

Versión taquigráfica

AUDIENCIA PÚBLICA

2 de diciembre de 2022

Análisis del proyecto obra nueva bajo la titularidad de Sancor
Cooperativa de Seguros Limitada

S U M A R I O

AUDIENCIA PÚBLICA	4
Iniciación	4
Expertos	5
Sr. Eduardo Spósito	5
Participantes	8
1.- Sra. Gabriela Inés Zimmerman	9
2.- Sra. Adriana Rita Fernández	10
3.- Sra. Carolina Somoza	12
4.- Sr. Mario E. Leibel	13
5.- Sr. Daniel Giglio	15
6.- Sra. María Elena Rubio	16
7.- Sra. Graciela Magan	18
8.- Jorge Adolfo Zanada	19
9.- Sra. María Rodríguez Romero	20
12.- Sr. Maximiliano Gómez Llambi de Oromi	22
13.- Sra. Francesca Bertoglio	23
15.- Sr. Santiago Sobral	24
16.- Sra. María Teresa Gutiérrez Cullen de Arauz	25
18.- Sra. Cecilia Victoria García Rizzo	27
19.- Sra. María José Lubertino	28
20.- Sra. Silvia Irene Aguña	30
23.- Sra. Ana María Barreiro	33
26.- Sra. María Isabel D'Amico	34
Finalización	37

AUDIENCIA PÚBLICA

- En la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, conforme a la Ley 6, modificada por la Ley 6306, a dos días de diciembre de 2022, mediante la plataforma Zoom, a la hora 12 y 31:

Iniciación

Sra. Presidenta (Azcurra).- Buenas tardes. Bienvenidos.

Vamos a dar inicio a la audiencia pública convocada para el día de hoy por Resolución 333-2022-GCABA-APRA, de la Agencia de Protección Ambiental, referida al Expediente electrónico Número 32861586-GCABA-DGEVA/21, por el cual tramita la categorización y posterior emisión del Certificado de Aptitud Ambiental para las actividades: “Obra nueva: 6.2.12 - Estudio de televisión; 6.2.11 - Estudio de radio; 1.5.2 - Mercado Gastronómico; 6.1.12 - Garaje Comercial; 6.2.17 - Oficina Comercial/Consultora; 9.2 - Vivienda Colectiva”, a desarrollarse en el establecimiento sito en las calles Dorrego 1894/1898, Zapiola sin número, Concepción Arenal sin número, Freire sin número, en el distrito CUR U20, Distrito Audiovisual, a nombre del titular Sancor Cooperativa de Seguros Limitada sobre una superficie total de 66.565,20 metros cuadrados.

En dichas actuaciones se emitió el informe técnico número 29964262-GCABA-DGEVA/22, por el cual se categorizó el proyecto bajo examen como “con relevante efecto ambiental”, ello en el marco de la Ley 123, que determina el procedimiento técnico administrativo para la evaluación de impacto ambiental, motivo por el cual se va a desarrollar esta audiencia pública temática.

Esta audiencia será presidida por quien les habla, María Luján Azcurra, Directora General de Evaluación Ambiental de la Agencia de Protección Ambiental, atento a la delegación que el Presidente de la agencia, el licenciado Renzo Morosi, hiciera por Resolución 383-GCABA-APRA del año 2022.

Estando presentes los expositores expertos del proyecto y los participantes inscriptos, vamos a dar inicio a la audiencia.

Le voy a dar la palabra a Susana Estrabaca, de la Subsecretaría de Gestión Comunal, para hacer las aclaraciones correspondientes.

Gracias.

Sra. Coordinadora (Estrabaca).- Muchísimas gracias, señora presidenta.

La presente audiencia está regulada por la Ley 6 y por la Ley 6306, que nos brinda la posibilidad de la virtualidad como herramienta de participación antes de la toma de decisión.

Más allá de la modalidad virtual, el Gobierno de la Ciudad dispone de un espacio físico para que el acceso a internet y la conectividad no sean un impedimento para aquellas personas con intención de participar. En este caso, se ubica en la Sede Comunal 13, donde se encuentra un compañero integrante del organismo de audiencias públicas, Daniel González, quien será el anfitrión y el encargado de llamar a cada uno de los participantes.

En cuanto a las formas de participación, los expertos son aquellas personas que defienden o presentan el proyecto. En los casos de las audiencias por impacto ambiental, hay un profesional encargado del estudio de impacto ambiental. Asimismo, hay un registro de participantes, abierto con una antelación no menor a 18 días hábiles, durante los cuales se inscriben para hacer uso de la palabra. Tienen cinco minutos cada uno de ellos. Si tienen documentación ampliatoria o respaldatoria de esos cinco minutos, les solicitamos que sea enviada por mail al correo audienciaspublicas@buenosaires.gob.ar en el día de la fecha y serán incorporadas al expediente, junto a la versión taquigráfica, y tenidas en cuenta por la autoridad antes de la toma de decisión.

Una vez que terminemos con el Orden del Día, volveremos a llamar a aquellas personas que no estuvieron presentes al momento de haber sido convocadas, por las dudas de que hayan tenido un problema de conectividad.

Dicho esto, doy la palabra al Daniel González, quien dará comienzo al llamado a los inscriptos. En el caso que sea necesario, durante el transcurso de la audiencia daré las explicaciones pertinentes si alguien las solicita.

Expertos

[Sr. Eduardo Spósito](#)

Sr. Coordinador (González).- Convocamos al experto Eduardo Spósito, Director de Obra.

Sr. Spósito.- Buenos días a todos. Soy Eduardo Spósito, ingeniero y Director de Obra del proyecto que nos convoca en el día de la fecha.

Lamentablemente, por motivos personales de último momento, la arquitecta Mabel Carnevale no pudo estar presente. Me solicitó que lea la exposición que había preparado para esta audiencia pública.

Tal como dijeron, este proyecto está ubicado en la calle Dorrego 1894, en el barrio de Colegiales, en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, específicamente en la Manzana 8C, donde antiguamente funcionaba la Feria Masticar. Es un predio que en otras ocasiones fue utilizado para eventos y recitales.

Previo a la presentación de impacto ambiental, se tramitó la consulta de obra y usos ante la Dirección General de interpretación urbanística, la cual autorizó la factibilidad del mismo.

Vale la pena aclarar que el motivo por el cual se celebra esta audiencia es porque el impacto ambiental es “con relevante efecto”, pero no a raíz de los usos o de su volumetría, la cual se ajusta a la codificación vigente, sino a raíz de los indicadores ambientales de obra.

El proyecto de la Manzana 8C en el Distrito Audiovisual contempla en su materialización la interacción entre el cuerpo edilicio y la constitución del espacio verde de la planta baja. A raíz de esto se propuso un edificio de perímetro libre, de 10 plantas, con azoteas y planta de sala de máquinas, que combina la actividad de vivienda y oficinas con locales comerciales y un mercado gastronómico en su planta baja y primer piso. Bajo nivel, en los subsuelos, se proyecta un canal de televisión y estudios de radio con todas sus funciones de apoyo correspondiente. Finalmente, se ubica el garaje comercial y, en el

último nivel, las cocheras, para cumplir con los requerimientos de estacionamiento de los diferentes usos con sus escaleras de escape y rampas independientes, cumpliendo la accesibilidad física en todos los casos.

La plaza proyectada brinda una oportunidad única de aportar a la comunidad un nuevo espacio público icónico, de carácter audiovisual, que vinculará a los barrios de Palermo y Colegiales, ubicados a ambos lados del lote. A la vez, se relaciona desde la esquina de Concepción Arenal y Freire con las plazas existentes, el área del Mercado de las Pulgas y las bicisendas existentes, insinuando un corredor verde sobre la calle Concepción Arenal y otro peatonal paralelo a la calle Conde. Esta plaza incorporará áreas verdes para el disfrute ciudadano.

El total del proyecto tiene una superficie, como se dijo, de 66.565,20 metros cuadrados.

El estudio ambiental, presentado en el marco de la Ley 123, al cual todos los presentes han tenido acceso, está enfocado a un abordaje integral y dirigido a la gestión ambiental y eficiente del proyecto, no sólo contemplando la etapa de obras, sino también la parte operativa de las futuras actividades.

Somos conscientes de que cualquier obra que se realiza en la Ciudad de Buenos Aires, sin importar su dimensión, genera un impacto ambiental. Por ende, se han establecido mecanismos de mitigación para la misma. Por eso, el estudio que se presentó prevé una matriz que identifica las interacciones entre los componentes del medio de inserción del proyecto y las acciones previstas para su etapa constructiva y operativa.

A raíz de lo expuesto, se puede concluir el siguiente análisis.

Durante la etapa constructiva, tanto en las áreas de demolición, limpieza de terrenos y utilización de maquinarias y equipos como en la construcción de la obra nueva, se producirán impactos negativos sobre los distintos componentes del medio. Por ejemplo, las emisiones de gases y partículas, los ruidos y vibraciones producidas por el accionamiento de equipos y el funcionamiento de maquinaria, los residuos generados por la obra, la alteración del paisaje urbano producto de la instalación de cercos y vallados y del desarrollo de los distintos trabajos y de las redes viales y peatonales.

Estos impactos negativos, identificados y debidamente desarrollados en el estudio de impacto ambiental, son mayormente de carácter transitorio, limitados a la duración de cada etapa de la obra y localizados, en un gran porcentaje, dentro del interior del predio, y en algunas circunstancias en la vía pública que lo rodea.

Por una cuestión de tiempo y respeto a los demás integrantes de la audiencia, hemos tratado de hacer un resumen de las cuestiones más considerables. Durante la etapa operativa, o sea, una vez finalizada la obra, se prevén los efectos del proyecto. La construcción del edificio afectará positivamente al barrio de Colegiales, a su barrio vecino Palermo y, en forma indirecta, a toda la Ciudad de Buenos Aires, mejorando y aumentando la oferta inmobiliaria, la oferta comercial, los puestos de trabajo e incorporando áreas verdes, así como también poniendo en valor el entorno en su conjunto, los bienes inmuebles y el desarrollo comercial y residencial del área.

Durante la etapa de obra es donde se hace mayor enfoque respecto de los impactos producidos. Por eso se han producido medidas de mitigación para atenuar los mismos y un plan de gestión ambiental.

Antes de mencionar dichas medidas de mitigación es importante mencionar el compromiso ambiental del grupo inversor y desarrollador de proyectos de arquitectura

sustentable. Han tenido una mirada integral, no sólo desde la eficiencia de los materiales, la estructura de la construcción y el proceso de edificación, sino también en la reducción del consumo de recursos, el diseño y hasta el mantenimiento periódico del mismo.

Por este motivo, el proyecto tiene en cuenta los movimientos permeables, la reutilización de agua de lluvia, la reducción del efecto isla de calor y la polución generada por la edificación, sumadas a la protección del entorno y a la conservación de los ecosistemas. Uno de los puntos más importantes es la eficiencia del uso del agua, que promueve la reducción del consumo de agua potable y el uso de agua de lluvia o aguas tratadas para los diferentes sistemas de interiores y exteriores del sistema de riego. Este criterio se replica para el uso eficiente de la energía, reduciendo su consumo, el cual está detallado en el estudio presentado, conjuntamente con otros ítems referidos a los materiales de construcción y reciclaje y reuso de materiales productos de la demolición.

Otro de los puntos a resaltar de los miembros del proyecto es el esfuerzo por aumentar el confort en la calidad del aire, la temperatura y la acústica, no sólo para la etapa de obras, sino también para la etapa operativa.

En líneas generales, la construcción ha sido diseñada con los siguientes aspectos: un lugar más sano y seguro para sus ocupantes y la reducción de la emisión de gases dañinos a la atmósfera. Esto demuestra un compromiso en la lucha contra el cambio climático.

Medidas de mitigación ambiental: todas las acciones propuestas van dirigidas a la prevención, control, atenuación, restauración y compensación de los impactos ambientales negativos que se desarrollen durante la obra. La realidad es que en el desarrollo del trabajo presentado se han detallado cuáles son. Tocaban diferentes temáticas, como los impactos negativos que producen los movimientos de suelo: la generación de polvos y escombros, la presencia de ruido y la afectación de la red pluvial. Para cada uno de estos puntos se estableció un plan de mitigación específico, que está detallado en el estudio de impacto ambiental, al cual –reitero– todos los presentes tuvieron acceso.

De acuerdo con la evaluación ambiental efectuada respecto del proyecto, deben implementarse medidas de mitigación ambiental generales, como las que seguramente se anuncien: incorporar al diseño del proyecto todos los aspectos normativos, reglamentarios y procesales establecidos por la legislación vigente en las distintas escalas relativas a la protección del ambiente, a la autorización y coordinación de cruces e interrupciones con diversos elementos de infraestructura y al establecimiento de operadores, etcétera; proveer capacitación de los niveles con capacidad ejecutiva de las empresas contratistas en el aspecto de eficiencia y rendimiento ambiental; elaborar y mantener actualizado durante las distintas etapas del proyecto un programa de actividades de coordinación que minimicen los efectos ambientales indeseados –esto resulta particularmente relevante para la etapa constructiva con relación a la instalación de obradores, secuencias constructivas, técnicas de excavación y construcción, conexión con cañerías existentes, etcétera–; asegurar los debidos planes de contingencia para situaciones de emergencia que puedan ocurrir y tener consecuencias ambientales significativas tanto en la etapa constructiva como en la operación.

Voy a pasar a las medidas de reparación y compensación.

El proyecto se diseñó sobre la premisa de la integración responsable y amigable con el entorno urbano y el medio ambiente. Por eso contempla una plaza en planta baja con extensas áreas verdes. Esto será un punto clave para contribuir con las normas de sustentabilidad y cuidado del medio ambiente.

A su vez, el edificio contará con una terraza verde con todos los beneficios que dichas medidas traen con ellos. Son aislantes termo acústicas, se integran en el paisaje natural y dan valor agregado de los edificios. Disminuyen el efecto isla de calor, atraen aves y mariposas, posibilitan el uso recreativo de la terraza y balcones, son un recurso más para el diseño de edificios y espacios interiores y disminuyen los afluentes pluviales, ya que retienen agua.

El proyecto contempla un tanque ralentizado de aguas pluviales para riego y lavado de veredas. Supone un auto suministro gratuito de un tipo de agua de gran calidad que permite obtener una independencia parcial o incluso total de las redes de suministro público. Puede ayudar a aliviar de forma importante el exceso de demanda de las redes de suministro público, contribuyendo a la mejor conservación de las reservas públicas para casos de escasez. Asimismo, supone un ahorro energético importante, al no tener que emplear electricidad para bombear al menos una parte del agua que se va a usar desde las reservas para cada uso. El bombeo de agua para las zonas urbanas consume grandes cantidades de energía, que se ahorrarían en caso de que parte del suministro fuera autónomo. Puede suponer un alivio para la red de drenaje público al no verter a ella el agua que se recolecta y ayuda a sensibilizar y establecer una relación directa con el entorno que nos rodea.

Por último, hay presentado en el expediente un plan de gestión ambiental, que es una herramienta para asegurar la materialización de las medidas y recomendaciones ambientales. En otras palabras, la sustentabilidad del proyecto. El plan deberá ser ejecutado por los responsables del control de la construcción y operación del proyecto, con el fin de implementarlo desde el inicio mismo de las obras.

En este sentido, son solidarios en la responsabilidad el titular del proyecto, el contratista, los profesionales actuantes en la obra en cada etapa de la construcción y el futuro consorcio operador de las actividades de los edificios.

En el estudio de impacto ambiental están detallados todos los programas que deben cumplirse para conseguir el objetivo propuesto.

Para terminar, quiero expresar las conclusiones. Se observa la posible ocurrencia de impactos, tanto en la etapa de construcción como durante la etapa de operación. En ambas etapas, predominan los impactos con magnitud e importancia medias y bajas. Para ellos se implementará el plan de manejo ambiental antes mencionado para ambas etapas, requiriendo los servicios profesionales de un fiscalizador y de un responsable externo en medio ambiente y Seguridad Social. Se cumplirá con las actividades establecidas en el Plan de Gestión Ambiental. Sobre la base de este cumplimiento, se desarrollará la próxima auditoría ambiental. Todas las medidas correctivas o preventivas recomendadas en el plan de manejo ambiental serán documentadas a fin de presentar las evidencias a los auditores y consultores ambientales durante la obra.

Muchas gracias.

Participantes

Sr. Coordinador (González).- Corresponde comenzar con la lista de participantes.

1.- Sra. Gabriela Inés Zimerman

Sr. Coordinador (González).- Corresponde que haga uso de la palabra la participante número 1, señora Gabriela Inés Zimerman.

Sra. Zimerman.- Buenos días.

Me presento a esta audiencia pública como ciudadana y vecina del barrio de Colegiales con el fin de expresar mi rechazo al proyecto localizado en la zona 1C de la urbanización U20 por varios motivos, algunos de los cuales detallaré a continuación.

La primera cuestión que surge al analizar el proyecto es la implantación del edificio en el predio. En el punto 1 del Artículo 3.3.5 del Anexo II de la Ley 6010 del 2018 se indica que el edificio se deberá localizar en un área equivalente al 50 por ciento de la superficie de la manzana correspondiente al sector frentista sobre la calle Zapiola. Luego, el Código Urbanístico define que el sector frentista será sobre la calle Freire.

Solicito que nos informen mediante qué norma se modificó este artículo para que se haya incluido en el Código Urbanístico este cambio de frente. En caso contrario, debería respetarse lo establecido en la ley aprobada por la Legislatura de la Ciudad, que obviamente modifica el proyecto actual.

Analizando el estudio técnico de impacto ambiental, veo que no está firmado por ningún profesional responsable. Según el Artículo 17 de la Ley 123, el informe debe llevar la firma de un profesional inscripto en el rubro referido a los consultores y profesionales en auditorías y estudios ambientales, quien es responsable por la veracidad de lo expresado en dicho estudio. Por lo tanto, preguntó a las autoridades de la APRA –si ya han pedido que se subsane esta irregularidad– que nos informen mediante qué documentación lo han requerido y, por último, quién es el profesional responsable de este estudio.

Cuando llegamos al punto 4.1.6 de este mismo estudio, veo con sorpresa que indican que los locales comerciales podrán expandirse al espacio con acceso al público, lo que expresamente no está permitido en el punto 2 del Artículo 3.3.6 del Anexo II de la Ley 6010 del 2018 ni en el Código Urbanístico. Pregunto: ¿alguna autoridad de la APRA observó este error y se lo comunicó a la empresa Sancor? De ser así, solicito que nos indiquen mediante qué documento lo han hecho y si la empresa se dio por notificada. Entiendo que si van a entregar el certificado de aptitud ambiental debería ser en base a informes rigurosos y con datos reales.

Hablando de datos reales, me voy a detener en el punto 4.2.5 del estudio técnico de impacto ambiental. En este punto hacen un balance del suelo absorbente en el que concluyen que el aumento del suelo absorbente con el proyecto es del 5333,33 por ciento. Si no me creen, vean la figura del 5 del estudio. Veamos cómo define suelo absorbente el glosario de términos del Manual de Diseño Urbano del Ministerio de Desarrollo Urbano del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires. Este glosario dice que suelo absorbente es aquel terreno que puede derivar las aguas pluviales o de riego a las napas inferiores del mismo. Las losas parquizadas no serán consideradas como suelo absorbente. Esto lo dice el glosario de términos, no lo digo yo.

Entonces, de los 60 metros cuadrados de suelo absorbente que tiene el predio, con el proyecto nuevo no queda nada, ni un metro cuadrado de suelo absorbente. Habrá algunos metros cuadrados de losas parquizadas en el nivel cero y otros tantos en la zona de la terraza, ambas conectadas con un tanque ralentizador. No se equivocaron en decimales:

5333,33 por ciento. Esto no es un error de cálculo. Es un error conceptual grosero o una falsedad grave. Con razón no tenía firma de un profesional responsable.

Recordemos que el Artículo 20 de la Ley 123 indica que este estudio, con la firma de los responsables, tiene carácter de declaración jurada. Por lo tanto pido que la APRA solicite la corrección del estudio técnico de impacto ambiental, que se evalúe en base a datos reales y que no sea una mera descripción de buenas prácticas que no piensan aplicar en el proyecto. O, en su defecto, que haga cumplir lo expresado y que se incremente, efectivamente, un 5333 por ciento el suelo absorbente del predio.

Dada la limitación del tiempo no puedo seguir enumerando la cantidad de errores, horrores, omisiones e incumplimientos encontrados en este proyecto.

Por todo lo dicho, expreso mi rechazo al otorgamiento del certificado de aptitud ambiental al proyecto ubicado en la zona 1C de la U20 y denuncio que este proyecto es parte de la sistemática privatización del espacio público que lleva a cabo el Gobierno de la Ciudad, mostrando una vez más su claro desprecio por defender los intereses de los ciudadanos.

Muchas gracias.

2.- Sra. Adriana Rita Fernández

Sr. Coordinador (González).- Corresponde que haga uso de la palabra la participante número 2, señora Adriana Rita Fernández.

Sra. Fernández.- Buenos días.

Daniel, yo mandé unas fotos. No sé si las recibiste.

Sr. Coordinador (González).- Sí, las comparto mientras usted hace uso de la palabra.

Sra. Fernández.- Perfecto, yo te voy a indicar.

Soy Adriana Fernández. Me presento a esta audiencia pública con el objeto de expresar mi rechazo al proyecto localizado en la urbanización U20 por diferentes motivos que voy a detallar a continuación.

La foto 1, por favor.

Este es el predio del Dorrego, ubicado entre las calles Freire, Dorrego, Zapiola y Concepción Arenal. Hace muchos años fue un mercado y luego un predio ferial. Hubo una sede de oficinas del Gobierno de la Ciudad, ferias gastronómicas muy conocidas –como Masticar– y ferias regionales. No es un espacio en desuso o abandonado, como dice un apartado de la evaluación de impacto ambiental sobre la historia de este predio. De hecho, si ustedes pasan por el lugar, por este predio que compró Sancor Seguros, hoy hay un parque temático que se llama “Perón volvió”, organizado por el Grupo Octubre.

Ayer el Jefe de Gabinete, Felipe Miguel, dijo en su presentación del informe semestral de gestión: “Colegiales era una zona que estaba decayendo, hoy es el centro de la industria audiovisual del país”.

Vivo en el barrio, señor Felipe Miguel, desde 1999. Colegiales siempre fue un barrio vibrante, de casas bajas y con identidad propia, que hoy está desapareciendo por iniciativas como la que se presenta en esta audiencia.

La inversión privada y el Estado deberían estar presentes en la zona sur para contrarrestar la emergencia habitacional, la ambiental y la desigualdad norte-sur. Pero no, la inversión viene siempre a la zona norte.

La foto dos, por favor.

En esa manzana Colegiales necesitaba un espacio verde de suelo absorbente. Esto no lo será. El ingeniero recién dijo que iba a ser un espacio verde, pero por lo que yo leí, será muchísimo cemento. Me gustaría que lo aclararan cuando contesten las preguntas.

Además de un espacio verde de suelo absorbente necesitamos equipamiento urbano. Por ejemplo, un centro de salud de atención primaria –un CeSAC, que no tenemos en el barrio– o un centro cultural con ofertas para las infancias, las adolescencias y los adultos mayores, que tampoco hay en nuestro barrio. Teniendo en cuenta que ya hace algunos años, por una ley, estamos en el Distrito Audiovisual, podría hacerse una escuela técnica de oficios e industrias audiovisuales que genere recursos humanos para esa industria, o una cinemateca.

No hubo, previo a la sanción de la Ley 6010 del 2018, una real participación ciudadana o una consulta al Consejo Consultivo 13 sobre el destino del predio público, que se declaró de inutilidad pública sin tener en cuenta lo anteriormente dicho.

La foto 3, por favor.

Siempre nos opusimos a la venta del Dorrego. Tres veces intentaron venderlo. Finalmente, en 2018 lo lograron hacer con la excusa perversa de que debían hacer la Plaza Clemente. ¿Quién compró este predio en la subasta del Banco Ciudad? Qué casualidad. Sancor Seguros es el mismo grupo económico que compró cuatro lotes en el Playón Ferroviario de Colegiales, que fue el primer hito en el saqueo de tierras públicas en nuestra comuna, iniciado en 2018 por este grupo que hoy ni siquiera tuvo el coraje de dar la cara, porque la arquitecta no se encuentra presente en esta audiencia, a instancias de un convenio urbanístico firmado con la Agencia de Administración de Bienes del Estado nacional y el Gobierno de la Ciudad.

La foto 4, por favor.

Luego, Sancor también se hace de un lote en el ex Tiro Federal, también tierra pública y, finalmente, con este predio del Dorrego. Vuelven a decir que era un espacio abandonado y en desuso, cosa que no es así. Vayan y compren la entrada al parque temático. Sale 3000 pesos. Hoy está en uso.

Pregunto: ¿qué se hizo con el dinero con el que Sancor Seguros compró el predio, unos 20 millones de dólares? ¿Pagó ya la totalidad? La Ley 6010 del 2018 dice que se debería invertir en mejoras en los espacios verdes del corredor verde del norte. ¿Se hizo esto?

Sr. Coordinador (González).- Disculpe, Adriana. Se cumplieron sus cinco minutos.

Sra. Fernández.- Sí, Daniel, ya termino. Un minuto más.

¿Por qué a más de cuatro años de sancionada esta ley no se hizo el espacio verde en Martínez y Concepción Arenal? Son casi 2200 metros cuadrados que hoy están enrejados, cementados y explotados con fines privados. Ahí ya tiene que hacerse la plaza que los vecinos llamamos Biro en homenaje al inventor de la birrome, que vivió en Colegiales muchos años.

Por todo lo dicho, expreso mi rechazo al otorgamiento del certificado de aptitud ambiental al proyecto ubicado en esta zona U20. Denuncio que este proyecto forma parte de la sistemática privatización del espacio público que lleva a cabo el Gobierno de la Ciudad desde hace varios años. Repudió el accionar de Sancor Seguros, que se jacta de responsabilidad social empresaria y hace todo lo contrario, destruyendo la vida de quienes habitamos en nuestro querido Colegiales.

3.- Sra. Carolina Somoza

Sr. Coordinador (González).- Corresponde que haga uso de la palabra la participante número 3, señora Carolina Somoza.

Sra. Somoza.- Soy Carolina. Soy miembro de Somos Barrios de Pie de la Comuna 13 y del Consejo Consultivo de la Comuna 13 también.

Quiero expresar mi rechazo a esta audiencia pública que se está dando en el marco de la aprobación del estudio de impacto ambiental del Dorrego, que estuvo mal parido desde el principio. Los vecinos y las vecinas estamos denunciando el apriete que sufrimos por parte del Gobierno de la Ciudad para vender el Dorrego y construir una plaza hace varios años. Voy a citar a un vecino que en su momento participó de la audiencia pública en que se trató la venta del terreno: nadie vende un pedazo de su casa para hacer su jardín.

En ese sentido, me parece interesante analizar cómo este edificio que se va a hacer no contribuye a la identidad del barrio. Todo lo contrario. Colegiales es un barrio de casas bajas que poco a poco se está convirtiendo en lo opuesto. Para quienes habitamos en el barrio hace muchos años, el cambio es muy notorio. Construir más viviendas en un barrio donde hay mucha vivienda ociosa es contraproducente, sin mencionar que, por ejemplo, los y las jóvenes no logramos terminar de alquilar ningún departamento ni ninguna casa en el barrio porque está cada vez más caro dada la cantidad de desarrollos inmobiliarios –por no decir “negociados”– que hay en el barrio.

Por otro lado, este proyecto no se hizo...

Sr. Coordinador (González).- Se interrumpió la conexión.

Sra. Presidenta (Azcurra).- Ahora sí. Continúa, por favor.

Sra. Somoza.- Estaba diciendo que hay una gran pérdida de la identidad del barrio. Hace muchos años había solo casas bajas y últimamente hay más edificios que otra cosa.

Tampoco se hizo parte al Consejo Consultivo de la Comuna 13 en este proyecto. Muchos de los miembros estamos participando hoy acá, pero lo quiero dejar en claro. Se está violando la institucionalidad del órgano de participación ciudadana previsto en la Ley 777, la Ley de Comunas. Es muy preocupante que esto pase.

Las plazas que venimos haciendo en el barrio se vienen haciendo de manera participativa, con diseño participativo. Mucha gente de muchas organizaciones viene a contribuir. Ver que la plaza ya está diseñada y que se diga que lo verde es igual a suelo absorbente es una violación a cualquier norma ambiental de la Ciudad.

Por otro lado, como decía Adriana anteriormente, este predio se vendió hace ya tres años y seguimos esperando la construcción de la Plaza Biro. Hemos metido un montón de “cientocuatros” para preguntar qué se ha hecho con la plata de la venta de este predio y no se nos ha dicho en concreto qué se ha hecho. No sabemos qué pasó con esa plata que fue a los fondos públicos. Es de nuestro interés, como ciudadanos y ciudadanas, saber qué pasa con los fondos públicos.

En este sentido, también quiero denunciar que es hora de que las audiencias públicas se hagan de manera mixta. Me encantaría poder ver cara a cara a los funcionarios y a quienes están detrás de esto. Me gustaría poder decirles esto en la cara. Hay muy pocos funcionarios. Entiendo que debería haber más.

Para ir redondeando mi intervención, quiero dejar en claro que nos oponemos a este proyecto. Si quieren hacer un proyecto de verdad, háganlo con participación de los vecinos y vecinas. Las viviendas que se van a construir ahí sumarán más negociados inmobiliarios en un barrio en el que es cada vez más caro alquilar, ni hablemos de comprar.

Hay que tener una perspectiva no sólo del presente y del futuro cercano, sino también del futuro lejano. Nosotros, los y las jóvenes, queremos en algún momento poder comprar alguna propiedad en el barrio en el que vivimos hace muchos años y no vamos a poder hacerlo.

Concluyó con esta opinión. Espero que sean escuchadas todas las personas que están participando. Muchas gracias.

4.- Sr. Mario E. Leibel

Sr. Coordinador (González).- Corresponde que haga uso de la palabra el participante número 3, señor Mario Leibel.

Sr. Leibel.- Por motivos de conexión y para que no me suceda lo que a la joven Carolina Somoza, voy a tratar de dejar la imagen congelada y voy a proceder a expresar mis opiniones.

Me presento. Mi nombre es Mario Leibel. Soy ciudadano y vecino de Colegiales. Me mudé no hace tanto al barrio. No es el único barrio que está acosado por la gentrificación y la cementación, y lo que propone el proyecto actual va a sumar más.

Yo vengo de Villa Ortúzar. Pasé por Parque Centenario y Parque Chacabuco. En todos lados el concepto es gentrificación, aumento de población y todo lo que está propuesto como construcción. Hablan de blanqueo de capitales, etcétera. No obstante, como dijo el expositor precedente, las viviendas que se van a construir allí no atienden a una población joven, trabajadora o popular.

Voy a tratar de no reiterar lo que dijeron los participantes precedentes, pero quiero decir lo siguiente. En cuanto al marco normativo institucional, la Constitución Nacional incorpora en la reforma de 1994 los llamados derechos de tercera generación, artículos 41 al 43 de nuestra Carta Magna. Asimismo, quiero mencionar en materia de derecho ambiental la Ley General de Ambiente, 25.675. Por último, debemos tener en cuenta que el proyecto actual también se basa en la Ley 5412 del 2018, que dispone la enajenación de inmuebles y otorga a este análisis de impacto ambiental una relevancia particular.

Es indudable que un 65 por ciento parquizado es menos que el 100 por ciento, en una ciudad con escasos metros cuadrados de espacio verde por habitante.

Esta no es la única falencia que presenta este informe de impacto ambiental. Podemos encontrar una serie de aseveraciones. Nombro solo algunas por razón de brevedad. Voy a señalar la página donde figuran ciertos párrafos del proyecto sobre los que quiero hacer unas preguntas.

En la página 8, solicito que se expliciten qué cuestiones específicas de problemática ambiental se pudieron individualizar en el barrio de Colegiales, donde se hace el proyecto. Si es el caso, ¿de qué manera el proyecto a ejecutar la mitiga o resuelve? Estamos hablando de espacio verde en las terrazas, que no sean canteros, y obviamente superficie absorbente si hubiera sido ciento por ciento verde.

Obviamente, estas obras de radiotelevisión, etcétera, no van a sumar demasiado.

Página 9, en cuanto a la oferta inmobiliaria, considerando que la Comuna 13, junto con las 6 y la 11, son las que presentan menos hogares con hacinamiento no crítico, ¿cuál ha sido la evaluación realizada para determinar la necesidad de incrementar dicha oferta en nuestras obras? También en la página 9, existiendo una íntima relación entre el déficit habitacional y la existencia de viviendas vacías, solicito que se informe si se han evaluado qué cantidad de viviendas ociosas existen en la Comuna 13.

Página 18, a partir de la afirmación que contiene el informe, en orden a que muchas de las acciones que se llevarán a cabo en el proyecto se basan en los mandatos constitucionales respecto de la implementación de políticas de reducción de pobreza y mejoramiento del hábitat, solicito que se expliciten cuáles serían las acciones concretas de este proyecto orientadas a ese fin.

Por último, para ser breve, también quiero señalar que voy a mandar igualmente esto escrito al mail de Audiencias Públicas, para que quede en la versión taquigráfica.

La exigencia del Artículo 5 de la Ley 123, que replica a nivel local los términos de la Ley 25.675, no resulta un mero requisito formal para la obtención del certificado de aptitud ambiental. La ley citada contempla en su Artículo 9 cuáles son las etapas del procedimiento técnico administrativo de evaluación de impacto ambiental, entre las que –a mi criterio– la presentación del informe técnico y el debate en la audiencia pública resultan de especial relevancia.

También hay errores inadmisibles en el informe presentado respecto de la ubicación de la parcela.

En la página 13, apartado 3.3, localizan en este proyecto en Libertador 6935, reiterando el error en la página 29, Capítulo IV, apartado 4.1.1, identificándolo numéricamente como Libertador 7055.

Sr. Coordinador (González).- Mario, perdón, ¿podría redondear?

Sr. Leibel.- Un minuto más.

Este proyecto marca una dirección errónea, con una descripción que a todas luces no corresponde al predio del Dorrego. No desconoce el dicente que se trata de un error material que probablemente obedezca a la técnica de copiar y pegar, tan difundida en estos tiempos –yo también la uso, obviamente, junto información y trato de hacer un breve informe–. No es menos cierto que errores como el destacado le quitan rigurosidad al informe. Con todo derecho puedo preguntarme si es el único error –en este caso fácilmente

advertible— o si hay otros que, por su carácter técnico específico, no puedan ser identificados por el ciudadano común.

Por todo lo dicho, expreso mi rechazo al otorgamiento del certificado de aptitud ambiental al proyecto ubicado en la zona 1C de la U20.

Eso es todo. Muchísimas gracias.

5.- Sr. Daniel Giglio

Sr. Coordinador (González).- Corresponde que haga uso de la palabra el participante número 5, señor Daniel Giglio.

Sr. Giglio.- Buenos días a todos y a todas.

Soy arquitecto. Vivo en el barrio de Colegiales. Pertenezco al colectivo Colegiales Participa y Decide y formó parte del Consejo Consultivo.

En este caso, mi intervención es para rechazar el certificado de aptitud ambiental en el predio comprendido por las calles Freire, Concepción Arenal, Dorrego y Zapiola, conocido como el Mercado Dorrego.

Asimismo, aprovecho para rechazar la venta del Mercado Dorrego, realizada en el 2018. Quiero hacer hincapié en que la Ley 6010 del 2018, que dio lugar a esa venta y a esta urbanización, contemplaba la ejecución de un espacio verde detrás del Mercado de las Pulgas, conocido como Plaza Biro, que ya fue nombrado por una de las participantes y que al día de hoy todavía sigue sin constituirse como espacio verde. Lo peor es que se trata de un espacio de uso comercial que en los últimos meses sigue activo, cementado y dando beneficios al Gobierno de la Ciudad que lo está alquilando.

Para entrar un poco ya en el tema del Mercado Dorrego en particular y en la emisión del certificado de actitud ambiental, quería decir que la mayoría de los temas técnicos fueron claramente explicitados por mis antecesores, especialmente por la arquitecta Zimmerman y por el señor Mario, que fue el último que habló antes que yo. Por ende, no quiero reiterarme y voy a tratar un par de temas por fuera de lo técnico.

Hace ya 15 años que en la Ciudad de Buenos Aires gobierna el mismo signo político. Fueron dos mandatos de Mauricio Macri y casi dos mandatos de Rodríguez Larreta. Durante todo ese periodo tuvimos una gran cantidad de audiencias, así como también reuniones con funcionarios públicos, en las que pude participar. Comenzamos a notar un patrón de comportamiento en las respuestas que da el Gobierno de la Ciudad. Ese patrón de comportamiento lo podemos plantear en dos preguntas, o por lo menos en cuáles son las motivaciones de que la mayoría de las iniciativas —para no decir todas— que provengan de los vecinos y que tengan que ver con el bien común y el interés general hayan sido desaprobadas y hayan avanzado proyectos que generan problemas ambientales, estructurales, de infraestructura, de servicios, etcétera.

En principio las dos preguntas que yo me hago, aunque tengo las respuestas, son las siguientes.

La primera es si la motivación que tienen las políticas urbanas de los últimos 15 años es simplemente un planteo de generar negocios con las inmobiliarias y constructoras, cementando la Ciudad de Buenos Aires en forma insostenible y con el único imperativo de la rentabilidad. La otra pregunta que me hago es si el motivo de que esto suceda es

simplemente la desidia y la falta de conocimiento en la gestión de gobierno que tienen los funcionarios públicos de los últimos 15 años. Yo tengo la respuesta a las dos preguntas, pero como son especulaciones las dejo abiertas.

Sea como sea, en la Ciudad de Buenos Aires nos han castigado. Voy a enumerar algunos casos.

En nuestra comuna, en la Comuna 13, han decidido avanzar sobre Costa Salguero, más allá de que el 95 por ciento de los vecinos que estuvimos en la audiencia pública nos opusimos a eso. Han avanzado en el Tiro Federal, cementando ese sector. Han querido hacer un shopping en Plaza Clemente –esto no les dio resultado y hoy es una plaza gracias a la lucha vecinal–. Han avanzado en el playón de maniobras de Colegiales, destruyendo el centro del playón y construyendo hasta el momento edificios que van a llegar a 80.000 metros cuadrados.

Sr. Coordinador (González).- Por favor, si puede ir redondeando.

Sr. Giglio.- Ya redondeo.

También han incorporado el Código Urbanístico, que destruye las identidades barriales y aumenta la constructibilidad en los barrios de una manera sorprendente, destruyendo parte de la identidad barrial, el patrimonio, la infraestructura de servicios, el equipamiento urbano, etcétera.

El Dorrego es uno más. Es un eslabón más de esta enorme cadena de descontrol, desidia y falta de consideración por el interés ciudadano, por la opinión de los vecinos y, fundamentalmente, por el cuidado del ambiente urbano de la ciudad, que solamente fue considerado seriamente en el marketing utilizado por el Gobierno de Rodríguez Larreta cuando se hizo el C40 en la Ciudad de Buenos Aires.

Por todos estos elementos, por el futuro que se nos viene, que es una impresionante e importante falta de control y de previsión respecto del ambiente y del futuro ecológico de la Ciudad de Buenos Aires, rechazo la venta del Dorrego, rechazo el certificado de impacto ambiental y rechazo en general las políticas públicas urbanas que tiene el Gobierno de la Ciudad.

Muchas gracias.

6.- Sra. María Elena Rubio

Sr. Coordinador (González).- Corresponde que haga uso de la palabra la participante número 6, señora María Elena Rubio.

Sra. Rubio.- Buenas tardes a todas y a todos.

En línea con lo que se viene diciendo, y en relación con la anterior audiencia pública, mis preguntas van dirigidas primero a la Agencia.

En la anterior audiencia pública marcamos expresamente que estos estudios de impacto ambiental sólo se refieren a las etapas constructivas de la obra y no a la prevención que sobre el ambiente y sus habitantes tiene a futuro el uso de las obras. Esta es la misión de la Agencia. Tanto que se arrogan ahora los derechos a las institucionalidades, creo que la

primera institucionalidad son las misiones y los organismos que ejecutan la política pública y las normas que los regulan.

En segundo lugar, pido expresamente que nos expliquen esto. Ya pasó exactamente lo mismo en la audiencia anterior.

Soy trabajadora social. Trabajé en políticas públicas nacionales en la Ciudad de Buenos Aires, tanto en el Gobierno Nacional como en organizaciones no gubernamentales y en la docencia universitaria. La verdad es que me sorprendió que la norma hable del desuso del predio. Como señalaba anteriormente el arquitecto Giglio, en las políticas públicas de la Ciudad uno observa la intencionalidad de promover el desuso de los predios para después decir que serán puestos en valor.

En esta zona hubo ocupas ricos que se fueron quedando con los predios. No es una novedad el Distrito Audiovisual. Es una ocupación. En otros regímenes, cuando se trata de pobres o de pueblos originarios, los sacan a patadas. Acá se habilita la ocupación a precio vil.

Cuando uno lee los antecedentes de cuando se proyectó la Plaza Clemente y ve que ese predio se estaba alquilando por cuatro salarios mínimos de la época –8900 pesos–, se da cuenta de que no solamente hay una la escasa valoración del suelo, sino que hay una estafa a los ciudadanos contribuyentes cada vez que predios del Gobierno de la Ciudad se alquilan y se venden a precio vil.

El Dorrego se utilizó en problemas alimentarios serios. Fue mercado de cercanía para muchas crisis alimentarias en la Ciudad de Buenos Aires. Las familias hemos concurrido para abaratar costos. Hace 40 años que vivo en la Comuna 13. Hemos abaratado los costos yendo a ese mercado de cercanía antes de que se lo disfuncionalizara con la intención de hacer Masticar y de esta secuencia que hizo la señora Fernández. Antes el predio estuvo al servicio de la población.

En relación con las motivaciones que señalaba el anterior expositor. Creo que son intenciones, no motivaciones. Hay intenciones reales de que el espacio público de la Ciudad de Buenos Aires sea cada vez más deteriorado. Y es lamentable. En nuestra comuna lo venimos viviendo. Como miembro del Consejo Consultivo, quiero decir que entre la cantidad de pedidos de opinión que nos solicitan al Consejo Consultivo sobre obras, esta obra, de esta magnitud, no pasó.

Respecto de los usos no admitidos –creo que lo expusieron otras personas–, hay un avance de Sancor Seguros. Soy trabajadora social y la verdad es que el principio de Responsabilidad Social Empresarial me hace mucho ruido.

Esos usos no admitidos, como se señaló antes, significan avanzar en nuevas denominaciones que ya resultan pueriles. Hablar de sustentabilidad cuando la sustentabilidad está disfrazada, es una falta de respeto, y ya va a lo valorativo y a lo ético.

En el proyecto avanzan sobre el uso y el acceso al espacio público, que no es espacio verde y que tampoco responde en su descripción a respetar el glosario de términos respecto del suelo absorbente que el mismo Gobierno establece.

Sr. Coordinador (González).- Por favor, si puede ir concluyendo. Se cumplieron sus cinco minutos.

Sra. Rubio.- No puede haber espacio verde, no puede haber aumento de la permeabilidad del suelo y no puede haber previsiones para que no se inunde la zona, si esos conceptos están manipulados o no incorporados.

7.- Sra. Graciela Magan

Sr. Coordinador (González).- Corresponde que haga uso de la palabra la participante número 7, señora Graciela Magan.

Sra. Magan.- Vivo en Colegiales hace 14 años. Me presento a esta audiencia pública con el fin de expresar mi rechazo al proyecto localizado en la zona 1C de la urbanización U20, por los motivos que voy a detallar a continuación.

Me llamó la atención que en el marco normativo se incluyen los artículos de la Constitución de la CABA que hablan de políticas de vivienda de interés social y del derecho a la vivienda y a un hábitat adecuado. Son los artículos 17, 18 y 31. Quisiera saber de qué manera van a asegurar que los sectores vulnerables reciban parte de estas viviendas y a través de qué instituciones oficiales o bancarias van a facilitar el acceso económico.

En el punto 4.2.5 dice que se mejora la superficie del suelo absorbente. Recién María Elena lo estaba comentando. ¿Cómo pueden afirmar esto cuando todo el predio, incluida la parte de acceso público de 3200 metros cuadrados, estará construido sobre la losa de hormigón de los 3 subsuelos donde estarán las cocheras, que cubren la manzana completa? Con esta obra, el suelo absorbente desaparece para siempre.

Cuando el Gobierno de la Ciudad vendió este predio, que era público, lo hizo estipulando que el 65 por ciento debía ser de acceso público. Pero, en realidad, esto no significa que siga siendo público, sino –tal cual lo dice– “privado de acceso público a través de una servidumbre administrativa”, que no es lo mismo.

Quiero saber cómo van a asegurarnos a los vecinos el derecho a la participación en el diseño de forma democrática, como tendríamos que haberlo tenido en la parte del espacio público, en la plaza o en lo que vayan a hacer, que –vuelvo a repetir– no es espacio público, es acceso público a través de una servidumbre administrativa.

Como hicimos en Clemente, nos gustaría poder participar en ese diseño de forma participativa y democrática.

El punto 1 del Artículo 3.3.5 del anexo II de la ley indica claramente que se deberá edificar en un área equivalente al 50 por ciento de la superficie de la manzana correspondiente al sector frentista sobre la calle Zapiola. Cuando se transcribe esto al texto del código urbanístico, lo cambian y dicen que el frente tiene que estar sobre la calle Freire. Pedimos que expliquen cuándo y de qué manera se aprobó dicha modificación a la ley, que se acepta tan alegremente.

En los estudios de impacto ambiental, por último, siempre debe figurar la firma del representante técnico y legal, que es quién se hace responsable de lo que se dice en el estudio. En este caso no figura ninguna firma. ¿Qué validez puede tener este estudio, si no hay nadie se haga responsable?

Por todo esto, expreso mi rechazo al otorgamiento del certificado de aptitud ambiental al proyecto ubicado en la zona 1C de la U20 y denuncio que este proyecto es parte de la sistemática privatización del espacio público que lleva a cargo a cabo el

Gobierno de la Ciudad, mostrando una vez más su claro desprecio por defender los intereses de los ciudadanos.

Nada más. Muchas gracias.

8.- Jorge Adolfo Zanada

Sr. Coordinador (González).- Corresponde que haga uso de la palabra el participante número 8, señor Jorge Adolfo Zanada, que se encuentra en la sede comunal.

Sr. Zanada.- Vine bastante angustiado y preocupado, y sobre todo escéptico, por lo que está sucediendo en el planeta Tierra con nuestra Pacha Mama: se la vende, se la lotea y se la viola constantemente. Esto está siendo reconocido desde hace unos 10 años en Europa y en otros lugares. Se trata del colapso del planeta, un colapso que acá solamente parece tener esta respuesta, vender terrenos públicos.

Vivo en Colegiales hace más de 40 años. En Colegiales o Palermo, porque mi vereda, la calle Zapata, todavía es Palermo y la vereda de enfrente ya es Colegiales, o sea, Comuna 13. Me da lo mismo eso porque la vida es una sola, y es la que esta política del gobierno que sufrimos en la Ciudad de Buenos Aires desde hace 15 años permanentemente viola. Esa vida es ilusoriamente usurpada por una pequeña élite cada vez más rica y cada vez más chica en número y, sobre todo, en mentalidades.

Este es el contexto en el que se vive cuando uno tiene cierta información internacional, o simplemente porque tiene acceso al medio televisivo, internacionalmente puesto en redes ahora.

En cuanto a este tema en particular, no quiero olvidarme de lo que acaba de decir la persona anterior. Quiero reiterarlo y darle una vivencia personal y subjetiva como persona, como padre, como abuelo y simplemente como habitante de esta hermosa ciudad.

En el año 2018 se habilitó por ley la venta del Dorrego, famoso y hasta hace poquito usado culturalmente por grupos musicales, que vaya uno a saber cómo lograban hacer uso de ese lugar. No estaba en absoluto en desuso. No lo estaba ni lo está. Simplemente está usurpado y sometido por esta ley y por la venta –que se hizo a espaldas de la gran mayoría de los habitantes– para esta “nueva obra”, con una presumida posibilidad de tener una habilitación ambiental por el bajo impacto, más allá de las características y las dimensiones del espacio. Se trata de dos manzanas, la del Dorrego más el espacio lateral de Freire y Concepción Arenal. Semejante territorio va a ser utilizado en altura y profundidad descomunales. Según lo que acabo de escuchar, serán 60.000 metros cuadrados: 30.000 sobre el terreno –sobre el nivel 0, como se dice en arquitectura– y 36.000 para abajo. O sea que la superficie absorbente es un chiste. Podrá absorber tres o cuatro metros, pero después están todas las cocheras y el estudio de televisión que se hará ahí, que supongo que es el que acaban de cerrar, que antes estaba totalmente comercializado.

La televisión no tiene absolutamente nada que ver con la cultura y esta es una característica de las personas que vivimos en Colegiales, como Zully Moreno o Pepe Soriano, que todavía sigue viviendo acá. En este barrio se fundó el Cine Club Núcleo, que sigue vigente hasta ahora. He trabajado mucho en el área de cinematografía argentina desde la docencia.

Si Sancor, como dice, quiere brindarnos seguridad, hay una cosa elemental que se podría hacer: brindarnos seguridad de vida. Hace poco ha habido un intento de magnicidio, que fue negado, y la damnificada –nada menos que la vicepresidenta electa, después de dos mandatos cumplidos– empezó a hablar de la seguridad de la vida, que es lo primero, porque si uno no está vivo, no existe más nada. Por más que uno crea en la Pachamama, como yo, volveremos a la tierra, que en este momento está colapsando en todo el planeta. Esto es lo que está destruyendo la raza humana que somos, dominada por el interés del capital....

Sra. Coordinadora (Estrabaca).- Por favor, vaya redondeando, que ya pasaron sus cinco minutos

Sr. Zanada.- Estoy diciendo que me siento mal pero que, sin embargo, vengo acá para poder comunicarme, porque cuando uno se comunica, tiene la ilusión de que va a ser escuchado. De todas formas, no creo que lo haga el Gobierno ni la constructora de esta nueva obra; ya ha pasado esto. He estado en otras audiencias y se hace lo que se quiere, aunque sea contrario a la voluntad de los que participamos y de los que vivimos acá.

Por lo tanto –por si no queda claro, Susana– rechazo esta nueva obra con la pequeña fuerza de mis 79 años de vida que tengo, después de 40 de vivir acá, porque es una nueva infamia hacia la vida pública. Y hablo de infamia, porque dicen lo contrario de lo que hacen. Dicen que va a contribuir con un compromiso ambiental, porque la Constitución de la Ciudad dice que debe haber políticas públicas que reduzcan la pobreza y que mejoren el hábitat de los ciudadanos, ¿pero en qué van a mejorar? Prefiero no preguntarlo, porque es como preguntar si el blanco es negro o si el negro es blanco. Es una pregunta que prefiero no hacer jamás. No me interesa lo que responderían, porque sería otra falacia más.

Rechazo este proyecto y agradezco, de todas formas, a los trabajadores que hacen posible esta comunicación.

Para aquellos que estén interesados en comunicarse, mi nombre es Jorge Zanada y mi celular 1568885050. Yo no me escondo, como los siniestros que nos gobiernan, que hacen todo esto para ver qué pensamos después de que ya han decidido lo que van a hacer, para medir cómo nos pueden engañar a través de los medios de comunicación.

Gracias y que nos sea leve.

9.- Sra. María Rodríguez Romero

Sr. Coordinador (González).- Corresponde que haga uso de la palabra la participante número 9, la señora María Rodríguez Romero.

Sra. Rodríguez Romero.- Me presento a esta audiencia pública como habitante de la Comuna 13 desde hace 28 años, como integrante de Fundación Rumbos –que es una organización en defensa de los derechos de las personas en situación de discapacidad–, como integrante de Colegiales Participa y Decide y del Consejo Consultivo de la Comuna 13, con el fin de expresar mi rechazo al proyecto localizado en la zona 1C de la urbanización U20.

Una vez más, estamos participando de una audiencia sobre un terreno público que fue rematado por el Gobierno de la Ciudad sin tener en cuenta la voluntad de las personas que habitamos esta ciudad.

El 13 de septiembre de 2018 la Legislatura, aprovechando su composición mayoritariamente oficialista, aprobó la Ley 6010 a la medida de los desarrolladores inmobiliarios, en la que se declaró al Dorrego innecesario para la gestión. Nueve días antes, en la audiencia pública del 4 de septiembre, los vecinos y vecinas habían dado varias ideas para utilizar este predio –como ya lo dijo la señora Adriana Fernández–, como una escuela pública de artes y oficios, una escuela de arte audiovisual, una escuela de nivel inicial –ya que en Colegiales no hay vacantes en ese nivel– o una cinemateca. Había varias posibilidades de uso público y común que los vecinos fueron diciendo, pero no fueron escuchados y la única opción fue cederlo al lobby privado.

Siguiendo la lógica de hacer negocios privados en el espacio público, se vendió el Dorrego con la excusa de utilizar las ganancias –unos 20 millones–, entre otras cosas, para la obra de la Plaza Clemente, con un aire bastante extorsivo, como diciendo que si queríamos la plaza teníamos que entregar algo, en este caso, el Dorrego. Esos 20 millones iban a destinarse a proyectos y obras de nuevos espacios verdes públicos dentro de la Comuna 13, especialmente de la zona de Colegiales. Como ya también dijeron otros oradores, nos gustaría saber en qué se usó ese dinero. Por otro lado, les avisamos que estamos esperando la construcción de la Plaza Biro, que sigue pendiente desde hace cuatro años.

La Ley 6010 establece que en el 65 por ciento del predio del Dorrego no se podrá edificar y que va a haber un parque para los vecinos y vecinas. Eso es en teoría, porque no se entiende una plaza privada con acceso público, una plaza que ya no va a ser nuestra, sino de Sancor Seguros. Nos preguntamos quién la va a administrar, quién la va a mantener y quién va a decidir quién entra y en qué horarios. ¿Será realmente una plaza pública o será para que la utilicen principalmente los habitantes del 35 por ciento edificado? Si va a ser de uso público, ¿no habrá una instancia de participación comunitaria –como dijeron otros oradores– para el diseño? Espero que contesten nuestras preguntas, tal como está previsto en la ley de audiencias públicas.

Respecto del proyecto edilicio, vemos que los locales tienen dimensiones muy pequeñas. Las personas en situación de discapacidad necesitan una amplitud que estos locales parecen no tener. No les alcanza con contar con ese valioso predio, sino que además quieren sacarle todo el jugo posible. Eso es lo que parece. Claro, para eso cuentan con el nuevo Código de Edificación, hecho a la medida de los negocios.

Como han dicho otros oradores, el artículo 31 de nuestra Constitución de la Ciudad de Buenos Aires dice textualmente: “La ciudad reconoce el derecho a una vivienda digna y a un hábitat adecuado”. Para ello, resuelve progresivamente el déficit habitacional, de infraestructura y servicio, dando prioridad a las personas de los sectores de pobreza crítica, con necesidades especiales y recursos escasos. Me gustaría saber a quiénes están dirigidas estas viviendas. ¿A un público que no encuentra viviendas físicamente accesibles y económicamente asequibles? Yo no lo creo. Este proyecto tampoco refleja las necesidades que tiene el colectivo de personas con discapacidad. Las personas de bajos recursos que necesitan viviendas accesibles, en su gran mayoría, están siendo expulsadas a la periferia de la ciudad, porque las viviendas son muy caras y no encuentran viviendas accesibles y a su vez asequibles.

Si estoy equivocada, les pido que indiquen cuáles son las acciones y mediante qué operatoria entregarán viviendas a los sectores vulnerables priorizados en la Constitución de Ciudad Autónoma de Buenos Aires y si se prevé el otorgamiento de líneas de crédito blandas por parte de la comercializadora o por parte de alguna entidad bancaria pública o privada. En caso afirmativo, cuáles serían las condiciones.

Por todo lo dicho, expreso mi rechazo al otorgamiento del certificado de aptitud ambiental al proyecto ubicado en la zona 1C de la U20 y denuncio que este proyecto es parte de la sistemática privatización del espacio público que lleva a cabo el Gobierno de la Ciudad desde hace muchos años, mostrando una vez más su claro desprecio por defender los intereses de los ciudadanos.

Como se ha dicho en otras audiencias, no hemos sido escuchados. Pero, por lo menos, me gustaría que respondieran las preguntas planteadas.

Muchas gracias

Sr. Coordinador (González).- Corresponde que haga uso de la palabra el participante número 10, el señor Martín Villarreal.

- El participante no se hace presente en el Zoom.

Sr. Coordinador (González).- Corresponde que haga uso de la palabra la participante número 11, la señora María Mercedes Estévez.

- La participante no se hace presente en el Zoom.

12.- Sr. Maximiliano Gómez Llambi de Oromi

Sr. Coordinador (González).- Corresponde que haga uso de la palabra el participante número 12, el señor Maximiliano Gómez Llambi de Oromi.

Sr. Gómez Llambi de Oromi.- Para arrancar con la parte formal, rechazo el proyecto de la zona 1C de la U20.

Quiero expresarme sobre algo poco común, que es la toma de conciencia de cómo se puede transformar un espacio público en un espacio vivible, disfrutable, en el que las personalidades de todas las edades puedan expandirse y puedan aprovechar este espacio.

No me llama mucho la atención este proyecto, ya que se trata de una zona con alto poder adquisitivo, con alta capacidad educativa, en comparación con el resto del país. Hay tantos artistas, que esto se está conversando. Suena realmente ilógico que las personas que están a cargo de la protección ambiental y los sociólogos no puedan dar un espacio y una solución acorde a la sensibilidad de los que habitan este espacio, acorde a lo que se necesita. Si pensamos por un minuto en que esto está pasando en Colegiales, imaginémoslo debe pasar en el resto del país. Digo esto sin levantar ninguna bandera de ningún color político, porque esto nos afecta a todos como personas.

Estoy totalmente en desacuerdo con que se siga construyendo para unos pocos en lugares en los que se podrían generar espacios de disfrute para nuestros niños, nuestras

niñas, nuestros jóvenes, nuestros adolescentes, lugares de contacto con la naturaleza, para poder bajar la temperatura del barrio.

Bueno, eso es todo, quería expresar mi desacuerdo.

13.- Sra. Francesca Bertoglio

Sr. Coordinador (González).- Corresponde que haga uso de la palabra la participante número 13, la señora Francesca Bertoglio.

Sra. Bertoglio.- Buenas tardes. Me presento en esta audiencia pública como ciudadana y vecina del barrio de Colegiales. Quiero expresar mi desacuerdo con la venta del Dorrego y con la construcción que se va a llevar a cabo.

Estuve observando parte del informe ambiental y también conversando con otros vecinos. Me llamó la atención una afirmación –que la tengo acá y la voy a citar textual– del punto 3, que hablaba sobre un marco en el cual hacen referencia “a la explícita implementación...” –acá estoy citando– “...de políticas activas en materia de reducción de pobreza y mejoramiento del hábitat. Sobre estas mandas constitucionales se basan muchas de las acciones que se llevarán a cabo en el proyecto”. Esto habla de la construcción en CABA y se plantea, en el artículo 31, que se va a intentar resolver progresivamente el déficit habitacional, de estructuras y de servicios, dando prioridad a las personas de los sectores de pobreza crítica y con necesidades especiales de escasos recursos.

Me parecieron muy lamentables estas afirmaciones. Si observamos el estudio realizado por la Mesa de Estudio de Viviendas Vacías, integrada por el GCABA y organizaciones de la sociedad civil, una de cada 10 viviendas de la ciudad están vacías. Esto se observa, principalmente, en los barrios de Palermo, Recoleta y Puerto Madero. Colegiales, donde se planea hacer este edificio en el Dorrego, aunque se llame así, es parte del área de Palermo y de los centros comerciales que hay en la zona.

También sabemos que este edificio que se va a construir y todos los servicios que se van a ofrecer no son para reducir la crisis de emergencia habitacional. Como comentaba Adriana en el principio de la reunión, no se está invirtiendo en zona sur, que es donde realmente hay una emergencia, sino que se sigue trayendo plata al norte sin resolver ninguna emergencia habitacional, porque esos departamentos van a quedar vacíos. La gente no los puede pagar y, por lo tanto, no se va a beneficiar ni con la vivienda ni con otra cosa.

En la evaluación de impacto ambiental, se dice que se va a mejorar la oferta de viviendas y comercios como un impacto positivo. En primer lugar, no sé de dónde salen estos datos, si es que de verdad alguien hizo una investigación de que esto va a ser un impacto positivo. Soy una persona que vive en el barrio. Nací en El Salvador y Ravignani, que es Palermo, muy cerca de Colegiales, pero me crié en las plazas, fui al colegio en Colegiales y ahora vivo en el barrio de Colegiales desde hace trece años. Como vecina, les puedo afirmar que viviendas hay suficientes, no necesitamos más. El problema es que la gente no las puede pagar. La gente se tiene que ir del barrio porque suben los precios de los alimentos, porque sube el precio de todos los servicios en la zona. Además, todos los restaurantes y esas cosas no suman al barrio, no suman a la necesidad de las personas, sino que son servicios destinados para ciertos grupos y generan aún más exclusión dentro del barrio.

También quería observar que en el informe se asegura que el impacto en la red vial es neutro o leve. Esto lo escribió una persona que nunca ha tenido que cruzar la calle en Dorrego y Conde, a dos cuadras de donde se planea construir el edificio. Esta zona está explotada de autos y construir 300 estacionamientos no soluciona ese problema.

En el barrio, las calles son angostas; no hay lugar. No hay más espacio en el barrio; estamos apretados. Me parece que, en vez de generar más gentrificación en un lugar, podríamos invertir y disponer del dinero de los ciudadanos para cuidar la situación habitacional de otras personas y dejar de concentrar todo en un solo lugar, sólo por un interés económico en Palermo y Colegiales, que ahora es lo que vende.

Por todo lo dicho, expreso mi rechazo al otorgamiento del certificado de aptitud ambiental al proyecto ubicado en la zona y denuncio que este proyecto es parte de la sistemática privatización del espacio público que lleva a cabo el Gobierno de la Ciudad, mostrando una vez más su desprecio por defender los intereses ciudadanos. Yo no me siento defendida, yo soy una persona que habita este barrio y veo cada día más y más construcciones sin sentido, arruinando la identidad barrial.

Sr. Coordinador (González).- Ya se cumplieron los cinco minutos. ¿Podés ir redondeando?

Sra. Bertoglio.- Estoy de acuerdo con lo que mencionó antes Gabriela Zimerman, respecto de que estas son afirmaciones de buenas prácticas, pero sin datos. No sé quién hizo el estudio y dice que va a mejorar la oferta de viviendas y la comercial. No sé quién asegura en el estudio que no se va a afectar la red vial. No hay ninguna cita ni nada. Afirmar cosas por afirmar lo puede hacer cualquiera. Este no es un espacio para afirmar cosas.

Sr. Coordinador (González).- Corresponde que haga uso de la palabra la participante número 14, la señora Ana María Florentina Díaz.

- La participante no se hace presente en el Zoom.

15.- Sr. Santiago Sobral

Sr. Coordinador (González).- Corresponde que haga uso de la palabra el participante número 15, el señor Santiago Sobral.

Sr. Sobral.- Buenas tardes.

Mi nombre es Santiago Sobral y soy vecino de Colegiales.

Voy a ser breve. Me parece que con la Ley 6010 de 2018 el Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires ha perfeccionado la metodología de saqueo de la tierra pública, no sólo porque se van a quedar con el suelo, sino también con el subsuelo.

Nos convocan ahora para hacer el análisis del proyecto de esta obra, cosa extraña, porque el proyecto ya está cocinado, rehecho, rearmado y prácticamente listo para hacerse. Se plantea construir 33.000 metros cuadrados sobre la superficie y otros 33.000 debajo de la superficie, anulando completamente la posibilidad de suelo absorbente. Además, genera una densidad de población altísima, en un barrio en el que ya es alta, y se suma a otros

proyectos gigantescos, como el proyecto Concepción o el Caputo Center, como se lo conoce acá en el barrio, que aún no está terminado.

Tengo algunas preguntas y planteos para hacer. En primer lugar, ¿qué parámetro de constructibilidad utilizó el Banco Ciudad para definir el monto de tasación de esta tierra? Digo esto porque si evaluamos que Sancor Seguros –también conocido en el barrio como Sancor Saqueos– pagó 20 millones de dólares por aproximadamente 10.000 metros cuadrados, pero la constructibilidad va a ser de 66.000, quiere decir que pagó por cada uno de esos metros cuadrados construibles 300 dólares. Yo quisiera saber qué parámetros de constructibilidad aplicó el Banco Ciudad para esa tasación.

El segundo punto es que el Gobierno de la Ciudad le quiere hacer creer a los vecinos que va a dejar un 65 por ciento del terreno con acceso público. En realidad, va a ser de acceso público, pero no va a ser terreno público y tampoco va a ser el 65 por ciento, sino que se plantea una servidumbre administrativa. ¿Y por qué se plantea una servidumbre administrativa? Justamente por eso: para engañar a los vecinos. Esta es la única forma que encontraron para poder vender el subsuelo.

Respecto del estudio de impacto ambiental, este no lleva firma de ningún profesional responsable y, además, está vacío de información que pueda constatar lo que se plantea. El estudio de impacto acústico plantea que no habría inconvenientes con el ruido. Sin embargo, dado que en las obras que se van a realizar en el subsuelo, de acuerdo al proyecto presentado, aparecen estudios de televisión, estudios de radio y más cocheras, eso implica una cantidad de equipamiento de aires acondicionados, movimiento de aire forzado para ventilación, etcétera, que no fueron jamás contemplados en el estudio de impacto acústico. Serán grandes equipos instalados seguramente en terrazas o en el exterior.

Otra duda: si en la Plaza Clemente se gastó un millón de dólares y el planteó para vender el Dorrego fue que se vendía para hacer esa plaza y algunas otras obras, ¿dónde fueron a parar los otros 19 millones de dólares?

Creo que esto responde a un plan sistemático llevado adelante por el Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires y por este motivo rechazó el proyecto de análisis de obra nueva bajo el titular de Sancor Seguros –conocido ahora por el barrio como Sancor Saqueos– y el otorgamiento del certificado de aptitud ambiental.

Muchas gracias.

16.- Sra. María Teresa Gutiérrez Cullen de Arauz

Sr. Coordinador (González).- Corresponde que haga uso de la palabra la participante número 16, la señora María Teresa Gutiérrez Cullen de Arauz.

- Luego de unos instantes:

Sr. Coordinador (González).- No se escucha, María Teresa. Estás muteada.

Sra. Presidenta (Azcurra).- Está presente, pero no es escucha.

Sra. Gutiérrez Cullen de Arauz.- Ahora sí, ya está activado el audio.

La participación con información tardía a los vecinos que se verán afectados, a los ciudadanos en general y al Consejo Comunal y la falta de respuesta a lo que en estas audiencias públicas estamos diciendo, hace que se viole sistemáticamente la letra y el espíritu de la Constitución, las leyes y el Acuerdo de Escazú.

En los expedientes recibidos, el responsable del estudio describe el tipo de actividad, pero en sucesivos expedientes aparecen otros usos. Consta que el propietario del inmueble es Sancor Cooperativa de Seguros por la compra que le efectuará al Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires, según escritura de 2018.

Se opta por vender suelo en lugar de generar viviendas para poner en alquiler, teniendo en cuenta la demanda insatisfecha de los sectores medios y medios bajos, a pesar del crónico déficit. Tampoco se destina suelo propio para generar espacios verdes absorbentes en este escenario, en el que el cambio climático lo exige ya. Hay problemas con la priorización en el Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires.

En el formulario APRA aparecen los indicadores de evaluación ambiental, concluyendo en un valor de 7,0 puntos, que el proponente califica como “sin relevante efecto”. Respondiendo a requerimientos de APRA, se corrigen las superficies del proyecto, el número de pisos –que pasa de 9 a 12–, el indicador de evaluación ambiental –que pasa de 7 a 19–, por lo que se requiere seguro ambiental y se categoriza como de relevante efecto. Por eso estamos aquí, en esta audiencia pública.

Se anexan requerimientos de AySA, Edenor y Metrogas, con costo para el desarrollador. En el master plan eléctrico aparecen importantes consumos energéticos, lo menos recomendable en el escenario de cambio climático, y de déficit energético de la Ciudad de Buenos Aires. ¿Se quedarán sin luz, gas y agua, los vecinos? Los equipos de emergencia eléctrica a instalar en la azotea contribuirán, con sus emisiones, a la generación de dióxido de carbono.

En el punto Energías Renovables la empresa consultora pregunta de qué espacio se dispone para la instalación de paneles en techos o fachadas con orientación norte oeste. Queda claro que no estaba previsto.

El Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires pide nuevos formularios de factibilidad, de seguro, contratación de coberturas de daño ambiental, de incidencia colectiva con carácter de declaración jurada y afirma, con posterioridad a la emisión del informe técnico elaborado por la subgerencia operativa y previo al otorgamiento del certificado de aptitud ambiental, que se convocará a una audiencia.

El estudio técnico de impacto ambiental tiene las previsibles y repetidas referencias a objetivo, marco normativo, línea de base, geomorfología, clima y medidas de mitigación de la etapa de obra. El punto Evaluación de Alternativas es un conjunto vacío. Yo escuché recién varias alternativas de uso del suelo para ese espacio de parte de los vecinos.

La cantidad previsible de metros cúbicos de cemento, aunque no especificada, no condice con la reducción del efecto isla de calor al que se hace referencia. Tampoco hay referencias concretas a fuentes renovables. Respecto del manejo de especies arbóreas se dice que 60 metros cuadrados del predio corresponden a áreas verdes vegetadas, incluyendo árboles y arbustos, pero no se dice qué especies ni qué se hará con los árboles.

En la plaza abierta al público se proyecta una superficie de 3000 metros cuadrados de área parquizada. Se omite decir que dicha área parquizada se desarrollará sobre una losa de cemento dispuesta para aislar los ruidos provenientes de los subsuelos, cuyo número varía en distintos expedientes.

En cuanto a medidas de reparación y/o compensación, se menciona la forestación de espacio público y las terrazas verdes. En un ejercicio de sinceridad no se menciona la palabra “forestación”; no se puede forestar una maceta. En la terraza verde se copian los beneficios, pero nada se dice sobre la ubicación y características en el proyecto.

El tanque ralentizador de aguas pluviales, homenaje al tanque ralentizador, dice que puede suponer el alivio para la red de tiraje público. “Puede” y “suponer” no son afirmaciones y no hay referencias ni a la ubicación ni a la capacidad de los tanques.

En el plan de gestión ambiental, como es habitual, se destinan cuatro páginas a la etapa constructiva y sólo una y media a la de operación. Las conclusiones advierten este conjunto vacío cuando dicen “se recomienda que el titular del proyecto implemente...” – debió decir también “desarrolle”– “...el plan de manejo ambiental para la fase de la operación.

En varios documentos el Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires solicita factibilidad de agua, energía y gas. El profesional adjunta documentación, pero de su análisis surge que para la prosecución del trámite se deberá presentar solicitud factible, ya que lo presentado no es factible. Tras un pedido de subsanar y una solicitud de aclaración de puntos, la empresa había asumido el compromiso, en carácter de declaración jurada, de ejecución de las obras requeridas por los servicios a cargo de los titulares del emprendimiento.

Sr. Coordinador (González).- Por favor, vaya redondeando.

Sra. Gutiérrez Cullen de Arauz.- Ya termino.

Luego de este agregado, la APRA presta conformidad a esta audiencia pública.

Después de lo dicho, rechazo francamente el proyecto sobre el cual estamos hablando.

Sr. Coordinador (González).- Corresponde que haga uso de la palabra la participante número 17, la señora Josefina Ghigliano.

- La participante no se hace presente en el Zoom.

18.- Sra. Cecilia Victoria García Rizzo

Sr. Coordinador (González).- Corresponde que haga uso de la palabra la participante número 18, la señora Cecilia Victoria García Rizzo.

Sra. García Rizzo.- Me presento en esta audiencia con el fin de expresar mi rechazo al proyecto localizado en la zona 1C de la urbanización U 20.

Soy una persona en situación de discapacidad, me movilizó en un scooter eléctrico e integró Fundación Rumbos, con sede en la Comuna 13, por lo que voy habitualmente al barrio de Colegiales para trabajar, realizar actividades y reunirme con amigos.

Por eso, me sumo a todo lo antedicho por los vecinos del barrio, del que me siento parte, y por mí compañera de Fundación Rumbos que habló antes. Con respecto al espacio abierto al público, la ley establece que en el 65 por ciento del predio no se podrá edificar.

Tanto en dicha ley, en el artículo 3.3.6 del anexo como en el informe, se denomina a esta superficie como espacio verde o espacio público. Es indudable que ese porcentaje de superficie parquizado es muy inferior al 100 por ciento necesario en una ciudad con escasos metros cuadrados de espacio verde por habitante.

Ya que el informe no lo señala, les preguntó –y me gustaría que lo respondieran– ¿cuál será el balance final de metros cuadrados de espacio verde por vecino del barrio de Colegiales luego de multiplicarse la densidad poblacional de la zona, con la incorporación de 9 pisos para viviendas y oficinas y 3 niveles para cocheras de uso comercial?

Quiero resaltar que las personas que tenemos discapacidad frecuentamos los espacios verdes, porque nos posibilitan el disfrute en comunidad. Allí podemos reunirnos, tomar mates, pasear al aire libre, una cuestión que es fundamental porque son lugares a los que nos es fácil llegar por la cercanía.

Hablan de la puesta en valor y de la mejora de un barrio, pero están agregando más y más metros de cemento y no consideran la diversidad de demandas sociales actuales. El proyecto sólo beneficia a los intereses de una desarrolladora inmobiliaria y definitivamente cambia el perfil de Colegiales, presionando el derecho adquirido de los vecinos que han elegido este barrio con sus características y fisonomía como su centro de vida.

Por todo lo dicho, expreso mi rechazo al otorgamiento del certificado de aptitud ambiental del proyecto ubicada en la zona 1C de la U20 y denunció que este proyecto es parte de la sistemática privatización del espacio público que lleva a cabo el Gobierno de la Ciudad, mostrando una vez más su claro desprecio por defender los intereses de los ciudadanos.

Gracias.

19.- Sra. María José Lubertino

Sr. Coordinador (González).- Corresponde que haga uso de la palabra la participante número 19, la señora María José Lubertino.

Sra. Coordinadora (Estrabaca).- Antes de que hable la participante, quiero aclarar que, debido a su solicitud en el momento de su inscripción y teniendo en cuenta y favoreciendo siempre la participación en vez de cercenarla, dispone de 10 minutos para el uso de la palabra.

Sra. Lubertino.- Voy a explicar que me anoté como persona individual, como defensora de derechos, como constituyente de la Ciudad de Buenos Aires y además en representación de la Asociación Ciudadana por los Derechos Humanos. Por eso defendí el derecho a los 10 minutos.

En primer lugar, vengo en nombre de la institución que represento y como constituyente y ex legisladora de la Ciudad de Buenos Aires a rechazar el proyecto en consideración y el otorgamiento del certificado de aptitud ambiental. El tema que hoy nos convoca no es nuevo, es parte del saqueo sistemático de las tierras públicas de la Ciudad de Buenos Aires.

Aprovecho para invitarlos a la presentación de mi libro *El derecho al ambiente en la Ciudad de Buenos Aires*, que tendrá lugar el 6 de diciembre. Hay una invitación *online* a las

15:30 horas. En este libro, que es mi tesis doctoral, hablamos de este caso particular del ex Mercado Dorrego y de la larga historia que hay detrás de él y de todas las ventas de tierras públicas ilegales en la Comuna 13. Por lo tanto, ampliaré en ese texto, que ha sido publicado por la editorial Jusbaire.

De todas maneras, y en aras de la brevedad, no quiero reiterar los argumentos vertidos por la arquitecta Zimerman, por María Elena Rubio y por varios de los expositores preopinantes en términos de la flojedad de papeles de este estudio de impacto ambiental, sin firma de profesional; esto es llamativo. Quiero recordar que hay una obligación de hacer un estudio de impacto ambiental estratégico, que la ciudad de Buenos Aires tiene instituida la democracia participativa, que hay una obligación –a partir, además, del Acuerdo de Escazú– de que la información a la ciudadanía, en materia de impactos ambientales, esté accesible y sea asequible con el tiempo debido.

Estamos hablando aquí de un estudio de impacto ambiental que sólo mira la construcción y no mira los efectos posteriores, en un lugar con la cantidad de habitantes que tiene en este momento la Comuna 13 –y particularmente el barrio de Colegiales–, con el impacto que ya están significando los otros convenios urbanísticos que han permitido que se construyan, arrasando con las características de identidad y patrimonio histórico del barrio de casas bajas y con el impacto que va a tener la venta de los predios –ilegalmente realizada– del playón de Colegiales. Si a esto se le suma este proyecto, verdaderamente no hay evaluación favorable y posible.

En particular, quiero referirme a que, cuando fui legisladora de la Ciudad de Buenos Aires, habíamos votado una ley, con la unanimidad de todos los bloques políticos, por impulso incluso del propio Gobierno de la Ciudad, que hacía de este predio un espacio público, cultural, que preservaba las características identitarias y rescataba la historia del ex Mercado Dorrego y que, a poco de andar, cuando se vieron frustradas las expectativas del Gobierno de la Ciudad de hacer un shopping con una cubierta verde, por la persistencia de los vecinos de la Comuna 13 para lograr lo que hoy es la Plaza Clemente, utilizaron como moneda de canje y plantearon la necesidad de vender el Dorrego para poder hacer la Plaza Clemente.

La plaza Clemente está hecha –a mi gusto, bastante cementada, pensando en lo verde que podría haber sido–, pero esta estrepitosa obra, que implica el enriquecimiento ilícito por parte de los compradores, dado que se ha vendido a un precio vil –porque al permitirse una constructibilidad extraordinaria va a significar un ingreso muy superior al valor de venta–, no se puede comparar con lo que ha significado poner algunos pocos árboles, cementar y hacer la Plaza Clemente. O sea, es un despropósito hacernos creer que la venta de este predio tiene correlación con lo que ha sido la Plaza Clemente.

Además del incumplimiento de la Plaza Biro, que ya se citó reiteradas veces, quisiera plantear la gravedad de esta venta y la responsabilidad de los legisladores que votaron esta ley. Entiendo que además es tiempo de que se caiga en la cuenta de que cuando se avanza en este tipo de negocios inmobiliarios hay responsabilidades penales. No puede ser que ningún ámbito de la Justicia, los organismos de control de la ciudad, la Defensoría del Pueblo de la Ciudad ni la Auditoría develen la trama oculta detrás de estos negocios inmobiliarios de gravedad extrema.

En este sentido, en primer lugar, quiero plantear la inviabilidad de aprobar un certificado de aptitud ambiental para esta obra. En segundo lugar, la necesidad de revertir esta venta ilegal, ilegítima y a precio vil de este predio y, si fuera el caso, de plantear la

expropiación inversa de este predio y la necesidad de hacer una denuncia penal contra los legisladores y funcionarios que promovieron esta venta a un precio irrisorio para lo que ahora se va a permitir construir. Me parece que la reiteración de este tipo de situaciones, a lo largo y ancho de la ciudad, más allá del daño al ambiente, al patrimonio, a la calidad de vida de los vecinos y de la no consideración del cambio climático, de los efectos perniciosos que va a tener para la concentración del tránsito, del transporte, el ruido, etcétera, no pueden ser dejados de lado. No puede ser que ninguna autoridad de los tres poderes del Estado de la Ciudad de Buenos Aires entienda que los vecinos y vecinas de la ciudad no queremos más negocios privados en las tierras públicas, no queremos más cemento; queremos espacios verdes y públicos.

Sobran razones y motivos –y sobran aún– para tener en ese predio del ex Mercado Dorrego un espacio verde, un espacio de uso público. Todavía faltan vacantes para los niños y niñas en educación inicial. Todavía faltan espacios deportivos, a pesar de que hay algún predio cercano, para que las escuelas puedan practicar deportes. Necesitamos espacios verdes y públicos, necesitamos espacios de socialización. De hecho, los vecinos de Colegiales se han caracterizado por tener propuestas y alternativas, por haber dado un ejemplo con su movilización a distintos barrios de la ciudad, en defensa de los predios verdes y públicos.

Así que, por todo esto, es que rechazamos este proyecto, rechazamos el otorgamiento de un certificado de aptitud ambiental y exigimos, por parte de las autoridades de la Ciudad de Buenos Aires, la consideración de los argumentos que se han vertido en esta audiencia para revertir esta venta. Queremos que este espacio vuelva a ser público y que efectivamente, en el planeamiento urbano estratégico de la Ciudad de Buenos Aires, se consulte a los consejos consultivos –en este caso, el Consejo Consultivo de la Comuna 13 no fue consultado– y que estas audiencias en las que estamos ofreciendo nuestras ideas, nuestras genuinas...

Sr. Coordinador (González).- Ya se cumplieron los diez minutos.

Sra. Lubertino.- ...y desinteresadas reflexiones, se tengan en cuenta y no se pasen al olvido, como viene sucediendo sistemáticamente.

Muchas gracias.

20.- Sra. Silvia Irene Aguña

Sr. Coordinador (González).- Corresponde que haga uso de la palabra la participante número 20, la señora Silvia Irene Aguña.

Sra. Aguña.- Buenas tardes a todos.

Me voy a permitir leer, porque el tiempo que nos dan es tan escaso que no puedo evitar perder segundos en una exposición oral que no sea una lectura.

Me presenté esta audiencia pública como vecina del barrio de Colegiales con el fin de expresar mi rechazo al proyecto en análisis. Como bien señala el informe en su capítulo III, la Constitución Nacional, en su reforma de 1994, incorpora los llamados derechos de tercera generación, que son plasmados en sus artículos 41 a 43. Estos nuevos derechos,

como los denomina nuestra Carta Magna, obedecen a una preocupación global que comienza a manifestarse a fines del siglo 20 y principios del siglo 21, respecto al deterioro del medio ambiente y su incidencia en la calidad de vida de las personas.

A nivel internacional, dichos derechos fueron incorporados progresivamente y en nuestro país forman parte de nuestro ordenamiento jurídico, no sólo a través de la Constitución Nacional y de las Constituciones locales, sino también mediante la sanción de numerosas leyes, especialmente, la Ley General del ambiente. Dicha ley resulta un hito fundamental en materia de derecho ambiental y contempla a la audiencia pública, junto con la consulta, como instancias obligatorias para la autorización de aquellas actividades que puedan generar efectos negativos y significativos sobre el ambiente, reconociendo el derecho de los ciudadanos a ser escuchados e informados. Claro está que dicha participación ciudadana debe asentarse en información precisa, completa y fundamentada, que se materializa a través del informe de impacto ambiental, al cual alude la ley citada.

Sin embargo, el informe en análisis contiene una serie de manifestaciones dogmáticas, carentes de sustento, que le impiden al ciudadano emitir una opinión u objeción fundamentada y me autorizan a la formulación de las preguntas y pedidos de precisiones que realizó a continuación. No debemos olvidar que este proyecto tiene su origen en la Ley 6010 del año 2018, que dispone la enajenación de este inmueble. Esto le otorga a este análisis de impacto ambiental una relevancia particular.

A criterio de la dicente, no debe perderse de vista que dicho predio podría haberse convertido en un espacio verde en toda su extensión, de forma tal que el impacto ambiental no sólo debe analizarse en función del proyecto, sino también en función del destino que podría haberse llevado a cabo. Esto no supone desconocer la vigencia de la ley, pero sí exigir la máxima rigurosidad en este aspecto y en el control de la ejecución de los cargos impuestos por la ley citada en su artículo 9.

En función de lo expuesto, solicitó, en primer lugar, que se explique qué cuestiones específicas de problemática ambiental se pudieron individualizar en el barrio de Colegiales y, en su caso, de qué manera el proyecto a ejecutar las mitiga o resuelve.

Segundo, que se explique cuáles serán los efectos favorables del proyecto y en qué magnitud incidirán positivamente en los vecinos del barrio de Colegiales o Palermo.

Tercero, que se informe cuál es el balance final del metro cuadrado de espacio verde por vecino del barrio de Colegiales, luego de multiplicarse la densidad poblacional de la zona, una vez ejecutado el proyecto.

Cuarto, en relación a la oferta inmobiliaria, considerando que la Comuna 13, junto con las comunas 6 y 11, son las que presentan menos hogares con hacinamiento no crítico, solicito que se informe cuál ha sido la evaluación realizada para determinar la necesidad de incrementar dicha oferta en la zona.

Quinto, como existe una íntima relación entre el déficit habitacional y la existencia de viviendas vacías, pido que se informe si han evaluado qué cantidad de viviendas ociosas existen en la Comuna 13 y, en su caso, tipología de las mismas.

Sexto, que se precise en qué medida la ejecución del proyecto supone un mejor aprovechamiento del suelo. En su caso, ¿con qué otro uso del suelo se lo ha comparado para efectuar dicha afirmación?

Séptimo, a partir de la afirmación que contiene el informe respecto de que muchas de las acciones que se llevarán a cabo en el proyecto se basan en las mandas constitucionales relativas a la implementación de políticas de reducción de la pobreza y

mejoramiento del hábitat, solicitó se precise cuáles serían esas acciones concretas, mensurando el impacto de las mismas en el ámbito de la Comuna 13 y del resto de la ciudad.

Octavo, toda vez que el déficit habitacional es una problemática que para su abordaje exige la construcción de viviendas y también la facilitación de acceso a las mismas, solicitó se explicita: a) si se ha estimado cuál es la demanda actual de este tipo de viviendas en la comuna y en el resto de la ciudad; b) si se ha evaluado el perfil del posible adquirente, definiendo si se trataría de un comprador de primera vivienda o de un inversor; c) cuál sería el valor promedio del metro cuadrado del departamento de tipo...

Sr. Coordinador (González).- ¿Puede ir redondeando, por favor?

Sra. Agüña.- Redondeo.

Termino con el listado: d) si se prevé el otorgamiento de líneas de crédito blandas por parte de la comercializadora o por parte de alguna entidad bancaria, pública o privada; e) qué parámetros se tuvieron en consideración para afirmar que las unidades proyectadas son accesibles para la ciudadanía o qué índice de la población, medida por ingresos, se tuvo en cuenta para tal aseveración.

Por todo lo dicho, expreso mi rechazo al otorgamiento del certificado de aptitud ambiental. El informe no ha podido demostrar los beneficios del proyecto, que sólo contempla los intereses de una desarrolladora inmobiliaria y, definitivamente, cambia el perfil de Colegiales, lesionando el derecho adquirido de los vecinos que han elegido este barrio con sus características y fisionomía como su centro de vida.

Por último, permítanme decirles que hoy me ganó el desánimo. Puede ser que subestimen nuestras opiniones y que desoigan nuestras voces, pero les aseguro que la voz de las futuras generaciones y su juicio serán implacables.

Muchas gracias.

Sr. Coordinador (González).- Corresponde que haga uso de la palabra la participante número 21, la señora Paula Milagros Merlo.

- La participante no se hace presente en el Zoom.

Sr. Coordinador (González).- Corresponde que haga uso de la palabra la participante número 22, la señora Andreína de Luca de Caravallo.

- Luego de unos instantes:

Sra. Presidenta (Azcurra).- Está presente.

Sr. Coordinador (González).- Sí.

Andreína: ¿se podrá desmutear? ¿Nos escucha?

- Luego de unos instantes:

Sr. Coordinador (González).- En todo caso, seguimos con el próximo participante y luego la volvemos a llamar.

23.- Sra. Ana María Barreiro

Sr. Coordinador (González).- Corresponde que haga uso de la palabra la participante número 23, la señora Ana María Barreiro.

Sra. Barreiro.- Buenas tardes.

Primero, la parte formal. Soy ciudadana del barrio de Colegiales, del que soy oriunda. Nací y me crié acá; tengo 72 años. Me presento a esta audiencia con el fin de expresar mi rechazo al proyecto localizado en la zona 1C de la urbanización U20 por los motivos que detallaré a continuación.

Creo que mis compañeros han hablado y han precisado bien los detalles, porque han estudiado, muchos de ellos eran arquitectos, abogados o ingenieros.

Queremos nuestro territorio, queremos nuestro lugar. Muchos de nosotros nacimos acá y otros han venido después, pero todos amamos y defendemos cada uno de nuestros lugares. Por eso luchamos incansablemente por cada uno de ellos.

Ya dieron todas las precisiones técnicas. Yo espero que sea contestado con detalle todo lo que los arquitectos, los ingenieros y los abogados han cuestionado.

Quiero hablar en nombre de una premisa –una de las bases de los que vivimos acá y que defendemos–, que es la historia y la memoria de Colegiales. Este lugar, el Mercado de Dorrego, para nosotros tiene mucha historia e impronta, porque fue un lugar en el que antiguamente recibíamos todos los frutos y las provisiones que venían del norte. Fue un gran mercado agro ecológico, en el que se recibían todas las frutas y en el que todos los habitantes íbamos a comprar ahí. Es más, en nuestras épocas de crisis, cerca del año 89 y demás, este mercado contribuía a poner a bajo precio todos los frutos y todas las hortalizas. Podíamos hacer las compras a muy bajo precio. Realmente esperábamos que este fuera un lugar en el que pudiéramos recibir las cosas de los mercados mayoristas y descentralizados, un lugar en el que pudiéramos hoy, por ejemplo –en este momento en el que muchos no pueden acceder a la canasta básica, que no pueden comprar sus alimentos, porque están muy caros–, comercializar sus productos.

Y era una tierra pública, porque recordemos que este lugar fue subastado –ya lo han dicho mis compañeros– en forma vil y se lo dan, justamente, a Sancor Seguros, que es una cooperativa con fines sociales, teóricamente. Primero lo comercializa y lo compra a precio vil y después lo va a destinar a un fin comercial, como también pasó con el playón de Colegiales. También compró otros lotes, por lo que se convierte en una empresa inmobiliaria.

El informe de impacto ambiental dice que está bien todo lo que ha armado falsamente. Pero yo pregunto, ¿dónde están las viviendas económicas de las que hablan? Acá no hay ninguna normativa y no se explica cuáles son las viviendas económicas.

¿Cuáles son para nuestros discapacitados y personas mayores? En este barrio, gracias a Dios, todavía tenemos adultos mayores, pero no tienen un lugar donde poder estar. Esto tampoco es para los adultos mayores. Tampoco es para los jóvenes que por suerte tenemos acá, que no tienen un lugar para alquilar a precio económico.

¿Para qué se diseña esto? Tenemos un lugar totalmente lleno de viviendas. Aquí me están construyendo, con el nuevo Código Urbanístico, un bloque que ha tapado la luz, el sol y el cielo. Estamos totalmente contaminados y vienen a hacer más negocios, a construir más viviendas.

Yo hablo también de calidad de vida. No entiendo cómo hay legisladores que han legislado para que esto sea posible. Me pregunto a dónde estamos parados. ¿Se ha perdido la conciencia de comunidad? ¿Se ha perdido la conciencia histórica de lo que significan los barrios? Somos los vecinos los que voluntariamente tenemos que estar estudiando cosas que realmente son nefastas para todos nosotros. Entonces, como decía la doctora Lubertino, esto va a ser sancionado en algún momento. Nuestros hijos, nuestros nietos –que gracias a Dios yo también tengo nietos que aman este barrio– en algún momento van a enjuiciar estas cosas que se están haciendo en nombre del negocio inmobiliario.

Basta de construcciones; basta de negocios inmobiliarios. Respetemos los lugares que todavía necesitamos los vecinos. Esto no ha sido consultado.

Sr. Coordinador (González).- Por favor, si puede, vaya redondeando.

Sra. Barreiro.- Expreso mi rechazo al otorgamiento del certificado de aptitud ambiental al proyecto ubicado en la 1C de la U20 y denunció que este proyecto es parte de la sistemática privatización del espacio público que lleva a cabo el Gobierno de la Ciudad, mostrando una vez más su desprecio por defender los derechos de los ciudadanos que habitamos nuestro querido barrio de Colegiales.

Sr. Coordinador (González).- Volvemos a llamar a la participante número 22, la señora Andreína de Luca de Caravallo.

- Luego de unos instantes:

Sr. Coordinador (González).- Por lo visto, no nos está escuchando. En todo caso, la llamamos después.

Sra. Coordinadora (Estrabaca).- Sí, la llamamos después. Continúa con el orden.

Sr. Coordinador (González).- Corresponde que haga uso de la palabra la participante número 24, la señora Gabriela Daniell.

- La participante no se hace presente en el Zoom.

Sr. Coordinador (González).- Corresponde que haga uso de la palabra la participante número 25, la señora María Águeda Lacanette.

- La participante no se hace presente en el Zoom.

26.- Sra. María Isabel D'Amico

Sr. Coordinador (González).- Corresponde que haga uso de la palabra la participante número 26, la señora María Isabel D'Amico.

Sra. D'Amico.- Buenas tardes.

Mi nombre es Isabel D'Amico, soy miembro de la Asociación Amigos de la Estación Coghlan y rechazo el proyecto localizado en la zona 1C de la urbanización U 20.

Por un lado, quiero comentar que estoy orgullosa de todos los participantes, porque la mayoría participa en audiencias e insiste constantemente aunque no nos escuchen. Pero esa perseverancia, esa confianza y ese derecho a decir lo que tenemos que decir, a pesar de todo, me hace sentir que estoy del lado correcto.

Por esta obra de 66.565,20 metros cuadrados que se desarrollará entre subsuelos, planta baja y más diez pisos, la APRA catalogó al proyecto de relevante efecto ambiental y se le otorgó constancia de inscripción en el registro de actividades catalogadas como potencialmente contaminantes por ruidos y vibraciones.

Este barrio no necesita más edificios, dado que está densamente construido y que su espacio verde por habitante es de 6,7 metros cuadrados. Y ya sabemos cuál es la recomendación de la Organización Mundial de la Salud, que habla de 10 a 15 metros cuadrados. Lo cierto es que falta espacio verde, no hace falta referirnos a medidas internacionales. Cada vez hay más cemento.

En este momento, el cambio climático es el mayor desafío global que enfrentamos, dado que la temperatura media del planeta aumenta. Se impone, entonces, contar con más espacios verdes, más parques y plazas, aspectos que la avaricia económica jamás contempla. Si bien tenemos un enorme problema habitacional, este proyecto, con su diseño y demás características, tampoco ha considerado ese punto.

Quiero aclararles a los vecinos que, en la etapa de obra, este proyecto será realmente molesto e insoportable por el despliegue de camiones, las maquinarias que utilizarán y la violencia sonora, que afectará doblemente la calidad de vida de los ciudadanos. Digamos que por uno, dos o tres años de vida van a estar sufriendo este constante sonido, esta constante molestia y lo digo yo, que soy una vecina de Rocatagliatta, el proyecto inmobiliario que, a pesar de que incumple todas las normas, tiene la aprobación absoluta del Gobierno de la Ciudad y sigue su curso. Si bien lo iniciaron en 2020, ya pasaron dos años y seguimos padeciendo los ruidos. Nada recomendable. No era este el proyecto de vida en el lugar que elegí. Me sacaron el cielo, como a tantos otros.

El Gobierno de la Ciudad no escucha a su ciudadanía, toda vez que complace sistemáticamente a los intereses inmobiliarios. Para ello, basta mirar el playón de Colegiales, que ahogado ahora en cemento, pelea por un metro más de espacio verde, mendigando lo que debería ser un derecho absoluto en este contexto de calentamiento global.

Por lo expuesto, en nombre de la asociación Amigos de la Estación Coghlan, expreso nuestro rechazo al otorgamiento del certificado de aptitud ambiental al proyecto ubicado en la zona 1C de la U20 y denunció que este proyecto es parte de la sistemática privatización del espacio público que lleva a cabo el Gobierno de la Ciudad, mostrando una vez más su claro desprecio por defender los intereses de los ciudadanos.

Muchas gracias al equipo, que siempre nos atiende tan bien y que nos da el tiempo necesario para poder expresarnos. Muchísimas gracias a todos.

Sr. Coordinador (González).- Señora presidenta: concluimos con la lista de oradores y no hay expositores. Hemos finalizado el Orden del Día.

Sra. Coordinadora (Estrabaca).- Volvamos a llamar a todos aquellos que no estuvieron presentes.

Sr. Coordinador (González).- Perfecto.

Corresponde que haga uso de la palabra el participante número 10, el señor Martín Villarreal.

- El participante no se hace presente en el Zoom.

Sr. Coordinador (González).- Corresponde que haga uso de la palabra la participante número 11, la señora María Mercedes Estévez.

- La participante no se hace presente en el Zoom.

Sr. Coordinador (González).- Corresponde que haga uso de la palabra la participante número 14, la señora Ana María Florentina Díaz.

- La participante no se hace presente en el Zoom.

Sr. Coordinador (González).- Corresponde que haga uso de la palabra la participante número 17, la señora Josefina Ghiglino.

- La participante no se hace presente en el Zoom.

Sr. Coordinador (González).- Corresponde que haga uso de la palabra la participante número 21, la señora Paula Milagros Merlo.

- La participante no se hace presente en el Zoom.

Sr. Coordinador (González).- Corresponde que haga uso de la palabra la participante número 22, la señora Andreína de Luca de Caravallo.

- La participante no se hace presente en el Zoom.

Sr. Coordinador (González).- Corresponde que haga uso de la palabra la participante número 24, la señora Gabriela Daniell.

- La participante no se hace presente en el Zoom.

Sr. Coordinador (González).- Corresponde que haga uso de la palabra la participante número 25, la señora María Águeda Lacanette.

- La participante no se hace presente en el Zoom.

Sra. Presidenta (Azcurrea).- ¿En la sede comunal nadie más se hizo presente?

Sr. Coordinador (González).- No, el único que se hizo presente fue el participante que ya hizo uso de la palabra.

Sra. Presidenta (Azcurrea).- Perfecto.

Finalización

Sra. Presidenta (Azcurrea).- Damos por finalizada la audiencia del día de la fecha.

Les agradezco la presencia y la participación de cada uno y cada una de ustedes. Les deseo un buen fin de jornada.

- Es la hora 14 y 40

Taquígrafos:

Mariano Pettinati

Ana Regnier