



MUNICIPALIDAD DE SAN ISIDRO
Dirección General de Despacho y Legislación



BOLETIN OFICIAL

EDICION EXTRA N° 3 0 2

CONTENIDO:

DECRETO N° 1100/2007: Expídase “**DECLARACION DE IMPACTO AMBIENTAL**”, autorizándose la realización de las obras de carácter privado, complementarias y públicas necesarias, autorizadas en el Decreto de factibilidad del expediente N° 12.208-M-06, con los condicionantes impuestos en el artículo 2º, conforme lo dispone el artículo 20º, inciso b) de la Ley N° 11.723.

Publicado, el día 7 de Mayo de 2007.-

San Isidro, 4 de mayo de 2007.

DECRETO NUMERO: 1 1 0 0

VISTO el proyecto presentado por las empresas Sud Inversiones y Análisis S.A., y la Evaluación de Impacto Ambiental –E.I.A.–, introducida en forma conjunta por la citada empresa en carácter de fiduciaria y la firma MZ Consultora S.R.L., referidas a la demolición y construcción de una Urbanización Especial compuesta por trescientas cincuenta (350) unidades de vivienda, en el inmueble designado catastralmente como circunscripción VII, sección C, fracción III, parcelas 6 y 7, con frente a las calles Don Bosco, América y Billinghamurst, de esta ciudad; y

Considerando:

QUE en el Decreto de Factibilidad, ya dictado en el expediente N° 12.208-M-06, se establecieron los condicionamientos urbanos, ambientales y administrativos a cumplimentar por el proyecto edilicio motivo de estas actuaciones;

QUE con el Boletín Oficial Municipal, Edición Extra N° 269, agregado al expediente de referencia, se ha dado cumplimiento a la publicación previa del Estudio de Impacto Ambiental presentado por los solicitantes del proyecto, conforme lo dispone el artículo 17° de la Ley N° 11.723;

QUE en el lote donde se propone el proyecto funcionaba un uso industrial, razón por la cual se inició el expediente N° 2457-S-05, referido al Estudio del Pasivo Ambiental, en el que la Dirección de Gestión Ambiental y Seguridad Industrial informa, a fojas 295, que el predio reuniría condiciones ambientales para la ejecución del emprendimiento;

QUE según consta en copia a fojas 316, la Unión Vecinal Juan Bautista Alberdi presentó nota, con las observaciones y objeciones planteadas por un grupo de vecinos, realizadas al Estudio de Impacto Ambiental referido a la obra propuesta, constando a fojas 331/354 las respuestas proporcionadas por los profesionales responsables;

QUE analizado el Estudio y la Evaluación de Impacto Ambiental desde el punto de vista del Ordenamiento Urbano y normativas de aplicación, el Organismo Técnico competente consideró que el impacto de mayor significación para su resolución, se centra en el tránsito y accesibilidad al predio, en las etapas de Construcción y funcionamiento, como asimismo las posibles molestias que podrían generar el uso de las áreas libres y deportivas de la propuesta, motivo por el cual se

///...

han fijado pautas de funcionamiento, como así también mayor un número de cocheras que las mínimas requeridas por la reglamentación;

QUE la propuesta de implantación de los edificios contempla la conservación de gran parte de las especies forestales existentes en el predio, admitiéndose la mayor altura en el edificio central, por exigirse retiros suficientes que minimizan el impacto visual sobre el entorno y permiten la generación de espacios libres y verdes;

QUE la población resultante del cálculo de la densidad poblacional se encuentra dentro de los parámetros previstos para urbanizaciones especiales en la zona;

QUE por ser tratado el emprendimiento como una Urbanización Especial, es posible fijar en forma sistémica y particular, pautas y mejoras urbanas de funcionamiento y control, que producirán un beneficio importante en relación al entorno como: la unificación de accesos vehiculares; el uso controlado de los espacios libres internos; el mantenimiento de los jardines y la forestación; las autorizaciones expresas previas para infraestructura por parte de las empresas prestatarias (aguas- cloacas-gas-electricidad para asegurar la provisión del servicio sin afectar el área circundante); controles ambientales (residuos, ruidos, estacionamiento en la vía pública, molestias a terceros); obras públicas para beneficio de la zona (pavimentos, desagües, semaforización y señalización, cercos y veredas con su forestación, alumbrado público e interno, construcción de plaza), como así también la posibilidad de limitar futuras ampliaciones y/o incremento de la ocupación del suelo o total;

QUE los aspectos mencionados tienden a un mejoramiento general del entorno inmediato por las condiciones que brinda una propuesta integral de conjunto y la determinación de pautas de funcionamiento futuro, frente a la posibilidad de construcciones independientes sin un criterio general de base en cuanto al proyecto y posterior funcionamiento, potenciando además la estructura urbana del área, la inclusión de apertura de calles para conexión vial, y la incorporación de Espacio Público de lo que hoy carece la zona razón por la cual la Subsecretaría de Registros Urbanos se expide favorablemente en ambos expedientes, propiciando el dictado del acto administrativo que contemple la Aptitud Ambiental del proyecto, por medio de la Correspondiente Declaración de Impacto Ambiental;

///...

///...

QUE conforme lo antedicho, se ha pronunciado el Comité Evaluador competente, emitiendo su dictamen favorable, en base al informe producido por el Organismo Técnico a fojas 374/378, el que se encuentra agregado a estos actuados;

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 1º.-: Expídase la presente Declaración de Impacto Ambiental, autorizándose la ***** realización de las obras de carácter privado, complementarias y públicas necesarias, autorizadas en el Decreto de factibilidad del expediente N° 12.208-M-06, con los condicionantes impuestos en el artículo 2º, conforme lo dispone el artículo 20º, inciso b) de la Ley N° 11.723.

ARTICULO 2º.-: La Aptitud Ambiental del proyecto queda condicionada al cumplimiento ***** por parte de los responsables en cada una de sus etapas, de las exigencias siguientes:

Etapas de Obra (Demolición - Excavación – Movimiento de Suelos – Construcción):

Cumplimiento de las Medidas de Mitigación, modificación y optimización propuestas para las diferentes etapas de obra, bajo responsabilidad del profesional actuante que designe la titular del emprendimiento;

A1) Minimizar impactos temporarios, debiendo resguardar principalmente la transmisión de ruidos, vibraciones, polución ambiental, movimiento vehicular y de personal, escurrimiento pluvial o de líquidos utilizados; prevenciones por desplazamiento de suelos así como la limitación de los horarios de trabajo.

A tal efecto se deberá presentar estudios geotécnicos y de estabilidad de excavaciones, debido al socavamiento del terreno, en prevención de derrumbes (cumplimiento del artículo 1.2.4.10 del Código de Ordenamiento Urbano y de la 5ª. Parte del Título 12 del Código de Edificación de San Isidro). Queda expresamente prohibido el arrojado de aguas a la vía pública, las que serán entubadas o canalizadas;

A2) Colocar protección perimetral o vallados, con utilización de nuevas tecnologías apropiadas a fin de aminorar ruidos y polvos, tanto en la etapa de demolición como de construcción;

///...

///...

- A3)** El horario de trabajo para la realización de las obras será desde las 8.00 a 18.00 horas, de lunes a viernes y los sábados de 8.00 a 14.00 horas, correspondiendo que el personal afectado ingrese y egrese por sectores diferenciados pero en los mismos horarios. La utilización de maquinarias o herramientas que produzcan niveles superiores a los decibeles autorizados para la zona o considerados molestos por el sentido común, deberán efectuarse en el horario de 10.00 a 16.00 horas, tratando de evitar molestias al vecindario y comunicando, el horario y duración de los trabajos a la Municipalidad y a los vecinos afectados;
- A4)** Queda prohibido la utilización de grandes equipos o maquinarias que por las características de la zona, pudieran causar molestias o perjuicios a vecinos o cosas. En caso de ser imprescindible la utilización de tales equipos o maquinarias (por ejemplo grúas), se deberá tramitar previamente un permiso, con intervención de la Dirección de Obras Particulares y la Subsecretaría de Tránsito;
- A5)** Los obradores y contenedores serán instalados dentro del predio y contarán con vallados y adecuada señalización. Se ubicarán a 10m., como mínimo, de la línea municipal de la calle Don Bosco, próximos al acceso de los camiones, con sus instalaciones sanitarias, depósitos de materiales y escombros, sin ocupar la vía pública;
- A6)** El acopio de materiales, especialmente pulverulentos, se realizará en recintos cerrados y desmontables, situados a 5m. de la línea municipal;
- A7)** El ingreso y egreso de camiones de materiales, equipos y vehículos, tanto de personal como proveedores, se desarrollará por la calle Don Bosco, correspondiendo que se evite todo tipo de actividad, en las proximidades de las viviendas situadas en las demás calles que conforman el predio, a fin de minimizar las molestias generadas por las obras. Eventualmente se podrá, con el objeto de mitigar los conflictos en el entorno y previa comunicación a la Dirección General de Ordenamiento Urbano, utilizar el portón existente sobre la calle Jacinto Díaz;
- I.-** Los vehículos de carga, para abastecimiento de materiales y/o insumos (que circularán con protección humedecida sobre la carga), podrán ingresar y/o egresar del predio sólo por la calle Don Bosco y en el horario de lunes a viernes, de 10.00 a 16.00 horas, quedando prohibida la circulación fuera de estos días y horarios, salvo que la Municipalidad lo autorice explícitamente previa solicitud en tiempo y forma;

///...

II.- Las entradas y salidas de vehículos con materiales relacionados con las obras, se realizarán adoptando todas las medidas necesarias para evitar ruidos molestos, contaminación del suelo, del aire y trastornos o alteraciones en el tránsito. Se deberá señalizar la obra y el acceso para mejorar las condiciones de las mismas, debiendo ingresar todos los vehículos por la Ruta Panamericana, Avenida Bernabé Márquez y/o Uruguay, Av. Andrés Rolón, hasta el acceso por Don Bosco o Nicolás Avellaneda - América;

III.- Se destinará un sector dentro del predio para estacionamiento de los vehículos del personal afectado a la obra, cualquiera sea su función, a fin de no producir inconvenientes en los alrededores. Sus unidades ingresarán y egresarán por la calle Don Bosco;

IV.- Camiones de traslado de hormigón: El lavado se realizará dentro del predio y con condiciones de higiene, seguridad y desagües correspondientes;

V.- Prever mitigación de conflictos en la transitabilidad de la calle Don Bosco, con intervención de la Secretaría de Tránsito, Seguridad y Cuidados Comunitarios;

VI.- El ancho mínimo de los accesos de vehículos de carga no podrá ser inferior a 6m, a fin de garantizar el paso de dos camiones simultáneos.

A8) Manejo de residuos de obra: el destino de los materiales y desechos generados en esta etapa constructiva, será el que corresponda a la naturaleza de cada uno de los residuos (pinturas, solventes, grasas, aceites, trapos, estopas, combustibles y lubricantes);

A9) Tratamiento de Efluentes por contaminación subterránea: baños químicos o bien conectados a la red, en proporción a la cantidad de obreros para las respectivas tareas;

A10) Durante la obra se deberán mejorar las veredas, las que se mantendrán en buen estado de transitabilidad peatonal;

A11) Prevenir adecuada escorrentía de aguas superficiales, por saturación del terreno en épocas de lluvias continuas y tratamiento de los accesos vehiculares, a fin de evitar transmisiones de polvos o barro al barrio aledaño (colocación de malla media sombra envolvente en el perímetro);

A12) Control de plagas por demoliciones y excavaciones;

///...

///...

- A13)** Plan de Contingencia por emergencias y consecuencias ambientales significativas;
- A14)** Designación de personas responsables por los impactos de la obra: la propietaria deberá designar y acreditar una persona responsable y una eventual reemplazante, para verificar el cumplimiento de las medidas de mitigación propuestas durante ésta etapa constructiva, quienes asumirán además las respuestas ante los reclamos y propuestas efectuadas por los vecinos, con número telefónico accesible las 24 horas;
- A15)** En el supuesto de que, durante la ejecución de las obras fuese necesario, a criterio de las oficinas técnicas municipales, 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 (propietario y profesional designado), a cumplir con las recomendaciones que fueren necesarias, bajo apercibimiento de la orden de paralización de los trabajos;
- A16)** 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 conferidas en la presente Declaración de Impacto Ambiental y en los correspondientes Decretos de factibilidad de obra si fuere necesario.

B) ETAPA FUNCIONAL:

Estos requisitos constarán en el Plan de Gestión y en el Reglamento de Copropiedad y Administración:

- B1-** Efectuar adecuado control/limitaciones de ruidos y respeto por normas de convivencia urbana;
- B2-** No podrá efectuarse ningún tipo de ampliación edilicia, ni incorporar cerramientos e instalaciones desmontables, especialmente sobre terraza accesible de cada bloque a construir;

///...

///...

B3- Mantenimiento de los espacios verdes privados y públicos (aceras), preservando forestación existente;

B4- Area recreativa (Natatorio, Gimnasio y Salón de Usos Múltiples), será de uso exclusivo de los copropietarios y visitas, no admitiéndose su uso ni explotación comercial;

B5- Residuos domiciliarios: se colocarán en “recintos cerrados” sobre la línea municipal, con doble abertura (hacia el predio y hacia la vía pública), ubicados dentro de los límites del predio, accesibles a la recolección desde el exterior y próximos al acceso principal del complejo;

B6- Accesos y estacionamiento:

I- Los vehículos particulares accederán al predio, principalmente, por la calle Don Bosco, o eventualmente por América o Billinghamurst. En el Plano de Obra y en el Reglamento de Copropiedad, se registrará la cantidad y los lugares identificados para el estacionamiento de las distintas modalidades propuestas y el control a efectuar para su debida utilización sin generar inconvenientes, por la permanencia de las unidades en la vía pública;

II. El 20% de los módulos de estacionamiento deberán ser de libre acceso para visitas, abastecedores, servicios y/o concurrentes al complejo, a fin de evitar la permanencia de vehículos en los alrededores de la urbanización;

III.- Inclusión de la cantidad de módulos de estacionamiento por unidad funcional, disponiéndose como mínimo de 1 módulo por unidad de vivienda;

C) Etapa de Gestión:

C1) Cumplimiento de las Medidas de Mitigación para el emprendimiento, requeridas por la Municipalidad y propuestas por los solicitantes, a través de un Plan de Gestión, Monitoreo y Control de Gestión Ambiental (PG), a consensuar con la Municipalidad y a incluir en el Reglamento de Copropiedad, el que será aprobado por las oficinas técnicas municipales competentes en cada uno de los temas involucrados;

C2) El Plan de Gestión podrá ser modificado o mejorado a solicitud de las oficinas técnicas Municipales o de la propietaria, cuando las circunstancias urbano ambientales lo requieran, a fin de lograr el funcionamiento compatible del emprendimiento y el ambiente circundante.

///...

///...

Este instrumento de Gestión Ambiental podrá ser requerido en las inspecciones municipales que se realicen para la verificación de las pautas establecidas en el mismo;

- C3)** A efectos de evaluar el impacto visual, se presentará para la aprobación por parte de los Organismos Técnicos Municipales: materiales de terminación en cercos, veredas, forestación interna y externa, muros, cerramientos y techos. Serán detallados en planos, incluyendo los colores a utilizar;
- C4)** Las unidades resultantes, deberán contar con servicio de agua corriente y cloacas, razón por la cual resulta necesario recabar el pertinente certificado de factibilidad de conexión, otorgado por la empresa AySA S.A., prestataria del servicio. Caso contrario, deberá prever la ejecución de planta de tratamiento de líquidos cloacales;
- C5)** Mantenimiento de la Cámara Transformadora de Energía Eléctrica existente en el predio, según especificaciones técnicas de la empresa prestataria del servicio público;
- C6)** Prever mitigación de conflictos en la transitabilidad de la calle Don Bosco en su intersección con la calle América y con la calle San José, según las especificaciones técnicas de la Secretaría de Tránsito.

Desplazar acceso de la calle Don Bosco, a fin de hacerlo coincidir con el eje de la calle San José, con el objeto de evitar conflictos en el cruce en sí y permitir la colocación de un semáforo en este cruce con los giros correspondientes.

Prever, con la Secretaría de Obras Públicas, la ejecución de una dársena de espera para dos vehículos, como mínimo, dentro del predio, con la intervención de la Secretaría de Obras Públicas, para aliviar los inconvenientes en el tránsito sobre la calle Don Bosco;

- C7)** Concretar donación de la tierra que no sea utilizada en el lugar, proveniente de la excavación, por aplicación del artículo 5.11.4.2. del Código de Edificación de San Isidro, cuya disposición final la determinará la Secretaría de Obras Públicas.-

ARTICULO 4º.-: La documentación a presentar ante la Municipalidad, cumplimentando lo ***** normado por el presente Decreto de Declaración de Impacto Ambiental,

///...

///...

contará con la firma de los correspondientes profesionales con título habilitante, quienes deberán efectuar los aportes previsionales determinados por la Ley N° 12.490.-

ARTICULO 5°.- 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.-

ARTICULO 6.- Regístrese. Comuníquese y publíquese

DESP Y LEGISL
ms

Sr. INTENDENTE MUNICIPAL Dr. Angel Gustavo Posse
Sr. Secretario General de Gobierno y Administración Lic. Héctor Aníbal Prassel
Sr. Secretario de Inspecciones y R. Urbanos Cdor. Guillermo Sánchez Landa

