



MUNICIPALIDAD DE SAN ISIDRO
Dirección General de Despacho y Legislación



BOLETIN OFICIAL
EDICION EXTRA N° 5 4 5

CONTENIDO:

“DECRETO N° 2988/2010”: “DECLARACION DE IMPACTO AMBIENTAL”

Para la realización de las obras de carácter privado, complementarias y públicas necesarias, autorizadas en el Decreto de Factibilidad del Expediente N° 6079/10, con los condicionantes impuestos en el Artículo 2° del presente decreto, conforme lo dispone el artículo 20, inciso b) de la Ley 11.723.-

Publicado, el día 27 de diciembre de 2010.

SAN ISIDRO, 21 de Diciembre de 2010

DECRETO NUMERO: **2 9 8 8**

VISTO el Estudio de Evaluación de Impactos Ambientales (E.I.A), presentado por el señor Marcelo MARKOUS, en carácter de propietario y la Arquitecta Laura Pérez San Román por la Consultora Zirma, evaluadores de la “Addenda” del Estudio de Impacto Ambiental obrante a fojas 410/86, Cuerpo 3º, referido a la construcción de dieciocho (18) unidades de viviendas unifamiliar agrupadas con estacionamiento común subterráneo, más una (1) vivienda existente, en el inmueble designado catastralmente como circunscripción I, sección A, fracción VII, parcelas 8 **a**, 11 **d**, 11 **e**, 11 **f**, 12 **a**, 12 **g** y 13, ubicado con frentes a las calles Roque Sáenz Peña Nro. 778 y Juan B. de La Salle Nro. 68, de la ciudad de San Isidro, en jurisdicción de este Partido; y

Considerando:

QUE en el Decreto de Factibilidad, obrante en el expediente Nro. 6079/10 se establecieron los condicionamientos urbanos, ambientales y administrativos a cumplimentar para la realización del proyecto presentado;

QUE con el Boletín Oficial Municipal, Edición Extra Nro. 451 de fecha 13/08/09, que obra a fojas 263 del presente expediente, se ha dado cumplimiento con lo que dispone el artículo 17º de la Ley Nro. 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 los interesados han efectuado la presentación del proyecto correspondiente agregado al expediente Nro. 6079/10 en el que se han pronunciado los organismos técnicos pertinentes a fojas 86, 94/103, encuadrándose el caso como Urbanización Especial de Viviendas unifamiliares Agrupadas (artículo 1.2.1.1., apartado A del Código de Ordenamiento Urbano);

QUE en expte. Nro. 3762/04 los responsables presentaron a fojas 410/486 “la addenda” del Estudio y Evaluación de Impacto Ambiental, ajustando la propuesta inicial a las medidas de mitigación resultantes del estudio de Evaluación

///...

///...

de Impacto Ambiental oportunamente rechazado por Decreto Nro. 193/05, no siendo necesaria de esta manera una nueva publicación, la que fuera analizada por los organismos técnicos a fojas 493/498, en el marco de lo dispuesto por el Decreto Nro. 3132/00;

QUE en este sentido la nueva propuesta ha venido a rectificar el fundamento de los rechazos de lo tratado por el Comité Evaluador con fecha 23 de Diciembre del 2004 por Expediente N° 3762/04, posibilitando que en virtud de lo expuesto y habiéndose ajustado a las exigencias impuestas por el reclamo de la oposición presentada, puede accederse al tratamiento de la nueva presentación;

QUE en relación a la propuesta de implantación presentada se ha adoptado la tipología de agrupamiento de dos unidades, conformando un tejido abierto de idénticas características al resto de la zona, minimizando de esta manera el impacto de las viviendas sobre la continuidad de la barranca como imagen paisajística;

QUE en relación al incremento vehicular, la nueva propuesta plantea como solución mitigatoria contar con cuatro (4) módulos vehiculares propios por unidad, más veinte (20) módulos de cortesía;

QUE la presentación además, disminuye la cantidad de unidades en relación al proyecto original (de veintitrés a diecinueve viviendas), lo que sensiblemente genera una mejora ambiental significativa en cuanto al espacio físico, ocupación del suelo, menor altura edilicia y densidad poblacional prevista para la zona;

QUE “la addenda” presentada en el Estudio de Impacto Ambiental permitió acceder a la revisión de los fundamentos del rechazo oportunamente decretado en virtud de que se mitigan los impactos que estaban detectados y observados en la anterior presentación, concediéndole al propietario de la tierra el pleno ejercicio de su derecho de propiedad y explotación, adecuado a los Códigos vigentes y a una nueva Declaración de Impacto Ambiental;

QUE a fojas 98/103 se ha pronunciado la Dirección General de Ordenamiento Urbano, recomendando la elaboración del pertinente Acto Administrativo de Declaración de Impacto Ambiental, por el 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 104/105, en base a los informes producidos por los organismos técnicos, los que se encuentran agregados al expediente de referencia en relación a la Addenda presentada para el Estudio de Impacto Ambiental obrante a fojas 410/86, correspondiendo la derogación del Decreto Nro. 193/05;

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 1º.- Expídesese 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 Nro. 6079/10, con los condicionantes impuestos en el Artículo 2º del presente Decreto, conforme a lo que dispone el artículo 20º, inciso b) de la Ley Nro. 11.723.

ARTICULO 2º.- 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- ASPECTOS de la Etapa Construcción.

- minimizar impactos temporarios por Demolición- Movimiento de suelos- Construcción.

A1- Prever en el Plan de Gestión, Control y Monitoreo actividades coordinadas y programadas en las diversas secuencias constructivas.

Deberán minimizar los impactos temporarios, resguardando principalmente la conservación

///...

///...

del borde perimetral como "talud" con su característica topográfica en un ancho mínimo de 3m especialmente en el borde con parcelas linderas; la transmisión de ruidos, vibraciones, contaminación 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.

A2- preparación del suelo- instalación del obrador:

I-Excavaciones, armado para apuntalamiento de excavaciones para fundaciones y subsuelos, conexión a cañerías existentes de servicios, etc. /, aplicando nuevas tecnologías y maquinarias adecuadas, contemplando la disminución de molestias, la generación de ruidos, polvos, barro, entre otros aspectos.

II- Prever estabilidad de suelos en general, y en especial los circundantes a los sectores socavados: a- contención de superficies superiores con apuntalamiento y parapetos b- 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 centrifugadores, su retención en cisternas, manejo por encauzamiento y conexión adecuada con Vía Pública. Se dará intervención a 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 el acceso-egreso del personal será de 30 minutos.

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.

VI- 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.

VII- Acceso de camiones por R.S.Peña-La Salle, por obras e instalaciones urbanas utilizando actual portón de reja y mejorándolo, a fin de evitar conflictos en la red vial. Egreso por La Salle- Uruguay- su ruta.

Acceso para camiones de 6 m de ancho

VIII- Acopio de materiales pulverulentos en recintos cerrados, desmontables, distanciados de las Líneas Municipales y de los Ejes Divisorios de predios, en cercanías del acceso de camiones. Ingreso-egreso diferenciado para el personal encargado de la construcción y para las maquinarias y los camiones del traslado de materiales

IX- 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.

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.

XI- Colocación de pantallas protectoras dentro del predio para evitar vistas directas a y desde los 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 Pcia., 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.

XIII- Realizar Control de plagas/ desratización en forma coordinada y con el tiempo suficiente, previo a iniciar las obras de demolición y/ o desmonte.

///...

///...

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.

A4-. En la gestión de aprobación de planos de demolición y construcción se designarán al menos dos 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.

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 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 preservándose la

///...

///...

característica de la barranca como unidad urbano ambiental por su paisaje – forestación-topografía-, cumplimentándose con:

I-No podrá modificarse la topografía actual del predio en barranca, debiéndose mantener dentro de los actuales niveles y en su relación con el entorno - predios linderos y vía pública-

El borde perimetral colindante a las parcelas 7 a-, 7b-, 8c-, 9 a-, 9b-, 9c-, 9d- y 10d-, en una dimensión de 3,00m de ancho, deberá mantener su configuración topográfica de barranca sobre la cual se instalará arboleda a modo de cortina forestal en aquellos espacios que carecen de ella.

II-En el caso de efectuarse rellenos por erosión del terreno en barranca por lluvias, los mismos no podrán tener como promedio un nivel mayor de +0,20m con respecto a la cota 0,00 de la acera.

III-Los retiros de frente y laterales del contrafrente, deberán mantenerse verdes y absorbentes, y con sus actuales niveles en su totalidad, prohibiéndose ejecutar todo tipo de construcciones, instalaciones, solados, etc.

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, techos y fachadas, que se minimicen con el ambiente del lugar, con materiales y terminaciones que no produzcan reflejos o encandilamientos indeseados y se integren al entorno del lugar.

Se detallarán en planos, incluyendo los colores a utilizar para su aprobación particular por parte de los Organismos Técnicos de la Municipalidad.

VI- Pantalla forestal: se incorporará en los retiros de frente y de los bordes perimetrales lindantes con parcelas vecinas, con plantación de especies a 3,00m de los ejes divisorios, a fin de atemperar vistas directas a predios vecinos, como asimismo a las visuales La Salle.

///...

///...

B2- Forestación- Parquización.

I-Se preservarán la mayor cantidad de especies arbóreas existentes, y las que se requieran retirar por cuestiones edilicias de proyecto deberán se trasplantadas, especialmente de aquellas relevantes por su especie, categoría, antigüedad, frondosidad; resguardo de sus raíces, estabilidad y estado en la etapas constructivas. Medidas de mitigación compensatoria por aquellas especies que no se puedan trasplantar

II- Se colocarán los árboles que se trasplanten y los nuevos ejemplares 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 expresado en el plano de fs 477, 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. Apartado 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 el completamiento del ancho de la calle R. S. Peña.

II- Estacionamiento:

Dispondrá de 4 módulos para cada Unidad de Vivienda, restricción que quedará debidamente indicada en los planos, en el Reglamento de Copropiedad, al igual que los veinte (20) espacios de ``cortesía``.

Se reservará espacio para estacionamiento de motos y bicicletas.

III- Acceso al conjunto por ambas calles, 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 accesos vehiculares con dársenas internas, cuya resolución se tratará por expediente de factibilidad n° 6079/10.

C2-Estacionamiento: a razón de 4 lugares por unidad de vivienda individual. Las cocheras de cortesía deberán ser de libre y gratuita disponibilidad para los visitantes de las viviendas y serán regulados su funcionamiento por el Reglamento de Copropiedad.

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

Se afectarán lugares comunes para estacionamiento de motos y bicicletas.

C3- La Subsecretaría de Tránsito intervendrá en los posibles conflictos que pudieran generarse derivados del funcionamiento 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-Será de responsabilidad de los copropietarios el 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 de Subsuelos 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 (Demolición, 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 la propietaria, cuando las circunstancias urbano ambientales lo requieran, a fin de lograr el funcionamiento compatible del emprendimiento y el ambiente circundante

E3- Obras Públicas- Infraestructura:

1- En la presentación de la documentación técnica para el Permiso de construcción de cada vivienda unifamiliar se deberá cumplir con el emplazamiento propuesto en el plano de fs 488/92, respetándose la forestación existente. De no ser posible, se deberán transplantar previa consideración de la Dirección de Parques y Paseos, o bien mitigar compensando con mayor cantidad de especies arbóreas.

2- Para el Permiso de Construcción 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 el/los Permiso/s 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 vía pública conforme a las especificaciones de la Secretaría de Obras Públicas.

5- De ser necesaria la instalación de una cámara transformadora de energía eléctrica y/o grupo electrógeno, su instalación en el predio se adecuara 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.

6- 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 Nro. 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 las Ordenanzas Fiscal e Impositiva vigentes, los que deberán ser abonados por el Sr. Marcelo Markous previo al otorgamiento al Permiso de Construcción, dentro de un plazo de 30 días como máximo contados a partir de la notificación del presente Decreto, 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, a la Secretaría de Política Ambiental de la Provincia de Buenos Aires.-

ARTICULO 6°.- Derógase el Decreto N° 193/05.

///...

///...

ARTICULO 7°.- Regístrese. Comuníquese y publíquese.

DESPACHO Y LEGISLACION
mtb

Sr. INTENDENTE MUNICIPAL Dr. Angel Gustavo Posse
Sr. Secretario (Interino) de la Secretaría Gral. de Gobierno y Administración Dr. Ricardo Rivas