



MUNICIPALIDAD DE SAN ISIDRO
Dirección General de Despacho y Legislación



BOLETIN OFICIAL

EDICION EXTRA N° 4 6 7

CONTENIDO:

DECRETO NUMERO 2425/2009: “DECLARACION DE IMPACTO AMBIENTAL”, otórgase la Aptitud Ambiental, para la realización de las obras de carácter privado, complementarias y públicas necesarias, autorizada en el decreto de factibilidad del expediente n° 4844-08, con las condicionamientos impuestos en el Artículo 2° del decreto adjunto, conforme lo dispone el artículo 20° inciso b) de la Ley N° 11.723.

Publicado, el día 26 de Octubre de 2009

SAN ISIDRO, 15 de Octubre de 2009

DECRETO NUMERO: **2425**

VISTO el Estudio de Evaluación de Impactos Ambientales (E.I.A), presentado por el Sr. José María Ferrario, en carácter de Apoderado de la firma LAMACO S.A, confeccionado por los Ing. Alberto Foscaldo y Marina H. Vaca, referido a la construcción destinada a Oficinas con instalaciones complementarias, en el inmueble designado catastralmente como Circunscripción IV, Sección C, Manzana 104, Parcelas 1t y 1r de la calle Cuyo N° 3590 esquina Fondo de la Legua N° 1320 de la Ciudad de Martínez, jurisdicción de este Partido; y

Considerando:

QUE en el decreto de factibilidad, obrante en el expte. N° 4844-08, se establecieron los condicionamientos urbanos, ambientales y administrativos a cumplimentar para la realización del proyecto presentado;

QUE por su encuadre como Urbanización Especial para Conjuntos No Habitacionales, conforme el Artículo 1.2.1.1., Apartado B del Código de Ordenamiento Urbano, se exige la presentación de un Estudio y Evaluación de Impacto Ambiental, en concordancia con la Ley Provincial N° 11.723 y las Ordenanzas Municipales N° 7674 y 7709 (Texto Ordenado por Decreto n° 3132/00);

QUE con el Boletín Oficial Municipal, Edición Extra n° 451 de fecha 13 de agosto de 2009, obrante a fojas 263, se ha dado cumplimiento con lo dispuesto en el Artículo 17° de la Ley N° 11.723, dando a publicidad la Evaluación de Impacto Ambiental presentada, a los efectos de que los interesados efectúen consultas y presentaciones previas a la Declaración de Impacto Ambiental de la obra;

QUE el plazo otorgado para las presentaciones de inquietudes y observación de los vecinos finalizó el 25 de setiembre de 2009, no habiéndose efectuado ninguna presentación al respecto, ni realizado consulta alguna, tal como consta a fojas 296 vta;

QUE a fojas 296/303 se ha pronunciado la Dirección General de Ordenamiento Urbano, aconsejando el dictado del acto administrativo pertinente, de Declaración de Impacto Ambiental, por lo cual se otorga la Aptitud Ambiental del Proyecto presentado;

QUE conforme lo antedicho, se ha pronunciado el Comité Evaluador de Impactos Ambientales competente, emitiendo su dictamen favorable a fojas 304, en base a los informes producidos por los organismos técnicos de fojas 88/92 y 293/303, 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 1°.- Expídase 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 N° 4844-08, con los condicionamientos impuestos en el Artículo 2° del presente decreto, conforme a lo que dispone el artículo 20°, inc b) de la Ley N° 11.723.-

ARTICULO 2°.- 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) ASPECTO DE LA ETAPA DE CONSTRUCCION

a) Plan de Gestión, Control y Monitoreo-Impactos Temporales;

Prever en el Plan de Gestión, Control y Monitoreo, las actividades coordinadas y programadas en las diversas secuencias constructivas.

Deberán minimizarse los impactos ambientales temporarios, resguardando o evitando principalmente la transmisión de ruidos, vibraciones, contaminación ambiental, movimiento vehicular y de personal, escurrimiento descontrolado pluvial o de líquidos utilizados, desplazamiento de suelos, como así también adoptar la limitación de los horarios de trabajo.

b) Preparación del suelo, instalación del obrador, movimientos y utilización de quipos móviles.

- Apuntalamiento de excavaciones para fundaciones, subsuelos y conexión a cañerías existentes de servicios, etc, 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, 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;
- Plantear adecuado diseño del drenaje para escurrimiento de aguas pluviales, en virtud de la pérdida de terreno absorbente: extracción en zonas socavadas con bombas y su adecuado encauzamiento y conexión directa a la red pluvial. Se prohíbe expresamente evacuar cualquier tipo de líquido directamente a la vía pública;
- El horario de trabajo para la realización de las obras será de 08:00 a 17:30 horas, de lunes a viernes, pudiendo efectuarse trabajos los días sábados de 08:00a 14:00 horas, cuando el tipo de actividad no moleste al entorno. El ingreso-egreso del personal se efectuará con una tolerancia de hasta 30 minutos de estos horarios;
- Queda prohibida la circulación de operarios y vehículos 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 Dirección 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: entre las 10:00 y 15:00 horas o sea fuera del horario crítico, previa autorización de la Dirección de Tránsito, debiéndose presentar cronograma de viajes de camiones para las etapas de trabajo, en prevención de las obras públicas y /o privadas que se puedan realizar en la zona;
- Obradores y contenedores dentro del predio, sin invasión de Vía Pública, con vallados y adecuada señalización;
- Instalar acceso de 6 m de ancho para vehículos de carga;

- Efectuar acopio de materiales pulverulentos en recintos cerrados, desmontables, distanciados de las líneas municipales y del eje divisorio de predios, en cercanías del acceso de camiones;
 - Construir 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;
 - 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;
- c) Mantenimiento y uso de zonas públicas – Disposición de residuos – Plan de contingencias ambientales:
- Efectuar 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 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 N° 11.720, Decreto N° 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;
 - Plan de Contingencia por emergencias y consecuencias ambientales;
 - En la gestión de aprobación de planos de construcción se designarán al menos dos (2) 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;

- 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;

- En el supuesto que en la ejecución de las obras fuere 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 a partir de:

a) Los retiros de frente y laterales del contrafrente deberán mantenerse verdes y absorbentes, prohibiéndose ejecutar todo tipo de construcciones, instalaciones, solados, a excepción de casilla de superficie mínima de control en accesos;

b) 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;

c) Uso de materiales de terminación en cercos, veredas, muros, cerramientos y techos que no provoquen desajustes o impactos visuales. Se detallarán en planos, incluyendo los colores a utilizar para su aprobación particular por parte de los organismos técnicos de la Municipalidad;

d) Fachadas: Con materiales y terminaciones que no produzcan reflejos o encandilamiento indeseados. La implementación de vidrios en las fachadas deberán cumplimentar con la Ordenanza N° 8210 del Código de Edificación de San Isidro;

e) Pantalla forestal: Se incorporará en los retiros donde resulte posible, con plantación de especies a 3,50 m de los ejes divisorios, a fin de atemperar visuales;

B2) FORESTACION-PARQUIZACION:

- a) Preservación y/o trasplante de especies dentro del predio, especialmente de aquellas relevantes por categoría, antigüedad y por frondosidad, resguardo de sus raíces, estabilidad y estado de la etapa constructiva;
- b) Se colocarán los árboles que se trasplanten y los nuevos ejemplares, conformando una “cortina forestal” en los retiros de frente –laterales y se incorporarán especies aptas en veredas;
- c) La Dirección de Parques y Paseos verificará el proyecto de forestación en base a estos lineamientos;

B3) AREA URBANA PUBLICA – ACCESIBILIDAD – ESTACIONAMIENTOS:

a) Se efectuará el corrimiento de la Línea Municipal de la calle Cuyo en 3 m aproximadamente, previendo su futuro ensanche, al igual que la cesión para el completamiento del ancho en 7 m de Haití, más 3 m para la configuración de la arteria como avenida con un ancho final de 20 m;

b) Estacionamiento:

1.- Dispondrá para cada oficina del estacionamiento reglamentario, que se asignará en forma proporcional a cada unidad, restricción que quedará debidamente indicada en planos, en el lugar y en la correspondiente habilitación municipal;

2.- Contará además, con estacionamiento de “cortesía” adicional en playa accesible destinado a visitas y servicios, de libre acceso y sin restricciones en su uso, a ubicar próximo al acceso vehicular y preferentemente en planta baja, como mínimo será del 5% aproximadamente del total de cocheras (19 cocheras).

Estacionamiento para proveedores: 4 lugares reservados y debidamente acotados.

Se reservará además, espacio para estacionamiento de motos y bicicletas;

B4) ACCESOS AL CONJUNTO.

a) Acceso y egreso peatonal por calle Cuyo, debiéndose diseñar la dársena de ascenso y descenso de pasajeros dentro del predio, manteniendo la continuidad de las áreas públicas de la vereda;

b) Acceso y egreso vehicular principal por Haití y otro complementario por Fondo de la Legua;

c) Se preverá espacio para espera – dársena del camión recolector de residuos en correspondencia con la ubicación del recinto;

B5) RECINTO PARA RESIDUOS DOMICILIARIOS:

Se colocarán dentro del predio en recintos cerrados, separándose los orgánicos de los inorgánicos, con doble abertura, accesibles a la recolección municipal desde la vía pública y preferentemente en la proximidad de los accesos vehiculares. El camión recolector contará con una dársena para que al realizar las tareas no cause interrupciones al tránsito de la arteria;

C) ETAPA OPERATIVA – FUNCIONAMIENTO:

a) Capacidad/Densidad Poblacional.

Se limitará a una persona cada 14 m² de la superficie 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 y constará en cada habilitación que se otorgue;

b) Horarios:

Horario de Funcionamiento del Conjunto, permanencia del personal y clientes: Los cambios y/o accesos-egresos del personal se efectuarán fuera de los horarios críticos según estudio de tránsito (de 09:00 a 10:00 horas y de 19:00 a 20:00 horas);

c) Estacionamientos:

1.- El estacionamiento será de libre 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 del emprendimiento;

2.- El abastecimiento se efectuará con vehículos afectados a los diferentes servicios, los que deberán concurrir fuera del horario de funcionamiento del complejo. La carga y descarga de insumos, materiales, se realizará dentro del predio en las cocheras reservadas, prohibiéndose la permanencia de vehículos de abastecimiento en la vía pública;

3.- La Dirección de Tránsito intervendrá en los posibles conflictos que pudieren generarse, derivados del funcionamiento del complejo, estableciendo todas las medidas de mitigación que pudieren corresponder;

d) Accesos al Conjunto:

Se dispondrá y mantendrá una adecuada señalización en accesos vehiculares y sendas peatonales, debiendo colocarse la misma dentro del predio, sobre los retiros de frente;

e) Responsabilidades de los Propietarios:

- 1.- Mantenimiento de los espacios verdes privados, tales como cercos de frente, forestación, entre otros aspectos;
- 2.- Mantenimiento de los espacios públicos – vereda con su forestación;
- 3.- Respeto por las buenas costumbres de convivencia urbana, dentro del emprendimiento y para con el entorno circundante;
- 4.- No podrán destinarse los espacios libre a reuniones, fiestas o eventos que pudiesen causar inconvenientes a los vecinos;
- 5.- Residuos Domiciliarios: Se colocarán en recintos cerrados accesibles a la recolección desde la vía pública;

f) Planes de Capacitación del Personal del Complejo.

- 1.- Se instrumentará un 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, según el código de Edificación de San Isidro, como asimismo para mitigar los eventuales impactos generados, la protección y el cuidado de los factores ambientales;
- 2.- Estos requisitos que hacen al funcionamiento del complejo de oficinas, constarán además de someterse el inmueble a subdivisión en Propiedad Horizontal, en el Reglamento de Copropiedad y Administración;

D) ASPECTOS ADMINISTRATIVOS Y DE GESTION.

a) Medidas a adoptar.

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;

b) Planes a elaborar para Gestión y Contralor.

- 1.- Presentar el PLAN DE GESTION, CONTROL Y MONITOREO para las distintas etapas (Excavación-Construcción con cronograma de viajes de acceso-egreso de camiones, Funcionamiento) y el seguimiento de medidas de mitigación establecidas por los Evaluadores de la Evaluación de Impacto Ambiental;
- 2.- 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) Obras Públicas-Infraestructura:

- 1.- Para el Permiso de Obra del conjunto se adjuntarán las certificaciones actualizadas de la factibilidad de conexión de los servicios de agua, cloacas, electricidad, gas natural –en caso de contratarse el servicio- y su conexión a la red existente de cada servicio, certificada para el otorgamiento del Final de Obra;
- 2.- Se transcribirán en el/los Permiso/s de Construcción todos los condicionantes constructivos, ambientales y administrativos;
- 3.- Desagües pluviales con sistema de alcantarillado, sumideros y cámaras de limpieza, y adecuada conexión a la vía pública conforme a las especificaciones y planos aprobados por la Secretaría de Obras Públicas;
- 4.- Pavimentación, desagües pluviales e iluminación pública de las calzadas de Haití y de Cuyo en el sector a ceder, conforme a especificaciones de la Secretaría de Obras Públicas;
- 5.- Construcción de dársena de ascenso y descenso de pasajeros sobre Cuyo y sobre Fondo de la Legua, y de todo 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. Todo lo referente al tratamiento del equipamiento urbano de la vía pública será puesto a consideración para su estudio particularizado previo al otorgamiento del Permiso de Construcción;
- 6.- Se deberá colocar semáforo en el cruce de Cuyo y Haití con los giros necesarios, al igual que en Cuyo con Fondo de la legua. Situación que deberá ser evaluada por la Dirección de Tránsito – Departamento de Semáforos, una vez efectuada la apertura de la calle Haití con su pavimentación, iluminación y señalización al igual que por Cuyo, y previo al Conforme de Obra;
- 7.- En caso de incorporarse publicidad, esta será concordante con el Código que regule la actividad;
- 8.- 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;

9.- Adjuntar certificación correspondiente del retiro del equipo de transformación eléctrica con PcBs según Ley Provincial N° 77.720 y Decreto reglamentario N ° 806/97;

10.- 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 provisionales determinados por la Ley N° 12.490.-

ARTICULO 4°.- Por conducto de las oficinas técnicas pertinentes, se deberá liquidar los ***** Derechos por Estudio y Declaración de Impacto Ambiental, conforme a las Ordenanzas Fiscal e Impositiva vigentes, los que deberán ser abonados por LAMACO S.A., 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, 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 n° ***** 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
AL

Sr. INTENDENTE MUNICIPAL Dr. Angel Gustavo Posse
Sr. Secretario General de Gobierno y Administración Lic. Héctor Aníbal Prassel