

Modelo FEPAS – Ficha de Evaluación Preliminar de Impacto Ambiental y Social

<p>Proyecto de Transformación Urbana del AMBA</p> <p>Componente 1: Integración Social y Urbana de las Villas de la CABA</p> <p>Programa Barrio 31</p> <p>FICHA DE EVALUACIÓN PRELIMINAR DE IMPACTO AMBIENTAL Y SOCIAL (FEPAS)</p>	
Denominación del Sub-Proyecto:	Vivienda YPF – Primera Etapa
Clasificación del Sub-proyecto	ALTO
Completó el Informe (organismo, nombre y firma):	Secretaría de Integración Social y Urbana (SECISyU) Lic. Ramiro De Marco
Fecha del Informe:	18/01/2018
1. Descripción y características generales del Sub-Proyecto	
<p>Asumida la radicación de los habitantes del Barrio 31 como eje conceptual del Plan Integral, la propuesta de mejoramiento de habitabilidad resultó de una construcción colectiva. En este sentido, se plantea la construcción de nuevas viviendas sociales, las cuales serán destinadas a la población que será reasentada, en particular, viviendas que actualmente se ubican bajo la Autopista Illia, una arteria vial que atraviesa al asentamiento (sector conocido como “Bajo Autopista”) y que presentan en consecuencia condiciones críticas habitacionales. El sitio seleccionado donde se edificarán las nuevas viviendas corresponde al predio Ex-YPF, el cual cuenta con aproximadamente 8 (ocho) hectáreas.</p> <p>El nuevo Barrio YPF constituirá la acción más importante al interior del proyecto de reurbanización. Por su escala, se encuentra entre los mayores emprendimientos de vivienda nueva planificados en el territorio de la CABA durante los últimos cincuenta años (aproximadamente 1200 Unidades Funcionales). El predio donde se construirán las viviendas proyectadas constituye un polígono irregular de 8Ha, ubicado sobre el límite Norte del Barrio 31.</p> <p>Su rol en el proyecto urbano totalizador resultará decisivo, tanto por cubrir la mayor cuota de realojamientos, que posibilitan a su vez gestiones de mejoramiento en los espacios recíprocamente liberados en el resto del Barrio, como por configurar un nuevo frente urbano de integración con la ciudad y de ésta con su área portuaria.</p> <p>La operación tiene un largo historial de estudios previos donde los terrenos comprometidos (originalmente de la empresa YPF y de concesiones portuarias, hoy los terrenos pertenecen al Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires) fueron visualizados como el potencial desencadenante de la reurbanización. En ellos diversos escenarios y tipologías de tejidos fueron desarrollados de acuerdo a las solicitudes cuantitativas impuestas en cada caso y tiempo, siempre contemplando las siguientes pautas de inserción como lineamientos de proyecto:</p> <ul style="list-style-type: none">▪ construcción de una nueva imagen e identidad del Barrio conformando su frente norte como aporte al perfil urbano costero,▪ gradación y articulación de escalas entre el Barrio preexistente y el área de infraestructuras portuarias en equilibrio de isomorfismos y transformaciones,▪ generación de espacios públicos de mitigación intermediaria por la presencia de la	

futura autopista (en sus diversas versiones a lo largo del tiempo hasta la finalmente licitada).			
2. Aspectos relativos a desplazamiento de población y/o actividades económicas y sociales			
Requiere adquisición de predios? Los terrenos que pertenecieran a YPF ya fueron adquiridos por el GCBA.	Si:	X	No:
Obliga al desplazamiento de población? El sitio de construcción del subproyecto no contempla el desplazamiento de población. Las Unidades Funcionales están destinadas a la población que se encuentra en sector conocido como el "Bajo Autopista", la cual deberá ser reasentada, para lo cual se implementará un Plan de Reasentamiento, a ejecutarse durante el transcurso de la obra, y posterior a su finalización.	Si:		No: X
Obliga al desplazamiento de actividades en el sitio de construcción? Las actividades están asociadas a la logística de Containers. Está establecido por contrato que en caso destinarse el predio Ex-YPF a proyectos de bien público, las partes por mutuo acuerdo y pleno derecho daban fin a la vinculación sin nada de reclamar una a otra. Por lo tanto, no es necesario elaborar un Plan de Reasentamiento dado que los aspectos y condiciones vinculados al traslado de las actividades de logística se encuentran previsto y definido contractualmente entre las partes anteriormente.	Si:	X	No:
3. Descripción del entorno implantación del Sub-proyecto			
<p>Las Villas 31 y 31 Bis se encuentran en la zona norte de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, formando parte del barrio Retiro y de la Comuna 1. Se trata de un área totalmente antropizada, que abarca aproximadamente una superficie de 32 hectáreas aproximadamente.</p> <p>En materia de servicios básicos, el asentamiento se caracteriza por tener conexión de red de agua potable en el 93% de los hogares, cifra levemente inferior a lo evidenciado en la Ciudad. Sin embargo, cuando se estudia la procedencia del agua potable se ve que la red es informal y que no se puede garantizar por ende la calidad de la misma.</p> <p>Además, se observa que los hogares que poseen conexión de agua potable en el interior de la vivienda representan al 80%, 17 puntos porcentuales menos que lo evidenciado a nivel Ciudad. Esto deja entrever que una proporción de los hogares posee conexión fuera de la vivienda, pero dentro de su terreno o, incluso, por fuera de éste. Además, cabe mencionar el déficit de conexiones de energía que presenta la Villa 31 y 31 bis.</p> <p>En rigor, menos del 20% de los hogares posee conexión de red eléctrica, mientras que en la CABA el 99% de los hogares posee dicha conexión. En efecto, el 79% de los hogares posee energía por medio de extensión de un vecino o del poste de la luz, entre otros medios</p> <p><i>Descripción visual. Se identifican los puntos significativos en relación a los aspectos del ambiente biofísico y antrópico, incluyendo las prácticas económicas y socioculturales que tienen lugar en la zona. Se deben también identificar los puntos críticos en cuanto a posibles conflictos que generarán la construcción y operación de las obras planteadas en el sub-proyecto (adjuntar las correspondientes fotos numeradas).</i></p>			
Observaciones	Fotografía Nro.		

Predio YPF

En la actualidad el terreno que fuera de la petrolera estatal YPF se encuentra sin residentes permanentes y/o temporales de tipo residencial. Se observa que existen actividades de movimiento de Containers propios de la actividad de logística



Posee gran parte del terreno con pisos de hormigón y tosca. Puede verse el límite de viviendas pertenecientes al Sector YPF, del Barrio 31 (Dirección Sur y Oeste)



Vista general del predio, con dirección Noroeste.



Limite Oeste, medianera con viviendas residenciales pertenecientes al Sector YPF, del Barrio 31.



Tareas vinculadas a la ejecución del Plan de Saneamiento aprobado por la Autoridad de Aplicación y actualmente en ejecución (Erradicación de SASH, residuos y equipos asociados a hidrocarburos)



Clasificación del Sub-proyecto (según MGAS 7.3.1)													
Sub-clasificación por tipo de sub-proyecto													
Marcar con un círculo lo que corresponda													
Tipología de Obras		Construcción Nueva	Ampliación o Modificación	Reparación o Rehabilitación									
Infraestructura de servicios y vial	Infraestructura Primaria de Servicios y Vías de 1er y 2do. Nivel de Jerarquía (*)	Tipo I	Tipo I	Tipo II									
	Infraestructura de Servicios Secundarias y Vías de 3er Nivel de Jerarquía (**), en tejido urbano complejo/informal	Tipo II	Tipo II	Tipo II									
	Tendido de Infraestructura de Servicios Secundarias y Vías de 3er Nivel de Jerarquía (**), en tejido urbano formal	Tipo III	Tipo III	Tipo III									
Infraestructura Edilicia (viviendas, equipamientos sociales, etc.)	Intervenciones vinculadas o que requieran del Reasentamiento de Población	<u>Tipo I</u>	Tipo I	Tipo I									
	Edificaciones superiores a 10.000 m ²	<u>Tipo II</u>	Tipo III	Tipo III									
	Edificaciones inferiores a 10.000 m ²	Tipo III	Tipo III	Tipo III									
Espacios Públicos	Plazas, Plazoletas,	Tipo III	Tipo III	Tipo III									
(*) Se considera infraestructura primaria a: (para agua potable) obras de captación, plantas de tratamiento, conductos principales; (para desagües pluviales) conductos principales; (para red cloacal) plantas de tratamiento, lagunas de estabilización, conductos troncales; (para energía eléctrica) estaciones transformadoras, tendidos de alta tensión. Respecto de la infraestructura vial se definen como de 1er nivel de jerarquía las rutas nacionales, provinciales y autopistas/autovías, de 2do. nivel de jerarquía avenidas urbanas. Por el momento ninguna de estas obras se prevén en el marco del Programa Barrio 31, se incluyen por una posible necesidad futura													
(**) Se consideran a conductos secundarios, estaciones de bombeo, tendidos eléctricos de media y baja tensión, cámaras transformadoras, calles.													
3.1 Sub-clasificación por tipo de sub-proyecto:													
Clasificación final													
<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Tipo de Sub-proyecto</th> <th>Sensibilidad del Medio</th> </tr> <tr> <th>Alta</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Tipo I</td> <td>Nivel I</td> </tr> <tr> <td>Tipo II</td> <td>Nivel I</td> </tr> <tr> <td>Tipo III</td> <td>Nivel II</td> </tr> </tbody> </table>					Tipo de Sub-proyecto	Sensibilidad del Medio	Alta	Tipo I	Nivel I	Tipo II	Nivel I	Tipo III	Nivel II
Tipo de Sub-proyecto	Sensibilidad del Medio												
	Alta												
Tipo I	Nivel I												
Tipo II	Nivel I												
Tipo III	Nivel II												
Nota: si el sub-proyecto involucra varios tipos de obras, o sea, más de un componente, la clasificación deberá realizarse para cada uno de sus componentes, asignando el nivel más restrictivo para el conjunto del sub-proyecto													
4. Evaluación Ambiental y Social requerida (MGAS 7.3.2)													
4.1 Tipo de Estudio de Impacto Ambiental y Social según Clasificación del sub-proyecto													
Estudio de Impacto Ambiental y Social completo (EIASC)	Si:	X	No:										
Estudio de Impacto Ambiental y Social Expeditivo (EIASE)	Si:		No:	X									
Se requiere preparar un Plan de Reasentamiento?	Si:		No:	X									
4.2 Otros estudios y/o requerimientos legales													

Estudios Anteriores

Marco de Gestión Ambiental y Social (MGAS): el documento define el proceso y los procedimientos para manejar los riesgos y eventuales impactos que generen las intervenciones específicas a lo largo de todo el ciclo de proyecto (diseño-evaluación, construcción, operación y mantenimiento). El marco es un instrumento de referencia que apunta a tres objetivos básicos: (i) asegurar la sostenibilidad socio-ambiental de las obras; (ii) cumplir con la legislación aplicable; e (iii) integrar las Políticas Operacionales de Salvaguarda del BM. El presente Subproyecto fue incluido en el alcance del MGAS, siendo considerado para la gestión durante todo el ciclo del proyecto. El presente subproyecto fue considerado dentro el análisis de MGAS.

Marco Legal

El marco legal aplicable al presente Subproyecto se enmarca dentro de la Ley 123 y modificatorias, vinculadas a la reglamentación de las evaluaciones ambientales de proyectos que se implementan dentro de la jurisdicción de la Ciudad de Buenos Aires, siendo la Agencia de Protección Ambiental (APrA), la Autoridad de Aplicación en la materia. En cumplimiento con los requerimientos de la legislación, se realizaron los siguientes estudios con el objetivo de obtener las habilitaciones correspondientes, a saber:

Plan de Saneamiento: el terreno fue analizado a través de estudios de Fase I y Fase II acorde a la normativa de la Agencia de Protección Ambiental (APRA) con el objetivo de identificar condiciones ambientales reconocibles. Se identificaron 4 (cuatro) Sistemas de Almacenamiento Transitorio de Hidrocarburos (SASH), tambores y equipos en desuso vinculados al uso histórico de actividades petroleras. Para tal fin, se ejecutó un Plan de Saneamiento, el cual fue implementado y aprobado por la APrA (Ver Anexo 4 – EIASC Vivienda Nueva YPF).

EIA Plan Integral Retiro – Puerto (PIRP): atento a la complejidad y diversidad de los subproyectos que componen el Plan Integral, resulta necesario tener una visión de alto nivel, totalizador y con una mirada “macro”. Por lo tanto, el presente Subproyecto fue analizado desde una perspectiva más amplia, en conjunto con otros subproyectos que componen dicho Plan Integral. Este EIA fue sometido a una Audiencia Pública el 28 de noviembre de 2017, con el objetivo de obtener el Certificado de Aptitud Ambiental (CAA). El presente subproyecto fue incluido dentro del EIA Integral para su análisis desde un enfoque estratégico.

Requisito MGAS

EIASC – Subproyecto Vivienda YPF: además de estar incluido en el EIA del Plan Integral, de acuerdo al análisis de clasificación de proyectos del presente documento, se elaboró un EIASC considerando el tipo, alcance, magnitud y escala específica del presente subproyecto. La instancia de Audiencia Pública (a nivel GCBA) se encuentra resuelta con el EIA Plan Integral. Finalmente, se presentará al BM para su No Objeción, requisito previo al inicio de su ejecución.

Los Términos de Referencia (TDR) utilizados para ambos estudios contemplaron las consideraciones específicas incluidas en el MGAS para su elaboración.

Nota: Se deben revisar los estudios ambientales y/o sociales con los que se cuenta hasta la fecha del análisis, y evaluar las necesidades de actualizar o complementar estos estudios en función de los requerimientos del Marco de Gestión Ambiental y Social del Programa.

4.3 Proceso de Participación y Consultas Públicas requerido (MGAS 8.2)

Instancias participativas para la definición y/o difusión del sub-proyecto	Si:	X	No:	
Consulta Pública del sub-proyecto y los términos de referencia para elaborar el EIAS	Si:	X	No:	
Consulta Pública de los resultados preliminares/el borrador avanzado de EIAS / EIASE, con un enfoque particular en el Plan de Gestión Ambiental y Social	Si:	X	No:	

4.4 Plan de trabajo y Presupuesto

Próximos Pasos vinculados al Subproyecto bajo análisis, a saber:

- TDR (Plan Integral Retiro Puerto – EIA Específicos)
- Especificaciones Ambientales y Sociales incluidas en Pliego Licitatorio (PGAS contratista)
- Elaboración de EIA Especifico para No Objeción del BM. Se presentará a la Autoridad de Aplicación en caso de ser requerida.
- Instancias Participativas/Consulta Públicas vinculados al EIA Preliminar correspondiente al Subproyecto, con enfoque particular PGAS.
- Evaluar necesidad efectuar modificaciones en el EIA post-consulta
- Aprobación de Plan de Gestión Ambiental del Contratista (PGASc), el cual deberá cumplir con los requisitos solicitados en el pliego licitatorio y con las salvaguardas ambientales y sociales aplicables al Subproyecto.
- Seguimiento de cierre de tareas del Plan de Saneamiento (cierre por parte de la APRA)

5. Observaciones particulares

5.1 Principales aspectos socio-ambientales del sub-proyecto. Riesgos y oportunidades

Plan de Saneamiento - Terreno

Considerar el seguimiento y cierre del Plan que está siendo ejecutado en el terreno en la actualidad para asegurar su finalización antes del inicio de la obra física.

Socialización:

Se realizará un plan de socialización del proyecto de viviendas para la población, especialmente para aquella que será reasentada (bajo autopista Illia), beneficiaria principal de las viviendas del presente proyecto.

Etapa Constructiva

En base a los riesgos que implica las acciones del Subproyecto, y el entorno donde se implementara, se identificaron riesgos que deberán ser cubiertos por los siguientes programas, los cuales serán incluidos en el PGAS del contratista para su correcta gestión, a saber:

- Programa de Mitigación de Impactos Ambientales y Sociales:
 - *Medida de Cumplimiento Legal, Permisos y Autorizaciones*
 - *Medida de Instalación de obradores y locaciones de obra*
 - *Medida de Gestión de Interferencias*
 - *Medida control de excavaciones, movimiento de suelos y material extraído (en especial en las zonas donde se produjeron la erradicación de SASH)*
 - *Medida de Gestión de Productos Químicos*
 - *Medida de Gestión de Residuos y Efluentes*
 - *Medida de Gestión de Emisiones Gaseosas, Ruido y Vibraciones*
 - *Medida de detección y rescate del patrimonio cultural y arqueológico*
 - *Medida de Ordenamiento de la circulación vehicular y peatonal*
 - *Medida de Control de Plagas*
- Programa de Capacitación del Personal
- Programa de Gestión de Seguridad y Salud Ocupacional
- Programa de Seguimiento y Monitoreo PGASc
- Programa de Difusión y Participación
- Programa de Prevención de Emergencias y Plan de Contingencias
- Programa de Retiro de Obra y/o restauración al finalizar las obras

5.2 Otros comentarios

En base al relevamiento del área de trabajo asociado con el subproyecto, no se identificaron

viviendas residenciales, comercios u otras actividades vinculados al Barrio 31 en el terreno YPF donde se construirán viviendas, que puedan ser afectados durante su etapa constructiva.