RELATORIO DE IMPACTO AMBIENTAL

PROYECTO: "FRACCIÓN DON MÁXIMO"

PROPONENTE: RODAN S.R.L.

UBICACIÓN: LUGAR DENOMINADO CALIXTRO.

DISTRITO: CARAPEGUÁ

DEPARTAMENTO: PARAGUARI

COORDENADAS UTM: 21 J 477605.63 m E 7146663.45 m S.

MARZO 2023

Archivo MADES

1. ANTECEDENTES

El proponente del presente **Proyecto "FRACCIÓN DON MÁXIMO**", es la inmobiliaria RODAN SRL. El mismo se encuentra ubicado en un lugar denominado Calixtro del Distrito de Carapeguá del Departamento de Paraguarí con coordenadas de referencia de ubicación UTM ZONA 21 J 477605.63 m E 7146663.45 m S.

El proyecto intenta asociar una visión integral entre lo medioambiental, lo social, lo económico generando opciones a elevar las condiciones económicas con calidad ambiental, el mismo consiste en el fraccionamiento 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 emprendimiento consiste en parcelar **57573.80 m2**, siendo las manzanas 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 título de propiedad actualmente se encuentra en rectificación en el Servicio Nacional de Catastro, por lo que el proyecto presentado corresponde a la superficie real de la propiedad.

La venta y cobranza será al contado y en cuotas mensuales y estará a cargo de la inmobiliaria.

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 se 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 contemplados en el presente estudio.

Sobre la base de cumplir con la legislación ambiental vigente, en virtud de los Decretos Nº 453/2013 y 954/2013 que reglamentan la Ley 294/93 De Evaluación de Impacto Ambiental, y para la obtención de los permisos pertinentes para la aprobación del proyecto por las distintas entidades, se presenta el siguiente Estudio de

Archivo MADES

Impacto Ambiental Preliminar. El mismo, pretende realizar un Reconocimiento Ambiental del Área del Proyecto, una breve Descripción del Proyecto de Ingeniería y Alternativas Técnicas, de Diseño, una Descripción de la Situación Ambiental Actual (físico, biótico, y socio-económico, cultural), un Análisis del Marco Legal e Institucional Ambiental aplicable al proyecto, una Identificación de Pasivos Ambientales, una identificación de los potenciales impactos socio-ambientales asociados a las diferentes Etapas del Proyecto, y Formulación de Plan de Gestión Ambiental (PGA).

2. DATOS DEL PROYECTO

2.1 DATOS DEL PROYECTO

- **Nombre del Proyecto**: "FRACCIÓN DON MÁXIMO".

2.2 DATOS DEL PROPONENTE

- **Nombre del Proponente**: RODAN S.R.L.
- **Dirección**: Azara Nº 1651 e/ Rca. Francesa y Coronel Irrazábal
- **Correo electrónico:** inmobiliaria@rodan.com.py
- **Telf.:** (021) 213-790

2.3 DATOS DEL INMUEBLE

DEPARTAMENTO:	PARAGUARÍ
DISTRITO:	CARAPEGUÁ
LUGAR:	Lugar denominado Calixtro
PADRON Nº.:	1583
MATRÍCULA Nº:	J05/837
SUPERFICIE:	57573.80 m2
COORDENADA UTM:	21 J 477605.63 m E 7146663.45 m S.

Archivo MADES

Se encontrará distribuido de la siguiente manera:

Areas	Area (m2)	Porcentaje (%)
Caminos	14588,54	25,34
Contribución inmobiliaria obligatoria	4165,58	7,24
Loteamiento	35261,09	61,25
Zona de protección de cauces hidricos	3558,59	6,18
TOTAL	57573,81	100,00

Distribucion del Proyecto – Fuente: Elaboración Propia

Archivo MADES

3. ÁREA DE ESTUDIO

El área de estudio se encuentra ubicado en denominado Calixtro del Distrito de Carapeguá del Departamento de Paraguarí.

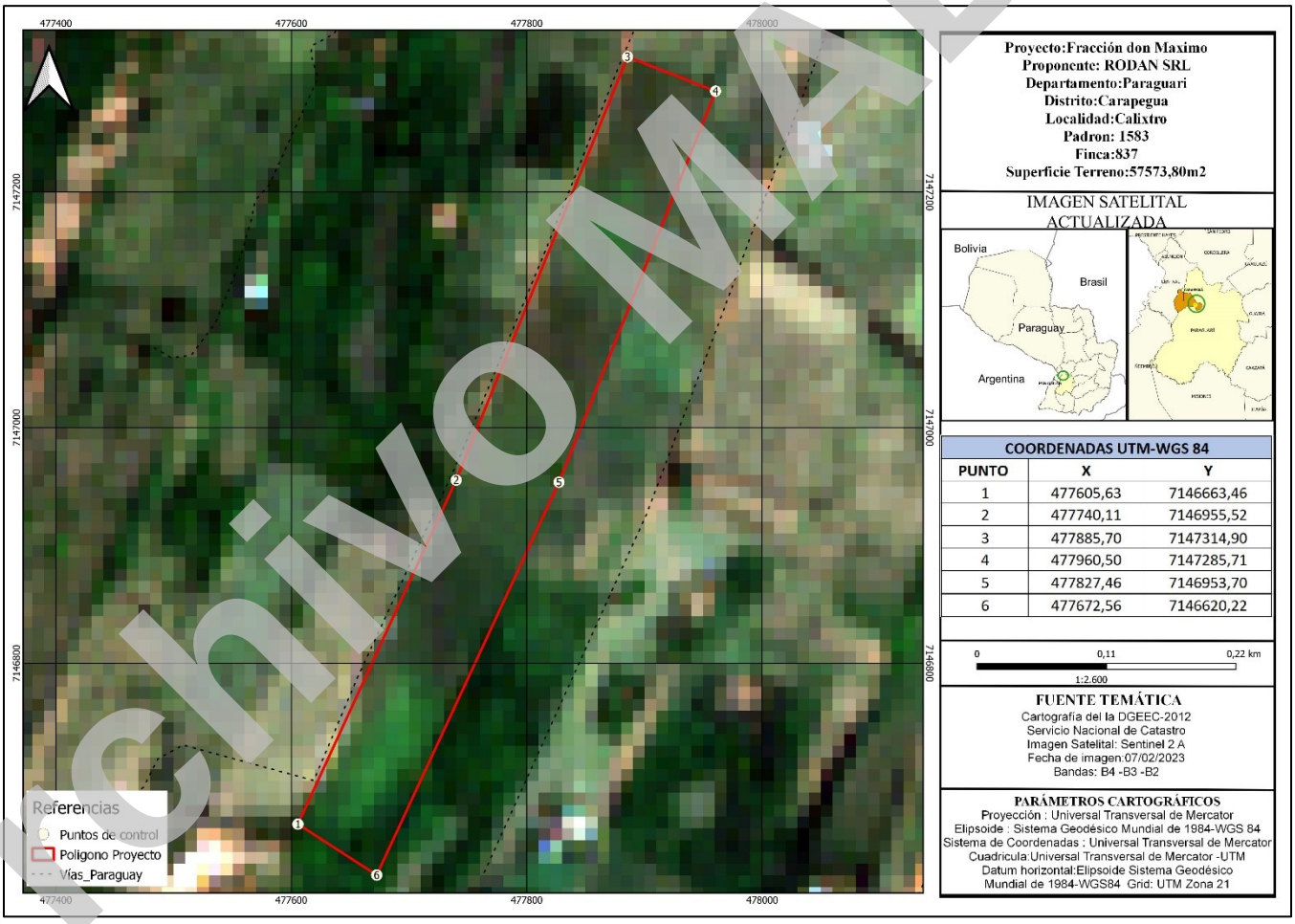

Imagen Satelital – Fuente: Elaboración propia

Archivo MADES

Área de Influencia Directa (AID): A los efectos de realizar correctamente el Estudio de Impacto Ambiental el Área de Influencia Directa para la etapa de construcción es la zona de implementación de sobras de ingeniería, es decir, el área donde se desarrollará el proyecto. Para la etapa operativa se considera como área de influencia directa (AID) la zona donde estará el proyecto y predios linderos.

Área de Influencia Indirecta (AII): Se considera la zona circundante a la propiedad en un radio de 1000 metros exteriores a los linderos de la finca, la cual puede ser objeto de impactos, producto de las acciones del proyecto.

Para los aspectos socioeconómico se consideraron los datos del Censo Nacional, en lo que hace referencia al Distrito de Carapeguá y el Departamento de Paraguarí.

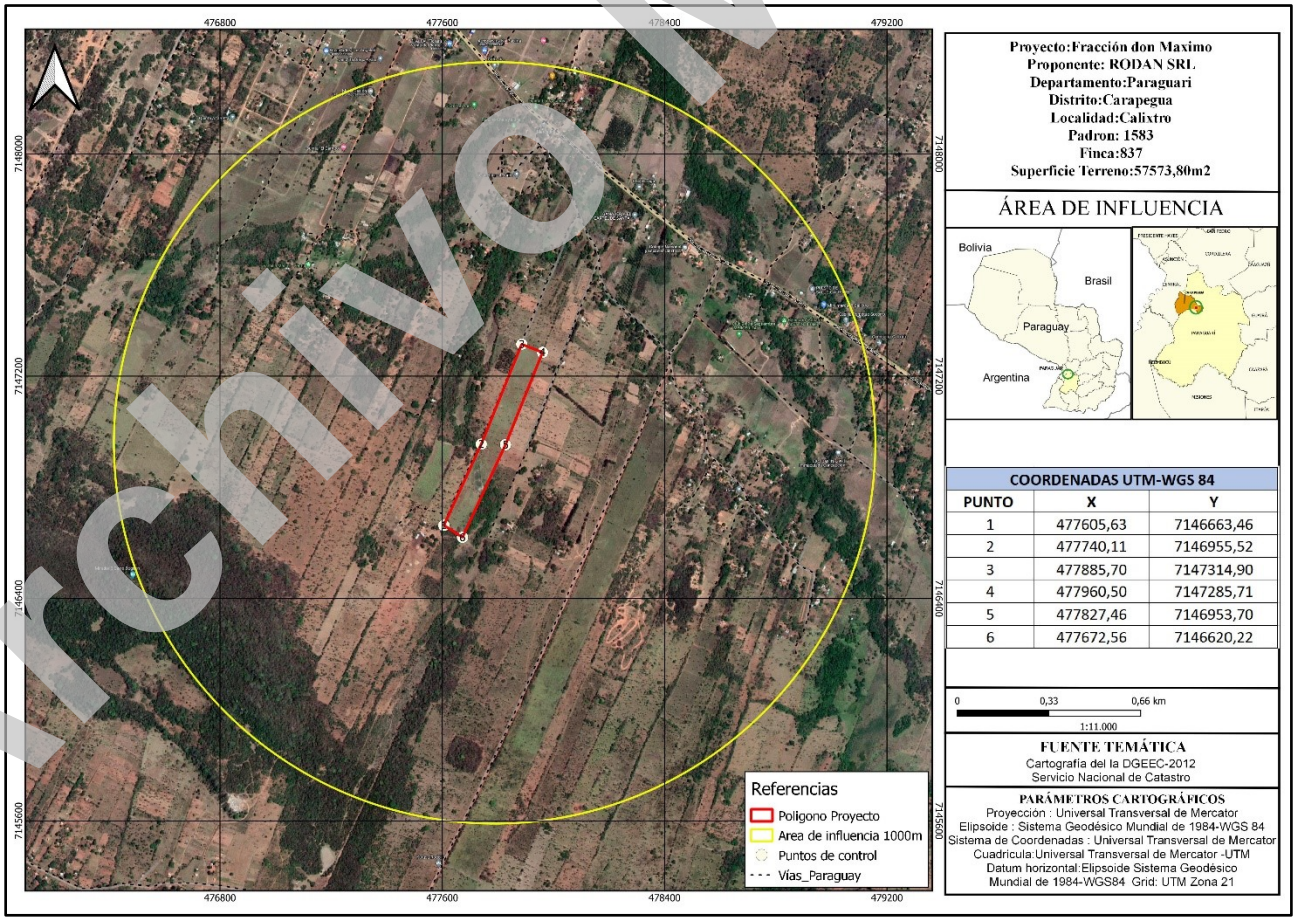

Imagen de Área de Influencia Indirecta. Fuente: Elaboración Propia

Archivo MADES

4. ETAPAS DEL PROYECTO

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

Diseño del proyecto: Incluye el proceso de elaboración del proyecto propiamente dicho para su presentación en la Institución correspondiente.

Preparación del terreno: Incluye amojonamiento de la fracción, manzanero y de los lotes, marcación, limpieza de terrenos, apertura de calles, movimiento de suelos y delimitación del área destina da a la plaza pública, protección al cauce y edificio público.

Operación del proyecto: Una vez autorizado y aprobado el proyecto, se comercializarán los lotes.

Descripción de las Fases del Proyecto:

El desarrollo del proyecto contempla diferentes fases descriptas a continuación:

- **Diseño del proyecto**: que incluye el proceso de elaboración del proyecto propiamente dicho. Comprendió un diagnóstico el cual se efectuó siguiendo las etapas de: recopilación bibliográfica, estudios de factibilidad técnica, económica y ambiental. Además, se efectuó una revisión in situ del terreno en cuestión y de la normativa legal a la cual el proyecto tiene que ajustarse. **ETAPA ACTUAL.**

Archivo MADES

- **Preparación del terreno:**

  Realización y separación de cada una de las fracciones resultantes: Una vez diseñado y aprobado el proyecto se transportarán al área los equipos, maquinarias y materiales al lugar de la operación. Se construirán obras temporarias y se establecerán los servicios de vigilancia, limpieza y recolección de residuos, durante el periodo que dure la apertura de los caminos y limpieza. El amojonamiento de los lotes se realizará de acuerdo al resultado del trabajo catastral diseñado para cada lote. Las dimensiones de los lotes cumplirán con los requisitos establecidos en la Ordenanza Municipal.

  Apertura y limpieza de las fracciones destinadas para calles: Se deberán realizar las aperturas de los caminos y calles principales de acceso a las áreas que deba utilizarse en forma permanente u ocasional para llevar a cabo la ejecución de las tareas. Estos deberán ser conservados permanentemente de manera a garantizar su uso normal en cualquier momento y época del año.

  Las áreas destinadas a plaza y edificio público se mantendrán en todas las etapas, como así también la superficie destinada a la protección del cauce.

  Realización de las obras necesarias: Se realizarán todas las construcciones que sean necesarias de obras tales como cercado perimetral de toda la finca, portón de la entrada principal, instalaciones para aprovisionamiento del agua potable y energía eléctrica, evacuación de líquidos pluviales y sistema de drenajes de aguas pluviales o de cualquier naturaleza.

  Ajuste de las rasantes de las vías públicas: La rasante que es la cota que determina la elevación del terreno en cada punto y la misma se distinguirá entre rasante natural del terreno y la rasante de vía (eje de la calzada) o de acera, pudiendo ser existentes o proyectadas.

  Obras de drenajes viales: Las obras de drenaje se construirán de acuerdo al caudal de referencia que se espera que pueda presentarse por los cuerpos arrastrados por la corriente pluvial. Una obra de drenaje es un dispositivo utilizado para dar paso al agua, restituyendo la continuidad de la trayectoria de los cauces interceptados principalmente por las obras lineales: calles o avenidas, etc.

  El objetivo de las obras de drenaje es el de conducir las aguas de escorrentía, o de flujo superficial, rápida y controladamente hasta su disposición final.

Archivo MADES

- **Operación del Proyecto:**

  Comercialización de lotes: La comercialización de los lotes, forma parte del proyecto, en la que el interesado en adquirirla puede obtener de manera inmediata la posesión de la fracción deseada, una vez que el mismo firme un acuerdo de pago con la inmobiliaria. La promoción de los lotes se realiza por los medios masivos y en la zona de influencia del proyecto. La propuesta de adquirir un lote para vivienda es viable, considerando que el área es un sitio estratégico para vivir, por los servicios básicos con que cuenta y por la ubicación.

5. DESCRIPCION GENERAL DEL PROYECTO

El emprendimiento consiste en parcelar 57573.80 m2, siendo las manzanas 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.

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.

6.1. 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 la inmobiliaria.

6.2. DESECHOS – ESTIMACIÓN - CARACTERÍSTICAS.

Archivo MADES

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, los futuros dueños de los lotes instalen caños subterráneos para conectar sus viviendas al suministro de agua potable provista por la aguatera de la zona o pozo artesiano, además para la disposición de aguas la instalación de pozos ciegos.

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.

Archivo MADES

6. ANÁLISIS DE ALTERNATIVAS PARA EL PROYECTO PROPUESTO

Alternativas de localización:

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 enmarcarse en ella.

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 lotes, área verde y edificios públicos responden a lo establecido por la legislación vigente.

Archivo MADES

7. 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**

Archivo MADES