

MUNICIPALIDAD DE SAN ISIDRO

Dirección General de Despacho y Legislación



BOLETIN OFICIAL

EDICION EXTRA N° 249

CONTENIDO: Decreto N° 1152 “DELARACION DE IMPACTO AMBIENTAL” referente al Proyecto de demolición parcial y refuncionalización y ampliación de un ex establecimiento industrial, para la construcción de un conjunto de viviendas multifamiliares, en el predio delimitado por las calles Castelli, Entre Ríos, Beltran y Ezpeleta (Circ. III- Secc. F – Manzana 410 – Parcela 1°) de la localidad de Martínez

Publicado el día 7 de junio de 2006



Ref.: Expte. 7601-R-2005.-

SAN ISIDRO, 24 de Mayo de 2006

DECRETO NUMERO: **1152**

VISTO la Evaluación de Impacto Ambiental E.I.A.- presentada por el profesional Rodolfo Recondo, referida a las tareas de refuncionalización y ampliación a ejecutar por la empresa AnSCO S.A. I.C. e I en el inmueble designado catastralmente como circunscripción III, sección F, manzana 410, parcela 1 a, ubicado en la manzana delimitada por las calles Entre Ríos, Luis Beltrán, Ezpeleta y Castelli de la Ciudad de Martínez, jurisdicción de este Partido; y

Considerando:

QUE con el Boletín Oficial Edición Extra N° 210, agregado a fojas 144 de estos actuados, se ha dado cumplimiento a la publicación previa de la Evaluación de Impacto Ambiental presentada por los solicitantes del proyecto, conforme lo dispone el artículo 17° de la Ley N° 11.723;

QUE no se recibieron observaciones de terceros sobre la mencionada Evaluación, en los términos del artículo 18° de dicha norma legal;

QUE por Decreto N° 1966/05, tramitado por expediente N° 4263-A-2005, se otorgó factibilidad al proyecto presentado por la empresa AnSCO S.A.I.C.e I., comprendiendo la realización de las obras previstas, estableciéndose en su articulado las pautas, restricciones administrativas e indicadores urbanísticos de infraestructura y servicios, como asimismo las obras complementarias indispensables para su habilitación y funcionamiento;

QUE la propuesta edificatoria y funcional deberá ser sometida al presente instrumento para su ejecución;

QUE el Comité Evaluador expresa, en el Dictamen obrante a fojas 178/182 que, de compartir los recaudos propuestos el Departamento Ejecutivo, puede expedir la pertinente Declaración de Impacto Ambiental, en los términos del artículo 20°, inciso b) de la Ley N° 11.723;

Ref.: Expte. 7601-R-2005.-

QUE este Departamento Ejecutivo adhiere a los criterios expuestos en el citado dictamen, el que se funda en las actuaciones previas y concordantes elaboradas por las diferentes Oficinas Técnicas que han intervenido en el Estudio de Evaluación de Impacto Ambiental, y en el análisis del decreto de factibilidad N° 1966/05 del edificio a refuncionalizar;

POR ello, en ejercicio de las atribuciones que le son propias,
EL INTENDENTE MUNICIPAL DE SAN ISIDRO

d e c r e t a :

ARTICULO 1°.- Expídesese la presente Declaración de Impacto Ambiental en los términos ***** del Artículo 20°, inciso b) de la Ley N° 11.723, autorizando en forma condicionada las tareas de demolición, refuncionalización y ampliación, a fin de destinar el edificio a “Vivienda Multifamiliar”, y su posterior funcionamiento en el predio designado catastralmente como circunscripción III, sección F, manzana 410, parcela 1 a, delimitado por las calles Entre Ríos, Luis Beltrán, Ezpeleta y Castelli de la Ciudad de Martínez, jurisdicción de este Partido.-

ARTICULO 2°.- La presente Declaración de Impacto Ambiental, que se extiende para la ***** realización de las obras descriptas en el artículo 1° y posterior funcionamiento del proyecto, queda condicionada al cumplimiento de los requisitos que a continuación se enumeran:

a) Cumplimentar los estudios exigidos para certificar el estado del Pasivo Ambiental tramitado por expediente 4580-A-05;

b) Etapa de Obra:

b1) Previo a la demolición de las superficies propuestas:

1.- Deberá proponer en caso de detectarse la presencia de materiales contaminantes, el tipo de medidas de remediación a desarrollar conforme a los estudios de Pasivo referido;

2.- Se procederá a la desinsectación y desratización de todo el predio, construcción e instalaciones existentes;

b2) Las obras a ejecutar sobre la parcela afectada, deberán ajustarse al Decreto de Factibilidad N° 1966, del 6 de setiembre de 2005, el cual se ratifica en todo su articulado, en concordancia con la presente Declaración de Impacto Ambiental;

Ref.: Expte. 7601-R-2005.-

- b3) Durante las etapas de demolición y construcción, resultará prioritario coordinar las tareas de retiro de escombros y de descarga de maquinarias y materiales de construcción, en horarios que no se superpongan con las denominadas “horas pico”. Las unidades móviles afectadas a dichas tareas, serán de pequeño y mediano porte y contarán con protección sobre la carga. El flujo vehicular se ordenará, contemplando el ingreso/ egreso de los móviles por la calle Castelli, desde y hacia la Avenida Sir Alexander Fleming exclusivamente, con tratamiento de los accesos, a fin de evitar transmisión de polvos y barro al entorno aledaño;
- b 4) Los contenedores de acopio de materiales, como los de escombros y tierra (concretar donación de esta última en ajuste al artículo 5.11.4.2. del Código de Edificación de San Isidro), así como los obradores y las instalaciones sanitarias, se dispondrán en las proximidades del acceso previsto para los camiones de carga, sin obstaculizar la vía pública y a 5m. de las líneas municipales, como mínimo. Las cubiertas de fibrocemento, deberán enviarse a disposición o tratamiento final como residuos especiales, en caso de contener asbestos. Los contenedores se diferenciarán según los materiales, los de descarte (estopas, aceites, pinturas y demás elementos contaminantes), se ubicarán en recintos cerrados para su disposición final. Cumplimentar Ley Provincial N° 11.720, referida a Residuos Especiales;
- b5) El horario de obra se desarrollará entre las 08.00hs y 18,00hs de lunes a viernes y los sábados de 08,00hs a 14,00hs;
- b6) Tratamiento de Efluentes por contaminación subterránea: disponer de baños químicos o bien conectados a la red, en proporción a la cantidad de obreros para las respectivas tareas. Prever el adecuado drenaje y esorrentía de aguas superficiales, por saturación del terreno en épocas de lluvias continuas, contando además con equipos acordes para la etapa de socavamiento del predio, en la construcción de cimientos y subsuelo. Los camiones de traslado de hormigón, serán lavados dentro del predio y con condiciones de higiene, seguridad y desagües correspondientes;
- b7) Protección perimetral con vallados, instalación de estructura metálica desmontable, con tendido de paneles/cortinas y mallas, tipo media sombra, paños o filtros de poliestireno, a fin de amortiguar la dispersión de polvos;
- b8) Utilización de nueva tecnología de demolición, capaz de disminuir vibraciones y ruidos;

Ref.: Expte. 7601-R-2005.-

- b9) Disposición de circulaciones peatonales perimetrales transitables (veredas);
- b10) Ajustarse a las determinaciones del Decreto Nacional N° 911/96 –Reglamento para la Industria de la Construcción-;
- b11) Para la utilización de grúas que deban movilizarse por vía pública, deberá contar con permiso previo, con intervención de la Dirección de Obras Particulares y la Subsecretaría de Tránsito;
- b12) Monitoreo de emisión de gases y ruidos, por camiones y maquinarias. Aplicación de conceptos de la “Guía de la Edificación Sostenible”, según evaluadores, con utilización de materiales y sistemas que usen recursos de bajo consumo energéticos, costos, transportes y efectos sobre la salud, entre otros;
- b13) El incumplimiento o defectuoso cumplimiento de las medidas de mitigación propuestas para la etapa constructiva, como asimismo cualquier alteración no corregida en tiempo oportuno, según requerimientos de las Oficinas Técnicas, que afecte algún factor ambiental, incluido el humano, sin perjuicio de las sanciones que pudieran aplicarse por las contravenciones cometidas, facultarán al Departamento Ejecutivo a ordenar la paralización de las obras, pudiéndose llegar a la clausura y decaimiento de los derechos conferidos en la presente Declaración de Impacto Ambiental y en los correspondientes decretos de factibilidad de obra, si fuere necesario;
- b14) En el supuesto de que, durante la ejecución de las obras, a criterio de las Oficinas Técnicas Municipales, fuere necesario adoptar nuevas medidas mitigatorias o rectificar las existentes, en virtud de estarse produciendo resultados no previstos que causaren alteraciones significativas en el ambiente o molestias en el vecindario circundante, se intimará a las personas responsables a cumplir con las recomendaciones que fueren necesarias, bajo apercibimiento de lo dispuesto en el punto precedente;
- c) En la etapa operativa:**
- c1) Ajustar a las condicionantes establecidas en el decreto de factibilidad N° 1.966 del 6 de setiembre de 2005, con los siguientes ajustes:
- c1a) El retiro de frente sobre las calles Beltrán y Castelli, fijado en 5,40m., podrá tomarse como promedio entre el retiro mínimo y el máximo, teniendo en cuenta la ubicación de las construcciones en escorzo respecto de las líneas municipales;

- c1b) El estacionamiento de cortesía podrá situarse en los sectores libres disponibles, debiendo las playas que se encuentran en la planta baja, ser de libre acceso para los concurrentes al edificio (visitas, proveedores, servicios);
- c1c) Reservar lugares para estacionamiento de motos y bicicletas;
- c2) Colocar, sobre los accesos/egresos vehiculares, señal luminosa y auditiva, de advertencia al peatón;
- c3) Mantener el orden en el estacionamiento interno y en la circulación dentro del predio, para permitir una rápida evacuación en caso de un eventual siniestro;
- c4) Residuos domiciliarios: instalar dentro del inmueble recintos cerrados para esta finalidad, que sean accesibles a la recolección desde el exterior y próximos a los accesos del complejo (donde se contaría con servicio de control);
- c5) Las áreas comunes tales como Gimnasio, Natatorio y espacio libre para esparcimiento, serán de uso exclusivo de los habitantes del complejo, no pudiéndose utilizar los mismos para uso comercial ni para terceros;
- c6) Adecuado control de horarios y limitación de ruidos y respeto por normas de convivencia urbana;
- c7) Las exigencias citadas en los incisos c1b), c1c), c2), c3), c5) y c6), deberán constar en el Reglamento de Copropiedad y Administración del complejo;
- c8) Cumplimiento de las Medidas de Mitigación, modificación y optimización requeridas y propuestas en los diferentes aspectos y etapas de la Evaluación de Impacto Ambiental – Capítulo 9-, a través de un Plan de Monitoreo y Gestión Ambiental, a consensuar con la Municipalidad, bajo la responsabilidad del profesional actuante de la obra, que designe la parte ejecutora del emprendimiento y a incluir en el Reglamento de Copropiedad del barrio.-

ARTICULO 3°.- La Secretaría de Registros Urbanos, Tránsito y Cuidados Comunitarios, a ***** través de sus Oficinas Técnicas competentes, podrá solicitar y efectuar nuevos estudios sobre el movimiento vehicular generado por el emprendimiento, proponiendo, una vez que se verifique el funcionamiento del mismo, las medidas correctivas necesarias para ordenar el tránsito vehicular en la zona.-

ARTICULO 4°.- Remítase, en cumplimiento de lo dispuesto por el artículo 21° de la Ley N° ***** 11.723, copia del presente decreto a la Secretaría de Política Ambiental de la Provincia de Buenos Aires, notificándose además a la firma AnSCO S.A.I.C. e I.-



Ref.: Expte. 7601-R-2005.-

ARTICULO 5º.- Regístrese. Comuníquese y publíquese.-

AL

Sr. **INTENDENTE MUNICIPAL** Dr. Angel Gustavo Posse
Sra. Secretaria de Registros Urbanos, Tránsito y Cuidados Comunitarios Dña.
Amabella Leonhardt.
Sr. Subsecretario General de Gobierno y Administración Dr. Ricardo J.M. Rivas