AUDIENCIA PÚBLICA

Análisis del proyecto

"2.3.b Estadio; 2.1.9 Centro de exposiciones/centro de eventos; 2.1.7 Museo clase II. Condicionado por el inmueble; 1.4.4 Local de venta de productos alimenticios y/o bebidas (excluido feria, mercado, supermercado y autoservicio); 1.5 Alimentación en general y gastronomía; 1.8 Comercio minorista excluido comestibles como uso principal; 6.2.11 Estudio de radio; 6.2.12 Estudio de televisión"

para el establecimiento sito en Bouchard N°411/15/23/31/37/39/65/71/75/77/79/85/99 - Avenida Corrientes N° 11/63/91/95 - Lavalle N° 10/98 – Avenida Eduardo Madero N° 410/12/20/30/60/70/80/90 1° y 2° Subsuelo, Planta Baja, 1°, 2°, 3°, 4° y 5° Piso (Área según CUR: EE), a nombre de STADIUM LUNA PARK S.A. CUIT N° 30-52677072-9, sobre una superficie total de 29.798,18 m2.

EX-2025-39244383-GCBA-DGEVA
2/12/2025

Andreína de Luca de Caraballo

El Luna Park está amparado por la normativa nacional como Monumento Histórico Nacional, por la norma de la CABA en el Área de Protección Histórica, APH y, por el Código Urbanístico con Protección Estructural.

En consecuencia, cualquier intervención sobre el Luna Park debe hacerse cumpliendo con la normativa del Código de Urbanístico en materia de Patrimonio.

En atención a su valor patrimonial, físico y simbólico, el Poder Ejecutivo Nacional lo declaró Monumento Histórico Nacional en 2007 y por ello, el GCBA lo incluye en el Catálogo de Inmuebles con Protección Estructural del Código Urbanístico.

El Proyecto y el Documento del Poder Ejecutivo local vulneran las prohibiciones y límites impuestos por el Código Urbanístico en el Art. 9133 en materia de Volumen, Reemplazo de Cubierta Original, Modificación de Fachadas y Demolición total del interior del Luna Park.

La propuesta de ampliación del Luna Park, que eleva la capacidad a aproximadamente a 11.000 personas y proyecta un subsuelo de estacionamiento vehicular, constituye un impacto urbano severo y absolutamente incompatible con la estructura vial existente en el área.

No estamos ante un problema "puntual": estamos ante un colapso previsible y técnicamente demostrable.

www.fundacionciudad.org.ar

El entorno inmediato –Lavalle, Bouchard, Corrientes y la traza Huergo– ya opera al límite en horarios laborales. Introducir flujos simultáneos de miles de asistentes, taxis, remises, carga y descarga, y vehículos particulares no sólo saturará la red: la inutilizará.
El sistema vial no tiene elasticidad para absorber incrementos de esta magnitud.

La construcción de un estacionamiento en el sector del Microcentro no reduce el tránsito: lo multiplica.
Todo estacionamiento actúa como un "atractor de autos": cada plaza nueva genera viajes nuevos que hoy no existen.
Lejos de ordenar, profundiza la congestión. Es una regla elemental de planificación de movilidad.

Un evento con 11.000 personas saliendo en simultáneo produciría un estancamiento total en Lavalle y Corrientes.
Esto no es una hipótesis: es un cálculo. El embudo físico es inmodificable.
Ese bloqueo afecta al tránsito general, transporte público, circulación de ambulancias y móviles de emergencia, etc.

Las veredas circundantes no soportan picos de 10.000 peatones en dispersión simultánea.
El riesgo de acumulación, empuje y bloqueo peatonal es real. Cualquier evacuación se vería comprometida.

El propio GCBA establece como objetivo estratégico reducir circulación vehicular y promueve movilidad activa en esta zona. Autorizar este proyecto va exactamente en contra de esos objetivos y reproduce errores históricos de sobrecarga vial.

Debo señalar con preocupación que la Comisión Nacional de Monumentos, de Lugares y de Bienes Históricos, a través de su entonces presidenta, Arq. Mónica Capano, haya otorgado aval a este proyecto de modificaciones sobre el Luna Park, declarado Monumento Histórico Nacional mediante normativa específica de máximo resguardo.

Dicha aprobación resulta técnica e institucionalmente improcedente.

Autoriza modificaciones de escala, volumen y uso que exceden ampliamente lo que la doctrina patrimonial admite como "intervenciones compatibles".
Configura, además, una alteración sustancial del perfil arquitectónico, la concepción espacial original y la función histórica del inmueble, lo que implica una afectación directa del bien protegido.

En este contexto, la convalidación otorgada por la ex-presidenta de la Comisión Nacional no sólo resulta contraria al espíritu y a la letra de la ley, sino que sienta un precedente institucionalmente riesgoso: habilita transformaciones que desnaturalizan un Monumento Histórico Nacional y vacían de contenido el sistema de protección patrimonial.

Por ello, corresponde dejar asentado que la Comisión no debió haber aprobado este proyecto en los términos en que fue presentado.

www.fundacionciudad.org.ar

CONCLUSIÓN:

La ampliación del Luna Park en los términos propuestos es incompatible con la infraestructura existente y genera un daño cierto, previsible y evitable.
No mejora el área: la colapsa.

Solicitamos que el proyecto sea rechazado o reformulado de raíz, sobre bases serias de movilidad, seguridad urbana y respeto por el entorno.

Muchas gracias.

María Teresa Gutiérrez Cullen de Arauz

Antes de ir al tema de fondo, la manifiesta ilegalidad del Proyecto y la Disposición del Poder Ejecutivo, por violar ambos lo que fija el Código Urbanístico para los edificios con protección estructural, la que tiene el Luna Park, me referiré a problemas de forma que podrían llevar a una anulación de esta Audiencia Pública. El primero referido al Art. 44 de la Ley 6 con modificaciones, que es la vigente y dice:

"El organismo de implementación debe publicitar la convocatoria a Audiencia Pública con una antelación no menor a 20 días hábiles respecto a la fecha fijada para su realización y en espacio razonable, como mínimo en:

a- Dos de los diarios de mayor circulación en la Ciudad, en días diferentes durante, como mínimo un (1) día a costa de la Autoridad Convocante. La IA consultada indica que no puede aseverar que la primera condición haya sido cumplida.

c- No podemos constatar tampoco que en, al menos 4 Medios Vecinales de la Zona, se haya publicado la Convocatoria. Sólo encontramos, en dichos medios, artículos sobre el Luna Park, la remodelación del estadio y la Audiencia Pública, que no son la necesaria Convocatoria de parte del Organismo de Implementación.

Por otra parte, en el documento IF-2025-45405977-GCBA-DGEVA (CNE) firmado por la Dirección General de Evaluación Ambiental, Área Vicejefe de Gobierno, con fecha 22 de octubre de 2025, se dice:

"Habiéndose analizado el Informe de Evaluación Impacto Acústico (IEIA) de carácter técnico, surgen las siguientes consideraciones:" no las leeré por motivos de tiempo, pero las enviaré como anexo a mi exposición.

A continuación, la Dirección General de Evaluación Ambiental solicita:

www.fundacionciudad.org.ar

1. Revisar la metodología aplicada y presentar un nuevo Informe de Evaluación de Impacto Acústico (IEIA) de carácter teórico, contemplando lo observado en los puntos 1, 2 y 3 precedentes.
2. Dar respuesta a lo observado en los puntos 4 y 5, en relación al entorno sonoro y las posibles vibraciones.
3. Se recuerda que el Profesional actuante debe encontrarse debidamente inscripto en el Registro de Profesionales de Impacto Acústico según lo establece el Decreto N°740/07 y Resolución N°2025-103-GCABA-APRA, conjuntamente con los datos relativos al instrumental técnico a utilizar y certificados pertinentes.

La totalidad de la documentación solicitada deberá ser presentada dentro de los sesenta (60) días de haberse notificado la presente a través de la plataforma Tramitación a Distancia (TAD).

No hay constancia, en ninguno de los documentos del Expediente remitido a los inscriptos, de que las correcciones hayan sido hechas.

La Ley 123 establece en el Art XI: "el pedido de informes suspende lo plazos previstos en el presente artículo hasta tanto el solicitante cumpla con lo requerido". (El solicitante es quien pide el Certificado de Aptitud Ambiental).

El documento Nº 67 se refiere a esta Audiencia Pública como condición necesaria para el posterior Certificado de Aptitud Ambiental.

ANEXO

Por otra parte, en el documento IF-2025-45405977-GCBA-DGEVA (CNE) firmado por la Dirección General de Evaluación Ambiental, Área Vicejefe de Gobierno, con fecha 22 de octubre de 2025, se dice:

"Habiéndose analizado el Informe de Evaluación Impacto Acústico (IEIA) de carácter técnico, surgen las siguientes consideraciones:

1. En el método de cálculo planteado se aplica un factor de corrección para el aislamiento acústico entre una sala reverberante y el espacio exterior de –6dBA. Dicho factor es de aplicación para mediciones de aislamiento en terreno, por lo que no resulta aplicable en este tipo de casos, donde el valor de aislamiento obtenido surge a partir de ensayos o predicciones.
2. En el cálculo de las fachadas se adopta, de modo general, un valor de aislamiento relacionado a un único elemento constructivo (ladrillo de 29 cm). Sin embargo, tanto en los planos como en la documentación presentada, se identifican cubierta metálicas de ingreso y/o cubiertas vidriadas, entre otros elementos. Estos elementos, que también conforman la partición, deben ser considerados en el número único de aislamiento para la parde compuesta.
3. Para el caso de la superficie correspondiente a la cubierta se utiliza un número único de aislamiento acústico a ruido aéreo (Rw) sin efectuar la corrección necesaria para convertirlo en un indicador ponderado A en frecuencia.

www.fundacionciudad.org.ar

4. En relación al entorno sonoro en el cual se encuentra el estadio, el Estudio Técnico de Impacto Ambiental presentado mediante RE-2025-39409355-GCABA-DGEVA, en el que se describen los impactos ambientales del proyecto, se declara lo siguiente:

   "En cuanto a la contaminación acústica, el funcionamiento del estadio en eventos de gran convocatoria, sumado a la actividad de los locales y la circulación de personas, generará una carga sonora perceptible en el entorno inmediato. Este impacto se considera leve y localizado, y se gestionará mediante medidas técnicas de control y aislamiento sonoro previstas en el diseño arquitectónico del edificio".

   "Al respecto, no se definen datos cuantitativos, ni se detallan los métodos o estudios que fundamenten dicha afirmación. Asimismo, no se especifican las "medidas técnicas de control" que se aplicarán."

5. Dado el tipo de actividad principal a desarrollar, no se presentan ni mencionan estudios o predicciones sobre la posible transmisión de vibraciones hacia edificaciones cercanas que podrían generarse durante el funcionamiento de la actividad.

www.fundacionciudad.org.ar