



MUNICIPALIDAD DE SAN ISIDRO

Dirección General de Despacho y Legislación



BOLETIN OFICIAL

EDICION EXTRA N° 7 7 8

CONTENIDO:

DECRETO Nro. 2491/2013: Expídese 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° 677/2013 con los condicionantes impuestos en el artículo 2° del presente decreto, conforme a lo que dispone el artículo 20°, inciso b) de la Ley N° 11.723.

Publicado, el día 23 de setiembre de 2013.

San Isidro, 13 de setiembre de 2013.-

DECRETO NUMERO: 2 4 9 1

VISTO el Estudio de Evaluación de Impactos Ambientales (E.I.A), presentado por H.S.B.C. BANK ARGENTINA S.A., en su carácter de propietario y en conjunto con los Arquitectos María L. PEREZ SAN ROMAN y Marcelo J. P. ROBUTTI, representantes de la Consultora Zirma, evaluadores de la documentación acompañada, donde se analizan y evalúan los impactos ambientales generados por la construcción y funcionamiento de un Centro de Distribución y Logística con Oficinas Administrativas para la habilitación comercial de la Empresa Nobleza Piccardo, en el inmueble designado catastralmente como circunscripción IV, sección C, manzana 99, parcelas 14a, 4b y 4c, ubicado en las calles Haití N° 1536 y Córdoba N° 3201, de la ciudad de Martínez, en jurisdicción de este Partido; y

Considerando:

QUE con el Boletín Oficial Municipal, Edición Extra N° 728 de fecha 24 de abril de 2013, que obra a fojas 264 del presente expediente, se ha dado cumplimiento con lo que dispone el artículo 17° de la Ley N° 11.723, dando a publicidad la E.I.A. presentada, a los efectos de que quienes hubieran estado interesados en el proyecto a realizarse hicieran las observaciones que creyeran necesarias, no habiendo resultado presentación alguna de acuerdo a lo informado a fojas 309 vuelta;

QUE en el Decreto de Factibilidad, obrante en el expediente N° 677/2013 se establecieron los condicionamientos urbanos, ambientales y administrativos a cumplimentar para la construcción y funcionamiento del proyecto presentado;

QUE en el presente expediente los responsables presentaron a fojas 10 a 255, el Estudio y Evaluación de Impactos Ambientales el que ha sido analizado por los organismos técnicos competentes;

QUE los evaluadores (Consultora Zirma) proponen en el Estudio de Impacto Ambiental presentado, a través del análisis, la descripción del medio receptor antropizado, el comportamiento de los componentes físicos, sociales y econó

///...

///...

micos y el estudio del proyecto edilicio en relación a los impactos sobre el medio, en las etapas de diseño, construcción, operación y desafectación; estudio del movimiento vehicular y tránsito en la red vial, ruidos y la polución ambiental, habiéndose presentado con el texto acompañado, gráficos, relevamientos fotográficos, fotografías aéreas digitalizadas, matriz de impactos y anexos del proyecto edilicio con plantas cortes y vistas;

QUE la evaluación presentada está orientada especialmente a la solución de conflictos con injerencia en la transitabilidad del entorno urbano, por los movimientos vehiculares producidos por la nueva actividad, como así mismo, por las distintas actividades necesarias para la operatividad del conjunto (Centro de distribución y logística con oficinas administrativas) en cuanto a la capacidad de estacionamiento para el personal administrativo, de la carga y descarga de mercaderías, horarios de funcionamiento y entrada y salida de vehículos de transporte;

QUE a fojas 309/315 se ha pronunciado la oficina técnica municipal sobre los probables impactos generados y las medidas de mitigación recomendadas por los evaluadores en el Estudio de Impacto Ambiental presentado, admitiéndose en este informe técnico la exigencia del cumplimiento de las mismas y proponiéndose otras nuevas para las diferentes etapas del proyecto (construcción y funcionamiento), pronunciándose además la Dirección General de Ordenamiento Urbano y la Subsecretaría de Planeamiento Urbano, en el sentido de confeccionar el pertinente acto administrativo de Declaración de Impacto Ambiental, por el cual se le otorga la aptitud ambiental al proyecto a desarrollarse;

QUE conforme lo antedicho, se ha pronunciado el Comité Evaluador de Impactos Ambientales competente, emitiendo su dictamen favorable a fojas 319/321, en base a los informes producidos por los organismos técnicos;

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

EL INTENDENTE MUNICIPAL DE SAN ISIDRO

d e c r e t a :

///...

///...

Ref. Expediente N° 676-H-2013- Cuerpos O y 2.-

ARTICULO 1°.- Expídesese 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° 677/2013 con los condicionantes impuestos en el artículo 2° del presente decreto, conforme a lo que dispone el artículo 20°, inciso b) de la Ley N° 11.723.

ARTICULO 2°.- La aptitud ambiental del proyecto queda condicionada al cumplimiento por parte de los responsables en cada una de sus etapas, de las exigencias siguientes, complementarias de las establecidas en el Decreto de Factibilidad obrante en el Expediente N° 677/2013:

A.- ASPECTOS de la Etapa Demolición- Construcción

- minimizar impactos temporarios por Demolición- Movimiento de suelos- Construcción

a1- Prever en el Plan de Gestión, Control y Monitoreo actividades coordinadas y programadas en las diversas secuencias constructivas.

Deberán minimizar los impactos temporarios, resguardando 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.

a2- preparación del suelo- instalación del obrador:

-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.

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

a- contención de superficies superiores con apuntalamiento y parapetos

///...

///...

Ref. Expediente N° 676-H-2013- Cuerpos O y 2.-

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

- Prever protección y las correspondientes medidas de seguridad durante las excavaciones a fin de no causar perjuicios en conducto del desagüe pluvial público enterrado, pasante por el predio.

- Plantear adecuado diseño del drenaje para escurrimiento de aguas pluviales, en virtud de la pérdida de terreno absorbente: extracción de agua acumulada en zonas socavadas con bombas de achique, su conexión a la red pluvial y su retención eventual en cisternas, con intervención de la Secretaría de Obras Públicas Municipal.

- El horario de trabajo para la realización de las obras será de 8:00 a 17:00hs, 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.

- 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 Dirección General de Tránsito.

- Traslado de materiales con camiones de medio porte, con carga cubierta, humedecida. Camiones de hormigón y maquinarias: lavado y acondicionamiento se efectuará dentro del predio.

- Acceso-egreso de camiones por Colectora- túnel- Colectora- Larrumbe- Haití; egreso Haití-Córdoba- Colectora.

- Obradores y contenedores dentro del predio alejados de las líneas municipales, sin invasión de vía pública, con vallados y adecuada señalización.

- Acceso para camiones al predio de 6 metros de ancho

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

- Ingreso-egreso diferenciado para el personal encargado de la construcción y para las maquinarias y los camiones del traslado de materiales

- Se destinará un sector dentro del predio para estacionamiento de los vehículos del personal

///...

///...

Ref. Expediente N° 676-H-2013 - Cuerpos O y 2.-

afectado a la obra, cualquiera sea su función a fin de no producir inconvenientes en los alrededores.

- Mantenimiento de las veredas perimetrales en buen estado de transitabilidad.
- No se autoriza la ocupación ni uso de la vía pública con materiales, escombros, vehículos, maquinarias o cualquier elemento de la obra. - Tratamiento de efluentes: instalación de baños químicos en proporción a la cantidad de empleados para las respectivas tareas.
- Residuos Especiales: disposición y tratamiento según Ley 11720, Decreto N° 806/97 de la Provincia, envíos a centros especiales registrados con certificaciones/disposición en recipientes: pinturas, solventes, grasas, aceites, trapos, estopas; combustibles y lubricantes en tambores, bajo techo y aislados.
- Realizar Control de plagas/ desratización en forma coordinada y con el tiempo suficiente, previo a iniciar las obras de demolición, excavación y/ o desmonte.
- 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 cumplir.

A3- Plan de Contingencia por emergencias y consecuencias ambientales.

A4-. En la gestión de aprobación de planos de demolición y construcción se designarán al menos dos personas responsables de las obras, a cargo del cumplimiento de las Medidas de Mitigación propuestas durante esta etapa de desarrollo, quienes asumirán además las respuestas ante los reclamos y propuestas efectuadas por los vecinos, con número telefónico accesible las 24 horas.

A5- 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.

A6- En el supuesto que en la ejecución de las obras fuese necesario a criterio de las oficinas

///...

///...

Ref. Expediente N° 676-H-2013 - Cuerpos O y 2.-

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.- ASPECTOS URBANOS AMBIENTALES.

B1- Impacto Visual- Mitigaciones: minimizar los impactos no deseados preservándose la característica urbano ambiental del entorno, cumplimentándose con:

a- Los retiros de frente deberán mantenerse verdes y absorbentes, considerando sus actuales niveles en relación a las veredas existentes, prohibiéndose ejecutar todo tipo de construcciones, instalaciones, solados, excepto los correspondientes a instalaciones complementarias como: control de ingreso-egreso/recinto de residuos/cámaras y/o medidores de servicios.

b- Instalación de luminarias en los espacios abiertos dentro del emprendimiento con estudio adecuado para evitar efectos perjudiciales a la zona aledaña, minimizando las posibles molestias, por aplicación del artículo 1.2.4.6. del Código de Ordenamiento Urbano.

c- Uso de materiales de terminación en cercos, veredas, muros, cerramientos y techos que se minimicen con el ambiente del lugar. Se detallarán en planos, incluyendo los colores a utilizar para su aprobación particular por parte de los organismos técnicos de la Municipalidad.

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

e- Pantalla forestal: se incorporará en los retiros perimetrales con plantación de especies arbóreas según diseño paisajístico, que incorpore arbustos.

B2- Terreno absorbente: cumplimiento del 16,5% de la superficie del predio con cesiones realizadas e instalación de retardadores para aguas pluviales a través de dos reservorios de 48m³ de retención total como mínimo.

Se deberán prever canalizaciones pluviales para el sistema de regulación de retardadores a

///...

///...

Ref. Expediente N° 676-H-2013 - Cuerpos O y 2.-

través de reservorios tales como tanques, cámaras o depósitos en planta baja y a pozo absorbente a la primer napa.

B3- Forestación- Parquización. Se colocarán nuevos ejemplares conformando una “cortina forestal” en retiros de frente y lateral y se incorporarán especies aptas en veredas especialmente sobre Cangallo.

La Dirección de Arbolado Urbano verificará el proyecto de Forestación en base a los lineamientos expresados en la Ordenanza N° 6610.

B4- Área Urbana Pública – Accesibilidad- Estacionamiento- Residuos domiciliarios.

a- Se efectuará el corrimiento de la Línea Municipal, conforme a la propuesta, para el ensanche de la calle Haití y Cangallo frente al predio, con sus ochavas correspondientes a fin de compatibilizar la traza de dichas arterias según artículo 1.2.4.1, Incisos 2 y 3 del Código de Ordenamiento Urbano.

b- Estacionamiento:

Dispondrá como mínimo de los módulos requeridos en el Decreto de factibilidad, restricción que quedará debidamente indicada en los planos, al igual que los espacios destinados de “cortésía”- 4 lugares con acceso directo en planta baja.

Se reservará espacio para estacionamiento de motos y bicicletas.

Acceso- egreso al Centro de Distribución por las calles Haití, a través de dársenas con cordón de hormigón y por Córdoba para automóviles del área administrativa con sector de espera dentro del inmueble.

c- Recinto para residuos domiciliarios: se colocarán dentro del predio en recintos cerrados con doble abertura, accesibles a la recolección municipal desde la vía pública y, preferentemente, en la proximidad del acceso vehicular, a fin de evitar que permanezcan en la vía pública hasta el horario de recolección municipal.

C-ETAPA OPERATIVA.

1.- Funcionamiento del Centro de distribución y Logística con Oficinas administrativas, con

///...

///...

Ref. Expediente N° 676-H-2013 - Cuerpos O y 2.-

una de ocupación de 14m²/persona para el sector Oficinas y la capacidad total permanente con tratamiento en la habilitación del uso.

2.- Señalización adecuada en los accesos vehiculares, cuya resolución se tratará por expediente de factibilidad.

3.- Estacionamiento: la cantidad de cocheras será la determinada al momento de la habilitación, de acuerdo al criterio adoptado en el artículo 2, punto C2 del Decreto de factibilidad.

El uso de las cocheras por parte del personal será de libre y gratuita disponibilidad, al igual que los concurrentes en general como proveedores, público, según corresponda el destino de cada sector de cocheras, a fin de evitar la permanencia de vehículos en los alrededores del establecimiento.

La carga y descarga de insumos, materiales y residuos se realizará dentro del inmueble en las cocheras reservadas y en los horarios de menor movimiento vehicular de la zona.

Se prohíbe la permanencia de vehículos de abastecimiento de insumos en la vía pública.

- 1- La Dirección General de Tránsito intervendrá en los posibles conflictos que pudieran generarse derivados del funcionamiento del complejo, estableciendo las medidas mitigatorias que pudieren corresponder.
- 2- La iluminación de los espacios abiertos dentro del emprendimiento cumplimentará con lo dispuesto en el Código de Ordenamiento Urbano, respetándose la privacidad de los fondos de los predios colindantes.
- 3- Será de responsabilidad del propietario el mantenimiento de los espacios verdes privados y comunitarios con sus cercos de frente, forestación, como así también el mantenimiento de los espacios públicos- veredas- con su forestación.
- 4- Ventilación adecuada de Subsuelos por gases de motores de automóviles.
- 5- Respeto por las buenas costumbres de convivencia urbana, dentro del complejo y para con el entorno aledaño.
- 6- Los propietarios serán los responsables del mantenimiento del edificio e instalaciones, de los espacios verdes privados y públicos, del arbolado público existente a preservar y a plantar, cumplimentando las medidas de control y seguridad en resguardo del ambiente.

///...

///...

Ref. Expediente N° 676-H-2013 - Cuerpos O y 2.-

7- Se instrumentará un Plan de Capacitación para el personal del complejo, a fin de responder adecuadamente en caso de emergencias, evacuaciones y situaciones de contingencias según el Código de Edificación de San Isidro, como asimismo mitigar los eventuales im pactos generados, la protección y el cuidado de los factores ambientales.

E- ASPECTOS ADMINISTRATIVOS Y DE GESTION.

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

a. Todas las consideraciones que se expresan a continuación podrán ser reajustadas ante posibles conflictos que se detecten.

b. Presentar el PLAN DE GESTION, CONTROL y MONITOREO para las distintas etapas (Construcción, Funcionamiento) y el seguimiento de medidas de Mitigación establecidas por los Evaluadores de la EIA.

c. El Plan de Gestión podrá ser modificado o mejorado a solicitud de las oficinas técnicas municipales o de los copropietarios, cuando las circunstancias urbano ambientales lo requieran, a fin de lograr el funcionamiento compatible del emprendimiento y el ambiente circun dante.

d. Presentar estudio de calidad de suelos y de aguas cumpliendo con lo requerido por la Dirección de Gestión Ambiental, Seguridad y Habilitaciones industriales municipal, indicando si el predio está libre de pasivo ambiental o, de lo contrario, expresar las medidas de remedia ción.

e. Estudio del Pasivo Ambiental: adjuntar Certificación respectiva de Libre de Pasivo Am biental.

f. Obras Públicas- Infraestructura:

1. Gestión y ejecución por emprendedores ante empresas de servicios públicos por remoción de equipamiento comunitario público, cableados y líneas aéreas y subterráneas ante el corri

///...

///...

Ref. Expediente N° 676-H-2013 - Cuerpos O y 2.-

miento de líneas municipales y ensanches de calles.

2. Compromiso de emprendedores ante la Municipalidad, por la ejecución de obras requeridas por empresas de servicios públicos- AySA y EDENOR.

3. En la presentación de la documentación técnica para el Permiso de construcción se deberá cumplir con lo evaluado por expediente de Factibilidad de Construcción.

4. Para el Permiso de Obra del conjunto se adjuntarán las Certificaciones actualizadas de la factibilidad de conexión de los servicios de agua, cloacas, electricidad, y su conexión a la red existente de cada servicio, certificada para el otorgamiento del Final de Obra.

5. Se transcribirán en el Permiso de Construcción todos los condicionantes constructivos, ambientales y administrativos.

6. Desagües pluviales con sistema de alcantarillado, sumideros y cámaras de limpieza y adecuada conexión a red pluvial, con intervención y/o consulta previa en Secretaría de Obras Públicas según corresponda.

7. De ser necesaria la instalación de una cámara transformadora de energía eléctrica y/o grupo electrógeno, su instalación en el predio se adecuara a la normativa municipal vigente, debiendo aprobar previamente la obra civil respetando los retiros y espacios libres establecidos según los indicadores de la zona. Evitar trascendencia de ruidos molestos hacia el exterior por el funcionamiento de grupos electrógenos.

8. 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.-

ARTICULO 4°.- Por intermedio de las oficinas técnicas pertinentes se deberán liquidar los

///...

///...

Ref. Expediente N° 676-H-2013 - Cuerpos O y 2.-

Derechos por el Estudio y Declaración de Impacto Ambiental, conforme a las Ordenanzas Fiscal e Impositiva vigentes, los que deberán ser abonados por H.S.B.C. BANK ARGENTINA S.A. previo al otorgamiento al Permiso de Construcción, dentro de un plazo no mayor de treinta (30) días contados a partir de la notificación del presente decreto, bajo apercibimiento de declararse la caducidad de la presente declaración.

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 Ambiental.-

ARTICULO 6°.- Regístrese. Comuníquese y publíquese.

DESPACHO Y LEGISLACION
mtb

Sr. INTENDENTE MUNICIPAL Dr. Angel Gustavo Posse
Sr. Secretario General de Gobierno y Administración Dr. Ricardo Rivas
Sr. Subsecretario General de Inspecciones y Registros Urbanos y Tránsito Dr. Walter F. Perez