



MUNICIPALIDAD DE SAN ISIDRO
Dirección General De Despacho y Legislación



BOLETIN OFICIAL
EDICION EXTRA N° 1135

CONTENIDO:

DECRETO NUMERO 1798/2018: Expedir la presente Declaración de Impacto Ambiental, otorgando la Aptitud Ambiental para la realización de las obras de carácter privado, complementarias y públicas necesarias, autorizadas en el Decreto de Factibilidad del Expediente N° 13934-S-2017, con los condicionantes impuestos en el Artículo 2° del presente Decreto, conforme a lo dispuesto en el Artículo 20° Inciso b) de la Ley Provincial N° 11.723.-

Publicado, el día 29 de agosto de 2018.

SAN ISIDRO, 23 de agosto de 2018.-

DECRETO NÚMERO: 1 7 9 8

VISTO el estudio de Evaluación de Impacto Ambiental, (E.I.A) presentado por el Sr. Martín Pablo Borghi, D.N.I. N° 16.892.698, en su carácter de Apoderado de Sociedad Anónima Las Piedras y Santa Rita Desarrollos Sociedad Anónima Unipersonal, confeccionado por el Licenciado Miguel Alejandro Monserrat, de la Consultora LAIA S.A., en relación a una construcción como Urbanización Especial-UE con destino Vivienda Unifamiliar Agrupada y Vivienda Multifamiliar, en el inmueble designado catastralmente como Circunscripción VI, Sección D, Fracción IV, Parcela 1f, comprendido por la continuación de las trazas de las calles Tiradentes y Gascón, frente a las calles Ipiranga, Nuestras Malvinas y Av. Avelino Rolón, de la ciudad de Boulogne, jurisdicción de este Partido; y

Considerando:

QUE por Expediente N° 13934-S-2017 se tramita la Factibilidad para realizar la construcción como Urbanización Especial-UE, de 330 Unidades de Vivienda Unifamiliar Agrupada y Vivienda Multifamiliar, que ha sido analizada por los organismos técnicos según informes obrantes en dicho expediente, los cuales resultan favorables, en tanto se cumplimenten las condiciones allí expuestas;

QUE por su encuadre como Urbanización Especial conforme el Artículo 1.2.1.1. Apartado A del Código de Ordenamiento Urbano, se exige la presentación de un Estudio de Impacto Ambiental (E.I.A.), en cumplimiento de la Ley Provincial N° 11723 y las Ordenanzas Municipales Nros. 7674 y 7709 (Texto Ordenado por Decreto N° 3132/2000);

QUE con el Boletín Oficial Municipal, Edición Extra N° 1108 de fecha 9 de marzo de 2018 que obra a fojas 127 del presente Expediente, se ha dado cumplimiento con lo dispuesto por el Artículo 17 de la Ley Provincial N° 11.723, dando a publicidad el Estudio de Impacto Ambiental presentado, a los efectos de que los interesados efectúen consultas y presentaciones previas a la Declaración de Impacto Ambiental de la obra, habiendo finalizado su plazo el 09 de Abril de 2018;

QUE por Expediente N° 4359/18 se han efectuado por parte de vecinos presentaciones con inquietudes y observaciones respecto de la Evaluación de Impacto Ambiental, las que han sido analizadas por las oficinas técnicas, y notificadas a los interesados para su conocimiento y consideración;

//...

QUE a fojas 240/244 se ha pronunciado la Dirección General de Ordenamiento Urbano, considerando tanto el Estudio original, como las presentaciones de los vecinos, la documentación acompañada por los Evaluadores en respuesta a las mismas y el marco de la normativa vigente de aplicación para los diferentes aspectos de la propuesta, en el sentido que los impactos evaluados pueden controlarse, siempre que se respeten todas las medidas de mitigación propuestas y las que se recomiendan en el presente acto, tanto para la Etapa de Obra como para la Etapa de Funcionamiento;

QUE a fojas 245 la Subsecretaría de Planeamiento Urbano remite el presente expediente, solicitando la intervención del Comité Evaluador Ambiental para tratar el presente caso como Urbanización Especial-UE, en el marco de lo dispuesto por el Decreto 3132/2000 (Texto Ordenado de las Ordenanzas Nros. 7674 y 7709) y el Decreto 39/2011 ratificado por la Ordenanza N° 8588, previo a la elaboración del pertinente acto administrativo de Declaración de Impacto Ambiental;

QUE conforme lo antedicho, se ha pronunciado el Comité Evaluador de Impactos Ambientales competente, emitiendo su dictamen favorable a fojas 258 en base a los informes producidos por los organismos técnicos de fojas 240/244, los que se encuentran agregados al expediente de referencia;

POR ello, en ejercicio de las atribuciones que le son propias;

EL INTENDENTE MUNICIPAL DE SAN ISIDRO

d e c r e t a :

ARTÍCULO 1º.- Expedir la presente Declaración de Impacto Ambiental, otorgando la
***** Aptitud Ambiental para la realización de las obras de carácter privado, complementarias y públicas necesarias, autorizadas en el Decreto de Factibilidad del Expediente N° 13934-S-2017, con los condicionantes impuestos en el Artículo 2º del presente Decreto, conforme a lo dispuesto en el Artículo 20º Inciso b) de la Ley Provincial N° 11.723.-

ARTÍCULO 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, además de las medidas de funcionamiento y seguridad propuestas en los diversos estudios presentados y que no se contrapongan a lo dispuesto a continuación:

A. Etapa de Obra:

A1. Deberá contar con un Plan de Gestión, Control y Monitoreo de todas las actividades, coordinadas y programadas según las diversas secuencias constructivas, tomando los recaudos necesarios a fin de reducir principalmente la transmisión de ruidos molestos y vibraciones, contaminación del suelo, aire y agua, escurrimiento pluvial y/o de líquidos utilizados, movimiento vehicular y de personal y su comportamiento en relación al cuidado de los factores ambientales, entre otros aspectos.

El mismo podrá ser modificado o mejorado a solicitud de las oficinas técnicas municipales o del propietario, cuando las circunstancias urbano-ambientales así lo requieran, a fin de garantizar el funcionamiento compatible de la obra con el entorno.

En la gestión de aprobación de los planos de construcción se designarán al menos dos (2) personas responsables de la obra a cargo del cumplimiento de las Medidas de Mitigación propuestas durante esta etapa, con número telefónico accesible las 24 horas, quienes asumirán, además, las respuestas ante los reclamos y propuestas efectuadas por los vecinos.

A2. Se deberá dar cumplimiento a lo establecido por el artículo 5.1.2.2 del Código de Edificación de San Isidro, reglamentado por los Decretos Nros. 1617/14 y 1618/14, relativos a las Consideraciones Generales para la Etapa de Obra. Los volquetes deberán ajustarse a lo dispuesto por la Ordenanza N° 7707.

Se deberá verificar lo establecido por los artículos 1.2.4.9 y 1.2.4.10 del Código de Ordenamiento Urbano, relativo a modificaciones del nivel natural de predios.

A3. Preparación del Suelo:

- Se deberá realizar el control de plagas correspondiente mediante la desratización, en forma coordinada y con el tiempo suficiente, previo al inicio de las obras de desmonte.

////...

- Se deberán prever las medidas de control necesarias para que el tránsito de maquinarias, materiales y/o personal no afecten la forestación existente, la composición del aire y la estabilidad de los suelos.
- Plantear un adecuado diseño del drenaje para escurrimiento de las aguas, su encausamiento y conexión directa a la red pública.
- Planificar las tareas de movimiento de suelos y excavaciones, a fin de reducir los puntos de ingreso y egreso vehicular, atenuar las emisiones pulverulentas, detectar contaminantes y garantizar el adecuado escurrimiento de las aguas y estabilidad de los taludes.
- Se encuentra totalmente prohibido el arrojado de cualquier residuo proveniente de la obra y/o de camiones transportadores a la vía pública, redes pluviales, alcantarillas y redes cloacales, entre otros, debiendo instrumentar los medios para su desecho dentro del predio y su posterior retiro.

A4. Instalación del obrador, acopio de materiales, residuos:

- Los obradores y contenedores deberán ser instalados dentro del predio, sin invasión a la vía pública, con vallados y señalización adecuada, considerando para su funcionamiento todos los aspectos ambientales y de salud e higiene del trabajo.
- Acopio de materiales pulverulentos en recintos cerrados, desmontables, distanciados de las Líneas Municipales y Ejes Divisorios, en cercanías de los accesos de los camiones.
- No se autoriza la ocupación ni uso de la vía pública con materiales, escombros, vehículos, maquinarias o cualquier elemento de la obra.
- Se deberá garantizar el manejo y la gestión de residuos y efluentes, bajo estricto cumplimiento de la legislación vigente en la materia, a saber:
 - o Tratamiento de efluentes e instalación sanitaria con conexión a la red cloacal y de agua corriente y/o de baños químicos, calculados en relación a la cantidad de empleados.
 - o Los residuos domiciliarios se colocarán dentro del predio, en recintos cerrados y accesibles desde la vía pública, para ser retirados por el sistema de recolección municipal, separando preferentemente los orgánicos de los inorgánicos.

//////...

- Los residuos especiales deberán contar con disposición y tratamiento según Ley N° 11.720 y Decreto Provincial N° 806/1997, con envío a centros especiales registrados con certificaciones.
- Disposición en recipientes adecuados de pinturas, solventes, grasas, aceites, trapos, estopas.
- Los combustibles y lubricantes deberán almacenarse en tambores, bajo techo y aislados.
- Los desagües pluviales en ningún caso podrán ser volcados directamente a la vía pública ni a la red cloacal, salvo autorización expresa de la Secretaría de Obras Públicas.
- El transporte y la carga/descarga de desechos y materiales de obra deberán realizarse en condiciones de total seguridad, utilizando los sistemas adecuados y respetando la capacidad de carga y las rutas de acceso y circulación previstas.

A5. Ingreso y egreso a la obra, estacionamiento y horarios de trabajo:

- Ingreso y egreso diferenciado para el personal encargado de la construcción y para las maquinarias y los camiones de traslado de materiales.
- Acceso apropiado de 6,00metros de ancho mínimo para los vehículos de carga.
- Se destinará un sector dentro del predio para el estacionamiento de los vehículos del personal afectado a la obra, a fin de no producir inconvenientes en los alrededores.
- El horario de trabajo para la realización de las obras será de lunes a viernes de 7:00 a 17:00 horas y sábados de 8:00 a 14:00 horas, cuando el tipo de actividad no moleste al entorno. El ingreso y egreso del personal se efectuará con una tolerancia de hasta 30 minutos respecto a estos horarios.
- Se deberá definir un acceso a la obra específico para la playa de carga y descarga de materiales, controlando el movimiento vehicular fuera y dentro de la obra y planificando dicho ingreso, previendo la señalización adecuada y el control restringido del acceso. Todo el movimiento de obra se realizará en el interior del predio, sin afectar la circulación vehicular de las calles perimetrales.
- Se deberá iniciar un Expediente con el Plan de Recorrido de los Camiones de Obra, a fin de ser evaluado y autorizado por la Subsecretaría Administrativa de Tránsito, indicando rutas y horarios de ingreso/egreso previstos, a excepción de alguna eventual y especial autorización que otorgue la Municipalidad, previa solicitud en tiempo y forma.

/////...

Deberá presentar en el mismo, una evaluación del estado actual de las calzadas que conforman el perímetro del emprendimiento, debiendo garantizarse su estado y mantenimiento una vez finalizada la etapa de obra.

- El acceso y egreso de los camiones se realizará fuera del horario crítico, debiéndose presentar cronograma de viajes, definiendo a priori los recorridos y horarios para la circulación de los vehículos de transporte de materiales, minimizando su interferencia con la red vehicular y peatonal mediante acciones previamente programadas.
- El transporte de materiales se deberá realizar en vehículos cubiertos, minimizando su pulverulencia, respetando la capacidad de carga máxima y la forma de traslado adecuada según el tipo de material. El lavado y acondicionamiento de los camiones se efectuará dentro del predio.
- En caso de ser imprescindible la utilización de maquinarias y/o instalaciones especiales (ejemplo: grúas torre), se deberá tramitar previamente, según Ordenanza N° 8737 un permiso temporario con intervención de las oficinas técnicas pertinentes a fin de establecer las condiciones a cumplimentar.
- Se deberá controlar la generación de emisiones de ruidos y/o vibraciones, asegurando el cumplimiento de las normativas vigentes.
- Se deberá establecer un servicio de seguridad (sereno) y vigilancia del personal que esté afectado exclusivamente a tomar todas las medidas de seguridad necesarias, conforme a lo establecido por el Decreto N° 1618/2014.
- Se deberá verificar el cumplimiento de la normativa vigente en materia de Higiene y Seguridad en el Trabajo, designando un responsable a cargo, con dedicación conforme lo establecido por la legislación, a fin de controlar todas las medidas de seguridad requeridas.

A6. Aceras Públicas y Cercos de Obra:

- La instalación de vallados y cercos de obra deberá garantizar la correcta protección del espacio público afectado y la seguridad y accesibilidad de la circulación peatonal.
- Las aceras públicas se mantendrán conforme lo reglamentado por el Código de Edificación de San Isidro, debiendo garantizarse su transitabilidad.

//////...

B. Etapa de Funcionamiento:

B1. Será responsabilidad de los propietarios el mantenimiento de los espacios privados, respetando las buenas costumbres de convivencia urbana (particularmente las áreas de uso común), como así también el cumplimiento de todas las condiciones establecidas en el presente y en el Decreto de Factibilidad, las que deberán ser transmitidas el reglamento de copropiedad y administración.

B2. El movimiento de obra, acceso de proveedores, transporte de materiales y/o personal, se dará exclusivamente por la Avenida Avelino Rolón.

C. Aspectos Administrativos y de Gestión:

C1. Se deberá verificar el cumplimiento de las todas las Medidas de Mitigación propuestas y las requeridas por la Municipalidad, bajo responsabilidad del Profesional actuante y el Propietario del emprendimiento.

C2. Pasivo ambiental: se deberá presentar la certificación que acredite que el predio se encuentra libre de Pasivo Ambiental, conforme a lo establecido por las normas nacionales, provinciales y/o municipales que resulten de aplicación, a los fines de la protección, restauración, mejoramiento del ambiente y recursos naturales y, en particular, a las pautas de saneamiento ambiental y remediación.

C3. Infraestructura y Factibilidad de Servicios:

- Para el Permiso de Obra se adjuntarán los certificados de factibilidad de conexión de los servicios de agua, cloacas y electricidad.

C4. Cumplimentará las disposiciones de los Códigos de Ordenamiento Urbano y Edificación de San Isidro y toda otra normativa que resulte de aplicación en el orden nacional, provincial y/o municipal, siendo de aplicación supletoria lo dispuesto en el Código de Edificación de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.-

ARTÍCULO 3º.- 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.-

ARTÍCULO 4°.- Regístrese. Comuníquese y publíquese.-

DESPACHO Y LEGISLACION
RT

<p>Sr. Intendente Municipal de San Isidro, Dr. Gustavo Posse Sr. Subsecretario General Legal y Técnica Dr. Anselmo Martín Oneto Sr. Subsecretario General de Inspecciones, Registros Urbanos y Tránsito Dr. Walter F. Pérez</p>
--