



RELATORIO DE IMPACTO AMBIENTAL

PROYECTO: “FRACCIÓN MARIA AUXILIADORA 2 – KM18”

PROPONENTE: RODAN S.R.L.

UBICACIÓN: CALLE 18 ACARAY

DISTRITO: MINGA GUAZU

DEPARTAMENTO: ALTO PARANA

COORDENADAS UTM: WGS 84 X:723509 – Y:7184393

JUNIO 2024



Contenido

1.	ANTECEDENTES	3
2.	DATOS DEL PROYECTO.....	4
2.1	DATOS DEL PROYECTO	4
2.2	DATOS DEL PROPONENTE	4
2.3	DATOS DEL INMUEBLE	5
3.	ÁREA DE ESTUDIO.....	6
4.	ETAPAS DEL PROYECTO	8
5.	DESCRIPCION GENERAL DEL PROYECTO.....	8
6.1.	RECURSOS HUMANOS.....	9
6.2.	DESECHOS – ESTIMACIÓN - CARACTERÍSTICAS.....	9
6.	EVALUACION AMBIENTAL	10
7.	ANÁLISIS DE ALTERNATIVAS PARA EL PROYECTO PROPUESTO	12
8.	PLAN DE GESTION AMBIENTAL.....	12



1. ANTECEDENTES

El proponente del presente Proyecto “FRACCIÓN MARIA AUXILIADORA 2- KM 18”, es la inmobiliaria RODAN SRL. El fraccionamiento se encuentra ubicado en la Calle 18 lado Acaray con Padrón N° 23.878, Matricula N° K13/41176 del Distrito de Minga Guazú del Departamento Alto Paraná con coordenadas UTM: WGS 84 X:723509 – Y:7184393

El proyecto pretende 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 en un condominio cerrado 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 una propiedad con una superficie de: 12 has con 5000 m² aproximadamente. Las manzanas diferentes entre sí en cuanto a superficie como en números de lotes contenidos en cada una de ellas, también hay diferencias de superficie entre los lotes y todas con formas geométricas rectangulares. (Ver Planos). La venta y cobranza será al contado y en cuotas mensuales y estará a cargo de la inmobiliaria. El proyecto contempla la protección al cauce.

La venta y cobranza será al contado y en cuotas mensuales y estará a cargo del proponente del proyecto RODAN SRL, siendo ellos los administradores.

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, destacando además que actualmente el proyecto se encuentra en plena etapa de aprobación del emprendimiento por las autoridades de competencia sustantiva.





Sobre la base de cumplir con la legislación ambiental vigente, en virtud de los Decretos N° 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 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 MARIA AUXILIADORA 2 – KM18”.

2.2 DATOS DEL PROPONENTE

- **Nombre del Proponente:** RODAN S.R.L.
- **Dirección:** Azara N° 1651 e/ Rca. Francesa y Coronel Irrazábal
- **Correo electrónico:** inmobiliaria@rodan.com.py
- **Telf.:** (021) 213-790



2.3 DATOS DEL INMUEBLE

DEPARTAMENTO:	Alto Paraná
DISTRITO:	MINGA GUAZÚ
LUGAR:	Calle 18 Acaray
PADRON Nº.:	23.878
MATRICULA Nº:	K13/41176
SUPERFICIE:	12 has con 5000 m ²
COORDENADA UTM:	WGS 84 X: 723509 – Y: 7184393

Uso	Area_m2	(%)
Loteamiento	76340,58	61,07
Contribucion inmobiliaria obli	8754,76	7
Zona de proteccion de cauces h	10166,54	8,13
Caminos	29738,27	23,79
TOTAL	125000,14	100

Distribucion del Proyecto – Fuente: Elaboración Propia

3. ÁREA DE ESTUDIO

El área de estudio se encuentra ubicado en la Calle 18 Acaray del Distrito de Minga Guazú del Departamento de Alto Paraná.

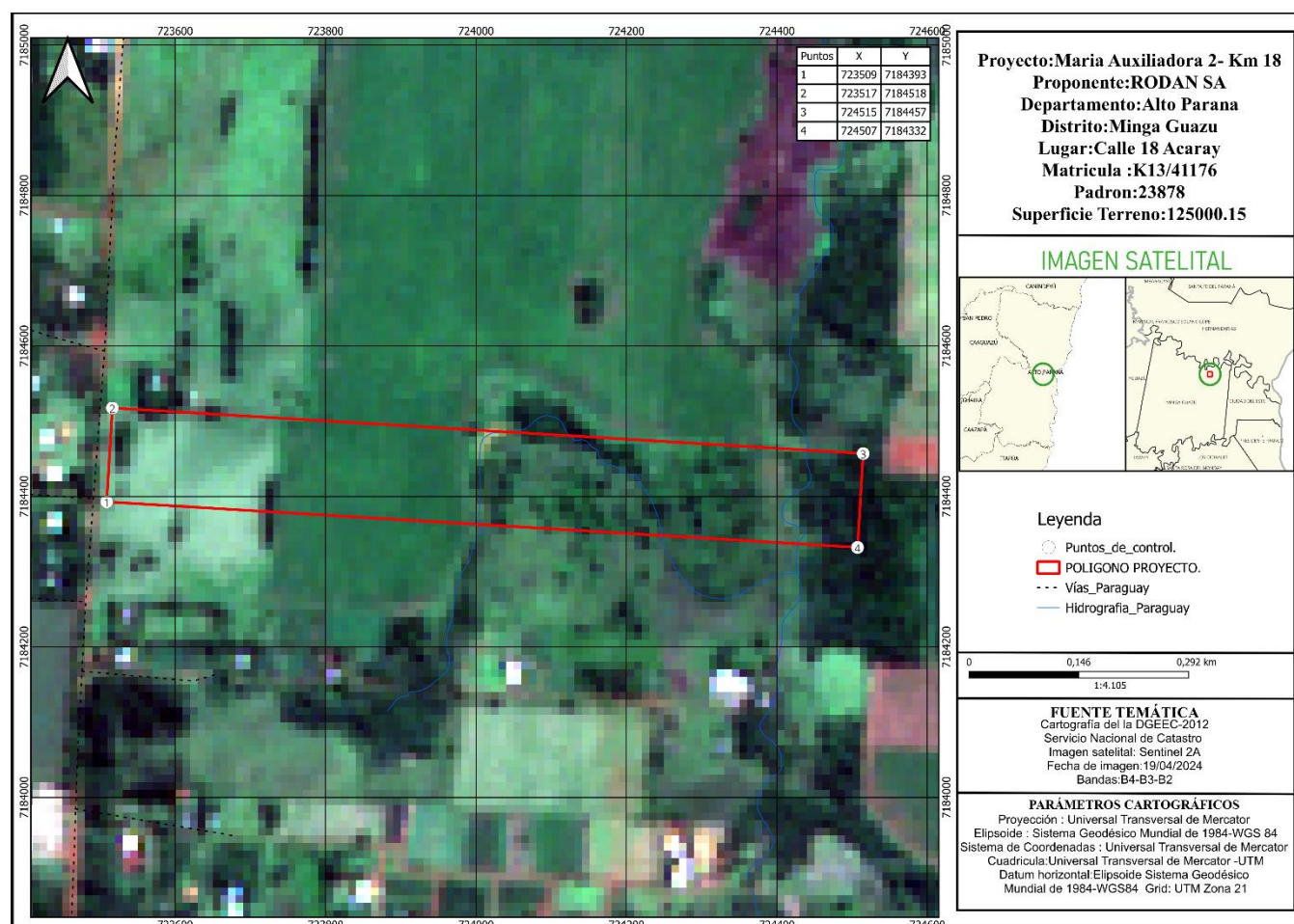


Imagen Satelital. Fuente: Elaboración Propia

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 obras 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.

Sin embargo, para los aspectos socioeconómicos se consideraron los datos del Censo Nacional, en lo que hace referencia al Distrito de Minga Guazú y al Departamento de Alto Paraná.

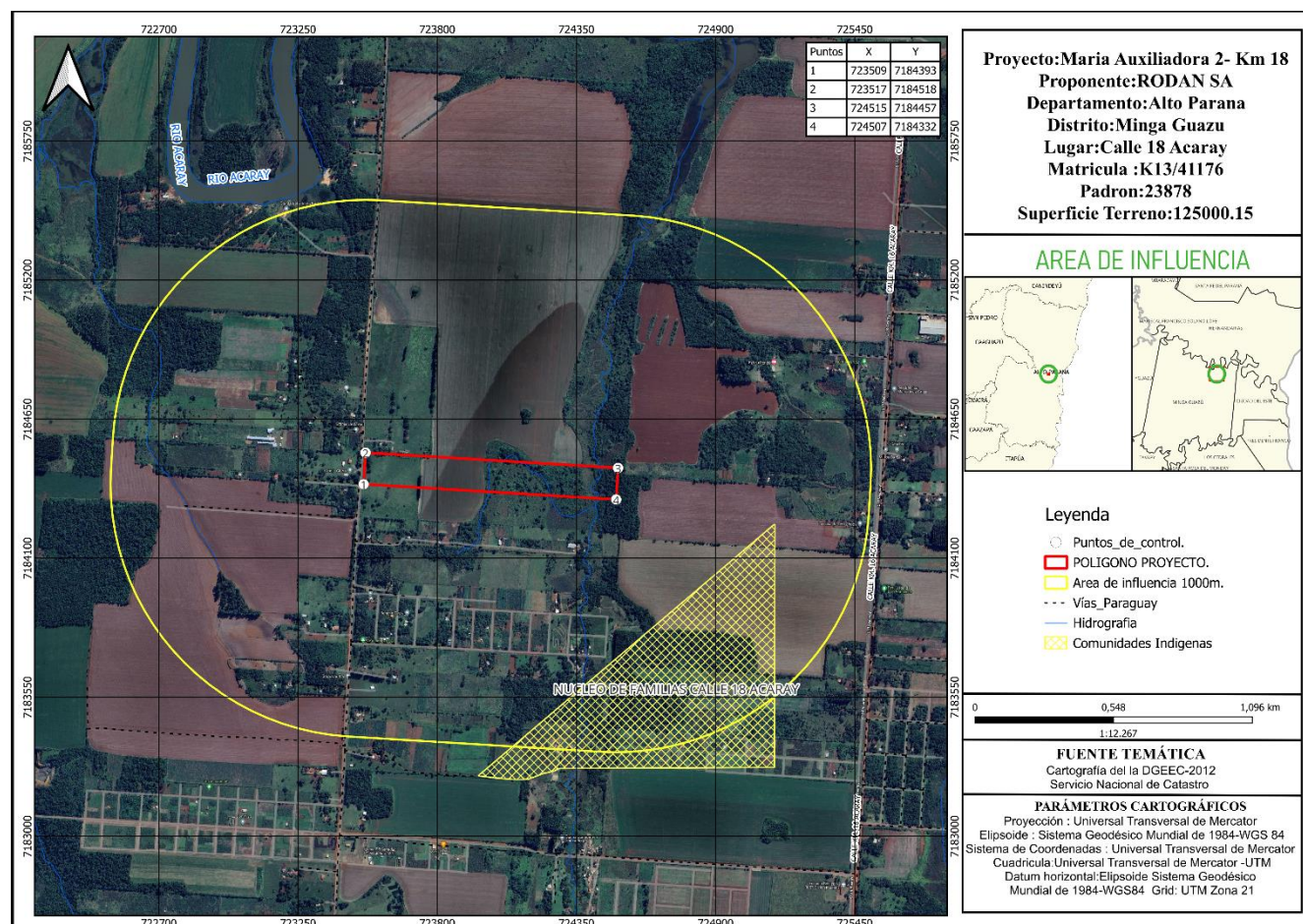


Imagen de Área de Influencia Indirecta. Fuente: Elaboración Propia



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 de competencia sustantiva.



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 destinada a la plaza pública.



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

5. DESCRIPCION GENERAL DEL PROYECTO

El fraccionamiento cuenta con 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.

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 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 ciegos, 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 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.

6. EVALUACION AMBIENTAL

Previsión de los Potenciales Impactos que las acciones del proyecto generarían sobre el medio ambiente. La determinación de los impactos fue realizada para cada una de las fases del proyecto: fase de diseño, fase de preparación del terreno y fase de operación, de manera a identificar los impactos positivos y negativos, mediatos e inmediatos, directos e indirectos, reversibles e irreversibles.

A partir de un análisis previo del proyecto para conocerlo a profundidad, a los efectos de la evaluación, se ha establecido una metodología de trabajo que comprendió las siguientes etapas:

Etapas 1: La Identificación y la evaluación ambiental de las siguientes acciones

- **Identificación de las acciones del proyecto potencialmente impactantes:** las mismas fueron identificadas en las fases del proyecto.
- **Identificación de los factores del medio potencialmente impactados:** también se determinaron en las fases del proyecto.

Todos estos datos permitieron la elaboración de una lista de chequeo o matriz de causa/efecto entre acciones del proyecto y factores del medio.



Una determinación y elaboración de la matriz de importancia y valoración cualitativa y cuantitativa de los impactos: optándose por una Matriz.

Etapas 2: Elaboración de un cuadro de mitigación y monitoreo de los impactos ambientales identificados en todas sus etapas.

Valorización de los impactos ambientales encontrados:

Se define como impacto ambiental toda alteración sobre las condiciones físicas, químicas y biológicas del ambiente en donde se produce la acción o agente causal por cualquier forma de materia o energía resultante de las actividades humanas que directa, o en forma indirecta, afectan a la salud, la seguridad, el bienestar de la población, las actividades socioeconómicas; los ecosistemas; las condiciones estéticas y sanitarias del medio ambiente; la calidad de los recursos naturales.

Todos estos datos permitieron la elaboración de una lista de chequeo o matriz de causa/efecto entre acciones del proyecto y factores del medio.

Una determinación y elaboración de la matriz de importancia y valoración cualitativa y cuantitativa de los impactos: optándose por una Matriz.

Se han identificado los impactos posibles precedentemente y es momento de caracterizarlos en impactos negativos o positivos y analizar el alcance dentro de una matriz para la etapa actual del proyecto. El análisis se realiza agrupándolos según acciones similares que se originan o afectan factores ambientales similares sobre las cuales pueden influenciar. (Ver en anexos)

Las **características de valor** pueden ser de impacto positivo cuando la acción resulta en el mejoramiento de la calidad de un factor ambiental.

Resulta de impacto negativo cuando existe una degradación de la calidad del ambiente o del factor ambiental considerado. Signo: (+) o (-).





7. ANÁLISIS DE ALTERNATIVAS PARA EL PROYECTO PROPUESTO

Alternativas de localización:

Al considerar distintas opciones para el proyecto propuesto, se presupone que las características generales del terreno y su ubicación geográfica son adecuadas para llevar a cabo este tipo de iniciativa, por lo que las alternativas deben ajustarse a estas condiciones.

Es importante destacar que el área donde se ubica el proyecto ofrece condiciones óptimas desde el punto de vista medioambiental, socioeconómico y cultural. Se cuenta con servicios básicos disponibles, como medios de comunicación y suministro eléctrico, entre otros.

Los lotes y las calles están diseñados siguiendo la topografía natural del terreno, y la distribución de las áreas se ajusta a lo establecido por la Ley Nº 3966/2013 Orgánica Municipal

8. 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 PREVENION - MITIGACION**
- **PLAN DE HIGIENE Y SEGURIDAD**
- **PLAN DE MONITOREO**

