


Al Sr. Presidente del C.D. M.C.U.  
Damián De Marco

CONCEJO DELIBERANTE USHUAIA MESA DE ENTRADA LEGISLATIVA ASUNTOS INGRESADOS	
Fecha:	06/04/15 Ms. 10:12
Número:	266 Fojas: 7
Expte. N°	
Girado:	Ushuaia, 06 abril de 2015
Recibido:	

Sres. CONCEJALES DE LA MUNICIPALIDAD DE USHUAIA

**Referencia:** Ordenanza Municipal N° 2467/2002 Ruidos Molestos y falta de solución a problemas denunciados al Ejecutivo.

El tratamiento del asunto de la Referencia tiene varios matices y los trataré por separado, a saber:

- Antecedentes de OM sobre el tema y OM actual.
- Comentario sobre vista tomada al Expte. 4429/2007 y habilitación Kaitek-Génesis.
- Requerimientos al Ejecutivo para que solucionen las molestias al vecindario.
- Bases mínimas para modernizar la OM vigente sobre el tema.

a.-) A lo largo del tiempo el Municipio ha normado sobre el tema promulgando las OM N° 114/84, derogada por la OM 1721/96, la OM 2382 y ambas derogadas por la actual.

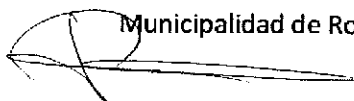
Del análisis de ellas se observa que no se ha producido ninguna mejora, al contrario, se han ido eliminando artículos hasta llegar a la vigente hoy que contiene hasta errores groseros. Por ejemplo, en el Art. 1 remite a niveles establecidos en artículos 6 y 21. El Art. 21 no establece ningún nivel. Otro ejemplo de copiar -repite el error del Art. 7° de la OM 1721- sin analizar se refleja en el Art. 8 cuando establece que "exterior" es todo espacio público o privado lindero o no con la vía pública. En Art. 1° de la OM vigente dice que es de aplicación la Norma IRAM 4062 de octubre de 1984 que en su punto 2.3 Sitios de Medición interiores y exteriores tiene una NOTA que establece que "Se entiende por sitio exterior a todo espacio, privado, descubierto y NO lindero con la vía pública".

La OM 1721/96 en Art. 4 diferencia cuatro zonas y las marca en un Plano que figura como Anexo I. En Zona 1 incluye a hospitalaria, clínica y bibliotecas. El mismo Plano es copiado y anexado a la OM 2467 vigente. En ambos anexos de OM, el Plano omite incluir al Hospital Naval Ushuaia -HNU- que es el más antiguo de la Ciudad, es decir que no es posterior a la primera OM. Pareciera que en su momento el HNU estaba interfiriendo a los cabarets, discotecas, night clubs y sitios varios de esparcimiento nocturno, por eso no habría sido parte en el Plano anexo.

Pero bueno, hoy en día no puede desconocerse que el HNU es un hecho, existe desde la década de 1950, por lo tanto en particular la Disco Génesis que se encuentra en inmediaciones no debe emitir hacia el exterior más de 55 db(A), particularmente desde su fondo que es por donde se producen fugas de sonido que superan ampliamente lo tolerable.

Resumiendo: la Municipalidad por medio del Ejecutivo debe hacer cumplir la OM vigente. El Cuerpo Deliberativo debería producir una modificación a la OM sobre ruidos molestos al vecindario que contemple tolerancias iguales o menores adoptando normas de países desarrollados e incorporando las tendencias al cuidado de la salud de la Organización Mundial de la Salud introduciendo la protección de la misma tanto para quienes concurren a lugares cerrados con ruidos y vibraciones como para los vecinos de la ciudad.

Podrían tomar como modelo guía e introducirle la adaptación a Ushuaia de la OM 4691/08 de la Municipalidad de 9 de Julio de la Prov. De Buenos Aires sobre LOCALES NOCTURNOS Y DIURNOS DESTINADOS A LA DIVERSION Y/O ESPARCIMIENTO. También hay normas progresistas en la Municipalidad de Rosario. Normas más actualizadas reducen a rangos de entre 80 y 90 db(A)



el máximo nivel de ruido permitido para la difusión de música por cualquier medio dentro del horario de funcionamiento y que para un efectivo cumplimiento de este recaudo, los locales deben contar con un controlador de sonido y/o la modalidad con software que comprima el sonido hasta el límite permitido. También resulta imprescindible incorporar en una nueva OM las vibraciones estableciendo que los locales regulados deberán adoptar las medidas que surjan de la reglamentación donde se determinarán:

- La tabla de efectos de las vibraciones en las personas.
- La tabla de efectos de vibraciones sobre las estructuras.
- Los niveles máximos permitidos para las vibraciones en ambos casos.
- El control de las fuentes de vibraciones.
- El procedimiento y medios de medición de las vibraciones.

b.-) En marzo 2013 como vecino pedí vista del Expte. N° 4429/2007 y Expte. de Obra 638/2001 me dan turno para el 2 de mayo y por no encontrarme en TdF se efectiviza el 08/08/13.

b.1) En fs. 9 se solicita una extensión del CAT 092/2007. El Director de Obras Privadas, arq. L. Cárdenas dice: *"finalizar trámite de documentación (Final de Obras)"* y lo firma el 04/05/2007. En fs.9, un poco más arriba de la firma del arq. Cárdenas el MMO Roy Oliva escribe: *"Uso conforme \*\* y al pie aclara el asterisco "según planos aprobados el 30/11/01"*.

b.2) En Nota N° 42/2000 Letra SG del 17/10/2000 el Sr. Juan Manuel Romano me informa *"..que de acuerdo a Informe Dpto. O.P. N° 104/2000 dependiente de la Subsecretaría de planeamiento y Gestión del Espacio Urbano surge lo siguiente:*

A) *La fecha que ingresó el Expte es el 10/3/00, Aprobándose el 14/4/00 y el destino (Uso predominante) Confitería Bailable.*

B) C) *La Reglamentación vigente era la Ordenanza Municipal N° 2127 del 15/12/99, por la cual en Capítulo VIII-Normas Generales del suelo en el punto IV.3 Esparcimiento el uso para la zona era Conforme".*

D) *La Reglamentación vigente hoy (la Nota tiene fecha 17/10/2000) es la Ordenanza Municipal N° 2127 del 06 de Abril del 2000 por lo cual en el Capítulo VIII- Normas Generales del suelo en el punto IV.3 ESPARCIMIENTO el Uso para la zona en cuestión no es conforme, siendo permitido el mismo en zona Mixta Industrial y en Reserva Turística".*

*"Asimismo cabe aclarar que el expediente en cuestión se tramitó en base a Ordenanza Municipal N° 2127 vigente en el momento en que se ingresó el mencionado expediente." Fdo. Lic. Juan Manuel Romano, Secretario de Gobierno Municipal.*

NOTA: 1.-) Cárdenas informa a Romano que aprobó el Expte el 14 de abril de 2000 pero en fs.9 le dice a Roy Oliva que finalice trámite de documentación (Final de Obra) y éste escribe y firma que es "uso conforme" según planos aprobados el 30/11/01.

2.-) En el Código de Planeamiento Urbano Ordenanza Municipal N° 2139/2000 Anexo I se deroga la OM2127/99 y fue publicado en Boletín Oficial (B.O.) del 16 de mayo de 2000. Vemos que en éste SÍ se contempla específicamente el rubro "Confitería Bailable" pero que es de "uso NO permitido" en zonas CE y CE1 (pág. 168 del B.O. uso del suelo, tabla de usos, Esparcimiento, 3.3 es de uso "no conforme"). Siete años después abre Kaitek en Antártida Argentina 239 entre Gobernador Paz y Gobernador Deloqui.



3

\* El Director de Obras Particulares aprueba "uso conforme" en base a la OM 2127 cuando en esa NO estaba contemplada en particular la actividad "Confitería Bailable". En IV-3 Esparcimiento, apartado 3.4 para otras actividades causantes de contaminación sonora otorgaba un uso conforme con restricciones de 50% en el FOT. En sucesivas ampliaciones se ha ocupado totalmente o casi toda la superficie del lote. Si bien debía permanecer sin modificación de obra, de los 458,82 m<sup>2</sup> a los 540,94 m<sup>2</sup> lo que implicaba un crecimiento del 17,9 % a agosto de 2013, hoy la superficie cubierta es mayor ya que al menos habría sufrido dos ampliaciones y ocupado toda la planta baja. Haber ampliado el edificio es causa de caída de la habilitación, o no?

\* En el Expte. 4429/07 no consta que al momento de publicación de la OM 2139/2000 la confitería bailable Kaitek estuviese funcionando, por consiguiente no estaban dadas las condiciones para otorgar un Certificado de Permanencia o Subsistencia porque no estaba contemplado en el Código de Planeamiento. No estaba en actividad, ni siquiera se había iniciado el Expte. de Obra 638/2001.

El Código de Planeamiento Urbano en Título II.1.8. refiere a un Certificado de Subsistencia y Permanencia. Éste *"...se requerirá en todos los casos de edificios y/o instalaciones que por la actividad que en ella se desarrolla no se encuadren dentro de los usos permitidos para la zona..."*

\*Lo extraño es que no había ninguna actividad en desarrollo ni tampoco confitería bailable o similar se encuadraba en una actividad permitida en ese inmueble. Sin embargo fue habilitado siete años después en "zona de uso no conforme".

Por II.1.8.1. "Finalidad" se requería el Certificado *"a fin de solucionar las situaciones de incompatibilidad preexistentes conciliando aspectos sociales, legales, económicos y ambientales..."* El Concejo Deliberante se ha ocupado de desvirtuar la "Finalidad" dando excepciones que no son otra cosa que privilegios y desigualdad ante la ley. La excepción a una norma de uso general y cumplimiento obligatorio para todos desvirtúa al estado de derecho.

\* Párrafo aparte merece el tema de la ventilación que debe ser forzada ya que no deben ventilarse abriendo puertas y ventanas. No se instaló equipo específico para ventilación desde el inicio en 2007 en que abrió el comercio. Tiempo después en el exterior se colocó un equipo que raramente funcionaría y que seguramente supera los niveles de emisión de ruidos permitidos ya que está a la intemperie, sin cobertura ni aislación acústica. No hay planillas de medición db(A) de ese equipo.

El Secretario de Gobierno Oscar Rubinos no ha remitido las planillas de mediciones de ruidos pedidas en formales notas del 7 de agosto y del 5 de noviembre de 2014. No se siente alcanzado por el Art. 14 inc. 9) de la Constitución Provincial que establece el derecho de los ciudadanos de peticionar ante las autoridades y obtener respuesta fehaciente.

\* No consta que se haya obrado de acuerdo a "VIII.1.5. Usos no consignados" que exigía la presentación de una detallada memoria para que el área técnica se pronunciara sobre la inclusión en el Código. El uso no consignado tenía un procedimiento y una gestión previa para considerar si correspondía su expresa autorización. No consta que se haya procedido así.



\* La Ley Provincial N° 55 en su Art. 102 establece que la Autoridad de Aplicación – hoy es la Subsecretaría de Desarrollo Sustentable y Ambiente– está obligada a formular la denuncia penal correspondiente ya que la Municipalidad no debió haber otorgado una autorización para una actividad que genera impacto ambiental (Capítulo IX, Art. 81 y subsiguientes).

\* Por otra parte el Art. 103 establece que los funcionarios públicos deben denunciar ante las autoridades las transgresiones a esta Ley 55. La omisión dolosa, culposa o negligente de este deber será considerada falta grave. El funcionario municipal interviniente omite solicitar un informe de evaluación de impacto ambiental (EIA) con carácter previo (Art. 83) ya que el rubro autorizado se encuentra abarcado por el Art. 86, inc. g) “actividades generadoras de contaminación por ruido”. La Municipalidad debió hacerlo realizar y presentarlo a aprobación de la Autoridad de Aplicación (Art. 84) para que posteriormente ésta convocara a una Audiencia Pública (Art. 87).

\* Como la Municipalidad no ha actuado conforme a la Ley 55 y ha desconocido la competencia de la Autoridad de Aplicación, sería aplicable lo prescripto en los Art. 102 y 103 en dicha Ley.

\* Nota: Es notorio que en el 2007 se autoriza algo en base a unos planos del 2001 trámite iniciado según Dpto. de O.P. el 14 de abril de 2000; un rato antes de que se derogara la OM 2127.

Sres. Concejales, les doy una línea de investigación y consiste en buscar en el Expte. de Obra si en algún trámite bajo firma hubo intervención de un profesional arquitecto que al menos así figuraba en cartel de obra y que simultáneamente era asesor de un bloque en ese mismo Concejo Deliberante. Su intervención podría haber allanado ciertas dificultades de las normas que complicaban la prosecución de un trámite no contemplado en las OM 2127 y 2139.


En páginas 76 y 77 del B.O. indicado, en apartado II.1.7 “Certificado de Uso Conforme para obra o Instalación y Para Habilitaciones de Locales Comerciales” habla de la obligatoriedad de contar con el certificado de uso conforme como requisito indispensable para cualquier iniciación de expediente de obra o instalación o habilitación comercial.

En II 1.7.1 Finalidad: dice que se “requerirá para usar una parcela, edificio, estructura, instalaciones, o parte de ellos con destino a cualquiera de las actividades nominadas en las tablas de uso vigentes”

En II 1.7.2 Vigencia: “El Certificado de Uso Conforme perderá su validez si dentro de los seis (6) meses de su confección y refrendo no es utilizado para los fines previstos en el formulario correspondiente, debiéndose realizar nuevamente el trámite en caso de necesitarse”.

No se han encontrado en el Expte. certificados de uso conforme vigentes entre años 2000 y 2007, por lo tanto al haberse caído el Certificado de Uso Conforme debieron realizar nuevamente el trámite pero ahora bajo las reglas de la OM 2139/2000.

Cuestiones a destacar:



5

A.1) La OM 2139/00 publicada el 16 de mayo de 2000 establece uso no conforme en las Zonas CE y CE1 para confitería bailable o similar.

A.2) El Expte de Obra 638/2001 es posterior al uso no conforme. No debería haberse dado autorización ya que el Director de Obras Privadas no tiene esa facultad y tampoco hubo Ordenanza de excepción.

A.3) El Expte 4429/2007 nombre y apellido Furst, María Elena y nombre de fantasía Kaitek fue iniciado siete (7) años después de la vigencia de la OM 2139/2000.


A.4) En fs. 9 de este Expte hay una solicitud de extensión de CAT 092/07 a lo que el Director de Obras Privadas indica "Finalizar trámite de documentación (Final de Obra)" y lo firma el 04/05/2007. En la misma foja se dice que el Uso es Conforme según Planos aprobados el 30/11/2001 cuando ya estaba vigente la OM 2139 Código de Planeamiento por el cual su USO ES NO CONFORME en la zona de implante del inmueble Sección A Macizo A 47. Llama la atención el tiempo que se toma la Dirección de O.P. para aprobar el trámite entre la presentación del expediente el 10/03/2000 –durante la agonía de la OM 2127- y la aprobación recién el 30/11/2001 con la OM 2139/00 vigente desde el 06 abril 2000 (Nota SG 42/2000, Punto D)) con "uso no conforme" para confitería bailable. En mucho menos tiempo se mandan a archivo y para reactivarlo debían barajar y dar de nuevo pero con la OM 2139 vigente.

A.5) ¿En base a que instrumento legal se otorgó el permiso para funcionar con ese rubro?

El Código de Planeamiento publicado en B.O. del 16/5/2000 en pág. 77 tiene el Punto II.1.8. y subíndices subsiguientes establece un Certificado de Subsistencia o Permanencia que "se requerirá en todos los casos de edificios y/o instalaciones que por la actividad que en ella se desarrolla no se encuadran dentro de los usos permitidos para la zona en que se encuentran implantadas, a partir de la puesta en vigencia del presente Código, tanto para los que no cuenten con habilitación comercial definitiva otorgada a la sanción de la presente norma".

Punto II.1.8.2. Vigencia: dice que la Subsistencia o Permanencia "se extenderá mientras se mantengan las mismas condiciones que al momento de ser otorgado este Certificado. Cualquier modificación que se plantease como por ejemplo modificación al estado de la obra, cambio de titularidad y/o cambio o ampliación del rubro significará la pérdida automática del Certificado extendido, y se deberá cesar la actividad que se estuviera llevando a cabo, sin perjuicio de las penas y multas que correspondieran".

En el Expte. 4429/07 no consta que al momento de publicación de la OM 2139/2000 la confitería bailable Kaitek estuviese funcionando –de hecho le aprueban los Planos Final de Obra el 04/05/2007, necesario para lograr una habilitación comercial - por consiguiente no estaban dadas las condiciones para otorgar un Certificado de Permanencia o Subsistencia porque no estaba contemplado en el Código de Planeamiento, El Certificado se otorgaba a LOS QUE ESTABAN EN ACTIVIDAD y en nuestro caso ni siquiera se había iniciado el Expte. de Obra 638/2001.



c.-) Desde 1994 tenemos registro de Notas presentadas por vecinos ante autoridades municipales sobre el mismo tema: molestias por ruidos molestos. Hasta hoy, NINGUNO de los Intendentes ni de los Concejo Deliberante INCLUYENDO al actual han resuelto el problema a pesar que tuvieron más de 20 años. No tengo muy claro si sería un caso de inoperancia extrema o de protección política pero no habría muchas más posibilidades.

Desde Defensa Civil Municipal adonde nos dirigimos para radicar cada denuncia por emisión de ruidos molestos al vecindario y para solicitar el envío de inspectores hay informes generados desde septiembre desde 2013 dirigidos a Seguridad Urbana y tampoco hay respuesta. Cada nueva Nota Informe que se envía desde D.C. hoy tiene un encabezado de 22 renglones de Antecedentes o sea que no es un tema nuevo ni es la primera gestión.

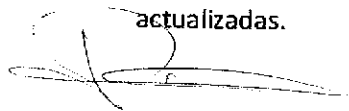
Considerando la jerarquía de las áreas involucradas de abajo hacia arriba, desde Industria y Comercio pasando por Seguridad Urbana, siguiendo por el Subsecretario y el Secretario de Gobierno y coronando con el Ejecutivo Municipal, en dos años no han dado solución a un problema simple contando con las herramientas y medios para resolverlo. Es una buena muestra de gestión municipal "eficientemente inoperante" en toda la cadena de funcionarios.

En Cuerpo Deliberativo también está involucrado porque tiene funciones de Control sobre el Ejecutivo, Carta Orgánica Municipal artículo 125 en general y en particular los incisos 4. , 33. y 35.

d.-) Hoy día existen numerosos antecedentes sobre legislación específica sobre ruidos molestos y su incidencia sobre la salud y está al alcance y dentro de las atribuciones de ese Concejo Deliberante el producir una legislación honorable, ya que por un lado el Municipio ha sido categorizado como Municipio Saludable pero no nos engañemos, nuestra salud es afectada porque se nos niega el derecho al descanso. La cloaca sigue descargando en las Bahías de Ushuaia y en La Golondrina. A pesar de la chapa, como ciudad tenemos muchas cuestiones pendientes por resolver y por ahora Municipio Saludable sólo tiene efectos marketineros para atraer turismo que cuando sople viento del este y camine por la costanera entre Yaganes y el Polideportivo apreciará in situ las ventajas saludables. Definitivamente, debemos trabajar mucho resolviendo nuestros problemas cotidianos.

En el caso específico de ruidos molestos al vecindario hace dos años cometí el error de contactar al Concejal Rubinos y no a todo el Cuerpo Deliberativo, haciéndole llegar los antecedentes que ahora remito y un modelo de OM para reemplazar a la OM 2467. No dio ninguna solución ni resolvió nada, tanto como Concejal, cuanto como Secretario de Gobierno.

El modelo de OM al cual hago referencia es la N° 4621 del año 2008 de la Municipalidad de 9 de Julio de la Provincia de Buenos Aires que Uds. pueden bajar de internet y que contempla todas las variables y requisitos para la habilitación y el funcionamiento de locales nocturnos y diurnos dedicados a a diversión y/o esparcimiento. Desde ya que deberán realizar el ajuste y adaptación a las normas y a la legislación locales. Contempla la aplicación de las Normas IRAM N° 4062 (para ruidos molestos al vecindario) y de la N° 4078 -Parte II- (para vibraciones) en sus versiones más actualizadas.



4

No quiero extenderme más, salvo decirles que gran parte de lo precedente ha sido producido entre las 02 y las 08:40 del 3 de abril e igual inicio y hasta las 07:50 del domingo 5 de abril mientras estaba impedido de descansar por los ruidos molestos provenientes de Génesis, ni siquiera empleando protectores auditivos internos normalizados se deja de oír la música y eso que no estoy lindero; unos 40 ó 50 metros separan mi vivienda de los fondos de Génesis. Durante la perturbación envié mensajes a los Jefes de Inspectores Meza que no respondió y Villegas que respondió "OK". En ningún momento se notó la disminución o cese de los ruidos, es como si ninguno de estos funcionarios hubiese actuado.

El plus por función específica que perciben y también el sueldo de funcionarios del ejecutivo y también de Uds. Sres. Concejales al menos una partecita les llega de mi contribución como "Vecino Cumplidor"; a juzgar por los resultados veo que estoy malgastando mi contribución.

Desde hace unos meses tomé contacto con el Presidente de la Comisión de Policía Municipal, habiéndole adelantado el tema y alguna documentación y quedamos en que me invitaría a participar de una reunión de Comisión para aportar a todos los integrantes los antecedentes y propuestas de solución. Hasta hoy parece que no se han reunido, sea por el receso, sea por otras causas pero el resultado neto es que se ha demorado la búsqueda de soluciones. Lamentablemente la actividad generadora de ruidos molestos se ha ampliado a la zona de Deloqui entre Fadul y J.M. de Rozas a poco más de una cuadra del Palacio Municipal; por la cercanía es de esperar que se entere el Intendente y actúe. A pesar de que semanalmente me roban tres o cuatro días de descanso, confío en una pronta solución que venga de los tres poderes municipales.

Atentamente,



Domingo Héctor MARMISSOLLE

DNI. 05390757 – Gob. Deloqui N° 45