

MUNICIPALIDAD DE SAN ISIDRO

Dirección General de Despacho y Legislación



BOLETIN OFICIAL

EDICION EXTRA N° 122

CONTENIDO: DECLARACION DE IMPACTO AMBIENTAL AUTORIZANDO EN FORMA CONDICIONADA, LA REALIZACIÓN DE LA OBRA DEL CONJUNTO DE VIVIENDA AGRUPADA “ALTOS DE LA MERCED” PRESENTADO POR LA EMPRESA ALTOS DE LA MERCED FIDUCIARIA SA” Y EL ESTUDIO DE LOS ARQUITECTOS ARMENDAREZ, FERREIRO Y REY, EN EL EXPEDIENTE NRO. 8210-A-03 A EJECUTARSE EN EL INMUEBLE DESIGNADO CATASTRALMENTE: CIRCUNSCRIPCION VIII, SECCION F, FRACCION 1ra. PARCELA 24, BAJO LAS PRESCRIPCIONES DE BASE Y GENERALES DE “URBANIZACION ESPECIAL” SEGÚN LO DETERMINADO POR EL ARTICULO 1.2.1.1 APARTADO A) DEL CODIGO DE ORDENAMIENTO URBANO .

Publicado el 16-04-2004

Ref.: Expte. Nro.722-A-2004.-

SAN ISIDRO, 31 de marzo de 2004

DECRETO NUMERO: **605**

VISTO el dictamen producido por el Comité Evaluador Ambiental de Proyectos Privados en relación con la Evaluación de Impacto Ambiental del Conjunto de Viviendas Agrupadas, a constituirse en la propiedad de la empresa “Altos de la Merced Fiduciaria S.A.” denominada catastralmente como Circunscripción VII, Sección F, Fracción Iª, Parcelas 24;

Considerando:

QUE el dictamen referido precedentemente, estableció la conformidad del Comité Evaluador Ambiental para otorgar la Declaración de Impacto Ambiental en los términos del Artículo 20 inciso b) de la Ley 11.723, disponiendo dicha Declaración, la aprobación del proyecto de Obra de la Urbanización Especial constituida por cincuenta y dos (52) unidades de vivienda agrupada, presentado en el Expediente N° 8210-A-03 y a realizarse en la manzana delimitada por las calles Guido, Ernesto de las Carreras, Lonardi y Murature, a ceder esta última, por plano de mensura;

QUE en la Edición Extra del Boletín Oficial Municipal N° 110, de fecha 27 de enero de 2004 obrante a fojas 102/103 de este Expediente, se anunció a los fines de dar cumplimiento al Artículo 17 de la Ley 11.723, la presentación ante la Municipalidad de la “Evaluación de Impacto Ambiental” del conjunto de vivienda agrupada que constituye el Proyecto bajo estudio, Evaluación que quedó a disposición de todos los terceros interesados y que fuese suscripta en representación, por profesional con título habilitante, quien figura inscripta en los Registros de la Subsecretaría de Política Ambiental, bajo el N° 1780, y de esta Municipalidad;

QUE hasta el día 16 de Marzo de 2004, no se recibieron consultas ni presentación alguna de terceros, respecto de la aludida Evaluación, verificada por el Colegio de Arquitectos de la Provincia de Buenos Aires, con fecha 16 de Enero de 2004;

////

QUE el dictamen del Comité Evaluador Ambiental creado por las Ordenanzas N^{os} 7674 y 7709, obrante a fojas 147/148, manifiesta que el Proyecto de cincuenta y dos (52) unidades de vivienda agrupada, presentado y estudiado críticamente por los distintos Organismos municipales competentes, no produce impactos negativos de significación en el Ambiente si se adoptan las medidas de mitigación y remediación planteadas en la Evaluación de Impacto Ambiental, y en los diferentes informes producidos por las Reparticiones municipales intervinientes en la gestión del presente Expediente;

QUE en el Expediente N^o 8210-A-03 y por Decreto N^o 361/04, se otorgó la factibilidad provisional condicionada, al Proyecto que nos ocupa, y se establecieron en su articulado las pautas y restricciones administrativas, urbanísticas, constructivas, de infraestructura y de servicios que, en principio y completados por las normativas que dispondrá el presente Decreto de Declaración de Impacto Ambiental, constituyen, en conjunto con las prescripciones del Código de Ordenamiento Urbano y el Código de Edificación que resulten de aplicación al caso, las disposiciones particulares que regularán la ejecución del complejo de cincuenta y dos (52) unidades de vivienda agrupada que nos ocupa;

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^o.- Expídese la presente Declaración de Impacto Ambiental en los ***** términos del Artículo 20, inciso b) de la Ley 11.723, autorizando en forma condicionada, la realización de la obra del Conjunto de Vivienda Agrupada “Altos de la Merced”, presentado por la empresa “Altos de la Merced Fiduciaria S.A.” y el Estudio de los Arquitectos Armendarez, Ferreiro y Rey, en el Expediente N^o 8210-A-03, a ejecutarse en el inmueble designado catastralmente, Circunscripción VIII, Sección F, Fracción I^a, Parcela 24, bajo las prescripciones de base y generales de “Urbanización Especial”, según lo determinado por el Artículo 1.2.1.1. apartado A), del Código de Ordenamiento Urbano.-

/

////

ARTICULO 2°.- El condicionamiento establecido en el artículo precedente, consiste en:

a) El ajuste a todas las disposiciones y restricciones que condicionaron la factibilidad otorgada por Decreto N° 361/04, Expediente N° 8210-A-03, que figuran en el articulado de dicho acto administrativo y se dan por reproducidas en el presente.

Los anteproyectos que figuran en el Expediente N° 8210-A-03 a fojas 38/39, fojas 56/59, fojas 65/70, completados con la documentación de fojas 14, fojas 32/33, fojas 53 y fojas 55 del mismo Expediente, serán adecuados a lo establecido particularmente en el Decreto N° 361/04 y en el presente Decreto así como toda otra disposición del Código de Ordenamiento Urbano, del Código de Edificación y de normas complementarias, que resulte de aplicación a este caso, para obtener de la Dirección de Obras Particulares el pertinente permiso de Construcción, según lo dispuesto por el Decreto N° 2622/02.

b) Incluir en el futuro reglamento de Copropiedad y Administración del complejo de viviendas, la disponibilidad pública y permanente de 2 (dos) grupos de seis (6) módulos de estacionamiento cada uno, para vehículos de proveedores, visitantes o servicios. Los módulos figurarán en planos especiales a presentar, sin ocupar espacios públicos, y serán señalizados convenientemente.

c) Prohibir el estacionamiento de todo vehículo en ambas manos de la calle General Guido durante el proceso de obra y de habilitación y uso de las viviendas.

d) Observar todos los recaudos del Plan de Mitigación presentado en la Evaluación de Impacto Ambiental (fojas 77/84), asumiendo la firma propietaria y los profesionales intervinientes, sus respectivas responsabilidades en la adopción y cumplimiento de las medidas de prevención y mitigación establecidas.

e) Disponer la instalación como mínimo de tres (3) hidrantes con sus mangueras y lanzas para el Servicio contra Incendio, sobre la cañería de distribución de Aguas Argentinas, en la ubicación y con las dimensiones y características que defina el Cuerpo Activo de Bomberos Voluntarios de San Isidro, previendo adecuada

ubicación para las llaves generales de corte de gas y electricidad del conjunto de viviendas en su totalidad. Se presentará a consideración de la Municipalidad, con el visado previo del citado Cuerpo Activo de Bomberos, el Plano de Instalación contra Incendios, cumpliendo lo exigido por el Código de Edificación en su Quinta Parte, Título Octavo, y con la gráfica de lo dispuesto en este inciso.

f) Prevenir la acción de la elevada napa freática detectada, aislando y sellando hidráulicamente los subsuelos a construir y demás dependencias y partes del complejo, que puedan sufrir problemas de humedad.

g) Presentar para su consideración municipal, Estudio de Suelos Complementario del efectuado, y según lo prescripto por el Ensayo a fojas 122, en el sentido de contar con un total de dos ensayos por edificio, dado que el suelo es “débil y heterogéneo”, condicionando el uso de las presiones admisibles determinadas, a la ejecución de nuevos sondeos a realizar en cantidad mínima de 4, (Total 8 ensayos respecto de 4 edificios proyectados).

h) Presentar para la aprobación por parte de la Secretaría de Obras Públicas los siguientes planos y documentación:

h₁: Plano de Pavimentación con Hormigón, y desagüe de calle Murature, entre Guido y Lonardi.

h₂: Proyecto de desagües pluviales de las calzadas de la Manzana limitada por Guido, Murature, Lonardi y de las Carreras y de las eventuales obras de entubamiento que podrían ser necesarias, a juicio de la Secretaría de Obras Públicas, en las zonas aledañas a la manzana en obra.

Estos estudios completan lo requerido en el Artículo 2 inciso d₅) y d₆) del Decreto N° 361/04 y su realización será supervisada por la Secretaría de Obras Públicas.

i) Presentará la firma “Altos de la Merced Fiduciaria S.A.”, su adhesión irrevocable de adherir a los planes municipales que en el futuro se desarrollen, para encarar el pavimento y sus obras complementarias de desagües, en las calles Lonardi, Ernesto de las Carreras y General Guido.

////

Esta condición se volcará al Reglamento de Copropiedad y Administración y a las futuras Escrituras Traslativas de Dominio, mediante la intervención en este sentido, de la Dirección General de Rentas al liberar Certificados de Deuda a los escribanos intervinientes.

- j) Incorporar plantación de doce (12) especies de jacarandá a un (1) metro por detrás de la actual Línea Municipal de la calle General Guido, en terreno hoy privado, con el aval en cuanto a edad y estado fitosanitario, extendido por la Dirección de Parques y Paseos. La plantación de nueve (9) ejemplares de Tilo en la vereda de la calle Murature, según Ordenanza N° 6610, podrá efectuarse una vez completada la apertura total de la calle Murature, con 14m de separación entre sus Líneas Municipales.
- k) Presentar constancias de la factibilidad para contar con los servicios de Gas Natural por red y de la red de Energía Eléctrica, otorgadas por las respectivas empresas concesionadas de los servicios. Se procurará que las nuevas redes a tender, sean subterráneas para ambos servicios.
- l) Se observará que los nuevos tendidos de redes de servicios de infraestructura para el edificio a construir, se efectúen únicamente en forma subterránea (telefonía, energía eléctrica, videocable, etc.), evitándose así el aumento de la carga aérea de soportes y cables en los sectores de acera.
Sobre esta disposición se notificará y actuará en consecuencia, también la Secretaría de Obras Públicas.
- m) Presentar ante la Dirección de Ordenamiento Urbano la constancia de haber entregado seis (6) ejemplares de jacarandá de 5 a 7 años de edad en el Vivero Municipal según lo dispuesto en el Artículo 2°, inciso d₄ del Decreto 361/04. La forestación con especies de Tilo y Alamo Piramidal, se efectuará según croquis de fojas 109, bajo el control de la Dirección de Parques y Paseos.
- n) Ejecutarán un Recinto cerrado para el depósito de los residuos domiciliarios y de limpieza del conjunto de vivienda agrupada, quedando prohibido su implantación en vía pública. El recinto no ocupará las zonas de retiro de la urbanización,

contará con acceso directo desde vía pública, y será acondicionado internamente, con revestimiento impermeable de fácil limpieza y ventilación reglamentaria por tubo o rejilla.

- o) Las cámaras de transformación de energía eléctrica, o de reducción de presión de gas natural, y cualquier otra instalación necesaria para el funcionamiento de los servicios del complejo de viviendas, deberán ser subterráneas o en su defecto, respetar los retiros de frente reglamentarios, al sector afectado por el futuro ensanche de la calle Guido, y contar con Permiso de construcción previamente otorgado por la Dirección de Obras Particulares.

ARTICULO 3°.- Los responsables del Proyecto, presentarán dentro de un plazo de ***** cuarenta y cinco (45) días a contar de la notificación de este decreto, el Plan de Gerenciamiento y Control Ambiental, (P.G.C.A.) del complejo de 52 unidades de vivienda agrupada cuya construcción se autoriza por el presente. El P.G.C.A. corresponderá primero a la Etapa de Construcción, debiendo designarse a los profesionales responsables ante la Municipalidad, para su instrumentación y el contralor de las Medidas de Mitigación, según lo expuesto en el punto 10.1.2. de la Evaluación de Impacto Ambiental, a fojas 79/82. Como “Etapa de Operación”, se propondrán las Medidas de Mitigación descritas en la Evaluación de Impacto Ambiental a fojas 82/84, con más las distintas disposiciones municipales que regulan la construcción, habilitación y el funcionamiento del complejo en el ambiente del entorno. Se designará al Administrador del Consorcio de Propiedad Horizontal, el cual deberá acreditar capacitación para la Gestión Ambiental de esta 2° Etapa, o bien a profesionales con título habilitante, como responsables ante el Municipio de la segunda Etapa del P.G.C.A..

El Plan de Gerenciamiento y Control Ambiental, una vez aprobado por la Municipalidad, se incorporará al Reglamento de Copropiedad y Administración.

ARTICULO 4°.- La Secretaría de Inspecciones y Registros Urbanos, a través de sus ***** Organismos Técnicos competentes, practicará los estudios de tránsito en el entorno del conjunto de viviendas, una vez que las mismas se encuentren ocupadas, proponiendo las medidas de remediación pertinentes, para ordenar el mayor tránsito vehicular que se registre. En el interín, se prohíbe totalmente el estacionamiento junto a ambas aceras de la calle General Guido, desde la calle Uspallata hasta Avenida Sucre, manteniéndose los actuales sentidos de circulación en las calles del área.

ARTICULO 5°.- Remítase en cumplimiento de lo dispuesto por el Artículo 21 de la
***** Ley 11723, copia del presente Decreto, a la Subsecretaría de
Política Ambiental de la Provincia de Buenos Aires.-

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

CD