

## **ANEXO II - TÉRMINOS Y CONDICIONES PARA LA RECOMPOSICIÓN AMBIENTAL**

Atento los hallazgos de sustancias contaminantes que surgen del estudio e investigación ambiental, de suelo y agua subterránea obrantes bajo EX-2019-25348074-GCABA- APRA respecto de la afectación de suelo tanto superficial como subsuperficial, el GCBA se obliga a realizar la recomposición ambiental de la parcela objeto de la presente subasta pública, en conjunto con el adquirente del inmueble, bajo los siguientes términos y condiciones.

### **1) INVESTIGACIONES DE SUELO Y AGUA COMPLEMENTARIAS**

En función del proyecto a desarrollar, el adquirente deberá realizar, por su cuenta y cargo, las investigaciones de suelo y agua subterránea complementarias a las ya ejecutadas por el GCBA a los fines de determinar la necesidad o no de acciones correctivas y los alcances de éstas, de corresponder.

Las investigaciones finalmente ejecutadas, con sus correspondientes sustentaciones y documentación soporte, deberán derivar en la determinación de la necesidad o no de acciones correctivas, en relación al suelo y/o agua subterránea del inmueble.

### **2) PRESENTACIÓN ANTE LA APRA**

El adquirente de cada parcela presentará ante la APRA, por cuenta propia o a través de un tercero legalmente habilitado y contratado a tal fin, conjuntamente con un profesional o consultora ambiental, la documentación detallada en los Anexos I, IV y VI de la Resolución N° 326/APRA/13 (disponible para su consulta en IF-2021-08320805-GCABA-DGADB), o aquella que en el futuro la reemplace, identificando el inmueble adquirido mediante su Nomenclatura Catastral y coordenadas POSGAR 07-CABA.

Dicha documentación dará inicio a un expediente administrativo de Sitio Potencialmente Contaminado por el cual tramitará la obtención del CNNRA (Constancia de No Necesidad de Recomposición Ambiental) o CRA (Conforme de Recomposición Ambiental), según corresponda.

En oportunidad de esta presentación, el adquirente deberá designar un representante técnico, quien estará obligado a asistir a aquellas reuniones promovidas por parte del GCBA a los efectos de obtener la necesaria colaboración, coordinación, evacuar cuestiones de interés común, facilitar y acelerar todo tipo de intercomunicación en

beneficio de las tareas de recomposición y su normal desarrollo. La periodicidad de estas reuniones la establecerá el GCBA conforme lo estime necesario.

### **3) EVALUACIÓN DE LOS ESTUDIOS COMPLEMENTARIOS**

La información y documentación presentada será evaluada por la APrA. En caso de ser incompleta o defectuosa, se intimará al adquirente a que subsane la misma por un plazo de diez (10) días bajo apercibimiento de aplicarse las sanciones que correspondan según la normativa vigente.

La APrA, a través de su área técnica, emitirá un dictamen técnico determinando si corresponde o no llevar a cabo un proceso de recomposición ambiental en el predio y/o monitoreo del sitio contaminado.

En los casos en que se determine que no corresponde llevar a cabo un proceso de recomposición ambiental, la Dirección General de Evaluación Ambiental, o aquella que en el futuro la reemplace, emitirá por acto administrativo una “Constancia de No Necesidad de Recomposición Ambiental (CNNRA)”. El mismo podrá emitirse con o sin condicionamientos asociados, y quedará sujeto a los monitoreos confirmatorios que estarán a cargo del adquirente.

En los casos en que se determine que corresponde llevar a cabo un proceso de recomposición ambiental en el predio y/o monitoreo del sitio contaminado deberá seguirse el procedimiento establecido en la Resolución N° 326/APRA/13 para la recomposición ambiental en los términos autorizados por la Dirección General de Evaluación Ambiental o la que en el futuro la reemplace.

La APrA comunicará conjuntamente al adquirente y a la Subsecretaría de Obras (SSOBRAS), o la repartición que en el futuro la reemplace, la necesidad de proceder a la recomposición ambiental del predio. La SSOBRAS designará, en el plazo de 60 días a contar desde dicha notificación, un Operador In situ (OIS) inscripto el Registro de Generadores, Operadores y Transportistas de Residuos Peligrosos de la Ley N° 2 y comunicará ello tanto a la APrA como al adquirente.

### **4) PLAN DE RECOMPOSICIÓN AMBIENTAL (PRA)**

En base a los resultados antecedentes y complementarios, así como el futuro uso del lote (sin dejar de considerar el entorno general del emplazamiento del mismo), el adquirente deberá preparar y presentar el Plan de Recomposición Ambiental (PRA)

ante APrA, en conjunto con el OIS designado por el GCABA, el cual actuará bajo exclusivo costo y cargo del GCBA.

Dicho PRA identificará claramente los alcances y funciones del OIS, en correspondencia a alcances y funciones del adquirente, así como contratistas del mismo, en relación a necesidades de soportes y/o interrelaciones durante obras a desarrollarse.

El PRA deberá efectuar una propuesta de trabajo a fin de lograr la reducción de las concentraciones de los compuestos contaminantes en la pluma mediante el procedimiento más adecuado y que menor impacto produzca en la matriz agua-suelo.

La presentación del PRA deberá realizarse en el marco de lo dispuesto en el ANEXO V de la Resolución Nº 326/APRA/13, o aquella que en el futuro la reemplace.

## **5) APROBACIÓN DEL PRA**

La APrA podrá observar el PRA presentado y si la información y documentación fuese incompleta o defectuosa, se lo intimará a que subsane la misma por un plazo de quince (15) días hábiles bajo apercibimiento de aplicarse las sanciones que correspondan según la normativa vigente.

El área técnica de APrA emitirá un dictamen técnico sobre el PRA presentado, dando su conformidad técnica o, en su caso, intimará a que se efectúen las aclaraciones o modificaciones que estime correspondan dentro del plazo quince (15) días hábiles.

En los casos en que el área técnica emita un dictamen técnico favorable, la Dirección General de Evaluación Ambiental, o aquella que en el futuro la reemplace, emitirá un acto administrativo de autorización para el inicio de las tareas de recomposición de conformidad con la normativa ambiental vigente. Asimismo, en el mismo acto tendrá la potestad de establecer los condicionantes bajo los cuales deberá ejecutarse el PRA o solicitar la documentación complementaria que considere pertinente.

### **5.1 CONSIDERACIÓN PARTICULAR SOBRE EL PRA**

Para el caso que el PRA resulta concordante con excavaciones de subsuelos con correspondientes construcciones para utilidad futura de los mismos (ej. estacionamiento vehicular), considerando consecuentemente que dicho tipo de estructuras podrían estar asociadas a continuidad de obras sobre yacentes a dichos

subsuelos, la APrA comunicará a los organismos correspondientes del GCBA sobre la posibilidad de dichos avances de obra, para consecuentes habilitaciones de obras, siempre y cuando dichas obras sean necesarias para la ejecución del PRA.

Las obras que se desarrollen quedan sujetas a inhibiciones de uso hasta tanto se emita el CRA correspondiente.

## **6) DESARROLLO DE OBRA PRA**

Con la aprobación del PRA y correspondientes habilitaciones de obras, tramitada por el adquirente, el mismo podrá iniciar y desarrollar la obra asociada a las tareas del PRA, bajo las condiciones establecidas por APrA y demás autorizaciones de organismos competentes en el proyecto.

Las tareas asociadas al PRA estarán a cargo de OIS habilitado y designado por el GCBA, situación que derivará en posibles operaciones in situ y/o ex situ, cuyos alcances, roles y funciones formarán parte del PRA aprobado por APrA.

Independientemente de ello el GCBA facilitará reuniones y/o pautas para programaciones consensuadas entre el OIS y contratista/s de obra por parte del adquirente que permitan el desarrollo de las obras y el PRA, sin perjuicios para ninguna de las partes.

### **6.1. TRATAMIENTO IN SITU**

Se entiende como tratamiento in situ, a todo suelo y/o material producto de la demolición o excavación con presencia de Compuestos de Interés (CDI), considerados como Residuos Peligrosos que mediante prácticas in situ (en el lugar) ya sea de forma anticipada y/o durante las principales tareas de obras a través de diferentes técnicas de Segregación de suelos, como lo es la Oxidación química, Biotratamiento o Desplaquetado o lavado entre otros.

Dado que el GCBA asumirá los costos de dicho tratamiento, el OIS designado ante la APrA ejecutará los trabajos de remediación IN SITU aprobados por el PRA, bajo control del organismo designado por el GCBA.

### **6.2. TRATAMIENTO EX SITU**

Se entiende como tratamiento ex situ, a todos aquellos volúmenes de suelo y/o materiales producto de la demolición o excavación con presencia de Compuestos de Interés (CDI) que excedan la normativa vigente como RESPEL, serán transportados, tratados y preparados como disposición final fuera del predio.

Dado que el GCBA asumirá los costos de dicho tratamiento, el OIS designado ante APrA por el GCBA ejecutará los controles de segregación y carga de residuos sujetos a tratamiento EX SITU, aprobados por el PRA, bajo control del organismo designado por el GCBA.

## **7) INFORME FINAL DE RECOMPOSICIÓN AMBIENTAL**

El OIS deberá presentar ante APrA los informes correspondientes y respaldos asociados, a los fines de que la Gestora Ambiental contratada por el adquirente realice los estudios necesarios para elaborar el Informe Final de Recomposición Ambiental (IFRA).

Finalizadas las tareas de recomposición ambiental, el adquirente deberá presentar ante APrA, en conjunto con el OIS designado por el GCABA, el IFRA en el que se declare el logro de los objetivos ambientales propuestos en el PRA.

APrA se encuentra facultada para exigir que se efectúen las aclaraciones o modificaciones que estime correspondan dentro del plazo de diez (10), días hábiles bajo apercibimiento de aplicarse las sanciones que corresponden según la normativa vigente.

## **8) EMISIÓN DE CRA**

El área técnica de APrA emitirá un dictamen técnico sobre el IFRA prestando su conformidad técnica o, en su caso, otorgará un plazo para que los responsables efectúen los trabajos necesarios a fin que se cumplieren las metas ambientales que correspondan.

Si el dictamen fuese favorable, la Dirección General de Evaluación Ambiental, o aquella que en el futuro la reemplace, emitirá un acto administrativo dando por finalizado el proceso de recomposición ambiental del predio, otorgando el Conforme de Recomposición Ambiental (CRA), sin perjuicio de lo cual podrán establecerse condiciones de monitoreo y el plazo para su cumplimiento.

La emisión del CRA conllevará, como parte del mismo, al aviso de desinhibición del lote y obra desarrollada, para el uso declarado por el adquirente. Asimismo, se establecerá la realización de monitoreos confirmatorios que estarán a cargo del adquirente.

El adquirente deberá conservar los pozos de monitoreo en condiciones adecuadas y permitir el acceso para la toma de muestras con la periodicidad correspondiente en cumplimiento de las condiciones establecidas en el CRA.

El CRA, independientemente de la notificación al adquirente y al OIS designado por el GCBA, será informado y enviada copia del acto administrativo a todos los organismos competentes del GCBA y a las correspondientes Direcciones de APRA.

### **9) TRAMITACIÓN DEL CERTIFICADO DE APTITUD AMBIENTAL– Ley N° 123**

Una vez obtenida la CNNRA o el CRA y previo al inicio de las obras, cada adquirente deberá tramitar el Certificado de Aptitud Ambiental (CAA) en los términos de la Ley N° 123 y su normativa reglamentaria.

Para aquellas Obras o Usos que resulten categorizados por la Resolución N° 305/APRA/19 como “S.R.E.” (Obra o Uso de Impacto Ambiental Sin Relevante Efecto), “S.R.E. c/C” (Obra o Uso de Impacto Ambiental Sin Relevante Efecto con condiciones preestablecidas por la Autoridad de Aplicación) o “C/DDJJ” (Obra o Uso con Declaración Jurada del profesional inscripto en el Registro de Evaluación Ambiental), el adquirente deberá iniciar el trámite para la obtención del Certificado de Aptitud Ambiental a través de la Plataforma de Tramitación a Distancia (TAD), o la que en el futuro la reemplace, luego de obtenida la CNNRA o el CRA.

Por su parte, para aquellas Obras o Usos que resulten categorizados como “s/C” (Obra o Uso sujeto a categorización por parte de la Autoridad de Aplicación) o “C.R.E.” (Obra o Uso de Impacto Ambiental Con Relevante Efecto), el adquirente podrá iniciar en forma previa o paralela a la tramitación por “Sitio Potencialmente Contaminado”, el procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental en la Mesa de Entradas de la APRA. En dicho caso, el CAA no será emitido hasta que no se haya dado cumplimiento a la obtención de la CNNRA o el CRA previsto por la Resolución N° 326/APRA/13.

Por su parte, si el titular decide avanzar con el mencionado procedimiento luego de obtenida la CNNRA o el CRA, deberá iniciar el trámite para la obtención del Certificado

de Aptitud Ambiental a través de la Plataforma de Tramitación a Distancia (TAD), o la que en el futuro la reemplace.



G O B I E R N O D E L A C I U D A D D E B U E N O S A I R E S  
"2021 - Año del Bicentenario de la Universidad de Buenos Aires"

**Hoja Adicional de Firmas**  
**Informe gráfico**

**Número:**

Buenos Aires,

**Referencia:** ANEXO II - TÉRMINOS Y CONDICIONES PARA LA RECOMPOSICIÓN AMBIENTAL

---

El documento fue importado por el sistema GEDO con un total de 7 pagina/s.