



MUNICIPALIDAD DE SAN ISIDRO
Dirección General de Despacho y Legislación



BOLETIN OFICIAL
EDICION EXTRA N° 6 0 1

CONTENIDO:

DECRETO NUMERO 1785/2011: 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 nro. 8148-E-2010, 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 27 de julio de 2011.

SAN ISIDRO, 19 de Julio de 2011

DECRETO NUMERO: **1 7 8 5**

VISTO el Estudio de Evaluación de Impactos Ambientales (E.I.A), presentado por el señor José A. ESNAOLA, confeccionado por los Ingenieros Haroldo A. Meyer y Nicolás Casalnuovo de NC Safe Consultora, referido a la construcción de un Hotel y a las modificaciones internas y refuncionalización de la Finca Santa Ana a efectos de materializar su conservación, con destino Restaurante y Usos Complementarios del Hotel, en el inmueble designado catastralmente como circunscripción I, sección A, manzana 74, parcelas 1g, 1e y 1f, ubicado con frentes a las calles Juan B. De La Salle nro. 502/588 y Mercedes Aguirre de Anchorena nro. 477/489, de la ciudad de San Isidro, en jurisdicción de este Partido; y

Considerando:

QUE en el Decreto de Factibilidad, obrante en el expediente nro. 8148-E-2010, se establecieron los condicionamientos urbanos, ambientales y administrativos a cumplimentar para la realización del proyecto presentado;

QUE con el Boletín Oficial Municipal, Edición Extra nro. 538 de fecha 26 de noviembre de 2010, que obra a fojas 118 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;

QUE a fojas 125/143 obran las comunicaciones efectuadas a los vecinos circundantes para que tomen conocimiento del impacto presentado y publicado;

QUE el plazo otorgado para las presentaciones de inquietudes y observación de los vecinos finalizó el 10 de Enero de 2011, habiéndose efectuado consultas pero ninguna presentación ni reclamo al respecto, tal como se infiere de lo actuado en el expediente de referencia;

QUE a fojas 144/149 y 158/160 se ha pronunciado la Dirección General de Ordenamiento Urbano, recomendando la elaboración del pertinente acto administrativo de Declaración de Impacto Ambiental;

///...

///...

QUE conforme lo antedicho, se ha pronunciado el Comité Evaluador de Impactos Ambientales competente, emitiendo su dictamen favorable a fojas 161/162, en base a los informes producidos por el organismo técnico de fojas 158/160, 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 nro. 8148-E-2010, 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 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 conservación de la barranca con su característica topográfica al igual que su forestación; 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 tam

///...

///...

bién la limitación de los horarios de trabajo.

Tratamiento en la construcción del hotel y del reciclaje de la casona para restaurante como dos obras independientes, por lo cual se deberá efectuar cerramiento del sector de la barranca para su protección ambiental, colocando a ambos lados “barreras” con algún material a modo de vallado y fijando límites.

A2- preparación del suelo- instalación del obrador:

-Excavaciones, armado para apuntalamiento de excavaciones para fundaciones y subsuelos, conexión a cañerías existentes de servicios, entre otros aspectos, aplicando nuevas tecnologías y maquinarias adecuadas, contemplando la disminución de molestias, la generación de ruidos, polvos, barros, 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, b-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: extracción de zonas socavadas con equipos centrifugadores, su retención en cisternas, manejo por encauzamiento y conexión adecuada con vía pública. 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 Subsecretaría 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 La Salle para la edificación del Hotel y para la refuncionización de la vivienda para Restaurante, el acceso-egreso será por Mercedes Aguirre de Anchorena, debiéndose utilizar vehículos de reducido porte atento a las características de accesibilidad a la zona histórica.
- Obradores y contenedores dentro del predio, sin invasión de Vía Pública, con vallados y adecuada señalización.
- Acceso para camiones de 6m de ancho sobre Juan B. de La Salle.
- Acopio de materiales pulverulentos en recintos cerrados, desmontables, distanciados de las líneas municipales y de los Ejes Divisorios de predios, 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.
- 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 nro. 11720, Decreto nro. 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.
- Realizar control de plagas/ desratización en forma coordinada y con el tiempo suficiente, previo a iniciar las obras de demolición 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 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- demolición, construcción- 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 de los trabajos.

B ASPECTOS AMBIENTALES

B1- Impacto Visual- Mitigaciones: minimizar los impactos no deseados preservándose la característica de la barranca como unidad urbano ambiental por su paisaje – forestación-topografía-, cumplimentándose con:

a- No podrá modificarse la topografía actual del predio en barranca, debiéndose mantener dentro de los actuales niveles y en su relación con el entorno - predios linderos y vía pública.

///...

///...

b- Emplazamiento edificio del Hotel según plano de fojas 150/155 a fin de mantener el criterio de intangibilidad de la barranca, debiendo ajustarse a los demás lineamientos establecidos en el Decreto de Factibilidad según expediente nro. 8148-E-2010.

c- 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.

d- Uso de materiales de terminación en fachadas, 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.

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 las etapas constructivas. Se tomarán las medidas de mitigación compensatoria por aquellas especies que deben ser extraídas y no se puedan trasplantar.

b- Se colocarán los árboles que se trasplanten y los nuevos ejemplares en retiros de frente y laterales a modo de pantalla donde sea posible su plantación y se incorporarán especies aptas en veredas de ser necesario.

c- La Dirección de Parques y Paseos verificará el proyecto de forestación en base a estos lineamientos, evaluando el estado fitosanitario de los ejemplares, determinando la posibilidad de su traslado o extracción y en tal caso la reposición al patrimonio forestal, en cumplimiento del artículo 1.2.1.17., Apartado B del Código de Ordenamiento Urbano y la Ordenanza nro. 6610.

d- Adjuntar en el expediente de factibilidad nro. 8148-E-2010 el inventario de arboleda existente- Planilla donde se especifique especie, estado fitosanitario, antigüedad posible, etc.- y

///...

///...

un plano con la superposición de la forestación con el perfil de la nueva construcción, para su consideración – especies a extraer, a trasplantar y a compensar por su retiro definitivo.

B3- Area Urbana Pública – Accesibilidad- Estacionamiento- Residuos domiciliario.

a- Estacionamiento: Accesos vehiculares y peatonales: conforme a lo dispuesto en el expediente N° 8148/10.

b- Recinto para residuos domiciliarios: Hotel: se colocarán dentro del predio en recintos cerrados, accesibles a la recolección municipal desde la vía pública y preferentemente en la proximidad del acceso vehicular. El Restaurante contará con sistema diferenciado para la recolección según tipo de residuo, especialmente para la recolección del “aceite comestible”.

C-ETAPA OPERATIVA- FUNCIONAMIENTO

1- Señalización adecuada en accesos vehiculares y en la dársena interna, cuya resolución se tratará por expediente de factibilidad nro. 8148-E-2010.

2- Estacionamiento: a razón de un lugar cada tres plazas- camas- para el Hotel y un lugar cada tres comensales para el Restaurante, previéndose espacios en ambos para carga-descarga por servicios dentro del predio.

3- La Subsecretaría de Tránsito en lo que resulta de su competencia, intervendrá en los posibles conflictos que pudieran generarse derivados del funcionamiento del complejo, estableciendo las medidas mitigatorias que pudieren corresponder.

4- 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.

5- Los propietarios serán los responsables del mantenimiento de los edificios e instalaciones, de los espacios verdes privados y comunitarios con sus cercos de frente, forestación, como así también el mantenimiento de los espacios públicos (veredas) y del arbolado público exist

///...

///...

tente a preservar y a plantar, cumplimentando las medidas de control y seguridad en resguardo del ambiente.

6- Evacuación de humos de parrillas si las hubiere, según exigencias del Código de Edificación.

7- Respeto por las buenas costumbres de convivencia urbana, dentro del complejo y para con el entorno aledaño.

8- Se instrumentará un Plan de Capacitación para el personal del Hotel y del Restaurante afectados al complejo, a fin de responder adecuadamente en caso de emergencias, evacuaciones y situaciones de contingencias según el Código de Edificación de San Isidro, como así mismo mitigar los eventuales impactos 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- 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.

b- El Plan de Gestión podrá ser modificado o mejorado a solicitud de las oficinas técnicas municipales o de la propietaria, cuando las circunstancias urbano ambientales lo requieran, a fin de lograr el funcionamiento compatible del emprendimiento y el ambiente circundante.

c- Presentar PLAN DE EVACUACION ante posibles siniestros en ambos inmuebles con sus correspondientes planos, firmados por profesional con competencia en la materia.

d- Obras Públicas- Infraestructura:

1- Desagües pluviales con sistema de alcantarillado, sumideros y cámaras de limpieza y ade

///...

///...

cuada conexión a vía pública. De ser necesario deberá someterse a tratamiento por parte de la Secretaría de Obras Públicas.

2- De ser necesaria la instalación de una cámara transformadora de energía eléctrica y/o grupo electrógeno, su instalación en el predio se adecuará 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, debiendo ejecutar las aislaciones correspondientes.

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 previo al otorgamiento del 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 ***** 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.-

///...

///...

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