



**MUNICIPALIDAD DE SAN ISIDRO**  
**Dirección General de Despacho y Legislación**



**BOLETIN OFICIAL**  
**EDICION EXTRA N° 5 2 5**

**CONTENIDO:**

**DECRETO Nro. 2052/10:** “DECLARACION DE IMPACTO AMBIENTAL”, otorgando aptitud ambiental para la realización de las obras de carácter privado, complementarias y públicas necesarias, autorizadas en el Decreto de Factibilidad del Expediente N° 2950/10, conforme lo dispone el artículo 20°, inciso b) de la Ley N° 11.723.

Publicado, el día 21 de setiembre de 2010.

San Isidro, 9 de setiembre de 2010.

**DECRETO NUMERO: 2 0 5 2**

VISTO el Estudio de Evaluación de Impacto Ambiental, (E.I.A), presentado por la Arquitecta Marcela Rush, en representación de S.C. Johnson y Son de Argentina S.A.I.C., confeccionado por RECA Consultores S.R.L., referido al anteproyecto de Urbanización Especial con destino oficinas, en el inmueble designado catastralmente como: Circunscripción VI, Sección A, Fracción XI, ubicado con frente a la Colectora de Ruta Panamericana, y a las calles Uruguay y Figueroa Alcorta s/n (a abrirse), de la ciudad de Boulogne, en jurisdicción de este Partido; y

Considerando:

QUE en el Decreto de Factibilidad N° 2051/10, obrante en el Expediente N° 2950/10, se establecieron los condicionamientos urbanos, ambientales y administrativos a cumplimentar para la realización del proyecto presentado;

QUE por su encuadre como Urbanización Especial para Conjuntos No Habitacionales, conforme el Art. 1.2.1.1, Apartado B, del Código de Ordenamiento Urbano, se exige la presentación de un Estudio y Evaluación de Impacto Ambiental, en concordancia con la Ley Provincial N° 11723 y las Ordenanzas Municipales N° 7674 y 7709, (Texto Ordenado por Decreto N° 3132/00);

QUE con el Boletín Oficial Municipal, Edición Extra N° 511 de fecha 08/07/10, que obra a fs. 151/152 del presente expediente, se ha dado cumplimiento con lo que dispone el Art. 17 de la Ley N° 11.723, dando a publicidad la E.I.A. presentada, a los efectos de que los interesados efectúen consultas y presentaciones previas a la Declaración de Impacto Ambiental de la obra;

QUE el plazo otorgado para las presentaciones de observaciones e inquietudes de los vecinos, finalizó el 23/08/10, no habiéndose constatado ninguna al respecto, ni realizado consulta, tal como consta a fs. 317 del Expediente N° 6896/10;

QUE a fs. 317/321 se ha pronunciado la Dirección General de Ordenamiento Urbano, recomendando la elaboración del pertinente acto administrativo de Declaración de Impacto Ambiental, por el cual se otorga la Aptitud Ambiental del proyecto presentado;

///...

///...

QUE conforme lo antedicho, se ha pronunciado el Comité Evaluador de Impacto Ambiental competente, emitiendo su dictamen favorable a fs. 323, en base a los informes producidos por los organismos técnicos de fojas 317/321, 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 :

ARTICULO 1º.- Expídase 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 N° 2051/10 del Expediente N° 2950/10, con los condicionantes impuestos en el Artículo 2º del presente Decreto, 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, 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.** Minimizar los impactos temporarios por movimiento de suelos durante la construcción.

- Prever en el Plan de Gestión, Control y Monitoreo actividades coordinadas y programadas en las diversas secuencias constructivas.

- Deberán tomarse los recaudos a los efectos de reducir 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 así también la limitación de los horarios de trabajo.

- Mantenimiento de las veredas en buen estado de transitabilidad.

///...

///...

## **A2. Preparación del suelo:**

- Realizar control de plagas: desratización en forma coordinada y con el tiempo suficiente, previo a iniciar las obras de excavación y/o de desmonte.

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

**a.** Contención de superficies superiores con apuntalamiento y parapetos

**b.** Protección de las cárcavas por erosión, por el tránsito vehicular y por remoción de mantos superiores: con colocación de redes o mallas.

- Excavaciones, armado para apuntalamiento de excavaciones para fundaciones y subsuelos, conexión a cañerías existentes de servicios, etc., aplicando nuevas tecnologías y maquinarias adecuadas, contemplando la disminución de molestias, la generación de ruidos, polvos, barro, entre otros aspectos.

- Plantear adecuado diseño del drenaje para escurrimiento de aguas pluviales, en virtud de la pérdida de terreno absorbente: extracción de zonas socavadas con bombas y su adecuado encauzamiento y conexión directa a la red pluvial.

Se prohíbe expresamente evacuar cualquier tipo de líquido directamente a la vía pública.

## **A3. Instalación del obrador:**

- Los obradores y contenedores deben ser instalados dentro del predio, sin invasión de la vía pública, con vallados y adecuada señalización.

- 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 6,00 metros de ancho mínimo, para vehículos de carga.

///...

///...

- Acopio de materiales pulverulentos en recintos cerrados, desmontables, distanciados de las Líneas Municipales, en cercanías del acceso de camiones.

- 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.

- Tratamiento de efluentes; instalación de sanitarios adecuados: con conexión a la red cloacal y de agua corriente, o baños químicos en relación a la cantidad de empleados para las respectivas tareas.

- Residuos.

a. Domiciliarios: se destinan dentro del predio en un recinto cerrado y accesible desde la vía pública, para ser retirado por el sistema de recolección municipal.

b. Especiales: disposición y tratamiento según Ley N° 11.720, Decreto N° 806/97 de la Provincia de Buenos Aires, con envío a centros especiales registrados con certificaciones.

#### **A4. Horarios de trabajo:**

- El horario de trabajo para la realización de las obras será de 7:00 a 17:30hs, de lunes a viernes, pudiendo efectuarse trabajos los días sábados de 7:00 a 14:00hs, cuando el tipo de actividad no moleste al entorno.

El ingreso-egreso del personal se efectuará con una tolerancia de hasta 30 minutos de estos horarios.

- Acceso y egreso de camiones: de lunes a jueves, entre las 10.00 y 16.00hs., fuera del horario crítico, previa autorización de la Subsecretaría de Tránsito, debiéndose presentar cronograma de viajes de camiones, en prevención de las obras públicas que se están desarrollando en la zona.

///...

///...

- Queda prohibida la circulación fuera de estos días y horarios, excepción hecha de alguna eventual y especial autorización que otorgue la Municipalidad, previa solicitud en tiempo y forma. De ser necesario se solicitará la asistencia de la Subsecretaría de Tránsito.
  
- Traslado de materiales con camiones de medio porte, con carga cubierta, humedecida.
  
- Camiones de hormigón y maquinarias: El lavado y acondicionamiento se efectuará dentro del predio.
  
- Utilización de maquinarias o instalaciones especiales: en caso de ser imprescindible la utilización de tales equipos o maquinarias, se deberá tramitar previamente un permiso temporario con intervención de las Oficinas Técnicas pertinentes a fin de establecer las condiciones a cumplimentar.

**A5. Plan de Contingencia por emergencias y consecuencias ambientales:**

- Presentación del plan que contemple: análisis de riesgos, prevención y plan de contingencias para la etapa de obra.
  
- Durante la etapa constructiva se deberán adoptar todas las medidas necesarias a fin de mitigar los efectos que pudieren generarse por emisión de ruidos molestos, contaminación del suelo, aire, 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.
  
- En la gestión de aprobación de planos de construcción se designarán al menos dos personas responsables de las obras, 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.

///...

///..

- En el supuesto que en 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 actuantes) a cumplir con las recomendaciones que fueren necesarias, bajo apercibimiento de la orden de paralización de los trabajos.

**B. En los aspectos ambientales:**

**B1.** Impacto visual: minimizar los impactos no deseados a partir de:

- Parquización y forestación de espacios libres.

- Las luminarias en los espacios abiertos dentro del emprendimiento contarán con un estudio adecuado para evitar efectos perjudiciales a la zona aledaña, principalmente en relación a la Autopista y arterias de circulación conexas.

- Uso de materiales de terminación en cercos, veredas, muros, cerramientos y techos que no provoquen desajustes o impactos visuales.

- Fachadas: con materiales y terminaciones que no produzcan reflejos o encandilamiento indeseados.

**B2.** Forestación y parquización:

- Preservación y/o trasplante 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.

- Los ejemplares arbóreos que se trasplanten, se colocarán, conformando una “cortina forestal” en los retiros de frente donde resulte libre de estacionamiento.

///...

///..

- Se incorporarán nuevas especies dentro del predio y en las veredas que por su ancho lo permitan (en veredas mayores a 3,00 metros).
- La Dirección de Parques y Paseos verificará el proyecto de Forestación y parquización a presentar.

### **B3. Accesibilidad y Estacionamiento**

- El acceso y egreso peatonal se efectuará por la calle Uruguay, debiéndose diseñar la dársena de ascenso y descenso de pasajeros dentro del predio, manteniendo la continuidad de las áreas públicas de la vereda
- El edificio dispondrá del estacionamiento reglamentario, conforme se determine en el expediente de factibilidad.
- Contará además, con estacionamiento de “cortesía” adicional en playa accesible destinado a visitas y servicios, de libre acceso y sin restricciones en su uso, a ubicar próximo al acceso vehicular y preferentemente en planta baja.
- Se reservará además, espacio para estacionamiento de motos y bicicletas.

**B4. Recinto para residuos domiciliarios:** se colocarán dentro del predio en recintos cerrados, separándose los orgánicos de los inorgánicos, con doble abertura, accesibles a la recolección municipal desde la vía pública y preferentemente en la proximidad de los accesos vehiculares.

-El camión recolector contará con una dársena para que al realizar las tareas no cause interrupciones al tránsito de la arteria.

**B5. Topografía - Aptitud Hidráulica:** El predio deberá nivelarse en relación a los desagües y escurrimientos de la zona y la cota a la cual se encuentran las calzadas que lo rodean. Las

///...



///...

construcciones deberán tener su planta baja y cualquier local habitable a cota no menor de + 5.20 de IGM, según lo determinado en la hoja de zona Cmb3 del Código de Ordenamiento Urbano.

### **C Etapa operativa - de funcionamiento:**

**C1.** Capacidad de ocupación: se limitará a una persona cada 12m<sup>2</sup> de la superficie destinada a lugar de trabajo, situación que quedará plasmada en un cartel indicador, colocado en lugar visible en cada piso y constará en la habilitación que se otorgue. Ocupación máxima: 522 personas según Expediente N° 2950/10.

**C2.** Horario de ingreso y egreso flexible, evitando la concentración de personas y vehículos. En principio se establece el horario de ingreso entre las 8.30 y 9.30hs y el egreso de 18.00 a 19.00hs. Los horarios se podrán rectificar una vez verificado el funcionamiento del edificio en el entorno.

**C3.** Acceso al conjunto:

- Tanto los accesos como los egresos vehiculares se efectuarán por la calle Uruguay, debiendo: en el caso de acceder desde la calle Uruguay hacia Ruta Panamericana (desde San Isidro/ San Fernando), tomar la rotonda e ingresar en igual sentido que los que ingresan desde Capital por Colectora Este. Los egresos hacia Capital y/o hacia Ruta Panamericana se realizarán utilizando la rotonda existente próxima a la continuación de la calle Figueroa Alcorta (no abierta).

- Se dispondrá y mantendrá una adecuada señalización en el acceso vehicular y sendas peatonales, debiendo colocarse la misma dentro del predio.

**C4.** El estacionamiento será de libre y gratuita disponibilidad para empleados, visitantes o servicios, según corresponda el destino de cada sector de cocheras, a fin de evitar la perma-

///...

///...

nencia de vehículos en los alrededores del emprendimiento.

- El abastecimiento se efectuará con vehículos afectados a los diferentes servicios, los que deberán concurrir fuera del horario de funcionamiento del complejo. La carga y descarga de insumos, materiales, etc., se realizará dentro del predio en las cocheras reservadas, prohibiéndose la permanencia de vehículos de abastecimiento en la vía pública.

- La Subsecretaría de Tránsito intervendrá en los posibles conflictos que pudieren generarse, derivados del funcionamiento del complejo, estableciendo todas las medidas de mitigación que pudieren corresponder.

**C5. Será responsabilidad del Propietario:**

- Mantenimiento de los espacios públicos: veredas, carpetas verdes y forestación.

- Mantenimiento de los espacios privados: cercos de frente, forestación, parquización interna e iluminación, entre otros aspectos.

- Respeto por las buenas costumbres de convivencia urbana, dentro del emprendimiento y para con el entorno circundante.

- Instrumentar un Plan de 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.

**C6.** Cualquier actividad no autorizada expresamente en la habilitación a gestionar oportunamente, deberá contar con la respectiva autorización. No podrán destinarse los espacios libres a reuniones, fiestas o eventos que pudiesen causar inconvenientes en el entorno.

**D. En los aspectos administrativos y de gestión:**

///...

///...

**D1.** Cumplimiento de las Medidas de Mitigación y optimización propuestas en la Evaluación de Impacto Ambiental presentada y las requeridas por la Municipalidad, para las diferentes etapas, bajo responsabilidad del profesional actuante designado y el propietario del emprendimiento.

- Presentación del PLAN DE GESTION, CONTROL y MONITOREO para las distintas etapas: Construcción/ Excavación (con cronograma de viajes de acceso-egreso de camiones) y Funcionamiento; y el seguimiento de medidas de Mitigación establecidas por los Evaluadores de la EIA.

- El Plan de Gestión podrá ser modificado o mejorado a solicitud de las Oficinas Técnicas Municipales o de la propietaria, cuando las circunstancias urbanas ambientales lo requieran, a fin de lograr el funcionamiento compatible del emprendimiento y el ambiente circundante.

**D2.** Infraestructura - Obras Públicas:

- Para el Permiso de Obra del conjunto se adjuntarán las certificaciones actualizadas de la factibilidad de conexión de los servicios de agua, cloacas, electricidad, gas natural (en caso de contratarse el servicio), y su conexión a la red existente de cada servicio, certificada para el otorgamiento del Final de Obra.

- Desagües Cloacales: se conectará a la red y de no resultar posible la conexión, se construirá una Planta de Tratamiento de Líquidos Cloacales, que contará con aprobación de los organismos provinciales competentes (Autoridad del Agua- Dirección de Hidráulica). Se dejará prevista la futura conexión a la red cloacal.

- Desagües pluviales: con sistema de alcantarillado, sumideros y cámaras de limpieza, y adecuada conexión a vía pública. De ser necesario se consultará a los organismos técnicos pertinentes.

- Construcción de dársena y demás equipamiento público: cumplir con lo dispuesto en el Expediente N° 2950/10.

///...

///...

- En caso de incorporarse publicidad, esta será concordante con el Código que regule la actividad. No sobrepasará el perfil del edificio.

- De ser necesaria la instalación de una cámara transformadora de energía eléctrica y/o grupo electrógeno, su instalación en el predio se adecuará a la normativa municipal vigente, evitando trascendencia de ruidos molestos hacia el exterior por el funcionamiento de grupos electrógenos.

**D3.** - Cumplimentará las disposiciones de los Códigos de Ordenamiento Urbano y Edificación y toda otra normativa que en el orden nacional, provincial y/o municipal resulten de aplicación.

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.-

ARTÍCULO 4°.- Por intermedio de las Oficinas Técnicas pertinentes se deberán liquidar los \*\*\*\*\* Derechos por el Estudio y Declaración de Impacto Ambiental, conforme a las Ordenanzas Fiscal e Impositiva vigentes, los que deberán ser abonados por S. C. Johnson y Son de Argentina S.A.I.C. previo al otorgamiento al Permiso de Construcción, dentro de un plazo de los treinta (30) días como máximo contados a partir de la notificación del presente Decreto, caso contrario perderá validez la presente Declaración de Aptitud Ambiental.

ARTICULO 5°.- Remítase, en cumplimiento de lo dispuesto por el artículo 21° de la Ley \*\*\*\*\* N° 11.723, copia del presente Decreto, al Organismo Provincial para el Desarrollo Sostenible, a través de la Dirección Provincial de Evaluación de Impacto Ambiental.

///...

///...

ARTICULO 6°.- Regístrese. Comuníquese y publíquese.

DESPACHO Y LEGISLACION
<b>ms</b>

**Sr. INTENDENTE MUNICIPAL Dr. Angel Gustavo Posse**  
Sr. Secretario (Interino) de la Secretaría Gral. de Gobierno y Administración Dr. Ricardo Rivas  
Sr. Secretario de Inspecciones, R. Urbanos y Tránsito Cdor. Guillermo Sánchez Landa