



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



**BOLETIN OFICIAL**

**EDICION EXTRA N° 3 2 3**

**CONTENIDO:**

**Decreto N° 1697/2007** Expídase “**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° 516/06, con los condicionantes impuestos en el artículo 3°, conforme lo dispone el artículo 20°, inciso b) de la Ley N° 11.723.

**Publicado, el día 8 de agosto de 2007**

San Isidro, 19 de Julio de 2007

DECRETO NUMERO: **1697**

VISTO el proyecto presentado por la empresa Sociedad Anónima Productora de Semillas para evaluar la factibilidad urbana y aptitud ambiental, referentes a la construcción de un edificio de oficinas en el predio ubicado en la Avenida Fondo de la Legua N° 1171, designado catastralmente como circunscripción V, sección b, manzana 3, parcelas 5a de la localidad de Boulogne, en jurisdicción de este Partido; y

Considerando:

QUE el predio se ubica, según el Código de Ordenamiento Urbano, en zona Rm1- residencial predominante-, permitiéndose sobre Avenida Fondo de la Legua hasta 25m de profundidad, los usos diferenciados de la Zona Cm1- Comercial predominante-, admitiéndose el rubro solicitado como Uso conforme previo tratamiento como Uso Puntual;

QUE debido al estudio particularizado a efectos de evaluar la incidencia de la actividad y edificación sobre el entorno, se tornó imprescindible la presentación de un Estudio de Impacto Ambiental;

QUE con el Boletín Oficial Municipal, Edición Extra N° 288 agregado a fojas 52/53 del presente expediente, 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 se han registrado presentaciones de terceros y un vecino inicio el expediente N° 1611/07, dando respuesta a las inquietudes planteadas con la adecuación en la última propuesta, de fs. 68/76, respecto del control de las visuales y la conservación de la forestación, dado que con el corrimiento del edificio hacia el frente, previendo un espacio libre lateral para el mantenimiento de un cedro azul, así como la recuperación del pulmón de manzana y la plantación de nuevos árboles en este espacio, se atemperará el impacto visual hacia el nuevo edificio desde la propiedad del vecino, que di- era origen al expediente antes mencionado;

QUE se propone desde el punto de vista ambiental y urbano, la demolición de todas las construcciones preexistentes, y no compatibles con los usos permitidos por la actual zonificación que ocupaban el Fondo Libre, recuperando el Pulmón de Manzana como espacio libre, absorbente y parquizado; se prevé un Fondo Libre de construcciones, mucho mayor al mínimo reglamentario, dejando libres entre 21 y 24,51 m., desde el eje divisorio del fondo;

//....

QUE el uso planteado como Oficinas, no resulta agresivo para el entorno, pues es una actividad que no genera mayores molestias, en tanto se disponga del estacionamiento necesario y exigido y dado que se ubica sobre una Avenida con accesibilidad directa desde las vías de circulación mas importantes (Ruta Panamericana y Ruta Provincial N° 4);

QUE cuenta con estacionamiento reglamentario de 48 cocheras para 1068 m<sup>2</sup> aproximadamente de superficie computable según artículo 1.2.2.1. inc. 7 del Código de Ordenamiento Urbano, y estableciéndose además la reducción del FOS a un valor de 0,45 aproximadamente, menor al máximo establecido para la zona y proponiéndose Medidas de control y mitigación de impactos para las Etapas de Obra y de Operación/Funcionamiento;

QUE a fojas 79/80 obra el informe de la Dirección General de Ordenamiento Urbano, con las recomendaciones resultantes de la Evaluación de Impacto Ambiental, en las que se opina y proponen los condicionamientos necesarios para el otorgamiento de la Factibilidad y Aptitud Ambiental solicitadas;

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, propiciando el dictado del acto administrativo que contemple la Factibilidad Urbana del proyecto y la Aptitud Ambiental del mismo, 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°.- Hágase saber a la empresa Sociedad Anónima Productora de Semillas, que \*\*\*\*\* podrá autorizarse la construcción de un edificio de oficinas en el predio ubicado en la Avenida Fondo de la Legua, N° 1171, designado catastralmente como circunscripción V, sección b, manzana 3, parcelas 5a de la localidad de Boulogne, según anteproyecto de fs. 68/76, convenientemente corregido.

///....

ARTICULO 2°.- 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° 516/06, con los condicionantes impuestos en el mismo, conforme lo dispone el artículo 20, inciso b) de la Ley N° 11.723.

ARTICULO 3°.- Lo dispuesto en los artículos precedentes, queda condicionado al \*\*\*\*\* cumplimiento de los requisitos que a continuación se detallan:

**A.- Para el proyecto definitivo:- Urbanísticos-**

- 1- Los factores de ocupación máximos admitidos , serán: del Suelo - FOS : 0.45 y Total- ,FOT : 1,20 , debiendo verificar el cálculo estrictamente conforme a las definiciones contenidas en el Código de Ordenamiento Urbano en vigencia - edición 2007 - para la zona Rm1- .
- 2- El Terreno Libre Absorbente será como mínimo el 20 % de la superficie del predio, el que podrá ser completado previendo el drenaje de la superficie necesaria para alcanzar este porcentaje. A tal efecto las cocheras ubicadas al fondo preverán este drenaje con carpeta verde y tratamiento de solado que permita el escurrimiento libre hacia el terreno.
- 3- El subsuelo podrá extenderse hasta un máximo de 45 m de la Línea Municipal, a fin de dejar el resto del terreno absorbente, parqueizado y forestado hacia el fondo del predio.
- 4- El edificio se desarrollará dentro de los 30 m contados a partir de la Línea Municipal.
- 5- La Altura Máxima será de :  
8,50 m para el sector del edificio entre medianeras – P baja/ 1° y 2° piso - y hasta una profundidad de 30 m de LM sobre el eje divisorio Sudeste, debiendo retirarse 6,50 m del eje divisorio Noroeste a partir de los 20 m de la LM.

////....

- 11.00 m para el 3° piso, el cual deberá retirarse: 1 m de cada eje divisorio, 3 m de Línea Municipal, pudiéndose extender esta Altura hasta una profundidad máxima de 19,20 m desde la Línea Municipal.
  - Las azoteas en ambos sectores serán inaccesibles y las cargas perimetrales serán las mínimas necesarias.
  - No se admitirán instalaciones complementarias por encima de los 11.30 metros de altura de Plano Límite.
- 6- El Retiro de Frente será de 2 m, en PB, 1° y 2° piso -hasta 8,50 m de altura- , y de: 3 m en el 3° piso.
- 7- Se preverá un Retiro lateral desde el eje divisorio Noroeste de 6 ,50 m, que se conformará a partir de los 20 m de LM, a fin de dejar suficiente espacio para que se mantenga y continúe desarrollándose el ejemplar de cedro azul que se preserva.
- 8- El Fondo Libre será parquizado y totalmente absorbente en un 50 % de su superficie como mínimo, debiendo prever plantación de árboles a 4 m de los ejes divisorios a modo de cortina.
- 9- Deberá diseñarse correctamente el acceso vehicular y veredas a fin de facilitar la entrada y salida de los vehículos sin ocasionar esperas, taponamientos ni inconvenientes en vía pública. La propuesta será evaluada, previo a su aprobación por parte de la Dirección General de Ordenamiento Urbano.
- 10- Cumplimentar con las disposiciones contenidas en los Códigos de ordenamiento Urbano y de Edificación en cuanto al estacionamiento, accesos, condiciones edilicias y de seguridad, debiendo verificarse las dimensiones de las cocheras, circulaciones, pasos, pendientes de rampas, rellano en el acceso.
- 11- Forestación:
- Se conservará un ejemplar de cedro azul, ubicado a 26,51 m de la Línea Municipal, presentándose el detalle de la metodología a emplear para su resguardo en la Etapa de Obra y en su posterior conservación en la Etapa de Funcionamiento, bajo supervisión de un profesional especializado.

//////....

-Los otros ejemplares, podrán ser extraídos tal como informa la Dirección de Parques y Paseos a fs. 67: un kaki, una mora y un cedro azul ubicados en el interior y tres ligustros ubicados en vereda, por su regular estado fitosanitario y/o ser especies no aptas, debiendo efectuar la reposición al Patrimonio Forestal de San Isidro según lo establecido en la Ordenanza n° 6610: con 50 ejemplares de fresnos americanos a entregar al vivero municipal y 6 ejemplares de jacarandá de 10 años de edad a plantar en el fondo de la parcela.

-Se repondrán en vereda ejemplares de jacarandá de 10 años de edad.

- 12- Verificará el número de cuarenta y ocho (48) cocheras como mínimo conforme 1068m<sup>2</sup> de superficie computable.
- 13- Podrán conformarse un máximo de 7 Unidades Funcionales, debiendo incorporar como unidades complementarias las cocheras reglamentarias, que surgen del cálculo establecido por el artículo 1.2.2.1. del Código de Ordenamiento Urbano
- 14- En caso de ser necesario la instalación de una cámara para transformador de electricidad, se ejecutará en subsuelo, sin afectar áreas con otros destinos (estacionamiento, circulaciones, accesos, etc.).
- 15- Se efectuará un Recinto para Residuos dentro del predio a efectos de acumularlos, previo a su extracción en los horarios reglamentarios por parte del servicio municipal contratado.
- 16- Se efectuará la conexión a la red de agua corriente , así como la conexión a la red de cloacas , o en su defecto se efectuará una Planta de Tratamiento de Líquidos cloacales de acuerdo a las normativas en vigencia,
- 17- Se cumplimentarán las demás normativas contenidas en las reglamentaciones vigentes y de aplicación.

B) Etapa de Obra (Demolición – Movimiento de Suelos – Construcción):

//////....

Minimizar impactos temporarios, debiendo resguardar principalmente la transmisión de ruidos, vibraciones, polución ambiental, movimiento vehicular y de personal, escurrimiento pluvial o de líquidos utilizados; prevenciones por desplazamiento de suelos así como la limitación de los horarios de trabajo:

- 1- Serán de aplicación todas las directivas vigentes para la ejecución de obras privadas, en cuanto a: horarios de trabajo, carteles de obra, sendas peatonales, prohibición de ocupación de veredas y de eliminación de aguas servidas y de obra hacia la vía pública, baños para personal, ordenamiento general y limpieza de la obra y los alrededores. Se deberán adoptar medidas para evitar inconvenientes durante la llegada de materiales organizando las tareas y garantizando que no se produzcan esperas en vía pública, entre otros aspectos.
- 2- Se designarán dos personas responsables de esta Etapa, las cuales deberán aportar números telefónicos que estén abiertos para cualquier eventualidad, las 24 hs. del día.
- 3- Se implementará el Plan de Manejo Ambiental propuesto en el informe – fs.25/30 – a lo que se sumará lo indicado en los puntos 1 y 2, considerando las Medidas de Control Ambiental, a efectos de minimizar los impactos en esta Etapa.
- 4- Este Plan formará parte de la documentación a presentar para obtener el Permiso de Construcción.

#### C.- Etapa Funcional:

- 1- Será obligatorio el uso de las cocheras por parte del personal de cada oficina, concurrentes en general, proveedores, clientes, debiéndose asignar las cocheras para cada una de las unidades de oficina y las destinadas a los concurrentes, todo ello para evitar conflictos en la vía pública.

///////....

- 2- No se autorizarán habilitaciones de oficinas que desvirtúen lo dispuesto para la aprobación del edificio; impliquen una concurrencia masiva de público, proveedores y/o clientes; y/o superen la capacidad reglamentaria de personas calculada conforme al factor de ocupación máximo regulado por el Código de Edificación – art. 4.4.1.1.-, es decir una persona cada 8 m<sup>2</sup> de superficie destinada a oficina- .
- 3- El propietario y/o consorcio será responsable del correcto mantenimiento de los espacios verdes, internos y externos, y del control y cuidado efectivo de la forestación existente y de la que se plantará, así como del mantenimiento general del edificio y sus instalaciones, cumplimentado las medidas de control y resguardo ambiental así como la tabla de molestias (Anexo IV y artículo 1.2.2.24- Código de Ordenamiento Urbano).
- 4- Respeto por las buenas costumbres de convivencia urbana, dentro del inmueble y para con el entorno circundante.
- 5- En caso de incorporarse publicidad, esta será concordante con el Código vigente.
- 6- Se cumplirá con lo establecido en el artículo 1.2.4.6 Aps. A y B del Código de Ordenamiento Urbano en lo que respecta a la iluminación de espacios exteriores privados.
- 7- 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;



////////.....

- 8- Se implementará el PLAN DE MANEJO AMBIENTAL Y DE SEGURIDAD GENERAL DEL EDIFICIO Y SUS INSTALACIONES, para la Etapa de Operación /Funcionamiento, con las condiciones indicadas precedentemente y las propuestas en el estudio de Impacto Ambiental, donde se contemplen todas las Medidas de corrección y control a aplicar sistemáticamente o ante alguna eventualidad o siniestro, será incluido en el Reglamento de Copropiedad y Administración en caso de ser sometido a subdivisión en propiedad horizontal
  
- 9- El plan señalado en el inciso 8, así como el reglamento de Copropiedad y Administración serán presentados en oportunidad de gestionar cada habilitación municipal, junto con una memoria detallada de las actividades que se pretenden desarrollar.

ARTICULO 4°.- Otórgase a los titulares mencionados, un plazo de ciento veinte (120) días, \*\*\*\*\* contados a partir de la notificación de este Decreto, para presentar los planos del proyecto definitivo, ante la Dirección de Obras Particulares, a fin de obtener el pertinente Permiso de Construcción. Previo al otorgamiento del Permiso, se adjuntará nomina de los responsables con sus teléfonos respectivos.-

ARTICULO 5°.- La documentación a presentar ante la Municipalidad, cumplimentando lo \*\*\*\*\* normado por el presente Decreto de Factibilidad y 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 6°.- 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 7°.- Regístrese. Comuníquese y publíquese.-

DESP Y LEGISL
Cac

<p><b>Sr. INTENDENTE MUNICIPAL Dr. Angel Gustavo Posse</b> Sr. Secretario General de Gobierno y Administración Lic. Héctor Aníbal Prassel</p>
---

