



Municipalidad de
Villa La Angostura

SECRETARÍA DE PLANEAMIENTO, AMBIENTE Y OBRA PÚBLICA

Villa La Angostura, 28 de mayo de 2026

DECLARACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL N°: 10/26

VISTO:

El Informe de Impacto Ambiental (IIA) presentado en el marco del Expediente N.º 03-C-26, correspondiente al proyecto de Vivienda Unifamiliar a ejecutarse sobre el lote identificado con la Nomenclatura Catastral N.º 16-21-075-6031, ubicado sobre calle Manantiales, Barrio Calfuco, ejido municipal de Villa La Angostura.

Que el proyecto contempla la construcción de una vivienda unifamiliar implantada en un área urbana de media densidad constructiva, conforme a la zonificación vigente.

Que el Informe de Impacto Ambiental ha sido elaborado por la consultora ambiental Ing. Forestal Sara Castañeda (Matrícula Ambiental Municipal VLA N.º 01), en cumplimiento de lo establecido por la Ordenanza Municipal N.º 1580/04, la Ley Provincial N.º 1875 y demás normativa ambiental aplicables.

Que el proyecto incorpora criterios de diseño y construcción orientados a la reducción de impactos ambientales, priorizando sistemas constructivos industrializados de bajo impacto, eficiencia energética, manejo responsable de recursos y medidas de restauración ambiental.

Que el Informe de Impacto Ambiental incorpora la identificación y valoración de impactos ambientales, medidas de mitigación, programas de monitoreo, un Plan de Gestión Ambiental (PGA) y un Plan de Contingencias, contemplando las distintas etapas del proyecto.

CONSIDERANDO:

Que la documentación presentada cumple con los requisitos técnicos, administrativos y ambientales establecidos por la normativa municipal y provincial vigente en materia de Evaluación de Impacto Ambiental, conforme a la Ordenanza Municipal N.º 1580/04 y la Ley Provincial N.º 1875.

Que el Informe de Impacto Ambiental fue elaborado por profesional competente, debidamente inscripta en el Registro Municipal Ambiental y en los registros provinciales correspondientes, otorgando validez técnica y legal al estudio presentado.

Que el lote se encuentra zonificado como Zona J “Muelle de Piedra – Calfuco”, conforme a la Ordenanza N.º 2659/12 y normativa complementaria, resultando compatible la implantación del proyecto con los parámetros urbanísticos vigentes para el sector.

Que el proyecto prevé la construcción de una vivienda unifamiliar organizada en dos volúmenes edilicios desarrollados en dos plantas, respetando los parámetros urbanísticos y manteniendo una adecuada relación de ocupación del suelo y preservación del entorno natural.

Que el proyecto contempla la utilización de un sistema constructivo industrializado de madera laminada cruzada (CLT), el cual presenta ventajas asociadas a la reducción de tiempos de obra, disminución de generación de residuos, optimización logística y menor nivel de intervención sobre el sitio durante la etapa constructiva.

Que el proyecto incorpora criterios de eficiencia hídrica y manejo sustentable del escurrimiento superficial, contemplando sistemas de infiltración y drenaje destinados a minimizar alteraciones sobre el comportamiento hidrológico natural del terreno.

Que, ante la inexistencia de factibilidad de conexión a la red cloacal pública, se prevé la implementación de un sistema autónomo de tratamiento de efluentes cloacales mediante biodigestores y disposición final por infiltración controlada, debiendo garantizarse su correcto dimensionamiento, mantenimiento y funcionamiento permanente.

Que la implantación del proyecto implica intervenciones sobre sectores de vegetación arbórea nativa y exótica, resultando necesario implementar medidas compensatorias de restauración, forestación y recuperación ambiental con especies autóctonas representativas del bosque andino patagónico.

Que las intervenciones sobre vegetación nativa deberán ajustarse a las autorizaciones y lineamientos que pudieran corresponder por parte de la Dirección Provincial de Recursos Forestales, en el marco de la Ley Provincial N.º 2780 y demás normativa aplicable.



Municipalidad de
Villa La Angostura

SECRETARÍA DE PLANEAMIENTO, AMBIENTE Y OBRA PÚBLICA

Que el área de emplazamiento se encuentra inserta en una zona de interfase urbano-forestal, debiendo extremarse las medidas preventivas vinculadas al riesgo de incendios forestales, manejo de combustibles vegetales y planificación segura del entorno.

Que del análisis integral del Informe de Impacto Ambiental surge que el proyecto resulta ambientalmente viable, siempre que se dé estricto cumplimiento a las medidas de mitigación, monitoreo, prevención y control establecidas en el IIA, el Plan de Gestión Ambiental, el Plan de Contingencias y las condiciones fijadas por la Autoridad Ambiental Municipal.

DICTAMEN TÉCNICO

En el marco de la evaluación técnica de la documentación obrante en el Expediente N.º 03-C-26, esta Dirección de Ambiente emite el siguiente Dictamen Técnico Ambiental:

1. VIABILIDAD TÉCNICA Y AMBIENTAL

Se dictamina la viabilidad técnica y ambiental del proyecto de Vivienda Unifamiliar y de la documentación presentada, incluyendo el Informe de Impacto Ambiental (IIA), el Plan de Gestión Ambiental (PGA) y el Plan de Contingencias (PCA), sujeto al cumplimiento integral de las medidas preventivas, correctivas, compensatorias y de monitoreo ambiental comprometidas.

La ejecución y operación del proyecto deberán desarrollarse bajo supervisión de un Representante Técnico Ambiental (RTA) debidamente acreditado, quien será responsable de verificar el cumplimiento de las medidas ambientales y remitir informes técnicos periódicos ante la Dirección de Ambiente con una frecuencia mínima semestral durante la etapa constructiva y cuando la Autoridad Ambiental lo requiera durante la etapa operativa.

2. PRINCIPALES IMPACTOS AMBIENTALES IDENTIFICADOS

Del análisis técnico realizado se identifican los siguientes impactos ambientales potenciales:

- Remoción parcial de cobertura vegetal y alteración localizada del ambiente forestal;
- Modificación de las condiciones naturales de infiltración y escurrimiento superficial;
- Riesgo potencial de afectación de aguas superficiales y subterráneas asociado al funcionamiento del sistema de tratamiento de efluentes;
- Generación de residuos de obra, emisiones sonoras, material particulado y tránsito de maquinaria durante la etapa constructiva;
- Alteración temporal del paisaje y del entorno inmediato durante la ejecución de las obras;
- Incremento del riesgo de incendios de interfase urbano-forestal;
- Generación de residuos sólidos urbanos durante la etapa operativa;
- Alteración localizada del suelo producto de excavaciones, movimiento de tierras y compactación superficial.

No obstante, se considera que dichos impactos resultan mitigables y controlables mediante la correcta implementación de las medidas propuestas en el PGA y las condiciones establecidas en la presente Declaración de Impacto Ambiental.

3. MEDIDAS AMBIENTALES COMPLEMENTARIAS

Sin perjuicio de las medidas comprometidas en el IIA, se establecen las siguientes condiciones obligatorias complementarias:

a) Sistema de tratamiento de efluentes

El sistema de biodigestión e infiltración deberá encontrarse adecuadamente dimensionado para la ocupación máxima prevista del proyecto, debiendo contemplar escenarios de uso intensivo y estacional.

La Dirección de Ambiente podrá requerir estudios complementarios, ensayos de infiltración, ajustes de diseño o ampliaciones del sistema en caso de considerarlo técnicamente necesario.

Asimismo, se recomienda incorporar separación de circuitos de aguas grises y aguas negras, favoreciendo tratamientos diferenciados y reduciendo cargas hidráulicas sobre el sistema principal.

b) Manejo hídrico y drenajes



Municipalidad de
Villa La Angostura

SECRETARÍA DE PLANEAMIENTO, AMBIENTE Y OBRA PÚBLICA

El proyecto deberá garantizar el correcto funcionamiento de los sistemas de infiltración, drenaje y disipación de escorrentías, evitando procesos erosivos, arrastres de sedimentos o afectaciones a predios linderos.

Se priorizará el uso de superficies permeables, zanjas de infiltración, biorretención y drenajes vegetados que favorezcan la absorción natural del agua de lluvia.

c) Protección del bosque y restauración ambiental

Las intervenciones sobre vegetación deberán limitarse estrictamente a los sectores autorizados.

Se deberán recuperar y preservar renovales nativos existentes en el predio, priorizando su trasplante y viverización cuando técnicamente resulte viable.

Como medida compensatoria ambiental, deberá ejecutarse un programa de forestación y recomposición con especies nativas representativas del bosque andino patagónico, incorporando un mínimo de cuarenta y cinco (45) ejemplares arbóreos y/o arbustivos, conforme los criterios de restauración definidos por la Dirección de Ambiente y/o la Dirección Provincial de Recursos Forestales.

La distribución, especies y metodología de implantación deberán priorizar la recomposición ecológica del sitio intervenido y la continuidad de cobertura vegetal nativa.

Asimismo, deberá mantenerse el esquema de separación de efluentes informado en el IIA y su ampliación técnica, garantizando el adecuado funcionamiento del sistema de biodigestión y disposición final por infiltración proyectado mediante biodigestores de 1300 l y lecho infiltrante.

El sistema de tratamiento de efluentes deberá contar con mantenimiento periódico, debiendo conservarse accesibles las cámaras de inspección y componentes del sistema para su control y fiscalización.

d) Gestión de residuos

Los residuos forestales y residuos de obra deberán gestionarse conforme a la normativa vigente, priorizando su reutilización, chipeado, compostaje o disposición final autorizada.

Queda prohibida la disposición irregular de residuos, así como la quema de restos vegetales durante períodos de veda o sobre sectores ambientalmente sensibles.

e) Prevención de incendios

El titular deberá implementar medidas permanentes de prevención de incendios de interfase, incluyendo:

- Disponibilidad de extintores tipo ABC;
- Restricción de fogones y quemas;
- Manejo adecuado de combustibles vegetales;
- Capacitación básica del personal de obra;
- Mantenimiento de accesos despejados para emergencias;
- Correcto almacenamiento de combustibles y sustancias inflamables.

f) Facultad de revisión ambiental

La Dirección de Ambiente se reserva el derecho de requerir estudios complementarios, ajustes técnicos o nuevas medidas de mitigación ante modificaciones del proyecto, ampliaciones, cambios constructivos o situaciones ambientales no previstas originalmente.

La presente Declaración de Impacto Ambiental no reemplaza ni exime de la obtención de autorizaciones sectoriales provinciales y/o nacionales que pudieran corresponder en función de la naturaleza del proyecto.

4. REQUISITOS POR ETAPA DE OBRA

A. PREVIO AL INICIO DE OBRA

Antes del otorgamiento del inicio de obra deberán acreditarse los siguientes requisitos:



Municipalidad de
Villa La Angostura

SECRETARÍA DE PLANEAMIENTO, AMBIENTE Y OBRA PÚBLICA

- Designación formal del Representante Técnico Ambiental (RTA);
- Presentación de nota de compromiso ambiental suscripta por propietario, constructor y director de obra;
- Presentación de planos sanitarios ejecutivos actualizados;
- Acreditación de recuperación y preservación de renovales nativos;
- Presentación de cronograma de obra y programa de mitigación de ruidos;
- Delimitación física de áreas de protección ambiental y sectores no intervenidos.

B. DURANTE LA EJECUCIÓN DE LA OBRA

Durante la etapa constructiva deberá garantizarse:

- Manejo adecuado de aguas pluviales y escorrentías;
- Protección de vegetación remanente y sectores sensibles;
- Gestión diferenciada de residuos;
- Control de polvo, ruidos y emisiones;
- Prevención de incendios y derrames;
- Estabilización de taludes y superficies expuestas;
- Actualización permanente del PGA y PCA ante modificaciones relevantes;
- Minimización de movimientos de suelo y compactación innecesaria.

Las tareas ruidosas y operación de maquinaria deberán limitarse al horario de lunes a viernes de 08:00 hs a 19:00 hs y sábados de 08:00 hs a 13:00 hs, quedando restringidas los domingos y feriados salvo autorización expresa.

Asimismo, se recomienda priorizar el uso de maquinaria de bajo impacto, reducir tiempos de acopio de materiales y limitar la circulación fuera de las áreas estrictamente necesarias para la obra.

C. FINAL DE OBRA

Previo a la aprobación del Final de Obra deberá acreditarse:

- Informe final emitido por el RTA certificando el cumplimiento integral del IIA, PGA y PCA;
- Correcta ejecución y funcionamiento de los sistemas de drenaje e infiltración;
- Operatividad del sistema de tratamiento de efluentes y presentación de plan de mantenimiento;
- Adecuada disposición final de residuos y retiro de instalaciones provisionales;
- Ejecución de las medidas de compensación forestal y restauración ambiental comprometidas.

La forestación compensatoria deberá ejecutarse preferentemente durante otoño e invierno, a fin de maximizar la supervivencia de los ejemplares implantados.

5. 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.

6. 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 C. Marini

Dirección de Ambiente

Municipalidad de Villa La Angostura