



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



**BOLETIN OFICIAL**  
**EDICION EXTRA N° 5 6 3**

**CONTENIDO:**

**DECRETO NUMERO 479/2011:** Expídase la presente Declaración de Impacto Ambiental, autorizándose la realización de las obras de carácter privado, complementarias y públicas necesarias, autorizadas en el Decreto de Factibilidad del expediente 9404/07, con los condicionantes impuestos en el mismo, conforme lo dispone el artículo 20°, inciso b) de la Ley N° 11.723.-

**Publicado, el día 1° de Marzo de 2011.**

SAN ISIDRO, 28 de Febrero de 2011

**DECRETO NUMERO: 479**

VISTO la nueva propuesta presentada por la empresa Reconstruction S.A. en el expediente N° 9404/07 respecto de la factibilidad de realizar la construcción de una Urbanización Especial con destino Residencial, y la Evaluación de Impacto Ambiental -EIA- presentada por la firma MZ Consultora S.R.L., en relación al inmueble designado catastralmente como circunscripción IV, sección D, Fracción V, parcelas 3 e y 3 d, ubicado en la calle Entre Ríos N° 2141/43, de la Ciudad de Martínez, en jurisdicción de este Partido; y

Considerando:

QUE por Decreto de Factibilidad agregado al Expediente 9404/07, se ha autorizado la realización de las nuevas obras propuestas, (Urbanización Especial con destino Residencial), con los condicionamientos urbanos, ambientales y administrativos dispuestos en el citado acto administrativo;

QUE por su encuadre como Urbanización Especial para Conjuntos Habitacionales, 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, por aplicabilidad de la Ley Provincial N° 11723 y las Ordenanzas Municipales N° 7674 y 7709 (Texto Ordenado por Decreto nro. 3132/00);

QUE del análisis efectuado por los Organismos Técnicos en el Expediente N° 9404/07 surge con indudable claridad que esta nueva propuesta es de características ambientales más aceptables que la anterior desde el momento en que el uso solicitado, (Residencial), además de ser compatible con los usos de la Zona, implicaría la generación de impactos ambientales de menor efecto negativo sobre el ambiente, como asimismo la generación de importantes impactos ambientales positivos en relación al uso anterior y existente del inmueble, que es importante y fundamental ponderar;

QUE estas razones justifican analizar si el Estudio de Impacto Ambiental presentado, como así mismo el tratamiento de los Pasivos Ambientales y sus mitigaciones, comprenden y resumen el tratamiento del nuevo proyecto acompañado; y si es suficiente el Estudio, análisis y tratamiento propuesto en el EIA, para considerar que no se hace necesario la presentación de un nuevo trabajo;

//....

QUE se ha pronunciado sobre la nueva presentación agregada a fs. 493/513 del Expediente N° 9404-07 el Comité Evaluador Ambiental para Obras Privadas a fs. 389/390 de las presentes actuaciones, en el sentido que verificados los informes de la Dirección General de Ordenamiento Urbano en relación al nuevo destino solicitado, se entiende que el Estudio de Impacto Ambiental -EIA- ya agregado a las presentes actuaciones puede ser considerado suficiente para el análisis de la nueva Factibilidad a tratarse, habiéndose pronunciado además en este sentido la Asesoría de la Secretaría de Inspecciones, Registros Urbanos y Tránsito a Fs. 388;

QUE ha sido publicado el Estudio de Impacto Ambiental en el Boletín Oficial N° 334 de fecha 11 de Octubre de 2007 oportunamente, cuya copia obra agregada al Expediente N° 9405-07, no siendo necesaria en este sentido actuación o nueva publicación alguna;

QUE por lo tanto corresponde propiciar el dictado del acto administrativo que contemple la Aptitud Ambiental del proyecto, por medio de la correspondiente Declaración de Impacto Ambiental;

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 1°.- Expídase la presente Declaración de Impacto Ambiental, autorizándose la \*\*\*\*\* realización de las obras de carácter privado, complementarias y públicas necesarias, autorizadas en el Decreto de Factibilidad del expediente 9404/07, con los condicionantes impuestos en el mismo, conforme lo dispone el artículo 20°, inciso b) de la Ley N° 11.723.

ARTICULO 2°.- La Aptitud Ambiental de la propuesta, conforme a la documentación de \*\*\*\*\* fojas 493/513 del Expediente N° 9404/07, de las obras a realizarse y de su funcionamiento, se mantendrá siempre que Reconstruction S.A. y/o quien resulte responsable, de cumplimiento, en cada una de las etapas, a las siguientes exigencias:

//....

#### A) ETAPA DEMOLICIÓN - CONSTRUCCION

Demolición– Movimiento de Suelos – Construcción:

Prever en el PLAN DE GESTION, 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:

##### A1-Preparación del suelo, instalación de obrador:

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

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

I-contención de superficies superiores con apuntalamiento y parapetos;

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

Plantear adecuado diseño del drenaje para escurrimiento de aguas pluviales, en virtud de la pérdida de terreno absorbente, correcta extracción y encauzamiento de líquidos de zonas socavadas y conexión adecuada con redes públicas. Se prohíbe expresamente el arrojado de aguas a la vía pública. La propuesta debe ser aceptada por la Secretaría de Obras Públicas;

b- El horario de trabajo para la realización de las obras será de 7.30 a 17.30 horas, 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;

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

///....

Ruta para camiones y maquinarias: /ida-vuelta/ exclusivamente por: desde Autopista por Avenida Fondo de la Legua / Entre Ríos y Cuyo; o desde, Avenida Sir Alexander Fléming – Avenida Andrés Rolón / Entre Ríos Cuyo;

d- Obradores, contenedores, materiales: se ubicarán siempre dentro del predio, sin invasión de Vía Pública, con vallados reglamentarios y adecuada señalización. Acceso de 6,00m de ancho para ingreso de camiones.

Acopio de materiales pulverulentos en recintos cerrados, desmontables, ubicados preferentemente a una distancia mínima de 5m de eje divisorio de predios.

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 las obras, 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.

e- Tratamiento de efluentes: instalación de baños químicos en proporción a la cantidad de empleados para las respectivas tareas;

f- Residuos Especiales: disposición y tratamiento según Ley 11720, Decreto N° 806/97 de la Provincia de Buenos Aires, 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;

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

h- 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;

## A2.Etapa de Demolición:

a- Se recomienda que los operarios utilicen barbijos como protección respiratoria durante la demolición de la infraestructura existente;

////....

b- Se aconseja mantener los freatrímetros para la realización de periódicos monitoreos de la calidad del agua subterránea durante la etapa de construcción y luego de la etapa de operación;

c- En cuanto a los escombros de las construcciones existentes no deben permanecer a la intemperie por tiempo prolongado, ya que la pintura y características de sus revoques, podrían provocar un cambio en el ph actual del suelo y/o contaminar con materiales pesados;

A3.- Plan de Contingencia por emergencias y consecuencias ambientales significativas.

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 pudiesen generarse por emisión de ruidos molestos, contaminación del suelo, aire y 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 de que, durante 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 designado), a cumplir con las recomendaciones que fueren necesarias, bajo apercibimiento de la orden de paralización de los trabajos;

A7- El incumplimiento o defectuoso cumplimiento de las medidas de mitigación propuestas para la etapa constructiva, como asimismo cualquier alteración no corregida en tiempo oportuno, según requerimientos de las Oficinas Técnicas, que afecte algún factor ambiental, incluido el humano, sin perjuicios de las sanciones que pudieran aplicarse por las contravenciones cometidas, facultarán al Departamento Ejecutivo, a ordenar la paralización de las obras, pudiéndose llegar a la clausura y decaimiento de los derechos conferidos en la presente Declaración de Impacto Ambiental y en los correspondientes Decretos de Factibilidad de Obra si fuere necesario.

//////....

**B) ASPECTOS AMBIENTALES:**

**B1 - IMPACTO VISUAL – MITIGACIÓN:** Se deben minimizar los efectos no deseados a partir de:

a- Luminarias en los espacios abiertos dentro del emprendimiento: 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;

b- Uso de materiales de terminación en cercos, veredas, muros, cerramientos y techos que se minimicen con el ambiente del lugar. Serán detallados en planos, incluyendo los colores a utilizar, para su aprobación particular por parte de los Organismos Técnicos Municipales;

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

**B2.- FORESTACIÓN.**

a- 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;

**C) ETAPA OPERATIVA – FUNCIONAMIENTO:**

a- Densidad poblacional: la densidad poblacional quedará establecida en 291 Hab./Ha., lo que corresponde a 104 Viviendas Multifamiliares y 9 Viviendas Unifamiliares Agrupadas (total 113 unidades).

b- Accesos al Conjunto:

Se dispondrá y mantendrá una adecuada señalización en accesos vehiculares y sendas peatonales, debiendo colocarse la misma dentro del predio, sobre los retiros del frente.

c- Será responsabilidad del Propietario:

I- Mantenimiento de los espacios verdes privados, tales como los cercos de frente, forestación, entre otros aspectos;

II-Mantenimiento de los espacios públicos -veredas-, con su forestación;

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

//////....

IV-No podrán destinarse los espacios libres a reuniones, fiestas o eventos que pudiesen causar inconvenientes a los vecinos;

V-Residuos domiciliarios: se colocarán en recintos cerrados.

c- Se instrumentará 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, según el Código de Edificación de San Isidro, como asimismo para mitigar los eventuales impactos generados, la protección y el cuidado de los factores ambientales;

d- Estos requisitos, que hacen al funcionamiento del Complejo Habitacional, constarán además en el Reglamento de Copropiedad y Administración del Consorcio.

#### 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 (Demolición, Construcción, Funcionamiento) y el seguimiento de medidas de Mitigación establecidas por los Evaluadores de la EIA.

Este instrumento de Gestión Ambiental deberá ser aprobado por las Oficinas Técnicas intervinientes, y podrá ser requerido en las inspecciones municipales que se realicen para la verificación de las pautas establecidas en el mismo;

b- El PLAN DE GESTION 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;

c- Obras Públicas, Infraestructura:

I-Para el Permiso de Obra 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 otorgamiento del Final de Obra;

II- Deberá efectuarse la pavimentación de la calle Lima, sus desagües pluviales y alumbrado público, como así también la construcción del espacio público que se genera.



//////....

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°.- 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 (ex-Secretaría de Política Ambiental de la Provincia de Buenos Aires).-

ARTICULO 5°.- Derógase el Decreto N° 1237/08.

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

DESPACHO Y LEGISLACION
Cac



**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