



**Villa
Gesell
MUNICIPALIDAD**

BOLETÍN MUNICIPAL

MUNICIPALIDAD DEL PARTIDO DE VILLA GESELL

Jefatura de Gabinete

**Boletín N° 1402
10 de NOVIEMBRE del 2022**



PROVINCIA DE BUENOS AIRES

Municipalidad de Villa Gesell



3156

Villa Gesell, 27 OCT 2022

VISTO: El Exp. 4124-2474, letra T, año 2015 (reconstruido), iniciado por TRAVAGLINI, Mónica, acumulado al 4124-6781/21, Cuerpos I y II y 7363/2; y

CONSIDERANDO:

Que la Secretaria de Planeamiento Arq. Sabrina Biondani y el Asesor Legal Dr. Jorge Viola efectúan dictamen legal y técnico a efectos del dictado de la Declaración de Impacto Ambiental del complejo Solanas; y

CONSIDERANDO:

Que mediante los mismos se tramitan las actuaciones correspondientes a la evaluación del Estudio de Impacto Ambiental (Es.I.A.) del proyecto denominado "Complejo Solanas";

Que el proponente del proyecto es la Firma HABITARQ S.A, quien ha presentado a través de los profesionales inscriptos en el RUPAYAR Lic. Daniel O. Merlo y Lic. Soledad Merlo el Es.I.A elaborado según los requerimientos mínimos establecidos en la Ley Provincial 11.723, Art. 10 - Anexo II, ítem II;

Que el proyecto consiste en la construcción y puesta en marcha de un complejo edilicio denominado "Solanas" a ejecutarse en la localidad de Mar Azul, ocupando una parcela cuya superficie es de 13282 m², dentro del área urbana, Partido de Villa Gesell, Provincia de Buenos Aires, en la localidad de Mar Azul, cuya nomenclatura catastral es Circ VI, Sección E, Manzana 298, y que el rubro o actividad del proyecto es compatible con las del entorno inmediato, "Vivienda Multifamiliar";

Que el uso de suelo actual del predio donde se construirá el Complejo Solanas corresponde a la actividad residencial hotelera, ubicada en área urbana, ZP/A Zona hotelera y residencial unifamiliar y multifamiliar; de acuerdo al Código de Ordenamiento Territorial vigente;

Que sin perjuicio de la existencia de una calle cedida sobre el lado este, la Autoridad del Agua ha tomado intervención a afectos de autorizar las obras hidráulicas, así como también ha procedido, mediante acto público y formal a la demarcación de la línea de ribera, señalando las restricciones que corresponde aplicar;

Que por expediente 2474/15 (reconstruido) el 22 de mayo de 2015, la empresa solicita a la Municipalidad de Villa Gesell (Autoridad Ambiental) la evaluación de la obra proyectada en la localidad de Mar Azul, manzana 298, llamada "Proyecto Solanas"; y que en aquella oportunidad se presentó al análisis municipal, un estudio de impacto ambiental, de autoría de los profesionales Ing. Bruno Nicolini, Lic. Melisa Suarez, Ing. Forestal Jorge Devrient, Arq. Sergio Parramon y Dra. Rebecca Lafrentz;

Que dicho estudio fue objeto de una audiencia pública convocada por la Municipalidad mediante decreto 2567/15 y celebrada el día 11 de diciembre de 2015 en el centro cultural "Pipach"; donde la transcripción de lo acontecido en dicha audiencia obra a fs.162 a 170.;

Que los actos mencionados y acontecidos durante el año 2015 no resultaron en la D.I.A del proyecto;

Que, en el año 2021, el 13 de diciembre, la empresa renueva su interés en la obra para lo cual inicia por intermedio de su apoderada, Arq. Beatriz Oroz, el expediente 6781/21



PROVINCIA DE BUENOS AIRES

Municipalidad de Villa Gesell

3156



Que constan en el expediente 2474/15 los estudios referidos a los permisos de explotación del recurso hídrico y vuelco de efluentes tramitados ante la Autoridad del Agua; y en el expediente 6781/21 segundo cuerpo, fs.334 a 408, obran las actuaciones y actos administrativos correspondientes a la demarcación de la línea de ribera, surgiendo de las actuaciones y autorizaciones expedidas por el organismo provincial que no existen objeciones a la ejecución de la obra.

Que ha intervenido el Departamento de Costa Marítima, dependiente del Ministerio de Infraestructura y Servicios Públicos de la Provincia de Buenos Aires con la lectura del "Informe Técnico Costero" a partir del cual concluye que "... la parcela se encuentra totalmente estabilizada con vegetación herbácea, arbustiva y arbórea, la superficie a construir no generará problemas significativos en la dinámica sedimentaria de la playa contigua." y que más adelante, el informe provincial señala: "...la ejecución del proyecto no interfiere de manera significativa sobre la dinámica sedimentaria de la playa contigua e interrelación con los procesos costeros";

Que según se declara en el Es.I.A, el responsable de la ejecución de los trabajos de edificación y puesta en marcha del complejo será la empresa contratista Habitarq S.A., iniciadora del expediente 6821/21 y demás actuaciones; Que la obra cuenta con todos los estudios de infraestructura requeridos para un proyecto de estas características, el cual ha sido aprobado por ajustarse al Código de Ordenamiento Urbano vigente, Ordenanza 2051, con fecha 30/11/2016, y se ajusta también -y con mayor holgura- al nuevo Código de Ordenamiento Urbano aprobado en el Concejo Deliberante del partido de Villa Gesell y pendiente de convalidación;

Que una vez ejecutada y habilitada la obra, la misma será transferida a la firma Solanas, para su comercialización, mantenimiento y operación;

Que se han revisado los aspectos del proyecto que podrían generar impactos sobre el entorno, comprendidos en el EsIA presentado por los profesionales contratados por la empresa, y que fuera reformulado y mejorado a partir de las sugerencias y observaciones establecidas por el Municipio de Villa Gesell a partir del expediente 2860/22;

Que los expedientes administrativos 2474/15, 6781/21, 2860/22 junto a la Carpeta de Obra Número 2374/15 contienen toda la documentación relacionada con la obra propuesta y resulta material suficiente para emitir la D.I.A.;

Que el Municipio de Villa Gesell, la empresa HABITARQ S.A y los contratistas responsables de la obra, deben considerar acciones que permitan garantizar la ejecución del proyecto de manera segura a efectos de evitar riesgos hacia las personas y el ambiente;

Que en el Es.I.A. se han detallado la generación de efluentes líquidos, de residuos sólidos y semisólidos, de emisiones gaseosas y la producción de ruidos y vibraciones y la respectiva gestión ambiental de los mismos;

Que se ha detallado la tecnología a utilizar, instalaciones, equipos y maquinarias, el consumo anual de agua, de combustible y de otros insumos y los impactos ambientales sobre el ambiente, la atmósfera, el suelo, los procesos ecológicos, el ámbito sociocultural y paisajístico y la valoración de los mismos.

Que se realizó con fecha 8 de agosto de 2022 una segunda Audiencia Pública en la cual se escucharon las preguntas y objeciones de los asistentes y se respondieron en dicha Audiencia aquellas relacionadas con déficits de información, mientras se consideraron detalladamente para la redacción de esta Declaración de Impacto Ambiental aquellas relacionadas con los posibles impactos ambientales del proyecto. Se respondió mediante mails a los asistentes que formularon preguntas u objeciones, y se dio publicidad a las respuestas y conclusiones expuestas en dicha audiencia;

Que se ha presentado el Plan de Gestión Ambiental asociado al Es.I.A. donde se declaran las medidas y acciones de prevención, mitigación del impacto ambiental y compensación para los impactos negativos detectados y el Programa de Seguridad y Contingencias Ambientales;



PROVINCIA DE BUENOS AIRES

Municipalidad de Villa Gesell

3156



Que el proyecto viene a reemplazar construcciones existentes y abandonadas que eran un riesgo para la seguridad pública, tanto por la presencia de espacios inhabitados como por la proliferación de plagas;

Que han tomado intervención las oficinas Municipales: Secretaría de Planeamiento, Subdirección de Medio Ambiente y Asesoría Legal y, luego de la evaluación del proyecto, análisis de antecedentes y verificación in situ, se concluye que no serían esperables impactos negativos significativos sobre el ambiente, si se aplican las debidas medidas de mitigación y los planes de gestión ambiental propuestos, se cumple con la legislación vigente pertinente, y se aplica lo establecido en el Anexo I de la presente Resolución;

Que Departamento Ejecutivo Municipal, se encuentra facultado para el dictado de la Declaración de Impacto Ambiental, en virtud de la competencia que le asigna la ley 11.723.

Por ello,

EL INTENDENTE MUNICIPAL, en uso de sus atribuciones:

DECRETA

ARTICULO 1º: EMITASE la Declaración de Impacto Ambiental según lo previsto -- por el artículo 20 inciso a) de la ley provincial 11723 al emprendimiento "Solanas" cuyos antecedentes son Carpeta de obra 2374/15 y expediente ambiental N° 6781/21.-----

ARTÍCULO 2º: La presente Declaración estará condicionada al estricto ----- cumplimiento del anexo I, y:

- Lo informado en la EsIA, notas y opiniones técnicas anexas vinculadas a los expedientes 2474/15, 6781/21 y 2860/22;

- La conformidad de la Autoridad del Agua con respecto a las obras y trabajos sujetas a su competencia;

- El cumplimiento del Plan de Manejo Ambiental declarado en el Es.I.A., y la implementación y cumplimiento de las medidas detalladas en el Anexo I de la presente, para la correcta gestión ambiental del proyecto en todas sus etapas;

ARTÍCULO 3º: El otorgamiento de la presente Declaración de Impacto Ambiental - se emite sin perjuicio de la vigencia de toda otra normativa ambiental aplicable, exigible en la forma, plazos y alcances que la autoridad de aplicación disponga.-----

ARTICULO 4º: Remítase copias a las áreas que corresponda.-----

ARTICULO 5º: El presente decreto será refrendado por el Señor Jefe de Gabinete ----- y por la Señora Secretaria de Planeamiento.-----

ARTICULO 6º: Cúmplase, comuníquese, dese al Registro Oficial y archívese.-----

GUGLIELMINO ANGEL ALBERTI
Jefe de Gabinete
Municipalidad de Villa Gesell



Dr. GUSTAVO N. BARRERA
Intendente Municipal
Municipalidad de Villa Gesell

Biordani Sabrina Gimena
Secretaria de Planeamiento
Municipalidad de Villa Gesell



PROVINCIA DE BUENOS AIRES

Municipalidad de Villa Gesell

3156



ANEXO I

Requerimientos a cumplimentar como medidas de protección ambiental en la construcción y puesta en marcha del Proyecto Complejo Solanas:

- Previo al inicio de la obra, la empresa CONTRATISTA deberá presentar ante el Municipio de Villa Gesell, oficina de Medio Ambiente:
- CV y matrícula habilitante del responsable ambiental y social
- CV y matrícula habilitante del responsable de higiene y seguridad
- Aviso de obra visado por la ART.
- Programa de Seguridad aprobado por la ART.
- Plan de Manejo Ambiental y Social para la etapa de construcción, adaptado por la empresa contratista siguiendo los lineamientos referenciados en el EsIA y actuaciones correspondientes al expediente 2860/2022.
- Línea de base del sector utilizado para la instalación del obrador y zona de acopio de materiales, para la restitución de las condiciones iniciales del terreno, una vez finalizada la obra. Se debe adjuntar registro fotográfico.
- Descripción del tratamiento que se dará a los efluentes líquidos y presentar el permiso de captación de agua para la obra.
- Inscripción de la empresa como generadora de residuos peligrosos en la provincia de buenos aires, en caso de corresponder. Informar quien es la empresa encargada del transporte y disposición final.
- Colocación de cartel de obra con los datos de contacto de la Contratista y del Projectista (e-mail y teléfono) en caso de necesidad de establecer un reclamo o consulta; se debe adjuntar registro fotográfico. Informar sobre las comunicaciones establecidas con la población aledaña a la obra, ya sea, vecinos u otros actores de la sociedad interesados/involucrados.
- Permiso e informe de extracción de especies forestales.
- Cronograma anual de las capacitaciones que se dictarán mensualmente, tanto en la temática ambiental y social como en los aspectos referidos a la higiene y seguridad en el trabajo.

Aspectos generales sobre la gestión ambiental durante la ejecución de la obra:

- Dar aviso a la Oficina de Medio Ambiente, Secretaría de Obras, 48 Hs antes del inicio de la misma.
- Implementar todas las medidas necesarias para una adecuada gestión de residuos comunes/voluminosos, incluyendo como mínimo: capacitación del personal, segregación de residuos por tipo, almacenamiento en contenedores cerrados, retiro con una frecuencia continua acorde a la generación y disposición final en sitios habilitados, como así también evitar la dispersión de residuos livianos al medio.
- Implementar todas las medidas necesarias para una adecuada gestión de residuos peligrosos, acorde a las exigencias de la Ley Provincial 11.720 y Decreto 806 y su normativa complementaria.
- Evitar el vuelco o derrame de hidrocarburos u otras sustancias contaminantes sobre el suelo natural, en caso de ocurrir se deberá generar una barrera de contención con material absorbente como arena/aserrín/turba y luego enviar a tratar el suelo afectado por el derrame,



PROVINCIA DE BUENOS AIRES

Municipalidad de Villa Gesell

315690
Villa Gesell
ARG

como así también cualquier tipo de material o envase contaminado con hidrocarburos, los cuales deberán enviarse a las plantas de tratamiento habilitadas por esta Secretaría.

- Dar cumplimiento a las normas de seguridad e higiene en el trabajo.
- Mantener orden y limpieza en toda el área de ejecución de la obra y restringir el acceso a personas ajenas a la misma.
- Colocar baños químicos acorde a la cantidad de personal durante el desarrollo de la obra.
- Para el caso de un hallazgo potencial de restos arqueológicos y/o paleontológicos se deberán detener los trabajos e informar a la autoridad competente, quien determinará la factibilidad de la continuidad de los mismos y las acciones a adoptar con el hallazgo.
- Informar a las Oficinas Municipales cualquier cambio o modificación que pueda sugerir a lo declarado en el Es.I.A. presentado, previo a su ejecución.
- Llevar registro de informes de Seguridad e Higiene y Ambientales en una carpeta única donde se adjuntará toda evidencia de cumplimiento de los programas de Plan de Gestión Ambiental y Social.
- Presentar ante la Oficina de Ambiente Secretaría de Obras un Informe de Auditoría Ambiental elaborado por un consultor habilitado, una vez culminada la obra, en la cual se informe el resultado de las tareas desarrolladas y el cumplimiento de las medidas de protección y mitigación aplicadas, junto con la documentación respaldatoria y anexo fotográfico respectivo.

Durante la vida útil del proyecto:

- Presentar un plan de gestión ambiental de los aspectos ambientales más significativos del proyecto.
- Llevar libro de registro con indicadores de seguimiento del plan de gestión ambiental
- Inscribirse como grandes generadores de Residuos Sólidos Urbanos, en cumplimiento de la noma provincial 317/2020 si así correspondiere.