



MUNICIPALIDAD DE SAN ISIDRO

Dirección General de Despacho y Legislación



BOLETIN OFICIAL

EDICION EXTRA N° 8 3 7

CONTENIDO:

DECRETO Nro. 1 5 2 0/2014: 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° 13025/2013, con los condicionantes impuestos en el Artículo 2° del presente Decreto, conforme lo que dispuesto en el artículo 20°, inciso b) de la Ley N° 11.723.-

Publicado, el día 14 de julio de 2014.

SAN ISIDRO, 3 de junio de 2014

DECRETO NUMERO: 1 5 2 0

VISTO el Estudio de Evaluación de Impactos Ambientales, (E.I.A), presentado por la Sra. María Cecilia Monarca, en su carácter de apoderada de la firma José J. Chediack S.A.I.C.A., confeccionado por el Ingeniero Marcelo Zwiebel, de la Consultora Ambiente Laboral S.R.L. (MZ), referido a la construcción de un Conjunto con destino Viviendas Multifamiliares y Oficinas, en el inmueble designado catastralmente como Circunscripción IV, Sección B, Fracción I, Parcela 8a, ubicado con frente a las calles Hipólito Yrigoyen N° 2020/40, Lima, Santiago del Estero y futura apertura de Vélez Sarsfield de la Ciudad de Martínez, jurisdicción de este Partido; y

Considerando:

QUE en el decreto de factibilidad, obrante en el expediente N° 13025/2013, se establecieron los condicionamientos urbanos, ambientales y administrativos a cumplimentar para la realización del proyecto presentado;

QUE por su encuadre como Urbanización Especial, conforme el Art. 1.2.1.1, Apartados A y 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° 788 de fecha 24/11/13, que obra a fojas 303 del presente expediente, se ha dado cumplimiento con lo que dispone el Art. 17 de la Ley N° 11.723, dando a publicidad la Evaluación de Impacto Ambiental 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 inquietudes y observación de los vecinos finalizó el 13 de Enero de 2014, habiendo sido consideradas las efectuadas por las oficinas técnicas, al establecerse las condiciones para la aprobación del proyecto;

QUE a fojas 407 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 a fojas 408 la Subsecretaría de Planeamiento Urbano recomienda la intervención del Comité Evaluador de Impacto Ambiental para tratar el presente caso (Urbanización Especial);

QUE conforme lo antedicho, se ha pronunciado el Comité Evaluador de Impactos Ambientales competente, emitiendo su dictamen favorable a fojas 409/411, en base a los informes producidos por los organismos técnicos de fojas 396/406, 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.- Expídesse 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° 13025/2013, con los condicionantes impuestos en el Artículo 2º del presente Decreto, conforme lo que dispuesto en 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. Se deberá presentar 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, vibraciones, polución ambiental, contaminación del suelo, aire y agua, movimiento vehicular y de personal, escurrimiento pluvial y/o de líquidos utilizados, desplazamiento de suelos y comportamiento del personal en relación al cuidado de los factores ambientales aludidos y a los vecinos circundantes, entre otros aspectos.

Dicho plan 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 del emprendimiento con el entorno.

A2. Demolición y 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.
- Minimizar los impactos temporarios por movimiento de suelos durante las obras de demolición y excavación.
- Se recomienda que los operarios utilicen barbijos como protección respiratoria durante la demolición de la infraestructura existente.
- Se aconseja mantener los freáticos para la realización de periódicos monitoreos de la calidad del agua subterránea durante la etapa de construcción y luego de la etapa de operación.
- Los escombros de las construcciones existentes no deben permanecer a la intemperie por tiempo prolongado ya que las pinturas y revoques podrían provocar un cambio del PH del suelo y/o contaminar con metales pesados.
- Prever la estabilidad de los suelos en general, en especial los circundantes a los sectores socavados, mediante la contención de las superficies superiores con apuntalamiento y parapetos y la protección de las cárcavas por erosión, por el tránsito vehicular y por la remoción de los mantos superiores con colocación de redes o mallas.
- Ejecución de excavaciones, armado para apuntalamiento de fundaciones y subsuelos y conexión a cañerías existentes de servicios aplicando nuevas tecnologías y las maquinarias adecuadas, contemplando la disminución de molestias, la generación de ruidos, polvos y barro, entre otros aspectos.
- Plantear un adecuado diseño del drenaje para escurrimiento de aguas pluviales, en virtud de la pérdida de terreno absorbente, previa 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, acopio de materiales, residuos:

- Los obradores y contenedores deben ser instalados dentro del predio, sin invasión de la vía pública, con vallados y señalización adecuada.
- 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.
- Tratamiento de efluentes e instalación de sanitarios con conexión a la red cloacal y de agua corriente, y/o de baños químicos calculados en relación a la cantidad de empleados.
- Los residuos domiciliarios serán destinados dentro del predio, en un recinto cerrado y accesible desde la vía pública, para ser retirado por el sistema de recolección municipal. Los residuos especiales deberán contar con disposición y tratamiento según Ley N° 11.720 y Decreto Provincial N° 806/97, 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.

A4. 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 6,00 m de ancho mínimo para los vehículos de carga.
- 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.
- El horario de trabajo para la realización de las obras será de lunes a viernes de 7.30 a 17.30 hs, pudiendo efectuar trabajos los días sábados de 8 a 14 hs, cuando el tipo de actividad no moleste al entorno. El ingreso y egreso del personal se efectuará con una tolerancia de hasta 15 minutos respecto a estos horarios.

- El acceso y egreso de los camiones se realizará fuera del horario crítico, debiéndose presentar cronograma de viajes con indicación de recorridos y horarios, a fin de ser autorizado por la Subsecretaría Administrativa de Tránsito y la Secretaría de Obras Públicas, a excepción 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 Administrativa de Tránsito.
- Traslado de materiales con camiones de medio porte, con carga cubierta y humedecida.
- El lavado y acondicionamiento de camiones de hormigón y maquinarias se efectuará dentro del predio.
- En caso de ser imprescindible la utilización de maquinarias y/o instalaciones especiales, se deberá tramitar previamente un permiso temporario con intervención de las oficinas técnicas pertinentes a fin de establecer las condiciones a cumplimentar.
- Se deberá establecer un servicio de seguridad (sereno) y vigilancia del personal que esté afectado exclusivamente a tomar todas las medidas de seguridad necesarias, incluido el cierre de la obra con vallados perimetrales.
- 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.

A5. Plan de Contingencia por emergencias y consecuencias ambientales:

- Presentación del plan que contemple el análisis de los riesgos, la prevención y un plan de contingencia por emergencias y consecuencias ambientales para la etapa de obra.
- En la gestión de aprobación de los planos de construcción se designarán al menos dos 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.
- 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 y/o molestias en el vecindario, 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.

A- Aspectos Ambientales:

B1. Se deberán minimizar los impactos visuales no deseados mediante la parquización y forestación de los espacios libres, de uso privado y público, y el uso de materiales de terminación que no provoquen desajustes o impactos visuales en veredas, muros, cerramientos, fachadas y cubiertas.

B2. Forestación y parquización:

- Forestación externa: se efectuará la reposición y plantación de nuevos ejemplares en las veredas, en cumplimiento de lo dispuesto por el art. 1.2.1.17 del Código de Ordenamiento Urbano. Se efectuará en coordinación con la Dirección de Arbolado Urbano, quien establecerá el tipo y la cantidad de especies a plantar.

- Forestación interna: se deberá presentar un plan de forestación con un relevamiento de los ejemplares existentes e indicación de los nuevos ejemplares a plantar, previamente al otorgamiento del Permiso de Construcción, ante la Dirección General de Ordenamiento Urbano, quien evaluará la propuesta con el asesoramiento de la Dirección de Arbolado Urbano de ser necesario.

- Presentar propuesta de tratamiento integral para el Paseo Verde Lineal y la Plaza Pública, a fin de ser evaluado por la Dirección General de Ordenamiento Urbano, debiendo preverse un plan de conservación y mantenimiento de los mismos.

B3. Aceras públicas, muros divisorios y cercos de frente:

- Las aceras públicas se ejecutarán conforme lo reglamentado por el Código de Edificación, debiendo constar en el proyecto definitivo los detalles y niveles de las mismas. Las veredas no perderán su continuación en correspondencia de los accesos vehiculares, debiendo salvar los desniveles con rampas reglamentarias señalizadas.

- Los cercos de frente y sus instalaciones se deberán materializar sobre Línea Municipal, y estarán constituidos por elementos que permitan transparencia (rejas o similar), pudiendo contar con un muro bajo de 0,60 m y 2,50 m de altura máxima. Su diseño será incluido en los planos a presentar para el otorgamiento del Permiso de Construcción.

B4. Accesibilidad y estacionamiento.

- Los portones de acceso vehicular se retirarán como mínimo 5,00 metros de la Línea Municipal a fin de permitir la espera de los vehículos en forma simultánea para el acceso y egreso al predio, sin afectar la circulación peatonal y vehicular.

- El emprendimiento dispondrá del estacionamiento reglamentario conforme lo determinado por el Expediente de Factibilidad de Construcción N° 13025/13.

- Todos los vehículos deberán maniobrar en el interior del predio, verificando el correcto funcionamiento de los accesos y egresos. Se indicarán los accesos y salidas vehiculares con señalización gráfica, sonora y lumínica, para advertencia de los peatones, colocadas para ser visualizadas por los transeúntes.

- El estacionamiento de cortesía estará destinado a visitas y servicios, de libre acceso y sin restricciones en su uso, ubicado próximo al acceso vehicular.

- Se deberá reservar, además, un espacio destinado a estacionamiento de motos y bicicletas, calculado como mínimo para el 50% de las Unidades Funcionales de Vivienda, con una superficie estimada de 2,5 m² por módulo, debiendo incluirse en los planos a presentar.

B5. Residuos domiciliarios:

- Se colocarán dentro del predio en recintos cerrados, separándose los orgánicos de los inorgánicos, preferentemente en la proximidad de los accesos vehiculares.

- 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, debiendo presentar un proyecto ante dicha Secretaría para su verificación.

- Se deberá prever la ejecución de losas de supresión para las plantas del subsuelo, en función de la ubicación y niveles de las napas freáticas.

C -Etapa de Funcionamiento:

C1. Edificio de Oficinas:

- La capacidad de ocupación se limitará a una persona cada 14 m² de la superficie computable (sin considerar los sanitarios, office, circulaciones verticales e instalaciones centrales del edificio), situación que quedará plasmada en un cartel indicador, colocado en lugar visible en cada piso y constará en la habilitación que se otorgue.
- El horario de ingreso y egreso será coordinado en forma flexible, a fin de evitar la concentración de personas y vehículos, pudiéndose rectificar una vez verificado el funcionamiento del edificio. De generarse inconvenientes con el entorno se podrá requerir el reacondicionamiento de dichos horarios.
- Para el estacionamiento vehicular en el subsuelo, se deberá cumplimentar con la normativa vigente para lugares cerrados, debiendo contar con ventilación, detectores de gas, sectorización de vehículos de GNC y/o todo elemento técnico que exija la reglamentación.
- El estacionamiento será de libre y gratuita disponibilidad para empleados, visitantes y/o servicios, según corresponda el destino de cada sector de cocheras, a fin de evitar la permanencia de vehículos en los alrededores del emprendimiento.

C2. Será responsabilidad de los propietarios:

- Mantenimiento de los espacios públicos (paseo verde lineal y la plaza pública) y privados (cercos de frente, forestación, parquización interna e iluminación).
- Respeto por las buenas costumbres de convivencia urbana.
- 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.

C3. Cualquier actividad no autorizada expresamente en la habilitación a gestionar deberá contar con la respectiva autorización. No podrán destinarse los espacios libres a reuniones, fiestas o eventos que pudiesen causar inconvenientes en el entorno.

C4. Atento el incremento vehicular que contempla la propuesta sobre la calle Hipólito Yrigoyen, se deberá prever, a cargo del emprendimiento, la instalación de un semáforo y de separadores en la vía pública, y/o de cualquier otro señalamiento que las Oficinas Técnicas Municipales estimen necesario para el correcto funcionamiento de la actividad.

D-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 y el propietario del emprendimiento.

Se deberá presentar un Plan de recorrido de los camiones de obra, indicando rutas y horarios previstos, a fin de ser autorizado por la Subsecretaría Administrativa de Tránsito y la Secretaría de Obras Públicas.

El acceso y egreso a la obra se dará exclusivamente por Hipólito Yrigoyen, preparando y adaptando accesos vehiculares acordes. Todo el movimiento de obra se realizará en el interior del predio, sin afectar la circulación vehicular de las calles Lima y Santiago del Estero.

Asimismo, se deberá presentar una evaluación del estado actual de las calzadas que conforman el perímetro del emprendimiento (H. Yrigoyen, Lima y Santiago del Estero), debiendo garantizarse su mantenimiento y su estado una vez finalizada la etapa de obra.

D2. Infraestructura y 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 y gas natural, y su conexión a la red existente de cada servicio, certificada para el Final de Obra.

- Los desagües pluviales deberán contar con sistema de alcantarillado, sumideros, cámaras de limpieza y adecuada conexión a la vía pública. De ser necesario se consultará a los organismos técnicos pertinentes.

- El emprendimiento deberá prever la construcción de un tanque reservorio de aguas pluviales que actuará como ralentizador, a fin de albergar las aguas pluviales del complejo y retardar su desagüe. Su dimensionamiento y ejecución será evaluada en coordinación con la Secretaría de Obras Públicas, debiendo iniciarse a tal efecto un expediente para su tratamiento.

- Deberá efectuarse la pavimentación de la calle Velez Sarsfield con su correspondiente pavimento de hormigón, desagües pluviales y alumbrado público, según las especificaciones técnicas que determine la Secretaría de Obras Públicas, debiendo iniciarse a tal efecto un expediente para su tratamiento.
- Concreción de todos los trabajos relativos al espacio público mediante la ejecución de la plaza pública y el paseo verde lineal. Deberán presentarse ambos proyectos, los cuales serán acordados con el Municipio y realizados conforme los lineamientos que establezca la Secretaría de Obras Públicas.
- En caso de incorporarse publicidad para las oficinas, 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, su instalación en el predio se adecuará a la normativa municipal vigente, debiendo aprobar previamente la obra civil respetando los Retiros de Frente y espacios libres establecidos según los indicadores de la zona.
- Deberán destinarse uno o más recintos para la eventual colocación de grupos electrógenos, aislados convenientemente y ubicados preferentemente en el subsuelo, caso contrario se efectuará el tratamiento visual, acústico y de seguridad que corresponda de acuerdo al tipo de generador a instalar.

D3. Presentar Plano de Mensura, Unificación, Subdivisión y Cesión de calles visado por la Dirección de Catastro para el otorgamiento del Permiso de Construcción, aprobado por la Dirección Provincial de Geodesia para la gestión del Conforme y/o Final de Obra.

D4. Para el otorgamiento de los Planos de Conforme a Obra y Certificados Finales de Obra de la Urbanización Especial, conforme al art. 2.5.2.1 del Código de Edificación de San Isidro, se deberá verificar la totalidad de las obras comunes, más las obras completas de la totalidad de las unidades funcionales.

D5. Cumplimentará las disposiciones del Código de Ordenamiento Urbano, del Código de Edificación y de toda otra normativa que resulten de aplicación en el orden Nacional, Provincial y/o Municipal.-

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 previo al otorgamiento al Permiso de Construcción, dentro de un plazo de 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, a la Secretaría de Política Ambiental de la Provincia de Buenos Aires.-

ARTICULO 6°.- Regístrese. Comuníquese y publíquese.-

DESPACHO Y LEGISLACION
AL

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