



MUNICIPALIDAD DE SAN ISIDRO
Dirección General de Despacho y Legislación



BOLETIN OFICIAL

EDICION EXTRA N° 3 2 2

CONTENIDO:

DECRETO N° 1855/2007: 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° 12.849-B-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 6 de agosto de 2007.-

San Isidro, 3 de Agosto de 2007

DECRETO NUMERO: 1855

VISTO el proyecto presentado por la empresa Baresa B.A. Real Estate S.A. por expediente N° 12849-B-06 y la Evaluación de Impacto Ambiental –E.I.A.- introducida en forma conjunta por la citada empresa y la firma Trecc Consultores S.A. por estos actuados, referidas ambas documentaciones a la construcción de una Urbanización Especial compuesta por ciento sesenta (160) unidades de vivienda, en el inmueble designado catastralmente como circunscripción VIII, sección C, fracción I, parcela 26 f (parcial), con ingreso por la calle French N° 2370 y con frente también a las calles Maestro Santana, Gobernador Udaondo y General Guido, de la ciudad de Beccar, en jurisdicción de este Partido; y

Considerando:

QUE por Decreto de Factibilidad agregado al Expediente N° 12849-B-06, se ha autorizado la realización de las nuevas obras propuestas con los condicionamientos urbanos, ambientales y administrativos dispuestos;

QUE por su encuadre como Urbanización Especial para Conjuntos Habitacionales, conforme el artículo 1.2.1.1 Ap. A del Código de Ordenamiento Urbano, se exige el estudio de Impacto Ambiental por aplicabilidad de la Ley Provincial N° 11723 y las Ordenanzas Municipales N° 7674 y 7709, T.O. Dto. 3132/00;

QUE con el Boletín Oficial Municipal, Edición Extra N° 271, agregado a fojas 137/138 de este Expte 12.849-B-06, 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 11.723;

QUE a fojas 174/179 del expediente N° 13.002-B-06 obra: el informe de la oficina Técnica a cargo de la Evaluación de Impacto Ambiental, a fojas 182/185 el informe de la Dirección General de Ordenamiento Urbano, con las recomendaciones resultantes de la Evaluación conjunta; y a fojas 180 el informe de la Dirección de Gestión Ambiental, Seguridad y Habilitaciones Industriales , en los que emiten su opinión favorable con las oficinas intervinientes, con los condicionamientos necesarios para el otorgamiento de la factibilidad solicitada;

QUE conforme lo antedicho, se ha pronunciado el Comité Evaluador competente, emitiendo su Dictamen favorable, el que se encuentra agregado al expediente de referencia;

//....

QUE 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;

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°.- Expídese 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° 12849-B-06, con los condicionantes impuestos en el mismo, conforme lo dispone el artículo 20°, inciso b), de la Ley N° 11.723.-

ARTICULO 2°.- La Aptitud Ambiental del proyecto, de las obras a realizarse y de su ***** funcionamiento, se iniciará y mantendrá siempre que Baresa B.A. Real Estate SA. y/o quien resulte responsable, den cumplimiento en cada una de las etapas a las siguientes exigencias:

A.- Etapa previa a la iniciación de las obras de construcción (Pasivo Ambiental):

Para la obtención del Permiso de Obra correspondiente, los responsables deberán previamente acreditar ante la Dirección de Gestión Ambiental, Seguridad y Habilitaciones Industriales, la documentación que autorice la finalización de las tareas de remediación del predio, conforme lo dispone el artículo 5° de la Disposición N° 2304/07 de la Secretaría de Política Ambiental de la Provincia de Buenos Aires y los certificados de análisis que prueben la Aptitud Ambiental de la tierra para uso residencial.

Etapa de Obra (Demolición– Movimiento de Suelos – Construcción):

Deberán minimizar los 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 como también la limitación de los horarios de trabajo:

///.....

A1.- Previo al inicio de las obras deberán presentar memoria de:

I- Secuencia de Excavación – Apuntalamiento:

Prever estabilidad de suelos en general y, en especial, los circundantes a los sectores socavados:

- a) contención de las superficies superiores con apuntalamiento y parapetos;
- b) protección por el tránsito vehicular y por remoción de mantos superiores: (colocación de redes o mallas);

II- Adecuado diseño de drenaje para escurrimiento de aguas pluviales, en virtud de la pérdida del terreno absorbente: extracción de zonas socavadas con equipos centrifugadores, su retención en cisternas, manejo por encauzamiento y conexión adecuada con Vía Pública, previa intervención de la Secretaría de Obras Públicas;

A2.- Colocación protección perimetral o vallados, con utilización de tecnologías apropiadas a fin de aminorar ruidos y polvos: complementar con instalaciones que conformen pantallas perimetrales de protección de transmisión de polvo y ruidos al entorno;

A3.- El horario de trabajo para la realización de las obras será de 8.00 a 17.00 horas, de lunes a viernes, pudiendo efectuarse trabajos los días sábados de 8.00 a 14.00hs, cuando el tipo de actividad no moleste al entorno.
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 de lunes a viernes, 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.-Utilización de tecnologías apropiadas, a fin de aminorar ruidos y polvos, complementándose esta medida con la instalación de estructura metálica desmontable, con tendido de paneles-cortina, para conformar pantallas perimetrales de protección de transmisión de polvo y ruidos al entorno. Queda prohibida la utilización de grandes equipos o maquinarias que, por las características de la zona, pudieren causar molestias o perjuicios a vecinos o cosas En caso de ser imprescindible la utilización de tales equipos o maquinarias, se deberá tramitar previamente un permiso, con intervención de los Organismos Técnicos pertinentes.
- A5.- Los obradores y contenedores serán instalados dentro del predio con sus instalaciones sanitarias, depósitos de materiales y escombros, sin ocupación de la vía pública.
El acceso a la obra será exclusivamente por la calle Maestro Santana;
- A6.-El acopio de materiales, especialmente pulverulentos, se realizará en recintos cerrados y desmontables, ubicados a una distancia mínima de 5 metros respecto a la línea municipal, en cercanías del acceso de los camiones;
- A7.- 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;
- A8.-El ingreso y egreso para el personal encargado de la construcción y para las maquinarias y los camiones de traslado de materiales, se efectuará por la calle Maestro Santana, admitiéndose como acceso secundario a la obra, en caso de ser necesario, el ingreso por la calle Intendente Becco, previa autorización en tiempo y forma ante los organismos pertinentes;

//////....

A9.-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 en el horario de trabajo autorizado pudiendo modificarse el mismo en caso de producirse inconvenientes con el entorno o con la circulación vehicular, quedando prohibida la circulación fuera de estos días y horarios, excepción hecha de alguna eventual y especial autorización que podría otorgar la Municipalidad, previa solicitud en tiempo y forma;

A10.-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 señalar la obra y el acceso para mejorar las condiciones de los mismos, debiendo ingresar todos los vehículos por la calle Maestro Santana, admitiéndose como acceso secundario en caso de necesitarse, el ingreso por la calle Intendente Becco, previa autorización en tiempo y forma ante los organismos pertinentes. La entrada y salida de los camiones con escombros, se efectuará también por la calle Maestro Santana y/o Intendente Becco, continuando su recorrido por: General Guido, Charcas, Uruguay, Autopista;

A11.-Camiones de traslado de hormigón: El lavado se realizará dentro del predio y con condiciones de higiene, seguridad y desagües correspondientes;

A12- Se destinará un sector dentro del predio para estacionamiento de los vehículos del personal afectado a las obras, cualquiera sea su función, a fin de no producir inconvenientes en los alrededores;

A13- El ancho mínimo del acceso de vehículos de carga, no podrá ser inferior a 6m., a fin de garantizar el paso de dos camiones simultáneos;

//////....

A14.- 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, ya sean éstos domiciliarios, constructivos o especiales, debiéndose, en caso de existir disposición final de residuos especiales, acreditarse en las actuaciones correspondientes, los certificados de dicha disposición final, conforme a la legislación vigente;

A15.- Preservación de espacios abiertos, con su vegetación no afectada a la obra edilicia: protección de raíces de arboleda y arbustos y de las carpetas de césped. Preservación de arboleda existente en vía pública por su valor ornamental o paisajístico, con extracción de aquellos ejemplares en mal estado fitosanitario, o por no ser apropiadas; reforestación de sectores faltantes (con intervención Dirección Parques y Paseos en oportunidad de la presentación del proyecto). Plantar ejemplares en los retiros de frente y laterales a modo de cortina, con especies aptas. Presentar, avalado por profesional matriculado, un proyecto y una memoria detallada del estado de las especies a conservar y/o a trasplantar y la metodología a utilizar, así como el detalle de las especies a plantar;

A16.-Mantenimiento de las veredas perimetrales en buen estado de transitabilidad.

A17.- Plan de Contingencia por emergencias y consecuencias ambientales significativas;

A18.- En la gestión de aprobación de planos de construcción se designará al menos dos personas responsables de las obras a cargo del cumplimiento de las medidas de mitigación propuestas durante esta etapa constructiva, quienes asumirán además las respuestas ante los reclamos y propuestas efectuadas por los vecinos, con número telefónico accesible las 24 horas;

///////....

- A19.- Durante la etapa constructiva, se deberán adoptar todas las medidas necesarias, a fin de mitigar los efectos que pudiesen generarse por emisión de ruidos molestos, contaminación del suelo, aire y agua, como asimismo la conducta y comportamiento de los operarios y terceros, contratados para la realización de servicios, en relación al cuidado de los factores ambientales aludidos y a los vecinos circundantes;
- A20.- 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;
- A21.- 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;
- A22.- Diseño arquitectónico en tratamiento de terraza con pileta de natación y expansión, en edificio predio B -56 viviendas-, sector que no podrá cubrirse con estructura o instalación complementaria de ningún tipo y deberá alejarse de las fachadas;

////////....

A23.- Las barandas de las azoteas accesibles, que sobrepasen la altura máxima fijada, serán constituidas por elementos predominantemente transparentes, de 1m. de altura o bien se alejarán de los planos de fechadas;

A24.- Uso de materiales de terminación en cercos, veredas, muros, cerramientos y techos que se mimeticen con el ambiente del lugar. Serán detallados en planos, incluyendo los colores a utilizar, para su aprobación particular por parte de los organismos técnicos municipales;

B.- Etapa Operativa y/o Funcional:

Plan de Control y Gestión Urbana que contenga, además de los propuestos en la Evaluación presentada, los siguientes requerimientos, a fin de minimizar efectos no deseados para el emprendimiento y para con el área urbana circundante:

B1.- Accesibilidad: ingreso-egreso vehicular principal por la calle Intendente Becco, para cada parcela, con dársena de espera dentro del predio.

Acceso secundario y/o salida de emergencia: en la parcela de 104 viviendas por la calle Maestro Santana;

B2.- Estacionamiento: ciento noventa y cinco (195) lugares dentro de los predios, de los cuales el 20% deben ser módulos de "cortesía", debiendo figurar tal condición en el Reglamento de Copropiedad y permitir el libre acceso a este sector de vehículos de: visitantes en general, servicios y abastecimiento, entre otros;

B3.- Contar, cada bloque, con un lugar afectado para estacionamiento de motos y guarda de bicicletas;

B4.- Señalización adecuada en accesos vehiculares;

B5.- No podrán utilizarse calles aledañas para estacionamiento de servicios afectados al emprendimiento;

/////////....

B6.- Iluminación en espacios abiertos dentro del emprendimiento, minimizando molestias y cumplimentando el artículo 1.2.4.6., apartado A, del Código de Ordenamiento Urbano;

B7.- Mantener la expansión del natatorio en planta baja con carpeta de césped o material que permita verificar terreno absorbente;

B8.- Será responsabilidad de los copropietarios:

I.- El mantenimiento de los espacios verdes privados, como los de esparcimiento: natatorios, gimnasio y demás;

II.- El mantenimiento de los espacios públicos/aceras, con preservación de forestación existente y a plantar;

III.- Evacuación de humos de parrillas, si las hubiere, según exigencias técnicas del Código de Edificación de San Isidro;

IV.- Residuos domiciliarios: se colocarán en “recintos cerrados” diseñados para tal fin, ubicándolos dentro de los límites del predio y accesibles a la recolección desde la vía pública y próximos a los accesos de complejo donde se instalaría el servicio de seguridad. Se respetarán los horarios dispuestos por la Municipalidad en cuanto al Programa de Higiene Urbana;

V.- Registros de la cantidad y lugares identificados para el estacionamiento de las distintas modalidades propuestas y control de su utilización para evitar conflictos en vía pública;

B9.- El Plan de Gestión incluirá la capacitación de todo el personal afectado al conjunto, a fin de responder adecuadamente en caso de emergencias, evacuaciones y acciones frente a contingencias, como asimismo para mitigar los eventuales impactos generados, la protección y el cuidado de los factores ambientales. Constará, además, la limitación horaria de los sectores comunes en horas de descanso de la población;

//////////....

B10.- Definir para las distintas etapas del Plan de Control y Monitoreo, el seguimiento de medidas de mitigación establecidas por el presente informe y por los evaluadores de impacto ambiental, con responsabilidad de profesional actuante. En la etapa operacional, se hará cargo el Consorcio de Copropietarios respectivo, debiendo incluirse en el Reglamento de Copropiedad. Este instrumento de Gestión Ambiental podrá ser requerido en las inspecciones municipales que se realizaren para la verificación de las pautas establecidas en el mismo. El Plan de Gestión podrá ser modificado y mejorado a solicitud de las oficinas técnicas municipales o de la propietaria, cuando las circunstancias urbanas ambientales lo requieran, para lograr el funcionamiento compatible del emprendimiento y el ambiente circundante;

C.- Gestión:

C1.- Pasivo Ambiental: acreditar la Resolución final de la Secretaría de Política Ambiental de la Provincia de Buenos Aires, en el trámite que se gestiona por expediente N° 11.002/05;

C2.- Infraestructura/servicios:

I.- Todas las unidades dispondrán de red de agua corriente, cloacas, gas natural, electricidad y desagües pluviales, todos los proyectos contarán con aprobación de la empresa u organismo oficial competente. Se presentarán las certificaciones actualizadas en original o copia certificada de conexión a los servicios, por parte de las empresas prestatarias correspondientes;

II.- Apertura de calles Intendente Becco y Santana, pavimentación y desagües pluviales: diseño de alcantarillado y de canal abierto dentro del predio. Deberá intervenir la Secretaría de Obras Públicas para la aprobación del proyecto y su conexión a la red pública;

//////////....

III.- El alumbrado público de las calles a abrir se ejecutará de acuerdo a normas municipales, debiendo intervenir la Secretaría de Servicios Públicos;

IV.- La Cámara Transformadora de Energía, si fuera requerida por la empresa Edenor Argentina S.A. Así como las cámaras o instalaciones especiales que requieran otras empresas de servicios, se ubicará en el área edificable del predio sin ocupar los retiros fijados, o bien se ejecutará bajo el nivel del terreno natural;

V.- Residuos domiciliarios: a través del servicio otorgado por el área de Cuidados de Higiene del Municipio. Se debe prever recinto cerrado, con dos aberturas (interna y externa) desde la vía pública;

VI.- Cesión de tierra proveniente del desmonte, en buenas condiciones de saneamiento, por aplicación del artículo 5.11.4.2. del Código de Edificación de San Isidro. Intervención de la Secretaría de Obras Públicas;

VII.- Mejoramiento de bordes y veredas. Ejecución de rampas de enlace en la esquina de Maestro Santana y Padre Acevedo. Continuidad del solado de la senda peatonal a un mismo nivel en el frente de cada predio, enlazando las veredas existentes. Senda peatonal de 2m. e incluir en el resto del espacio “carpeta de césped”, sobre ambas calles, para la plantación y desarrollo de los árboles, con tratamiento especial sobre acceso principal;

VIII.- Respetar forestación existente; reforestar aquellos sectores carentes de especies (se dará intervención a la Dirección de Parques y Paseos);

IX.- Transitabilidad, direccionalidad, señalización y semaforización de calles del entorno urbano. Verificación de la propuesta de Evaluadores a fojas 111 y 112 y por alternativas consideradas por el área técnica, punto b)

//////////....

ARTICULO 3°.- 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 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.-

ARTICULO 5.- Regístrese. Comuníquese y publíquese.-

DESP Y LEGISL
Cac

<p>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</p>
