

Versión Taquigráfica

AUDIENCIA PÚBLICA

29 de diciembre 2020

“Análisis de un proyecto que incluye actividades en un predio de la firma LOMFAKO S.A”

S U M A R I O

AUDIENCIA PÚBLICA	4
Iniciación	4
Expertos	5
Arq. Israel Gardiol	5
Lic. María Eugenia Rotolo	7
Participantes	9
1.- Sr. Manuel Antonio Fernández Menéndez	9
2.- Sr. Fernando José Torreta	9
5.- Sr. Pedro Eugenio Baya Casal	10
Finalización	11

:

AUDIENCIA PÚBLICA

- En la Ciudad de Buenos Aires, desde la Sede Comunal N°1, sita en la calle Humberto 1° N° 250, conforme a la Ley 6 modificada por la Ley 6.306, en modalidad virtual utilizando la plataforma Zoom, a veintinueve días del mes de diciembre de 2020, a la hora 12 y 30:

Iniciación

Sra. Presidenta (Azcurra).- Bienvenidos. Buenas tardes, vamos a dar inicio a la audiencia pública convocada para el día de la fecha bajo Resolución N° 181 del corriente año, enmarcada en el expediente N° 15745375 del año 2020. El objeto de la audiencia pública convocada es el análisis del proyecto denominado “Obra nueva. 1.5, Alimentación en general y gastronomía; 1.8.31, Automotores, embarcaciones, aviones; 2.6, Local de culto; 3.1.4, Jardín de Infantes Privado; 3.1.9, Escuela Primaria Gestión Privada; 3.1.22, Escuela Secundaria Gestión Privada; 6.2.17, Oficina comercial/consultora; 6.3.5, Estación de servicio, combustibles líquidos y/o GNC; 6.4, Actividades admitidas en estación de servicios para establecimiento sito en las calles Aimé Painé N° 1682, Rosario Vera Peñaloza N° 403, Julieta Lanteri s/n y Encarnación Ezcurra s/n, Área según CUR U11, de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, a nombre de la firma LOMFAKO S.A, sobre superficie total de 10.023,29 m2”.

En el marco de la Ley 123, Texto consolidado Ley N° 6347, en el informe de categorización N° 20796646-GCABA-DGEVA/20, la Subgerencia Operativa de Actividades y Proyectos de la Gerencia Operativa de Evaluación de Impacto Ambiental categorizó a la actividad bajo examen, “con relevante efecto”. Por tal motivo corresponde convocar y celebrar la pertinente audiencia pública, exigida de forma obligatoria por la normativa aplicable.

Esta audiencia pública será presidida por quien les habla, María Luján Azcurra, actual Directora General de Evaluación Ambiental, designada por Resolución N° 21-GCABA-APRA/20. Y el presidente de la Agencia de Protección Ambiental me ha delegado, mediante Resolución N° 228-GCABA-APRA/20, la facultad de presidir la misma.

Están presentes los expertos, proponentes del proyecto; y, asimismo quiero aclarar que el formato de la audiencia pública no es de preguntas y respuestas sino que habrá una exposición de cada uno de los participantes, las que serán incorporadas a los proyectos. Serán bienvenidas las propuestas y consultas realizadas en el expediente, se analizarán debidamente y se volcarán, también, en la versión taquigráfica, la que estará disponible en la página web de la Agencia de Protección Ambiental a modo de facilitar el acceso a la información.

Como no queda más para agregar le doy la palabra a los expositores.

Sra. Coordinadora (Estrabaca).- Buenas tardes, señora presidenta; buenas tardes a todos y a todas. Mi nombre es Susana Estrabaca, soy coordinadora del organismo de implementación de audiencias públicas. En tal sentido, quiero comentarles brevemente como será la metodología a seguir en la presente audiencia. En primer lugar, van a hacer uso de la palabra los expertos, que son aquellas personas que se presentan para defender el proyecto o han

hecho, como en este caso, la evaluación correspondiente. Después, hay un orden del día compuesto por todos los participantes inscriptos previamente en el registro abierto a tal fin. Los participantes disponen de 5 minutos para hacer uso de la palabra. Si tienen alguna documentación ampliatoria de esos 5 minutos les solicitamos que en el día de la fecha la envíen al mail audienciaspublicas@buenosaires.gob.ar, desde donde será reenviada, junto con la versión taquigráfica, para su estudio por parte de las personas que están encargadas de hacer el informe final y la toma de decisiones.

Como esta es una audiencia con modalidad virtual según la Ley 6306 que nos da la posibilidad de seguir haciendo audiencias públicas en temas relevantes para la Ciudad de Buenos Aires, lo hacemos a través del Zoom y se transmite, de forma directa, por el canal de *Youtube* del Gobierno de la Ciudad. Pero, a su vez, tenemos un espacio físico, que es la sede comunal de la comuna N°1, a la cual puede ir cualquier persona que haya estado inscripta y que, por algún problema -caída de Internet-, no pueda hacer uso de la palabra. Allí, hay una terminal con una computadora para ser utilizada. Una vez terminado el registro de participantes, se convocará nuevamente a quién no haya estado podido estar presente por algún problema de conectividad en el momento que se lo nombró.

Dicho esto, le doy la palabra a otra integrante del organismo de audiencias públicas, mi compañera Viviana Lanari, quien va a convocar a los oradores. Gracias.

- Luego de unos instantes:

Sr. Coordinador (González).- Tuvimos un problema de conexión con Viviana.

Sra. Coordinadora (Estrabaca).- Daniel, ¿llamás vos?

Expertos

[Arq. Israel Gardiol](#)

Sr. Coordinador (González).- En primer lugar, convocamos al arquitecto Israel Gardiol para que presente el proyecto.

Sr. Gardiol.- Buenos días. Comparto la pantalla; voy a poner una imagen del proyecto, con la escuela.

- Se proyecta una imagen.

Sr. Gardiol.- ¿Lo ven todos no?

Sra. Presidenta (Azcurra).- Sí, se ve.

Sr. Gardiol.- Me presento formalmente. Soy Israel Gardiol; formo parte de un grupo de profesionales proyectistas, compuesto por más de veinte personas, entre ingenieros de diversas especialidades y colegas arquitectos.

El proyecto que nos convoca está ubicado en el barrio Puerto Madero, en la manzana comprendida por la calle Rosario Vera Peñaloza, Aimé Painé, Julieta Lanteri y Encarnación Ezcura. En el proyecto se respetaron todos los indicadores urbanísticos de la zona, como por ejemplo la ocupación del suelo -el FOS-, en una superficie total del terreno de 7818 m², y se dejaron libres 4718 m². Y en su gran proporción, con suelo absorbente, con césped, gramíneas, arbustos, arbolados. Todo en una composición paisajística con especies autóctonas de lugar.

En el predio se encuentra en un templo preexistente, con frente a la calle Aimé Painé, casi boulevard Rosario Vera Peñaloza, y deja libre el resto de la manzana, con dos frentes sobre los parques públicos. El programa se desarrolla separando cada edificio por su uso, provocando espacios de transición, calle de ingreso al establecimiento educativo, plazas de interacción, con expansión del shop y cafetería al aire libre.

Ambos espacios de transición son arbolados, con forestación nativa, conectando la calle Aimé Painé con el parque opuesto, que es el parque Micaela Bastidas. Dichos espacios de transición entre los edificios o “abras”, como les decimos, permite el paso de las visuales, aire circulando entre ellos, paso de aves y toda conexión de especies botánicas desde el parque hacia la calle opuesta del mismo. En síntesis, lo que proponemos es una continuidad del parque, entre los edificios, vinculándolo con la trama subsiguiente edificada de la trama urbana. Los edificios se proyectaron con terrazas verdes, tal como lo indica el Código de Edificación. Uno se corresponde al colegio y casa parroquial con uso recreativo y la huerta escolar; otro, al edificio corporativo con un área de trabajo al aire libre y expansión de los dos pisos de oficina, cuyo acceso se produce frente al parque Micaela Bastidas. Mientras que el local del edificio, en planta baja, se abre a una plaza semipública. Y el shop de la estación de servicio, con terraza verde en la totalidad de su superficie.

Tenemos un solo subsuelo en el proyecto, el que tiene generosas dimensiones ya que el terreno es toda una manzana. Se desarrolla mayormente sin llegar a los extremos del terreno, lo que permite una construcción más simple, minimizando las sub-muraciones. Al no haber subsuelo en esa franja, nos permite la colocación de árboles autóctonos de magnitud, dado que sus raíces tendrán asentamientos sobre suelo natural, ya que abajo no hay subsuelo.

Los materiales que adoptamos para las terminaciones exteriores van desde el ladrillo y vidrio, que se entona con la iglesia existente, en el edificio escolar; y pasa al cemento y vidrio en la calle entre el edificio existente entre éste y el edificio corporativo, para transformarse en una piel de vidrio total en el shop de la estación de servicio, cuyas fachadas al norte se inclinaron negando la exposición al sol, bajando en verano la necesidad de aclimatar los locales, y dando mayor superficie a las plantas superiores.

Por último, el edificio escolar que contiene, en planta baja, el jardín de infantes, con sus patios de juegos, a igual nivel; la primería, en primer piso, con patios de juegos en planta baja, también, y en el nivel -1; y la secundaria, en el segundo piso, con una expansión en la terraza verde. Proponemos un hall de acceso que vincula todas las plantas, con un vacío iluminado cenitalmente, y por dos de sus caras al exterior; con una generosa escalera que une las cuatro plantas y remata en el subsuelo, frente a un amplio patio inglés con gradas, para dar clases o como sector de recreación de la comunidad escolar.

Por último quiero decir que consideramos que el proyecto invita, en sus diversos espacios, a la comunidad tanto parroquial como a los vecinos de la zona a que lo consideren y usen como lugares de encuentro, con un entorno armónico, destacando también la escala humana que proponemos en el proyecto. De esta manera doy por finalizada mi exposición.

Sra. Coordinadora (Estrabaca).- Muchísimas gracias.

Lic. María Eugenia Rotolo

Sr. Coordinador (González).- Convocamos ahora a la licenciada María Eugenia Rotolo.

Sra. Rotolo.- Buenas tardes. Voy a compartir una presentación.

- Se proyectan filminas.

Sra. Rotolo.- Mi nombre es María Eugenia Rotolo y soy la profesional que elaboró en informe técnico de impacto ambiental para tramitar el certificado de aptitud ambiental en el marco de la Ley 123 y normativa complementaria.

El proyecto es una obra nueva, que llamamos “Nuestra Señora de la Esperanza”, y el titular es LOMFAKO S.A. Voy a realizar una presentación muy breve a modo de resumen del informe de impacto. Tramitamos un certificado de obra nueva. El proyecto se encuentra ubicado en un área, según CUR U11, Puerto Madero, sobre una superficie total de 10.023, 29 m2. Los rubros por los cuales tramitamos el certificado son Alimentación en general y gastronomía; Automotores, embarcaciones, aviones; Local de culto; Jardín de Infantes Privado, Escuela Primaria Gestión Privada; Escuela Secundaria Gestión Privada; Oficina comercial; Estación de Servicio; Actividades admitidas en estaciones de servicio.

La Dirección General de Interpretación Urbanística mediante la disposición 1367, de fecha 15 de noviembre de 2019, la que en su artículo 1º dispuso que considera factible, desde el punto de vista urbanístico, el desarrollo del proyecto a desarrollarse en la manzana sita en Boulevard Rosario Vera Peñaloza N° 403, de conformidad con la documentación presentada bajo declaración jurada mediante plano, debiendo asimismo cumplir con la normativa vigente que resulte de aplicación y que no haya sido expresamente contemplada en la disposición.

Con respecto al uso actual y futuro del predio podemos decir que actualmente existe una iglesia de culto y un anexo que se corresponde con una vivienda y un salón parroquial. Se pretende modificar el templo religioso demoliendo parte de la estructura a fin de mejorar y construir un nuevo salón y vivienda parroquial modernizada. Se construirá un jardín de infantes, una escuela de educación primaria y secundaria; un local y una oficina comercial; una estación de servicio con un shop de ventas y oficinas administrativas. Y también se proyecta la instalación de un local gastronómico y un local concesionario de venta de automotores. Aclaremos que, respecto del uso anterior del predio, era un terreno baldío.

Luego, lo que hicimos fue hacer una descripción del proyecto y la línea de base ambiental. En base a esos conceptos identificamos los impactos ambientales y los volcamos en una matriz de evaluación de impactos, en cuyas columnas verticales dispusimos las acciones previstas en el proyecto, y en las horizontales, los componentes del medio, pasibles de ser afectados por el proyecto.

En la intersección entre las filas y las columnas se ubica un símbolo que representa las características del impacto de esa acción sobre ese componente del medio. Esta es la matriz de impacto.

Las acciones del proyecto son instalación del obrador; adquisición, transporte y acopio de materiales; movimiento de suelos, demoliciones y excavaciones; obra civil, que

incluye estructuras, piso, contrapiso, muros, tabiques, fachadas y techos; las instalaciones sanitarias, eléctricas y electromecánicas, y de incendio y equipamiento; y paisajismo.

El sistema ambiental lo dividimos en medio físico, biótico y socioeconómico.

Dentro del físico se encuentran la calidad del aire, la calidad e integridad del suelo y la calidad del agua; dentro del biótico la cubierta vegetal y la fauna; y dentro del socioeconómico el tránsito vehicular, la infraestructura de servicios, la mano de obra y el paisajismo urbano.

Realizada la evaluación de los impactos ambientales podemos concluir que, como resulta habitual en intervenciones que demandan de obras de estas características, será durante la etapa constructiva cuando se producirá la mayoría de los impactos negativos sobre los componentes del medio en el que se inserta.

De acuerdo las acciones previstas para este período, los efectos adversos identificados se relacionan con: las emisiones de gases y partículas; los ruidos; las tareas propias de esta etapa, con la remoción de suelos como producto de excavaciones y zanjeo; con la posible alteración en la operatividad de la red vial de tránsito automotor interna y del entorno del área del proyecto; con la posible interferencia involuntaria en la red de servicios público y privado; con la gestión de los residuos y excedentes generados en y por la obra; con la interferencia en la habitual actividad desarrollada en los locales frentistas al predio ubidos sobre la calle Aimé Painé; y con la alteración del paisaje urbano, producto de la instalación de cercos y vallados por el desarrollo de los distintos trabajos.

En todos los casos, estos impactos negativos se evalúan como de baja a moderada magnitud. En su gran mayoría se trata de impactos acotados en el tiempo durante el período de duración de la obra, que en este caso es de 20 meses, con un alcance que remite al área de ejecución de ésta y no más allá del área de implantación del proyecto. Además, todos serán pasibles de ser atenuados mediante la aplicación de las medidas de mitigación generales y específicas y de la implementación del Plan de Gestión Ambiental.

Los impactos positivos acotados al tiempo de duración de la obra se refieren a la generación de empleo y a la actividad del comercio y los servicios vinculados a la industria de la construcción, movilizadora de la economía a nivel regional.

Desarrollamos las medidas de mitigación, las que voy a pasar a enumerar: las tareas preliminares de adecuación; funcionamiento del obrador; preparación de las áreas de obra; instalación de cercos de obra y vallados; señalización; preparación del terreno; escurrimiento y drenaje; transporte de materiales hacia y desde la obra; protección de material acopiado y expuesto; interferencia con redes de servicios; emisiones gaseosas, ruido; excavaciones, movimiento de suelos y rellenos; manejo y gestión de residuos y efluentes; prevención en Higiene y Seguridad del Trabajo; tránsito y transporte.

Luego establecimos el Plan de Gestión Ambiental, con el objetivo de este plan de gestión ambiental es posibilitar y controlar el cumplimiento de la normativa vigente en materia ambiental; supervisar el monitoreo y control de la ejecución de las acciones de prevención y mitigación identificadas y toda otra que surja como necesaria, durante el desarrollo de la obra.

El Plan de Gestión Ambiental está constituido por una serie de programas y subprogramas con el fin de implementarlo desde el inicio de la obra. Programa de cumplimiento legal, permisos y autorizaciones; Programa de Diagramación de Circuitos del Transporte de Carga; Programa de Instalación del Obrador; Programa de Control de Plagas y Vectores; Programa de Protección de la Vegetación; Programa de control de excavaciones,

materiales y suelo extraído; Programa de Contingencia; Programa de Monitoreo de Agua y Escurrimientos Superficiales; Programa de Seguimiento y Monitoreo del Plan de Gestión Ambiental; Programa de Prevención de Emergencias y Plan de Contingencias; Programa de Retiro y/o restauración al finalizar las obras.

Hemos presentado los indicadores de evaluación ambiental de la obra obteniendo un conteo total de seis. No obstante, podemos concluir que, en virtud del destino de la obra, se observa que el emprendimiento encuadraría en el artículo 13 de la Ley 123, modificado por el artículo 7º de la Ley 6014, donde conforme su inciso f) se establece que se presume como de “impacto ambiental con relevante efecto” a “los depósitos y expendedores de petróleo y sus derivados en gran escala y las estaciones de servicio de despacho o expendio de combustibles líquidos y/o gaseosos inflamables y fraccionadoras de gas envasado”. Por lo tanto, corresponde categorizar al emprendimiento como “con relevante efecto”. Muchas gracias.

Sra. Coordinadora (Estrabaca).- Muchísimas gracias. Vamos a continuar con el orden del día.

Participantes

1.- Sr. Manuel Antonio Fernández Menéndez

Sr. Coordinador (González).- Convocamos, en primer lugar, al participante 1, señor Manuel Fernández Menéndez.

Sra. Coordinadora (Estrabaca).- Estamos teniendo un problema. Dice que no le llegó el correo con el link . Se lo volvieron a mandar hace un rato; no sé si ahora entró.

Sr. Coordinador (González).- Sí, le pido que se desmutee.

Sr. Manuel Fernández Menéndez.- Buenos días para todos. Quiero agradecer la oportunidad que nos dan al permitirnos presentar este proyecto con el desarrollo que estamos queriendo comenzar, el cual creemos que puede sumar para Puerto Madero, seguridad y tranquilidad para los vecinos; si todo esto sale y nos lo permiten. Por supuesto, siempre cumpliendo con las pautas y las normas establecidas por el gobierno de la Ciudad.

No sé si alguien necesita hacer algún tipo de pregunta o sugerencia.

Sra. Presidenta (Azcurra).- Pasamos al siguiente participante.

2.- Sr. Fernando José Torreta

Sr. Coordinador (González).- Convocamos, en primer lugar, al participante 2, señor Fernando José Torreta.

Sr. Torreta.- Buenos días. Junto con mi socio y amigo Antonio estamos en este proyecto desde hace mucho tiempo. Nos llevó bastante tiempo poder encuadrarlo porque no solo era un tema de poder realizarlo en base a una situación comercial que fuera factible para nosotros ya que es una concesión a cuarenta años, y hay que encuadrarla dentro de eso. Sino que también están las necesidades y requerimientos que tenía el Arzobispado tenía y había que compatibilizarlo de tal manera para poder cumplir con el requisito fundamental que tienen pendiente desde la donación inicial del terreno que es, como cargo, la construcción de una escuela. Se va a cumplimentar con este contrato quedando, de esa manera, consolidada para el Arzobispado la donación en forma definitiva, permitiéndonos a nosotros encarar algo ajustado a las normas comerciales, tal como dijo Antonio, del Gobierno de la Ciudad con un punto que va a ser muy interesante para el barrio y para la gente de la comunidad de la zona. Eso es todo.

Sr. Coordinador (González).- Convocamos al participante 3, Rodrigo Andrés Gotsis.

- El participante no se hace presente.

Sr. Manuel Fernández Menéndez.- Rodrigo se tuvo que desplazar porque estaba teniendo problemas de conexión.

Sr. Coordinador (González).- Seguimos con la lista de oradores y luego volveremos a llamarlo. Convocamos al participante 4, Pablo Juan Corbillón.

- El participante no se hace presente.

5.- Sr. Pedro Eugenio Baya Casal

Sr. Coordinador (González).- Convocamos al participante 5, Pedro Eugenio Baya Casal.

Sr. Baya Casal.- Buenos días a todos. Gracias por la palabra. Soy el párroco de la Parroquia “Nuestra Señora de la Esperanza” desde el mes de marzo de este año. Al asumir la parroquia ya estaba en marcha el proyecto constructivo. En la Diócesis de Buenos Aires siempre supimos que este terreno estaba destinado a hacer una escuela. Antes de que yo asumiera como párroco se fue armando el proyecto que estamos compartiendo en esta audiencia. Creo que es parte de nuestra misión, como Iglesia, ofrecer espacios de educación en un barrio que está creciendo. Ya no es más un barrio de gente sola; empieza a haber muchas más familias, las que van a poder tener acceso a una educación de calidad cerca de su casa. Y también, teniendo en cuenta la cercanía del barrio Rodrigo Bueno, el que tiene cantidad de jóvenes y de niños que tienen que viajar mucho para conseguir un espacio educativo, nosotros, desde la parroquia, se lo podemos ofrecer.

Mi aporte en esta audiencia es agradecer la posibilidad de poder abrir otro espacio educativo de la Iglesia, en la Ciudad de Buenos Aires, y acompañar todos los aspectos de este proyecto. Muchas gracias.

Sra. Coordinadora (Estrabaca).- Muchas gracias.

Sr. Coordinador (González).- Gracias. Con esto finalizaríamos la lista de oradores. Volvemos a convocar a los dos participantes que no estaban presentes. En primer lugar, convocamos a Rodrigo Andrés Gotsis.

- El participante no se hace presente.

Sr. Coordinador (González).- Parece que no pudo reconectarse. En. Segundo lugar, convocamos a Pablo Juan Corbillón.

- El participante no se hace presente.

Sr. Coordinador (González).- Tampoco se encuentra.

Sra. Coordinadora (Estrabaca).- Personalmente, no se presentó ninguna persona con voluntad de participar. Teniendo en cuenta que, por lo menos, uno de los dos participantes tuvo intención de conectarse y no pudo, sugerimos -ya que nos hizo saber de esta situación- que nos envíe hoy, por mail a audienciaspublicas@buenosaires.gob.ar su ponencia para que la incorporemos. Estamos tomando en cuenta los problemas que nos acarrea la virtualidad. Muchas gracias, Daniel. Señora Presidente, hemos completado el orden del día.

Finalización

Sra. Presidenta (Azcurra).- Gracias a todos por su exposición. Habiéndose concretado la lista de oradores acreditados, vamos a dar por concluida la audiencia pública, ya que tampoco se presentó nadie de forma presencial. Entendemos que corresponde dar por concluida esta audiencia. Nuevamente gracias. Buenas tardes.

- Es la hora 13 y 01.

Liana Strasberg
Taquígrafa Parlamentaria

