



Municipalidad de
Villa La Angostura

SECRETARÍA DE PLANEAMIENTO, AMBIENTE Y OBRA PÚBLICA

Villa La Angostura, 20 de febrero de 2026

DECLARACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL N°: 06/26

VISTO:

El Informe de Impacto Ambiental (IIA) presentado en el marco del Expediente N.º 14-L-25, correspondiente al proyecto de Vivienda Unifamiliar a ejecutarse en el lote identificado con la Nomenclatura Catastral N.º 16-21-075-9220 UF/039, ubicado en el Barrio Muelle de Piedra (ejido municipal de Villa La Angostura), con acceso desde calle Mariano Barilari.

Que el sector presenta vocación residencial y turística conforme Ordenanza N.º 2659/12 y complementarias (incluida Ord. 3303/17), encontrándose admitidos los usos planteados para el proyecto.

Que el Informe de Impacto Ambiental fue elaborado por el Ing. Daniel Meier (Mat. CAN ING 1705 – RePPSA 905 – REPRO 028 – Mat. MVLA 10), en cumplimiento de la Ordenanza Municipal N.º 1580/04, la Ley Provincial N.º 1875 y demás normativa aplicable.

Que el proyecto contempla la construcción de una vivienda unifamiliar desarrollada en tres niveles (subsuelo, planta baja y primer piso), con superficie cubierta total (FOT) 772,75 m², y ocupación estimada (FOS) 436,15 m².

CONSIDERANDO:

Que la documentación presentada encuadra el proyecto dentro del régimen de Evaluación de Impacto Ambiental municipal, correspondiendo su tramitación conforme la Ordenanza N.º 1580/04.

Que el IIA fue elaborado por profesional competente debidamente identificado e inscripto, otorgando respaldo técnico al estudio presentado.

Que el lote se encuentra zonificado como Zona J – Muelle de Piedra (sub área banda costera interior), con indicadores urbanísticos FOS: 6% – FOT: 12%, los cuales son respetados por el proyecto.

Que el proyecto no declara obras anexas recreativas (piscinas, salones o amenities) y se organiza como una vivienda unifamiliar de uso residencial.

Que el IIA identifica acciones e impactos potenciales vinculados, entre otros, a apeo de árboles, movimientos de suelo, modificación del escurrimiento, e incremento de residuos de obra, calificando los impactos como moderados/compatibles y estableciendo la necesidad de medidas específicas, en especial respecto del tratamiento de efluentes.

Que el estudio incluye un Plan de Gestión Ambiental (PGA) con medidas de adecuación ambiental y obligaciones de cumplimiento durante las distintas etapas del proyecto, y un Plan de Gestión de Contingencias Ambientales orientado a prever respuestas ante incidentes en construcción y funcionamiento.

Que, ante la inexistencia de conexión a red cloacal, el proyecto prevé un sistema de tratamiento mediante biodigestor de 3000 litros, con cámara séptica/cámaras de inspección y disposición final por infiltración.

Que, para mitigar los efectos de la impermeabilización y la alteración de las escorrentías, el proyecto prevé sistemas de infiltración pluvial (pozos y zanjas de infiltración, entre otros), dimensionados para retener y conducir escorrentías hacia infiltración.

Que la dotación de agua se prevé mediante red interna privada del loteo y el abastecimiento a cisternas en vivienda de capacidad mínima 3000 litros, conforme lo indicado en el IIA.



Municipalidad de
Villa La Angostura

SECRETARÍA DE PLANEAMIENTO, AMBIENTE Y OBRA PÚBLICA

Que la implantación del proyecto implica el apeo de ejemplares arbóreos, incluyendo especies nativas (radales, ciprés y coihues) y el manejo/retiro de especies exóticas, debiendo ejecutarse las medidas compensatorias establecidas en el IIA mediante plan de reforestación con especies nativas.

DICTAMEN TÉCNICO

En el marco de la evaluación de la documentación obrante en el Expediente, se emite el presente dictamen técnico:

1. VIABILIDAD TÉCNICA Y AMBIENTAL DEL INFORME DE IMPACTO AMBIENTAL

Se dictamina la viabilidad técnica y ambiental del Informe de Impacto Ambiental (IIA) presentado para la ejecución y operación del proyecto Vivienda Unifamiliar – Expte. N.º 14-L-25, a desarrollarse en el lote identificado con NC 16-21-075-9220 UF/039 (Barrio Muelle de Piedra), junto con su Plan de Gestión Ambiental (PGA) y Plan de Contingencias, en el marco de la normativa ambiental vigente.

La viabilidad queda supeditada al cumplimiento estricto de todas las medidas previstas en el IIA (incluyendo las vinculadas a manejo de efluentes cloacales mediante biodigestor e infiltración, gestión de escorrentías pluviales por infiltración, manejo del suelo y movimientos de tierra, y apeo/compensación forestal con reforestación de especies nativas). Cualquier desvío respecto de lo comprometido deberá ser informado y evaluado por esta Autoridad de Aplicación previo a su implementación.

Asimismo, se establece la obligación de que las medidas ambientales sean ejecutadas, verificadas y supervisadas por un/a Representante Técnico/a Ambiental (RTA) debidamente acreditado/a, quien deberá:

- Coordinar y controlar la implementación del PGA y del Plan de Contingencias durante toda la obra.
- Presentar informes de avance y cumplimiento ambiental ante la Dirección de Ambiente con una periodicidad mínima semestral (cada 6 meses) durante la etapa de obra, y cuando así se requiera durante la fase operativa (incluyendo ante incidentes, contingencias o reclamos vinculados al funcionamiento ambiental del proyecto).
- Presentar un informe de cierre de obra dejando constancia del estado final de cumplimiento de las medidas ambientales comprometidas.

2. PRINCIPALES IMPACTOS AMBIENTALES NEGATIVOS IDENTIFICADOS

- **Afectación parcial de la cobertura vegetal (rescate de renovales y apeo de árboles):** el proyecto prevé intervención inicial sobre la vegetación, incluyendo rescate de renovales y apeo, para posibilitar la implantación edilicia y sectores de maniobra interna.
- **Alteración del suelo por excavaciones y movimientos de tierra:** se identifican excavaciones y movimientos de suelo para fundaciones y accesos, con potencial afectación de la estructura/estabilidad superficial del suelo si no se aplican medidas de control.
- **Modificación del escurrimiento natural y del flujo hidrológico por impermeabilización:** la implantación de plateas/superficies impermeables puede alterar el escurrimiento natural y demandará manejo hídrico adecuado. En el IIA se indica que no se observaron impactos severos o críticos en materia de riesgos hidrológicos, aunque sí se reconoce la necesidad de control sobre el escurrimiento.
- **Riesgo asociado al sistema de tratamiento de efluentes:** el IIA destaca que los impactos demandarán, en forma puntual, **estrictas medidas de mitigación** vinculadas a los sistemas de tratamiento de efluentes, por lo que se considera un aspecto sensible del funcionamiento ambiental del proyecto.
- **Generación de residuos y afectación temporal de la calidad del aire (polvo) y del ambiente sonoro (ruidos) durante obra:** se prevé generación de residuos de obra y RSU, y se identifican como factores susceptibles de impacto el polvo y los ruidos, propios de la etapa constructiva.
- **Incremento del tránsito vehicular durante obra y operación:** se reconoce un incremento del tránsito en la zona asociado a la etapa constructiva y al uso posterior.



Municipalidad de
Villa La Angostura

SECRETARÍA DE PLANEAMIENTO, AMBIENTE Y OBRA PÚBLICA

- **Intervención paisajística:** el IIA identifica una intervención/alteración paisajística derivada de la implantación edilicia.
- **Aumento del riesgo de incendios de interfase:** se menciona expresamente el riesgo de incendios de interfase como impacto a gestionar preventivamente.

En síntesis, el IIA califica los impactos como moderados y compatibles, sin identificación de impactos severos/críticos, destacando especialmente la necesidad de medidas estrictas en materia de efluentes.

3. PLAN DE GESTIÓN AMBIENTAL

El Informe de Impacto Ambiental incorpora un Plan de Gestión Ambiental (PGA) como instrumento para la aplicación de medidas de adecuación ambiental en el área del proyecto y su área de influencia, luego de la identificación y evaluación de impactos.

El PGA establece lineamientos orientados a: (i) fijar obligaciones de cumplimiento y asegurar inspección/vigilancia preventiva sobre procesos potencialmente generadores de impactos, y (ii) brindar pautas para la implementación de medidas estructurales y no estructurales durante las etapas de construcción y de operación y mantenimiento.

En cuanto a responsabilidades, el IIA define que el Director de Obra (DO) debe cumplimentar las exigencias y recomendaciones del Representante Técnico Ambiental (RTA), quien orientará al contratista en el cumplimiento del PGA e informará periódicamente a la Autoridad de Aplicación (Dirección de Ambiente) sobre el avance y la implementación del plan.

Asimismo, el PGA incluye componentes específicos, como el Plan de Reforestación, estableciendo que la forestación debe realizarse con especies nativas locales, evitando introducir material de otros sectores, y disponiendo criterios de procedencia/certificación de los ejemplares a utilizar.

Finalmente, se deja asentado que el PGA constituye una obligación del titular y que las consideraciones del IIA tienen carácter de declaración jurada, manteniéndose las responsabilidades asociadas durante la construcción y el funcionamiento del proyecto.

4. PLAN DE CONTINGENCIAS

El Informe de Impacto Ambiental incorpora un Plan de Gestión de Contingencias (PGC), concebido como una herramienta obligatoria para actuar en todas las fases del proyecto (construcción y funcionamiento), orientada a minimizar impactos ambientales, ordenar la toma de decisiones preventivas y definir el rol de actuación de los involucrados ante incidentes o emergencias.

El Plan define como contingencias/incidentes/emergencias a todo hecho no esperado que pueda provocar daños a las personas, al ambiente y/o a bienes materiales, y establece su alcance para emergencias que pudieran ocurrir durante la ejecución de las obras y durante el funcionamiento, incluyendo: incendios, accidentes personales (golpes, caídas, choque eléctrico, etc.), accidentes de tránsito, sismos, contingencias climáticas y robos.

A los efectos operativos, las contingencias se clasifican en tres categorías (Clase A, B y C), según magnitud e impacto, definiendo para cada una el nivel de recursos necesarios (recursos del sitio y, cuando corresponda, recursos externos).

El Plan establece que su activación debe ser inmediata al detectarse un incidente cuyas consecuencias pudieran afectar la salud humana, instalaciones/equipos, propiedades vecinas y/o el ambiente, particularmente en áreas sensibles.

En ese marco, define una estructura de responsabilidades y un Grupo de Respuesta (GR) cuya conformación y actuación dependen de la magnitud del siniestro, con roles diferenciados para etapa de obra y etapa de funcionamiento.

Asimismo, el PGC incorpora procedimientos y pautas específicas para contingencias ambientales frecuentes en obra, incluyendo por ejemplo:



Municipalidad de
Villa La Angostura

SECRETARÍA DE PLANEAMIENTO, AMBIENTE Y OBRA PÚBLICA

Derrames de sustancias (pinturas, aceites u otros líquidos), exigiendo contención con bandejas/recipientes y, de ser necesario, contención de emergencia, remoción y disposición mediante transportista habilitado, con aviso al responsable de obra y al Representante Ambiental/RTA.

Diseminación accidental de residuos de obra, disponiendo recolección inmediata, rehúso del material aprovechable y disposición en contenedores con destino a la planta de tratamiento de RSU.

Finalmente, el Plan exige que los responsables del proyecto asuman la obligación de capacitar a todos los actores involucrados, prestando especial atención a técnicas preventivas y al cumplimiento de las medidas de seguridad, dado que la eficacia del Plan depende de su aplicación clara y consistente.

5. CONSIDERACIONES ESPECÍFICAS EMITIDAS POR LA DIRECCIÓN DE AMBIENTE

Sin perjuicio de lo establecido en el Informe de Impacto Ambiental presentado, esta Dirección de Ambiente considera necesario incorporar las siguientes consideraciones complementarias, las cuales deberán ser cumplidas de manera obligatoria:

a) Sistema de tratamiento de efluentes:

El proyecto prevé tratamiento mediante biodigestor in situ y disposición final por infiltración, con cámara séptica/cámara de inspección y mantenimiento periódico.

En función de lo declarado en el IIA (biodigestor 3.000 L para 9 usuarios, con criterios de retención y factor de seguridad), cualquier incremento de ocupación, cambio de uso o aumento de caudales deberá informarse previamente y requerirá readecuación técnica del sistema (no se admiten ampliaciones “de hecho” con sistema original).

Se deberá asegurar y acreditar la ejecución del mantenimiento preventivo (limpieza/extracción de lodos con periodicidad indicada) y la correcta operación durante toda la vida útil.

b) Movimiento de suelos, excavaciones y estabilidad del terreno:

Las excavaciones, perfilados y fundaciones deberán ejecutarse conforme el Estudio de Suelos presentado, incluyendo: retiro de restos vegetales leñosos, mezcla controlada de lapilli y suelo, compactación mínima 95%, uso de geotextil, y medidas para evitar el ingreso de aguas superficiales al terreno de fundación.

Para excavaciones profundas, deberán contemplarse medidas de seguridad/estabilidad (posible entibado y taludes con pendientes recomendadas), y se deberá considerar la posible presencia de acuíferos colgados estacionales en meses húmedos.

c) Superficie impermeabilizada y manejo de pluviales/infiltración

Se deberá mantener la superficie impermeabilizada total dentro de lo informado (aprox. 600 m², discriminada en FOS, accesos y estacionamiento) y sostener el criterio de no incorporar pavimentos impermeables, utilizando soluciones permeables (p. ej., ripio) y sistemas de infiltración dimensionados.

Los sistemas previstos para pluviales deberán ejecutarse y mantenerse operativos, considerando el volumen de escorrentía estimado para el evento de diseño y las soluciones propuestas para su manejo en el predio.

Cualquier modificación posterior de superficies, pendientes, accesos o soluciones de drenaje deberá informarse y evaluarse previamente por esta Dirección.

d) Apeo, manejo de vegetación y medidas compensatorias



**Municipalidad de
Villa La Angostura**

SECRETARÍA DE PLANEAMIENTO, AMBIENTE Y OBRA PÚBLICA

El apeo deberá limitarse estrictamente a lo identificado por el relevamiento y la prefactibilidad de la autoridad competente, no siendo admisibles intervenciones adicionales “por comodidad de obra”.

Deberá cumplirse la reforestación con nativas, con el estándar mínimo recomendado (al menos 15 ejemplares) y procedencia de viveros habilitados / producción local o reubicación de renovales del propio predio según corresponda.

Asimismo, se deberá respetar el enfoque del IIA de evitar introducción de material con origen genético ajeno al ejido/localidad, y cumplir las pautas de implantación y riego de establecimiento previstas.

Cuando corresponda, deberá implementarse el plan de recupero de renovales (incluyendo manejo/manualidad en períodos indicados y resguardo/trasplante), bajo control del RTA.

e) Manejo de residuos forestales y de obra

Los residuos forestales deberán gestionarse conforme lo previsto: procesamiento con chipeadora y, si excepcionalmente correspondiera quema controlada, únicamente con permisos y bajo procedimiento técnico; durante la obra no está permitido encender fuego sin contención.

Se prohíbe expresamente depositar material forestal o residuos en calles o veredas.

Para derrames (pinturas, aceites, etc.) y diseminación accidental de residuos de obra, deberán usarse bandejas/recipientes adecuados, realizar contención y retiro por vía autorizada cuando corresponda, y gestionar los residuos con destino a los circuitos previstos (RSU/planta).

f) Facultad de revisión técnica y deber de informar cambios

La Autoridad Ambiental Municipal se reserva la facultad de requerir estudios complementarios, ajustes o medidas adicionales ante desvíos del proyecto evaluado o contingencias verificadas en obra/operación.

Cualquier cambio relevante (sistemas constructivos, ampliaciones, incremento de ocupación, variaciones de superficies impermeables, rediseño de drenajes o modificaciones del sistema de efluentes) deberá informarse previamente para su evaluación ambiental correspondiente.

6. REQUISITOS POR ETAPA DE OBRA

Luego del análisis técnico del Informe de Impacto Ambiental (IIA) correspondiente al proyecto, junto con los contenidos del Plan de Gestión Ambiental (PGA) y del Plan de Contingencias (PCA), se concluye que el mismo resulta ambientalmente viable, siempre que se implementen rigurosamente las medidas de mitigación, control, seguimiento y prevención comprometidas, y se garantice un monitoreo técnico continuo del cumplimiento de la normativa ambiental vigente.

INICIO DE OBRA

Previo a autorizar el inicio de obra, el titular deberá acreditar ante esta Dirección el cumplimiento de los siguientes requisitos:

- Designación de Representante Técnico Ambiental (RTA): designar un RTA debidamente acreditado, quien deberá orientar al contratista en el cumplimiento del PGA e informar semestralmente como mínimo a la Autoridad de Aplicación sobre el avance de obra y la implementación del plan.
- Nota de compromiso ambiental: presentar nota firmada por el/la Propietario/a, Director/a de Obra y Empresa Constructora, dejando constancia del cumplimiento obligatorio del IIA/PGA/Plan de Contingencias y de que el PGA constituye obligación del propietario y el IIA reviste carácter de DDJJ.



Municipalidad de
Villa La Angostura

SECRETARÍA DE PLANEAMIENTO, AMBIENTE Y OBRA PÚBLICA

- Pluviales – solución de infiltración definida: presentar el esquema de obra (y croquis/plano de detalle) donde se identifique la solución adoptada para tratar escorrentías (pozos y/o zanjas de infiltración), considerando que por la pendiente topográfica se recomienda priorizar pozos para techos/zinguerías y zanjas laterales para accesos/estacionamiento, según el IIA.
- Plan de recupero de renovales (previo a maquinaria): acreditar la planificación e implementación del Plan de recupero de renovales antes del ingreso con maquinaria, con demarcación previa de implantación y caminería. En particular, el IIA fija tareas manuales entre abril y octubre, con especies presentes recomendadas (se consigna “50 maitenes como condición mínima”), y criterios de resguardo/almacenaje si no se plantan en el mismo año.

TRANSCURSO DE LA OBRA

Durante la ejecución del proyecto deberán cumplirse estrictamente las acciones y compromisos ambientales del IIA y el PGA, incluyendo como mínimo:

- **Manejo de pluviales:** ejecutar y mantener operativos los sistemas de captación, retención e infiltración (pozos, zanjas, lechos, accesos porosos), de modo de interceptar y conducir el agua hacia infiltración y evitar flujos erosivos hacia lotes linderos.
- **Movimiento de suelos con criterio ambiental y control de erosión/polvo:**
 - preservar el primer horizonte del suelo (destape aprox. 20 cm) y reincorporarlo como cobertura final luego de zanjeos/instalaciones;
 - evitar acopios prolongados que interfieran con el escurrimiento natural;
 - mantener el área con humedad adecuada (riego), especialmente en temporada estival.
- **Cumplimiento del Estudio de Suelos en excavaciones y fundaciones:** aplicar el procedimiento recomendado (retiro de restos vegetales leñosos, mezcla lapilli/suelo sin raíces, compactación $\geq 95\%$, colocación de geotextil, capa de grava arenosa y evitar ingreso de aguas superficiales al terreno de fundación)..
- **Prohibición de quema:** se prohíbe la quema de materiales en todo momento. Quema de restos forestales sólo durante época permitida y bajo permisos de la autoridad de aplicación provincial.
- **Gestión de residuos de obra:** implementar el plan de gestión de residuos previsto, con sector de acopio habilitado, separación y coordinación de retiros.
- **Prevención de incendios:** contar con extintores homologados clase ABC según normativa IRAM, y mantener medidas preventivas durante toda la obra.
- **Reforestación y vegetación:**
 - limitar apeos a lo estrictamente necesario (árboles marcados según corresponda);
 - ejecutar el rescate/trasplante de renovales según plan;
 - proteger sectores no afectados por obra para la repoblación forestal (identificación/encintado).

FINAL DE OBRA

Para la aprobación del Final de Obra con conformidad ambiental, el titular deberá acreditar ante esta Dirección:

- **Informe final del RTA:** informe técnico final que certifique el cumplimiento efectivo del IIA, PGA, Plan de Contingencias y consideraciones de esta Dirección, con registro de implementación durante obra y estado final.



Municipalidad de
Villa La Angostura

SECRETARÍA DE PLANEAMIENTO, AMBIENTE Y OBRA PÚBLICA

- **Pluviales operativos:** verificación de correcta ejecución y funcionamiento de las soluciones de infiltración adoptadas (pozos/zanjas/lechos y accesos porosos), garantizando que el sistema maneja las escorrentías sin generar erosión ni descarga hacia linderos/ruta.
- **Efluentes finalizados y en régimen:** constancia de instalación conforme a proyecto (biodigestor, cámara séptica, cámaras de inspección y sistema de infiltración), y plan de operación/mantenimiento (incluyendo las pautas de mantenimiento indicadas por el IIA).
- **Predio ordenado y sin pasivos de obra:** retiro total de escombros/acopios, áreas de trabajo limpias, sector de acopio desmantelado y disposición final conforme registros del plan de residuos.
- **Reforestación/recupero ejecutados y monitoreados:**
 - o ejecución de reforestación con especies nativas locales (renovales del sitio o material certificado local, evitando origen genético externo) con un mínimo de 50 ejemplares arbóreos/arbustivas nativas.
 - o cumplimiento de época recomendada (otoño-invierno) y monitoreo por RTA de riegos, tutores, vuelcos y prendimiento.

7. DERECHO DE FISCALIZACIÓN Y PARALIZACIÓN DE OBRA

Las medidas establecidas en el IIA, el Plan de Gestión Ambiental, el Plan de Contingencias y el presente dictamen técnico estarán sujetas a fiscalización periódica por parte de la Dirección de Ambiente. En caso de verificarse incumplimientos, podrán aplicarse actas de infracción, paralización de la obra hasta tanto se corrija la situación, exigencia de restitución ambiental por los daños ocasionados y/o suspensión o revocación de la licencia comercial, en caso de proyectos finalizados.

8. PUBLICIDAD DE LA DECLARACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL

En virtud de lo establecido por la Ordenanza N.º1580/04 sobre Evaluaciones de Impacto Ambiental, la presente Declaración de Impacto Ambiental será publicada en la página web oficial del Municipio y se habilitará un período de oposición de quince (15) días hábiles, durante el cual cualquier organismo, entidad o persona interesada podrá presentar observaciones u oposiciones debidamente fundadas respecto del proyecto evaluado. Los plazos mencionados comenzarán a regir a partir de la fecha de publicación de la Declaración de Impacto en el sitio web municipal. Finalizado el período de oposición, y en caso de no mediar presentaciones, corresponderá al Departamento Ejecutivo resolver fundadamente con la viabilidad.

Suscribe:

Lic. Jessica Marini
Dirección de Ambiente
Municipalidad de Villa La Angostura

NOTIFICADO:

_____ ACLARACIÓN: _____ FECHA: _____