



MUNICIPALIDAD DE SAN ISIDRO

Dirección General de Despacho y Legislación



BOLETIN OFICIAL

EDICION EXTRA N° 5 1 4

CONTENIDO:

DECRETO NUMERO 1569/2010: “DECLARACION 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 Nro. 3428/10, con los condicionantes impuestos en el artículo 2° del presente decreto, conforme a lo que dispone el artículo 20°, inciso b) de la Ley Nro. 11.723.

Publicado, el día 19 de julio de 2010.

SAN ISIDRO, 7 de Julio de 2010.-

DECRETO NUMERO: **1 5 6 9**

VISTO el Estudio de Evaluación de Impactos Ambientales (E.I.A), presentado por Emprendimientos Inmobiliarios Sudamericana S.A. en su carácter de titular del Dominio Fiduciario denominado “FIDEICOMISO PANAMERICANA THAMES”, confeccionado por el Ingeniero José L. GUEVARA Y ASOCIADOS, referido a la construcción de dos edificios de Oficinas, en el inmueble designado catastralmente como circunscripción V, sección B, manzana 29, parcela 1c, ubicado con frente a las calles Colegatora Sur de Ruta Panamericana, Rivera, Tupac Amaru y Thames, de la localidad de Villa Adelina, en jurisdicción de este Partido; y

Considerando:

QUE en el decreto de factibilidad, que tramita por expediente N° 3428-2010, se establecen 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 artículo 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 Nro. 11.723 y las Ordenanzas Municipales Nros. 7674 y 7709 (Texto Ordenado por Decreto Nro. 3132/00 y su modificatorio Decreto Nro. 1644/09);

QUE con el Boletín Oficial Municipal, Edición Extra Nro. 486 de fecha 27/01/10, que obra a fojas 142/143 del presente expediente, se ha dado cumplimiento con lo que dispone el artículo 17° de la Ley Nro. 11.723, dando a publicidad la E.I.A. presentada para que los interesados puedan efectuar sus consultas y presentaciones previas a la Declaración de Impacto Ambiental de la obra;

QUE el plazo otorgado para realizar las presentaciones de los vecinos, finalizó el 27/04/10, habiéndose efectuado algunas observaciones que generaron el ajuste y adecuación de la propuesta por parte de las oficinas técnicas en relación a aspectos urbano ambientales generales, para la aprobación del proyecto, tal como consta a fojas 171/173 del expediente Nro. 385-E-2010;

QUE a fojas 288 y 291/297 se ha pronunciado la Dirección General de Ordenamiento Urbano, recomendando la intervención del Comité Evaluador Ambiental;

QUE conforme lo antedicho, el Comité Evalua-

///...

///...

Ref. Expte. nro. 385-E-2010

cuerpos 0 y 2

dor de Impactos Ambientales competente ha emitido su dictamen favorable a fojas 298, autorizando la del pertinente Acto Administrativo de Declaración de Impacto Ambiental (D.I.A.), que el cual se otorga la Aptitud Ambiental para la aprobación del proyecto;

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.- 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 Nro. 3428/10, con los condicionantes impuestos en el artículo 2º del presente decreto, conforme a lo que dispone el artículo 20º, inciso b) de la Ley Nro. 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- 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:

///...

///...

Ref. Expte. nro. 385-E-2010

cuerpos 0 y 2

- 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: colocación de redes o mallas.
 - Prever protección y las correspondientes medidas de seguridad durante las excavaciones a fin de no interferir con el conducto del desagüe pluvial público en terrado, 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 7:30 a 17:30hs, 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 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 relacionados con las obras por Colectora de Ruta Panamericana al predio.
 - 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 6m 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 afectado a la obra, cualquiera sea su función a fin de no producir inconvenientes en los alrededores.

///...

///...

Ref. Expte. nro. 385-E-2010

cuerpos 0 y 2

- 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, en caso de no contar con conexión cloacal.
- Residuos Especiales: disposición y tratamiento según Ley 11720 Dto. 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 desmante.
- 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.

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 de la obra, 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 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

///...

///...

Ref. Expte. nro. 385-E-2010

cuerpos 0 y 2

de los trabajos.

B- ASPECTOS 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 subterráneas 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- Forestación- Parquización.

- a- Se preservarán la mayor cantidad de especies arbóreas existentes y las que se requieran retirar por cuestiones edilicias de proyecto deberán ser trasplantadas, especialmente de aquellas relevantes por su especie, categoría, antigüedad, frondosidad; resguardo de sus raíces, estabilidad y estado en la etapas constructivas.
- b- Se colocarán los árboles que se trasplanten y los nuevos ejemplares conformando una “cortina forestal” en retiros de frente, y se incorporarán especies aptas en veredas especialmente sobre Tupac Amará.
- c- La Dirección de Parques y Paseos verificará el proyecto de forestación en base a estos lineamientos, a lo expresado en el plano de fojas 279, evaluando el estado fitosanitario de los ejemplares que se ubiquen dentro del área edificable, determi

///...

///...

Ref. Expte. nro. 385-E-2010

cuerpos 0 y 2

nando la posibilidad de su traslado o extracción, según lo determinado en el expediente de factibilidad.

B3- 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 Thames entre Colectora y T.Amaru con sus ochavas correspondientes a fin de compatibilizar la traza de dicha arteria con la existente sobre el otro lado de la Autopista. Corrimiento de la Línea Municipal con cesión de 3m sobre T.Amaru. Corrimiento de Línea Municipal sobre Colectora -2m- para ensanche de vereda y conformación de dársena.

b- Estacionamiento:

Dispondrá de 754 lugares, restricción que quedará debidamente indicada en los planos, en el Reglamento de Copropiedad, al igual que los espacios destinados de "cortesía" - 20 lugares al aire libre de la planta baja.

Se reservará espacio para estacionamiento de motos y bicicletas.

- Acceso- egreso al conjunto por la calle Colectora Panamericana y egreso alternativo por T.Amaru, a través de dársenas con cordón de hormigón a modo de separadores de las calzadas. El proyecto de dársena sobre Colectora deberá estar autorizado por el Concesionario "Autopistas del Sol" con la eventual intervención del OCCOVI-Organismo de Control de Concesiones Viales de la Dirección Nacional de Vialidad-.

c- Recinto para residuos domiciliarios: conforme al decreto de factibilidad. (artículo 2º, Punto B5).

C-ETAPA OPERATIVA- FUNCIONAMIENTO

1- Ocupación: 14m²/persona.

2- Señalización adecuada en los accesos vehiculares con dársenas, cuya resolución se tratará por expediente de factibilidad N° 3428/10.

3- Estacionamiento: cantidad de cocheras: será la determinada en el decreto de factibilidad, artículo 2º A7. 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, 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

///...

///...

Ref. Expte. nro. 385-E-2010

cuerpos 0 y 2

ble 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.

- 4- La Dirección de Tránsito intervendrá en los posibles conflictos que pudieran generarse derivados del funcionamiento del complejo, estableciendo las medidas mitigatorias que pudieren corresponder.
- 5- 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.
- 6- Será responsabilidad de los copropietarios el mantenimiento de los edificios e instalaciones, de los espacios verdes privados, públicos y comunitarios con sus cercos de frente, forestación, arbolado público existente y a plantar, cumplimentando las medidas de control y seguridad en resguardo del ambiente.
- 7- Ventilación adecuada de Subsuelos por gases de motores de automóviles.
- 8- Respeto por las buenas costumbres de convivencia urbana, dentro del complejo y para con el entorno aledaño.
- 9- 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 impactos generados, la protección y el cuidado de los factores ambientales.

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

- c- 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 el pasivo ambiental en caso de existir, y las medidas de remediación pertinentes.

d- Obras Públicas- Infraestructura:

- 1- Consignar en los respectivos planos la restricción dispuesta en el decreto de factibilidad que tramita por expediente Nro. 3428/2010 en relación al desagüe pluvial existente que atraviesa el predio debajo de la proyección de la traza de la calle Mazza.
- 2- Gestión y ejecución por emprendedores ante empresas de servicios públicos por remoción de equipamiento comunitario público, cableados y líneas aéreas ante el corrimiento de líneas municipales y ensanches de calles, según informe de la Secretaría de Obras Públicas obrante en el expediente de factibilidad de construcción.
- 3- Compromiso de los responsables ante la Municipalidad, de la realización de obras requeridas por las empresas de servicios públicos- AySA y EDENOR.
- 4- En la presentación de la documentación técnica para el Permiso de Construcción se deberá cumplir con el emplazamiento propuesto en el plano de fojas 279, respetándose la forestación existente. De no ser posible, se deberán transplantar previa consideración de la Dirección de Parques y Paseos.
- 5- 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.
- 6- Se transcribirán en el Permiso de Construcción todos los condicionantes del presente Decreto (E.I.A.).
- 7- Desagües pluviales con sistema de alcantarillado, sumideros y cámaras de limpieza y adecuada conexión a red pluvial conforme a las especificaciones de la Secretaría de Obras Públicas.
- 8- De ser necesaria la instalación de una cámara transformadora de energía eléctrica

///...

Ref. Expte. nro. 385-E-2010

cuerpos 0 y 2

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. – Se deberán colocar en el frente de Ruta Panamericana de ser técnicamente posible.

9- Toda propuesta de cambio de direccionalidad de las calles circundantes, y/o instalación de nuevos semáforos, deberá previamente ser evaluada por la Dirección de Tránsito Municipal.

10-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 Nro. 12.490.-

ARTICULO 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 Emprendimientos Inmobiliarios Sudamericana S.A., previo al otorgamiento del Permiso de Construcción, dentro de un plazo de 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 ***** Nro. 11.723, copia del presente decreto, al Organismo Provincial para el Desarrollo Sostenible a través de la Dirección Provincial de Evaluación de Impacto Ambiental.-

///...

///...

Ref. Expte. nro. 385-E-2010
cuerpos 0 y 2

ARTICULO 6°.- Regístrese. Comuníquese y publíquese.

DESPACHO Y LEGISLACION
mtb

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