

EMPRENDIMIENTO-LOTEAMIENTO
“RESIDENCIAL COSTA ALEGRE”

RELATORIO DE IMPACTO AMBIENTAL (RIMA)
PROPONENTE: CEVERIANO SANABRIA OCAMPOS

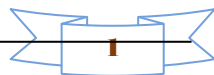
CONSULTOR
ING. AMB. JUAN CARLOS ZARZA
0983610477

CIUDAD DEL ESTE - ALTO PARANÁ - PARAGUAY

I - INTRODUCCIÓN.

El loteamiento toda división o parcelamiento de un inmueble en dos o más fracciones destinadas a la venta en zonas urbana, suburbana o rural, con fines de urbanización, por este motivo el proponente presenta es el futuro “RESIDENCIAL COSTA ALEGRE”, que se encuentra en la calle 12 Monday que tiene una propiedad con superficie total de 10 ha. La finalidad es poner en venta los lotes para urbanizar la zona, dando oportunidad a los pobladores de adquirir un terreno propio y legal. El proponente desea poner a disposición de las autoridades municipales y nacionales su intención de legalizar su proyecto.

Estudio de Impacto Ambiental preliminar (E.I.A.p.)



El Estudio de Impacto Ambiental (E.I.A.), se enmarca dentro del proceso de evaluación de impacto ambiental el loteamiento con fines comerciales con un total de 64 lotes, cumpliendo la medida requerida por las normativas. El emprendimiento se encuentra en proceso de planeamiento y legalizaciones.

Atendiendo a las disposiciones de la Ley 294/93 De Evaluación de Impacto Ambiental y su Decreto reglamentario N° 954/13, este emprendimiento se encuentra enmarcado en el Art. 1, , alfabeto a, Numeral 1° “LOTEAMIENTOS”, “De las obras o actividades que requieran de Declaración de Impacto Ambiental”, el proponente, ha contratado los servicios profesionales de la Consultaría Ambiental, para realizar las evaluaciones ambientales correspondientes y presentar las recomendaciones para las adecuaciones a las legislaciones ambientales vigentes, así como las gestiones ante la institución encargada de la Administración de la citada Ley y reglamento, que actualmente se encarga el Ministerio del Ambiente y Desarrollo Sostenible (MADES), para la obtención de la Declaración de Impacto Ambiental (D.I.A.).

En el marco del mencionado servicio contratado se prepara el Estudio de Impacto Ambiental (E.I.A.), teniendo como parámetro los términos oficiales de referencia (T.O.R.), complementado con todas las informaciones de hecho, consultas bibliográficas y observaciones que puedan ser de utilidad en el momento del análisis de la evaluación del emprendimiento.

Las informaciones obtenidas, está orientado principalmente a determinar los posibles impactos positivos, negativos, activos o pasivos (Ambiental y Socioeconómico), que se pudieran dar en la fase operativa del proyecto, recomendando las medidas de mitigación de los impactos negativos, seguridad preventiva y para potenciar los impactos positivos. El Proyecto según análisis macro no presentaría impactos negativos irreversibles al medio ambiente, futuramente los moradores del loteamiento presentaran sistemas de tratamiento apropiado de residuos (sólidos y efluentes), buena disposición y mantenimiento del sistema, pudiendo ser mitigados con una buena implementación del Plan de gestión de mitigación y monitoreo. Así mismo se presenta medidas de compensación ambiental y social que pudieran paliar los posibles impactos a ser generados.

1. ANTECEDENTES DEL PROYECTO.

1.1. DENOMINACIÓN DEL PROYECTO: “RESIDENCIAL COSTA ALEGRE

1.2. PROPONENTE: CEVERIANO SANABRIA OCAMPOS

1.3. C.I. N°: 1.887.807

1.4. UBICACIÓN DEL EMPRENDIMIENTO: *Calle 12 Monday, Barrio 11 a 13 Monday
del distrito de Ciudad del Este departamento del Alto Paraná*

1.5. MAPAS DE UBICACIÓN: *Anexos.*

1.6. DATOS DEL INMUEBLE

- ✓ Matrícula N°: K04/62.647
- ✓ CTA. CTE. CTRAL. N° 26-7378-02
- ✓ **Superficie Total Terreno:** 8 HA

1.7. OBJETIVO GENERAL DEL EMPRENDIMIENTO:

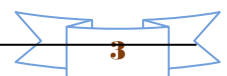
- ✓ Realizar actividades de loteamiento para comercialización y urbanizar1 inmueble, para proporcionar soluciones de asentamiento humano para la comunidad.

1.8. OBJETIVOS ESPECÍFICOS.

- ✓ Promover soluciones habitacionales para la población aledaña.
- ✓ Desarrollar la actividad comercial con los permisos correspondientes.
- ✓ Aportar al desarrollo de la región a través de la actividad, generando ingresos, trabajo y bienestar a su población.
- ✓ Presentar innovaciones en la aplicación del proyecto, minimizando impactos al ambiente.

1.9. OBJETIVO GENERAL DEL ESTUDIO

Estudio de Impacto Ambiental preliminar (E.I.A.p.)



- ✓ Desarrollar actividades de apertura de loteamiento y dar cumplimiento a las normas ambientales vigentes y hacer mención a las medidas correctivas a ser implementadas en el tiempo, referentes a medidas paliativas de los impactos negativos significativos identificados por las acciones del proyecto.

1.10. Objetivos Específicos.

- ✓ Elaborar y presentar un documento a partir de la Evaluación de Impacto Ambiental (EvIA) del proyecto, determinando los impactos socios ambientales a ser generados por el Emprendimiento y recomendando las medidas mitigatorias a los impactos negativos determinados.
- ✓ Brindar asesoramiento técnico en gestiones ambientales para el proyecto acorde a las normativas ambientales vigentes.

2. DESCRIPCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE EN EL AREA DE INFLUENCIA DIRECTA (AID) E INDIRECTA (AII) DEL PROYECTO:

2.1. ÁREA DE INFLUENCIA DIRECTA (AID)

Las áreas de influencia directa son aquellas en que la actividad del proyecto en ejecución ocasiona o pudieran ocasionar daños o alteración al medio ambiente y consecuentemente a las personas.

El Área de influencia directa (**AID**) en este emprendimiento, se limita a la superficie del terreno donde se encuentra el proyecto el emprendimiento, que se pondrá a la venta 118 lotes con una superficie total de 58.043,49 m², distribuidos en 10 manzanas. La misma se encuentra ubicado en un sector urbano de Ciudad del Este. El **AID**, se establece por las probabilidades de accidentes, siniestros, incendios, ruidos molestos, efluentes líquidos, etc., propio de este tipo de emprendimiento.

2.2. ÁREA DE INFLUENCIA INDIRECTA (AII)

Se determina el Área de influencia Indirecta (**AII**), unos 30 m. a partir de los límites del terreno donde se ubica el centro comercial, abarcándose parte de los inmuebles vecinos, parte de la calle 12 Monday.. Se determina por la posibilidad de afectación en caso de ocurrencia de siniestros. Dentro de un radio de 1000 metros no se observa ninguna institución pública.

2. DESCRIPCIÓN GENERAL Y DETALLADA DEL PROYECTO.

3.1. Ubicación del emprendimiento.

El local se encuentra ubicado sobre la calle 12 Monday a 5.300 metros de la Ruta PY02, Barrio 11 a 13 Monday del distrito de Ciudad del Este departamento del Alto Paraná, propiedad identificada con Cta. Cte. Ctral. N° 26-7378-02; Matrícula K04/62.647 Superficie total Terreno de 8 ha, distribuidos en 10 Manzanas, ubicado en la coordenada UTM de referencia: Coord. UTM x: 729.007 y: 7.176.197. Se anexa croquis de ubicación e Imagen satelital.

PLANO DE USO DEL SUELO

REFERENCIA DE USO	Superficies	Porcentajes
USOS	m2	%
Loteamiento	48779,10	60,97%
Caminos	19178,65	23,97%
Contribución inmobiliaria obligatoria	9160,24	11,45%
Bosques protectores de cauces hídricos	2042,01	2,55%
Zonas de protección de cauces hídricos	840,00	1,05%
TOTAL	80000	100%

2.3. ETAPAS DEL PROYECTO

- a) Diseño del Proyecto: consiste en la elaboración del proyecto del fraccionamiento, incluyendo los planos de los lotes, administración, formas de comercialización, entre otros.
- b) Ejecución del Proyecto: en este proceso se incluye la parte operacional, como el sistema administrativo, y actividades como limpieza para la apertura de caminos, medición, marcación, amojonamiento, instalación de red eléctrica, construcción de pavimentos, cercado perimetral, construcciones edilicias, movimiento de suelos y otras actividades relacionadas a la actividad de Loteamiento.
- c) Ventas de Lotes: en esta etapa se prevé la instalación de oficinas para la administración de las propiedades, marketing, para las ventas de los lotes.

3.2. Actividades previstas en cada etapa del Proyecto y en el cual se encuentra.

- a) Elaboración del proyecto: En un plano de fraccionamiento y a través del mismo, se deberá describir gráficamente el contenido del informe pericial relacionado con el loteamiento que se pretende realizar. Dicho plano deberá ser elaborado y firmado por el mismo profesional matriculado que confeccionó el informe pericial, que posteriormente será entregado en la municipalidad local con todos los requerimientos para su aprobación, como lo establece la Ley Orgánica Municipal.
- b) Presentación del proyecto: una vez completadas todos los documentos, incluyendo del profesional firmante y la Declaración de Impacto Ambiental, se entrega a la municipalidad para su estudio en el departamento de Catastro.
- c) Aprobación de la Intendencia Municipal (IM): terminada la revisión de la carpeta el departamento de catastro con su respectiva aprobación del director, el expediente se presenta en la intendencia municipal para su firma.

d) Apertura de caminos y amojonamiento: una vez tenida la aprobación provisoria, y como lo indica la Ley orgánica municipal, el propietario realizará las siguientes actividades;

- ✓ Delimitación y amojonamiento de cada una de las fracciones resultantes;
- ✓ Realización de las obras de drenaje y otras que se hubieren exigido;
- ✓ Apertura y limpieza de las fracciones destinadas para calles y avenidas;
- ✓ Apertura y limpieza de las fracciones destinadas a las áreas libres o comunes
- ✓ Ajuste de las rasantes de las vías públicas;
- ✓ Limpieza y preparación de canales pluviales.
- ✓ Pago del impuesto al fraccionamiento del inmueble.

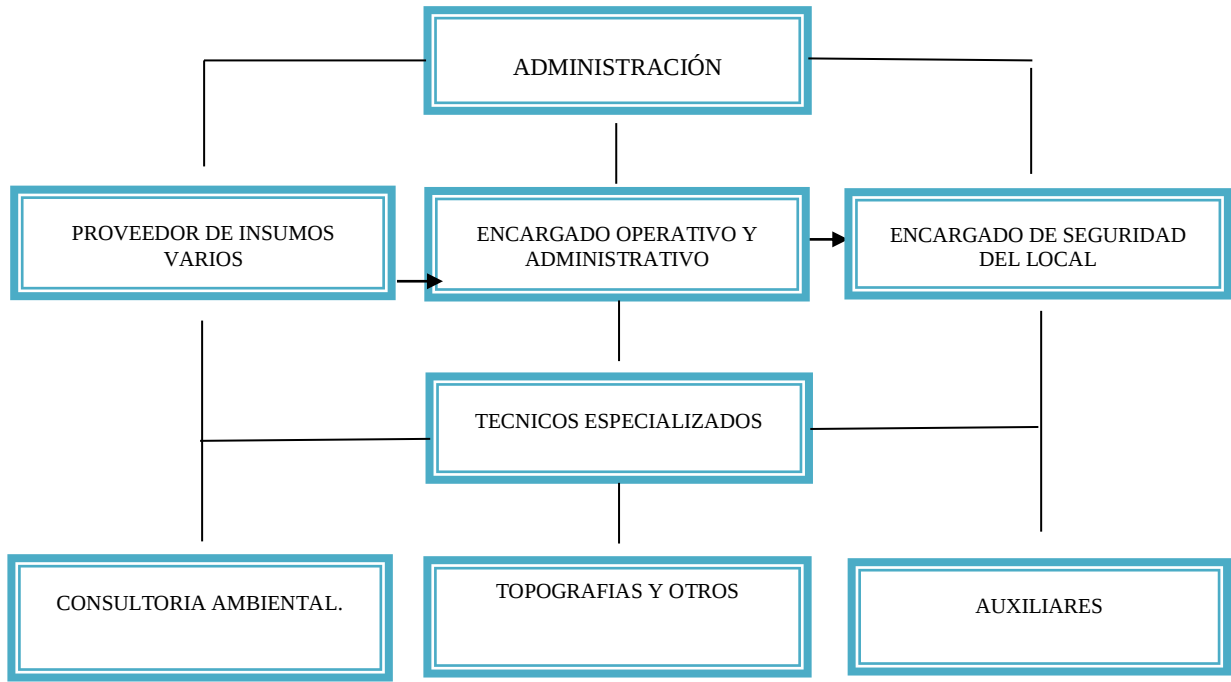
e) Aprobación de la Junta Municipal: al obtener la aprobación provisoria de la intendencia municipal y por parte del propietario haber dado cumplimiento a lo mencionado anteriormente, la junta municipal tiene 15 días hábiles para la aprobación definitiva del fraccionamiento o en todo caso su rechazo por resolución fundada.

f) Venta de los Lotes a plazo: una vez obtenida la aprobación definitiva del proyecto de loteamiento, el propietario deberá inscribir en la Dirección General de los Registros Públicos y por ultimo realizar el cercado perimetral convirtiéndolo en un Barrio Cerrado

En ese aspecto el Proyecto de Loteamiento RESIDENCIAL COSTA ALEGRE del Sr. CEVERIANO SANABRIA OCAMPOS se realizado do sigue:

- a. Dar cumplimiento a los estipulados en la propia Ley 1909/02 de Loteamientos, Ley 3966/10 Ley Orgánica Municipal y 294/93 de Evaluación de Impacto Ambiental, el presente en el proceso de obtención de la declaración de Impacto Ambiental por el MADES.
- b. Se ha cumplido en presentar el proyecto de Loteamiento a la Municipalidad cumplimiento con los requisitos establecidos.
- c. Como siguiente paso el propietario se ocupará de dar cumplimiento con las disposiciones del 246 de la Carta Orgánica Municipal, citada más arriba

3.4. Organigrama Básico Funcional.



3.5. INVERSION TOTAL.

- SE ESTIMA UN TOTAL DE 50.000 DOLARES

5.4. CUADRO DE IDENTIFICACIONES DE IMPACTOS AMBIENTALES EN FASE
OPERATIVA Y DE MANTENIMIENTO.

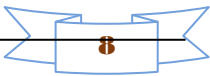
RECURSOS/ FACTORES IMPACTADOS	FACTORES Y ACTIVIDADES QUE PROVOCAN LAS ALTERACIONES	IMPACTOS GENERADOS	TIPO DE IMPACTOS
-Suelo: Características física, química y biológica.	- Modificación de la cobertura del suelo para la habilitación de caminos convirtiendo en asentamiento humano. - La concentración de la población humana genera cantidad de residuos sólidos convencionales, cloacales y materias orgánicas que pudieran alterar el suelo. -Con las construcciones de infraestructuras en los asentamientos humanos desde las viviendas, caminos pavimentados, vereda, puentes etc.,	-Contribución a la desaparición de hábitat de flora y fauna superiores. -Alteración de la composición, física, química y microbiana del suelo. -Compactación del suelo menor infiltración de agua pluvial. -Probabilidad de encharcamiento, erosión en áreas con pendientes y consecuentemente causar sedimentación de cauces hídricos.	Ambiental Negativo.
-Flora y Fauna: Macro y micro organismos.	- Despeje del suelo - Construcciones de infraestructuras en los asentamientos humanos desde las viviendas, caminos pavimentados, vereda, etc. -Establecimiento de plazas para el espacimiento	- Contribuye con la reducción de los Recursos Naturales (Flora y fauna). - Desplaza el hábitat natural de la fauna. -Espacio verde protegido y mejorado, como área de esparcimiento natural.	Ambiental Negativo. Ambiental positivo.
	- Generación de residuos líquidos o domiciliarios (sanitarios, cocina,	- Altera la calidad del agua potable, superficial y subterráneo. - Dificulta la infiltración de las aguas	Ambiental

“RESIDENCIAL COSTA ALEGRE”
Calle 12 Monday - Ciudad del Este - Alto Paraná.

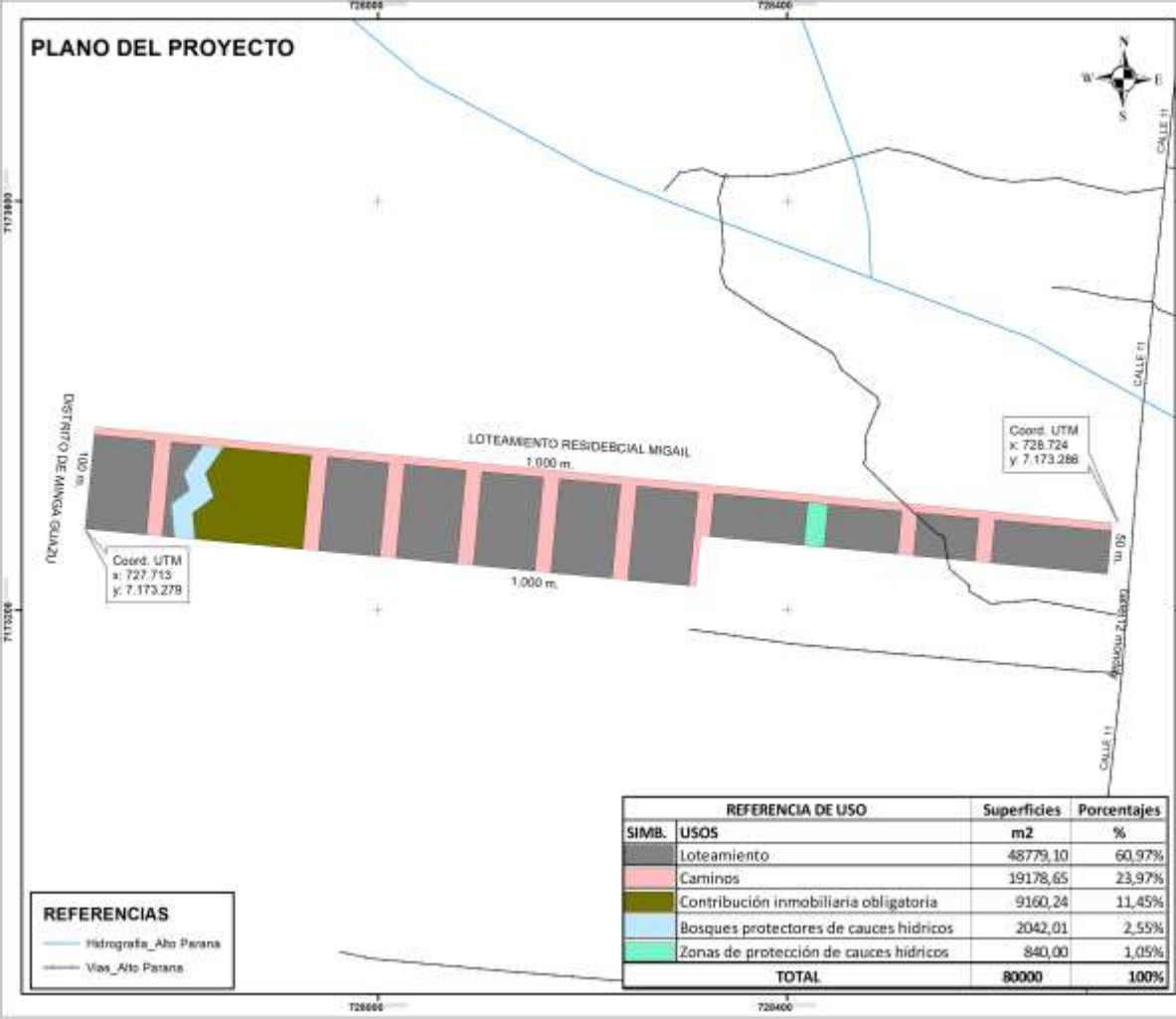
- Agua: Superficial y subterráneo.	otros). - Con la habilitación de caminos pavimentados y acumulación de basuras en los espacios libres - La ubicación del proyecto en zona alta .	pluviales. - Probabilidad de escurrimiento de agua superficial (pluvial) por las calles pavimentadas, llevando basuras hacia los sectores bajos. -Minimiza la posibilidad de contaminar los cauces.	negativo. Ambiental positivo.
- Paisajismo: Componentes escénica natural.	-Características propias de un área urbana.	-Alteración del paisaje visual escénico natural.	Ambiental negativo
- Aire: Emisiones y gaseosas.	- La generación de gases principalmente proveniente por la utilización de equipos aire, refrigeraciones, o aumento de vehículos auto motivas	-Contribuye con la alteración del aire eutrofización y acidificación de ambientes semi-naturales -Contaminación por polvo de tierra y materia orgánica. - Contribuye con el cambio climático y variación del ciclo de la lluvia.	Ambiental negativo
- Sociedad Local: Medio de vida e Infraestructura.	- Las actividades propias del Proyecto de loteamiento, aperturas de calles, electrificación, etc., comodidades básicas para brindar comodidades. - Pagos de Impuestos, cada propiedad rural que se convierte en lotes urbanos aumentas muchos más veces el impuestos inmobiliarios. - Compra de materiales de construcción y de consumo	- Genera movimiento de recursos económicos. - Accesos a servicios básicos en la comunidad. - Más recursos institucionales; Mejora la calidad de vida (situación socioeconómica). -Oportunidad de brindar mejores servicios públicos. (Desagüe cloacal, recolección y tratamiento de residuos, etc.)	Socioeconómico Positivo.

9) **EQUIPO DE CONSULTORES.**

- Ing. Amb. Juan Carlos Zarza. CTCA. I-1013
- Técnico ambiental Ing. Amb. Orlando Rolon



“RESIDENCIAL COSTA ALEGRE”
Calle 12 Monday - Ciudad del Este - Alto Paraná.



PROYECTO BARRIO RESIDENCIAL COSTA ALEGRE

Proponente: Ceveriano Sanabria Ocampos
C. C. Oral N°: 26-7378-02
Matrícula: K0462647
Superficie: 8 ha
Lugar: 11 a 13 Monday (calle 12 Monday)
Dómino: Ciudad del este
Departamento: Alto Paraná

Imagen Satelital SENTINEL
Resol.: 10 m.
Fecha de la Imagen: 26/10/2024
Fuente Cartográfico: Propio
Fuente Temático: DGEEC, 2012
Proyección Geográfica: Datum WGS 1984
Proyección Cartográfica: UTM 21J
Responsable: Ing. Juan Carlos Zarza
Fecha de Elaboración: 14/11/2024

1 Centímetros: 33 Metros

0 25 75 140 Metros

CIUDAD DEL ESTE



PROYECTO BARRIO RESIDENCIAL COSTA ALEGRE

Proponente: Ceveriano Sanabria Ocampos
C. C. Oral N°: 26-7378-02
Matrícula: K0462647
Superficie: 8 ha
Lugar: 11 a 13 Monday (calle 12 Monday)
Dómino: Ciudad del este
Departamento: Alto Paraná

Imagen Satelital SENTINEL
Resol.: 10 m.
Fecha de la Imagen: 26/09/2024
Fuente Cartográfico: Propio
Fuente Temático: DGEEC, 2012
Proyección Geográfica: Datum WGS 1984
Proyección Cartográfica: UTM 21J
Responsable: Ing. Juan Carlos Zarza
Fecha de Elaboración: 02/09/2024

1 Centímetros: 33 Metros

0 25 75 140 Metros

CIUDAD DEL ESTE