Versión Taquigráfica

AUDIENCIA PÚBLICA

5 de diciembre de 2019

Análisis del proyecto “Parque Logístico”

[audiencia pública 4](#_Toc26488945)

[Iniciación 4](#_Toc26488946)

[Expositor 4](#_Toc26488947)

[Sr. Juan Hood 4](#_Toc26488948)

[Finalización 11](#_Toc26488949)

- En el auditorio del Centro de Información y Formación Ambiental, sito en la esquina de la Av. Castañares y Av. Escalada, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, a 5 días de diciembre de 2018, a las 12.04:

# audiencia pública

## Iniciación

**Sr. Presidente** (Simonelli).- Buenos días a todos.

Dado que ya estamos en el horario de convocatoria, damos inicio a la presente audiencia pública.

Les doy la bienvenida a la audiencia pública convocada por la Resolución N° 324 del año 2019, enmarcada en el Expediente 5.756.065 del año 2019. El objeto de esta audiencia es el análisis del proyecto denominado Parque Logístico, Centro de concentración logística a desarrollarse en Avenida 27 de Febrero N° 6350/585, bajo la titularidad de la firma Plaza Logística S.R.L.

El predio en cuestión abarca una superficie total de terreno de 74.160 metros cuadrados, una superficie cubierta de 41.993,58 metros cuadrados y una superficie semicubierta de 1.030,81 metros cuadrados.

Mi nombre es Juan Simonelli, soy Director General de Evaluación Ambiental de la Agencia de Protección Ambiental y el presidente de la Agencia me ha delegado, por Resolución N° 358/2019, la facultad de presidir esta audiencia.

Todas las observaciones, sugerencias y preguntas que se hicieran en el marco de esta audiencia pública van a ser analizadas y respondidas en el marco del expediente.

Además, la versión taquigráfica estará subida en el sitio web de la Agencia de Protección Ambiental.

Dicho esto, damos comienzo a esta audiencia pública.

**Sra. Moderadora** (Estrabaca).- Buenos días a todas y todos.

Voy a comenzar explicando que hay tres tipos de oradores: los expertos, que son quienes presentan el proyecto; los participantes, quienes disponen de cinco minutos para hacer uso de la palabra; y los expositores, que incluye a los legisladores de la cuidad, funcionarios de la ciudad y defensores de la Defensoría de la Ciudad.

## Expositor

### Sr. Juan Hood

**Sra. Moderadora** (Estrabaca).- Convoco en primer lugar, en calidad de experto, al señor Juan Hood, ingeniero ambiental.

**Sr. Hood.-** Buenos días a todos.

Mi nombre es Juan Hood. Soy ingeniero ambiental y estuve a cargo del proceso de evaluación ambiental del proyecto de Plaza logística. Voy a hacer una exposición de este mismo proyecto con una síntesis de los principales aspectos a tener en cuenta y de las medidas de mitigación.

- Se proyectan filminas.

**Sr. Hood.-** Voy a empezar haciendo una breve introducción de Plaza Logística.

Es una empresa con 10 años en el mercado. Hoy en día es una empresa de primera línea en lo que es logística en la Argentina, apuntando a un crecimiento mayor. Tiene desarrollados seis parques en el área metropolitana de Buenos Aires, que incluye el Gran Buenos Aires y Capital Federal. Este es el sexto parque que estamos construyendo.

Ahora voy a hablar sobre cómo es el modelo de negocio de Plaza Logística. Plaza Logística construye, desarrolla y administra los parques, y alquila espacios a empresas de primer nivel que realizan en esos parques sus operaciones logísticas. Tenemos operaciones generalmente desarrolladas por terceros, es decir, el tercero contrata una empresa de operación logística y además, obviamente, hay transportistas y otros agentes en juego en cada uno de los parques. Vale decir que los parques son catalogados con la categoría triple A, de primer nivel en todo sentido, y el ambiental es uno de ellos.

Este parque se ubica en la intersección de la autopista Cámpora y la Avenida 27 de Febrero, en Villa Soldati, zona sur de la Capital Federal, una zona históricamente relegada que ha tomado un curso importante en los últimos años. El proyecto de Plaza Logística se suma a este impulso. Tenemos ambas vías de comunicación que forman parte de la red de tránsito pesado, que facilita, obviamente, el acceso y todo el movimiento vehicular asociado.

La superficie es de 74.160 metros cuadrados, con una superficie cubierta de 41.993,58 metros cuadrados y una superficie semicubierta de 1030,91 metros cuadrados. Este terreno pertenece a la ciudad de Buenos Aires y está en concesión a nombre de Plaza Logística. En pantalla vemos una imagen del terreno que está demarcado en rojo. Esta foto todavía no refleja el total del área de servicios. Nos encontramos linderos al predio de CTC, un centro de transferencias de cargas. Históricamente el proyecto de CTC iba a ocupar toda la manzana, pero finalmente quedó esta mitad, que Plaza Logística tomó en concesión.

Del otro lado del Riachuelo se encuentra la provincia de Buenos Aires. Aquí encontramos un área residencial, en Lanús Oeste. El entorno del predio es de logística, de depósitos y de pequeñas industrias en el sector este. Acá tenemos un área residencial y del otro lado de la autopista está el parque olímpico.

Ya mencionamos que el predio pertenece al gobierno de la Ciudad de Buenos Aires. Hay una concesión que se firmó el 6 de diciembre de 2017. El 21 de enero de 2044 vence el contrato de concesión. Tuvimos una entrega parcial el 22 de diciembre de 2017 y una entrega definitiva el 25 de octubre de 2018. Todo ello consta en actas ante escribano.

¿Cuándo comenzamos con las tareas en el predio? En 2018, se comenzó con el movimiento de suelos. La obra civil se inició en octubre de 2018. Estamos hablando de una inversión total de prácticamente 24 millones de dólares en todo lo que es el desarrollo del parque.

Aquí pueden ver un plano que, a la distancia, parece chico. Arriba se ve la nave principal, que son los depósitos. Hoy en día tienen dos divisiones, lo que forman tres sectores de naves. En el sector izquierdo hay un inquilino. En el sector derecho, hay otro inquilino y el sector principal, que es el central, todavía no está alquilado. Se observan los docks de carga alrededor de la nave, accesos, edificios de vigilancia y los edificios de servicios auxiliares, con estacionamiento de camiones y vehículos.

¿Cuál es el antecedente? Históricamente, esta manzana grande que vemos aquí era un terreno baldío. Era un predio desocupado. A partir de 2014, comenzó la construcción del centro de transferencia de cargas, lindero a Plaza Logística. El predio de Plaza puntualmente fue utilizado por el gobierno de la ciudad para una acumulación de tierra y escombros, con algunos sólidos urbanos que podían mezclarse. Esto conformaba una pila de varios metros de alto de esos materiales. A partir de fines de 2016, hay un inicio del proceso de remoción de esta pila de materiales, que estuvo a cargo de la ciudad de Buenos Aires.

Con las siguientes imágenes satelitales, intento graficar lo que estoy explicando. En noviembre de 2015, vemos que el CTC está construido. En el sector derecho de la foto pueden ver una parcela con relieve. Ahí se estaban acumulando todos los materiales de escombro y tierra. Ya en noviembre de 2016, se empieza a ver el trabajo de remoción, que estaba a cargo de la ciudad. En julio de 2017, la franja que está junto a la autopista Cámpora ya está a nivel terreno. Se pueden ver en la pantalla los cortes. En noviembre de 2017, todo el predio de Plaza Logística está prácticamente a cota 0 y el resto de la parcela, que ya no es parte de la concesión, continúa en el estado en que estaba antes Plaza Logística.

Esta fotografía muestra la pila de materiales, la autopista Cámpora y las máquinas de la ciudad trabajando. Lo más próximo a la autopista es el terreno que estaba pasando el nivel de cota cero. En esta foto se puede ver la altura de la pila de materiales que estaba ahí.

A modo ejemplificativo, esta es una foto actual de las parcelas linderas, de principios de febrero. No se ven muchos detalles más que arbustos, pero en las siguientes imágenes se pueden ver cómo se conforma esto: son materiales diversos acumulados en altísimas cantidades.

Me voy a referir ahora al estudio de impacto ambiental. Inicialmente, el predio CTC iba a abarcar toda la manzana. En base a ese criterio, el proyecto de Plaza inicialmente contó con la posibilidad de usar el estudio de impacto ambiental y los certificados correspondientes a CTC. Con la nueva concesión a nombre de Plaza, legalmente correspondía hacer un nuevo proceso. Es el expediente que ven en pantalla el que regula todo este proceso.

Se presentó el estudio de impacto ambiental por parte de Plaza. Esto correspondía al centro de concentración logística, bajo el rubro 751 del código. Nosotros lo llamamos “parque logístico” en nuestro idioma, pero dentro de los rubros del código de la ciudad, se llama “centros de concentración logística”.

El trámite duró todo un año. Hubo idas y vueltas con APRA. Se presentaron todas las respuestas a las observaciones que nos hicieron. Finalmente hubo que hacer estudios complementarios, estudio de sitio, estudio de evaluación de impacto acústico, estudio de tránsito y el proceso de audiencia pública que estamos llevando a cabo hoy, todo con el fin de obtener el certificado.

Ahora paso a describir, dentro del proyecto, cuáles son los impactos que previmos y los comentarios sobre el impacto ambiental. En cuanto a emisiones gaseosas, prácticamente no tenemos generación de emisiones gaseosas. Esto vale aclararlo. Los inquilinos de Plaza son empresas de logística que básicamente son depósitos, es decir, no hay procesos industriales dentro de la nave de Plaza, con lo cual no aparecen emisiones gaseosas vinculadas a horno, calderas, campanas de extracción y demás. ¿Qué encontramos? Fuentes móviles, como camiones, camionetas y autos particulares que son de muy bajo impacto apreciable en el entorno. Cuando veamos el tema de tránsito, el aporte del proyecto al tránsito no se siente prácticamente. Estamos hablando de un muy bajo número. Por lo tanto, las emisiones gaseosas de fuentes móviles tampoco impactan.

¿Qué tomamos en cuenta desde Plaza? Cada vehículo que entra tiene que contar con su revisión técnica obligatoria. De esa manera, indirectamente, controlamos que sus emisiones estén en regla y cumplan con la normativa. En cuanto a efluentes líquidos, no se van a generar efluentes líquidos industriales. Como no hay procesos industriales, no se generan efluentes industriales. Tenemos efluentes sanitarios, que son los mismos que generamos cualquiera de nosotros en nuestras casas, con un volumen acorde al proyecto. Esto se genera en baños, el servicio de comedor.

Tenemos vuelco a la colectora de AySA. No hay vuelco al sistema pluvial ni al Riachuelo. Aysa tiene su sistema de canalización, tratamiento y depuración adecuado. Tenemos estimado 33 metros cúbicos por día. Eso es lo que tengo es autorizado por AySA.

En cuanto al manejo de efluentes pluviales, cuenta con un proyecto hidráulico que está aprobado por el área del gobierno de la ciudad que corresponde, que es la Gerencia Operativa de Procesos Hidráulicos, que depende del Ministerio de Desarrollo Urbano y Transporte. En resumen, respecto de este proyecto, toda el agua que se colecte en el predio, ya sea en el techo o en playa de maniobra, en caminos pavimentados y demás, se colecta en cañerías de 1,40 metros de diámetro. Son cañerías ralentizadoras que tienen 400 metros de largo. Eso ya hace de un gran pulmón, o sea que el agua de lluvia antes de salir del predio ya tiene un ralentizador importante.

Esas cañerías descargan en sendos reservorios, que son de hormigón en tanques enterrados que no están a la vista. El predio tiene una capacidad total 2200 metros cúbicos de almacenaje. De ahí, por rebalse y gravedad salen del predio. Y estos reservorios tienen una salida lenta para ir vaciándose. Es decir que, en caso de lluvia, el agua queda en el predio y después va saliendo. También está prevista la construcción de cañerías bajo la Avenida 27 de Febrero, que va a hacer que el agua de lluvia, una vez que salga de predio, pase directamente al cauce del Riachuelo y no genere ningún vuelco en la vía pública.

El almacenamiento de combustible es un aspecto ínfimo en lo que es el proyecto. Hay un grupo electrógeno que tiene un tanque de gasoil incorporado, con 500 litros de gasoil. Así y todo, contamos para el grupo electrógeno con un recinto de contención con rejillas perimetrales y eventualmente, en caso de derrame, todo eso se descarga a una cámara estanca para después tratarlo. No hay otro almacenamiento de combustible en el predio. Obviamente, el grupo electrógeno entra en un plan de verificaciones periódicas de mantenimiento preventivo, que verifica, además del funcionamiento del grupo electrógeno, que no haya ningún derrame ni desperfecto.

En cuanto a emisiones sonoras, desde el interior de las naves, como no hay proceso ni actividad, lo único que tenemos en el interior de las naves son apiladoras eléctricas que no trasciende ruido hacia el exterior. En el exterior tenemos el ruido que pueden ocasionar los vehículos. A raíz de esto se hizo un estudio de impacto acústico. Se modeló el ruido con una fuente instalada desde adentro, una fuente rosa, y se determinó que el impacto acústico es insignificante y queda enmascarado por el ruido de fondo. Recuerden que estamos ubicado en la vera de la autopista Cámpora y la Avenida 27 de Febrero, con un intenso tráfico.

El mismo estudio corroboró que el incremento de ruido por el tránsito es insignificante. Estamos hablando de valores que por modelado no llegan a decibeles diferenciales. Obviamente, con todo esto no se transgreden las normas del decreto 640 de la ciudad de Buenos Aires. Y a modo de control, desde Plaza se hará un monitoreo anual de las emisiones sonoras cumpliendo con lo reglamentado.

En cuanto a generación de residuos, vamos a tener una generación muy baja de residuos por parte de Plaza Logística. Cada inquilino va a tener su generación y desde Plaza colaboraremos en su gestión, pero básicamente lo que se arma es un procedimiento de plan de gestión diferenciada, donde contemplamos la segregación en origen de los residuos que se generan, de lo que son residuos reciclables y no reciclables y los que pueden considerarse peligrosos. Se prevé el almacenamiento transitorio según su tipología, la disposición diferenciada y la disposición de fracción no reciclables en el Ceamse. El predio cuenta con una isla ecológica donde se procede a preparar los bultos que después se derivan, ya sean de cartón o film, pero también una pequeña generación, como pueden ser papel de oficina, botellas plásticas y demás.

Respecto de residuos peligrosos, están asociados a un mantenimiento del predio. La generación es mínima. Por la experiencia de cinco parques operativos de Plaza Logística, conocemos cómo funciona. Estamos hablando de residuos peligrosos, como latas con resto de pinturas, trapos o guantes. Hay una generación que por año no debe de llegar a los 400 kilos por año. Lo que se hace es un retiro por año de esos residuos que se almacenan adecuadamente en un depósito para residuos peligrosos. Y ese retiro se realiza con transportistas y operadores habilitados.

Además, se hace un control y seguimiento y acompañamiento a los inquilinos en lo que es la gestión ambiental en general, y en cuestiones de seguridad e higiene. Particularmente en los residuos, brindamos asesoramiento y damos apoyo, incluso brindamos servicios en el caso en que ellos necesiten que colaboremos con ellos, principalmente en lo que hace a la gestión del cartón.

Respecto del tránsito vehicular, el predio está implantado en una red de tránsito pesado de la ciudad de Buenos Aires, la Avenida 27 de Febrero y autopista Cámpora, que son las vías directas de utilización del proyecto. El acceso al predio se realiza por la Avenida 27 de Febrero, que es un acceso único, o sea que por el mismo lugar tenemos el movimiento de todos los vehículos que ingresan y egresan del predio. ¿Qué tenemos de particular? Los camiones ingresan al predio sin control previo, o sea, directamente tienen acceso. Una vez que están dentro del predio tienen ahí el control de vigilancia. Esto favorece que no se genera una acumulación de vehículos en la vía pública, porque en otros predios con la vigilancia en puerta, mientras un camión hace el trámite hay dos o tres vehículos esperando para entrar. Ese es el beneficio de tener vigilancia adentro y acceso directo. Hay playa de estacionamiento para transporte y automóviles. Este parque, en particular, tendrá preponderancia de transporte mediano y no camiones de gran porte. Estamos hablando de que dos tercios de flujo será de transporte mediano o algo similar a transporte de menor porte.

Se hizo un estudio de tránsito que midió los niveles de servicios actuales. Partimos de la base de que los niveles de los servicios actuales son adecuados. Estamos en niveles A y B, que son niveles de no saturación. La clasificación es de la A hasta la F. Tenemos niveles de servicios A y B, y con el proyecto no se mueve esa clasificación. Tengamos en cuenta que la red de influencia tiene una circulación de 7000 vehículos por día y en Plaza Logística estamos soportando unos 60 vehículos de transporte por día, entre autos particulares y de visita. En autos, tenemos unos 90 autos por día. En total, serían unos 150 vehículos por día para una red en la que están circulando 7000 vehículos por día.

El proyecto incluye, aunque no está en vigencia hoy en día, una dársena de giro en la Avenida 27 de Febrero, para los que circulan desde puente La Noria hasta puente Sáenz. La dársena de giro va a estar en la margen izquierda, o sea que no genera interrupciones: cuando está el pase habilitado para ellos, se mantiene el flujo. Ese semáforo obviamente estará sincronizado con el siguiente semáforo, que está en el cruce con Pergamino. Se verifica con este semáforo no solo que no afecta el tráfico, sino que, en algunos casos, puede mejorar la situación, principalmente, en la rotonda de la Avenida 27 de Febrero y la autopista Cámpora, donde el corte de semáforo en la puerta de Plaza Logística permitirá facilitar no solo los niveles de servicios sino la seguridad de los vehículos que quieren doblar desde 27 de febrero hacia la autopista Cámpora.

Respecto del impacto visual, recuerden las fotos de lo que había en el predio. Obviamente, significa una mejora en la comparativa. El predio está adecuado a los usos de la zona. No es un predio ubicado en una zona no apta donde haya casas residenciales de piso bajo y demás. Este es un predio que se conjuga con el entorno.

Existe un proyecto de forestación, que ahora voy a mencionar, para que tengan una noción. El predio tiene cuatro áreas de reserva verdes, donde se sembrará pasto natural y *ray grass*. No pretendo que se vea todo en esta imagen. Todo el perímetro del predio cuenta con implantación de especies arbóreas, que mejoran el impacto visual.

Se considera, además, que ya existía en el perímetro por fuera del predio especies plantadas. En la siguiente figura vemos qué se van a plantar: 60 álamos, 25 jacarandás, 14 palos borrachos, entre otras. Todo esto hace a la cortina forestal, a la disminución del impacto visual, a la disminución del impacto sonoro, que es mínimo, pero también colabora. Asimismo, disminuye la emisión de material particulado.

En cuanto a ahorro energético, obviamente, todo proyecto tiene consumo energético. Hoy en día, la energía es un bien escaso y hay que cuidarla. Desde el punto de vista de Plaza, hay algunos puntos a destacar: el proyecto tiene certificación LEED, que es una certificación de un consejo de construcciones verdes de Estados Unidos. Obviamente, para obtener una certificación LEED, se arranca desde las etapas en que se inician conversaciones sobre cómo será el proyecto. Ya se tienen en cuenta cuestiones de energía y ambientales del proyecto para la construcción y para su funcionamiento. El proyecto de Plaza Logística en la Ciudad de Buenos Aires va a ser certificado por LEED.

Se confunden las siglas, pero esto es otra cosa. El proyecto cuenta con iluminación LED. Hoy en día, es algo común, pero no todos los proyectos arrancan de cero con todo lo que es iluminación LED, con un consumo mucho menor al tradicional. Obviamente, se trabajará en el consumo responsable y eficiente. Habrá una concientización con los inquilinos para que tomen la misma postura que Plaza.

El impacto más positivo, desde nuestro punto de vista, es el social-económico. Tenemos proyectado un parque logístico del que, cuando esté completo, 500 personas formarán parte de él. Este número incluye a los empleados de Plaza, los empleados de los inquilinos, los empleados contratados, los empleados de servicios. Todo eso conforma esas 500 personas que esperemos estén trabajando ahí, que será de gran ayuda social.

Obviamente, no solo están los empleados directos que trabajan en el parque, sino toda la economía que se mueve alrededor, desde contratistas, proveedores de servicios profesionales, suministros eléctricos. Hay una pequeña economía funcionando alrededor del proyecto. Todo proyecto genera su pequeña economía, pero esta, dentro de lo pequeño, es bastante importante.

Podría hablar bastante más sobre la gestión ambiental de la empresa, porque tenemos la experiencia de todos los parques que hemos hechos, pero resumo diciendo que Plaza implementa, una vez que el predio está operativo, un sistema de gestión ambiental, que es un sistema integrado bajo normas ISO 9001 de calidad; 14001 de medio ambiente y 45001 de salud y seguridad del trabajo. Todos los predios de Plaza pasan por certificación. Los predios antiguos, desde 2014 están certificados. Año a año, tenemos auditoría de los entes certificadores y obviamente vamos mejorando continuamente. Ese es el espíritu. Siempre hemos pasado estas certificaciones satisfactoriamente.

En esta diapositiva, pueden ver toda la política del sistema de gestión ambiental, que no la voy a leer en su totalidad, porque es bastante larga. La punta de la pirámide de este sistema es la política ambiental, donde Plaza se compromete a la mejora continua; al cuidado del medio ambiente, la salud y la seguridad de los trabajadores; y a cumplir con el marco legal que aplica a cada proyecto de Plaza. Obviamente, luego se generan procedimientos y todo un sistema de gestión que ya tiene mucha gimnasia, que Plaza lleva a cabo con entusiasmo.

Este es el fin de mi presentación. Muchas gracias.

**Sra. Moderadora** (Estrabaca).- Continuamos con la lista de participantes.

En primer lugar, convocamos a la señora Andreína de Luca de Caraballo.

- La participante no se hace presente.

**Un Asistente.-** La señora no está presente, pero me entregó este escrito para presentar.

**Sr. Moderadora** (Estrabaca).- El presidente de la audiencia recibirá el escrito. ¿Necesita una copia firmada?

**Un Asistente.-** Sí, por favor.

**Sra. Moderadora** (Estrabaca).- Ahora corresponde que haga uso de la palabra la señora María Teresa Gutiérrez Cullen de Arauz.

- La participante no se hace presente.

**Sra. Moderadora** (Estrabaca).- Tampoco está presente.

**Un Asistente.-** Las dos personas presentan el mismo escrito.

**Sra. Moderadora** (Estrabaca).- Este escrito será incorporado al expediente, como material adjunto.

Ahora pasamos a la lista de expositores. Llamamos en primer lugar al señor Facundo Romá, juntista de la Comuna 8.

- El expositor no se hace presente.

**Sra. Moderadora** (Estrabaca).- Ahora convoco a que haga uso de la palabra el señor Arturo Pozzali, defensor adjunto de la Defensoría de la Ciudad de Buenos Aires.

- El expositor no se hace presente.

**Sra. Moderadora** (Estrabaca).- Señor presidente: ha concluido la lista de participantes inscriptos para la presente audiencia.

## Finalización

**Sr. Presidente** (Simonelli).- Dado que se ha cubierto la lista de oradores acreditados, damos por terminada la presente audiencia pública.

- Es la hora 12.36.

*Jorge Morales*

Taquígrafo