

Versión Taquigráfica

# AUDIENCIA PÚBLICA

**Análisis de las actividades: Rubros autorizados por Disposición 525-2019-GCABA-DGIUR: “Centro de concentración logística”.  
Rubros según el Código Urbanístico: 7.5.1. Centros de concentración logística” para el establecimiento sito en Monasterio N° 263/65/67.**

27 de enero de 2022



**S U M A R I O**

<b>AUDIENCIA PÚBLICA</b>	<b>4</b>
<b>Iniciación</b>	<b>4</b>
<b>Expertos</b>	<b>5</b>
Sr. Fernando Sujoy	5
Sra. Inés Olga Souto	6
<b>Participantes</b>	<b>9</b>
<b>Finalización</b>	<b>10</b>

- A veintisiete días de enero de 2022, a la hora 12 y 34, a través de la plataforma Zoom y con transmisión por el canal YouTube del Gobierno de la Ciudad:

## AUDIENCIA PÚBLICA

### Iniciación

**Sra. Presidenta** (Azcurra).- Buenas tardes a todas y a todos. Bienvenidos.

Damos comienzo a la audiencia pública convocada por Resolución 322-GCABA del año 2021, referida al trámite que cursa por Expediente Electrónico N° 321-40330-GCABA-DGEVA/19, por el cual se analiza la solicitud de categorización y emisión del Certificado de Aptitud Ambiental para las siguientes actividades: rubros autorizados por Disposición 525-2019- GCABA-DGIUR del año 2019, Centro de concentración logística; rubro según Código Urbanístico: “7.5.1. Centros de concentración logística” para el establecimiento sitio en la calle Monasterio 263/65/67, planta baja, Piso 1, 2, 3 y 4, sobre una superficie total de 5850 metros cuadrados a nombre de Paradisus S.A.

Mediante el Informe Técnico de Categorización N° 323-13435- GCABA-DGEVA/21, la sugerencia operativa de impacto ambiental de actividades y proyectos, dependiente de la Gerencia Operativa de Evaluación de Impacto Ambiental de la Dirección General de Evaluación Ambiental de la Agencia de Protección Ambiental, categorizó a la actividad bajo examen con relevante efecto ambiental, en el marco de la Ley 123, que determina el procedimiento técnico administrativo de evaluación de impacto ambiental, motivo por el cual corresponde convocar a esta audiencia pública temática.

Esta audiencia será presidida por quien les habla, María Luján Azcurra, actual Directora General de Evaluación Ambiental de la Agencia de Protección Ambiental, en tanto el presidente de la Agencia de Protección Ambiental me ha delegado, mediante la Resolución N° 14- GCABA-APRA-2022, la facultad de presidirla.

Se encuentran presentes los expertos, proponentes del proyecto y los expositores que se han inscripto según el Orden del Día que se desarrollará a continuación.

Asimismo, quiero aclarar que el formato de la audiencia pública no es de preguntas y respuestas, sino que los participantes realizarán sus exposiciones que serán incorporadas al expediente del proyecto. Estas observaciones serán relevadas y se darán respuestas. La versión taquigráfica y el informe posaudiencia estarán disponibles en la página *Web* para facilitar el acceso del público.

Sin más que agregar, le cedo la palabra a la señora coordinadora.

**Sra. Coordinadora** (Estrabaca).- Muchas gracias, señora presidenta.

Esta audiencia pública se rige por la Ley 6 y su modificatoria, la Ley 6036, sancionada en época de pandemia para darnos la posibilidad de seguir utilizando esta herramienta participativa en forma virtual. Más allá de que la condición virtual nos permite hoy desarrollar la audiencia pública, el Gobierno de la Ciudad determina un lugar físico al que se pueden acercar los participantes inscriptos previamente que quieran hacer uso de la palabra

y que no tengan acceso a la conectividad continua o específicamente en el día de la fecha. En este caso, es en la sede Comunal 4, comuna en donde se desarrolla el presente proyecto. Para todo lo demás, sigue rigiendo la Ley 6 respecto de publicaciones y la apertura del registro de participantes que se realiza con una antelación no menor a 18 días, para que todos puedan inscribirse.

Aquellos que no pudieron inscribirse, porque no poseen internet, en la resolución hay un número telefónico para quienes quieran participar. Se los inscribe telefónicamente y se le pasa un número de inscripción. De esta manera, garantizamos la mayor participación posible.

En cuanto a las formas de participación, tal lo expresado por la presidenta, hay una categoría que son los expertos, que son aquellas personas que defienden el proyecto. Luego, hay un listado de participantes que son los vecinos y vecinas que tienen domicilio en la Ciudad de Buenos Aires que quieren participar y se anotaron previamente. Además, están los expositores que son los legisladores de la Ciudad de Buenos Aires, los representantes de la Defensoría del Pueblo y los miembros de la Junta Comunal, en este caso, de la Comuna 4.

Quiero informarles que tenemos algunos problemas de conectividad. Como Viviana no puede nombrar a las personas que harán uso de la palabra, lo voy a hacer yo.

### Expertos

Sr. Fernando Sujoy

**Sra. Coordinadora** (Estrabaca).- Comenzamos por citar, en primer lugar, al titular de la empresa que ha presentado el proyecto para que haga uso de la palabra.

Le pido que se presente con nombre y apellido, porque no tengo el listado.

**Sr. Sujoy**.- Ante todo, muchas gracias y buenas tardes a todos y a todas.

Mi nombre es Fernando Sujoy, soy hijo del titular. Sergio Sujoy, es mi padre y no puede estar presente por problemas de salud.

Quiero contarles de qué se trata el proyecto. Paradisus es una empresa que se dedica a algo que es mucho más sencillo y que implica menos inconvenientes que una logística, pero está encuadrado en esa categoría. La empresa se dedica a la guarda de cosas físicas, mudanzas, muebles o algún tipo de archivo. Toda su clientela es de esa índole. Hay algunos clientes, de pequeñas empresas, que pueden guardar mobiliario que les sobra de las oficinas o archivos, inclusive algún excedente pequeño de stock.

Normalmente hay un movimiento muy bajo de gente en proyectos de estas características, son espacios más estancos. El cliente trae sus cosas al sitio y se las lleva dos meses después. Esto es a lo que se dedica la empresa.

La arquitecta explicará la parte técnica y les comentará el estudio de impacto ambiental efectuado. Este predio está rodeado de un entorno de depósitos muchos más grandes y voluminosos que generan muchísimos más movimientos, inclusive de todos los expresos que van al interior del país. Nuestra empresa es mucho menor, es cero contaminante y con un movimiento de vehículos y de personas muy liviano.

Le cedo la palabra a la arquitecta quien entiende de todo esto. Cualquier pregunta, la puedo responder sin ningún problema.

Sra. Inés Olga Souto

**Sra. Coordinadora** (Estrabaca).- Corresponde que haga uso de la palabra la profesional encargada del proyecto.

Le pido que se presente.

**Sra. Souto**.- Buenos días.

Mi nombre es Inés Olga Souto, matrícula del Consejo Profesional 13.312.

En oportunidad de iniciar el estudio de evaluación del predio, lo primero que advertimos es que se trata de un distrito que actualmente se denomina USAM. Es un distrito de uso residencial, la predominancia es que se pueden construir edificios de 24 metros de altura, con una Mixtura A 2, con limitaciones en la mixtura respecto de los usos a desarrollarse.

Como la idea es recuperar un edificio existente y desactivado, había que introducirlo de alguna manera en la actividad económica, con algún uso que fuera razonable para la empresa y que fuera viable para el barrio y para sus habitantes. El predio se encuentra en una parcela de 2.000 metros cuadrados aproximadamente, en los cuales hay una edificación de 5.850 metros. Históricamente, fue construido para un depósito o industria. Parque Patricios ha cambiado mucho desde la época en que se construyeron esos depósitos. Tal es así, que todos los alrededores tienen la predominancia de ese tipo de arquitectura y de instalaciones, como ser edificios de planta baja, de uno o dos pisos, que ocupan predios bastante grandes y que se siguen utilizando más para depósito y logística que para industria.

Cuando uno quiere reactivar un uso, debe analizar las posibilidades que tiene en ese distrito, sobre todo, aprovechando el derecho adquirido de edificios que en algún momento desarrollaron actividades industriales o de depósito.

Ante la DGIUR, Dirección General de Interpretación Urbanística, se presentó la evaluación del rubro. El rubro más efectivo para desarrollar en ese lugar y que le servía a la empresa, es el de Centro de concentración logística. ¿Por qué? Porque podía proveer el servicio de depósito para medianas empresas y pequeños particulares, y alquilar un espacio transitoriamente. Por eso, la idea es tener flexibilidad. El edificio es grande y amplio, por lo tanto, facilita del ingreso de los vehículos y permite el movimiento de las mercaderías de los particulares o las empresas medianas que necesiten un espacio transitorio; se puede manejar la mercadería con fluidez, entrando y saliendo, y con la certeza de que cuentan con un espacio para hacerlo.

Si bien el movimiento vehicular no es altísimo, en general, es mediano, porque dependerá de las necesidades de quienes hayan alquilado esos espacios. Se maneja el inmueble con tres o dos administrativos, según el período del año y de acuerdo con la situación de la pandemia, y dos personas de mantenimiento. Por lo tanto, los empleados no superarán las 4 o 5 personas estables por turno.

La operatoria de trabajo es atender, supervisar, vigilar y mantener el inmueble. Supervisando la entrada y salida de los inquilinos y los movimientos de los utilitarios que ingresen y egresen del predio. No está estipulado el ingreso de camiones de porte, porque la

IF-2022-05804647-GCABA-SECACGC

idea es que se desarrolle una actividad con acotados tamaños de vehículos. El ancho de la calle es de 17.50 metros, lo que permite cierta fluidez para el ingreso y egreso de los utilitarios. El horario de atención será de 7 a 22 horas...

**Sr. Sujoy.-** Olga: te corrijo.

El horario es de 8 a 18 horas.

**Sra. Souto.-** Se redujo.

**Sr. Sujoy.-** Exactamente. Y los sábados de 8 a 14 horas.

**Sra. Souto.-** Bien.

Cuando hicimos la evaluación en el año 2019, el horario era más extendido, pero hacíamos una vida diferente. Ahora, se redujo.

Los empleados supervisan el ingreso y egreso de los utilitarios o vehículos que acompañan a los clientes a cada uno de los espacios asignados, y también el movimiento de mercaderías.

¿Por qué se realizan supervisiones? Porque es importante que nadie estacione en la vía pública; que todo el mundo ingrese al predio de acuerdo con los horarios previamente convenidos a través de un sistema por el cual se ha marcado un turno de acceso, a fin de evitar ingresos y egresos con esperas inadecuadas en la vía pública. El mecanismo es el siguiente: se ingresa, se realiza la operatoria y se supervisa. Lo más importante es que los clientes que asisten al inmueble no lleven productos inflamables, combustibles, tóxicos ni con sustancias químicas. Esto se ha concebido como una operatoria de trabajo y la empresa tratará de mantener a raja tablas, porque los contratos que realizará con los clientes se pondrán específicamente hincapié que no están permitidas las sustancias inflamables, combustibles o tóxicas en el inmueble. Tampoco residuos patogénicos ni peligrosos que deban ser manipulados por empresas especializadas. Esto es exclusivamente para productos no perjudiciales. Por lo tanto, ingresan y manejan la mercadería controladamente con los empleados.

¿En qué hicimos hincapié cuando realizamos el estudio? Lo más importante aquí era el movimiento vehicular y el ruido que podían provocar en el entorno. ¿Por qué? Porque, por la actividad, descartamos que hubiera efluentes gaseosos relevantes. No los hay, porque se manejan sin equipamiento que provoque algún elemento gaseoso; por lo tanto, cumple con la ley y con las normas. No están obligados a estar inscriptos, porque no tienen ningún elemento provocador; por eso, descartamos los posibles efluentes gaseosos.

Respecto de efluentes líquidos, solo se volcarán a las cloacas los que se producen por el uso de los sanitarios por parte de los empleados. No hay ningún tipo de manipulación ni uso de agua para la actividad, más que el de higiene de manos y de algún artículo de ingesta del personal. Por este motivo, también descartamos que se pudieran provocar efluentes líquidos.

Hemos analizando qué residuos se generarían. Más que los residuos en general de manipulación de cartones y de restos de embalaje que pudiera provocarse por el movimiento de la mercadería, consideramos que podía haber algunos asimilados al domiciliario como los restos de alimentos. Es decir, puede haber un sector de residuos sucios que se manejan con el retiro del domiciliario común de la zona, me refiero al residuo domiciliario que se arroja a

IF-2022-05804647-GCABA-SECACGG

los contenedores de la vía pública. Entonces, podemos tener los residuos secos, que se manejan con el retiro separado de los húmedos, y estará siempre combinado con el retiro que realizan las cooperativas que se llevan los residuos secos. Y podríamos llegar a evaluar, por eso lo colocamos en el informe, que en algún momento habrá algún tipo de residuo peligroso. ¿Con qué característica de peligroso? Peligroso en el Y48, como solemos decir, que son los residuos que se producen cuando uno utiliza, por ejemplo, algún envase de algún lubricante o de un W-40 o de un trapo sucio, porque lo necesita para realizar el mantenimiento del equipamiento.

¿Qué tienen de equipamiento? No poseen máquinas ni equipos especiales por el tipo de actividad, pero tienen aire acondicionado, un montacargas, una bomba de agua, y no mucho más. Es decir, equipos básicos para el funcionamiento. También pueden tener un motor para la entrada del acceso vehicular. En conclusión, la idea es que las personas de mantenimiento del inmueble, que son permanentes, que se dedican a supervisar que todo funcione –por ejemplo, las dos personas que se combinarán en turnos–, pueden utilizar algún tipo de elemento para limpiar o reparar este equipamiento que, reitero, puede ser el equipo de aire acondicionado, las bombas, y el mantenimiento del montacargas. Ese envase vacío o trapo sucio, ese residuo, específicamente, es considerado peligroso. Por eso, cuando hicimos el plan de gestión de residuos, les recomendamos que, por favor, no lo junten con lo húmedo ni con lo seco, sino que lo mantengan acopiado en un contenedor dentro del inmueble totalmente separado. Con los propietarios calculamos que no producirán más de 10 kilos por mes de este residuo peligro. Por eso, le solicitamos que lo acopien por separado y contraten una empresa especializada en retiro, transporte y operación de los residuos peligrosos y que se lo lleven mensualmente o esporádicamente cada tres o seis meses.

**Sr. Sujoy.-** Me voy a meter un segundo.

Consideramos que los residuos son mucho menos que los planteados en el estudio de impacto.

Todo lo que es del montacargas, se debe contratar a una empresa, justamente por normas del Gobierno de la Ciudad, para que realice el mantenimiento. Por lo tanto, del montacargas se ocupan ellos.

También hay cortinas metálicas a las que se les pone grasa solamente una vez por mes y lo hace quien repara las cortinas. Por eso, al día de hoy, de acuerdo con lo que se está nombrando como residuos peligrosos, tendríamos cero residuos peligrosos.

**Sra. Souto.-** Pero es importante aclarar que lo que se produzca como peligroso en el inmueble debe ser apartado y guardado en una bolsa especial y llevado por la empresa especializada. ¿Por qué? Porque es un residuo peligroso generado en el inmueble. No importa que sea solo un trapo. Aunque se contrate a la empresa que mantiene el montacargas, nos obliga a explicarles a ustedes y que ustedes se comprometan a guardar el residuo en una bolsa, en una caja o en un contenedor adecuado para que, cuando se acopie una cantidad como para ser evacuada, se llamará a la empresa especializada para su retiro.

Entonces, fuimos descartando las posibles alteraciones de impactos en la zona y evaluamos que, como es un edificio existente, que está contiguo a otros que también desarrollan una actividad medianamente similar como logística, dedujimos que no alterará ni la cuadra ni la zona, porque el movimiento vehicular es mucho menor que el que producen los linderos.



En conclusión, no hay efluentes gaseosos, no hay efluentes líquidos, los residuos son controlados debido a que realmente son menores, sobre todo porque hay muy pocos empleados. Por eso, nos abocamos específicamente a evaluar el ruido y el movimiento vehicular de ingreso y egreso. Aquí insistimos en la evaluación de que el ruido era controlado, ya que no se alteraban los decibeles que establece la Ley 1540 y se combinó con los propietarios un movimiento vehicular adecuado que permita siempre el ingreso de los productos y clientes al predio, prohibiendo específicamente el estacionamiento en la vía pública, ni siquiera el doble estacionamiento. Es muy importante el hincapié que se hizo para advertir que este es el único problema, pero que lo podíamos controlar un poco mejor con la asignación de turnos.

Por lo tanto, tenemos controlado el ruido, porque ya evaluamos que no existe y también el movimiento vehicular, debido a que el inmueble en el día a día se maneja casi a puertas cerradas. Su frente activo sobre la vía pública no establece una llegada de peatones, más que los empleados, y los vehículos están controlados por una cita previa, fundamental en estas épocas por seguridad.

La alteración en la vía pública la evaluamos como muy controlada, mucho más que para otras actividades más sencillas, pero con más movimiento vehicular que en el caso de esta empresa.

La conclusión de la evaluación ambiental fue que realmente era sin relevante efecto, porque el puntaje que fuimos sumando, de acuerdo con los ítems propuestos, nos daba un bajo puntaje que no requería seguro ambiental; no requería más que hacer planes de gestión de residuos, de movimiento vehicular, de información del flujo de acceso de los vehículos y el manejo de los movimientos en la calle, para no alterar la acera, el paso de los peatones ni el movimiento vehicular. La incidencia realmente era baja en la evaluación del impacto.

Otro punto importante es que por el movimiento de la mercadería que se pueda provocar dentro del predio, como es grande, amplio y tiene un frente activo de 20 metros o más, el ruido que trasciende a los linderos es muy bajo. Además, los linderos son absolutamente comerciales y de logística, o sea, no tiene linderos inmediatos residenciales.

Por lo tanto, el puntaje dio muy bajo. Estamos convencidos de que con esta evaluación y esta mirada rigurosa de los puntos más importantes, la actividad es totalmente sin relevante efecto. Y se puede reactivar un inmueble que cerrado era penoso por el deterioro y está hecho para funcionar con la actividad de depósito, pero también de logística en una pequeña escala.

Creemos que está totalmente dada la posibilidad de que se pueda desarrollar perfectamente la actividad sin alterar el entorno, siendo sin relevante efecto.

**Sra. Coordinadora (Estrabaca).**- Muchísimas gracias por su participación.

### **Participantes**

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

Corresponde que haga uso de la palabra el único participante inscripto, señor Alberto Almarza.

- El participante no se hace presente en el Zoom.

**Sra. Coordinadora** (Estrabaca).- No lo veo en el Zoom.

**Sra. Presidenta** (Azcurra).- ¿Podemos verificar que no se haya presentado en la sede comunal?

**Sra. Coordinadora** (Estrabaca).- Sí.

Le vamos a preguntar a Daniel González, que se encuentra en la sede.

**Sr. González**.- No, nadie se presentó en la sede comunal, ni se encuentra en el Zoom.

**Sra. Coordinadora** (Estrabaca).- ¿Alguna persona solicitó participar?

**Sr. González**.- No se acercó nadie a solicitar participar.

**Sra. Coordinadora** (Estrabaca).- Señora presidenta: ha concluido la lista de participantes inscriptos.

### **Finalización**

**Sra. Presidenta** (Azcurra).- Dada esta situación, damos por finalizada la audiencia pública.

Les agradezco a todos su participación.

Buenas tardes.

- Es la hora 13 y 01.

*Andrea J. Faiulli*  
taquígrafa



GOBIERNO DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES

"2022 - Año del 40° Aniversario de la Guerra de Malvinas. En homenaje a los veteranos y caídos en la defensa de las Islas Malvinas y el Atlántico Sur"

**Hoja Adicional de Firmas**  
**Informe gráfico**

**Número:** IF-2022-05804647-GCABA-SECACGC

Buenos Aires, Martes 1 de Febrero de 2022

**Referencia:** Versión Taquigráfica

---

El documento fue importado por el sistema GEDO con un total de 10 pagina/s.

Digitally signed by Comunicaciones Oficiales  
DN: cn=Comunicaciones Oficiales  
Date: 2022.02.01 16:13:17 -03'00'

DANIEL GONZALEZ  
Asesor administrativo  
SECRETARIA ATENCION CIUDADANA Y GESTION COMUNAL  
MINISTERIO JEFATURA DE GABINETE

Digitally signed by Comunicaciones  
Oficiales  
DN: cn=Comunicaciones Oficiales  
Date: 2022.02.01 16:13:18 -03'00'