palabra.

Sr. Maidana.- En el presente expediente, el señor Lupi, Enzo solicita el uso de suelo para la explotación del rubro agencia de turismo, en el inmueble sito en la calle Sarmiento 3273/3275/3277, donde, de acuerdo al COU, le corresponde una zonificación residencial de densidad baja en la que el uso es no permitido.

Sr. Presidente.- El señor Lupi, Enzo tiene la palabra.

Sr. Lupi.- Antes que nada voy a hacer un breve relato, ya que es la segunda vez que hago el pedido de excepción. En el año 2014 me fue otorgado en un local vecino, al lado del que estoy solicitando ahora. En aquel momento no pude hacer uso de la excepción por una resolución que sacó el Ministerio de Turismo en virtud de la cual se me exigía, como ya poseo una franquicia, no abrir otra agencia como propia, sino que debía ser siempre otra franquicia. El local para el que había pedido la excepción en aquel momento y me fue otorgada no cumplía con las necesidades para tener una franquicia de Buquebus. Por eso es que ahora estoy pidiendo una nueva excepción por un local acorde, para poder abrir una franquicia y cumplir con esta nueva resolución del Ministerio de Turismo.

Dicho esto, la idea mía es poder concretar este proyecto en el que desde hace varios años vengo trabajando a tenor de mi desarrollo profesional, básicamente en un rubro que entiendo, para lo que es la zona, que no generaría molestias, ya que no se

trabaja de noche, no se hacen ruidos molestos ni se generan desperdicios. Por lo tanto, no les podría traer inconvenientes a los vecinos.
Sr. Presidente.- La señora Panizza, Mónica, tiene la palabra.
Sra. Panizza.- Este nuevo local está al lado del local al que primeramente le habían dado la excepción. Ya está en construcción avanzada y cumple, porque ya tenemos el plano aprobado, con todas las exigencias municipales. Y también cumple tanto con las exigencias del Ministerio de Turismo como de la empresa franquiciante.

Tiene estacionamiento, no hay ascenso y descenso de pasajeros; o sea que es un local que no va a tener ninguna actividad que pueda llegar a molestar a los vecinos.
Sr. Presidente.- Concejal Legramanti, tiene la palabra.
Sr. Legramanti.- Quería saludar a los peticionantes, y preguntar nada más si en ese local que dicen no haber podido llevar a cabo la explotación tienen algún otro rubro en este momento.
Sr. Lupi.- No. El local no se está utilizando.
Sr. Presidente.- Concejal Juan Carlos Martínez, tiene la palabra.
Sr. Martínez (J.C.).- Saludo al señor Enzo Lupi. Le damos las gracias por participar y tratar de resolver en este ámbito la habilitación comercial de esta actividad que, obviamente, por el enfoque que le dan seguramente para la ciudad de Castelar será ampliamente beneficiosa.

En la nota que ustedes presentan afirman, efectivamente -y ustedes saben que el gran problema de la avenida Sarmiento, más allá de que hay varios colegios en la zona, es que hay un movimiento vehicular importante-, que esta agencia de turismo no va a tener ascenso y descenso de pasajeros. Tengo esa duda, que es siempre el cuestionamiento de los vecinos de Castelar Norte, sobre este tema.
Sr. Presidente.- Si quiere contestar, señor Lupi.
Sr. Lupi.- Buquebus como agencia de turismo no opera ese tipo de turismo, específicamente. No se venden pasajes de micro de corta distancia; no es ese el enfoque de Buquebus Turismo. Es un enfoque de turismo emisivo exterior; esos son los productos que se venden.
Sr. Presidente.- Concejal Jorge Laviuzza.
Sr. Laviuzza.- Al Departamento Ejecutivo: en caso de que se le otorgue el uso para la zona, ¿el plano y el local cumplen con los requisitos, como afirma el peticionante?
Sr. Presidente.- Arquitecta Soledad Coimbra, tiene la palabra.
Sra. Coimbra.- Tiene un plano aprobado, número de expediente 41.178.027/15, con destino local comercial.
Sr. Presidente.- Concejal Favio Martínez.
Sr. Martínez (F.A.).- Por lo que veo, hay que excepcionar. Se solicita habilitación para agencia de turismo, prohibido por el artículo 3.2.2.0 del COU. La pregunta es al Departamento Ejecutivo: ¿qué vinculación tiene con esa resolución a la que hace referencia el peticionante, la número 102/14, del Ministerio de Turismo de la Nación? ¿Es vinculante eso?
Sr. Presidente.- El doctor Cristian Maidana tiene la palabra.
Sr. Maidana.- No, mientras tenga la autorización para habilitar en el municipio la agencia de turismo donde se cita la habilitación del Ministerio de Turismo. Si tiene esa autorización, puede habilitar si ustedes le dan el uso.
Sr. Presidente.- Le damos las gracias por su participación. Esto no es vinculante, simplemente es para intercambiar ideas sobre el tema. Después, ustedes se conectarán con el Departamento Ejecutivo para encontrar una solución.

5- Resolución N° 268/2016. Expte. N° 74.720/14 HCD - 4079-16506/14 DE. Ref: "Habilitación comercial".
Sr. Presidente.- Por Secretaría se dará lectura de los expositores y participantes.
Sr. Secretario.- Se encuentra el expositor Monin, Jorge Cristian, y como participante Letoil, Juan Lorenzo.
Sr. Presidente.- El doctor Cristian Maidana tiene la palabra.
Sr. Maidana.- Por el presente expediente, el señor Monin, Jorge Cristian solicita el uso de suelo para la explotación del rubro equipo de GNC, venta e instalación, en el inmueble sito en la calle Presidente Perón N° 2970/2972/2974, de la localidad de Haedo. Conforme al COU, le corresponde una zonificación C-5, corredor comercial mixto de densidad alta, donde el uso es condicionado
Sr. Presidente.- ¿Quiere hacer uso de la palabra, señor Monin?

Tiene la palabra el señor Monin.

Sr. Monin.- Buenas tardes, ante todo.

Simplemente, nosotros hemos presentado todo durante el año 2014. Como comentario les puedo decir que aparte de la habilitación municipal el ente ENARGAS exige una habilitación por parte de ellos, la cual se ha cumplimentado en todos sus pasos, en lo referente a seguridad, ventilación, circulación. Está habilitado por ENARGAS al mes de haber presentado el pedido de habilitación.

Lo nuestro es un funcionamiento comercial. No interfiere en absoluto el funcionamiento o la actividad de la circulación automotor; no sé qué otra cosa más puedo decir. Si a alguien se le ocurre alguna pregunta, encantadísimo de poder responder.

Sr. Presidente.- Señor Letoil.

Sr. Letoil.- Lo que yo quiero agregar es que esta ordenanza está un poco desfasada en base a lo que es el corredor comercial de Presidente Perón, ex Gaona, debido a que en el distrito, cuando sufrimos la traza de lo que es la Autopista del Oeste, todos sabemos que el distrito de Morón quedó partido en dos. Tenemos las localidades de Villa Sarmiento y de El Palomar al otro margen de lo que es la Autopista del Oeste, y de este lado nos han quedado las localidades de Morón, Castelar y Haedo.

Como todos saben, durante la época inmediata posterior de la traza de la Autopista del Oeste sobre lo que es Presidente Perón se cerró una infinidad de comercios; creo que es ahí es donde procede la modificación al Código de Ordenamiento Urbano, porque en determinadas áreas quedó como obsoleto el Código. Entonces, nosotros buscamos el instrumento de la audiencia pública porque pensamos que es medio arcaico el impedimento de que en el corredor comercial de Presidente Perón, ex Gaona, no se pueda habilitar una colocación de equipos de GNC, dado que el comercio reúne las condiciones necesarias. En lo que respecta a la parte edilicia está apto, con planos aprobados; entrada libre desde la calle por un acceso cerrado por una rampa que va hacia el lugar donde se va a desarrollar la actividad comercial. Entonces, la acotación es esa: yo creo que más allá del impedimento que puede sufrir Jorge con querer ejercer realizar legalmente una actividad comercial habría que ver, a modo de comentario y de opinión, los que habitualmente estamos con los trámites de habilitación y demás, la posibilidad de reformular un poco lo que es el sentido del Código de Ordenamiento Urbano, que para nuestro entender y el de muchos vecinos ha quedado totalmente desfasado.

Sr. Presidente.- Gracias.

Concejal Nardo.

Sr. Nardo.- Gracias, señor presidente.

Es para preguntarles a los miembros del Departamento Ejecutivo, que es de público conocimiento que es riesgosa, veo que a fojas 72 la Secretaría de Planificación Estratégica informa que incorporó el estudio de impacto urbanístico e informe de visibilidad. Les pregunto, más allá de las previsiones de la ordenanza, ¿ustedes consideran que hay algún riesgo en particular en esa zona o, como decía recién el peticionante, la ordenanza quedó antigua?

Sr. Presidente.- Tiene la palabra el doctor Maidana.

Sr. Maidana.- No, riesgos no hay. Lo que debe tener es una superficie mínima de 60 metros. Después les vamos a requerir, de acuerdo a la superficie, el estudio antisiniestral y estudio de carga de fuego. Eso lo determinará un profesional en la materia.

Sr. Nardo.- ¿Cuentan con esa superficie?

Sr. Monin.- Si me autorizan puedo hacer una ampliación.

Sr. Nardo.- ¿Está en condiciones de hacer todo lo que señaló el Departamento Ejecutivo? O sea que solo quedaría eximir a este lugar de la ordenanza de prohibición de comercio en esa zona. Les pregunto a los miembros del Departamento Ejecutivo eso; por supuesto en caso de que cumpla con estos puntos que estoy preguntando.

Sr. Maidana.- El uso es condicionado, no prohibido.

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

Sr. Monin.- Simplemente, quiero hacer una aclaración con respecto a la superficie donde se exige como mínimo 60 metros cuadrados.

Esta es una planta modelo que no existe en el partido de Morón actualmente en instalación y conversión de equipos de GNC. Tenemos más de 300 metros cuadrados y las instalaciones responden a los más altos requisitos de seguridad.

Asimismo, prácticamente no se trabaja con gas. Se trabaja en la instalación de equipos; no se trabaja con gas. O sea que el riesgo que, en teoría, podría suponer estar

manipulando equipos de GNC no es tal porque no están provistos de gas en el momento en que se instalan.

Eso es, simplemente, la ampliación que yo quería hacer.

Sr. Presidente.- Gracias.

Concejal Virginia Veyga.

Sra. Veyga.- Gracias, presidente.

Desde ya, le damos la bienvenida a los vecinos: a Juan y al responsable de este emprendimiento, esta industria que, sin lugar a dudas, nos pone muy alertas a todos porque los riesgos ambientales, físicos, económicos y sociales que pudiera tener este desempeño comercial nos preocupan.

Yo tengo algunas dudas porque, evidentemente, por todo lo que veo van cumpliendo, lo mismo que expresaba Juan, con el metraje e, inclusive, hay una inspección hecha -no sé si fue hecha por algún vecino que ha hecho una denuncia o algún otro comerciante que entorpeciera su desarrollo comercial con la presencia de esta industria condicionada, como decía el funcionario del Ejecutivo, y que no genera ningún ruido molesto y que, según la inspección, no hay ningún tipo de emanaciones. Después veía todos los condicionantes que hay para el desempeño: máquinas, extractores de renovación de aire, tantos metros cúbicos cada cinco horas; en fin, me parecía que era todo un proceso bastante complejo y pensaba, a medida que íbamos viendo todo esto, no vaya a ser que nos equivoquemos.

El condicionamiento de la actividad, ¿qué significa? No sé por qué está esto en el Concejo Deliberante si todas las inspecciones y todos los requisitos que estoy viendo acá van siendo cumplidos. Sé que no hay informe de OPDS. Provincia no tuvo nada que ver con esto, a nivel de autorización. Hay un informe de ENARGAS; no está adjunto el informe de Bomberos pero, evidentemente…

Sr. Presidente.- Los funcionarios del Departamento Ejecutivo le van a evacuar sus dudas.

Sra. Veyga.- Es instalación de equipos. La carga de gas se hace en la estación de servicio y, luego, se controla; no se carga allí.

Lo que yo no entiendo bien es el tema del condicionamiento. Aparte de lo presentado en el expediente, ¿el vecino tiene que cumplir con algunas otras cosas para que nosotros prestemos atención?

Sr. Presidente.- Escuchemos a los miembros del Departamento Ejecutivo.

Sr. Maidana.- Es condicionado porque tiene que ver con el entorno que lo rodea. Por eso en el expediente hay un informe de impacto urbanístico. A eso se refiere el condicionamiento.

Sra. Veyga.- Y el informe de impacto urbanístico da sin observaciones de cuidado, por lo menos según lo que vimos nosotros. Está todo el informe, la descripción de las manzanas, los planos de las manzanas linderas, las fotografías. O sea que acá tampoco tiene inconveniente.

¿Qué tendría que hacer el vecino para llegar a la habilitación de este comercio?

Sr. Presidente.- Tiene la palabra el doctor Maidana.

Sr. Maidana.- Básicamente tiene que tener el uso permitido para que nosotros podamos realizar el trámite.

Sra. Veyga.- Me queda claro a mí que con permitir este uso es suficiente, no tienen que hacer ninguna modificación.

Sr. Presidente.- Por ahí pasaría la solución.

Sra. Veyga.- Les doy las gracias al Poder Ejecutivo por desasnarme en este sentido, y a los peticionantes y vecinos de Morón...

Sr. Presidente.- Concejal Favio Martínez, tiene la palabra.

Sr. Martínez (F.A.).- A mi humilde criterio, creo que es un expediente que lo consideraría hasta de baja complejidad. Quienes conocemos la zona, yo soy de Haedo, es una arteria que con los años se ha degradado. Hay una porción de Gaona a la que ahora se le cambió la tipología, en el sector que se hizo la intervención. Pero en ese sector hay talleres mecánicos varios, corralones de materiales, estaciones de servicio y demás. O sea que hay un amplio abanico que, justamente, se acerca al rubro automotor.

Me pongo en el lugar del emprendedor, del que hace un sacrificio importante cuando toma la decisión de abrir un comercio. Ayer se cumplieron dos años desde que ellos pidieron que por favor se atendiera esa situación. Entiendo la preocupación; ya el solo hecho de pensar que trabajan con tanques de gas y demás. Pero la realidad es que están instalando tanques; se cargan en otro lado.

Igual, esto después se va a tratar en comisión y luego se tomará la decisión. Pero, honestamente, por el tiempo transcurrido y el área en la que están desarrollando la actividad, claramente entiendo que no reviste mayor gravedad. Eso era lo que quería de alguna forma expresar.

Sr. Presidente.- El señor Monin tiene la palabra.

Sr. Monin.- A cinco cuadras hay un taller de instalación de equipos de GNC y a 8 cuadras hay otro que tecnológicamente no tienen nada que ver con el nuestro, y están habilitados y funcionando. Es una ampliación.

Con respecto a lo que comentaba el concejal con respecto a la cantidad de talleres y establecimientos que hay en la zona, en la avenida Gaona, en la avenida Presidente Perón.

Sr. Presidente.- ¿Quiere agregar algo, Juan?

Sr. Letoil.- Una sola cosa. La verdad es que no presté atención a cuándo fue modificado el COU para que quede con ese uso condicionado. Pero por ahí sería un instrumento válido que el Departamento Ejecutivo, que es quien nos informa a nosotros de que el uso es condicionado y nos pide determinados requisitos para llevar adelante una habilitación y sacarla airosa, como el estudio de impacto urbanístico -que ha costado el año pasado cerca de 30 mil pesos, porque es un estudio que va colegiado con la firma de un profesional y en el que se hace todo un relevamiento de las inmediaciones del lugar que uno quiere habilitar-, por ahí sería más expeditivo que el Departamento Ejecutivo, que es el que impone el condicionamiento, resuelva la posibilidad de que el comercio sea habilitado, empiece a funcionar, tribute Seguridad e Higiene, brinde fuentes de trabajo y demás.

Ustedes fíjense la ambigüedad de la que estamos hablando: buscar la habilitación de este rubro. Hace dos años -como bien dijo el concejal, ayer se cumplieron dos años del pedido formal, del ingreso por mesa de entradas del expediente que hoy estamos tratando- el GNC era redituable para la persona que trabajaba de remís, de taxi, de flete, y para el usuario común que tiene un auto y que lo disfruta usando el GNC, que era era barato. Hoy, el GNC dejó de ser negocio. Así y todo, él tiene la idea de ver la posibilidad de arrancar con la explotación para ver cómo le va. Ahora sería "ver cómo le va". Lo que en algún momento se pensó como un negocio y una fuente de trabajo para cuatro o cinco instaladores más la chica que está en la recepción para completar formularios y documentación de la persona que va a colocar un equipo de gas, hoy esa perspectiva, con lo que vale el GNC, la verdad es que quedó desfasada.

Entonces, sería cuestión, a partir de que se obtenga la aprobación de este expediente luego de la audiencia pública, de ver la posibilidad de ver cuántas fuentes de trabajo se van a incorporar por esta actividad que quedó, lamentablemente por el aumento del costo del gas, desfasada.

Sr. Presidente.- Les damos las gracias a los vecinos. Esperamos el intercambio de ideas para ver cómo le damos un final a esto.

6- Resolución N° 262/2016. Expte. N° 76.140/15 HCD - 4079-17568/15 DE. Ref: "Habilitación comercial".

Sr. Presidente.- Por Secretaría se dará lectura a los expositores.

Sr. Secretario.- Como expositores se encuentran Hokama, Sergio Enrique, Hokama, Marta y Sebastián Mazzini.

Sr. Presidente.- El doctor Cristian Maidana tiene la palabra.

Sr. Maidana.- Por el presente expediente, el señor Hokama, Sergio Enrique posee habilitación comercial inscripto bajo registro 77.999 para la explotación de los rubros almacén de comestibles envasados, productos lácteos, bebidas envasadas, fiambrería, artículos de limpieza y uso doméstico, con modalidad autoservicio, por una superficie de 142 metros cuadrados. El inmueble se encuentra situado en Sarmiento 2172/2174, donde, de acuerdo al COU vigente, le corresponde una zonificación RMB-RE, Residencial de Transición Media Baja-Residencial Exclusiva, en la que el uso es no permitido.

Por el presente expediente, el señor Hokama, Sergio Enrique solicita la ampliación de superficie de su habilitación comercial, incorporando a su actual superficie de 142 metros, aproximadamente, otros 120 metros cuadrados, lo cual representa un incremento del 85 por ciento de la situación original. Dicho incremento no es posible materializar ante este departamento por los siguientes motivos. El Código Único de Habilitaciones de Actividades Económicas Locales, ordenanza 12.192/09,

establece que todo trámite de ampliación de superficie no podrá superar el 50 por ciento de la superficie que el titular ya posee autorizada, por lo que debe iniciar un nuevo trámite, ya que su ampliación sería un 85 por ciento de la situación original. Y otro impedimento es que el COU vigente establece que en una zonificación RMB-RE, Residencial de Transición Media Baja-Residencial Exclusiva el uso es no permitido para la explotación de los rubros solicitados por una superficie mayor a 50 metros. Ahora bien, para la realización de un nuevo trámite de habilitación comercial por los rubros solicitados y por el total de la superficie, que aproximadamente serían 262 metros cuadrados, debe tenerse en cuenta que el COU establece un uso no permitido para los rubros y la superficie mencionada. Y hay que tener en cuenta la ordenanza 5630 de 2004, que es la que establece los radios de protección, hoy en día le estaría dando si mantiene los mismos rubros.

Sr. Presidente.- Señor Hokama, tiene la palabra.

Sr. Hokama.- Yo vine para ampliar. ¿No se puede?

Sr. Presidente.- Le explicamos: esta audiencia es simplemente para intercambiar ideas sobre el cumplimiento de algunas cosas que faltan. La idea es que ustedes expongan el motivo del emprendimiento y todo lo demás, para que los concejales opinen y se pueda encontrar una solución entre todos.

Sr. Hokama.- Hace 30 años que estoy en la zona. Como me queda chico, la idea fue ampliarlo. O sea que me fue bien. Ahora tengo a mis hijos trabajando, y empecé con mi señora, nada más, ahí, hace 30 años, en Castelar. Viene tanta gente que necesito ampliarlo. Ya compré el local de al lado para ampliarlo.

Sr. Presidente.- Concejal Juan Carlos Martínez, tiene la palabra.

Sr. Martínez (J.C.).- Para darle tranquilidad al señor Sergio Enrique Hokama. Como se ha mencionado durante la audiencia pública, es simplemente para poder clarificar y luego poder pensar cómo ir resolviendo los problemas que pueda generar este expediente.

La cuestión no es un juicio sobre las decisiones que ellos fueron tomando en estos años. Yo necesitaría hacer algunas preguntas y tener algunas respuestas, señor presidente.

Sr. Presidente.- Sí, me parece bien.

Sr. Juan Carlos Martínez.- En principio, al Departamento Ejecutivo: hay una habilitación definitiva que actualmente tiene Sergio Enrique que data del 30 de enero de 2006. ¿Es correcto? Es decir, con el Código de Ordenamiento Urbano, con el mismo que estamos tratando de dilucidar una solución actualmente. Y supera los 50 metros cuadrados.

Sr. Presidente.- Tiene la palabra el doctor Maidana.

Sr. Maidana.- La habilitación se emitió el 2 de junio de 2009, pero esa habilitación es un traslado porque estaba radicado en otro lugar.

Sr. Juan Carlos Martínez.- Es decir, en el 2009, con el Código de Ordenamiento Urbano vigente, que establece que si es de más de 50 metros cuadrados tiene que haber salido por excepción, por el rubro.

Sr. Maidana.- No. El artículo 15 de la 5.630 permite la relocalización.

Sr. Juan Carlos Martínez.- Y que se haya ubicado en la avenida Domingo Faustino Sarmiento no modifica en nada; no era una imposibilidad.

Sr. Maidana.- No, lo exime.

Sr. Juan Carlos Martínez.- Lo exime: hay una eximición.

Sr. Maidana.- Sí, el artículo 15.

Sr. Juan Carlos Martínez.- Perfecto.

Es decir, ya tenemos instalado un negocio sobre la avenida Sarmiento que va a tener o tendría una nueva dimensión, que supera claramente -como ustedes explicaron en un momento- y Enrique ha comprado el inmueble lindero; hay también una nota presentada por los vecinos que no manifiestan ningún inconveniente y que, por el contrario, lo acompañan. Así que desde nuestro punto de vista, a 400 metros a la redonda tampoco habría ningún impedimento. Es visiblemente un lugar muy concurrido por los negocios de Castelar; así que viendo el progreso que ha tenido Enrique le damos tranquilidad desde nuestro bloque Frente para la Victoria, diciéndole que lo vamos a tratar de acompañarlo para que vaya resolviendo estos problemas.

Sr. Presidente.- Gracias, concejal.

Concejal Jorge Laviuzza.

Sr. Laviuzza.- En línea con lo que decía el concejal Juan Carlos Martínez, me parece que este es un expediente de poca complejidad, atendiendo la instalación que ha

tenido, ese uso comercial en la zona, con lo cual desde este bloque no tendríamos más preguntas para hacer. Me parece que la predisposición de este Cuerpo es bastante beneficiosa para los peticionantes en este caso. Así que les pido que se vayan tranquilos. Ya vamos a tratar en comisión este expediente y vamos a resolver al respecto.

Sr. Presidente.- Tiene la palabra el doctor Maidana.

Sr. Maidana.- Quiero dejar algo en claro: el señor, al hacer la ampliación, tiene que realizar un nuevo trámite por superar el 50 por ciento de la superficie original que tenía. Hoy en día, si mantiene los mismos rubros que él ya tenía, en el tema del radio no habría problema. Ahora bien, no sé si según la fecha en que salga la ordenanza si también habría que exceptuar el tema del radio, porque se puede instalar un comercio durante este tiempo hasta que salga la resolución.

Sr. Presidente.- Muy bien.

Le pedimos a usted, señor Hokama, que después haga las averiguaciones y las intervenciones necesarias para ir buscando la resolución final. Ya tiene una media palabra de los concejales que van a acompañar esto de alguna forma…

- Varios concejales hablan a la vez.

Sr. Presidente.- Bueno, hubo dos bloques que se expresaron abiertamente diciendo que iban a acompañar. Por eso me animé a decir esto.

Sr. Martínez (F.A.).- Yo quiero hacer una mínima historia respecto de por qué se ve afectado el señor que, por suerte, con esfuerzo y demás tuvo la dicha de prosperar y tener la necesidad de crecer.

La ordenanza 5.630, en verdad se hizo mucho más restrictiva porque lo que se trató de evitar era que las grandes cadenas con formatos más pequeños se instalen en los barrios. Me resulta incómodo aconsejarles pero yo les diría que hay una institución, una agrupación gremial que es Ualcomi, que reúne a los almacenes y a los autoservicistas, y sería bueno que un negocio de tantos años -no sé si ellos, quizá, sean socios- consulte a esa entidad, y allí les van a poder brindar información.

Ellos, al ampliarse, por supuesto que se encuentran con la restricción de la ordenanza cuyo espíritu era, en verdad, atacar o evitar el crecimiento de otro tipo de comercios que tenían más que ver con las grandes cadenas. No era para el caso de un vecino que trabaja en la localidad, que es reconocido por el barrio, pero sí es cierto que, al ampliarse y al irse a más de 200 metros cuadrados, entra dentro del cuidado por el tema del radio y demás. Así que, bueno, esto está en este Cuerpo, donde vamos a tener en cuenta el espíritu de esa ordenanza que se hizo, sobre todo, para un fin, cual es el de las cadenas monopólicas que matan y destruyen, justamente, a comercios como el del señor. En su caso, se da la situación de que, por fortuna, le va bien. Ese era el espíritu de dicha ordenanza y entiendo que en ese sentido la excepción en este caso debería ser bien recibida.

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

Bueno, les damos las gracias por haberse hecho presente aquí y participado de esta audiencia pública.

7- Resolución N° 261/2016. Expediente N° 76.361/15 HCD. 4.079-19.157/15 DE. Ref: "Habilitación comercial".

Sr. Presidente.- Tiene la palabra el doctor Maidana.

Sr. Maidana.- Por el presente expediente el señor Adrián José Roux, en representación de la firma Oeste El Gourmet S.A solicita la explotación de los rubros "parrilla, restaurante, pizzería, café bar, bar lácteo, confitería, salón de té, rotisería, comidas para llevar" en el inmueble sito en la avenida Sarmiento 2.399, esquina Carlos Casares 1.409/1.411, de la localidad de Castelar, donde de acuerdo al COU le corresponde una zonificación de residencial de densidad baja, donde los rubros mencionados poseen uso no permitido.

Sr. Presidente.- Señor Bottero, tiene la palabra.

Sr. Bottero.- La actividad, como bien se dijo, es servicio de expendio, restaurante y bebidas. La sociedad que estaba antes funcionaba en ese lugar desde hace más de 30 años; 31 años si no me equivoco. Esa sociedad decidió cerrar su actividad, y ahí entramos con Oeste Gourmet Sociedad Anónima.

La idea es tener un ambiente familiar, como es costumbre en ese lugar. No hay espectáculos por la noche. Es un ambiente tranquilo, familiar, para chicos. Se quiere agregar la parte de cafetería y de casa de té por la tarde, que no lo tenía, todo respetando a los vecinos, como venimos haciendo desde hace 30 años en el lugar.

No hay un cambio de estructura; más que nada son remodelaciones estéticas, de pintura, de iluminación, sin grandes complejidades. Se mantiene prácticamente lo que venía funcionando ahí. Es una sociedad nueva, son otros accionistas, otros dueños, pero se mantiene la misma actividad.
Sr. Presidente.- Concejal Solía.
Sr. Solía.- Considero que este expediente es de muy baja complejidad. Es un comercio del cual doy fe; lo conozco desde el año 1991. Acá, aparentemente, salió una nueva ordenanza, la 13.115, del año 2010. ¿Qué prohibición se puede establecer para un comercio que está instalado desde el año 1991? Le pregunto al Ejecutivo cuál es el drama o por qué está esta gente acá. Porque después de 30 y pico de años, ¿qué cuestionamiento se le puede hacer? Supongo que deben tener todo en regla.
Sr. Presidente.- El doctor Cristian Maidana tiene la palabra.
Sr. Maidana.- Lo que nos trae aquí es que se sancionó una ordenanza, la 13.115/10, que establece zona particularizada. Este local se establece en esa zona. El artículo 8°, si no me equivoco, no permite la transferencia. Es decir, permite la transferencia, pero debe cumplirse con uno de los requisitos, que hoy no se trae aquí, que es el que uso tiene que estar vigente al momento de transferir. Hoy el uso en esa zona es no permitido.
Sr. Presidente.- Señor Bottero.
Sr. Bottero.- Tengo entendido que por la zona se han habilitado comercios de similar rubro. En un radio de dos cuadras, y por la misma avenida Sarmiento, hay hamburgueserías, restobares y demás.
Sr. Presidente.- Bueno, lo averiguaremos.
Concejal Juan Carlos Martínez, tiene la palabra.
Sr. Martínez (J.C.).- Le digo a Rodrigo que esta audiencia es simplemente para tomar conocimiento de lo que está ocurriendo para después tomar una decisión. Esta audiencia, ya se ha explicado en varias oportunidades, no es vinculante.
Dos o tres cositas. Una tiene que ver con la avenida Sarmiento. Vamos a tener que tratar muchas veces situaciones similares, porque, cuando se pensó el COU, hubo una amplia participación de los vecinos en la decisión de ese COU y la avenida Sarmiento fue uno de los temas que más se debatieron. Y se decidió, escuchando a los vecinos, que mantuviera el uso residencial. Pero estamos viendo que está tomando una dinámica cada vez más importante en lo comercial, y por eso estamos constantemente tratando este tema. Eso por un lado.
Por otro lado, en un momento determinado, en la zona céntrica de Castelar se habían instalado muchos café-bar con recitales, con una fuerte movida de expendio de bebidas alcohólicas, y esto generaba muchos inconvenientes para que pudiera descansar la gente que vivía allí. Por eso, se pensó en una ordenanza que estableciera que una vez que venciera la habilitación de un comercio por transferencias, por cese o por lo que fuera, la nueva habilitación no iba a ser concedida. Porque una de las cosas que nosotros notábamos era que si había una sanción a un comerciante, este transfería su habilitación a otro y, lamentablemente, seguíamos padeciendo esa actividad. Por eso, una manera de ponerle coto fue frenar la transferencia de las habilitaciones y tener el propietario que hacer una nueva habilitación.
Por eso el señor Rodrigo tiene que pasar por esa instancia. Pero consideramos que no tendrá ningún inconveniente para lograr la habilitación.
Sr. Presidente.- Le damos las gracias.

8- Resolución N° 209/2016. Expte. N° 75.503/15 HCD - 4079-12719/15 DE. Ref: "Aprobación de planos".
Sr. Presidente.- Por Secretaría se dará lectura de los expositores.
Sr. Secretario.- Se encuentra como expositora la señorita Menéndez, Anabella Gisela, y como participantes Moreno, Jorge y Menéndez, Herminio Bernabel.
Sr. Presidente.- La señora Celeste Giordano tiene la palabra.
Sra. Giordano.- El siguiente expediente contiene un plano con destino de vivienda multifamiliar y local comercial, en una zona RI, Residencial Mixta, la cual, sin servicios, permite una vivienda cada 300 metros cuadrados de terreno y, con servicios, no hay restricciones. Del estudio del plano de obra presentado se desprende que se infringen los artículos 3.2, uso de suelo; 3.3.2.0, pulmón de manzana; 3.5.1.1, Factor de Ocupación del Suelo; 3.5.2.1, Factor de Ocupación Total; 4.5, iluminación y ventilación; y los artículos 37 y 46 del decreto ley 8912.
Sr. Presidente.- Arquitecta Soledad Coimbra, tiene la palabra.

Sra. Coimbra.- De las normas reglamentarias de construcción se infringen los artículos 8.1, estructuras resistentes; 4.6.3.4, escaleras principales y características; 4.6.4.1, iluminación y ventilación de locales de 1° clase; 4.6.3.1, áreas y lados mínimos de locales de 1° y 3° clase; 4.6.4.2, iluminación y ventilación de 2° clase; 4.6.4.3, iluminación y ventilación de 3° clase; 4.7, medios de salida; 4.10.1.1,aberturas próximas al eje medianero; 4.12, protección contra incendio; 5.8, muros; 5.11.1.4, pozo de captación de agua; y ordenanza 11.165 de 2008, referida al arbolado público.
Sr. Presidente.- Señor Moreno, Jorge, tiene la palabra.
Sr. Moreno.- Yo, que estoy ocupándome del expediente, quería explicarles que la señora compró el terreno con parte de la edificación ya hecha, y que se ocupó de remodelarla e ir adaptándola, después de varios años y mucho esfuerzo, y con la ayuda del padre, para tratar de hacer un emprendimiento familiar y habitar, para poder trabajar y mantenerse.

No está habilitado todavía, está en terminación. Todo lo que no está terminado están tratando de terminarlo para hacer un emprendimiento familiar que los ayude a mantenerse y a subsistir con eso. Todos los impedimentos que tienen se están tratando de subsanar, por lo menos los más evidentes. Están tratando de adaptarse a la situación. Después de todo lo que compraron con mucho esfuerzo, sería terrible que esto no pudieran legalizarlo como pretenden.

Ella pretende legalizar la situación y espera, con mucha ansiedad, que pueda tener una resolución favorable y poder seguir su vida normal con un micro emprendimiento que es todo lo que piden y solicitan. Gracias.
Sr. Presidente.- Tiene la palabra la concejal Romina Fusco.
Sra. Fusco.- Gracias, señor presidente.

Primero, quiero saludar a los vecinos, a quienes les voy a hacer una pregunta: ¿qué actividad se realiza en el local?
Sr. Presidente.- Tiene la palabra el señor Herminio Menéndez.
Sr. Menéndez.- El local todavía no está habilitado. Lo único que está habilitado son las viviendas, que están habitadas por mis tres hijos. O sea, hay dos departamentos y una vivienda al fondo del mismo terreno, y la idea es en el futuro habilitar una panadería.
Sr. Presidente.- Gracias.

Tiene la palabra el concejal Romina Fusco.
Sra. Fusco.- Yo le hacía esa consulta porque a fojas 5, en la nota que habían presentado, decía que es utilizado como negocio familiar.
Sr. Presidente.- Gracias.

Tiene la palabra el concejal José María Ghi.
Sr. Ghi.- Gracias, presidente.

En principio, quiero saludar a la señora Menéndez, al señor Moreno y al señor Menéndez.

Según entiendo, ellos estuvieron presentes en el tratamiento de los expedientes anteriores. Por lo tanto, creo que se entiende la dinámica de la audiencia pública y el objetivo de la misma; en el caso de que no sea así, les pedimos por favor que hagan las preguntas necesarias porque también es el momento pertinente para poder hacerlo. Aquí nos encontramos concejales y concejalas de los distintos bloques y los funcionarios del Departamento Ejecutivo y nos parece que es el momento propicio, si es que tienen alguna duda, para que la planteen en este momento.

Por nuestra parte del bloque del Frente para la Victoria queremos comunicarle que de ninguna manera está en nuestro ánimo, como bien decía el señor que hablaba al principio, obstruir proyectos de vida o proyectos laborales que, de alguna manera, son fruto de mucho esfuerzo y que provocan mucha felicidad y, en algunos casos, se suceden estos inconvenientes que de nuestra parte trataremos de facilitar en tanto y en cuanto podamos acordar que algunas de las medidas que se infringen en la propiedad y que tienen que ver, sobre todo, con la seguridad de la misma, y atendiendo a este proyecto de la habilitación comercial, obviamente va a tener que estar en contacto con los funcionarios del Departamento Ejecutivo para que en la medida en que ustedes vayan materializando este proyecto no se vayan encontrando, como sucede en este momento, con las circunstancias adversas de tener que estar en este momento solicitando aquí una medida de excepción.

La pregunta es la siguiente: en la nota de presentación del expediente bien dice que hay dos viviendas en las que están viviendo la señora Menéndez y su hermana, ¿sería así?

Sra. Menéndez.- En una estoy viviendo yo y en la otra mi hermano. La de mi hermana todavía no está habitada.
Sr. Ghi.- Y la idea es solicitar una habilitación en la que da al frente.
Sra. Menéndez.- Sí.
Sr. Ghi.- ¿Para la venta de pan?
Sra. Menéndez.- En la parte de abajo sería para la venta de pan, sí; fabricación de pan.
Sr. Ghi.- Reitero: desde nuestro bloque le sugerimos que ante cada solicitud, ante cada idea, la vayan cotejando con el Departamento Ejecutivo para no tener que atravesar de nuevo esta circunstancia.
Sr. Presidente.- Gracias, señor concejal.

Tiene la palabra el señor Jorge Moreno.

Sr. Moreno.- Lo que quiero aclarar es que ya se están implementando las medidas de seguridad, pero todavía no ha llegado el momento de la parte de la habilitación porque todavía no está habilitado. Solamente están tratando de terminar la edificación que hecha en su mayor parte pero aún no está terminada. Esperamos que cuando se termine ya tenga todos los implementos de seguridad contra incendio y todas las otras cosas. Lo que ahora están solicitando es la aprobación de los planos, una registración de los planos, para tratar de empezar a legalizar toda la situación y, al final, poder tener la habilitación.
Sr. Presidente.- Concejal Romina Fusco.
Sra. Fusco.- Gracias, señor presidente.

Es para los funcionarios del Departamento Ejecutivo, a fin de que les expliquen a los vecinos la infracción sobre el artículo 4.6.3.4, escaleras principales.
Sr. Presidente.- Tiene la palabra la arquitecta Coimbra.
Sra. Coimbra.- Es por la vivienda que tienen en el local. Desde el local se accede a la vivienda que está en planta alta: esa escalera debería tener un ancho de un metro y en el plano figura como de 0,90 metros.
Sr. Presidente.- Tiene la palabra la concejal Romina Fusco.
Sra. Fusco.- Lo mismo ocurre con los artículos 4.7 y 4.12, de los medios de salida.
Sra. Coimbra.- El artículo 4.7 es porque se superpone la entrada vehicular, que tiene 2,50 metros, con el acceso peatonal que da a la vivienda del fondo; deberían estar diferenciados y acá es un mismo acceso para los peatones y para el vehículo.

Y también el 4.7 por el ancho mínimo de la escalera.

La infracción al 4.12 es porque en el negocio, según la superficie que tiene, debería tener muros de 0,30 perimetrales y tiene muros de 0,15 metros.
Sr. Presidente.- Concejal Romina Fusco.
Sra. Fusco.- Y una última pregunta a los miembros del Departamento Ejecutivo: quisiera saber cuál es el problema con el pozo de agua.
Sr. Presidente.- Arquitecta Coimbra.
Sra. Coimbra.- No está dibujado en el plano y, según nuestros registros, no tiene servicio de agua corriente en esta zona.
Sr. Presidente.- Señor Moreno.
Sr. Moreno.- Ahí tienen agua corriente y cloacas y por eso no está el pozo de agua en el plano.
Sr. Presidente.- Tiene la palabra el concejal Hernán Sabbatella.
Sr. Sabbatella.- Quiero darles la bienvenida a los solicitantes.

Este es un claro ejemplo de un caso de una familia emprendedora que está queriendo resolver la situación habitacional de sus hijos, que está queriendo tener un emprendimiento familiar, por lo que decimos lo mismo que venimos reiterando en los demás expedientes. Tenemos que acompañar este tipo de situaciones, ayudando a nuestros vecinos a regularizar su situación porque detrás de esto hay una familia trabajadora, laburante, que está buscando poder garantizarles un techo a sus hijos y poder generar algún tipo de actividad comercial de sustento familiar. Son los que generan empleo a nivel local, son los que le ponen el cuerpo; todo esto cuando el comercio local está atravesando una situación difícil.

Aparte, quiero reivindicar a "Pocho" -ese es su apodo- que aparte es una persona que es presidente de un club de barrio; tiene un trabajo social muy importante y yo lo conozco por esa actividad. Me parece que da cuenta de que es una persona que siempre ha trabajado por el resto de sus vecinos y vecinas, más precisamente en el club Defensores de Castelar. Y creo que esas cuestiones también hablan de la forma de ser de cada una de las personas que se presentan aquí.

Así que me parece que, en este caso, se trata de un vecino emprendedor, solidario y comprometido con su barrio que está queriendo dar una respuesta a su familia en términos de hábitat y también me parece bien acompañar cuando una familia de nuestro partido tiene una actitud emprendedora como esta. En este sentido, quiero dejar sentada cuál es la posición de nuestro bloque: tal como lo hemos dicho en el tratamiento de los otros expedientes, queremos acompañar a todo vecino o vecina que busque regularizar situaciones concretas vinculadas a la vivienda familiar.

Eso es lo que queríamos plantear desde nuestro bloque.

Sr. Presidente.- Concejal Jorge Laviuzza.

Sr. Laviuzza.- Una pregunta al peticionante, nada más. Obviamente, no vamos a abundar en las consideraciones que hicieron los concejales que me precedieron en el uso de la palabra porque acompañamos esa idea.

Específicamente, quiero preguntarle si la idea hacia adelante es poner un despacho de pan o fabricación de productos de panificación.

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

Sr. Menéndez.- Yo soy panadero en la zona de Castelar desde hace 35 años y hemos construido esto para mis hijos. La idea es elaboración y venta de pan.

Sr. Laviuzza.- Perfecto.

Sr. Presidente.- Doctor Maidana.

Sr. Maidana.- Una aclaración: el rubro que solicitan requiere un espacio de carga y descarga de un mínimo de 25 metros; es para que lo tengan en cuenta.

Sr. Presidente.- Les agradecemos que se hayan acercado hasta aquí.

Manténganse en contacto.

Muchas gracias por venir.

Siendo las 20 y 30 y no habiendo más asuntos que tratar, queda levantada esta audiencia pública. *(Aplausos).*

- Son las 20 y 30.