



Municipalidad de  
Villa La Angostura

SECRETARÍA DE PLANEAMIENTO, AMBIENTE Y OBRA PÚBLICA

Villa La Angostura, 28 de abril de 2026

## **DECLARACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL N°09/26**

### **VISTO:**

El Informe de Impacto Ambiental (IIA) obrante en el Expediente N.° 29-A-25, correspondiente al proyecto de construcción de un conjunto edilicio de uso mixto, a ejecutarse en el lote identificado con la Nomenclatura Catastral N.° 16-20-062-8658, en el ejido municipal de Villa La Angostura, elaborado en el marco de la Ordenanza Municipal N.° 1580/04;

Que el proyecto contempla el desarrollo de tres bloques destinados a locales comerciales, oficinas y viviendas multifamiliares, con subsuelo para estacionamientos;

Que mediante Declaración de Impacto Ambiental N.° 07/26 se evaluó la Etapa I del proyecto, correspondiente al entubamiento del Arroyo Norte, obra de infraestructura hidráulica vinculada al ordenamiento del drenaje superficial;

Que la presente evaluación corresponde a la Etapa II, consistente en el desarrollo edilicio, cuya ejecución se encuentra condicionada a la previa materialización de la infraestructura hidráulica mencionada;

Que el proyecto se emplaza en un sector urbano consolidado y cuenta con estudios específicos y planes de gestión y contingencias asociados;

### **CONSIDERANDO:**

Que la documentación técnica presentada permite encuadrar el proyecto dentro del régimen de Evaluación de Impacto Ambiental municipal, correspondiendo su análisis conforme a lo establecido por la Ordenanza Municipal N.° 1580/04;

Que el emprendimiento se emplaza en un sector urbano consolidado, donde históricamente existía un cauce superficial que presentaba problemas de higiene, mantenimiento y acumulación de residuos, por lo que la ejecución del entubamiento del arroyo previsto en la Etapa I constituye una obra de ordenamiento hidráulico y sanitario que contribuirá a mejorar las condiciones ambientales del sector;

Que el desarrollo de la Etapa II, correspondiente a la implantación edilicia del proyecto, implica la ejecución de movimientos de suelo, excavaciones, construcción de subsuelos, superficies impermeables y obras de infraestructura interna, lo que puede generar impactos ambientales asociados al manejo de suelos, escorrentías pluviales, generación de residuos de obra, emisiones de polvo y ruido;

Que el Informe de Impacto Ambiental identifica dichos impactos y propone medidas de prevención, mitigación y control, integradas en un Plan de Gestión Ambiental, que deberá ser implementado durante todas las etapas del proyecto;

Que, dada la previsión del sistema hidráulico entubado correspondiente a la Etapa I del proyecto, resulta necesario asegurar que las obras previstas en la Etapa II no comprometan la estabilidad estructural ni el funcionamiento hidráulico del conducto, debiendo respetarse las condiciones técnicas establecidas en los estudios presentados;

Que el proyecto prevé sistemas de gestión de aguas pluviales mediante infiltración y conducción controlada, destinados a reducir el impacto derivado de la incorporación de superficies impermeables;

Que corresponde asegurar que dichas soluciones hidráulicas se ejecuten adecuadamente y se mantengan operativas durante toda la vida útil del proyecto, a fin de evitar escurrimientos concentrados, erosión o afectación a predios linderos y a la vía pública;

Que el Informe de Impacto Ambiental incorpora un Plan de Contingencias, destinado a prevenir y responder ante situaciones de emergencia tales como derrames de combustibles, incendios, inestabilidad de excavaciones o eventos climáticos intensos;



Municipalidad de  
Villa La Angostura

SECRETARÍA DE PLANEAMIENTO, AMBIENTE Y OBRA PÚBLICA

Que, en virtud de lo expuesto, y considerando las características del proyecto, corresponde emitir la presente Declaración de Impacto Ambiental, estableciendo las condiciones ambientales necesarias para su ejecución;

Que la ejecución del proyecto edilicio resulta técnicamente viable únicamente en la medida en que se materialice previamente la obra de entubamiento del arroyo evaluada en la Declaración de Impacto Ambiental N.º 07/26, dado que dicha infraestructura constituye el sistema hidráulico que permite ordenar el escurrimiento superficial dentro del predio.

## DICTAMEN TÉCNICO

### 1. VIABILIDAD TÉCNICA Y AMBIENTAL DEL PROYECTO

En función del análisis técnico de la documentación presentada en el Expediente N.º 29-A-25, se dictamina la viabilidad técnica y ambiental del proyecto, siempre que se implementen estrictamente las medidas establecidas en el Informe de Impacto Ambiental, el Plan de Gestión Ambiental, el Plan de Contingencias y las condiciones específicas establecidas en la presente Declaración.

Las medidas ambientales deberán ser ejecutadas y supervisadas por un Representante Técnico Ambiental (RTA) debidamente acreditado en el Municipio, quien será responsable del seguimiento del cumplimiento de las medidas ambientales durante todas las etapas del proyecto.

Asimismo, cualquier modificación del proyecto evaluado deberá ser previamente informada y autorizada.

### 2. PRINCIPALES IMPACTOS AMBIENTALES NEGATIVOS IDENTIFICADOS

– Alteración del suelo por movimientos de tierra y excavaciones: Las tareas de excavación para la ejecución de fundaciones profundas mediante pilotes, construcción de subsuelo y conformación de plateas estructurales implicarán la remoción de la cobertura superficial, redistribución de suelos y aporte de material de relleno, pudiendo generar compactación, arrastre de sedimentos y exposición de suelo desnudo. Este impacto deberá mitigarse mediante la implementación de medidas de control de erosión, correcta gestión de acopios, estabilización temporal de superficies expuestas y adecuación de pendientes para escurrimientos controlados.

– Modificación de los patrones de escorrentía superficial e infiltración: La incorporación de superficies impermeables y la modificación del perfil natural del terreno pueden alterar los procesos de infiltración y escurrimiento superficial. En consecuencia, deberá garantizarse la correcta ejecución, operación y mantenimiento del sistema integral de manejo hídrico previsto en el proyecto, incluyendo zanjas de infiltración, pozos absorbentes, pavimentos permeables y demás dispositivos asociados.

– Intervención sobre el sistema hídrico existente: Considerando que el predio presenta un curso de agua activo y que el proyecto se vincula funcionalmente con la obra de entubamiento correspondiente a la Etapa I, las intervenciones deberán ejecutarse respetando las condiciones hidráulicas y estructurales definidas, evitando interferencias, sobrecargas o alteraciones que puedan comprometer el funcionamiento del sistema de conducción pluvial.

– Remoción de cobertura vegetal: La implantación del proyecto implica la remoción de la vegetación existente dentro del área de obra, lo que genera pérdida de cobertura, exposición del suelo y modificación del paisaje. Este impacto deberá mitigarse mediante la ejecución de medidas de recomposición paisajística y parquización, así como el cumplimiento de las autorizaciones correspondientes para el apeo de ejemplares.

– Generación de residuos de construcción: Durante la etapa de obra se generarán residuos de construcción y demolición, así como residuos asociados al uso de insumos (envases, restos de materiales, etc.), los cuales deberán ser gestionados mediante su clasificación, acopio ordenado y disposición final conforme a la normativa vigente.

– Emisiones de polvo, ruidos y vibraciones: Las actividades constructivas, incluyendo movimiento de suelos, uso de maquinaria y transporte de materiales, generarán emisiones temporales de polvo y ruido que pueden afectar el entorno urbano inmediato. Estos impactos deberán mitigarse mediante la implementación de medidas de control de polvo, planificación de tareas, mantenimiento de equipos y cumplimiento de los horarios de obra establecidos.



Municipalidad de  
Villa La Angostura

SECRETARÍA DE PLANEAMIENTO, AMBIENTE Y OBRA PÚBLICA

---

– Incremento del riesgo de incendios durante la obra: La presencia de maquinaria, herramientas, combustibles y materiales de obra puede incrementar el riesgo de incendios, particularmente en un entorno con carga combustible. Deberán implementarse medidas preventivas, incluyendo control de fuentes de ignición, disponibilidad de equipos de extinción, mantenimiento del orden y limpieza del predio, y aplicación de protocolos de contingencia.

### **3. PLAN DE GESTIÓN AMBIENTAL**

El Informe de Impacto Ambiental incorpora un Plan de Gestión Ambiental (PGA), estructurado en programas específicos, orientado a prevenir, mitigar y controlar los impactos ambientales asociados tanto a la etapa de obra como de funcionamiento del proyecto.

El PGA contempla medidas vinculadas a la gestión de suelos y movimiento de tierras, manejo de aguas superficiales y subterráneas, gestión de la vegetación y hábitat, gestión de residuos de obra, control de emisiones, ruido y polvo, y seguridad y señalización de obra.

Con relación al componente hídrico, se prevé la implementación de un sistema integral de manejo de escorrentías que prioriza la infiltración y conducción controlada de aguas pluviales, mediante dispositivos tales como zanjas de infiltración, pozos absorbentes y superficies permeables, a fin de evitar procesos de erosión, anegamientos o afectaciones a predios linderos.

Asimismo, el PGA se articula con las condiciones hidráulicas definidas en el proyecto integral, vinculadas a la obra de entubamiento correspondiente a la Etapa I, debiendo garantizarse que las intervenciones previstas no comprometan el correcto funcionamiento del sistema de conducción existente.

El Plan contempla además acciones de recomposición y parquización del predio, así como la implementación de buenas prácticas constructivas y medidas de prevención de riesgos, incluyendo aquellos asociados a incendios y contingencias durante la obra.

El cumplimiento del PGA será responsabilidad del Representante Técnico Ambiental (RTA), quien deberá supervisar la correcta implementación de las medidas, mantener registros de seguimiento y poner a disposición de esta Autoridad de Aplicación la información correspondiente cuando le sea requerida.

### **4. PLAN DE CONTINGENCIAS**

El Informe de Impacto Ambiental incorpora un Plan de Gestión de Contingencias (PGC) destinado a prevenir y dar respuesta a situaciones de emergencia que pudieran presentarse durante la etapa de obra y, en menor medida, durante el funcionamiento del proyecto.

El Plan contempla procedimientos de actuación ante eventos tales como derrames de sustancias líquidas o sólidas, incendios forestales o de interfase, diseminación de residuos de obra, accidentes durante tareas constructivas y apeo accidental de ejemplares no previstos.

Asimismo, incluye medidas específicas frente a contingencias vinculadas a las condiciones del sitio, tales como posibles inestabilidades asociadas a excavaciones, así como la necesidad de resguardar el correcto funcionamiento del sistema de escorrentía y drenaje previsto en el proyecto.

El Plan prevé también protocolos de actuación ante eventuales hallazgos arqueológicos, históricos o paleontológicos durante las tareas de movimiento de suelos, estableciendo la suspensión inmediata de actividades en el sector afectado y la correspondiente notificación a las autoridades competentes.

Se incorporan además medidas preventivas vinculadas a la salud y seguridad, incluyendo acciones para la prevención de enfermedades y la identificación de situaciones de riesgo en obra.

El Plan define responsabilidades de actuación, establece la disponibilidad de equipamiento básico de emergencia y detalla mecanismos de respuesta y comunicación, a fin de asegurar una actuación rápida y organizada ante cualquier contingencia que pudiera afectar al ambiente o a la seguridad de las personas.



Municipalidad de  
Villa La Angostura

SECRETARÍA DE PLANEAMIENTO, AMBIENTE Y OBRA PÚBLICA

## 5. CONSIDERACIONES ESPECÍFICAS EMITIDAS POR LA DIRECCIÓN DE AMBIENTE

Sin perjuicio de lo establecido en el Informe de Impacto Ambiental, deberán cumplirse las siguientes condiciones:

- a) No podrán ejecutarse modificaciones sustanciales del proyecto sin la previa evaluación y autorización de esta Autoridad de Aplicación.
- b) Las obras deberán ejecutarse respetando las condiciones hidráulicas y estructurales del sistema de drenaje previsto, incluyendo su adecuada articulación con la obra de entubamiento correspondiente a la Etapa I del proyecto, evitando interferencias, sobrecargas o afectaciones a su funcionamiento.
- c) Los sistemas de manejo de aguas pluviales, incluyendo zanjas de infiltración, pozos absorbentes, pavimentos permeables y demás dispositivos proyectados, deberán ejecutarse conforme a los estudios técnicos presentados, debiendo garantizarse su correcto funcionamiento, mantenimiento y limpieza durante toda la vida útil del proyecto.
- d) Los residuos generados durante la etapa de obra deberán gestionarse mediante su correcta clasificación, acopio transitorio ordenado y disposición final, quedando expresamente prohibida su quema, enterramiento o abandono en el predio o en espacios públicos.
- e) Durante la ejecución de la obra deberán implementarse medidas de control de polvo, ruidos y vibraciones, así como de organización de la circulación de maquinaria y transporte de materiales, a fin de minimizar impactos sobre el entorno urbano inmediato.
- f) Deberán implementarse medidas de seguridad y prevención de incendios durante toda la ejecución de la obra, incluyendo control de fuentes de ignición, disponibilidad de equipamiento adecuado y mantenimiento del orden y limpieza del sitio.
- g) La remoción de cobertura vegetal deberá limitarse estrictamente al área de implantación del proyecto, debiendo cumplimentarse las autorizaciones correspondientes para el apeo de ejemplares y ejecutarse las acciones de recomposición paisajística y parquización previstas.
- h) El cumplimiento de las medidas establecidas en el Plan de Gestión Ambiental y en el Plan de Contingencias será responsabilidad del Representante Técnico Ambiental, quien deberá mantener registros actualizados y ponerlos a disposición de esta Dirección cuando le sean requeridos.
- i) Condición hidráulica: La ejecución de las obras correspondientes al proyecto edilicio evaluado en la presente Declaración queda condicionada a la efectiva materialización y operatividad del sistema de entubamiento del curso de agua previsto en la Etapa I del proyecto. No podrán ejecutarse fundaciones, estructuras permanentes ni consolidarse superficies constructivas en el predio hasta tanto se encuentre ejecutada y funcional dicha infraestructura hidráulica, en condiciones de garantizar el adecuado escurrimiento del sistema.

## 6. REQUISITOS POR ETAPA DE OBRA

### A. INICIO DE OBRA

Previo al otorgamiento del inicio de obra, el titular del proyecto deberá acreditar ante esta Dirección el cumplimiento de los siguientes requisitos:

- **Designación de Representante Técnico Ambiental (RTA):** Deberá designarse un/a RTA debidamente registrado/a, responsable de supervisar la implementación del PGA y del PCA, mantener bitácora/registro/acta ambiental y presentar informes técnicos ante esta Dirección con una periodicidad cuatrimestral.
- **Nota de compromiso ambiental:** Presentar nota firmada por el/la Director/a de Obra, el/la Constructor/a y el/la Propietario/a, comprometiéndose al cumplimiento integral de las medidas establecidas en el IIA, el PGA, el PCA y la presente Declaración.
- **Efluentes cloacales – inicio de trámite ante EPAS (condición de inicio):** Presentar constancia de inicio de trámite de conexión a red ante EPAS y/o factibilidad/visado que corresponda, acompañando el esquema sanitario ejecutivo (incluyendo, cuando aplique,



Municipalidad de  
Villa La Angostura

SECRETARÍA DE PLANEAMIENTO, AMBIENTE Y OBRA PÚBLICA

cámaras desengrasadoras para sectores con cocina), y el cronograma previsto para ejecución de la conexión.

- **Presentación de cronograma de obra**
- **Acreditación de ejecución de la Etapa I:** Previo al inicio de las obras correspondientes a la Etapa II, deberá acreditarse la ejecución y puesta en funcionamiento del sistema de entubamiento del arroyo, conforme a lo establecido en la Declaración de Impacto Ambiental N.º 07/26, incluyendo continuidad hidráulica del conducto, correcta ejecución de cámaras de inspección accesibles y la ausencia de obstrucciones o interferencias.
- **Nota planificación de recupero y viverización de renovales en condiciones presentes en el lote:** Se deberá presentar una nota donde se indique fechas estipuladas para proceder al rescate y traslado de renovales nativos en condiciones al vivero municipal o a un sector de resguardo dentro del predio, conforme a lo indicado en el Informe de Impacto Ambiental.
- **Gestión de suelos excavados:** Previo al inicio de las excavaciones, el titular del proyecto deberá presentar ante esta Dirección un esquema de gestión de los suelos provenientes de movimientos de tierra, indicando volúmenes estimados de excavación, destino del material reutilizado dentro del predio y disposición del material excedente. En caso de generarse excedentes de suelo, el titular podrá coordinar con la Secretaría de Servicios Públicos del Municipio para su eventual utilización, debiendo acreditarse la correspondiente articulación institucional o, en su defecto, indicar el sitio de disposición/uso. No se permitirá la disposición de suelos en espacios públicos, cauces, sectores naturales o predios no autorizados.

## B. TRANSCURSO DE OBRA

Durante la ejecución del proyecto, deberán cumplirse estrictamente las acciones y compromisos ambientales establecidos en el IIA, el PGA, el PCA y las consideraciones específicas de esta Dirección, incluyendo como mínimo:

- **Capacitaciones y simulacros:** Todo el personal deberá recibir capacitación en procedimientos de seguridad, uso de EPP, respuesta ante contingencias, manejo de residuos y cumplimiento de los planes ambientales. Deberán realizarse simulacros ante emergencias.
- **Ruidos y horarios de obra (condición obligatoria):** En virtud de los impactos asociados a emisiones sonoras durante la etapa constructiva identificados en el IIA, y como medida complementaria de mitigación en el marco del Plan de Gestión Ambiental, las tareas con maquinaria y/o generadoras de ruidos potencialmente molestos deberán realizarse de lunes a viernes entre las 08:00 y las 19:00 hs y sábados entre las 08:00 y las 13:00 hs. Los domingos, feriados y fuera de dichos horarios solo podrán realizarse tareas que no impliquen el uso de maquinaria ni la generación de ruidos molestos. Cualquier excepción a estas condiciones deberá contar con autorización previa y expresa de la Dirección de Ambiente.
- **Control de polvo y limpieza de vía pública:** Implementar humectación, coberturas de acopios, limpieza de calzada/vereda y control de arrastre de finos (ruedas, barro), cuando corresponda.
- **Movimientos de suelo y excavaciones:** Ejecutar excavaciones con metodología segura, evitando inestabilidades, socavaciones y derrumbes. En caso de aparición de agua en excavación o necesidad de bombeos, se prohíbe descargar agua con sedimentos sin tratamiento previo (decantación o filtrado) y sin autorización de esta Dirección cuando pueda afectar la vía pública.
- **Gestión diferenciada de residuos:** Separar, clasificar y disponer adecuadamente. Queda prohibido enterramiento, abandono, quema o disposición en espacios públicos.
- **Prevención de incendios y derrames:** Mantener medidas preventivas activas, disponer de extintores tipo ABC, prohibir fogones/quemazones, y almacenar combustibles/sustancias químicas bajo condiciones seguras (bandejas de contención, bajo techo cuando aplique), con kit de respuesta ante derrames.
- **Efluentes cloacales durante obra:** No se admitirán descargas irregulares ni conexiones provisorias que impliquen riesgo sanitario.
- **Seguimiento y reportes del RTA:** Mantener bitácora ambiental y remitir informes cuatrimestrales, con evidencias fotográficas y verificación de pluviales, residuos, control de polvo, seguridad ambiental del frente de obra y cumplimiento del PGA/PCA. Revisar y actualizar ambos planes en función del avance de obra.

## C. FINAL DE OBRA

Para acceder a la aprobación del Final de Obra y a la eventual conformidad ambiental del proyecto, el titular deberá acreditar ante la Dirección de Ambiente el cumplimiento de las siguientes condiciones:



Municipalidad de  
Villa La Angostura

SECRETARÍA DE PLANEAMIENTO, AMBIENTE Y OBRA PÚBLICA

- **Informe final del RTA:** Presentar informe técnico final que certifique el cumplimiento efectivo del IIA, PGA, PCA y de las consideraciones específicas emitidas por esta Dirección, incluyendo respaldo documental y fotográfico.
- **Aguas pluviales ejecutadas y operativas:** Acreditar la correcta ejecución, operatividad y mantenimiento de los sistemas de retención/infiltración y conducción de pluviales, verificando ausencia de anegamientos, erosión localizada y afectación a linderos o vía pública.
- **Compatibilidad estructural con el sistema hidráulico:** Deberá acreditarse que las obras ejecutadas en la Etapa II no interfieren con el sistema hidráulico entubado, garantizando accesibilidad a cámaras de inspección y mantenimiento del conducto.
- **Efluentes cloacales – conexión a red efectuada:** Acreditar conexión a la red cloacal efectivamente ejecutada y operativa, con constancia/certificación del organismo competente EPAS (y/o documentación de recepción/habilitación técnica que corresponda).
- **Gestión de residuos y orden final del predio:** encontrarse el predio libre de acopios, restos de obra e instalaciones provisionarias.
- **Reforestación y recomposición vegetal:** Para acceder al Final de Obra, el titular deberá acreditar el cumplimiento de las acciones de recomposición forestal comprometidas en el expediente, conforme a la presentación efectuada ante la Dirección General de Recursos Forestales de la Provincia obrante a fojas 43, 44, 45 y 46. En tal sentido, deberá verificarse la plantación de treinta (30) ejemplares de especies nativas dentro del predio, así como la implantación de nueve (9) ejemplares en vereda, de acuerdo a la planilla de propuesta de reforestación presentada. Las tareas deberán ejecutarse respetando criterios técnicos adecuados (selección de especies, densidad, ubicación y época de plantación), asegurando la supervivencia de los ejemplares y la efectiva recomposición de la cobertura vegetal del sitio. La Dirección de Ambiente podrá requerir instancias de verificación y mantenimiento de las plantaciones, así como la reposición de ejemplares en caso de fallas, a fin de garantizar el cumplimiento de la medida.
- **Cierre ambiental del frente de obra:** Verificar estado final de vereda/calzada, ausencia de materiales sueltos, limpieza integral y restitución de condiciones de seguridad y transitabilidad.
- **Cumplimiento integral de medidas ambientales:** No se otorgará el Final de Obra sin verificación previa del cumplimiento de las medidas ambientales comprometidas y de los condicionantes establecidos por esta Dirección.

## 7. DERECHO DE FISCALIZACIÓN

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

En virtud de lo establecido por la Ordenanza N.º 1580/04 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

Directora de Ambiente  
Secretaría de Planeamiento, Ambiente y Obra Pública  
Municipalidad de Villa La Angostura