



MUNICIPALIDAD DE SAN ISIDRO

Dirección General de Despacho y Legislación



BOLETIN OFICIAL

EDICION EXTRA N° 1 1 1 1

CONTENIDO:

DECRETO NUMERO 561/2018: 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° 14521/2017, con los condicionantes impuestos en el Artículo 2° del presente Decreto, conforme a lo dispuesto por el artículo 20° inciso b) de la Ley N° 11.723.-

Publicado, el día 23 de marzo de 2018.

SAN ISIDRO, 20 de marzo de 2018

DECRETO NÚMERO: 561

VISTO el Estudio de Evaluación de Impacto Ambiental, (E.I.A), presentado por Fiduciaria Avellaneda S.A., confeccionado por los Arquitectos María Laura Pérez de San Román y Marcelo José Pablo Robutti, de la Consultora Zirna Desarrollo Urbano y Ambiente Sostenible, en relación a la construcción de una Urbanización Especial Residencial (Vivienda Multifamiliar y Vivienda Unifamiliar Agrupada), en el inmueble designado catastralmente como Circunscripción VII, Sección C, Fracción I, Parcela 3d, ubicado con frente a la calle Nicolás Avellaneda N° 1843, de la ciudad de San Isidro, en jurisdicción de este Partido; y

Considerando:

QUE por Expediente N° 14521-2017 se tramita la Factibilidad para realizar una Urbanización Especial Residencial en el predio, la que ha sido analizada por los organismos técnicos según informes obrantes en dicho expediente, con informes 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 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° 1092 de fecha 24 de diciembre de 2017 que obra a fojas 391 del presente expediente, se ha dado cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 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, habiendo finalizado el plazo el 26 de Diciembre de 2017;

QUE por Expedientes Nros. 17199/17, 17828/17, 17829/17 y 17849/17 se han efectuado consideraciones y observaciones por parte de los vecinos a la evaluación presentada, las que fueron analizadas por las oficinas técnicas, solicitando a los interesados la consideración de las mismas, originando propuestas de mejoras al proyecto original, las que obran a fojas 447/478 del expediente de referencia;

//...

QUE a fojas 482/486 se ha pronunciado la Dirección General de Ordenamiento Urbano, considerando tanto el estudio original como las presentaciones de los vecinos y las propuestas de mejoras planteadas en respuesta a dichas presentaciones, recomendando la intervención del Comité Evaluador Ambiental en el marco de lo dispuesto por el Decreto 3132/00 (Texto Ordenado de las Ordenanzas 7674 y 7709) y el Decreto 39/11 ratificado por Ordenanza 8588, previo a la elaboración del pertinente anteproyecto de acto administrativo de Declaración de Impacto Ambiental;

QUE a fojas 487 la Subsecretaría de Planeamiento Urbano remite el presente expediente para la intervención del Comité Evaluador de Impacto Ambiental para tratar el presente caso, como Urbanización Especial;

QUE conforme lo antedicho, se ha pronunciado el Comité Evaluador de Impacto Ambiental competente, emitiendo su dictamen favorable a fojas 488/490 en base a los informes producidos por los organismos técnicos de fojas 482/486, 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° 14521/2017, con los condicionantes impuestos en el Artículo 2º del presente Decreto, conforme a lo dispuesto por el artículo 20º inciso b) de la Ley 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 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 se ajustarán 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 personal no afecten la forestación existente, la composición del aire y la estabilidad de los suelos.
- Se aconseja la realización de periódicos monitoreos de la calidad del agua subterránea, asegurando la detección inmediata de posibles anomalías y la consecuente implementación de medidas correctivas y/o preventivas.
- Plantear un adecuado diseño del drenaje para escurrimiento de las aguas y su adecuado encauzamiento 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 arrojo de cualquier residuo proveniente de la obra, 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 deben ser instalados dentro del predio sin invasión de la vía pública, con vallados y señalización adecuada, considerando para su funcionamiento todos los aspectos ambientales y de salud e higiene del trabajo.

- El acopio de materiales pulverulentos será 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:

- 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.
- 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° 806/97, 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.

//////...

- 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 y 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 6,00 metros 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 a 17hs y sábados de 8 a 14hs, 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 señalización adecuada y control restringido de 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 y 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 mantenimiento y su estado 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 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 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° 1618/14.
- 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 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 el cumplimiento de todas las condiciones establecidas en el presente y en el Decreto de Factibilidad, las que deberán ser transcriptas el Reglamento de Copropiedad y Administración.

////////...

C. Aspectos Administrativos y de Gestión:

C1. Se deberá verificar el cumplimiento de 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: Conforme a lo establecido por las leyes nacionales, provinciales y normas municipales que resulten de aplicación a los fines de la protección, restauración y mejoramiento del ambiente y recursos naturales y en particular, a las pautas de saneamiento ambiental y remediación, se deberá presentar la certificación que acredite que el predio se encuentra libre de Pasivo Ambiental.

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.-

ARTÍCULO 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.-

/////////...

ARTÍCULO 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.-

ARTÍCULO 6°.- Regístrese. Comuníquese y publíquese.

DESPACHO Y LEGISLACION
CD

<p>Sr. Intendente Municipal de San Isidro, Dr. Gustavo Posse Sr. Secretaría Legal y Técnica Dra. María Rosa García Minuzzi Sr. Subsecretario General de Inspecciones, Registros Urbanos y Tránsito Dr. Walter F. Pérez</p>
