

# Honorable Concejo Deliberante de San Isidro

"2018 Año del Centenario de la Reforma Universitaria"





Ref.: Expte. Nº 517-HCD-2018

SAN ISIDRO, 08 de noviembre de 2018.-

Al Sr. Intendente Municipal Dr. Gustavo Angel Posse

S / D

Tengo el agrado de dirigirme al Sr. Intendente, con el objeto de comunicarle que el Honorable Concejo Deliberante, en su DECIMO NOVENA REUNION – DECIMO CUARTA SESION ORDINARIA de fecha 07 de noviembre de 2018, ha sancionado la COMUNICACION  $N^{\circ}$  199 cuyo texto transcribo a continuación:

### **COMUNICACION № 199**

<u>ARTICULO 1º</u>.- El Honorable Concejo Deliberante vería con agrado que el Departamento Ejecutivo, a través del área correspondiente, informe y envíe a este Honorable Cuerpo documentación gráfica y detalles, sobre el Proyecto "Complejo Residencial Avellaneda y Onelli" con frente a la calle Avellaneda Nº 1843 de la Ciudad de San Isidro, cuya aptitud ambiental fue aprobada por Decreto 561/2018 y su Factibilidad por Expediente Nº 14521/2017, incluyendo:

- a) Detalles y planos del proyecto final.
- b) Especificar si se cederán calles a los efectos de su apertura, y de ser así mencione cuáles.
- c) Puntualice que beneficios urbanísticos obtendrá el Municipio y cuáles el Desarrollador.

ARTICULO 2º.- Comuníquese al Departamento Ejecutivo, etc.-

Sirva la presente de atenta nota de envío.-

JORGE VILLA FISHER

Secretario
Honorable Concejo Deliberante
San Isidro

DELINERANTE \*

ANDRES G. ROLON

Presidente Hororable Concejo Deliberante San Isidro

### MUNICIPALIDAD DE SAN ISIDRO

Ref. Expte. N° 517-HCD-2018

## A: SUBSECRETARIA GENERAL DE INSPECCIÓN Y REGISTROS URBANOS Y TRANSITO:

Se remite el presente expediente a efectos de cumplimentar lo solicitado por Comunicación Nº 199/18 del HCD, respecto de lo peticionado.-

SAN ISIDRO, 16/11/2018



Subsecretaría Gral. de Inspecciones, Registros Urbanos y Tránsito Municipalidad de San Isidro



Ref.: Expte. HCD 517/2018

### A: SUBSECRETARIA DE PLANEAMIENTO URBANO

Se gira el expediente de referencia a los fines de su conocimiento y informe.-

Subsecretaría Gral. de Inspecciones, Registros Urbanos y Tránsito San Isidro, 30 de noviembre de 2018.-

Dr. WALTER F. PEREZ SUBSECRETARIO GRAL, DE INSPECCIONES REGISTROS URBANOS Y TRANSITO

Expte: Nº 14521-F-2017

SAN ISIDRO, 20 de marzo de 2018.-



### DECRETO NÚMERO: 5 6 3

VISTO la presentación efectuada por el Sr.

Enrique Woodgate, en su carácter de Presidente de Fiduciaria Avellaneda y el Arquitecto Jorge Vahedzian, en su carácter de Profesional actuante, respecto a la factibilidad de realizar la construcción de una Urbanización Especial con destino Vivienda Unifamiliar Agrupada y Vivienda Multifamiliar, en el inmueble designado catastralmente como Circunscripción VII, Sección C, Fracción I, Parcela 3d, ubicado con frente a las calles Nicolás Avellaneda, Isabel La Católica y Clemente Onelli de la ciudad de San Isidro, jurisdicción de este Partido; y

Considerando:

QUE el predio se ubica en Zona ID conforme lo establece el Código de Ordenamiento Urbano, evaluándose el destino solicitado como Urbanización Especial por las oficinas técnicas, en el marco de lo establecido en el artículo 1.2.1.1 del Código citado;

QUE actualmente el predio cuenta con construcciones aprobadas con destino industrial (Depósitos), prevaleciendo las superficies libres, consolidando la propuesta presentada un uso de viviendas, lo cual resulta compatible con su entorno residencial inmediato;

QUE se plantea un menor número de unidades de vivienda que las previstas para la vivienda unifamiliar agrupada, con una importante menor densidad y un porcentaje mayor al 65% en el número de cocheras establecido por el Código de Ordenamiento Urbano en el interior del predio, incorporando además, a raíz de las observaciones de los vecinos en el EIA, estacionamiento sobre la calle Nicolás Avellaneda de uso libre para el barrio, que resulta indispensable para el mejoramiento de la transitabilidad del área, acompañado con la cesión voluntaria sobre dicho sector para el desarrollo del mismo;

QUE desde el punto de vista Urbano-Ambiental se prevé una mejora con la materialización de la cesión y el corrimiento de la Línea Municipal actual sobre la media calle Clemente Onelli, con las obras de infraestructura necesarias como ser el entubamiento del conducto pluvial, la incorporación de vereda, forestación y equipamiento;



//...

QUE como parte de las obras complementarias se propone la construcción de un reservorio para el barrio en el sector de la cesión, para la reserva de equipamiento comunitario e industrial;

QUE por lo expuesto, los organismos técnicos que elaboraron los informes de fojas 91/97 opinan que, con el cumplimiento de los requisitos que mediante el presente se determinarán, puede otorgarse la factibilidad consultada, criterio que este Departamento Ejecutivo comparte, razón por la cual procede el dictado del acto administrativo que así lo haga saber;

### POR ello, en ejercicio de las atribuciones que le son propias EL INTENDENTE MUNICIPAL DE SAN ISIDRO d e c r e t a

### A- Condiciones Urbanísticas:

A1. Para el otorgamiento del Permiso de Construcción los índices quedaran limitados a un máximo de F.O.S. = 0.6 y F.O.T. = 1.2 calculados sobre la superficie resultante de la parcela, descontadas las cesiones.



Expte: Nº 14521-F-2017

///...

A2. <u>Terreno absorbente</u>: Verificará como mínimo el 20% de la superficie sobre la totalidad del predio. Se indicará en planos mediante croquis y cálculos.

### A3. Retiros:

### Retiros de Frente:

- Sobre calle Isabel La Católica: mínimo 6,00 metros desde la Línea Municipal.
- Sobre calle Nicolás Avellaneda: mínimo 10,00 metros de la Línea Municipal actual (Edificio Multifamiliar).

A futura Línea Municipal 6.00 metros.

El cuarto (4to.) nivel se retirará del plano de fachada sobre Nicolás Avellaneda un mínimo de 6,00 metros.

Podrá admitirse la ocupación parcial del retiro de frente con la cabina de control de acceso/egreso y estacionamiento de cortesía, verificando lo establecido en el artículo 1.2.1.4.1. inciso 9) del Código de Ordenamiento Urbano.

Las expansiones de las viviendas multifamiliares verificarán un perímetro libre sobre los retiros obligatorios de 3,00 metros, mínimo (espacio común).

 Sobre calle Clemente Onelli: mínimo 3,00 metros a fachada (Vivienda Unifamiliar) desde la nueva Línea Municipal.



### Retiro Lateral:

- Sobre parcelas 3b/3c: mínimo 12,00 metros (Edificio Multifamiliar) y mínimo 5,00 metros para las viviendas unifamiliares.
- De ser necesario, podrá admitirse la ocupación con escaleras de emergencia de salida del subsuelo, las cuales deberán estar separadas de la Línea Municipal, siempre que no conformen salientes y/o volúmenes que sobrepasen los 50 centímetros del nivel natural del terreno donde se ubiquen y no sean cubiertas.
- Dichos retiros conformarán un espacio verde parquizado, al que se le incorporará forestación que servirá de separación entre la urbanización y sus linderos.

### A4. Altura Máxima - Plano límite:

- Viviendas unifamiliares agrupadas: 8,50 metros y variantes según artículos 1.2.1.10.
   inc. 1b) y 1.2.1.10.3. A) del Código de Ordenamiento Urbano.
- Edificio multifamiliar: 14,00 metros, con azotea inaccesible.

////...

Todas las instalaciones complementarias y tanques de agua se retirarán 7.00 metros como mínimo de los planos de las fachadas exteriores de los edificios y se tratarán arquitectónicamente, incluyendo el detalle en los planos de Permiso de Construcción, verificando lo establecido en el artículo 1.2.1.10.3. del Código de Ordenamiento Urbano.

### A5. Nivel del Terreno - Cota $\pm$ 0,00 metros:

Conforme la presentación de fojas 88 se fija que el nivel ± 0,00 metros quedará referenciado de la siguiente manera:

- Edificio multifamiliar: el nivel  $\pm$  0,00 metros será el equivalente a la cota +16,60 metros según plano de fojas 88.
- <u>Viviendas unifamiliares</u>: en el plano de Permiso de Construcción y Conforme a Obra del conjunto se fijará el nivel ± 0.00 de cada unidad el cuál no podrá exceder los niveles de terreno de las viviendas ubicadas sobre las calles Nicolás Avellaneda y Maestro Silva, nivel que será fijado según se determine en el punto B9.

Las mismas estarán referenciadas a una cota de vereda, considerando lo establecido en el artículo 1.2.1.10.3. del Código de Ordenamiento Urbano.

### A6. Estacionamiento: verificará un mínimo de:

- 250 módulos para el edificio de vivienda multifamiliar.
- 3 módulos por unidad de vivienda unifamiliar agrupada.
- 16 módulos de uso de cortesía en planta baja y/o en subsuelo.
- 4 módulos próximos al acceso para servicios y proveedores.
- 30 módulos sobre vereda frente a Nicolás Avellaneda, para uso del barrio.
- Los accesos vehiculares, calles de circulación, medidas reglamentarias de los espacios de estacionamiento, entre otros, verificarán lo establecido en el artículo 1.2.2.1. del Código de Ordenamiento Urbano.
- El subsuelo de estacionamiento y rampas deberán cumplimentar el artículo 7.7.1. del Código de Edificación de San Isidro -GARAJE- referido a rampas, pendientes, rellanos de acceso, escaleras, medios de salida, medios de salida complementarios, etc. El subsuelo de estacionamiento verificará también la aplicación de la Normativa NAG 419 (G.E. Nº 1-119) del ENERGAS PARTE II CARACTERÍSTICAS DE LOS LUGARES CERRADOS PARA GUARDA DE VEHÍCULOS.





////...

- Toda otra actividad relacionada con los usos autorizados que requiera carga y descarga, como ser: proveedores de insumos, abastecedores, servicios a domicilio, entre otros, se realizará en las cocheras de cortesía próximas al acceso o bien dentro de la parcela, a fin de evitar inconvenientes al tránsito vehicular.
- A7. <u>Bicicleteros</u>: Según artículo 1.2.2.1. inciso 8) del Código de Ordenamiento Urbano, se deberá contar con sectores y/o espacios destinados a bicicleteros, a razón de 1 bicicleta por unidad, pudiéndose ubicar en un espacio a tal fin o incorporarse dentro del volumen de cada cochera.
- A8. Número de viviendas: el número máximo de viviendas quedará limitado en 150 unidades entre Viviendas Multifamiliares y Viviendas Unifamiliares Agrupadas. Se deberán proveer de todos los servicios de infraestructura.
- A9. La circulación vertical evitará la continuidad directa desde planta baja a subsuelo y se conformará con caja de escalera, cumpliendo con lo establecido en el CESI y el resto de la normativa vigente de aplicación.
- A10. El edificio contará con accesibilidad para personas con capacidades diferentes, cumplimentando el Código de Edificación de San Isidro en cuanto a pasos mínimos, baños, ascensores y rampas para personas discapacitadas.
- A11. Verificar condiciones constructivas de las unidades en cuanto á superficies y dimensiones mínimas de los locales y unidades, entre otros, según Códigos de Ordenamiento Urbano y Edificación San Isidro.

### **B- Condiciones Ambientales:**

B1. Las veredas perimetrales se ejecutarán de acuerdo a las disposiciones del Código de Edificación, teniendo en cuenta la diferencia de nivel con que cuentan, debiendo reponerse la forestación faltante con un ejemplar cada 8 metros, considerando los ensanches previstos. En los planos de Permiso de Construcción se indicarán detalles, cotas y niveles.

En correspondencia con el acceso vehicular, se mantendrán los niveles reglamentarios de vereda, debiendo dar continuidad a la senda peatonal.

B2. Los portones de acceso vehicular se retirarán de la actual Línea Municipal un mínimo de 10.00 metros a fin de permitir la espera de vehículos para el acceso y/o egreso del predio, sin afectar la circulación peatonal y vehicular pública. Se indicarán las salidas con señalización visual lumínica de advertencia para peatones y cartel indicador.



/////...

B3. Los cercos de frente estarán constituidos por elementos que permitan transparencia, debiendo contar con un parapeto de hasta 70centímetros y el resto se conformará transparente (rejas o similar). Su diseño y materialización será incluido en los planos a presentar y evaluado por la Dirección General de Ordenamiento Urbano, atento la diferencia de niveles que presenta el terreno y sus frentes.

### B4. Forestación:

Se efectuará la reposición y plantación de nuevos ejemplares en las veredas en cumplimiento con lo dispuesto por el artículo 1.2.1.17. del Código de Ordenamiento Urbano.

Los ejemplares que deban ser extraídos y/o trasplantados, en consideración a su estado fitosanitario, por su ubicación respecto de la implantación propuesta y/o por seguridad, deberán ser solicitados en el marco de lo dispuesto por la Ordenanza Nº 6610 y su Decreto Reglamentario Nº 501/10.

Previamente al otorgamiento del Permiso de Construcción, deberán <u>iniciar Expediente de Forestación</u> con el plan y programa de traslados, extracciones y plantaciones internas y externas, indicando tipo de especies, acotando su ubicación y creando una cortina forestal con la plantación y/o traslado de ejemplares sobre los retiros perimetrales de la parcela, lo que será evaluado por la Dirección General de Ordenamiento Urbano.

B5. Residuos: Deberá contar con un recinto dentro del predio, apto para contener los desechos de todo el complejo, a fin de evitar que los mismos permanezcan en la vía pública. Su ubicación deberá verificar que el camión recolector no interfiera en la circulación vehicular del área. Se recomienda la separación diferenciada.

**B6.** Se deberá dar cumplimiento a lo establecido por el artículo 1.2.2.25.2 del Código de Ordenamiento Urbano relativo a sistemas retardadores, reguladores y/o reservorios de aguas pluviales, para compensar la impermeabilización del terreno propio.

Se deberá <u>iniciar un Expediente de Reservorio</u> para su tratamiento, indicando su ubicación en los Planos de Permiso de Construcción.

El predio deberá contar con uno o más tanques reservorios comunes, los cuales sumen al menos 45 m³, garantizando que la superficie de las azoteas y todas las superficies impermeables dirijan las aguas de lluvia a dichos tanques y no de manera directa a la calle y/o pluviales, recomendándose distribuir los tanques en el predio.



//////...

Cada una de las Viviendas Unifamiliares Agrupadas, deberá contar con un reservorio propio, producto de la relación de superficie de terreno propio y la impermeabilización del mismo, debiendo calcularse y evaluarse en cada presentación.

**B7.** Consideraciones Generales para la Etapa de Obra: deberán contemplarse las condiciones establecidas en los Decretos Nros. 1617/14 y Nº1618/14.

B8. El dimensionado, conexión y sistema adoptado para la materialización del reservorio común para el barrio en el sector de la reserva de equipamiento comunitario e industrial, deberá ser presentado por expediente separado, el que será evaluado por un profesional idóneo. En el mismo expediente se presentará el diseño del espacio verde sobre dicho sector, incluyendo plan de conservación y mantenimiento.

Cualquiera sea la resolución adoptada, el nivel ± 0.00 de cada unidad de Vivienda Agrupada no podrá exceder los niveles de terreno de las viviendas ubicadas sobre las calles Nicolás Avellaneda y Maestro Silva, para lo cual deberá presentar un plano de relevamiento de niveles firmado por profesional competente y propietario. Dicha restricción deberá ser transcripta al Reglamento de Copropiedad y Administración.

### C-Condiciones Administrativas:

- C1. Cumplimiento de todas las medidas de mitigación resultantes de la Evaluación de Impacto Ambiental tramitada por Expediente 17920/17.
- C2. Deberá presentarse Plano de Mensura, cesiones, equipamiento y espacio público visado por la Dirección General de Catastro para el otorgamiento del Permiso de Construcción.
- Deberá efectivizarse la cesión de la calle Onelli debiendo, en todos los casos, ejecutar las obras para su integración a la vía pública.
- Deberá efectivizarse la cesión según Decreto Ley Nº 8912:
   La parcela de 845m² producto de la división de un sector de la parcela 3b será de equipamiento comunitario e industrial.
  - La cesión para el completamiento de dicha reserva de 3.255m² será destinada a Espacio Verde y Reservorio.
- Deberá efectivizarse la cesión de un sector de vereda sobre Nicolás Avellaneda de aproximadamente 465m², para materializar el estacionamiento de cortesía para el barrio.

- Respecto de la calle Liniers, deberá iniciarse expediente ante la Dirección General de Catastro a fin de determinar la compensación de dicha superficie en los términos del artículo 1.2.3.1, del Código de Ordenamiento Urbano.
- La calle Isabel la Católica quedará afectada a su futura apertura, pudiendo permanecer cerrada hasta tanto la Municipalidad lo disponga por razones de interés público y/o en oportunidad de completarse su ancho reglamentario. Los actuales propietarios deberán adherir al compromiso de futura pavimentación y ejecución de obras de infraestructura a su cargo, condición que deberá ser incorporada al Reglamento de Copropiedad y Administración del emprendimiento.
- Deberá contar con la aprobación de la Dirección de Geodesia de la Provincia de Buenos Aires para gestionar el Plano Conforme a Obra.
- C3. Deberá efectuarse la pavimentación de la calle Clemente Onelli con su correspondiente pavimento de hormigón, entubamiento del arroyo existente, desagües pluviales y alumbrado público, conforme las especificaciones técnicas que determine la Secretaría de Obras Públicas.
- C4. Concreción de todos los trabajos relativos al espacio público mediante la ejecución de la plaza pública. Deberán presentarse ambos proyectos, los cuales serán acordados con el Municipio y realizados conforme a los lineamientos técnicos que se establezcan.
- C5. Deberá presentar Plano de Instalaciones contra Incendio, teniendo en cuenta el tipo de edificio y de acuerdo a lo previsto por el artículo 5.8.1.1. y subsiguientes del Codigo de Edificación de San Isidro, firmado por un profesional responsable y matriculado y visado por el Colegio Profesional, para el otorgamiento del Permiso de Construcción.
- C6. Cumplimiento de todas las reglamentaciones edilicias y de seguridad contenidas en el Código de Edificación de San Isidro: medios de salida, sentido de apertura y ancho de puertas, escaleras principales, escaleras de salida en subsuelos, instalaciones eléctricas, entre otros, siendo de aplicación supletoria lo normado en el Código de Edificación de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

### C7. Conforme a obra – Obras comunes:

- Hasta tanto no se finalicen y sea recibidas de conformidad por la Municipalidad todas las obras de infraestructura y obras comunes (veredas, cercos de frente, calle y forestación interna, instalación de agua corriente, desagües cloacales y pluviales, electricidad y alumbrado público), no se otorgarán respecto del Permiso de Construcción posteriores permisos para modificaciones y/o ampliaciones de obras nuevas.



Expte: № 14521-F-2017

///////...

C8. Para la modificación de las unidades de Vivienda Unifamiliar Agrupada se considerará sobre la superficie de cada Unidad Funcional:

- FOS: 0.5
- FOT: 1
- Terreno Absorbente: 25% de la superficie de la Unidad Funcional.
- Retiro Lateral 1: 3,00 metros, entre unidades
- Retiro Lateral 2: 1,50 metros, entre unidades
- Fondo Libre: 10,00 metros, mínimo

El resto de los indicadores deberán ajustarse a la zona (Rm1) y retiros generales de la parcela, fijados para la urbanización.

- Cualquier ampliación y/o modificación de las unidades de vivienda se ajustará a los condicionantes de la presente factibilidad y a la normativa prevista de aplicación. Asimismo, contará con autorización previa, debiendo modificar el Permiso de Construcción y con posterioridad ratificar el plano de Propiedad Horizontal. Dichos condicionantes, como así también la obligatoriedad del mantenimiento de los espacios comunes, deberán ser incluidos en el Reglamento de Copropiedad y Administración.

C9. Infraestructura y servicios: Contará con la prefactibilidad de los servicios de agua corriente, cloacas, electricidad y desagües pluviales, aprobados por la empresa u organismo oficial competente.

De contar con grupos electrógenos, los mismos deberán ubicarse en recintos para tal fin, que servirán al conjunto o a cada edificio; se aislarán convenientemente y se ubicarán preferentemente en subsuelo, caso contrario se efectuará el tratamiento visual, acústico y de seguridad que corresponda de acuerdo al tipo de generadores a instalar, ubicados dentro del área edificable, según lo establecido en el artículo 1.2.2.24. del Código de Ordenamiento Urbano.

De ser necesaria la colocación de una cámara transformadora de energía eléctrica, como principio general se adecuará a las normativas municipales en vigencia, ubicando el recinto respetando los retiros fijados, o bien en subsuelo. Su ubicación definitiva será evaluada por la Dirección General de Ordenamiento Urbano a partir de los requerimientos técnicos por parte de la empresa prestataria del servicio. Su ubicación deberá constar en los planos de Permiso de Construcción.



////////...

C10. Cumplimentará las disposiciones de los Códigos de Ordenamiento Urbano y Edificación de San Isidro y toda otra normativa que, en el orden nacional, provincial y/o municipal resulten de aplicación.

C11. Se transcribirán en el Permiso de Construcción y en los Planos de Conforme a Obra, todos los condicionantes urbanísticos, ambientales y administrativos, conforme al Decreto de Factibilidad.-

ARTÍCULO 3°.Previo a la notificación del presente Decreto, la Dirección General
\*\*\*\*\*\*\*\*\*

de Obras Particulares liquidará y verificará el pago del anticipo de los

Derechos de Construcción por Estudio de Planos, conforme lo dispone el artículo 24

apartado A9 de la Ordenanza Impositiva vigente.-

ARTÍCULO 5°.- Registrese. Comuniquese y publiquese.-

DESPACIO Y LEGISLACION

CD

Sr. INTENDENTE MUNICIPAL Dr. Angel Gustavo Posse

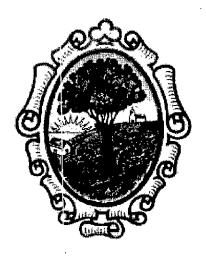
Sra. Secretaria Legal y Técnica Dra. María Rosa García Minuzzi Sr. Subsecretario General de Inspecciones y Registros Urbanos y Tránsito Dr. Walter F. Percz





# MUNICIPALIDAD DE SAN ISIDRO

Dirección General de Despacho y Legislación





# BOLETIN OFICIAL EDICION EXTRA N° 1 1 1 1

### **CONTENIDO:**

**DECRETO NUMERO 561/2018:** Expedir 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 Nº 14521/2017, con los condicionantes impuestos en el Artículo 2º del presente Decreto, conforme a lo dispuesto por el artículo 20º inciso b) de la Ley Nº 11.723.-

Publicado, el día 23 de marzo de 2018.

### SAN ISIDRO, 20 de marzo de 2018

DECRETO NÚMERO: 561

VISTO el Estudio de Evaluación de Impacto Ambiental, (E.I.A), presentado por Fiduciaria Avellaneda S.A., confeccionado por los Arquitectos María Laura Pérez de San Román y Marcelo José Pablo Robutti, de la Consultora Zirma Desarrollo Urbano y Ambiente Sostenible, en relación a la construcción de una Urbanización Especial Residencial (Vivienda Multifamiliar y Vivienda Unifamiliar Agrupada), en el inmueble designado catastralmente como Circunscripción VII, Sección C, Fracción I, Parcela 3d, ubicado con frente a la calle Nicolás Avellaneda Nº 1843, de la ciudad de San Isidro, en jurisdicción de este Partido; y

Considerando:

QUE por Expediente Nº 14527-2017 se tramita la Factibilidad para realizar una Urbanización Especial Residencial en el predio, la que ha sido analizada por los organismos técnicos según informes obrantes en dieno expediente, con informes favorables, en tanto se cumplimenten las condiciones allí expuestos;

QUE por su encuadre como Urbanización Especial, conforme el artículo 1.2.1.1 apartado A del Código de Ordenamiento Urbano, se exige la presentación de un Estudio y Evaluación de Impacto Ambiental, en concordancia con la Ley Provincial Nº 11723 y las Ordenanzas Municipales Nº 7674 y 7709, (Texto Ordenado por Decreto Nº 3132/00);

QUE con el Boletín Oficial Municipal, Edición Extra Nº 1092 de fecha 24 de diciembre de 2017 que obra a fojas 391 del presente expediente, se ha dado cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 17º de la Ley Nº 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, habiendo finalizado el plazo el 26 de Diciembre de 2017;

QUE por Expedientes Nros. 17199/17, 17828/17, 17829/17 y 17849/17 se han efectuado consideraciones y observaciones por parte de los vecinos a la evaluación presentada, las que fueron analizadas por las oficinas técnicas, solicitando a los interesados la consideración de las mismas, originando propuestas de mejoras al proyecto original, las que obran a fojas 447/478 del expediente de referencia;



//...

QUE a fojas 482/486 se ha pronunciado la Dirección General de Ordenamiento Urbano, considerando tanto el estudio original como las presentaciones de los vecinos y las propuestas de mejoras planteadas en respuesta a dichas presentaciones, recomendando la intervención del Comité Evaluador Ambiental en el marco de lo dispuesto por el Decreto 3132/00 (Texto Ordenado de las Ordenanzas 7674 y 7709) y el Decreto39/11 ratificado por Ordenanza 8588, previo a la elaboración del pertinente anteproyecto de acto administrativo de Declaración de Impacto Ambiental;

QUE a fojas 487 la Subsecretaría de Planeamiento Urbano remite el presente expediente para la intervención del Comité Evaluador de Impacto Ambiental para tratar el presente caso, como Urbanización Especial;

QUE conforme lo antedicho, se ha pronunciado el Comite Evaluador de Impacto Ambiental competente, emitiendo su dictamen favorable a fojas 188,490 en base a los informes producidos por los organismos técnicos de fojas 482/436, 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 :

ARTÍCULO 1°.- Expedir 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 Nº 14521/2017, con los condicionantes impuestos en el Artículo 2º del presente Decreto, conforme a lo dispuesto por el artículo 20º inciso b) de la Ley Nº 11.723.-

ARTÍCULO 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. Etapa de Obra:

A1. Deberá contar con un Plan de Gestión, Control y Monitorco de todas las actividades, coordinadas y programadas según las diversas secuencias constructivas, tomando los recaudos necesarios a fin de reducir principalmente la transmisión de ruidos molestos y vibraciones, contaminación del suelo, aire y agua, escurrimiento pluvial y/o de líquidos utilizados, movimiento vehicular y de personal y su comportamiento en relación al cuidado de los factores ambientales, entre otros aspectos.

El mismo podrá ser modificado o mejorado a solicitud de las oficinas técnicas municipales o del propietario cuando las circunstancias urbano-ambientales así lo requieran, a fin de garantizar el funcionamiento compatible de la obra con el entorno.

En la gestión de aprobación de los planos de construcción se designarán al menos dos personas responsables de la obra a cargo del cumplimiento de las Medidas de Mitigación propuestas durante esta etapa, con número telefónico accesible las 24 horas, quienes asumirán además las respuestas ante los reclamos y propuestas efectuadas por los vecinos.

A2. Se deberá dar cumplimiento a lo establecido por el artículo 5.1 2 del Código de 7 Edificación de San Isidro, reglamentado por los Decretos Nros. 1617/14 y 1618/14, relativos a las Consideraciones Generales para la Etapa de Obra. Los volquetes se ajustarán a lo dispuesto por la Ordenanza Nº 7707.

Se deberá verificar lo establecido por los artículos 1.2.4.9 y 1.2.4.10 del Código de Ordenamiento Urbano, relativo a modificaciones del nivel natural de predios.

### A3. Preparación del suelo:

- Se deberá realizar el control de plagas correspondiente mediante la desratización, en forma coordinada y con el tiempo suficiente, previo al inicio de las obras de desmonte.
- Se deberán prever las medidas de control necesarias para que el tránsito de maquinarias, materiales y personal no afecten la forestación existente, la composición del aire y la estabilidad de los suelos.
- Se aconseja la realización de periódicos monitoreos de la calidad del agua subterránea, asegurando la detección inmediata de posibles anomalías y la consecuente implementación de medidas correctivas y/o preventivas.
- Plantear un adecuado diseño del drenaje para escurrimiento de las aguas y su adecuado encauzamiento y conexión directa a la red pública.



////...

- Planificar las tareas de movimiento de suelos y excavaciones, a fin de reducir los puntos de ingreso y egreso vehicular, atenuar las emisiones pulverulentas, detectar contaminantes y garantizar el adecuado escurrimiento de las aguas y estabilidad de los taludes.
- Se encuentra totalmente prohibido el arrojo de cualquier residuo proveniente de la obra, o de camiones transportadores a la vía pública, redes pluviales, alcantarillas y redes cloacales entre otros, debiendo instrumentar los medios para su desecho dentro del predio y su posterior retiro.

### A4. Instalación del obrador, acopio de materiales, residuos:

- Los obradores y contenedores deben ser instalados dentro del predio sin invasión de la vía pública, con vallados y señalización adecuada, considerando para su funcionamiento todos los espectos ambientales y de salud e higiene del trabajo.
- El acopio de materiales pulverulentos será en recintos cerrados, desmontables, distanciados de las funciones y Ejes Divisorios, en cercanías de los accesos de los camiones.
- Noise antifiza la ocupación ni uso de la vía pública con materiales, escombros, vehículos, maquinar as o cualquier elemento de la obra.
- Se deberá garantizar el manejo y la gestión de residuos y efluentes bajo estricto cumplimiento de la legislación vigente en la materia, a saber:
- Tratamiento de efluentes e instalación sanitaria con conexión a la red cloacal y de agua corriente y/o de baños químicos calculados en relación a la cantidad de empleados.
- Los residuos domiciliarios se colocarán dentro del predio, en recintos cerrados y accesibles desde la vía pública, para ser retirados por el sistema de recolección municipal, separando preferentemente los orgánicos de los inorgánicos.
- Los residuos especiales deberán contar con disposición y tratamiento según Ley Nº 11.720 y Decreto Provincial Nº 806/97, con envío a centros especiales registrados con certificaciones.
- Disposición en recipientes adecuados de pinturas, solventes, grasas, aceites, trapos, estopas.
- Los combustibles y lubricantes deberán almacenarse en tambores, bajo techo y aislados.

////...

- Los desagües pluviales en ningún caso podrán ser volcados directamente a la vía pública ni a la red cloacal, salvo autorización expresa de la Secretaría de Obras Públicas.
- El transporte y la carga y descarga de desechos y materiales de obra deberán realizarse en condiciones de total seguridad, utilizando los sistemas adecuados y respetando la capacidad de carga y las rutas de acceso y circulación previstas.

### A5. Ingreso y egreso a la obra, estacionamiento y horarios de trabajo:

- Ingreso y egreso diferenciado para el personal encargado de la construcción y para las maquinarias y los camiones de traslado de materiales.
- Acceso apropiado de 6,00 metros de ancho mínimo para los vehículos de carga.
- Se destinará un sector dentro del predio para el estacionamiento de los vehículos del personal afectado a la obra, a fin de no producir inconvenientes en los frededores.
- El horario de trabajo para la realización de las obras será de lunes a viertes de 7 a 17hs y sábados de 8 a 14hs, cuando el tipo de actividad no moleste al entorno El ingreso y egreso del personal se efectuará con una tolerancia de hasta 30 minutos respecto a estos horarios.
- Se deberá definir un acceso a la obra específico para la playa de carga y descarga de materiales, controlando el movimiento vehicular fuera y dentro de la obra y planificando dicho ingreso, previendo señalización adecuada y control restringido de acceso. Todo el movimiento de obra se realizará en el interior del predio, sin afectar la circulación vehicular de las calles perimetrales.
- Se deberá iniciar un expediente con el Plan de Recorrido de los camiones de obra, a fin de ser evaluado y autorizado por la Subsecretaría Administrativa de Tránsito, indicando rutas y horarios de ingreso y egreso previstos, a excepción de alguna eventual y especial autorización que otorgue la Municipalidad, previa solicitud en tiempo y forma. Deberá presentar en el mismo, una evaluación del estado actual de las calzadas que conforman el perímetro del emprendimiento, debiendo garantizarse su mantenimiento y su estado una vez finalizada la etapa de obra.
- El acceso y egreso de los camiones se realizará fuera del horario crítico, debiéndose presentar cronograma de viajes, definiendo a priori los recorridos y horarios para la circulación de los vehículos de transporte de materiales, minimizando su interferencia con la red vehícular y peatonal mediante acciones previamente programadas.



/////...

- El transporte de materiales se deberá realizar en vehículos cubiertos, minimizando su pulverulencia, respetando la capacidad de carga máxima y la forma de traslado adecuada según el tipo de material. El lavado y acondicionamiento de camiones se efectuará dentro del predio.
- En caso de ser imprescindible la utilización de maquinarias y/o instalaciones especiales (ejemplo: grúas torre), se deberá tramitar previamente un permiso temporario con intervención de las oficinas técnicas pertinentes, a fin de establecer las condiciones a cumplimentar.
- Se deberá controlar la generación de emisiones de ruidos y/o vibraciones, asegurando el cumulativa vigentes.
- Se de le a establecer un servicio de seguridad (sereno) y vigilancia del personal, que esté afectado establecer en servicio de seguridad (sereno) y vigilancia del personal, que esté afectado establecer en servicio de seguridad (sereno) y vigilancia del personal, que esté afectado establecer en servicio de seguridad (sereno) y vigilancia del personal, que esté afectado establecer un servicio de seguridad (sereno) y vigilancia del personal, que esté afectado establecer un servicio de seguridad (sereno) y vigilancia del personal, que esté afectado establecer en servicio de seguridad (sereno) y vigilancia del personal, que esté afectado establecer en servicio de seguridad (sereno) y vigilancia del personal, que esté afectado establecer en servicio de seguridad (sereno) y vigilancia del personal, que esté afectado establecer en servicio de seguridad (sereno) y vigilancia del personal, que esté afectado establecer en servicio de seguridad (sereno) y vigilancia del personal, que esté afectado establecer en seguridad (sereno) y vigilancia del personal, que esté afectado establecer en seguridad (sereno) y vigilancia del personal, que esté afectado establecer en seguridad (sereno) y vigilancia del personal, que esté afectado establecer en seguridad (sereno) y vigilancia del personal (sereno) y vigi
- Se deberá verificar el cumplimiento de la normativa vigente en materia de Higiene y Seguridad en el Trabajo, designando un responsable a cargo, con dedicación conforme lo establecido por la legislación, a fin de controlar todas las medidas de seguridad requeridas.

### A6. Aceras públicas y cercos de obra:

- La instalación de vallados y cercos de obra deberá garantizar la correcta protección del espacio público afectado y la seguridad y accesibilidad de la circulación peatonal.
- Las aceras públicas se mantendrán conforme lo reglamentado por el Código de Edificación San Isidro, debiendo garantizarse su transitabilidad.

### B. Etapa de Funcionamiento:

B1. Será responsabilidad de los propietarios el mantenimiento de los espacios privados, respetando las buenas costumbres de convivencia urbana, particularmente las áreas de uso común, como así el cumplimiento de todas las condiciones establecidas en el presente y en el Decreto de Factibilidad, las que deberán ser transcriptas el Reglamento de Copropiedad y Administración.

//////...

### C. Aspectos Administrativos y de Gestión:

- C1. Se deberá verificar el cumplimiento de todas las Medidas de Mitigación propuestas y las requeridas por la Municipalidad, bajo responsabilidad del profesional actuante y el propietario del emprendimiento.
- C2. <u>Pasivo ambiental</u>: Conforme a lo establecido por las leyes nacionales, provinciales y normas municipales que resulten de aplicación a los fines de la protección, restauración y mejoramiento del ambiente y recursos naturales y en particular, a las pautas de saneamiento ambiental y remediación, se deberá presentar la certificación que acredite que el predio se encuentra libre de Pasivo Ambiental.

### C3. Infraestructura y factibilidad de servicios:

- Para el Permiso de Obra se adjuntarán los certificados de factibilida de conexión de los servicios de agua, cloacas y electricidad.
- C4. Cumplimentará las disposiciones de los Códigos de Ordenamiento Urbano y Edificación de San Isidro y toda otra normativa que resulte de aplicación en el orden nacional, provincial u y/o municipal.-



//////...

ARTÍCULO 6°.- Registrese. Comuníquese y publíquese.

DESPACIIO Y LEGISLACION	
CD	

Intendente Municipal de San Isidro, Dr. Gustavo Posse Secretaría Legal y Técnica Dra. María Rosa García Minuzzi Subsecretario General de Inspecciones, Registros Urbanos y Tránsito Dr. Walter F. Pérez





Expte. Nº 517-hcd-2018

### A SUBSECRETARIA GRAL DE INSPECCIONES, REGISTROS URBANOS Y TRANSITO:

En relación a la Comunicación N° 199 del Honorable Concejo Deliberante, esta Subsecretaria de Planeamiento Urbano cumple en informar:

Que el proyecto aprobado final ha sido tratado en base a la documentación presentada y tratado en los Expedientes de Factibilidad y de Evaluación de Impacto Ambiental; dicho proyecto coincide en líneas generales en lo publicado en dicha Evaluación de Impacto Ambiental, las diferencias que existen responden al ajuste del proyecto, a las normativas vigentes de aplicación como así también a requerimientos técnicos de las distintas Oficinas Técnicas intervinientes responsables del otorgamiento de los Permisos de Construcción.-

Al momento del tramite del proyecto se evalúo la situación urbana existente, las calles afectadas como así también las que resultan posibles ser compensadas (se adjunta copias de Decretos de Factibilidad y de Evaluación de Impacto Ambiental). -

En relación a puntualizar que beneficio urbanístico que obtendrá el Municipio y cuál es el desarrollador; quien suscribe aclara que la aprobación de los proyectos responde exclusivamente a que los mismos se ajusten a toda la normativa vigente de aplicación. Si se presenta un proyecto innovador, o vanguardista, pero no se ajusta a la normativa vigente no resulta posible de ser tratado; por el contrario, si se presenta un proyecto que no reúne ninguna condición especial pero si se ajusta a la normativa no existe impedimento y corresponde otorgar los Permisos de Construcción. Por otra parte, las Oficinas Técnicas Municipales no cuentan con posibilidad técnica de determinar cuál es el beneficio del desarrollador, estimando que como toda inversión su objetivo es obtener un redito económico, puesto que una de las variables de cualquier inversión es que el resultado (luego de desarrollar el emprendimiento) es obtener un beneficio; distinto

es el caso de un emprendimiento publico donde el estado podra considerar que aunque la ecuación económica sea negativa, el beneficio sea positivo.-

No obstante lo antedicho en el párrafo precedente, esta Subsecretaria de Planeamiento urbano considera que las obras complementarias requeridas para el proyecto, como así también la consolidación de un predio vacante, resultan de un beneficio para el entorno urbano.-

Lo expuesto, se eleva a su consideración.-

SUBSECRETARIA DE PLANEAMIENTO URBANO SAN ISIDRO, 14 de diciembre de 2018

Arq. DIEGO M. AUGUSTO SUBSECRETARIODE PLANEAUENTO URBANO MUNICIPALIDAD DE BAN ISIDAO



Subsecretaría Gral. de Inspecciones, Registros Urbanos y Tránsito Municipalidad de San Isidro

Ref. Expte. HCD 517/2018

### A: SECRETARIA LEGAL Y TECNICA

Se eleva el expediente de referencia con los informes oportunamente solicitados a los fines de su conocimiento y consideración.-

Subsecretaría Gral. de Inspecciones, Registros Urbanos y Tránsito San Isidro, 20 de diciembre de 2018.-

Dr. WALTER F. PEREZ SUBSECRETARIO GRAL, DE INSPECCIONES REGISTROS URBANOS Y TRANSITO







Ref.: Expte. N°517-HCD-2018.-

### A: DIRECCIÓN GENERAL DE DESPACHO Y LEGISLACIÓN

Habiendo informado la Subsecretaria de Inspecciones, Registros Urbanos y Transito, sobre lo solicitado en la Comunicación Nº 199, se remite el presente expediente a los efectos de su devolución al Honorable Concejo Deliberante.

SECRETARÍA LEGAL Y TÉCNICA, Enero, 10 de 2019.

V





Ref. Expte. Nº 517-HCD-2018

SAN ISIDRO, 1 1 MAR 2019 I

MENSAJE Nro. 39 --

### AL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE

Habiendo tomado conocimiento del texto de la Comunicación  $N^{\circ}$  199/2018, dictada por ese Alto Cuerpo, y habiendo cumplimentado lo solicitado, se devuelven a sus efectos.

Asignase a este proveído el carácter de atenta

nota de envío.



Dr. GUSTAVO A. POSSE

Por Resolución del Honorable Concejo Deliberante en su sesión de fecha 20/03/2019 pase el presente expediente para su dictamen a la Comisión de l'anificación d

JORGO VINA FISHER
SECRETARIO
HOMERBLE CONCENO DELIBERANTE DE SAN INDRO



Dr. Andrés G. Rolón PRESIDENTE