

RELATORIO DE IMPACTO AMBIENTAL

PROYECTO: FRACCIÓN SAN FRANCISCO

PROPONENTE: RODAN SRL

REPRESENTANTES LEGALES: RODRIGO QUEIROZ E. – ANDREA QUEIROZ Q.

UBICACIÓN: LOCALIDAD DE COLONIA PEGUAJHO.

DISTRITO: YAGUARÓN

DEPARTAMENTO: PARAGUARÍ

COORDENADAS UTM: 21 J 472524.24 – 7170115.50.

DICIEMBRE 2022

1. ANTECEDENTES

El proponente del presente proyecto **FRACCIÓN DON PAPACHO**, es la inmobiliaria RODAN S.R.L, cuyos representantes legales son Rodrigo Queiroz E. y Andrea Queiroz E. El proponente se encuentra administrando dicha propiedad. (Adjunto contrato de administración). El fraccionamiento se encuentra en el Distrito de Yaguarón – Departamento de Paraguari, desarrollado en la localidad Colonia Peguajho, con Matrícula N°: J17/3989, Padrón N° 4236 y coordenadas de referencia de ubicación UTM ZONA 21 J 472524.24 – 7170115.50.

El propósito del emprendimiento es la de fraccionar en parcelas para su posterior venta a particulares generando así esta actividad un aporte importante para la sociedad, teniendo en cuenta que el producto final constituye un terreno o hábitat para una población en constante crecimiento.

El área destinada a la actividad es 30 has 37581.07 m², con un total de 6 manzanas que son diferentes entre sí en cuanto a superficie como en números de lotes contenidos en cada una de ellas, también hay diferencia de superficie entre los lotes y todas con formas geométricas rectangulares. (Ver Planos). La venta de lotes y cobranza será al contado y en cuotas mensuales y estará a cargo de la inmobiliaria RODAN SRL, siendo ellos los administradores.

Este Estudio de Impacto Ambiental Preliminar es presentado al Ministerio del Ambiente y Desarrollo Sostenible (MADES) de manera a cumplir con lo establecido en la Ley 294/93 “De Evaluación de Impacto Ambiental” y sus decretos Reglamentarios 453/13 y 954/13, en concordancia con las ordenanzas Municipales.

El EIAp fue elaborado a través de la recopilación de informaciones disponibles relacionadas a las características ambientales y socioeconómicas del área de estudio, relevamiento de campo, identificaciones de los impactos ambientales positivos y negativos, activos y pasivos. Con toda esta información de base, se elaboró un diagnóstico ambiental, con lo cual se pudo realizar una valoración de los impactos con las correspondientes medidas de control y mitigación, incluidos en el Plan de Gestión Ambiental, todo ello atendiendo a las disposiciones de las Leyes Ambientales vigentes en nuestro país, emitidos por el MADES y las Ordenanzas de la Municipalidad local.

Cabe señalar que, actualmente el proyecto se encuentra en plena etapa de aprobación del emprendimiento por las autoridades de competencia sustantiva, además de la adecuación de todas las áreas del mismo.

El proyecto presentado corresponde únicamente al fraccionamiento/loteamiento de una propiedad. No contempla construcción edilicia por lo que los estudios de caracterización del suelo, del nivel freático de la zona, ensayos de permeabilidad, estudio hidrogeológico, etc. no son previstos en el presente estudio.




DATOS DEL PROYECTO

- Nombre del Proyecto: FRACCIÓN SAN FRANCISCO
- Nombre del Proponente: RODAN SRL
- Dirección: Azara Nº 1651 e/ Rca. Francesa y Coronel Irrazábal
- Telf.: (021) 213-790

DATOS DEL INMUEBLE

Distrito	YAGUARON
Departamento	PARAGUARÍ
Dirección	LUGAR DENOMINADO COLONIA PEGUAIHO
Superficie del terreno	3 has 7581 m ²
Matricula Nº:	J17/3989
Padrón Nº:	4236
Coordenadas UTM:	21 J 472524.24 – 7170115.50.

Se encuentra distribuido de la siguiente manera:

Áreas		Area (m2)	Porcentaje (%)
	Caminos	10685,20	28,43
	Contribucion inmobiliaria obligatoria	1879,05	5,00
	Loteamiento	25016,67	66,57
TOTAL		37581	100



Resumen de distribución de Lotes.

ETAPAS DEL PROYECTO

Las Etapas principales del Proyecto corresponden al incluido en el Flujograma siguiente:



2. AREA DE ESTUDIO

El proyecto se encuentra en el Distrito de Yaguarón – Departamento de Paraguarí, desarrollado en la localidad de Cerro Guy, con Finca N°: 659, Padrón N° 286 y coordenadas de referencia de ubicación UTM ZONA 21 471098.52 – 7170624.46.

ÁREA DE INFLUENCIA DIRECTA (AID)

A los efectos de realizar la Evaluación de Impacto Ambiental, el Área de influencia directa del Proyecto en cuestión es el lugar de ubicación de la finca y las áreas aledañas a la misma, definido por el perímetro del terreno en toda su dimensión y su entorno inmediato, incluyendo rutas y calles de acceso, pobladores vecinos, con viviendas particulares.

AREA DE INFLUENCIA INDIRECTA (AII)

Dado que el proyecto en cuestión se encuentra en un área rural en gradual desarrollo de actividades socioeconómicas y a los fines de este estudio, se fijó como AII un entorno de 1000 m alrededor de la finca del proyecto, en especial para la descripción de los componentes del medio natural. Sin embargo, para los aspectos socioeconómico se consideraron los datos del Censo de Encuesta de hogares sobre todo en lo que hace referencia al distrito de Yaguarón y al Departamento de Paraguari.

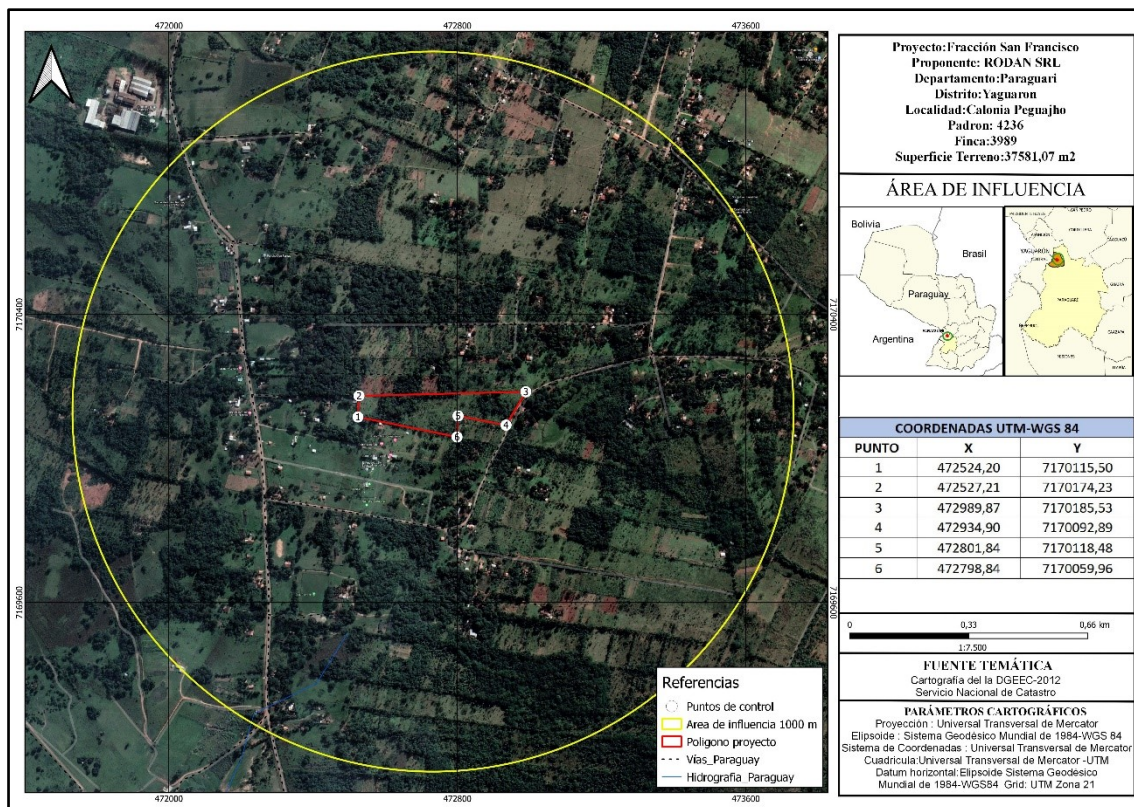


Imagen Área de Influencia Indirecta – Elaboración Propia

3. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO PROPUESTO

El objetivo del emprendimiento es parcelar el terreno en manzanas y estas a su vez en lotes, apertura de calles, área de reserva y edificio público como establece la Ley Nº 3966/10 Orgánica Municipal, para su posterior venta a particulares.

El emprendimiento consiste en parcelar 3 has aproximadamente en donde las manzanas son diferentes entre sí en cuanto a superficie como en números de lotes contenidos en cada una de ellas, también hay diferencia de superficie entre los lotes y todas con formas geométricas rectangulares. (Ver Planos).

El sistema de venta será al contado y en cuotas mensuales y estará a cargo de la inmobiliaria RODAN S.R.L.

El proyecto cubriría una demanda de lotes con fines urbanísticos, para una población en constante aumento y por ello la urbanización atiende factores de ordenamiento de acuerdo con la misma Ley Orgánica Municipal que establece esta área como zona de expansión urbana encontrándose este proyecto dentro de los límites establecidos por la comuna de Yaguarón.

RECURSOS HUMANOS

En la fase de preparación del terreno el plantel de recursos humanos estará conformado por los ingenieros, contratistas, obreros, maquinistas, personal administrativo, entre otros.

En la fase de operación del proyecto: Una vez autorizado y aprobado el proyecto, se comercializarán los lotes, a través de vendedores pertenecientes a la inmobiliaria RODAN S.R.L. que es la encargada de la administración del proyecto.

DESECHOS

Sólidos

En cuanto a los desechos sólidos, deberán considerarse tanto los generados en la etapa de construcción como en la etapa de operación.

Los desechos sólidos propios de la construcción serán depositados en contenedores, de donde serán retirados en camiones por empresas tercerizadas.

Los desechos producidos cuando los compradores adquieran y ocupen sus lotes, son los generados por los usos exclusivamente domésticos y por tanto asimilables a los residuos sólidos urbanos a ser dispuestos en el relleno sanitario municipal.

Líquidos

Se tiene contemplado que, de manera particular, que los futuros dueños ocupantes de los lotes instalarían un sistema de tratamiento (pre-primario y primario) de los efluentes residuales denominados aguas negras y grises consistente en cámaras sépticas y pozos absorbentes, esto, permitirá disminuir la carga contaminante de los efluentes generados, pudiendo ser evacuadas en caso de colmatación del sistema de acuerdo a la necesidad por servicios de camiones atmosféricos, cuando los niveles de los pozos absorbentes o cámaras sépticas estén por encima de su capacidad máxima de recepción.

Generación de ruidos

El funcionamiento del proyecto propiamente dicho no generará polución sonora que exceda los niveles de decibeles permitidos por la legislación vigente, sin embargo, durante la construcción del mismo deberán tomarse precauciones para minimizar las molestias, principalmente en las primeras horas de la mañana y de la tarde. Los horarios serán regulados por la legislación municipal vigente para este tipo de emprendimientos, siendo menester de los responsables el hacer cumplir esta normativa.

4. ANÁLISIS DE ALTERNATIVAS PARA EL PROYECTO PROPUESTO.

Al analizar alternativas para el proyecto propuesto, debe asumirse que las características generales del terreno y la ubicación geográfica del mismo son aptas para la realización de este tipo de emprendimiento, por lo que las alternativas deben encuadrar dentro de ella.

Se resalta que el área de localización del proyecto ofrece óptimas condiciones desde el punto de vista medioambiental, socioeconómico y cultural, ya que cuenta con disponibilidad de servicios básicos como: medios de comunicación, electricidad, otros.

Los lotes y calles están diseñados siguiendo la pendiente del terreno natural, y la disposición de las áreas destinadas a edificios públicos y área de reserva, responden a lo establecido en la Carta Orgánica Municipal N° 3.966/10.

5. PLAN DE GESTION AMBIENTAL

La Gestión Ambiental es la etapa central en el proceso de ordenamiento ambiental, que permite decidir sobre qué actividades realizar, cómo realizarlas, en qué plazos y en último término, posibilita la selección de las opciones ambientales y sociales más adecuadas en el proceso de desarrollo del proyecto, previo a la identificación de los potenciales impactos que el mismo pueda generar sobre el medio ambiente.

El Plan de Gestión Ambiental contiene:

- **ACTIVIDADES IMPACTANTES - MEDIO IMPACTADO**
- **MEDIDAS DE PREVENCION - MITIGACION**
- **Plan de Higiene y Seguridad**
- **Plan de Monitoreo**