



Municipalidad de
Villa La Angostura

SECRETARÍA DE PLANEAMIENTO, AMBIENTE Y OBRA PÚBLICA

Villa La Angostura, 22 de septiembre de 2026

DECLARACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL N°: 13/26

VISTO:

Que el Informe de Impacto Ambiental (IIA) presentado en el marco del Expediente N.° 15-C-26, corresponde al proyecto de vivienda unifamiliar "Nicholson", a ejecutarse en la Unidad Funcional N.° 04 del sector Paihuén – Country Club Cumelén, identificada con la Nomenclatura Catastral N.° 16-21-090-2913-0004, dentro del ejido municipal de Villa La Angostura;

Que el IIA fue elaborado y presentado ante esta Autoridad de Aplicación por el Lic. José H. Pueyrredon, Matrícula Provincial CIN-PA0964 y Código de Inscripción Municipal CA-07-VLA, en carácter de Consultor Ambiental, en el marco de la Ordenanza Municipal N.° 1580/04;

Que el proyecto prevé la construcción de una vivienda unifamiliar desarrollada en dos niveles, con una superficie cubierta de 550,60 m² y una superficie total declarada de 613,60 m², contemplando una capacidad máxima de ocupación de ocho (8) personas y un uso predominantemente estacional, por tratarse de una segunda residencia;

CONSIDERANDO:

Que el Informe de Impacto Ambiental presentado caracteriza las condiciones físicas, biológicas y antrópicas del predio, identificando como principales aspectos de sensibilidad ambiental la presencia de bosque remanente, la pendiente pronunciada existente hacia el sector sur, las condiciones de infiltración del suelo y la necesidad de resolver adecuadamente el tratamiento de efluentes cloacales y el manejo de aguas pluviales;

Que la implantación proyectada se concentra principalmente sobre un sector previamente intervenido y de menor pendiente, procurando reducir nuevas afectaciones sobre el bosque remanente y evitando avanzar sobre los sectores de mayor sensibilidad ambiental;

Que el proyecto contempla sistemas individuales de tratamiento de efluentes cloacales, consistentes en dos sistemas independientes conformados por cámara séptica, biodigestor y pozo absorbente, dimensionados para una capacidad máxima de ocho (8) ocupantes y un caudal máximo de diseño de mil doscientos litros diarios (1.200 L/día), distribuidos entre ambos sistemas;

Que, en respuesta a las observaciones formuladas por esta Autoridad de Aplicación, el Consultor Ambiental presentó una Memoria Técnica Complementaria en la cual incorporó como antecedente el Informe de Tratamiento de Efluentes – Cumelén Country Club, elaborado por Horacio R. Botta en el año 2019, y analizó la compatibilidad del sistema propuesto con las condiciones particulares de la Unidad Funcional;

Que, conforme surge de dicha evaluación, el sector destinado a la implantación de los sistemas sanitarios fue clasificado como de vulnerabilidad baja para el tratamiento descentralizado y la infiltración de efluentes, considerando la capacidad de infiltración del suelo, la separación respecto del agua subterránea, la distancia a cuerpos de agua y las condiciones de pendiente;

Que los sondeos geotécnicos realizados no detectaron presencia de agua subterránea hasta profundidades comprendidas entre 4,35 m y 5,05 m, mientras que los pozos absorbentes proyectados alcanzarán aproximadamente 2 m de profundidad, verificándose una separación vertical compatible con los criterios técnicos adoptados para el sector;

Que el proyecto prevé el manejo independiente de las aguas provenientes de la pileta, mediante un lecho de infiltración específico, disponiéndose que los vaciados completos



Municipalidad de
Villa La Angostura

SECRETARÍA DE PLANEAMIENTO, AMBIENTE Y OBRA PÚBLICA

deberán realizarse de manera gradual y controlada, previa reducción del cloro residual y evitando condiciones de saturación, afloramiento o escurrimiento superficial;

Que, respecto del manejo de aguas pluviales, el proyecto adopta como criterio mantener un FOS hidráulico igual a cero, previendo el libre escurrimiento desde las cubiertas hacia sectores permeables del predio y evitando la concentración de aportes hacia los sistemas sanitarios, propiedades vecinas y, especialmente, hacia la pendiente ubicada al sur;

Que la Memoria Técnica Complementaria incorpora además medidas de seguimiento y ajuste durante la ejecución de la obra, previendo la implementación de soluciones localizadas de disipación, distribución o conducción en caso de detectarse encharcamientos, erosión, saturación o escorrentías concentradas;

Que el Informe de Impacto Ambiental establece medidas destinadas a proteger el bosque remanente y los sectores de mayor pendiente, limitando excavaciones, rellenos, acopios y circulación de maquinaria en las áreas definidas como de no intervención;

Que el proyecto contempla medidas de compensación y recomposición vegetal mediante la implantación de especies nativas, conforme a los requerimientos establecidos por la autoridad forestal competente;

Que el Plan de Gestión Ambiental presentado contempla medidas de prevención, mitigación, control y seguimiento durante las etapas de obra y operación, incluyendo la gestión de residuos, protección del suelo y la vegetación, control de escorrentías, mantenimiento de los sistemas sanitarios y seguimiento ambiental de los sectores intervenidos;

Que, en función de la información incorporada al Informe de Impacto Ambiental y su Memoria Técnica Complementaria, los impactos identificados resultan, en términos generales, localizados y susceptibles de ser prevenidos, mitigados y controlados mediante la adecuada implementación de las medidas previstas;

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 de vivienda unifamiliar "Nicholson", a emplazarse en la Unidad Funcional N.º 04 del sector Paihuén – Country Club Cumelén, identificada con la Nomenclatura Catastral N.º 16-21-090-2913-0004, conjuntamente con su Plan de Gestión Ambiental (PGA), Plan de Contingencias y Memoria Técnica Complementaria, en el marco de la normativa ambiental vigente.

La presente viabilidad queda sujeta al cumplimiento de las observaciones, condicionantes y medidas de gestión ambiental establecidas en la documentación aprobada y en la presente Declaración de Impacto Ambiental, debiendo garantizarse especialmente la adecuada ejecución y funcionamiento de los sistemas de tratamiento e infiltración de efluentes cloacales, el manejo de aguas pluviales, la disposición de las aguas provenientes de la pileta, la protección de la pendiente sur y del bosque remanente, así como las medidas de recomposición y reforestación comprometidas.

Las medidas ambientales deberán ser ejecutadas, verificadas y supervisadas por un/a Representante Técnico Ambiental (RTA) debidamente acreditado/a, quien deberá presentar informes de seguimiento y cumplimiento ante la Dirección de Ambiente durante la etapa de obra, con una periodicidad acorde al avance de los trabajos y reforzando los controles en las instancias de mayor sensibilidad ambiental, en concordancia con lo establecido en el Plan de Gestión Ambiental y la Memoria Técnica Complementaria.



Municipalidad de
Villa La Angostura

SECRETARÍA DE PLANEAMIENTO, AMBIENTE Y OBRA PÚBLICA

Asimismo, toda modificación relevante respecto de las ubicaciones, capacidades o características de los sistemas sanitarios, pluviales o de infiltración previstos deberá mantener condiciones ambientales equivalentes o más favorables, quedar debidamente justificada e incorporarse a la documentación conforme a obra, quedando sujeta a la evaluación de esta Autoridad de Aplicación.

2. PRINCIPALES IMPACTOS AMBIENTALES NEGATIVOS IDENTIFICADOS

Durante la etapa de obra, los principales impactos negativos identificados se encuentran asociados a la preparación del sitio, el movimiento de suelos y la construcción de la vivienda y obras complementarias, concentrándose los efectos sobre el suelo, el drenaje, la calidad del aire, el ruido, el paisaje y el entorno residencial inmediato.

En particular, se consideran relevantes los siguientes impactos:

- Alteración y remoción del suelo, producto de excavaciones, nivelaciones, compactación, fundaciones, ejecución de pileta, instalaciones sanitarias y demás obras complementarias, con riesgo de erosión, desmoronamientos y arrastre de sedimentos.
- Modificación de las condiciones de escorrentía e infiltración, especialmente por la impermeabilización asociada a la vivienda y por la presencia de sectores de mayor pendiente hacia el sur del predio.
- Generación de ruido, polvo y emisiones vinculadas al uso de maquinaria, circulación de vehículos, movimiento de materiales y tareas constructivas.
- Generación de residuos de obra, efluentes temporarios y materiales potencialmente contaminantes, cuya gestión inadecuada podría afectar el suelo y el agua.
- Afectación de la vegetación y del arbolado, asociada a las intervenciones forestales autorizadas y al riesgo de daños sobre ejemplares remanentes por circulación, excavaciones, acopios o desarrollo de la obra.
- Alteración temporal del paisaje y del entorno residencial, debido a la presencia de maquinaria, obrador, acopios, tránsito de vehículos y modificación progresiva del sitio.
- Riesgo de afectación de la pendiente sur y del bosque remanente, en caso de producirse intervenciones, acopios, descargas o concentración de escorrentías fuera de los sectores previstos para la obra.

De acuerdo con la evaluación contenida en el IIA, los impactos negativos de mayor relevancia corresponden a la construcción, el movimiento de suelos y la preparación del sitio, considerándose en general temporarios, localizados y susceptibles de prevención, mitigación y control mediante la adecuada implementación del Plan de Gestión Ambiental.

3. PLAN DE GESTIÓN AMBIENTAL

El Plan de Gestión Ambiental (PGA) presentado resulta adecuado para la escala y características del proyecto, contemplando medidas de prevención, mitigación, control y seguimiento aplicables durante las etapas de obra, cierre y operación de la vivienda. El mismo asigna responsabilidades al propietario, Dirección Técnica, contratista y Responsable Técnico Ambiental, y establece mecanismos de registro y corrección de desvíos.

Se considera especialmente relevante el cumplimiento de las medidas vinculadas a la delimitación y resguardo de las áreas de no intervención, particularmente el bosque remanente y la pendiente sur, donde se prohíben excavaciones, rellenos, acopios y circulación de maquinaria.

Asimismo, deberán observarse estrictamente las medidas previstas para el manejo de suelos y escorrentías, incluyendo la limitación de excavaciones a los sectores necesarios, protección de excavaciones frente a precipitaciones, control de erosión y prevención de descargas concentradas hacia la pendiente sur o propiedades vecinas.



Municipalidad de
Villa La Angostura

SECRETARÍA DE PLANEAMIENTO, AMBIENTE Y OBRA PÚBLICA

En materia de residuos, sustancias y materiales de obra, deberán garantizarse condiciones adecuadas de almacenamiento, retiro hacia destinos habilitados, prevención de derrames y prohibición de lavado de camiones, herramientas o equipos directamente sobre el suelo.

Respecto de la vegetación y el arbolado, las intervenciones deberán limitarse exclusivamente a aquellas autorizadas por la autoridad forestal competente, debiendo protegerse los ejemplares a conservar y cumplirse las medidas de reforestación y reposición correspondientes.

Las medidas previstas para los sistemas sanitarios, pluviales y de pileta deberán ejecutarse conforme a los planos y a la Memoria Técnica Complementaria, manteniéndose independientes entre sí y asegurando su correcto funcionamiento, inspección y mantenimiento. La documentación complementaria establece además que cualquier modificación relevante deberá conservar condiciones ambientales equivalentes o más favorables e incorporarse a la documentación conforme a obra.

El seguimiento ambiental deberá intensificarse durante las etapas de mayor sensibilidad, en particular durante los movimientos de suelo, intervenciones forestales, ejecución de sistemas de infiltración y cierre de obra, debiendo documentarse mediante registros fotográficos, comprobantes, planos conforme a obra e informes de seguimiento.

En función de lo expuesto, el PGA se considera técnicamente adecuado, quedando su efectividad condicionada a la correcta implementación de las medidas previstas, al seguimiento por parte del Responsable Técnico Ambiental y a la adopción inmediata de medidas correctivas ante cualquier desvío, erosión, saturación, escurrimiento superficial, afectación de vegetación o falla en los sistemas de infiltración.

4. PLAN DE CONTINGENCIAS

El Plan de Contingencias presentado resulta adecuado para la naturaleza y escala del proyecto, contemplando los principales escenarios de riesgo asociados a la etapa de construcción y operación de la vivienda, entre ellos derrames, obstrucciones o fallas en drenajes, afectación de vegetación, vientos fuertes, incendios, incidentes eléctricos, fallas sanitarias, residuos peligrosos y accidentes laborales.

Se considera especialmente relevante que el Plan establezca la suspensión inmediata de tareas ante situaciones que puedan comprometer la seguridad de las excavaciones, el arbolado, los materiales, la maquinaria o los sistemas de drenaje, así como la implementación de medidas correctivas antes de retomar las actividades.

En materia de derrames y sustancias contaminantes, deberán mantenerse disponibles elementos absorbentes y recipientes adecuados, procediendo ante cualquier incidente a detener la fuente, contener el producto, retirar el suelo afectado y gestionar correctamente los residuos resultantes.

Respecto del riesgo de incendios, se destaca la prohibición de encender fuego o quemar residuos dentro del predio, la disponibilidad de extintores ABC y la obligación de dar aviso inmediato a los servicios de emergencia ante cualquier foco.

Asimismo, ante fallas en los sistemas sanitarios o de infiltración, deberá suspenderse el uso del sistema afectado, contener eventuales derrames y evitar cualquier escurrimiento hacia el bosque remanente, la pendiente sur o propiedades vecinas.

El Plan establece además una clasificación de emergencias según su gravedad y alcance, diferenciando eventos menores, emergencias dentro del área de obra y emergencias generales con potencial afectación sobre personas, propiedades vecinas, bosque remanente, pendiente o infraestructura.

Todas las contingencias deberán quedar debidamente registradas y comunicadas a la Dirección Técnica y al Responsable Técnico Ambiental, indicando fecha, ubicación, causa probable, componentes afectados, medidas adoptadas y resultado de la intervención, debiendo darse aviso a la autoridad competente cuando exista posibilidad de afectación externa.



Municipalidad de
Villa La Angostura

SECRETARÍA DE PLANEAMIENTO, AMBIENTE Y OBRA PÚBLICA

En función de lo expuesto, el Plan de Contingencias se considera adecuado, quedando su eficacia sujeta a la correcta difusión de los procedimientos entre el personal, la disponibilidad permanente de los elementos de respuesta y la actuación inmediata frente a cualquier evento que pueda generar riesgo ambiental o de seguridad.

5. CONSIDERACIONES ESPECÍFICAS EMITIDAS POR LA DIRECCIÓN DE AMBIENTE

Sin perjuicio de las medidas previstas en el Informe de Impacto Ambiental, su Plan de Gestión Ambiental, Plan de Contingencias y Memoria Técnica Complementaria, esta Dirección establece las siguientes consideraciones específicas para la ejecución y operación del proyecto:

- Deberá mantenerse como área de no intervención el sector correspondiente al bosque remanente y la pendiente sur, quedando prohibidas en dichos sectores las excavaciones, rellenos, acopios, circulación de maquinaria y cualquier otra intervención no expresamente autorizada.
- Los sistemas de tratamiento e infiltración de efluentes cloacales deberán ejecutarse conforme a la documentación técnica presentada, respetando la configuración y capacidades previstas. Cualquier modificación relevante deberá ser previamente informada y técnicamente justificada ante esta Dirección.
- Los pozos absorbentes deberán mantenerse fuera de las áreas de mayor pendiente, garantizando una adecuada separación respecto de fundaciones, sistemas pluviales, pileta y nivel freático.
- El manejo de aguas pluviales deberá asegurar el cumplimiento del criterio de FOS hidráulico igual a cero. Durante la obra y operación deberá verificarse que el libre escurrimiento desde cubiertas no genere erosión, encharcamientos persistentes, concentración de escorrentías ni descargas hacia la pendiente sur, propiedades vecinas o vías internas. En caso de verificarse alguna de estas situaciones, deberán implementarse de manera inmediata medidas correctivas de disipación, conducción o infiltración.
- Las aguas provenientes de la pileta deberán disponerse exclusivamente mediante el sistema de infiltración previsto, en forma gradual y controlada, evitando cualquier descarga hacia la vía pública, lotes vecinos, sistemas sanitarios o sectores de pendiente. Previo al vaciado completo deberá reducirse el cloro residual y verificarse que el suelo no se encuentre saturado.
- Deberá garantizarse el adecuado mantenimiento de cámaras sépticas, biodigestores, cámaras desengrasadoras, pozos absorbentes y sistemas de infiltración, incluyendo inspecciones periódicas, limpieza y extracción de barros mediante prestadores adecuados.
- Las intervenciones sobre el arbolado existente deberán limitarse exclusivamente a aquellas expresamente autorizadas por la autoridad forestal competente, debiendo evitarse daños sobre troncos, raíces y copas de los ejemplares a conservar.
- Deberá darse cumplimiento a la reforestación compensatoria comprometida, contemplando la implantación de los cuarenta (40) ejemplares nativos establecidos por la autoridad forestal, además de las compensaciones adicionales que correspondan por nuevas intervenciones autorizadas. Deberá asegurarse su mantenimiento y la reposición de los ejemplares que no prosperen.
- Los residuos de obra deberán ser segregados, contenidos y retirados hacia destinos autorizados, quedando prohibida su quema o disposición dentro del predio. Asimismo, no se permitirá el lavado de camiones, herramientas o equipos directamente sobre el suelo.



Municipalidad de
Villa La Angostura

SECRETARÍA DE PLANEAMIENTO, AMBIENTE Y OBRA PÚBLICA

- Durante los movimientos de suelo deberán extremarse las medidas destinadas a evitar erosión, arrastre de sedimentos, desmoronamientos y concentración de escorrentías, particularmente en períodos de precipitaciones intensas.
- El Responsable Técnico Ambiental deberá verificar el cumplimiento de las medidas previstas, documentar los controles realizados y comunicar a esta Dirección cualquier desvío, contingencia o modificación relevante detectada durante la ejecución de la obra.
- Ante cualquier afectación no prevista sobre suelo, vegetación, drenajes, sistemas de infiltración o propiedades vecinas, deberán suspenderse las tareas en el sector afectado hasta tanto se adopten las medidas correctivas correspondientes.
- Finalizada la obra, deberá efectuarse el retiro de instalaciones temporarias, residuos y materiales excedentes, así como la recomposición de las superficies intervenidas, dejando el predio en condiciones ambientalmente adecuadas para su etapa de operación.

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, se dé cumplimiento a las consideraciones específicas establecidas por esta Dirección, y se garantice un monitoreo técnico continuo del cumplimiento de la normativa ambiental vigente.

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 RTA**, responsable del seguimiento ambiental y cumplimiento del PGA y Plan de Contingencias. Realizar informes de avance de obra ambiental cada 6 meses.
- **Nota de compromiso ambiental** suscripta por Propietario, Director de Obra y Constructor.
- **Delimitación y señalización de áreas de no intervención**, especialmente bosque remanente y pendiente sur, definiendo asimismo sectores de acopio, circulación y obrador.
- **Ejecución del sistema sanitario** conforme a la documentación presentada: cámara séptica, biodigestor y pozo absorbente, respetando capacidades y ubicaciones previstas.
- **Implementación del criterio de manejo pluvial** con FOS hidráulico igual a cero, evitando concentraciones de escorrentía hacia sistemas sanitarios, lotes vecinos y pendiente sur.
- **Ejecución del sistema independiente de infiltración de aguas de pileta**, conforme a la Memoria Técnica Complementaria.

B. TRANSCURSO DE LA 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:

- Durante la ejecución deberán cumplirse las medidas previstas en el IIA, PGA, Plan de Contingencias y Memoria Técnica Complementaria, particularmente:
 - control de erosión, escorrentías y movimientos de suelo;
 - protección estricta del bosque remanente, pendiente sur y arbolado a conservar;
 - adecuada gestión de residuos y restos vegetales;
 - prevención de derrames e incendios;
 - mantenimiento separado de los sistemas cloacal, pluvial y de pileta;
 - seguimiento del RTA y corrección inmediata de cualquier desvío ambiental;



Municipalidad de
Villa La Angostura

SECRETARÍA DE PLANEAMIENTO, AMBIENTE Y OBRA PÚBLICA

- comunicación a esta Dirección de toda modificación relevante del proyecto.

A. 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:

- **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.
- **Sistema de manejo de aguas pluviales:** Acreditar la correcta ejecución, operatividad y mantenimiento de los sistemas de infiltración y conducción de pluviales, verificando su adecuado funcionamiento y ausencia de procesos erosivos.
- **Sistema de tratamiento de efluentes finalizado y operativo**
- **Gestión de residuos y orden final del predio:** Acreditar la correcta disposición final de residuos, debiendo encontrarse el predio libre de acopios, restos de obra e instalaciones provisionales.
- **Restauración/revegetación y protección del talud/costa:** Acreditar la ejecución de las medidas de restauración/recomposición y revegetación comprometidas con mantenimiento y reposición de ejemplares que no prendan, conforme verificación del RTA.
- **Cumplimiento integral de medidas ambientales:** No se otorgará el Final de Obra sin la verificación previa del cumplimiento de las medidas ambientales comprometidas y de los condicionantes establecidos por esta Dirección.
- **Conservación de las áreas de no intervención,** en especial bosque remanente y pendiente sur.

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 C Marini
Dirección de Ambiente – Secretaría de Planeamiento, Ambiente y Obra Pública
Municipalidad de Villa La Angostura