



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°: 14/26

VISTO:

El Expediente N.º 2-J-26, mediante el cual tramita la evaluación ambiental del proyecto edilicio a desarrollarse en el inmueble identificado con Nomenclatura Catastral N.º 16-20-072-9462, ubicado sobre calle Michay, Barrio El Once, Villa La Angostura; el Informe de Impacto Ambiental (IIA), su Plan de Gestión Ambiental (PGA), Plan de Gestión de Contingencias (PGC) y demás documentación técnica presentada; la Ordenanza Municipal N.º 1580/04 y sus modificatorias; y

CONSIDERANDO:

Que el Informe de Impacto Ambiental (IIA) presentado corresponde a un proyecto edilicio de uso residencial y comercial, a ejecutarse en el inmueble identificado con Nomenclatura Catastral N.º 16-20-072-9462, ubicado sobre calle Michay, Barrio El Once, dentro del ejido municipal de Villa La Angostura;

Que el proyecto contempla la construcción de cuatro (4) locales comerciales, ocho (8) monoambientes y cuatro (4) unidades habitacionales de un dormitorio, además de dieciséis (16) espacios de estacionamiento;

Que el inmueble posee una superficie de 1.832,45 m², previéndose una ocupación del suelo de 366,05 m² y una superficie construida proyectada de 723,75 m², manteniéndose aproximadamente 1.466,40 m² de superficie libre, destinada principalmente a jardines y espacios exteriores;

Que el proyecto prevé su vinculación a las redes existentes de agua potable, energía eléctrica, gas natural y saneamiento cloacal, debiendo incorporarse al expediente las correspondientes autorizaciones y/o permisos de conexión emitidos por los organismos competentes;

Que, respecto de los efluentes líquidos generados durante la etapa de funcionamiento, el Informe establece que los provenientes de baños y cocinas serán conducidos a la red cloacal, mientras que durante la etapa de obra deberán implementarse sistemas adecuados para el manejo de los efluentes sanitarios generados por el personal afectado;

Que el Informe identifica y evalúa los potenciales impactos asociados a las etapas de preparación del sitio, construcción y funcionamiento, considerando, entre otros aspectos, la alteración del suelo, modificación del drenaje superficial, afectación de la vegetación, generación de residuos, emisiones atmosféricas, ruidos, modificación del paisaje, riesgo de incendios y riesgo de accidentes;

Que, en relación con la cobertura vegetal existente, la evaluación presentada identifica como principal intervención la remoción de ejemplares exóticos de pino de gran porte, contemplándose asimismo medidas destinadas a reducir la afectación sobre la vegetación que no resulte necesario remover;

Que el Plan de Gestión Ambiental prevé medidas específicas para las tareas forestales, incluyendo el rescate de renovales sanos cuando resulte posible, la ejecución controlada de los apeos y la adopción de prácticas destinadas a minimizar daños sobre la vegetación remanente;

Que asimismo se establecen medidas para limitar la compactación y circulación de maquinaria a los sectores estrictamente necesarios, controlar los procesos de erosión y escorrentía, gestionar adecuadamente los residuos de obra y recomponer los sectores que resulten intervenidos;

Que el Informe incorpora un Plan de Gestión Ambiental (PGA) destinado a prevenir, mitigar y controlar los impactos derivados de las distintas etapas del proyecto, estableciendo medidas de manejo y responsabilidades para su implementación;



Municipalidad de
Villa La Angostura

SECRETARÍA DE PLANEAMIENTO, AMBIENTE Y OBRA PÚBLICA

Que asimismo se presenta un Plan de Gestión de Contingencias, en el cual se establecen procedimientos de actuación ante eventuales accidentes, incendios e impactos ambientales que pudieran producirse durante la ejecución de las obras;

Que, de la evaluación de la documentación presentada, no surgen impactos ambientales críticos que resulten incompatibles con el desarrollo del proyecto, encontrándose los impactos identificados sujetos a medidas de prevención, mitigación, control y recomposición previstas en el Informe de Impacto Ambiental y en su Plan de Gestión Ambiental;

Que, en consecuencia, corresponde otorgar la correspondiente Declaración de Impacto Ambiental, sujeta al cumplimiento de las medidas ambientales establecidas en la presente y de las obligaciones que surjan de la normativa vigente.

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 edificio de uso residencial y comercial, a emplazarse en el inmueble identificado con Nomenclatura Catastral N.º 16-20-072-9462, ubicado sobre calle Michay, Barrio El Once, Villa La Angostura, conjuntamente con su Plan de Gestión Ambiental (PGA) y Plan de Gestión de Contingencias (PGC).

La presente viabilidad queda sujeta al cumplimiento de las medidas y condicionantes ambientales establecidos en la documentación aprobada y en la presente Declaración de Impacto Ambiental, debiendo garantizarse especialmente el adecuado manejo de efluentes, aguas pluviales, residuos, movimientos de suelo y escorrentías, así como la protección de la vegetación que no resulte necesario remover y la ejecución de las medidas de recomposición y reforestación previstas.

Asimismo, deberán incorporarse al expediente las correspondientes factibilidades y autorizaciones de conexión a los servicios de agua potable y saneamiento cloacal, y toda modificación sustancial del proyecto deberá ser previamente informada a 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, los movimientos de suelo y la ejecución de las construcciones e instalaciones complementarias, concentrándose los efectos sobre el suelo, el drenaje, la calidad del aire, el ruido, la vegetación, el paisaje y el entorno inmediato.

En particular, se consideran relevantes los siguientes impactos:

- Alteración y compactación del suelo, producto de excavaciones, nivelaciones, fundaciones, circulación de maquinaria y ejecución de infraestructura, con potencial generación de procesos erosivos y modificación de las condiciones naturales del terreno.
- Modificación de las condiciones de escorrentía e infiltración, asociada a la ocupación e impermeabilización del suelo y a la eliminación de cobertura vegetal.
- Generación de ruido, polvo y emisiones, vinculada al funcionamiento 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 generar afectaciones puntuales sobre el suelo y el entorno.
- Afectación de la vegetación existente, principalmente asociada a la remoción de ejemplares exóticos de pino de gran porte y al riesgo de daños sobre la vegetación remanente durante las tareas de obra.



Municipalidad de
Villa La Angostura

SECRETARÍA DE PLANEAMIENTO, AMBIENTE Y OBRA PÚBLICA

- Alteración temporal del paisaje y del entorno inmediato, debido a la presencia de maquinaria, acopios, depósitos transitorios, circulación vehicular y transformación progresiva del predio.

Durante la etapa de funcionamiento, los principales aspectos ambientales a controlar se relacionan con la generación de efluentes cloacales y residuos sólidos domiciliarios, el incremento del tránsito y el riesgo de incendios.

De acuerdo con la evaluación contenida en el IIA, los impactos negativos identificados resultan, en general, localizados, controlables y susceptibles de prevención, mitigación y recomposición mediante la adecuada implementación del Plan de Gestión Ambiental.

3. PLAN DE GESTIÓN AMBIENTAL

El Plan de Gestión Ambiental (PGA) presentado resulta adecuado para las características y escala del proyecto, contemplando medidas de prevención, mitigación y control para las distintas etapas de obra. En particular, establece pautas para la delimitación de sectores de intervención, control de la compactación y circulación interna, manejo de escorrentías y erosión, gestión de residuos, control de ruidos y emisiones, y protección de la vegetación remanente.

En materia forestal, el PGA incorpora medidas orientadas a minimizar la afectación de ejemplares no comprometidos por la obra, realizar los apeos de manera controlada y efectuar, cuando resulte posible, el rescate de renovales sanos para su posterior utilización en tareas de recomposición.

Las medidas previstas se consideran suficientes para el manejo de los impactos identificados, debiendo su cumplimiento verificarse durante la ejecución de la obra y complementarse con las condiciones específicas establecidas en la presente Declaración de Impacto Ambiental.

4. PLAN DE CONTINGENCIAS

El Plan de Gestión de Contingencias contempla procedimientos de respuesta frente a accidentes laborales, incendios y eventuales impactos ambientales, definiendo responsables, mecanismos de comunicación y acciones básicas de intervención.

Se destaca especialmente el desarrollo de medidas para la prevención y respuesta ante incendios, considerando la organización del personal, disponibilidad de recursos, actuación de responsables y eventual intervención de servicios externos de emergencia.

En términos generales, el Plan resulta adecuado como instrumento de respuesta ante contingencias previsibles durante la etapa de obra, debiendo mantenerse operativo, actualizado y disponible para el personal afectado durante toda la ejecución del proyecto.

5. CONSIDERACIONES ESPECÍFICAS EMITIDAS POR LA DIRECCIÓN DE AMBIENTE

Del análisis del Informe de Impacto Ambiental y de la documentación complementaria presentada, esta Dirección considera que el proyecto resulta ambientalmente viable, siempre que se dé estricto cumplimiento a las medidas previstas en el Plan de Gestión Ambiental, al Plan de Contingencias y a las condiciones que se establezcan en la correspondiente Declaración de Impacto Ambiental.

En particular, deberán observarse las siguientes consideraciones técnicas:

- Las intervenciones deberán limitarse a los sectores estrictamente necesarios para la implantación de las construcciones, circulaciones, estacionamientos e instalaciones previstas, evitando movimientos de suelo, compactaciones o circulación de maquinaria fuera de las áreas definidas para obra.
- Las intervenciones sobre el arbolado existente deberán limitarse exclusivamente a aquellas expresamente autorizadas por la autoridad forestal, debiendo evitarse daños sobre troncos, raíces y copas de los ejemplares a conservar. Asimismo, deberá procurarse el rescate de renovales sanos cuando resulte técnicamente posible, conforme lo previsto en el PGA.



Municipalidad de
Villa La Angostura

SECRETARÍA DE PLANEAMIENTO, AMBIENTE Y OBRA PÚBLICA

- Como medida de recomposición ambiental, deberá efectuarse la reforestación con 30 ejemplares de especies nativas (arbustos/arboles), priorizando sectores adecuados del predio y garantizando su mantenimiento y la reposición de aquellos ejemplares que no prosperen.
- Durante los movimientos de suelo deberán extremarse las medidas destinadas a evitar erosión, arrastre de sedimentos y concentración de escorrentías, particularmente durante períodos de precipitaciones intensas. Deberá conservarse el horizonte orgánico del suelo para su posterior reutilización en las tareas de recomposición.
- El manejo de aguas pluviales deberá evitar la generación de encharcamientos, erosión, concentración de escorrentías o descargas hacia la vía pública o propiedades linderas, debiendo implementarse medidas correctivas en caso de verificarse alguna de estas situaciones.
- Los residuos generados durante la obra deberán ser segregados, contenidos y retirados hacia destinos autorizados, quedando prohibida su quema, enterramiento o disposición dentro del predio.
- No se permitirá el lavado de camiones, herramientas, equipos ni recipientes directamente sobre el suelo, ni el vertido de hormigón, pinturas, hidrocarburos u otras sustancias potencialmente contaminantes.
- Los combustibles, aceites, pinturas y demás sustancias potencialmente contaminantes deberán almacenarse en sectores acondicionados, impermeabilizados y con sistemas de contención adecuados ante eventuales derrames.
- Durante la ejecución de la obra deberán adoptarse medidas destinadas a minimizar la generación de polvo, ruidos y emisiones.
- **Con el objeto de reducir el impacto por ruidos molestos sobre el vecindario, las tareas de obra que impliquen utilización de maquinaria, herramientas, equipos, movimiento de materiales u otras actividades susceptibles de generar niveles sonoros molestos deberán realizarse exclusivamente de lunes a viernes, de 08:00 a 19:00 horas, y los sábados, de 08:00 a 13:00 horas. Fuera de dichos días y horarios no podrán ejecutarse actividades que generen ruidos molestos, quedando especialmente prohibidas durante los domingos y feriados nacionales.**
- Deberán acreditarse e incorporarse al expediente, antes de la solicitud del inicio de obra, trámite iniciado para conexión cloacal en EPAS.
- Deberán mantenerse operativas durante toda la etapa constructiva las medidas previstas en el Plan de Contingencias, especialmente aquellas vinculadas con incendios, derrames, accidentes y afectaciones ambientales.
- Ante cualquier afectación ambiental no prevista sobre suelo, vegetación, drenajes, vía pública o propiedades vecinas, deberán suspenderse las tareas en el sector afectado hasta tanto se implementen las medidas correctivas correspondientes.
- Finalizada la obra, deberá efectuarse el retiro de instalaciones temporarias, materiales excedentes y residuos, así como la recomposición de las superficies intervenidas y la ejecución de las tareas de parquización y reforestación previstas.
- Toda modificación sustancial del proyecto que implique cambios en la implantación, superficies, movimientos de suelo, sistemas sanitarios, manejo de pluviales o intervención sobre la vegetación deberá ser informada previamente a esta Dirección de Ambiente, a fin de evaluar la necesidad de adecuar las medidas ambientales establecidas.

6. REQUISITOS POR ETAPA DE OBRA

Luego del análisis técnico del Informe de Impacto Ambiental (IIA), junto con su Plan de Gestión Ambiental (PGA) y Plan de Contingencias, se concluye que el proyecto resulta ambientalmente viable, siempre que se implementen las medidas de prevención, mitigación, control y recomposición previstas, se dé cumplimiento a las consideraciones específicas establecidas por esta Dirección y se respeten las condiciones que se detallan a continuación.



Municipalidad de
Villa La Angostura

SECRETARÍA DE PLANEAMIENTO, AMBIENTE Y OBRA PÚBLICA

INICIO DE OBRA

Previo al inicio de las tareas, el titular deberá acreditar y/o implementar:

- A. **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.
- B. **Nota de compromiso ambiental**, suscripta por el propietario, Director de Obra y constructor, mediante la cual se deje constancia del conocimiento y cumplimiento del IIA, PGA, Plan de Contingencias y de las condiciones establecidas en la presente Declaración.
- C. **Delimitación de los sectores de obra**, incluyendo áreas de implantación, circulación de maquinaria, estacionamiento, obrador y acopio de materiales, evitando intervenciones fuera de las superficies estrictamente necesarias.
- D. **Identificación y protección del arbolado a conservar**, debiendo contar previamente con las autorizaciones y/o marcaciones correspondientes para toda intervención forestal.
- E. **Definición de sectores de acopio y almacenamiento**, incluyendo áreas específicas para residuos, materiales de obra, combustibles, pinturas y demás sustancias potencialmente contaminantes, con condiciones adecuadas de contención y prevención de derrames.
- F. **Implementación de medidas preventivas para el manejo de escorrentías y erosión**, especialmente en los sectores donde se prevean excavaciones, movimientos de suelo o superficies temporalmente descubiertas.
- G. **Disponibilidad de instalaciones sanitarias adecuadas para el personal de obra**, garantizando la correcta gestión de los efluentes generados durante la etapa constructiva.

TRANSCURSO DE LA OBRA

Durante la ejecución deberán cumplirse estrictamente las medidas previstas en el IIA, PGA, Plan de Contingencias y las consideraciones específicas de esta Dirección, incluyendo como mínimo:

- control de los movimientos de suelo, erosión, arrastre de sedimentos y escorrentías;
- conservación del horizonte orgánico del suelo para su posterior reutilización en tareas de recomposición;
- protección del arbolado y vegetación a conservar, evitando daños por excavaciones, circulación de maquinaria, acopios o caída de materiales;
- adecuada gestión de residuos de obra y restos forestales, quedando prohibida su quema, enterramiento o disposición irregular;
- almacenamiento seguro de combustibles, aceites, pinturas y sustancias potencialmente contaminantes, con medidas de prevención y respuesta ante derrames;
- prohibición del lavado de camiones, equipos, herramientas o recipientes directamente sobre el suelo;
- adopción de medidas para minimizar la generación de polvo, emisiones y ruidos molestos;
- las actividades susceptibles de generar ruidos molestos deberán realizarse exclusivamente de lunes a viernes de 08:00 a 19:00 horas y los sábados de 08:00 a 13:00 horas, quedando prohibida su ejecución fuera de dichos horarios, así como los domingos y feriados nacionales;
- mantenimiento permanente de las medidas de prevención de incendios y respuesta ante contingencias;
- corrección inmediata de cualquier afectación ambiental no prevista sobre suelo, vegetación, drenajes, vía pública o propiedades linderas;



Municipalidad de
Villa La Angostura

SECRETARÍA DE PLANEAMIENTO, AMBIENTE Y OBRA PÚBLICA

- comunicación previa a esta Dirección de toda modificación sustancial del proyecto que pueda implicar cambios en la implantación, movimientos de suelo, sistemas sanitarios, pluviales o intervención sobre la vegetación.

FINAL DE OBRA

Para acceder a la conformidad ambiental del proyecto y al correspondiente Final de Obra, el titular deberá acreditar:

- Correcta gestión y retiro de residuos, materiales excedentes e instalaciones temporarias, debiendo encontrarse el predio libre de acopios y restos de obra.
- Recomposición de las superficies intervenidas, incluyendo la restitución del suelo orgánico, estabilización de sectores afectados y ejecución de las tareas de parquización previstas.
- Cumplimiento de la reforestación compensatoria, mediante la implantación de 30 ejemplares de especies nativas, asegurando su mantenimiento y la reposición de aquellos que no prosperen.
- Adecuado funcionamiento del sistema de manejo de aguas pluviales, verificándose la ausencia de procesos erosivos, encharcamientos persistentes o descargas hacia la vía pública o propiedades vecinas.
- Acreditación de las conexiones y/o autorizaciones definitivas de agua potable y saneamiento cloacal, conforme corresponda y de acuerdo con los organismos competentes.
- Conservación en adecuadas condiciones de los ejemplares arbóreos y sectores de vegetación que debían permanecer sin intervención.
- Cumplimiento integral de las medidas ambientales previstas en el IIA, PGA, Plan de Contingencias y en la presente Declaración de Impacto Ambiental.

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.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.