



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



**BOLETIN OFICIAL**  
**EDICION EXTRA N° 296**

**CONTENIDO:**

**Decreto N° 666/2007:** “DECLARACION DE IMPACTO AMBIENTAL”, autorizándose la realización de las obras de carácter privado, complementarias y públicas necesarias, autorizadas en el Decreto de Factibilidad del expediente N° 11847/06, con los condicionantes impuestos en el mismo, conforme lo dispone el artículo 20, inciso b) de la Ley N° 11.723.

**Publicado, el día 20 de marzo de 2007**

SAN ISIDRO, 9 de marzo de 2007

DECRETO NUMERO: **6 6 6**

VISTO el proyecto presentado por la empresa Pedro Podestá S.A. por expediente N° 11847/06 y la Evaluación de Impacto Ambiental –E.I.A.- introducida en forma conjunta por la citada empresa y la firma MZ Consultora S.R.L., referidas ambas documentaciones a la construcción de un Conjunto de oficinas en el predio conformado por las calles Edison, Río de Janeiro, Corrientes y Habana, con frente en la calle Edison 2659 designado catastralmente como circunscripción IV, sección B, Manzana 53, parcelas 1-2-3 y 4 de la ciudad de Martínez, en jurisdicción de este Partido; y

Considerando:

QUE por Decreto de Factibilidad agregado al Expediente 11847/06, se ha autorizado la realización de las nuevas obras propuestas con los condicionamientos urbanos, ambientales y administrativos dispuestos;

QUE por su encuadre como Urbanización Especial para conjuntos No Habitacionales conforme el artículo 1.2.1.1 Ap. B 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 Dto. 3132/00;

QUE con el Boletín Oficial Municipal, Edición Extra N° 274 agregado a fojas 186/187 del expediente 13666/06, se ha dado cumplimiento a la publicación previa del Estudio de Impacto Ambiental presentado por los solicitantes del proyecto, conforme lo dispone el Artículo 17 de la Ley 11.723;

QUE a fojas 203/208 del expediente N° 13666/06 obra el informe de la oficina Técnica a cargo de la Evaluación de Impacto Ambiental; a fs. 209 el informe de la Dirección de Catastro; a fs. 211/215 el informe de la Dirección General de Ordenamiento Urbano, con las recomendaciones resultantes de la Evaluación conjunta; en las que se opina y proponen los condicionamientos necesarios para el otorgamiento de la factibilidad solicitada;

QUE conforme lo antedicho, se ha pronunciado el Comité Evaluador competente, emitiendo su dictamen favorable, el que se encuentra agregado al presente expediente;

////

////

QUE la Subsecretaría de Registros Urbanos se expide favorablemente en ambos expedientes, propiciando 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 N° 11847/06, 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 del proyecto, de las obras a realizarse y de su \*\*\*\*\*funcionamiento se mantendrá siempre que Pedro Podesta S.A. y/o quien resulte responsable, den cumplimiento, en cada una de las etapas, a las siguientes exigencias:

**A.- Etapas de Obra (Demolición– Movimiento de Suelos – Construcción):**

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.- Previo al inicio de las obras deberán presentar memoria de:**

**I- Secuencia de Excavación – Apuntalamiento**

Prever estabilidad de suelos en general, y en especial los circundantes a los sectores socavados: a) contención de las superficies superiores con apuntalamiento y parapetos; b) protección por el tránsito vehicular y por remoción de mantos superiores: (colocación de redes o mallas);

**II- Adecuado diseño del drenaje para escurrimiento de aguas pluviales, en virtud de la pérdida del terreno absorbente: extracción en zonas socavadas con equipos**

////

////

centrifugadores, su retención en cisternas, manejo por encauzamiento y conexión adecuada con la Vía Pública, previa intervención de la Secretaría de Obras Públicas;

**A2.-** Colocación de protección perimetral y/o vallados, con utilización de tecnologías apropiadas a fin de aminorar ruidos y polvos: complementando con instalaciones que conformen pantallas perimetrales de protección de transmisión de polvo y ruidos al entorno;

**A3.-** El horario de trabajo para la realización de las obras será de 7.00 a 17.00 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.

La utilización de maquinarias o herramientas que produzcan niveles superiores a los decibeles autorizados para la zona, o considerados molestos por el sentido común, deberán efectuarse en horarios especiales, tratando de evitar molestias al vecindario, comunicando el horario y duración de los trabajos a la Municipalidad y a los vecinos afectados.

**A4.-** Utilización de maquinarias o instalaciones especiales: Queda prohibido la utilización de grandes equipos o maquinarias que por las características de la zona, pudieran causar molestias o perjuicios a vecinos o cosas. En caso de ser imprescindible la utilización de tales equipos o maquinarias, se deberá tramitar previamente un permiso, con intervención de los Organismos Técnicos pertinentes.

**A5.-** Los obradores y contenedores serán instalados dentro del predio con sus instalaciones sanitarias, depósitos de materiales y escombros, sin ocupación de la vía pública.

El acceso a la obra será exclusivamente por la calle Río de Janeiro;

**A6.-** El acopio de materiales, especialmente pulverulentos, se realizará en recintos cerrados y desmontables, retirados de las líneas municipales y en cercanías del acceso de los camiones;

**A7.-** Tratamiento de Efluentes por contaminación subterránea: baños químicos o bien conectados a la red, en proporción a la cantidad de obreros para las respectivas tareas;

**A8.-** El ingreso y egreso deberá ser diferenciado para el personal encargado de la construcción y para las maquinarias y los camiones de traslado de materiales.

**A9.-** Los vehículos de carga, para abastecimiento de materiales y/o insumos (que circularán con protección humedecida sobre la carga), podrán ingresar y/o egresar del predio sólo en el horario de trabajo autorizado pudiendo modificarse el mismo

///...

en caso de producirse inconvenientes con el entorno o con la circulación vehicular, quedando prohibida la circulación fuera de estos días y horarios, excepción hecha de alguna eventual y especial autorización que podría otorgar la Municipalidad, previa solicitud en tiempo y forma.

**A10.-** Las entradas y salidas de vehículos con materiales relacionados con las obras, se realizarán adoptando todas las medidas necesarias para evitar ruidos molestos, contaminación del suelo, del aire y trastornos o alteraciones en el tránsito. Se deberá señalar la obra y el acceso para mejorar las condiciones de los mismos, debiendo ingresar todos los vehículos por la calle Río de Janeiro previo conocimiento e intervención de la Secretaría de Tránsito, Seguridad y Cuidados Comunitarios;

**A11.-** Camiones de traslado de hormigón: El lavado se realizará dentro del predio y con condiciones de higiene, seguridad y desagües correspondientes;

**A12.-** 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.

**A13.-** El ancho mínimo del acceso de vehículos de carga, no podrá ser inferior a 6m., a fin de garantizar el paso de dos camiones simultáneos.

**A14.-** Manejo de residuos de obra: el destino de los materiales y desechos generados en esta etapa constructiva, será el que corresponda a la naturaleza de cada uno de los residuos, ya sean éstos domiciliarios, constructivos o especiales, debiéndose, en caso de existir disposición final de residuos especiales, acreditarse en las actuaciones correspondientes, los certificados de dicha disposición final, conforme a la legislación vigente;

**A15.-** Mantenimiento de las veredas perimetrales en buen estado de transitabilidad.

**A16.-** Plan de Contingencia por emergencias y consecuencias ambientales significativas;

**A17.-** En la gestión de aprobación de planos de construcción se designará al menos dos personas responsables de las obras a cargo del cumplimiento de las medidas de mitigación propuestas durante esta etapa constructiva, quienes asumirán además las respuestas ante los reclamos y propuestas efectuadas por los vecinos, con número telefónico accesible las 24 horas;

**A18.-** 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 compor-

tamiento 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;

**A19.-** 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;

**A20.-** 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 perjuicio 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 conferidas en la presente Declaración de Impacto Ambiental y en los correspondientes Decretos de Factibilidad de Obra si fuere necesario.

#### **B.- Etapa Funcional:**

Estos requisitos constarán en el Plan de Control y Gestión Urbana:

**B1.-** Capacidad/Densidad poblacional: se limitará a una persona cada 12m<sup>2</sup> de superficie de piso destinada a lugar de trabajo (sin computar los sanitarios, cocinas, circulaciones verticales e instalaciones centrales del edificio), situación que quedará plasmada en un cartel indicador, colocado en lugar visible en cada piso.

**B2.-** Horario de Funcionamiento del Complejo, permanencia del personal y clientes: de 8.30 a 20 hs. de lunes a viernes y sábados de 8.00 a 14.00 hs.

Fuera de estos horarios solo se admitirán trabajos de limpieza, mantenimiento y la seguridad mínima necesaria.

**B3.-** Estacionamiento:

**I-** Dispondrá para cada Oficina, como mínimo 1 lugar cada 20m<sup>2</sup> de superficie (sin computar sanitarios, cocinas y circulaciones verticales), restricción que quedará debidamente indicado en los planos y en el lugar.

//...

**II-** Estacionamiento de “cortesía”: 48 cocheras como mínimo para visitantes y concurrentes, en sector de libre acceso.

-Estacionamiento para proveedores: 4 lugares debidamente señalizados.

-Contará con espacio para estacionamiento de motos y bicicletas.

**III-** El Abastecimiento con vehículos afectados a los diferentes servicios, deberán concurrir preferentemente fuera del horario de Funcionamiento del complejo.

Los proveedores, la carga/descarga de insumos, materiales y residuos, se realizará dentro del predio en las cocheras reservadas, prohibiéndose la permanencia de vehículos de abastecimiento en la vía pública.

**IV-** Todo ello debe figurar en el Reglamento de Copropiedad, siendo de libre y gratuita disponibilidad para empleados, visitantes o servicios, según corresponda el destino de cada sector de cocheras, a fin de evitar la permanencia de vehículos en los alrededores de la urbanización;

**V.-**La Secretaría de Tránsito, Seguridad y Cuidados Comunitarios intervendrá en los posibles conflictos que pudieren generarse, derivados del funcionamiento del complejo, estableciendo todas las medidas de mitigación que pudieren corresponder.

**B4.-**Número de Unidades: en caso de someter el inmueble al régimen de Propiedad Horizontal se admitirán como máximo: 24 unidades funcionales a razón de dos por piso de cada cuerpo o bloque.

La superficie mínima de cada una de ellas será de aproximadamente 300m<sup>2</sup> en 1ro y 2do piso y 200m<sup>2</sup> en el 3er piso, contando con las cocheras mínimas requeridas: 15 cocheras para cada una de las unidades ubicadas en 1° y 2° nivel, y 10 cocheras para cada una de las ubicadas en el 3° nivel, las que se considerarán Unidades Complementarias de cada unidad funcional.

**I)** Las 48 cocheras de cortesía, los 4 módulos para abastecimiento y servicios y el espacio para estacionamiento de motos y bicicletas, integrarán las áreas comunes.

**II)** El resto de las cocheras podrán conformar Unidades Funcionales, ser asignadas a cada oficina como áreas complementarias o integrar las áreas comunes del edificio.

**B5- Accesos al Conjunto:**

**I-** Acceso y egreso peatonal y acceso vehicular por calle Edison desde la dársena.

**II-** Egreso vehicular por Río de Janeiro.

///...

**III-** Se dispondrá y mantendrá una adecuada señalización en accesos vehiculares y sendas peatonales, la que se colocará dentro del predio, sobre los retiros del frente.

**B6 -Residuos**

**I.-** Domiciliarios: se colocarán en “recintos cerrados con doble abertura” hacia interior/exterior, diseñados a tal fin, ubicados dentro de los límites del predio, accesibles a la recolección desde la Vía Pública, y próximos a los accesos de complejo donde se instalaría el servicio de seguridad. Se respetarán los horarios dispuestos en cuanto al Programa de Higiene Municipal.

**II.-** Especiales: se cumplimentará con lo establecido en la Ley Provincial 11.720 y su reglamentación;

**B7-** Serán responsabilidades de los Propietarios:

**I-** Mantenimiento de los espacios verdes privados.

**II-** Mantenimiento de los espacios públicos / aceras, con preservación de forestación existente y a plantar.

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

**B8-** Se cumplirá con lo establecido en el artículo 1.2.4.6 Ap. A y B del Código de Ordenamiento Urbano en lo que respecta a la iluminación de espacios exteriores.

**B9-** 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, como asimismo para mitigar los eventuales impactos generados, la protección y el cuidado de los factores ambientales, según el Código de Edificación de San Isidro;

**C.- Etapa de Gestión:**

**C1.-** Cumplimiento de las Medidas de Mitigación, modificación y optimización propuestas para las diferentes etapas de obra, bajo responsabilidad del profesional actuante que designe la titular del emprendimiento;

**C2.-** Definir para las distintas etapas del Plan de Control y Monitoreo y el seguimiento de medidas de Mitigación establecidas por los Evaluadores de EIA.

**C3.-** Cumplimiento de las Medidas de Mitigación para el emprendimiento, requeridas por la Municipalidad y propuestas por los solicitantes, a través de un Plan de Gestión, a consensuar con los Organismos Técnicos el que será aprobado por las Oficinas competentes en cada uno de los temas involucrados.

///...

Este instrumento de Gestión Ambiental podrá ser requerido en las inspecciones municipales que se realicen para la verificación de las pautas establecidas en el mismo.-

**C4.-**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.

#### **C5.- INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS**

**I-** Se adjuntarán las Certificaciones actualizadas de los permisos pertinentes de las Empresas prestatarias de los distintos servicios.

**II-**Conexión adecuada a la red existente de cada servicio, y de ser insuficiente la infraestructura de cloacas, prever planta de tratamiento dentro del predio según prescripciones de la empresa pertinente. Intervención de la Secretaría de Obras Públicas.

**III-**Las Cámaras de energía, electricidad y gas, serán tratadas, según prescripciones técnicas vigentes, conforme el artículo. 1.2.2.12 del COU.

**IV-**Desagües Pluviales: conexión adecuada a Vía Pública, con intervención de la Secretaría de Obras Públicas de ser necesario.

**V-**Construcción de la dársena sobre la calle Edison, y de todo el equipamiento urbano necesario para un adecuado funcionamiento e integración con la vía pública a saber: veredas, plantación de árboles, señalización horizontal y vertical, parada de transporte público y semaforización, entre otros.

**C6.-**Concretar donación de tierra que no sea utilizada en el lugar, proveniente del desmonte, por aplicación del artículo 5.11.4.2. del Código de Edificación de San Isidro, cuya disposición final la determinará la Secretaría de Obras Públicas;

**C7.-**En caso de incorporarse publicidad, esta será concordante con el Código que regule la actividad.

ARTICULO 4º.- 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 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.-

ARTICULO 6.- Regístrese. Comuníquese y publíquese.-

Desp
y Leg
EC

<p>Sr. <b>INTENDENTE MUNICIPAL</b> Dr. Angel Gustavo Posse Sr. Secretario General de Gobierno y Administración Lic. Héctor Aníbal Prassel Sr. Secretario de Inspecciones y R. Urbanos Cdor. Guillermo Sánchez Landa</p>
---

