



G O B I E R N O D E L A C I U D A D D E B U E N O S A I R E S
2014, Año de las letras argentinas

Informe

Número:

Buenos Aires,

Referencia: E.E. EX-2013-5459152-DGET - Informe Técnico Post Audiencia

DEPARTAMENTO DE CERTIFICACIÓN, REGISTROS Y EVALUACIÓN TÉCNICA LEGAL

Por Expediente Electrónico EX -2013-5459152-DGET se tramita el Certificado de Aptitud Ambiental para el proyecto: "**Autorizado por Disposición N° 1015-DGIUR-2013: "Comercio Minorista: Centro de Compras (603.321)"**", que se desarrollará en el predio sito en la ex Playa de maniobras del Ferrocarril Gral. San Martín, calle Godoy Cruz 2402/ 2506/ 50/ 60/ 62/ 80/ 90/ 2604/ 06/ 30/ 34/ 70, Av. Paraguay s/N °, Av. Juan B. Justo 602/ 896, Av. Santa Fe 4656/ 58/ 70, 2° Subsuelo, Subsuelo, PB, EP (Distrito de zonificación: E3), sobre una superficie total de 46.303,99 m², bajo la titularidad de ARCOS DEL GOURMET S.A.

Evaluación

Por Informe IF -2013-7341008-DGET de fecha 20 de diciembre de 2013, se categorizó el proyecto como de Impacto Ambiental Con Relevante Efecto. Con fecha 20 y 21 de febrero de 2013 se realizó la Audiencia Pública convocada por la Autoridad de Aplicación en el marco de la Ley N° 6, según lo establecido por la Ley N° 123 y Decretos Reglamentarios, para la Evaluación de Impacto Ambiental del proyecto de referencia.

De acuerdo a lo transcrito en la versión taquigráfica, se procedió a cursar cédula de notificación al titular del proyecto con fecha 26 de Febrero de 2014, mencionando los aspectos relevantes que surgieron durante la Audiencia Pública, a saber:

1. Presentar un Balance de superficies a fin de establecer la diferencia entre la superficie consignada en los Planos de Condiciones contra Incendio Registrado por la Dirección General de Registros de Obras y Catastro, los Planos de Uso presentados ante esta Dirección General para su evaluación ambiental, y lo autorizado por la Dirección General de Interpretación Urbanística.

2. Precisar si las áreas rayadas con la leyenda "sin uso ni destino" en los Planos adjuntados al expediente de referencia, serán parte de la habilitación posterior del centro de compras. En ese caso, deberán indicar si estuvieron incluidas en el análisis llevado a cabo por la Dirección General de Interpretación Urbanística según Disposición N° 1015-DGIUR-2013.

Asimismo se notificó al recurrente de lo siguiente: "Cabe aclarar que no se podrá avanzar con las obras ni desarrollar la actividad en forma parcial o total hasta tanto se obtenga el Certificado de Aptitud Ambiental correspondiente, caso contrario será causal de aplicación de sanciones de acuerdo a lo establecidos por el Artículo 38 de la Ley N° 123, que establece: "Las actividades, proyectos, programas o emprendimientos, o las ampliaciones de las mismas que se inicien sin contar con la Declaración de Impacto Ambiental o que no cumplan con las exigencias, seguimiento y controles que establezca dicha Declaración serán suspendidas o clausuradas de inmediato, sin perjuicio de las responsabilidades que pudieran corresponder a sus titulares. En todos los casos la Autoridad de Aplicación puede disponer la demolición o el cese de las obras construidas en infracción a la presente norma, con cargo al infractor"."

Por Presentación Agregar al Expediente Electrónico de la referencia, el 14/03/2014, ARCOS DEL GOURMET SA da respuesta a lo solicitado oportunamente.

Asimismo con fecha 5 de Marzo de 2014 se procedió a efectuar consultas por Comunicación Oficial a la Dirección General de Infraestructura (NO-2014-03132237-DGET) y la Dirección General de Interpretación Urbanística (NO-2014-03132097-DGET) en los temas de su

competencia.

Debido a que algunos descargos efectuados en la Audiencia no refieren al análisis de los impactos ambientales en el marco de la Ley N° 123, esta Dirección General considera importante aclarar que se procederá a dar respuesta a aquellas inquietudes en materia ambiental, relacionadas con el procedimiento técnico – administrativo de Evaluación de Impacto Ambiental (EIA) únicamente.

A continuación se procederá a transcribir los principales temas que surgieron en la discusión en la Audiencia Pública, vinculados específicamente al Estudio de Impacto Ambiental del proyecto en evaluación, y la contestación que se dio a cada uno:

1. Marco Institucional y Legal

1.1 Cumplimiento del procedimiento de la Ley 123

Varios participantes cuestionaron la legalidad del nuevo uso solicitado, dado que la Ley N° 4477 de desafectación de terrenos al Distrito UF fue sancionada cuando el emprendimiento se encontraba con un avance de obra del 80%. En relación a este tema el participante N° 3, Sr. Jonatan Emanuel Baldiviezo, entre otros participantes manifestó: *“Esta evaluación de impacto ambiental debió haber sido previa a las obras y tendría que haber sido sobre las obras, y el estudio que se está haciendo actualmente es únicamente para la habilitación”*. Relacionado a este punto el Sr. Marcelo Alejandro Charlón agregó lo siguiente: *“Tampoco presentó ni se le exigió la aptitud urbana ambiental. Nunca la tuvo. Recién ahora está ese trámite. Estamos discutiendo sobre una obra que ya está realizada e inaugurada”*.

En respuesta a las inquietudes planteadas se informa:

Con respecto a este punto, cabe aclarar que la etapa de obra fue planteada oportunamente a principios del año 2004, cuyo objetivo fue la reactivación de las áreas degradadas debido al cese de las actividades que se desarrollaban en el predio. En ese contexto, se presenta en la Dirección General de Interpretación Urbanística un programa de usos dirigido principalmente a actividades recreativas, gastronómicas, culturales, cinematográficas, teatro, artes, espectáculos, a exposiciones permanentes y temporarias y al intercambio comercial. Dicho proyecto fue puesto en consideración de la Comisión Nacional de Museos, Monumentos y Lugares Históricos, no mereciendo observaciones y prestando su conformidad. Por Informe N° 467-CPUAM-2004 el Consejo del Plan Urbano Ambiental indica que *“no tiene objeciones, desde el punto de vista urbanístico, para la prosecución del trámite en los términos propuestos por la Dirección General de Planeamiento Interpretativo en su Informe N° 3228-DGPINT-2004”*.

Posteriormente, en el año 2006 se efectúa una consulta cuya propuesta resultaba *“acorde a las construcciones existentes en el predio, posibilitando el rescate de los valores arquitectónicos originales y revalorizando la zona”*. Por Disposición N° 178-DGIUR-06 la Dirección General de Interpretación Urbanística concluye *“Considerase aplicable para la ejecución de las obras a llevarse a cabo en el sector del predio aledaño a la zona de vías del Ferrocarril General San Martín, Avda. J.B. Justo 602 al 896; calles Paraguay s/N° y Godoy Cruz 2402 al 2696, Nomenclatura Catastral: Circunscripción 18; Sección 19; Manzana 161; en un sector de la Parcela 1d; las normas previstas por el Art. 5.4.9. Distrito UF, punto 3 incisos b) y c), si y solo si se da cumplimiento a los siguientes lineamientos urbanísticos:*

a) los usos propuestos para la refuncionalización de los edificios preexistentes desafectados de la actividad ferroviaria a reciclar por fuera de los arcos bajo viaducto ferroviario, deberán encuadrarse en lo previsto por el Artículo 5.4.9 punto 3) inciso c) resultado permitidos los usos previstos por las normas vigentes para el Distrito C3 que resultan compatibles con los distritos adyacentes R2a1 y E3.

b) En el caso de los arcos, y dado que los mismos resultan estar bajo viaducto será de aplicación el Art. 5.4.9 punto 3) inciso b) que permite admitir los usos del distrito adyacente que en este caso es el Distrito E3 frentista sobre la Av. Juan B. Justo.

c) En cuanto al estacionamiento vehicular como uso requerido de la actividad principal dispondrá sus accesos y egresos por la calle Godoy Cruz y Avda. Juan B. Justo, ello a fin de no sobrecargar en forma exclusiva a ninguna de las arterias, asimismo, y en caso de emplazarlo bajo cota de predio, deberá demostrarse que desde el punto de vista constructivo esta decisión no compromete la estabilidad y conservación de los edificios existentes sobre los que se asentarán los usos principales conformes en los Distritos C3 y E3.

d) De acuerdo con lo previsto en el Art. 5.4.9. “...Las habilitaciones que en estos casos se concedan, tendrán carácter precario e intransferible, quedando limitadas al tiempo que dure la concesión ferroviaria respectiva”

e) En los edificios existentes, las superficies a construir, no podrán alterar las características constructivas de los mismos y se generarán rebalanceando las superficies que se supriman con aquellas que se incorporen, sin superar la superficie total existente hoy en el predio, y sin generar nuevos volúmenes, lo cual deberá ser corroborado por el Organismo de aplicación, en la oportunidad de la solicitud del permiso de obra correspondiente.

f) Deberá obtenerse la conformidad de la Comisión Nacional de Museos, Monumentos y Lugares Históricos sobre la propuesta definitiva.

g) Deberá darse cumplimiento integral a lo requerido en la Ley N° 123 de Evaluación de Impacto Ambiental.”

Cabe mencionar que en el año 2007 por Decreto N° 1835/07 (5/12/07) se declara “de Interés del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, por su contenido urbanístico, el proyecto constructivo presentado por Arcos del Gourmet S.A, para los predios de la Playa Ferroviaria de la Estación Palermo, sin que ello implique exención de aranceles, tasas ni contribuciones, ni erogación alguna para el Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires”.

En base a estas intervenciones, la empresa Arcos del Gourmet S.A. tramita por Expediente N° 12160/08 el Certificado de Aptitud Ambiental N° 7913 (12/05/08) para “Proyecto de Obra Nueva: Modificación y ampliación con demolición parcial” con una superficie de 24.211,92 m² el cual fue categorizado como Sin Relevante Efecto con las condiciones ambientales obrantes en la Disposición N° 195-DGET-08.

Al respecto, se cumple en informar que la categorización “Sin Relevante Efecto”, como lo señala la ley 123 en su artículo 8, exige el cumplimiento de dos pasos del procedimiento Técnico Administrativo de Evaluación de Impacto Ambiental, a saber: “a. La presentación de la solicitud de categorización y b. La categorización de las actividades, proyectos, programas y/o emprendimientos con relevante efecto y sin relevante efecto, según correspondiere”. Es decir, que debió presentar la documentación general y técnica correspondiente a los efectos de su evaluación y posterior categorización.

En dicha actuación se presenta carátula de Plano de Modificación y Ampliación con Demolición Parcial registrado por Expediente N° 32125/08, en cuya carátula se desglosan las siguientes superficies: Superficie de terreno: 35.876,03 m²; Superficie existente: 18.043,14 m²; Superficie a construir: 6.168,78 m²; Superficie total: 24.211,92 m²; Superficie libre: 13.814,42 m².

Cabe aclarar que dicho Certificado de Aptitud Ambiental fue otorgado para la etapa de obra, basado en el programa presentado y autorizado por la Dirección General de Interpretación Urbanística, en el cual se preveían usos recreativos, gastronómicos y culturales, entre otros.

Posteriormente, por Disposición N° 1357-DGET/09 (16/12/09) se categoriza la incorporación de los siguientes usos autorizados por Dictamen N° 366-DGIUR-09: “Restaurante, cantina (602000)”. “Casa de Lunch (602010)”. “Café-Bar (602.020)”. “Despacho de bebidas, whiskería, cervecería (602030)”. “Parrilla (602060)”. “Confitería (602070)”. “Elaboración y venta de pizza, fugaza, fainá, empanadas, postres y otros (602050)”. “Venta de helados con elaboración (601050)”. “Casa de fiestas privadas (800140)”. “Club de música en vivo (800175)”, como SIN Relevante Efecto Ambiental. Al respecto se aclara que no se solicita un aumento de superficie, manteniendo la requerida originalmente.

Por Disposición N° 1254-DGET/11 (4/07/11) se llevaría a cabo una nueva modificación sobre el Certificado de Aptitud Ambiental N° 7913 (12/05/08) dado que el titular decide incorporar los usos autorizados por Disposición N° DI-2011-554-DGIUR “Local de baile clase “C” III (complementario a actividad principal (20% de la sup. total)” y “Local de baile clase “C” (hasta 1000 m² de superficie cubierta)”. De la evaluación de los usos, resulta categorizado como SIN Relevante Efecto. Cabe aclarar que el emprendimiento mantuvo la superficie total original.

En base a lo expuesto se entiende que el Certificado de Aptitud Ambiental N° 7913 (12/05/08) fue otorgado con anterioridad al comienzo de las obras constructivas. En función de los usos solicitados oportunamente y del análisis de la documentación presentada en cumplimiento de la normativa vigente en su momento, el proyecto resultó categorizado como de Impacto Ambiental Sin Relevante Efecto. Atento a dicha categorización no debe someterse a discusión en Audiencia Pública.

En resumen, como se mencionó previamente, la solicitud de Arcos del Gourmet en el año 2008 y las posteriores presentaciones en los años 2009 y 2011, fueron efectuadas para la realización de una obra de un proyecto de usos múltiples, culturales, comerciales gastronómicos y otros, y NO para un Centro Comercial. Por lo tanto, y ajustándose a las normas vigentes, la solicitud de categorización ambiental fue acorde a la normativa aplicable.

Con fecha 20 de Diciembre de 2012 se sanciona la Ley 4477 por el cual se desafecta al predio del Distrito de Zonificación UF, afectándose al Distrito E3, conforme a las normas urbanísticas detalladas en su Anexo IV.

En función del cambio de zonificación, con fecha 26 de Junio de 2013 se consulta a la Dirección General de Interpretación Urbanística sobre la factibilidad de localizar el uso “Centro de Compras” en la ex Playa de maniobras del Ferrocarril Gral. San Martín, toda vez que dicha actividad tiene como observación la referencia general “C”, es decir que “El Consejo efectuará en cada caso el estudio para determinar la conveniencia de la localización propuesta, y en su caso, el FOS correspondiente”. Al respecto, dicha repartición concluye por Disposición DI-2013-1015-DGIUR, lo siguiente:

- a. Por tratarse de un cambio de zonificación no se observan diferencias en cuanto a los rubros autorizados a través de la Disposición N° 178-DGIUR-2006 dado que en la misma se preveían los Distritos de Zonificación E3, R2aI y C3.
- b. La presente propuesta se desarrolla utilizando las instalaciones y superficies oportunamente registradas (Expediente N° 3454/08) sin aumento de superficie.
- c. En cuanto a los requerimientos de estacionamiento, dadas las características de las instalaciones (existentes y aprobadas) el Área Técnica entiende que la misma, dado que los rubros a localizar fueron estudiados y aprobados en su oportunidad, no sería necesario un nuevo estudio ya que no existen ampliaciones propuestas.

d. Asimismo se interpreta que por tratarse de un Centro de Compras, no hay inconvenientes en la localización de equipamientos móviles y desmontables denominadas góndolas, stands y/o quioscos en el Paseo Peatonal siempre y cuando esas localizaciones no interfieran con la normal circulación peatonal de las personas y con los medios de salida y/o escape del Centro de Compras.

e. Atento a lo declarado por los peticionantes en nota a fs. 117, 118 y 119 se concede destinar un espacio para estacionamiento de carga y descarga dadas las características de la preexistencia y del compromiso de los peticionantes de no hacer operar camiones de gran porte.

f. Se hace saber que por las características del lugar y los vínculos contractuales de los interesados con los propietarios no podrá peticionarse a futuro la actividad de hipermercado.

Por lo expuesto, dispone *“Considerase factible desde el punto de vista urbanístico la localización del rubro “Centro de Compras con actividades comerciales gastronómicas, recreativas, culturales, cinematográficos, teatro, artes, espectáculos, exposiciones permanentes y temporarias, estacionamiento y garaje comercial, con un sector destinado a paseo peatonal privado de uso público”, para el predio sito en la ex Playa de maniobras del Ferrocarril Gral. San Martín adjudicado en la Licitación Pública N° 664/2002 a “Arcos del Gourmet S.A.”, con una superficie aproximada de parcela de 35.876,03 m² (Treinta y cinco mil ochocientos setenta y seis metros cuadrados con tres decímetros cuadrados), una superficie computable a FOT de 24.211,92 m² (Veinticuatro mil doscientos once metros cuadrados con noventa y dos decímetros cuadrados) y una superficie de estacionamiento de 15.000 m² (Quince mil metros cuadrados), debiendo cumplir con toda la normativa vigente que resulte de aplicación para el presente caso”*.

En este orden de cosas, por Expediente Electrónico EX -2013- 5459152/DGET, la empresa titular solicitó el Certificado de Aptitud Ambiental para el uso “Centro de Compras (603.321)”, en detrimento de los usos categorizados originalmente. Según el Decreto N° 222/12 la actividad “Comercio minorista: Centro de Compras” se encuentra categorizada como de Impacto Ambiental Con Relevante Efecto (C.R.E.), lo que motivó la realización de la Audiencia Pública celebrada los días 20 y 21 de febrero de 2014, de acuerdo a lo exigido por las normas vigentes. Por lo tanto, el objeto de discusión de la Audiencia Pública fue exclusivamente el Uso.

Cabe aclarar que el proyecto presentado y autorizado no difiere en cuanto a la superficie construida por encima de la cota +/- 0.00 de la parcela de lo analizado oportunamente, incorporándose actualmente una superficie de estacionamiento de aproximadamente 15.000 m², por debajo de la cota +/- 0.00 de la parcela.

Por lo expuesto, el Certificado de Aptitud Ambiental se ajustó a lo solicitado por el recurrente, cumpliendo con el procedimiento correspondiente para cada instancia de avance del proyecto.

Según el Art. 38° de la Ley 123 *“Las actividades, proyectos, programas o emprendimientos, o las ampliaciones de las mismas que se inicien sin contar con la Declaración de Impacto Ambiental o que no cumplan con las exigencias, seguimiento y controles que establezca dicha Declaración serán suspendidas o clausuradas de inmediato, sin perjuicio de las responsabilidades que pudieran corresponder a sus titulares. En todos los casos la Autoridad de Aplicación puede disponer la demolición o el cese de las obras construidas en infracción a la presente norma, con cargo al infractor”*. Mientras que el Art. 39° establece: *“La Autoridad de Aplicación ordena la suspensión de las actividades, proyectos, programas o emprendimientos cuando ocurrieran algunas de las siguientes circunstancias:*

- a. *Encubrimiento y/u ocultamiento de datos, su falseamiento, adulteración o manipulación maliciosa en el procedimiento de evaluación y de renovación del Certificado de Aptitud Ambiental.*
- b. *Incumplimiento o trasgresión de las condiciones ambientales impuestas para la ejecución del proyecto.”*

Por lo tanto, no se han detectado infracciones en el procedimiento realizado en el marco de la Ley 123, que sean pasibles de aplicación de las sanciones previstas en el Título III De las Infracciones - Capítulo I del Decreto 222/12, a saber:

- Art. 44° *“(…) la Autoridad de Aplicación podrá establecer según la gravedad de la infracción cometida, las siguientes sanciones con cargo al infracción, conforme a lo establecido en el Artículo 38 de la Ley N° 123:*
 - a) *Demolición de la construcción en infracción;*
 - b) *Cese definitivo de la obra o actividad.”*
- Art. 45°: *“La Autoridad de Aplicación podrá disponer otras medidas, las que podrán consistir en la suspensión o clausura de las actividades, proyectos, programas y/o emprendimientos que se encuentren en infracción de la Ley N° 123, hasta tanto se regularice su situación.”*

1.2 Código de Planeamiento Urbano

Diversos participantes manifestaron su preocupación sobre el cumplimiento por parte del proyecto analizado del Artículo 3.1.2 de la Ley N° 449 del Código de Planeamiento Urbano que narra lo siguiente: “En el parcelamiento de tierras del Estado Nacional sujetas a privatización o desafectadas del dominio o de un servicio público se destinará como mínimo el 65% de la superficie total para uso y utilidad pública transfiriéndose su dominio a la Ciudad. Deberá afectarse especial y preferentemente dicha superficie a la generación de nuevos espacios verdes parquizados”. Asimismo otro expositor menciona que el espacio libre que promete el cartel de obra es menor que la exigida por la Ley N° 449, pero que en la práctica nada de esa superficie se destina a uso y utilidad pública. La Señora María José Lubertino expone que el establecimiento contará además con portones y seguridad lo que impedirá la libre circulación de personas, haciendo que el espacio no sea de uso público y abierto.

En respuesta a las inquietudes planteadas se informa:

Al respecto, la Dirección General de Interpretación Urbanística indica por Nota NO-2014-4259238-DGIUR, lo siguiente:

“Por NOTA NO-2014-03132097- DGET, recibida el miércoles 5 de Marzo de 2014, se solicita a esta Dirección se expida si el emprendimiento DISTRITO ARCOS cumple con el Artículo 3.1.2 de la Ley N° 449 del Código de Planeamiento Urbano que narra lo siguiente: "en el parcelamiento de tierras del Estado Nacional sujetas a privatización o desafectadas del dominio o de un servicio público se destinará como mínimo el 65 % de la superficie total para uso y utilidad pública transfiriéndose su dominio a la Ciudad. Deberá afectarse especial y preferentemente dicha superficie a la generación de nuevos espacios verdes parquizados”.

Se hace saber que atento a que el uso del predio en cuestión fue concesionado por el Estado Nacional (a través del Organismo Nacional de Administración de Bienes -ONABE- y posteriormente a través de la Administración de Infraestructura Ferroviaria Sociedad del Estado -ADIF-) a Arcos del Gourmet SA, mediante el Contrato de concesión de inmuebles N° ON 007567 y Contrato de readecuación de concesión de uso y explotación AF N° 000261, se concluye que la titularidad dominial del predio en donde se desarrollará el proyecto continúa en cabeza del Estado Nacional, por lo tanto, al no haber sido privatizado o desafectado del dominio o servicio público, no corresponde la aplicación de lo dispuesto en el artículo 3.1.2 del CPU.

Sin perjuicio de lo expuesto, y teniendo en cuenta los antecedentes (Informe N° 3228-SIU/DGPINT-2004; Informe N° 467-CPUAM-2004; Disposición N° 178/DGIUR/2006; Dictamen N° 3666/DGIUR/2009; Disposición N° 554/DGIUR/11), se entiende que el proyecto autorizado por Disposición 1015/DGIUR/13 no difiere en cuanto a la superficie construida por encima de la cota +/- 0.00 de la parcela de lo analizado anteriormente. Al respecto cabe mencionar que la superficie aproximada de parcela es de 35.876.03 m2, mientras que la superficie total construida es de 24.211,92 m2, incorporándose actualmente una superficie de estacionamiento de 15.000 m2, por debajo de la cota +/- 0.00 de la parcela.

Por último, la intervención urbanística en el área en estudio fue prevista por el Decreto 1835/07 (B.O. N° 2828) el cual declara de Interés del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, por su contenido urbanístico, el proyecto presentado por Arcos Del Gourmet SA, por el cual “se procura la puesta en valor de los predios comprendidos, como asimismo, la recuperación y rescate de los edificios existentes, incorporando nuevos usos que posibilitarán la revitalización de las actividades del lugar”.

Por todo lo expuesto, se concluye que el emprendimiento a desarrollarse en el predio en cuestión, se encuentra encuadrado en las normas vigentes para el mismo.”

Cabe mencionar que con fecha 29 de Diciembre de 2005 fue aprobado por Resolución N° 391 del ONABE, el modelo de “Convenio de Reconducción de Contrato” por el cual fue concesionado el predio a favor de Arcos del Gourmet SA.

2. Impacto Ambiental

2.1. Tránsito

Los participantes se vieron preocupados por la falta de profundidad del estudio de tránsito a partir de la localización del emprendimiento en el área analizada, manifestando el expositor N° 4 Sr. Marcos Zelaya lo siguiente: “Soy vecino de la zona y pareciera que se desconoce el problema de la congestión del tránsito que hay en el lugar. Hay que ir en los horarios picos y ver lo difícil del tránsito por todas las arterias, principalmente en Godoy Cruz. Si a esto le van a sumar más vehículos tratando de ingresar al predio de Arcos, claramente va a haber un problema de congestión. Claro, a lo mejor solucionan todo con un semáforo. Yo les digo que con un semáforo no se va a solucionar este problema porque es una zona de confluencia de tránsito mucho más grande. Por ello, pedimos que se haga un estudio mucho más profundo, con mayores justificaciones”. Asimismo el participante N° 13 Sr. Ignacio Ariel Scuderi indica que el estudio de tránsito incompleto no contempla el impacto de usuarios y clientes sobre los servicios del transporte público.

En respuesta a las inquietudes planteadas se informa:

En respuesta a esta inquietud, cabe mencionar que oportunamente se solicitó la intervención de la Dirección General de Tránsito, la cual por Nota N°: NO-2013-07294906-DGTRANSI, expone lo siguiente: “...mediante el Registro RE-2013-06291679-DGET, que contiene un estudio de Tránsito relacionado con el desarrollo de un centro comercial al cielo abierto denominado Distrito Arcos, entre las calles Godoy Cruz – Paraguay y Juan B. Justo, sobre el predio perteneciente a la ex playa de maniobras del Ferrocarril Gral. San Martín. En atención al mismo, se observa porque la gran cantidad de medios de transporte disponibles para acceder al área del complejo (Metrobús, subterráneo, colectivos

y trenes) se estima que la concurrencia vehicular no se verá incrementada en forma relevante”.

“Asimismo, se hace expresa mención que la Dirección General de Tránsito pondrá en funcionamiento el señalamiento luminoso que regulará la intersección de las calles Godoy Cruz y Charcas, y que además permitirá la salida segura de los vehículos que egresan de la playa subterránea del complejo en la cercanía a esa intersección.

“Por ello, se estima que la demanda vehicular sobre la red vial circundante al atractor en cuestión, no evidenciará un incremento de consideración respecto de la situación actual sin proyecto”.

“Por lo señalado, se informa que desde el punto de vista del tránsito no se encuentran objeciones a la materialización del proyecto”.

Sin perjuicio de lo expuesto, cabe mencionar que el proyecto evaluado incorpora 15.000 m² destinado al estacionamiento vehicular, excediendo los requerimientos de estacionamiento previstos para el uso solicitado, por lo que se entiende que el funcionamiento normal del emprendimiento no debería provocar afectaciones en el medio circundante. No obstante, se establece como condicionante del Certificado de Aptitud Ambiental, las siguientes:

- Realizar la Carga y Descarga dentro del predio.
- Evitar el estacionamiento en doble fila de los vehículos que operen con el establecimiento.
- Contar con un sistema de señal sonora y visual, para indicar el ingreso y egreso de vehículos al establecimiento con el objeto de minimizar el riesgo de accidentes con peatones. Dicho sistema deberá cumplir con los requisitos establecidos por la Ley N° 1.540.
- Regular la concurrencia de vehículos mediante señalización en el acceso para indicar a los posibles clientes cuando el mismo se encuentre completo y así evitar posibles alteraciones en el tránsito.

2.2. Arbolado y espacios verdes

Con respecto a este punto diversos participantes expusieron su preocupación sobre la escasez de espacios verdes con los que cuenta la ciudad de Buenos Aires, en especial sobre la poca superficie vegetada en relación con la superficie destinada al proyecto. Por este motivo el participante N° 21 Sr. Rubén Kavanagh expuso: “Por otro lado, ¿por qué reclamamos más espacios verdes? ¿Es un capricho? Acá tengo un cuadro donde pueden ver que esto va cayendo en picada. ¿Y quienes son los que están en la punta del embudo? Nosotros. Acá vemos la proporción de espacios verdes en Bruselas o Rotterdam. Mientras la bella París tiene 18 metros cuadrados por habitante de espacios verdes, nuestra ciudad tiene 2,59 metros cuadrados”. Además el participante N° 79 Sr. Mario Ricardo San Giovanni expresó lo siguiente: “No se indica superficie vegetada en relación a superficie pavimentada para dimensionar el impacto. No es relevante la vegetación arbórea y arbustiva incorporada, porque hay predominio de especies de pequeño porte”.

En respuesta a las inquietudes planteadas se informa:

Con relación a este punto, la Dirección General de Arbolado emitió la Nota N°: NO-2013-06864614-DGARB a partir de la consulta efectuada por esta Dirección General: “Atento a lo solicitado y en virtud de las facultades que le son propias, esta Dirección General de Arbolado, cumple en informarle que efectivamente, la especie dominante y definida para las aceras de la Avenida Juan B. Justo, en el sector correspondiente a la obra Distrito Arcos, es el plátano (*Platanus x acerifolia*), por lo que cualquier reposición que se deba efectuara sobre dicha arteria, ya sea por reemplazo de ejemplares vacíos o para cubrir sitios de plantación vacantes, deberá respetar el empleo de la mencionada especie”.

“Respecto al arbolado definido para la calle Godoy Cruz, correspondería a la misma especie, *Platanus x acerifolia*, mientras que para la calle Paraguay, en el sector de la obra, la especie definida *Pezuña de vaca* o *Pata de Buey* (*Bahúnia forficata*), correspondiendo en ambos casos respetar lo consignado en el párrafo superior”.

No obstante, cabe destacar que el predio no constituía un espacio verde, sino que se trataba de un espacio degradado, sin acceso al público. Tal como se observa en las diversas intervenciones realizadas por los Organismos con competencia en los temas urbanísticos, originalmente se encontraban galpones que funcionaron como depósitos vitivinícolas y otros como talleres de mantenimiento ferroviario. Los bajo viaductos conformado por los arcos, funcionaban como comercios expendedores de los productos elaborados por las bodegas.

Previo a la intervención realizada en el 2008 por la empresa, el predio se encontraba ocupado por una parrilla ferroviaria, el tendido de vías desactivadas y por edificios y galpones en estado de deterioro debido al cese de las actividades de la playa de maniobras. En el año 2004 la Dirección General de Planeamiento Interpretativo indicaba que esta zona se ve afectada “por las frecuentes inundaciones y los actos de vandalismo que se ven favorecidos por el abandono de estos galpones, la falta de iluminación y el escaso control”. Si bien el problema de las inundaciones fue subsanado con la obra del Arroyo Maldonado, el abandono del predio favoreció su degradación.

Por lo tanto, el proyecto supone la puesta en valor del predio, con la consecuente reactivación de la zona y el mejoramiento de las condiciones

de integración barrial, con la incorporación de un espacio de acceso público, con sectores parquizados y la incorporación de nuevas especies arbóreas, cuyo mantenimiento estará a cargo de la empresa.

2.3 Inundaciones

Otro tema de gran preocupación tratado por los participantes de la Audiencia Pública es el de las inundaciones frecuentes que afectan al área estudiada, donde varios de ellos señalaron que el tratamiento de 40.000 m² de terreno absorbente, junto con la construcción a la manera de dique de contención de 1,30 mts de altura alrededor del emprendimiento analizado, la incorporación de los dos niveles de chocheras subterráneas que desplazan la napa subterránea, la incapacidad del arroyo Maldonado en captar niveles de lluvia mayores a los 40 mm/ hora, además de las dudas de los vecinos sobre el funcionamiento del sistema de captación y almacenamiento del agua de lluvia que propone la nueva actividad, llegan a la conclusión de que la localización de la nueva actividad causará agravamiento de los problemas de las inundaciones, causando la destrucción de bienes particulares y víctimas fatales.

En base a este tema el participante N° 2 Sr. Enrique Matías Viale opinó: *“...cómo iban a hacer con las inundaciones, que es algo tan frecuente en la zona. Y ellos dijeron: “No se preocupen”. Yo me olvidé el papel, pero lo tenía textual. Y continuaron: “Hemos construido un dique de contención de 1 metro 30”. Claro, que se jodan los de afuera. Eso no lo dijeron; lo digo yo. ¡1 metro 30! Reitero, salió en dos diarios Clarín.*

El participante N° 3 Sr. Jonatan Emanuel Baldivezo propone: *“Con respecto al tema de las inundaciones, hay proyectos de vecinos que durante años vienen luchando para que este sea un cuenco reservorio de agua, conocido como “Proyecto Lago Pacífico”. Lástima que acá no se invita a pensar con los ojos, porque imagínense lo que sería un Lago Pacífico en el barrio de Palermo. Seguramente sería muy diferente a un shopping”.*

El participante N° 13 Sr. Ignacio Ariel Scuderi opina: *“Se han retirado 40 mil metros cuadrados de posibles espacios públicos, se han impermeabilizado 40 mil metros más de la CABA y la consecuencia serán mayores inundaciones, muertes y destrucción”. “Los enunciados frentes relentizadores no están definidos en los planos, ni tampoco cómo se va a evacuar el volumen de agua a la vía pública, conforme a las reglamentaciones vigentes. Es importante tener en cuenta que Godoy Cruz se sigue inundando cuando las precipitaciones superan los 40 milímetros por hora, resultando ineficiente los túneles aliviadores del Maldonado. La totalidad del predio se ha elevado a 1,30 metros. Esto producirá mayores inundaciones en el barrio”.*

En respuesta a las inquietudes planteadas se informa:

Respecto al tratamiento del terreno original, se observa en el Estudio de impacto ambiental, punto 1.3.2.4 – Desagües Pluviales, obrante en el Expediente electrónico, lo siguiente: *“Se tiene previsto relentizar el escurrimiento de las aguas de lluvia a la red pública pluvial en un todo de acuerdo con el Código de Planeamiento Urbano de la Ciudad de Buenos Aires, mediante la captación de los pluviales en tanques relentizadores internos”.* En este tema, se solicitó oportunamente la intervención de la Dirección General de Sistema Pluvial, la cual por Nota N°: NO-2013-07077301-DGSPLU, responde lo siguiente: *“...esta Dirección informa que, en función de la documentación acompañada (Art. 5.2.4.5. del informe de Estudio de impacto ambiental) se consideran cumplidos los requisitos establecidos para compensar, mediante retardadores o reservorios de aguas pluviales, la impermeabilización de suelos absorbentes. Por lo expresado no existe inconvenientes en lo relativo a la incumbencia de esta Dirección General para la continuación del trámite”.*

No obstante, de forma posterior a la Audiencia Pública se procedió a dar curso a las consultas efectuadas por los participantes a la Dirección General de Infraestructura, respecto de:

- Aclarar si el sistema de desagües pluviales del emprendimiento junto con los tanques relentizadores instalados (antiguos tanques de vino restaurados) funcionarán como reservorios temporarios con una capacidad total de 1205 m³, afecta la operatividad de los túneles aliviadores y del Arroyo Maldonado.
- Aclarar si las obras de protección contra inundaciones que posee el predio estudiado (escalinatas y plataformas que elevan el nivel del terreno) afecta de alguna forma el área de influencia directa del proyecto.

Al respecto, dicha repartición responde por Nota NO-2014-03737183-DGINFU, indicando lo siguiente:

“Teniendo en cuenta la descripción del sistema de reservorios temporarios contenida en el Estudio de Impacto Ambiental, se puede indicar que no afectará en forma negativa la operatividad de los túneles aliviadores ni al arroyo Maldonado.

En lo que respecta al sistema de escalinatas y plataformas se estima que no afecta en forma significativa al área cercana.”

Por último, cabe aclarar que el sector de suelo a tratar, corresponde a terrenos originalmente ocupados por la parilla ferroviaria de los galpones y edificios de mantenimiento de trenes. Por lo tanto, se considera que no se estaría dando un tratamiento distinto al suelo.

2.4 Gestión de Residuos

Algunos participantes manifestaron su inquietud respecto de la gestión de los residuos que se generen por el funcionamiento del

emprendimiento, haciendo hincapié en la magnitud de la generación estimada.

En respuesta a las inquietudes planteadas se informa:

En el desarrollo de la Audiencia Pública el Sr. Horacio Franco indicaba *“Respecto a la recolección de residuos. Se estima un volumen aproximado de cien litros diarios de residuos sólidos urbanos asimilables a los domiciliarios, especialmente cartón y papel. Los seis locales gastronómicos van a generar un volumen moderado de residuos húmedos porque el emprendimiento no va a tener patio de comidas. La gestión de los residuos prevé la segregación en los términos de la normativa de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. El proyecto se va a adecuar totalmente a la Ley de Basura Cero y para eso se prevé que la Cooperativa El Álamo retire los residuos reciclables”*.

Asimismo, en el Estudio de Impacto Ambiental presentado se contemplaba la gestión de los residuos sólidos urbanos en dos corrientes, secos y húmedos. Al respecto, se indica que los residuos húmedos se gestionarán de la siguiente manera:

- Almacenamiento interno en cestos dispuestos en diferentes sectores del emprendimiento, distribuidos en función de la generación.
- Recolección interna en cestos basculantes por personal de la empresa de limpieza.
- Compactación y almacenamiento transitorio en la propia compactadora.
- Retiro de residuos por la empresa recolectora.

Mientras que para los residuos secos se prevé:

- Recolección interna continua en cestos basculantes por personal de la empresa de limpieza.
- Almacenamiento transitorio en depósito propio, destinado a tal fin.
- Donación de los residuos a fin de gestionar su acondicionamiento y reciclado a empresa Cooperativa habilitada por el GCBA.

Respecto de los Residuos Patológicos, si bien se aclara que la actividad no debería conllevar a la generación de residuos patológicos, debido a que se contrata un Servicio de Medicina del Trabajo externo, en caso de que eventualmente se genere algún residuo de este tipo, se deberá cumplir con la legislación vigente.

Por otro lado, se menciona que si durante el funcionamiento del emprendimiento se generan residuos con características peligrosas producto del mantenimiento general del edificio, maquinaria, etc, el titular procederá a la contratación de una empresa tercerizada para el retiro de los mismos y a la eventual inscripción en residuos peligrosos.

Por último, es importante resaltar que se propusieron las siguientes condiciones ambientales para el funcionamiento respecto de este tema:

1. Poseer un Plan de Gestión de Residuos de todo tipo que contemple minimizar su producción, establezca las formas y horarios de disposición transitoria y recolección diferenciada de los residuos dentro del marco normativo vigente en la materia.
2. Se deberá dar cumplimiento a la Resolución N° 808/GCABA/MMAGC/07, Resolución N° 640/GCABA/MMAGC/07 y Resolución N° 50/SPTyDS/2005 respecto a la separación de residuos domiciliarios generados, y disponerlos en forma diferenciada.
3. Exhibir constancia de inscripción en el Registro de Generadores y Operadores de Residuos Peligrosos de la Secretaría de Ambiente y Desarrollo Sustentable de la Nación y de que el transporte y tratamiento de sus residuos peligrosos es efectuado por empresas habilitadas ante dicho organismo.
4. En lo atinente a Residuos Peligrosos, deberá ajustarse estrictamente a las prescripciones impuestas por la Ley N° 2.214 y Decreto Reglamentario N° 2.020/07.
5. Inscribirse en el Registro de Generadores, Operadores y Transportistas de Residuos Peligrosos en los términos y oportunidad prevista en el artículo 13 del Decreto N° 2.020/07.
6. Gestionar los residuos derivados del mantenimiento y reparación del grupo electrógeno y las baterías en desuso como residuos peligrosos, en caso de corresponder.
7. Cumplir con la Ley N° 154 en caso de generar residuos patogénicos.

3. Diseño del Proyecto

3.1 Superficie

El participante N° 74 Sr. Alejandro Ruggiero, manifestó su inquietud sobre las diferencias de superficie que obran en los estudios de impacto ambiental tramitados en el Expediente N° 12.160/2008 así como en la superficie consignada en los Planos de Modificación y Ampliación con

demolición: *“Todos los estudios de impacto ambiental y certificados desde el año 2008 a la fecha, que son tres de exposiciones, son de 24.211,92 metros cuadrados. Las dos primeras que hubo, la de 2008 y 2009, fueron firmadas por el señor Walter; y la de 2011 por el señor Alonso aquí presente. Nadie se dio cuenta de que hay un error de superficies. ¿Por qué? Justamente es eso lo que quiero saber. Aquí está el plano con el cual evaluaron, que consta a fojas 3 del expediente de origen. Este plano está presentado, si suman, por la menudencia de 41.903,77 metros cuadrados. Los señores lo dieron por 24.000. Hay una pequeña diferencia. ¿Nadie se dio cuenta? ¿Ustedes no revisan?”.*

En respuesta a las inquietudes planteadas se informa:

En cuanto a la diferencia de superficie entre el Estudio de Impacto Ambiental y los planos de usos presentados por Expediente N° 12160/2008, corresponde indicar que la empresa titular solicitó originalmente categorizar la superficie cubierta de 24.211,92 m² la cual no incluía la superficie destinada a estacionamiento ni la superficie libre, razón por la cual no fue incluida en el Certificado de Aptitud Ambiental N° 7913 (12/05/08). Ahora bien, debido a los cambios surgidos por evolución del proyecto y en función del nuevo uso solicitado en la parcela estudiada, la superficie total del emprendimiento alcanza un valor total de 54.925,92 m² la cual incluye espacio de cocheras y espacio libre.

Cabe aclarar que la empresa titular solicitó por Presentación Agregar la rectificación de superficie sin modificación de usos del emprendimiento en análisis, este cambio se debe al cómputo de la superficie libre (15.714 m²). La nueva presentación ajusta la superficie cubierta a 39.211,92m² que incluye la superficie destinada a estacionamiento de 14.554,50 m². En consecuencia, el balance de superficie es la siguiente: Superficie cubierta: 39.211,92 m², Superficie Descubierta: 15.714 m². Superficie Total: 54.925,92 m².

No obstante, en esta instancia del proyecto, se solicita una superficie total de 46.303,99 m². Quedando una superficie 8.621,93 m² para ampliar posteriormente, la cual se corresponde con las áreas rayadas con la leyenda “Sin Uso ni Destino” obrantes en los Planos de Uso que fueron presentados en el Expediente Electrónico. Esta superficie será parte de una futura habilitación posterior del emprendimiento de las actividades que estuvieron incluidas en el análisis llevado a cabo y autorizado por la DGIUR en la Disposición N° 1015-DGIUR-2013.

3.2 Conectividad

Con relación a este tema el participante N° 21 Sr. Rubén Kavanagh expuso: *“Cuando hablan de transparencia, quisiera que dejen el hueco libre, para que yo pase cuando quiera, a cualquier hora y cualquier día”.*

El participante N° 50, Sr. Jorge Alberto Rodríguez, indicó: *“No hay programas de interacción urbana y social. Sorprende que no se proponga ningún tipo de medidas o acciones proactivas para la inserción del emprendimiento en la estructura urbana y social preexistente. La solución es puertas adentro, pero no para afuera. Seguirán existiendo los robos y problemas de limpieza e inseguridad, que es todo lo que, de alguna manera, expusieron los vecinos”.*

En respuesta a las inquietudes planteadas se informa:

Al respecto cabe mencionar que, conforme a lo autorizado, los edificios y arcos existentes en el predio deben mantener su conformación original. Por lo tanto, no es posible la apertura de nuevos accesos que impliquen la demolición de lo existente.

4. Opiniones favorables del proyecto

Cabe destacar que durante la Audiencia Pública, se registraron varios participantes a favor del proyecto, entre ellos:

- La participante N° 20 Sra. María Fabiana Cabral, vecina de Palermo: *“(…) vi el desarrollo del Alto Palermo que está a cuatro cuadras de mi casa. Lo vi construir y vi lo que el shopping generó en el barrio: se valorizó la zona, los comercios que están alrededor” En mi caso particular, vi un crecimiento impresionante en todo sentido: se valorizó la propiedad, incluso ahora se llama “Barrio Alto Palermo”. Me gusta este proyecto, me parece que le aporta al barrio, genera fuentes de trabajo. Era un lugar que estaba abandonado, sucio, y uno no quería pasar ni cerca de allí. Sin embargo, esto genera algo nuevo y bueno: le hace bien al barrio y a todos”.*
- El participante N° 23 Gustavo Miguel Averbuy: *“Considero que este proyecto es algo bueno para que este barrio mejore.. Es lindo, seguro y trae trabajo para un montón de empresas que tienen negocios, que venden y compran. Me parece bien que haya negocios seguros e iluminados. Me gusta que haya un lugar donde la gente se reúna”.*
- El participante N° 33 Sr. Federico Batemarco: *“Distrito Arcos es un proyecto que siempre me interesó. Como diseñador, uno siempre hace el ejercicio de pensar cómo debería ser la ciudad en la que uno quiere vivir. Felizmente, mi profesión me llevó a desarrollar trabajos en el exterior y pude tener contacto con proyectos relacionados con la recuperación. Muchas veces, desde lo personal, siento que eso no sucede acá, porque no encontramos proyectos que recuperen un espacio y lo presenten a la sociedad de una manera interesante. (...) considero que el trabajo que se está haciendo en el Distrito Arcos es un trabajo enorme, con una recuperación muy interesante. En relación con la identidad, este proyecto plantea una identidad muy cerca de lo que, en mi opinión, Buenos Aires*

debería ser en términos de recuperación y respeto por la arquitectura histórica. Esta es mi opinión”.

- Participante N° 46, Sr. Mario Daniel Nirenberg, Gerente General de la Cámara de Shoppings Centers *“(…) en algunas de las exposiciones que se realizaron ayer, he escuchado temores de algunos propietarios de comercios, quienes legítimamente creen que un centro de compras, como el Distrito Arcos, puede conspirar contra su inversión. Sin embargo, permítanme decirles que la experiencia en la Ciudad de Buenos Aires nos permite afirmar que los shopping centers, lejos de constituir un agravio para el desarrollo de los comercios aledaños, constituyen un acicate para que numerosos comerciantes se reúnan en torno a él y puedan desarrollar sus actividades. Esto ha ocurrido así en el Abasto, en Alto Palermo y en todos y cada uno de los shopping centers que han venido desarrollándose en nuestro país. (...) Por último, permítanme manifestarles que los abogados decimos que lo que no figura en el expediente no está en el mundo. Nosotros estamos asistiendo a una audiencia pública –y me congratulo de eso–, en la que cada uno respetuosamente pudo expresar sus opiniones. Pero también tengo que destacar que no se trata aquí de determinar –como dijo una legisladora ayer– si shopping sí o shopping no, sino que se trata de ver si este emprendimiento en particular ha cumplido con lo que la ley establece y eso está en el expediente y ha sido suficientemente acreditado por la empresa desarrolladora. De manera tal que la cámara que represento adhiere a la presentación de este proyecto y a la puesta en marcha”.*
- El participante N° 49, Sr. Gustavo Micó: *“Soy contador público y vivo desde hace 46 años en el barrio. Trabajo a cinco cuadras de ahí. Para los que no viven cerca del lugar, les comento que durante muchísimos años fue una zona difícil de caminar, porque estaba muy deteriorada y abandonada. No quiero ahondar en el tema, porque ya se ha hablado mucho. (...). Este tipo de proyectos termina potenciando todos los alrededores y no solo el shopping. A mí me interesa que se abra este shopping”.*
- Participante N° 57, Sra. Leticia García: *“Como vecina del barrio, tengo que comentar que he vivido el proceso de la apertura del Shopping Alto Palermo, que sufrió los mismos o parecidos cuestionamientos que hoy sufre este shopping. Pero la realidad es que trajo al barrio una importante valoración y dinamización; lejos de ser competencia de otros comercios, dinamizó el barrio y permitió que la actividad económica fuera aún mayor. (...) También creo que al haberse respetado la arquitectura y el estilo del lugar se transformará en un atractivo turístico que será importante para el desarrollo de la ciudad. Por otro lado, en cuanto al tema de la seguridad, me parece que un shopping de estas características va a aportar bastante al tema, que hoy es una complicación, sobre todo en esas cuadras.”.*
- Participante N° 66, Sr. Mariano de Elia Cavanagh: *“Nací, crecí y vivo actualmente en el barrio. La zona donde se ubica actualmente el Distrito Arcos, durante las dos últimas décadas, fue intransitable. No estaba al nivel del resto de Palermo. No había luz en la calle ni seguridad. La zona estaba llena de asentamientos ilegales y prostitución. Era zona de robos fija, hecho que sufrí en carne propia. (...) Hoy en día, la realidad es otra. Se recupera un nuevo espacio perdido hace tiempo, que le dará otro movimiento al barrio, sin duda, cien por ciento mejor de lo que teníamos.”.*
- El participante N° 68, Sra. Magalí Aragonés: *“Considero que el aporte que me ofrece el centro comercial Arcos, como vecina y más aún como mujer, es un beneficio, un avance y un crecimiento, porque le da vida a la ciudad. Godoy Cruz y Juan B. Justo siempre fueron calles que me dieron mucho temor transitarlas de día y de noche. Era una boca de lobo. (...). Ahora la zona está más iluminada y hay seguridad. Me parece sumamente atractivo el punto de encuentro cercano a mi casa y al trabajo. Ahora puedo encontrarme con mis amigas a tomar un café o a hacer compras, desde ya, sin tener que trasladarme en taxi. Para mí es un beneficio que este shopping se concrete”.*
- La participante N° 70, Sr. Ricardo Leopoldo Micó: *“El nacimiento del Distrito Arcos hará del lugar un nuevo Pacífico, donde la gente que vive a su alrededor tendrá un lugar de compras, que hoy no tiene. Es un espacio único en la ciudad. Este lugar no afectará a ninguno de los negocios que lo rodea, sino todo lo contrario: levantará la zona además de valorizar el lugar. Siento que los negocios actuales funcionarán mejor y, además, la afluencia de público será mayor (...) Por lo tanto, la identidad del shopping será la identidad de la gente de la zona y la que un nuevo Pacífico, a mi juicio, necesita”.*

Conclusiones

En virtud de lo actuado, cabe aclarar que si bien se trata de un proyecto atípico debido a la evolución del destino definitivo del predio, se ha cumplimentado con el correspondiente procedimiento para cada etapa del proyecto. En este sentido, se observa que lo único que fue modificándose a lo largo del tiempo es el uso, no así la parte edilicia, la cual conserva los valores originales del predio. Por lo que, atento a su valor patrimonial y al cese de actividades con su consecuente estado de deterioro del predio, se considera necesario un proyecto de revalorización de este sector.

No obstante, teniendo en cuenta que el dominio del predio sigue siendo del Estado Nacional, las habilitaciones que se concedan tendrán carácter precario e intransferible, quedando limitadas al tiempo que dure la concesión, en este caso el permiso otorgado por la ONABE vence el

19 de Marzo de 2024. De acuerdo con lo previsto en el Convenio de Recondición de Contrato (29/12/05), Cláusula Tercera “*Ambas partes acuerdan que el presente contrato encuadrará en la figura de permiso precario de uso, rigiendo en todo lo no previsto las normas y principios que rigen dicha situación jurídica. En especial, la Ley N° 17.091 (B.O. 9/01/67), que “la permisionaria” declara aceptar, y las disposiciones de derecho administrativo vigentes en la materia y las que en el futuro las reemplacen o se dicten en relación al objeto del presente acuerdo, sin que “la permisionaria” pueda oponer la irretroactividad de éstas*”.

Por lo expuesto, se propone la prosecución del trámite, manteniendo la categorización del proyecto: “**Autorizado por Disposición N°1015-DGIUR-2013: “Comercio Minorista: Centro de Compras (603.321)”** como de Impacto Ambiental **Con Relevante Efecto**.”

En virtud de la categorización mencionada y previo a su pase al Departamento de Certificación, Registros y Evaluación Técnica Legal, se informa que la actividad de referencia deberá someterse a la Evaluación Técnica de Impacto Ambiental prevista en la Ley N° 123 y sus normas modificatorias reglamentarias, tratadas por la **Comisión Interfuncional de Habilitación Ambiental**.

Asimismo, atento a su categorización deberá dar cumplimiento a lo dispuesto en la Resolución Conjunta N° 2.521/APRA/SSGEYAF/10, publicada en el BOCABA N° 3563, mediante la presentación de la documentación correspondiente ante la Dirección General de Seguros dependiente de la Subsecretaría de Gestión y Administración Financiera, en relación al Seguro Ambiental.

Por último, esta Gerencia Operativa sugiere ratificar las condiciones ambientales indicadas oportunamente por Informe IF-2013-07341008-DGET, e incorporar las siguientes:

1. Destinar un espacio para estacionamiento de carga y descarga, y no operar con camiones de gran porte, según lo indicado en la Disposición DI -2013-1015- DGIUR.
2. No podrá peticionarse a futuro la actividad de hipermercado, según lo indicado en la Disposición DI -2013-1015- DGIUR.
3. Cumplir con la Ley N° 760 y su Decreto Reglamentario N° 217/03 respecto de la tenencia de bifenilos policlorados, en caso de corresponder.
4. Cada local gastronómico deberá inscribirse como Generador en el Registro creado por Ley 3.166/09 “Regulación, Control y Gestión de Aceites Vegetales y Grasas de Fritura Usados” y su Decreto Reglamentario 239/10.