



MUNICIPALIDAD DE SAN ISIDRO
Dirección General de Despacho y Legislación



BOLETIN OFICIAL

EDICION EXTRA N° 4 5 9

CONTENIDO:

DECRETO NUMERO 2028/2009: Expídase la presente Declaración de Impacto Ambiental autorizándose la realización de las obras de carácter privado, y públicas complementarias, en concordancia con lo dispuesto por el Decreto de Factibilidad, que obra en el Expediente N° 17.018/07.

Publicado, el día 18 de setiembre de 2009.

San Isidro, 19 Agosto de 2009

DECRETO NUMERO: 2 0 2 8

VISTO el estudio de Evaluación de Impactos Ambientales, (E.I.A), presentado por “Los Miradores S.R.L.”, y confeccionado por la Consultora “ZIRMA Desarrollos Urbanos y Ambiente Sustentable” a través de los profesionales intervinientes en la E.I.A. Fs. 5/136, 212/236 y 262/376, referido a la Urbanización Especial para Conjuntos Habitacionales, en el inmueble designado catastralmente como Circunscripción VIII, Sección A, Manzana 66, Parcela 1a, ubicado con frente a la Av. Del Libertador General San Martín y las calles Treinta y Tres Orientales y La Salle, de la Localidad de Becar, en Jurisdicción de este Partido; y

Considerando:

QUE en el Decreto de Factibilidad, obrante en el expediente N° 17.018/07, se establecieron los condicionamientos urbanos, ambientales y administrativos a cumplimentar para la realización del proyecto presentado;

QUE con el Boletín Oficial Municipal, Edición Extra N° 366 del 07/05/08, agregado al expediente N° 4458/08 a Fs. 140/141, se ha dado cumplimiento a la publicación previa respecto del Estudio de Impacto Ambiental presentado por los solicitantes del proyecto, conforme lo dispone el Artículo 17° de la Ley N° 11.723, y a la comunicación a los vecinos más próximos según constancias de Fs. 159/184;

QUE por expediente N° 4458/08 se presentaron sugerencias por parte de vecinos, respecto a la preservación de la casa existente, de su cerco perimetral, del paisaje de la barranca y de su forestación, y de un equilibrio entre áreas verdes y áreas construidas como valor paisajístico, que diera lugar a la modificación del proyecto conforme a la “addenda” de Fs. 262/370, habiéndose tenido en cuenta estos aspectos en el proyecto definitivo y contempladas en las medidas de mitigación y en el plan de control a cumplir;

QUE conforme lo antedicho, se ha pronunciado el Comité Evaluador de Impactos Ambientales competente, emitiendo su dictamen favorable a Fs. 385, en base al informe producido por los Organismos Técnicos de fojas 377 a 383, el que se encuentra agregado al expediente de referencia;

QUE a Fs. 386 se ha pronunciado la Dirección General de Ordenamiento Urbano recomendando el dictado del pertinente Acto Administrativo de Declaración de Impacto Ambiental, otorgando la Aptitud Ambiental del Proyecto presentado;

//....

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, y públicas complementarias, en
concordancia con lo dispuesto por el Decreto de Factibilidad, que obra en el Expediente N°
17.018/07, con los condicionamientos establecidos en el siguiente Art. 2°, de conformidad
con lo estatuido por el Art. 20°, Inciso b), de la Ley 11723.

ARTICULO 2°.- La Aptitud Ambiental del proyecto queda condicionada al cumplimiento
***** por parte de los responsables, en cada una de las etapas de desarrollo, de las
exigencias siguientes, además de las medidas de funcionamiento y seguridad propuestas en
los diversos estudios presentados que no se contrapongan con las establecidas en esta Decla-
ración:

A- ASPECTOS de la Etapa “Demolición- Construcción”.

A1- Prever el Plan de Gestión, Control y Monitoreo en el cual constarán, entre otros aspectos, las actividades coordinadas y programadas de las diversas secuencias operativas.

Como concepto general deberán minimizar los impactos temporarios, previendo la disminución de molestias y resguardando principalmente la transmisión de ruidos, vibraciones, contaminación ambiental, movimiento vehicular y de personal, escurrimiento pluvial o de líquidos utilizados, prevenciones por desplazamiento de suelos y generación de barros y polvos, como así también la limitación de los horarios de trabajo.

A2- Preparación del suelo- Instalación del obrador y Gestión de Obra:

I -Excavaciones, armado para apuntalamiento de excavaciones para fundaciones y subsuelos, conexión a cañerías existentes de servicios, aplicando las últimas tecnologías y maquinarias adecuadas.

///....

- II- Prever estabilidad de suelos en general, y en especial los circundantes a los sectores socavados: contención de superficies superiores con apuntalamiento y parapetos; protección de las cárcavas por erosión, por el tránsito vehicular y por remoción de mantos superiores: colocación de redes o mallas.
- III- Plantear adecuado diseño del drenaje para escurrimiento de aguas pluviales, en virtud de la pérdida de terreno absorbente: extracción de zonas socavadas con equipos de bombeo, su retención en cisternas, manejo por encauzamiento y conexión adecuada con Vía Pública. Se dará: intervención de la Secretaría de Obras Públicas Municipal en cuanto sea de su competencia.
- IV- Obradores y contenedores se ubicarán dentro del predio, sin invasión de Vía Pública. Tratamiento de efluentes. Instalación de baños químicos en proporción a la cantidad de personal para las respectivas tareas, según el Código de Edificación de San Isidro.
- V- 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. La tolerancia para acceso y egreso del personal será de 30 minutos.
- VI- 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.
- VII- Traslado de materiales con camiones de medio porte, con carga cubierta, humedecida. Camiones mezcladores de hormigón y maquinarias: el lavado y acondicionamiento se efectuará dentro del predio. Ruta de camiones y maquinarias serán aprobadas por la Municipalidad.
Acceso para camiones de 6m de ancho como mínimo.
- VIII- Acopio de materiales pulverulentos se ejecutarán en recintos cerrados, desmontables, distanciados de las Líneas Municipales y del Eje Divisorio de predios, en cercanías del acceso de camiones.
- IX- Se destinará un sector dentro del predio para estacionamiento de los vehículos del personal afectado a la obra, cualquiera sea su función o jerarquía a fin de no producir inconvenientes en los alrededores.

////....

X- 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 personal para las respectivas tareas, según el Código de Edificación de San Isidro.

XI- Colocación de pantallas protectoras dentro del predio para evitar vistas directas a y desde predios linderos, minimizando la transmisión de polvos, ruidos y otros factores ambientales.

XII- Residuos Especiales: disposición y tratamiento según Ley 11720 Dto. 806/97 de la Provincia de Buenos Aires; envíos a centros especiales registrados con certificaciones de recepción. Disposición en recipientes: pinturas, solventes, grasas, aceites, trapos, estopas; combustibles y lubricantes en tambores, bajo techo y aislados.

XIII- El acceso al obrador del edificio multifamiliar se efectuará por Av. Del Libertador, utilizando el actual portón de reja, previo su acondicionamiento. Para las obras restantes, el acceso será por la calle 33 Orientales, coincidiendo con la entrada principal definitiva del complejo urbanístico. El recorrido de egreso será determinado por la Municipalidad según sea su destino.

XIV- 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: se presentará para la consideración por parte de la Municipalidad.

A4-. Al realizarse la gestión de autorización de los planos de Permisos de construcción, se designarán al menos dos personas responsables de las obras, a cargo del cumplimiento de las Medidas de Mitigación propuestas para las etapas de desarrollo de la obra, quienes asumirán, además, la obligación de dar las respuestas ante los reclamos y ponencias varias efectuadas por los vecinos, con número telefónico accesible durante las 24 horas.

//////....

A5- Durante la etapa constructiva 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 producirse 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 impartir 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:

I- La superficie del terreno absorbente del proyecto será como mínimo igual al 30% del área total de la Parcela.

II- No podrá modificarse la topografía actual del predio en barranca, debiéndoselo mantener dentro de los actuales niveles y respetando su relación con el entorno, (vecinos y vía pública).

III- Los retiros de frente, contrafrente y laterales del conjunto, así como la barranca, deberán mantenerse verdes y absorbentes y con sus niveles aprobados en su totalidad, prohibiéndose ejecutar todo tipo de construcción, solados, y demás mejoras que no cuenten con previa autorización municipal. En lo posible se mantendrá y mejorará el arbolado existente, propiciándose la reforestación.

/////....

IV-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.

V-Uso de materiales de terminación en cercos, veredas, muros, cerramientos y techos que se mimeticen en lo posible con el ambiente del lugar. Se detallarán en planos, incluyendo los colores a utilizar en su textura para su aprobación particular por parte de los Organismos Técnicos de la Municipalidad.

VI-Fachadas: con materiales y terminaciones que no produzcan reflejos o encandilamientos indeseados.

VII-Pantalla forestal: se incorporará en el retiro lateral sudeste de la Parcela, con plantación de especies arbóreas a no menos de 3,00m de los ejes divisorios, a fin de atemperar vistas directas a predios vecinos.

B2- Forestación- Parquización.

I-Se preservarán la mayor cantidad de especies arbóreas existentes- especialmente la Tipa blanca, Robles, Alcanforeros, Palmeras, el Ceibo - y las que se requieran retirar por cuestiones edilicias de proyecto, deberán se trasplantadas. Se preservarán y/o transplantarán especialmente aquellas relevantes por su especie, categoría, antigüedad o frondosidad, resguardando sus raíces y estabilidad durante la etapa constructiva.

II-Se colocarán los árboles que se trasplanten y los nuevos ejemplares, en los sitios indicados por la Municipalidad conformando una "cortina forestal" en retiros de frente y laterales, y se incorporarán especies aptas en veredas.

III-La Dirección de Parques y Paseos verificará el proyecto de Forestación en base a estos lineamientos, a lo relevado a los planos de fs 219 y 257, y documentación de Fs. 317/320 y 360, evaluando el estado fitosanitario de los ejemplares que se ubiquen dentro del área edificable, 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.Ap.B- del COU y la Ordenanza N° 6610.

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

B3- Área Urbana Pública – Accesibilidad- Estacionamiento- Residuos domiciliarios.

I-Se efectuará el corrimiento de la Línea Municipal para completar el ancho de catorce metros, (14 mts), de la calle J.B. de La Salle, y se cederá el área para la ochava en la intersección de esta calle con Treinta y Tres Orientales. Además se instrumentará la cesión de un Espacio Público comunitario como Paseo Lineal, de un mínimo de 623,58 m2 de área aproximada, para ser afectado a la mejor urbanización del área, quedando el Consorcio a cargo de su mantenimiento adoptando las pertinentes medidas para lograr este objetivo.

II-Estacionamiento:

Dispondrá de tres lugares para cada Unidad de Vivienda de ambas tipologías edilicias, restricción que quedará debidamente indicada en los planos, en el Reglamento de Copropiedad, al igual que los diez, (10), espacios de “cortesía” y los dos, (2), lugares para servicios varios.

Se reservará espacio para estacionamiento de motos y bicicletas.

III-Acceso al conjunto por la calle 33 Orientales, a través de dársena interna.

IV-Recinto para residuos domiciliarios: se colocarán dentro del predio en recintos cerrados con doble abertura, accesibles a la recolección municipal desde la vía pública, y preferentemente en la proximidad del acceso vehicular.

C-ETAPA OPERATIVA- FUNCIONAMIENTO

C1-Señalización adecuada en el acceso vehicular con dársena interna de espera y maniobras, cuya resolución se tratará por expediente de factibilidad n° 17018/07.

C2-Estacionamiento: a razón de tres lugares por unidad funcional. El uso de las cocheras de cada unidad será de libre disponibilidad de cada copropietario. Las diez cocheras de “cortesía” para los visitantes de las viviendas, y las dos de estacionamiento para servicios varios, serán regulados por el Reglamento de Copropiedad.

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

La carga y descarga de servicios se realizará dentro del inmueble.

Se afectará lugar para estacionamiento de motos y bicicletas en el sector del edificio multifamiliar.

C3- La Subsecretaría de Tránsito intervendrá en los posibles conflictos que pudieran generarse derivados del ingreso o egreso vehicular del complejo, estableciendo las medidas mitigatorias que pudieren corresponder.

C4- 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.

C5- Los copropietarios serán los responsables del mantenimiento de los edificios e instalaciones, de los espacios verdes privados, comunes y públicos, del arbolado público existente a preservar y a plantar, cumplimentando las medidas de control y seguridad en resguardo del ambiente.

C6- Ventilación adecuada del Subsuelo por gases de motores de automóviles, cumplimentando las Normas vigentes.

C7- Evacuación de humos de parrillas si las hubiere, según exigencias del Código de Edificación.

C8- Respeto por las buenas costumbres de convivencia urbana, dentro del complejo y para con el entorno aledaño.

C9- Se instrumentará un Plan de Capacitación para el personal del Consorcio afectado 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 asimismo 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.

E1-Presentar el PLAN DE GESTION, CONTROL y MONITOREO para las distintas etapas (Construcción, Funcionamiento) y el seguimiento de medidas de Mitigación establecidas por los Evaluadores de la EIA

E2-El Plan de Gestión podrá ser modificado o mejorado a solicitud de las Oficinas Técnicas Municipales o de los propietarios, (o consorcio), cuando las circunstancias urbano ambientales lo requieran, a fin de lograr el funcionamiento compatible del emprendimiento y el ambiente circundante

E3-Obras Públicas- Infraestructura-Forestación:

1-En la presentación de la documentación técnica para el Permiso de Construcción de cada edificio, natatorio o pavimento se deberá cumplir con el emplazamiento propuesto en el plano de fs 219, respetándose la forestación existente y en especial, las especies de Tipa, Robles, Ceibos, Palmeras. De no ser posible, se deberán transplantar previa consideración e instrucción operativa a impartir por la Dirección de Parques y Paseos.

2-Para la obtención del Permiso de Construcción del Conjunto 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.

3-Se transcribirán en los Permisos de Construcción todos los condicionantes Constructivos, Ambientales y Administrativos, que surjan de los Decretos de Factibilidad y de Declaración de Impacto Ambiental.

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

4-Desagües pluviales con sistema de alcantarillado, sumideros y cámaras de limpieza, y adecuada conexión a la vía pública conforme a las especificaciones de la Secretaría de Obras Públicas.

5-Considerar el cambio del sentido del tránsito de la calle Treinta y Tres Orientales, la cual deberá ser de un solo sentido y con dirección SO a NE, previa evaluación de la Subsecretaría de Tránsito.

7-Cumplimentará las disposiciones de los Códigos de Ordenamiento Urbano y Edificación, y toda otra normativa que en el orden nacional, provincial y/o municipal resulten de aplicación.

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°.- Por intermedio de las Oficinas Técnicas pertinentes se deberán liquidar ***** los Derechos por el Estudio y Declaración de Impacto Ambiental, conforme a la Ordenanza Fiscal vigente, los que deberán ser abonados por Los Miradores S.R.L., previo al otorgamiento del Permiso de Construcción, dentro de un plazo de treinta, (30), días como máximo contados a partir de la notificación del presente Decreto. Caso contrario perderá validez la Aptitud Ambiental del Proyecto otorgada por esta Declaración de Impacto Ambiental.-

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.-

DESPACHO Y LEGISLACION
Cac

Sr. INTENDENTE MUNICIPAL Dr. Angel Gustavo Posse
Sr. Secretario General de Gobierno y Administración Lic. Héctor Aníbal Prassel
Sr. Secretario de Inspecciones, R. Urbanos y Tránsito Cdor. Guillermo Sánchez Landa