



MUNICIPALIDAD DE SAN ISIDRO
Dirección General de Despacho y Legislación



BOLETIN OFICIAL

EDICION EXTRA N° 3 5 1

CONTENIDO:

Decreto N° 90/2007: “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° 11455-H-2007, con los condicionantes impuestos en el mismo y en el presente Decreto, conforme lo dispone el artículo 20, inciso b) de la Ley N° 11.723.

Publicado, el día 11 de febrero de 2008.

San Isidro, 21 de Diciembre de 2007

DECRETO NUMERO: 90

VISTO el proyecto presentado por la empresa HLB Pharma Group S.A. por expediente 11455-H-07, en carácter de propietaria, y la Evaluación de Impacto Ambiental-E.I.A- introducida en forma conjunta por la citada empresa y el Ingeniero Adán Brychcy por estos actuados, referidas ambas documentaciones a la ampliación de la Planta Industrial (Laboratorio de producción de productos farmacéuticos, depósitos, oficinas e instalaciones complementarias), en el predio ubicado en la Calle Intendente Tomkinson N° 2054, designado catastralmente como circunscripción VII, sección F, fracción I, parcela 3e, de la localidad de San Isidro, jurisdicción de este partido; y

Considerando:

QUE por Decreto de Factibilidad agregado al Expediente N° 11455-07, se ha autorizado la realización de las nuevas obras propuestas con los condicionamientos urbanos, ambientales y administrativos dispuestos;

QUE como Precinto Industrial (IP) se encuadra en lo previsto en el artículo 1.2.2.15.1 inciso 2 del Código de Ordenamiento Urbano y corresponde la presentación de una Evaluación de Impacto Ambiental, por aplicabilidad de la Ley Provincial N° 11723 y las Ordenanzas Municipales N° 7674 y 7709 (Dto. 3132/00);

QUE con el Boletín Oficial Municipal, Edición Extra N° 330, agregado a fojas 255/256 del 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 11.723, operando el vencimiento el día 13 de noviembre del 2007 sin presentación alguna de terceros;

QUE a fojas 266/269 obra el informe de la oficina Técnica a cargo de la Evaluación de Impacto Ambiental, a fojas 270/273 el informe de la Dirección General de Ordenamiento Urbano, con las recomendaciones resultantes de la Evaluación conjunta; y a fojas 263/264 el informe de la Dirección de Gestión Ambiental, Seguridad y Habilitaciones Industriales, en los que las oficinas intervinientes emiten su opinión favorable fijando 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 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° 11455-H-07, con los condicionantes impuestos en el mismo y en el presente Decreto, conforme lo dispone el artículo 20º, inciso b), de la Ley N° 11.723.

ARTICULO 2º.- La Aptitud Ambiental del proyecto, de las obras a realizarse y de su ***** funcionamiento, se iniciará y mantendrá siempre que HPB Pharma Group S.A. y/o quien resulte responsable, den cumplimiento en cada una de las etapas a las siguientes exigencias:

A) ASPECTOS AMBIENTALES:

1. IMPACTO VISUAL – MITIGACIÓN: Se deben minimizar los efectos no deseados a partir de:
 - a-Luminarias en los espacios abiertos dentro del emprendimiento: estudio adecuado para evitar efectos perjudiciales a la zona aledaña, minimizando las posibles molestias, por aplicación del Art.1.2.4.6 del Código de Ordenamiento Urbano.
 - b-Uso de materiales de terminación en cercos, veredas, muros, cerramientos y techos que se minimicen 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.

//....

2. FORESTACIÓN - PARQUIZACIÓN

- a- Preservación de especies dentro del predio, especialmente de aquellas relevantes por categoría, antigüedad y por frondosidad; resguardo de sus raíces, estabilidad y estado en la etapa constructiva..
- b- Intervención de la Dirección de Parques y Paseos a fin de determinar la cantidad de árboles a plantar por extracción, teniendo en cuenta la propuesta de transplantar los ejemplares que se encuentran en buen estado y plantar 16 nuevos ejemplares dentro del predio.
- c- Se plantarán los árboles, conformando una “cortina forestal” en el espacio libre del predio que queda hacia la calle N. Avellaneda y en la playa de estacionamiento, sin invadir la futura traza de la calzada de la calle Onelli.

3. AREA URBANA PUBLICA

- a- Se efectuará el corrimiento de la Línea Municipal de la calle Tomkinson en 5,25m aproximadamente, por aplicación del Art.1.2.4.1 inciso 9 del Código de Ordenamiento Urbano, a fin de permitir el proyecto de ensanche con boulevard central previsto para dicha calle.
- b- Tratamiento particular de las veredas con su forestación, con Intervención de la Dirección Parques y Paseos y conforme a lo dispuesto por la Ordenanza N° 6610. Se presentará un proyecto que determine los ejemplares a plantar, a fin de reforestar la Vía Pública, teniendo en cuenta el ensanchamiento previsto para la calle Tomkinson y la conformación del boulevard.
- c- Realizar el mejoramiento ambiental de todos los bordes y veredas, debiéndose ejecutar las rampas de enlace reglamentarias para salvar los desniveles donde correspondiere.
- d- Los cercos de frente serán predominantemente transparentes, permitiendo la integración visual de los Retiros de Frente parqueados con el espacio público.

4. ACCESIBILIDAD - ESTACIONAMIENTOS

//....

- a-** La apertura al uso público de las medias calles Onelli e Isabel La Católica cedidas por plano N° 97-41-98, se efectuará en el momento que la Municipalidad lo disponga por razones de interés público.
- b-** El acceso principal, vehicular y peatonal, será por la calle Tomkinson, con dársena de espera. El acceso ubicado en la calle N. Avellaneda sólo se utilizará en situaciones de emergencia y/o por conflicto de transitabilidad esporádica de la calle Tomkinson.
- c-** Se realizará la señalización y semaforización adecuada del acceso principal por la calle Tomkinson, a fin de ordenar el acceso y egreso vehicular al complejo sin causar conflictos en el tránsito que circula por el lugar.
- d-** Se deberá plantear un tratamiento particularizado para el movimiento de personas, de vehículos particulares y de transporte de carga y descarga de servicios, debiendo verificarse como mínimo 360 lugares para estacionamiento de vehículos particulares, 90 módulos de cortesía y 22 lugares para carga y descarga de mercadería y servicios. Los sectores destinados a playa de estacionamiento de cortesía para visitas, abastecimiento y servicios, serán accesibles desde la Vía Pública y estarán correctamente señalizados para su identificación.
- e-** No podrán utilizarse las calles aledañas para estacionamiento de los vehículos particulares, ni para carga y descarga de los servicios afectados al emprendimiento.
- f-** Se deberá contar con un espacio físico para el estacionamiento de motos y bicicletas.
- g-** Los camiones que ingresan y egresan al establecimiento, deberán circular por las siguientes arterias: Autopista - Uruguay o Márquez - Av. Rolón – Tomkinson. Oportunamente la Secretaría de Tránsito, podrá establecer variaciones a este circuito en caso de resultar necesario por razones de orden general.

//....

B) ETAPA DEMOLICIÓN - CONSTRUCCION

Se deberán minimizar los impactos temporarios, debiendo resguardar principalmente la transmisión de ruidos, vibraciones, polución ambiental, movimiento vehicular y de personal, escurrimiento pluvial y/o de líquidos utilizados, prevenciones por desplazamiento de suelos así como la limitación de los horarios de trabajo, previendo actividades coordinadas y programadas en las diversas secuencias constructivas:

- a- Prever estabilidad de suelos en general, por excavaciones, evitando la acumulación de agua y formación de barro.
- b- Prevenir adecuada escorrentía de aguas superficiales, por saturación del terreno en épocas de lluvias continuas, y tratamiento de los accesos vehiculares para evitar transmisiones de polvos o barro al barrio aledaño.
 - Efectuar adecuado diseño del drenaje para escurrimiento de aguas pluviales, en virtud de la pérdida de terreno absorbente: extracción de zonas socavadas con equipos centrifugadores, su retención en cisternas, manejo por encauzamiento y conexión adecuada hacia red existente en Vía Pública.
 - Se prohíbe expresamente el arrojado de aguas a la vía pública, debiendo efectuar las correspondientes canalizaciones o entubamientos.
- c. Horarios de trabajo de obra:
 - Plantear el ingreso-egreso diferenciado para el personal encargado de la construcción y para las maquinarias y los camiones del traslado de materiales.
 - Empleados: ingreso de 8 a 17 hs de lunes a viernes; sábado de 8:00 a 14:00hs.
 - Camiones y maquinarias: ingreso de 10 a 16hs de lunes a viernes.

//....

- d- Utilización de tecnologías apropiadas a fin de aminorar ruidos y polvos; complementar ello con instalación de estructura metálica desmontable con tendido de paneles-cortina, para conformar pantallas perimetrales de protección de transmisión de polvo y ruidos al entorno.

1-Utilización de maquinaria o instalaciones especiales:

Toda vez que fuere necesaria 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 las tareas en horarios “especiales” dentro del horario general, dispuesto más arriba, tratando de evitar molestias al vecindario y comunicando a la Municipalidad el horario y duración de las molestias, y de ser posible también a los vecinos afectados.

Asimismo también se informará el traslado o instalación de materiales o equipos que necesiten de vehículos especiales, de mayor tamaño, y que puedan afectar el normal desenvolvimiento del tránsito de la zona.

De ser necesario, deberá tramitarse un permiso previo temporario, con intervención de la Dirección de Obras Particulares y la Secretaría de Tránsito.

-Definir ubicación de obradores, instalaciones sanitarias, depósitos de materiales y de escombros,

e- Ubicación de obradores e infraestructura:

-Definir ubicación de obradores, instalaciones sanitarias, depósitos de materiales y de escombros, dentro del predio sin ocupación de vía pública, cercanos al acceso vehicular por la calle Tomkinson, con vallados y adecuada señalización.

-Acopio de materiales pulverulentos en recintos cerrados, desmontables, ubicados alejados de las Líneas Municipales, preferentemente a una distancia mínima de 5,00m.

//....

- f- 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.
- g- Ingreso y egreso de camiones y personal por calle Tomkinson, exclusivamente:
 - Loa camiones serán preferentemente de medio porte, con protección sobre la carga de materiales pulverulentos y escombros.
 - Ancho del acceso vehicular adecuado para el ingreso y egreso de los vehículos de transporte.
 - Los vehículos de carga, para abastecimiento de materiales y/o insumos, podrán ingresar y/o egresar del predio sólo de 10 a 16 hs. de lunes a viernes, 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.
 - 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 los mismos.
 - 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.
 - Ruta de entrada y salida de camiones con demolición y escombros, transporte de materiales y camiones en la Etapa de Obra: prever circuito de ingreso y egreso a la red circulatoria municipal. Alternativa (ida y vuelta): Autopista - Uruguay o Márquez - Av. Rolón - Tomkinson, a fin de no atravesar la zona residencial. Se recomienda la Intervención de la Secretaría de Tránsito, Seguridad y Cuidados Comunitarios para verificar este aspecto.
 - No se autoriza el lavado ni permanencia de camiones en vía pública.

//....

h- Plan de Contingencia por emergencias y consecuencias ambientales significativas.

i- Manejo de Residuos de obra:

El destino de los materiales y desechos generados en la etapa constructiva, será el que corresponda a la naturaleza de cada uno de los residuos, ya sean estos 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.

j- Control de plagas por demoliciones, extracciones de árboles, se efectuará en etapas y coordinadamente según las reglas del arte, para evitar afectar al barrio aledaño.

k- Designación de al menos dos personas responsables de la Etapa de Obra:

El Propietario deberá designar y acreditar dos personas responsables a cargo del cumplimiento de las medidas de mitigación propuestas durante la etapa constructiva, quienes asumirán además las respuestas ante los reclamos y propuestas efectuados por los vecinos, con número telefónico accesible las 24 hs.

l- Durante la etapa constructiva se deberán adoptar todas las medidas necesarias, para 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.

m- 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 (propietario y profesional designado) a cumplir con

//....

las recomendaciones que fueren necesarias, bajo apercibimiento de la orden de paralización de los trabajos.

C) ETAPA OPERATIVA – FUNCIONAMIENTO:

- a- Deberá instrumentarse un Plan de Control y Gestión Urbano Ambiental que contenga, además de los ítems 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:
 - Monitoreo y control de todas las condiciones impuestas por la Municipalidad para la aprobación y el funcionamiento del proyecto.
 - Seguimiento de las Medidas de Mitigación establecidas.
 - Gerenciamiento que incluya la Seguridad e Higiene según normativa vigente.
- b- El Plan de Gestión incluirá la capacitación de todo el personal afectado al conjunto para responder adecuadamente a emergencias, evacuaciones y acciones frente a contingencias, como asimismo para la mitigación de los impactos generados y la protección y cuidado de los factores ambientales.
- c- El Plan de Gestión podrá ser modificado y mejorado a solicitud de las Oficinas Técnicas Municipales o del Propietario, cuando las circunstancias urbano-ambientales así lo requieran. 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.
- d- Ocupación máxima de 498 personas (personal administrativo, de producción y demás actividades).
- e- Horarios de funcionamiento:
 - Oficinas: 10.30 a 18.30hs
 - Producción: Turno Mañana de 5.30 a 14.00hs.
 - Turno Tarde de 14.00 a 22.30hs.
 - Turno Noche de 22.30 a 5.30hs.
- f- Es responsabilidad del Propietario:

//....

- Mantenimiento de los espacios verdes privados, tales como los cercos de frente, forestación, etc.
- Mantenimiento de los espacios públicos -veredas-, con su forestación.
- Respeto por las buenas costumbres de convivencia urbana, dentro del emprendimiento y para con el entorno circundante.
- No podrán destinarse los espacios libres a reuniones, fiestas o eventos que pudiesen causar inconvenientes a los vecinos.
- Residuos domiciliarios: se colocarán en recintos cerrados y accesibles a la recolección desde la Vía Pública.
- Residuos especiales e industriales: adecuado gerenciamiento de los provenientes por descartes o vencimientos según Legislación vigente.

4) ASPECTOS ADMINISTRATIVOS:

- a- Por la ampliación propuesta, se deberá presentar el Permiso de conexión a la red del servicio cloacal y de agua potable.

Todos los proyectos de redes de agua corriente, cloacas, gas natural, electricidad y desagües pluviales, contarán con aprobación de la empresa u organismo oficial competente. Se presentarán las Certificaciones actualizadas, en original o copia certificada, de conexión o ampliación de los servicios, por parte de las empresas prestatarias correspondientes, previo al otorgamiento del Permiso de Construcción.
- b- Al efectuarse el corrimiento de la Línea Municipal para el ensanche de la calle Tomkinson, se incluirán en la obra los desagües pluviales y/o escurrimientos necesarios. El proyecto de dársenas de acceso, giros y espera, semaforización y señalización vial, se presentará ante la Dirección General de Ordenamiento Urbano y se aprobará ante la Secretaría de Obras Públicas, con la intervención de la Secretaría de Tránsito y Cuidados Comunitarios, de así corresponder.

//....

- c- La Cámara Transformadora, así como las cámaras o instalaciones especiales que requieran otras empresas de servicios, se reubicará en el área edificable del predio sin ocupar los retiros fijados, o bien se ejecutará bajo el nivel del terreno natural.
- d- Residuos Domiciliarios: Se deberán prever recintos cerrados, diseñados para tal fin, con dos aberturas (una interna desde el predio y otra externa) desde la vía pública, ubicándolos dentro de los límites del predio, accesibles a la recolección municipal y próximos a los accesos del complejo. Se coordinará el retiro de los mismos con el servicio de recolección municipal.
- e- Residuos especiales e industriales: Se ajustará a la Legislación vigente, con intervención de los organismos correspondientes.
- f- Presentación del Plan de Control y Gestión Urbano Ambiental, a consensuar con la Municipalidad, y cumplimentando los requerimientos de la Radicación y Habilitación Industrial según Categorización de la Ley Provincial N° 11459 como Establecimiento de Tercera Categoría. Se gestionará ante la Subsecretaría de Inspección General la correspondiente ampliación del espacio físico resultante.
- g- Presentar Declaración Jurada de efluentes líquidos ante el ADA (Autoridad del Agua), e informar si se realizarán ampliaciones o modificaciones de la Planta de Tratamiento de efluentes líquidos, de así corresponder por el aumento en el caudal a tratar.
- h- Para las diferentes etapas se deberá indicar claramente el responsable del cumplimiento de todas las condiciones establecidas (propietario, titular y/o profesional).

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.

Sr. INTENDENTE MUNICIPAL Dr. Angel Gustavo Posse
Sr. Subsecretario a/c de la Secretaría Gral. De Gobierno y Administración Dr. Ricardo Rivas