



Municipalidad de
Villa La Angostura

SECRETARÍA DE PLANEAMIENTO, AMBIENTE Y OBRA PÚBLICA

“2026: 20° Aniversario de la Reforma de la Constitución de la Provincia del Neuquén”

Villa La Angostura, 11 de junio de 2026

DECLARACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL N°11/26

VISTO:

El Informe de Impacto Ambiental (IIA) presentado en el marco del Expediente N.° **10-F-25**, correspondiente al proyecto “**Nordik III**”, destinado a la construcción de módulos de departamentos, locales comerciales y estacionamientos, a ejecutarse en el lote identificado con la Nomenclatura Catastral N.° **16-20-070-6482**, con emplazamiento sobre Bv. Pascotto, ejido municipal de la Municipalidad de Villa La Angostura.

Que el IIA fue elaborado y presentado ante esta Autoridad de Aplicación por el Ing. Forestal Daniel Alberto Meier, en carácter de Consultor Ambiental, en el marco de la Ordenanza Municipal N.° 1580/04; y que, conforme surge de la documentación acompañada, el proyecto se encuadra como una obra de tipología residencial y comercial, localizada en zona R – Sub Área Centro, sobre un predio de 1001,04 m², con indicadores urbanísticos declarados de FOS 60% y FOT 130%, una superficie cubierta total proyectada de 1033,76 m², estacionamiento subterráneo, una densidad adoptada de 23 personas, movimientos de suelo estimados en 800 m³ e intervención sobre vegetación arbórea existente en el predio.

CONSIDERANDO:

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

Que el proyecto se localiza en **zona R – Sub Área Centro**, sobre Bv. Pascotto, en un sector urbano consolidado, con presencia de usos residenciales, comerciales y de mayor densidad, por lo que corresponde extremar las medidas preventivas durante la etapa de obra, a fin de minimizar molestias, riesgos e impactos sobre el entorno inmediato.

Que, conforme surge del IIA, el proyecto prevé la ejecución de volúmenes edilicios destinados a departamentos, locales comerciales y estacionamiento subterráneo, sin obras anexas asociadas tales como piscinas, galpones, amenities u otras instalaciones complementarias de similares características.

Que el IIA prevé distintas fases de ejecución, incluyendo intervenciones sobre vegetación existente, apeo de árboles, movimientos de suelo, excavaciones para cimentación y ejecución de subsuelo, por lo que deberán implementarse medidas específicas de control de obra, orden y limpieza del sitio, manejo ambientalmente adecuado de vegetación y suelos, y obtención previa de las autorizaciones sectoriales que correspondan.

Que el lote no se encuentra comprendido dentro de la categorización del Ordenamiento Territorial de Bosques Nativos de la Provincia del Neuquén, sin perjuicio de lo cual toda intervención sobre vegetación nativa existente en el predio deberá contar con el tratamiento ambiental y administrativo correspondiente.

Que el IIA propone estructuras de manejo pluvial, tales como pozos, lechos, peines de infiltración y/o sistemas de retención para captar escurrimientos provenientes de techos y superficies impermeables, por lo que corresponde condicionar el proyecto a la presentación, ejecución, verificación y mantenimiento permanente de dichos sistemas durante la vida útil de la obra.

Que el Informe incorpora un Plan de Gestión Ambiental (PGA) y prevé la intervención de la Dirección de Obra y de un Representante Técnico Ambiental (RTA), resultando necesario que dicha estructura asuma expresamente la obligación de garantizar el cumplimiento del PGA, así como la presentación de informes periódicos ante esta Autoridad de Aplicación respecto del avance de obra y de la implementación efectiva de las medidas ambientales previstas.

Que, atento a la escala del emprendimiento y su localización en un área urbana consolidada, corresponde priorizar un enfoque preventivo de gestión ambiental de obra, asegurando el control de polvo y emisiones, ruidos y horarios de trabajo, seguridad de la circulación peatonal y vehicular, gestión adecuada de residuos de construcción y demolición, mantenimiento del orden del sitio y cumplimiento continuo de las medidas establecidas en el PGA.



Municipalidad de
Villa La Angostura

SECRETARÍA DE PLANEAMIENTO, AMBIENTE Y OBRA PÚBLICA

“2026: 20° Aniversario de la Reforma de la Constitución de la Provincial del Neuquén”

Que, en función del análisis técnico efectuado, corresponde otorgar viabilidad ambiental al proyecto, condicionada al cumplimiento de las medidas de prevención, mitigación, manejo, recomposición y seguimiento ambiental que se establezcan en el presente acto.

DICTAMEN TÉCNICO

En el marco de la evaluación de la documentación obrante en el Expediente N.° **10-F-25**, se emite el presente dictamen técnico:

1. VIABILIDAD TÉCNICA Y AMBIENTAL DEL INFORME DE IMPACTO AMBIENTAL

Se dictamina la **viabilidad técnica y ambiental condicionada** del Informe de Impacto Ambiental (IIA) presentado para la ejecución y operación del proyecto “**Nordik III**”, destinado a la construcción de módulos de departamentos, locales comerciales y estacionamientos, a emplazarse en el lote identificado con la Nomenclatura Catastral N.° **16-20-070-6482**, sobre Bv. Pascotto, ejido municipal de Villa La Angostura, junto con su Plan de Gestión Ambiental (PGA) y Plan de Contingencias, en el marco de la normativa ambiental vigente.

La viabilidad ambiental que se otorga queda sujeta al cumplimiento estricto de las medidas de prevención, mitigación, manejo, recomposición y seguimiento ambiental previstas en el IIA y en el PGA, así como de los condicionamientos específicos establecidos por esta Autoridad de Aplicación.

En particular, deberán atenderse con carácter prioritario los aspectos vinculados a la gestión de escorrentías pluviales e infiltración, manejo de suelos y excavaciones, ejecución del estacionamiento subterráneo, estabilidad de taludes, gestión de residuos de construcción y demolición, control de polvo, ruidos y horarios de obra, seguridad y orden del frente de obra, logística de camiones, protección del entorno urbano inmediato y manejo de la vegetación existente en el predio.

2. PRINCIPALES IMPACTOS AMBIENTALES NEGATIVOS IDENTIFICADOS

Del análisis del IIA presentado, se identifican como principales impactos ambientales negativos potenciales aquellos asociados a la etapa de obra, particularmente los vinculados con el movimiento de suelos, excavaciones para subsuelo, generación de material particulado, ruidos, tránsito de maquinaria y camiones, acopio y retiro de materiales, gestión de residuos de construcción y demolición, y posibles afectaciones al entorno inmediato por escorrentías pluviales o manejo inadecuado del sitio de obra.

Asimismo, se identifica como aspecto ambiental relevante la reducción de superficie infiltrante por impermeabilización del predio, lo que exige una adecuada planificación, ejecución y mantenimiento de los sistemas de captación, retención e infiltración pluvial, a fin de evitar anegamientos, procesos erosivos, derivaciones no controladas hacia la vía pública o afectaciones a lotes vecinos.

También se considera relevante la intervención sobre vegetación arbórea existente en el predio, la cual deberá ser abordada mediante autorización previa, medidas de manejo adecuadas y acciones de compensación o recomposición que permitan reducir el impacto paisajístico y ambiental asociado.

3. PLAN DE GESTIÓN AMBIENTAL

El Informe de Impacto Ambiental incorpora un Plan de Gestión Ambiental (PGA) orientado a la prevención, mitigación, recomposición y control de los impactos ambientales asociados a las distintas etapas del proyecto, comprendiendo la preparación del sitio, la ejecución de la obra, la operación y el mantenimiento del emprendimiento.

El PGA establece medidas vinculadas al manejo y disposición adecuada de residuos de construcción y demolición (RCD), residuos asimilables a urbanos, control de emisiones de polvo y ruidos, ordenamiento de acopios, accesos, circulación de maquinaria, logística de obra y seguridad del frente de obra, incluyendo vereda y calzada, a fin de minimizar molestias, riesgos e interferencias sobre el entorno urbano inmediato.

En materia de efluentes cloacales, el PGA deberá articularse con la solución prevista de conexión a la red pública, debiendo acreditarse su factibilidad, correcta ejecución y funcionamiento, conforme los requisitos del organismo competente. Asimismo, deberán contemplarse los dispositivos complementarios que correspondan según los usos previstos, tales como cámaras desengrasadoras u



Municipalidad de
Villa La Angostura

SECRETARÍA DE PLANEAMIENTO, AMBIENTE Y OBRA PÚBLICA

“2026: 20° Aniversario de la Reforma de la Constitución de la Provincial del Neuquén”

otros sistemas exigibles, con criterios de mantenimiento preventivo para evitar obstrucciones, rebales, pérdidas o contingencias sanitarias.

Respecto de las aguas pluviales, el PGA contempla soluciones de captación, retención e infiltración in situ, tales como pozos, lechos, peines de infiltración u otras estructuras equivalentes, orientadas a reducir escorrentías concentradas y prevenir procesos erosivos, anegamientos, afectaciones a lotes linderos o derivaciones inadecuadas hacia la vía pública. Dichos sistemas deberán ejecutarse conforme memoria técnica y planos aprobados, mantenerse operativos durante toda la vida útil del proyecto y ser verificados periódicamente.

El Plan deberá incluir medidas específicas para el manejo de la vegetación existente, preservación de ejemplares remanentes cuando corresponda, delimitación de áreas de no intervención, revegetación, parquización y terminaciones exteriores que contribuyan a mitigar el impacto urbano y paisajístico del emprendimiento, incorporando criterios de reposición, compensación y mantenimiento.

Asimismo, el PGA contempla acciones de monitoreo y control ambiental, incluyendo el seguimiento del funcionamiento de los sistemas pluviales, la verificación del cumplimiento de medidas de higiene, orden y seguridad de obra, la gestión de residuos, la prevención de incendios y el manejo seguro de materiales, equipos y sustancias utilizadas durante la etapa constructiva y operativa.

Finalmente, el PGA define responsabilidades operativas, criterios de control y mecanismos de seguimiento, cuya correcta implementación resulta obligatoria durante toda la vida útil del proyecto. Su cumplimiento deberá ser verificado por un/a Representante Técnico Ambiental (RTA) debidamente acreditado/a ante la Dirección de Ambiente, quien deberá mantener registros actualizados y presentar reportes de cumplimiento ante esta Autoridad de Aplicación con la periodicidad que se establezca o cuando sea requerido.

4. PLAN DE CONTINGENCIAS

El Informe de Impacto Ambiental incluye un Plan de Contingencias destinado a prevenir, minimizar y responder adecuadamente ante situaciones de emergencia que pudieran presentarse durante la etapa de obra y la fase de funcionamiento del proyecto.

Dicho Plan deberá contemplar procedimientos de actuación frente a accidentes laborales, derrames de combustibles, aceites u otras sustancias utilizadas en obra, incendios, contingencias vinculadas a movimientos de suelo y excavaciones, incluyendo inestabilidad de taludes, desprendimientos o hundimientos puntuales, e incidentes asociados a eventos climáticos intensos, tales como lluvias extraordinarias, escorrentías concentradas o anegamientos que pudieran afectar el predio, lotes linderos o la vía pública.

Asimismo, deberán preverse protocolos ante fallas, roturas u obstrucciones en instalaciones sanitarias y/o en la conexión a red cloacal, incluyendo rebales, pérdidas o contingencias similares, estableciendo medidas inmediatas de contención, saneamiento, reparación y comunicación, con el objetivo de evitar afectaciones sanitarias, ambientales y daños a terceros.

El Plan deberá incorporar la identificación de escenarios de riesgo, la asignación clara de responsabilidades, la disponibilidad de equipamiento básico de respuesta, incluyendo elementos de contención de derrames, matafuegos, señalización y elementos de seguridad, protocolos de comunicación y capacitación del personal involucrado, asegurando una respuesta rápida, ordenada y proporcional ante eventuales incidentes.

Finalmente, deberá mantenerse el sistema de respuesta operativo, actualizado y coordinado con el/la responsable de Higiene y Seguridad, la Dirección de Obra y el/la Representante Técnico Ambiental (RTA), garantizando su aplicación efectiva durante toda la ejecución de la obra y la etapa operativa, bajo jurisdicción de la Municipalidad de Villa La Angostura.

5. CONSIDERACIONES ESPECÍFICAS EMITIDAS POR LA DIRECCIÓN DE AMBIENTE

Sin perjuicio de lo establecido en el IIA presentado, esta Dirección de Ambiente considera necesario incorporar las siguientes consideraciones complementarias, de cumplimiento obligatorio:



Municipalidad de
Villa La Angostura

SECRETARÍA DE PLANEAMIENTO, AMBIENTE Y OBRA PÚBLICA

“2026: 20° Aniversario de la Reforma de la Constitución de la Provincial del Neuquén”

- A. Movimiento de suelos y excavaciones:** Durante la ejecución deberán implementarse medidas de control de polvo, barro, escurrimientos, arrastre de sedimentos, estabilidad de taludes, seguridad de excavaciones y protección de la vía pública. No se permitirá el acopio de suelo, áridos, residuos o materiales de obra en veredas, calzadas o espacios públicos sin autorización municipal correspondiente.
- B. Gestión de escorrentías pluviales:** Previo al avance de obra que implique impermeabilización significativa del predio, deberá presentarse o ratificarse la documentación técnica correspondiente al sistema de manejo de aguas pluviales previsto para el proyecto, indicando ubicación general, criterio de funcionamiento y pautas básicas de mantenimiento. El sistema deberá contemplar la captación, conducción, retención y/o infiltración de los escurrimientos generados por techos, accesos y superficies impermeables, procurando que las aguas pluviales sean gestionadas dentro del predio y evitando derivaciones concentradas hacia lotes linderos, veredas, calzadas o sectores susceptibles de erosión o anegamiento.
- C. Efluentes cloacales y usos comerciales:** La conexión a la red pública cloacal deberá encontrarse debidamente autorizada y ejecutada conforme los requerimientos del organismo competente, debiendo acreditarse su factibilidad y correcta materialización como condición previa al otorgamiento del Final de Obra. Asimismo, deberá informarse expresamente el destino y tipo de actividad prevista para los locales comerciales. En caso de contemplarse o habilitarse usos gastronómicos, elaboración de alimentos u otras actividades que generen efluentes con carga grasa o características particulares, deberán incorporarse los dispositivos de pretratamiento que correspondan, tales como cámaras desengrasadoras.
- D. Residuos de construcción y demolición:** Los residuos de construcción y demolición deberán gestionarse de manera diferenciada, evitando su dispersión, enterramiento o disposición en sitios no autorizados. El titular y la Dirección de Obra deberán garantizar el orden del sitio, la correcta segregación, acopio transitorio, retiro y disposición final de los residuos generados.
- E. Control de polvo, ruidos, horarios y logística de obra:** Durante la etapa de obra deberán adoptarse medidas para minimizar la generación de polvo, ruidos, vibraciones y molestias al entorno inmediato, incluyendo riego o humectación cuando corresponda, cobertura de cargas, limpieza de ruedas o accesos, mantenimiento de maquinaria y respeto de horarios permitidos. La circulación de camiones, ingreso y egreso de maquinaria, descarga de materiales y operaciones de hormigonado deberán organizarse de manera tal que no comprometan la seguridad peatonal, vehicular ni el normal funcionamiento del sector.
- F. Seguridad del frente de obra y espacio público:** El frente de obra deberá mantenerse en condiciones adecuadas de seguridad, orden, señalización y limpieza, evitando obstrucciones indebidas sobre veredas, calzadas, desagües, accesos o espacios públicos. Toda ocupación o interferencia sobre la vía pública deberá contar con autorización municipal correspondiente y con las medidas de seguridad, vallado y señalización que resulten exigibles.
- G. Modificaciones del proyecto:** Cualquier modificación del proyecto aprobado que implique cambios en superficies, implantación, uso de locales, cantidad de unidades, sistemas pluviales, tratamiento de efluentes, movimiento de suelos, intervención sobre vegetación, accesos, estacionamientos o cualquier otro aspecto ambientalmente relevante deberá ser informada previamente a Obras Particulares y Medio Ambiente para su evaluación. La ejecución de modificaciones no informadas o no autorizadas podrá ser considerada incumplimiento de las condiciones de viabilidad ambiental.
- H. Prohibición de intervenciones no evaluadas:** Queda prohibida la ejecución de ampliaciones, cambios de diseño, nuevas superficies impermeables, modificaciones de accesos, alteraciones del sistema pluvial, cambios en el uso de los locales comerciales, ocupación permanente de vereda o calzada, intervención sobre vegetación no autorizada o cualquier otra modificación no contemplada en el IIA presentado, sin evaluación previa y conformidad expresa de esta Dirección de Ambiente.
- I. Bombeos, abatimiento de agua y control de sedimentos:** En caso de detectarse presencia de agua durante excavaciones, o de requerirse bombeo, drenaje o abatimiento temporal, deberán implementarse medidas para evitar descargas con sedimentos, finos u otros hacia la vía pública, pluviales, lotes linderos o suelo descubierto. De corresponder, deberán utilizarse sistemas de decantación, filtrado, contención u otro método técnicamente adecuado.
- J. Horarios de obra y actividades ruidosas:** Las tareas de obra que impliquen uso de maquinaria, equipos motorizados, martillos, corte, demolición, carga y descarga de materiales, movimiento de suelos, hormigonado o cualquier actividad generadora de ruidos molestos deberán realizarse exclusivamente de lunes a viernes de 08:00 a 19:00 hs y sábados de 08:00 a 14:00 hs. Los domingos, feriados nacionales y fuera de los horarios indicados solo podrán realizarse tareas silenciosas que no impliquen uso de maquinaria ni generación de molestias al entorno. Cualquier excepción deberá contar con autorización previa y expresa de la autoridad municipal competente.



Municipalidad de
Villa La Angostura

SECRETARÍA DE PLANEAMIENTO, AMBIENTE Y OBRA PÚBLICA

“2026: 20° Aniversario de la Reforma de la Constitución de la Provincia del Neuquén”

- K. Prevención de incendios y manejo de sustancias:** Durante toda la etapa de obra deberá mantenerse el predio en condiciones adecuadas de orden, limpieza y seguridad, evitando acumulación de materiales combustibles, residuos, restos forestales o elementos que incrementen el riesgo de incendio. Los combustibles, aceites, pinturas, solventes y otras sustancias utilizadas en obra deberán almacenarse en condiciones seguras, con medidas de contención ante derrames y alejadas de fuentes de ignición. Deberá contarse con matafuegos operativos, señalización, kit básico de contención de derrames y personal instruido para su uso. Quedan prohibidos los fogones, quemados de residuos, quemados de restos forestales o cualquier uso de fuego dentro del predio durante la etapa de obra.
- L. Facultad de revisión técnica y medidas adicionales:** Esta Dirección de Ambiente se reserva la facultad de requerir estudios complementarios, ajustes técnicos, informes adicionales, medidas correctivas o nuevas medidas de prevención, mitigación o recomposición cuando se verifiquen desvíos respecto de las condiciones evaluadas, incidentes, contingencias, reclamos de terceros, modificaciones del proyecto o situaciones no previstas en el IIA. El titular del proyecto, la Dirección de Obra y el/la Representante Técnico Ambiental deberán dar cumplimiento a los requerimientos que se formulen en el marco del seguimiento ambiental del emprendimiento.

6. REQUISITOS POR ETAPA DE OBRA

Del análisis del IIA, el PGA y el Plan de Contingencias correspondientes al proyecto “Nordik III”, se concluye que el proyecto resulta ambientalmente viable, condicionado al cumplimiento de las medidas ambientales previstas y de los requisitos establecidos por esta Dirección.

A. INICIO DE OBRA

Previo al inicio de obra, el titular deberá presentar ante la Dirección de Ambiente:

- Designación formal del/de la Representante Técnico Ambiental (RTA), responsable del seguimiento ambiental de la obra y de la presentación de informes semestrales.
- Nota de compromiso ambiental firmada por el propietario, Director de Obra y Constructor.
- Solicitud de autorización para la intervención sobre vegetación arbórea
- Plano y memoria técnica del sistema de captación, retención, conducción e infiltración de aguas pluviales.
- Constancia de inicio de trámite, factibilidad o visado correspondiente para la conexión a red cloacal, junto con esquema sanitario ejecutivo.
- **Cumplimiento de resolución del Tribunal de Faltas:** Previo al inicio de obra, el titular deberá acreditar el cumplimiento integral de lo dispuesto por el Tribunal Municipal de Faltas en el Expte. N.º 407/24, vinculado al Acta de Infracción N.º 1639, incluyendo las medidas de reparación ambiental ordenadas y, en caso de corresponder, el pago de la multa o constancia de regularización emitida por dicho Tribunal. En particular, deberá acreditarse la adquisición y plantación de seis (6) ejemplares nativos de arrayán, de al menos 1,50 m de altura, bajo supervisión de esta Dirección de Ambiente.

B. TRANSCURSO DE LA OBRA

Durante la ejecución de la obra deberán cumplirse las medidas previstas en el IIA, PGA y Plan de Contingencias, en particular:

- Respetar los horarios de obra: lunes a viernes de 08:00 a 19:00 hs y sábados de 08:00 a 14:00 hs para tareas ruidosas o con maquinaria.
- Controlar polvo, barro, ruidos, vibraciones, escurrimientos y arrastre de sedimentos hacia vereda, calzada o lotes linderos.
- Cartel y cercado de obra según normativa vigente.
- Mantener operativos los sistemas pluviales previstos, evitando anegamientos, erosión o afectación a terceros.
- Ejecutar excavaciones y movimientos de suelo con medidas de seguridad, estabilidad y control ambiental.
- Gestionar adecuadamente los residuos de obra, quedando prohibido su enterramiento, quema, abandono o disposición en sitios no autorizados.
- Mantener medidas de prevención de incendios y derrames, incluyendo extintores, orden del sitio, almacenamiento seguro de sustancias y prohibición de quemados.



Municipalidad de
Villa La Angostura

SECRETARÍA DE PLANEAMIENTO, AMBIENTE Y OBRA PÚBLICA

“2026: 20° Aniversario de la Reforma de la Constitución de la Provincial del Neuquén”

-
- No realizar descargas cloacales irregulares ni conexiones provisorias que impliquen riesgo sanitario o ambiental.
 - Cumplir la autorización emitida para la intervención sobre vegetación y gestionar adecuadamente los restos forestales.
 - Mantener informes semestrales del RTA, con registro fotográfico y verificación del cumplimiento de las medidas ambientales.

C. FINAL DE OBRA

Previo al Final de Obra, el titular deberá acreditar ante la Dirección de Ambiente:

- Informe final del/de la RTA, con respaldo documental y fotográfico.
- Sistemas pluviales ejecutados, operativos y con condiciones de mantenimiento.
- Conexión cloacal a red efectivamente ejecutada y operativa, con constancia del organismo competente.
- Predio libre de residuos, acopios, restos de obra e instalaciones provisorias.
- Cumplimiento de las medidas de compensación, reposición o recomposición vegetal que se hubieren establecido.
- Vereda, calzada, accesos y entorno inmediato en condiciones adecuadas de limpieza, seguridad y transitabilidad.
- Cumplimiento integral de las medidas ambientales comprometidas y de los condicionantes establecidos por esta Dirección.

7. FISCALIZACIÓN Y PARALIZACIÓN DE OBRA

Las medidas establecidas en el IIA, el PGA, el Plan de Contingencias y el presente dictamen estarán sujetas a fiscalización por parte de la Dirección de Ambiente.

En caso de incumplimientos, desvíos, afectación a terceros, impactos ambientales no previstos o ejecución de tareas no autorizadas, podrán labrarse actas de infracción, requerirse medidas correctivas, exigirse recomposición ambiental y/o disponerse la paralización preventiva de tareas hasta tanto se regularice la situación.

8. PUBLICIDAD DE LA DECLARACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL

Conforme la Ordenanza N.º 1580/04, la Declaración de Impacto Ambiental será publicada en la página web oficial del Municipio, habilitándose un período de oposición de quince (15) días hábiles para la presentación de observaciones u oposiciones fundadas.

Finalizado dicho plazo, y de no mediar presentaciones que ameriten revisión técnica o administrativa, corresponderá al Departamento Ejecutivo resolver fundamentadamente sobre la viabilidad ambiental del proyecto.

Suscribe:

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