

**ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL (EIA)
PROYECTO LOTEAMIENTO**

INFORME DE ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL (EIA)

PROYECTO: LOTEAMIENTO

1.- ANTECEDENTES.

El presente estudio se inscribe como documento de obligación legal, para acceder a la DECLARACION DE IMPACTO AMBIENTAL, que se constituye en el documento que precautela derechos ambientales colectivos y es requerimiento obligatorio para acceder a los permisos municipales, relacionados a la aprobación e implementación del Loteamiento.

Según la Ley Orgánica Municipal, se entenderá por “Loteamiento” a toda división de inmueble en dos o más partes. Las expresiones Loteamiento, fraccionamiento o parcelamiento serán consideradas equivalentes. Paralelamente, las partes resultantes de la división del inmueble podrán ser denominadas indistintamente: lotes, fracciones o parcelas. El Proyecto de Loteamiento, donde el proponente es la firma Atlantica de Inmuebles S.A y su representante legal el Sr Carlos Gustavo Rodas Arguello, se halla ubicado en el lugar denominado Km 12 Acaray del Distrito de Ciudad del Este, del Departamento del Alto Paraná. Se proyecta realizar la adecuación del Loteamiento en el Inmueble de Cta Cte Ctral N°: 26-7326-03/04; Matrícula N°: K04/12449; K04/11766. Con una superficie de 10 y 5 has.

Adeuar las actividades del Proyecto “Loteamiento” a los requerimientos de las legislaciones Ambientales y en especial con la Ley 1909/02 de Loteamiento, que establece en el Artículo 2 Todo Loteamiento de inmueble privado requerirá la aprobación previa de la Municipalidad, que será otorgada después de que el interesado haya dado cumplimiento a una serie de requisitos.

El proponente presenta el Estudio de Impacto Ambiental Preliminar (EIAp) ante el MADES, se adecua a la Ley N° 294/93 de Impacto Ambiental y su Decreto Reglamentario N°. 453/13 y demás normativas que rige la materia dentro del territorio nacional.

2. OBJETIVOS DEL PROYECTO.

2.1. Objetivo General.

Realizar un diagnóstico Ambiental de los aspectos que hacen referencia a los medios físicos, biológicos y inotrópicos del área de influencia del “LOTEAMIENTO” a ser desarrollada en la propiedad identificada como Cta Cte Ctral N°: 26-7326-03/04; Matrícula N°: K04/12449; K04/11766. Con una superficie de 10 y 5 has. Ubicada en el lugar denominado Km 12 Acaray del Distrito de Ciudad del Este Departamento de Alto

**ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL (EIA)
PROYECTO LOTEAMIENTO**

Paraná, a fin de adecuarlos a las normativas de la Ley N° 294/93 de Evaluación de Impacto Ambiental y su Decreto Reglamentario N° 453/13 y modificatoria Decreto N° 954/13.

2.2. Objetivo específico.

- ✓ La Evaluación Ambiental busca cumplir con las exigencias de la Ley 294/93 de Evaluación de Impacto Ambiental y su Decreto Reglamentario N° 453/13, además tiene los siguientes objetivos específicos:
- ✓ Describir la situación actual, Ambiental y Social de los aspectos que hacen referencia a los medios físicos, biológicos y antrópicas de las áreas estudiadas.
- ✓ Analizar la influencia del Marco Legal e Institucional vigente sobre la gestión actual y futura.
- ✓ Valorar y establecer los mecanismos que mitiguen los posibles Impactos Ambientales Negativos.
- ✓ Recomendar medidas y prácticas Ambientales que favorezcan la elaboración y ejecución del proyecto.
- ✓ Preparar un Plan de Gestión Ambiental para la Implementación de Medidas de Mitigación y compensación; monitoreo y control; y un plan de educación, comunicación y participación comunitaria a ser ejecutada por el responsable de la urbanización.

3.- ÁREA DE ESTUDIO.

3.1. Ubicación.

Según datos del título de la propiedad e imagen satelital, el inmueble se encuentran en:

Lugar: Km 12 Acaray

Distrito: Ciudad del Este

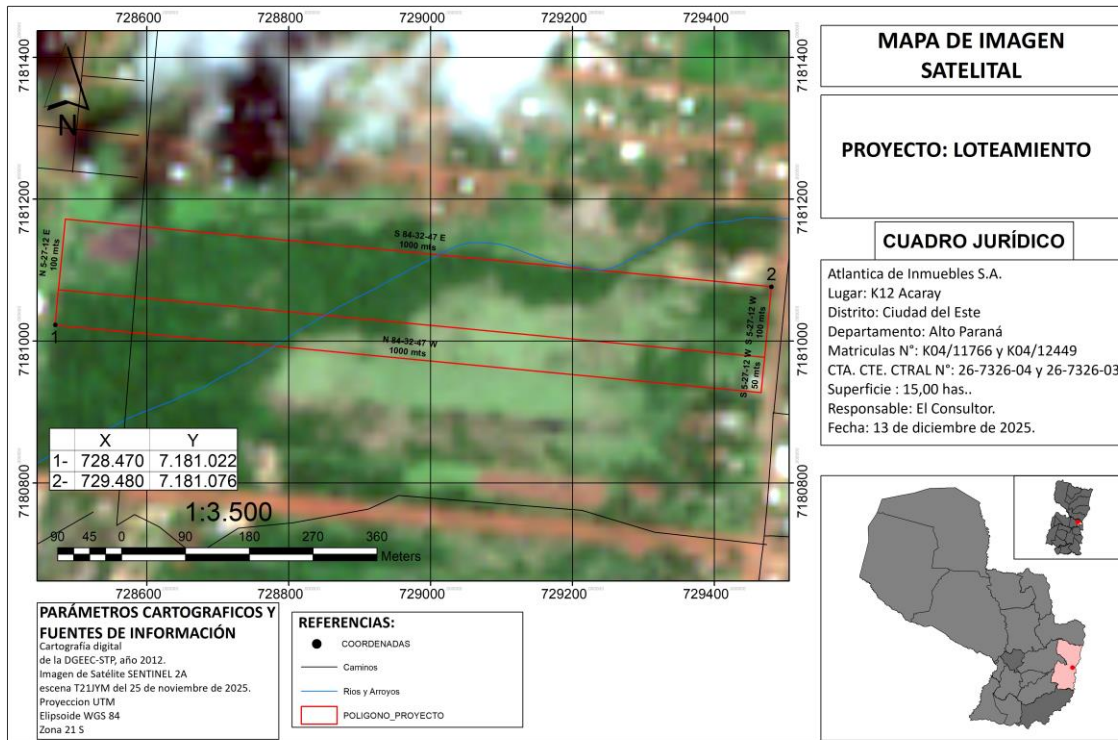
Departamento: Alto Paraná

Cta Cte Ctral N°: 26-7326-03/04

Matrícula N°: K04/12449; K04/11766

Superficie Total: 10 y 5 has.

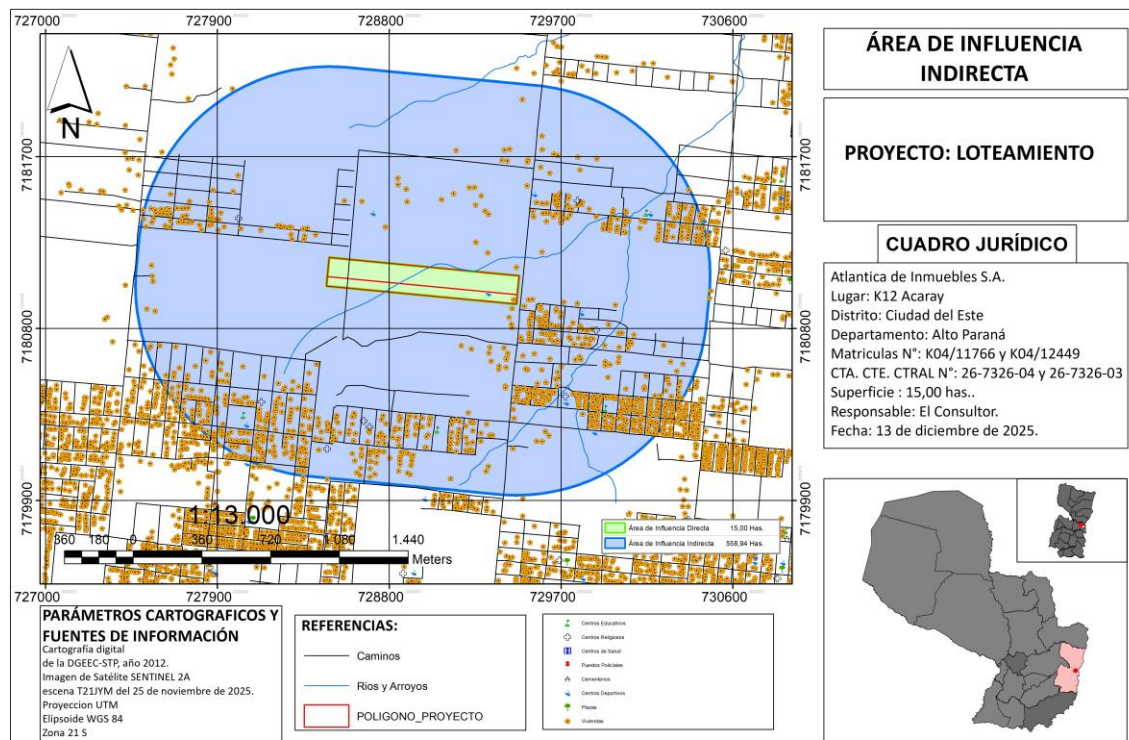
ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL (EIA) PROYECTO LOTEAMIENTO



3.2. Área de Influencia.

El área de influencia incorpora el espacio geográfico en el que los componentes de los medios abiótico, biótico y socioeconómico serían potencialmente afectados por la operación de la actividad es decir, el ámbito geográfico en el cual se manifestarán los impactos sociales y ambientales del mismo. Las áreas de influencia, directa e indirecta, fueron definidas de acuerdo con la metodología que se presenta en el capítulo 1 de este EIA, atendiendo los Términos de Referencia para la elaboración del Estudio de Impacto Ambiental para un proyecto de Loteamiento.

ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL (EIA) PROYECTO LOTEAMIENTO



3.2.1. Área de Influencia Directa (AID).

El área de influencia directa es el territorio en el que se manifiestan los impactos ambientales directos, es decir aquellos que ocurren en el mismo sitio en el que se produjo la acción generadora del impacto ambiental, y al mismo tiempo, o en tiempo cercano, al momento de la acción que provocó el impacto. La delimitación del AID ha tenido en consideración la cercanía a zonas de concentración poblacional (ciudades, centros poblados), así como la infraestructura de servicios que presentan.

3.2.2. Área de Influencia Indirecta (AII).

Se considera que el Área de Influencia Indirecta (AII) es el territorio en el que se manifiestan los impactos ambientales indirectos – o inducidos-, es decir aquellos que ocurren en un sitio diferente a donde se produjo la acción generadora del impacto ambiental, y en un tiempo diferido con relación al momento en que ocurrió la acción provocadora del impacto ambiental. Asimismo, el AII se define como aquella que considera a las poblaciones que se encuentran adyacentes al área de influencia directa, estableciéndose como el ámbito donde se prevé se presenten los efectos indirectos del Proyecto. Se considera la zona circundante de las propiedades en un radio de 1000 metros exteriores a los linderos de las fincas.

3.3. NORMAS DE DISEÑO DEL LOTEAMIENTO:

Para el diseño del Loteamiento se han consultado las Reglamentaciones locales como son las Ordenanzas Municipales que establecen Normas para el Loteamiento, Normas de uso de Suelos en las zonas Urbanas y Rural. La Ley N° 3.966/10 Orgánica municipal, y la Ley de Loteamiento N° 1.909. Pero muchas veces ocurre que el Proyecto de Loteamiento debe adecuarse inevitablemente a la infraestructura y/o condiciones físicas naturales existentes en el terreno como la topografía, los cauces de aguas superficiales, canales de escorrentía y la inclinación del terreno que juega un papel fundamental en el trazado de las calles, del tendido de energía eléctrica, entre otros que se han de tener en cuenta en la planificación urbanística a fin de evitar conflictos de incompatibilidades ambientales y poder ofrecer un servicio que se adecue a las expectativas de todos.

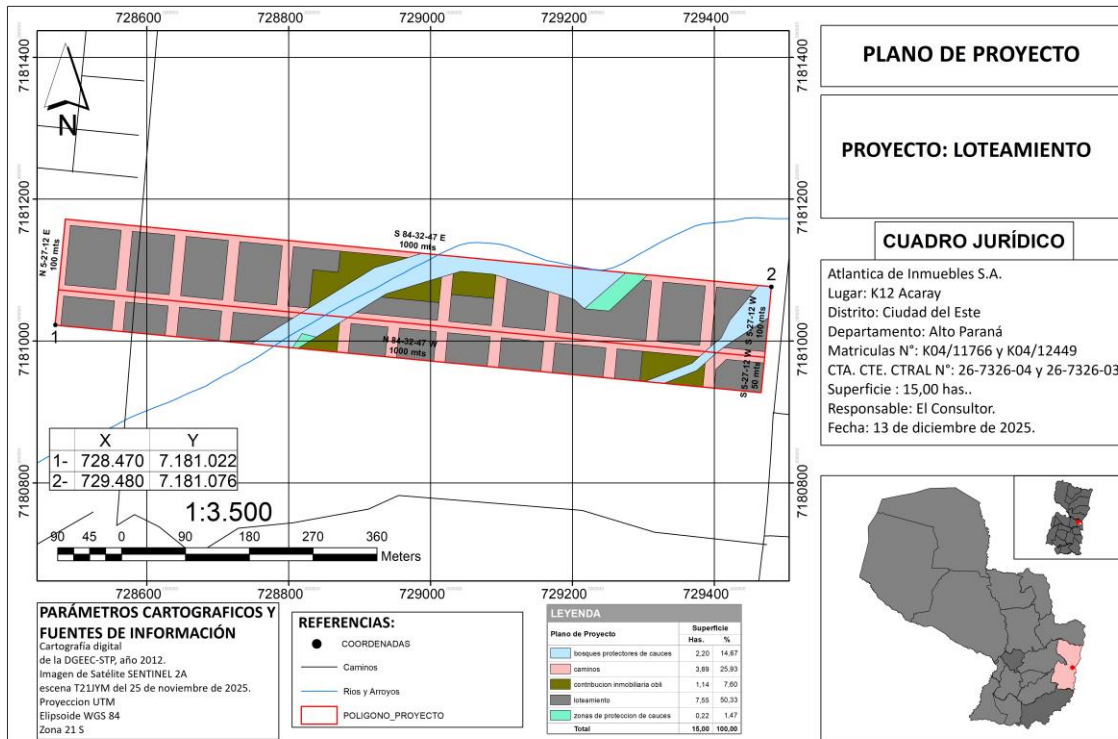
Algunas Reglamentaciones o requisitos que deben llevar en cuenta en la hora de proyectar un Loteamiento

- a) el proyecto de loteamiento y el informe pericial de los lotes, calles y fracciones destinadas a plazas y edificios públicos;
- b) el título de propiedad y certificado de condiciones de dominio expedido por la Dirección General de los Registros Públicos;
- c) comprobantes de pago del Impuesto Inmobiliario al día;
- d) el informe descripto del inmueble confeccionado por profesional matriculado;
- e) la mensura del inmueble a ser loteado será ratificada por un profesional diplomado y habilitado por ley. La mensura tendrá carácter judicial, si el inmueble presentara defectos de orden jurídico y /o geométrico de fondo y forma; y,
- f) la declaración de impacto ambiental referente al proyecto de Loteamiento presentado, aprobada por la Autoridad administrativa, toda vez que la misma resulte exigible, de conformidad a lo dispuesto en la Ley N° 294/93 y sus modificaciones.

Todas estas documentaciones se están llevando a cabo gracias a los distintos profesionales con el fin de adecuar a las reglamentaciones establecidas.

Cabe destacar que según plano de loteamiento se respetaron todas las disposiciones de la Ley de Loteamiento y la Ley Orgánica Municipal. (ver plano de proyecto)

ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL (EIA) PROYECTO LOTEAMIENTO



Según el análisis realizado previamente se ha detectado un cambio de uso entre el año 2005 al 2018 de menos de 1,8 has por la cual que se procederá a realizar la compra de servicios ambientales, considerando que el proponente adquirió la propiedad en el año 2024.

4. ALCANCE DE LA OBRA.

4.1. DESCRIPCION DE LA ACTIVIDAD DESARROLLADA

El proyecto consiste en la regularización del loteamiento, con una superficie de 10 y 5 has.

RESUMEN DE SUPERFICIE - 10 has	
Sup. Lotes	4 has 8576, 95 m ²
Sup. De plaza	5354,97 m ²
Sup. De Edificio Público	2000,00 m ²
Sup. de calles	2 has 4357,04 m ²
Sup. De franja de protección del arroyo 1	3026,64 m ²
Sup. De franja de protección del arroyo 2	1 ha 6684,37 m ²
Sup. Total:	10 has

**ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL (EIA)
PROYECTO LOTEAMIENTO**

RESUMEN DE SUPERFICIE - 5 has	
Sup. Lotes	2 has 7127,00 m ²
Sup. De plaza	2955,83 m ²
Sup. De Edificio Pùblico	1000,00 m ²
Sup. de calles	1 has 4506, 12 m ²
Sup. De franja de protección del arroyo 1	1100,99 m ²
Sup. De franja de protección del arroyo 2	3310,06 m ²
Sup. Total:	5 has

Dentro de la superficie se encuentran plaza, calles, cauce hídrico, edificio público, etc. (ver plano de loteamiento). Es importante mencionar que el responsable proyecta realizar este emprendimiento para poder adecuar a las normativas existentes.

Todo Loteamiento debe ajustarse a las disposiciones de La ley 1909/02 de Loteamiento, y la Ley 3966/10 Orgánica Municipal que en su Artículo 241 establece los Requisitos para la Aprobación.

Servicios existentes en la zona

Suministro de Energía Eléctrica: La energía es proveída por la ANDE.

Suministro de agua: En un futuro se pretende la instalación de un pozo tubular profundo, no obstante en la etapa actual se utilizarà el agua de la comuna.

Medios de Comunicación: En el barrio existen líneas telefónicas proveídas por COPACO y otras compañías de comunicación móvil (telefonía celular), también se contará con servicio de Internet.

Servicios de recolección de basura: Los residuos serán recolectados por una empresa privada encargada del mismo.

Generación y Manejo de efluentes, emisiones y desechos sólidos durante la operación.

Efluentes Cloacales: Contarà con disposición de pozo absorbente y cámara séptica.

ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL (EIA) PROYECTO LOTEAMIENTO

Algunas medidas a tener en cuenta:

- Controlar la implementación de acciones adecuadas en los procesos de disposición y vertido de efluentes cloacales hasta el pozo absorbente.
- Controlar la red de desagües cloacales en forma periódica para evitar cualquier estancamiento en las cañerías.
- Administrar el uso del agua evitando derrames innecesarios.
- Controlar periódicamente los conductos de agua para evitar pérdidas.

Efluentes Por Incidencias Meteorológicas (lluvias): Los cuales tendrán como destino el sistema de desagüe pluvial. Los efluentes pluviales serán conducidos por líneas independientes compuestas de canales y bajadas y puestas hacia la calle hasta la red de registro público.

Residuos Sólidos: Los desechos producidos son generados debido al: Uso de sanitarios, desechos producidos por las viviendas y utilización de las instalaciones por los ocupantes. Estos serán clasificados según se trate de residuos orgánicos o reciclables. Los de origen orgánico, serán almacenados en bolsas resistentes bien cerradas y depositadas en el cesto de basuras, hasta su recolección por el servicio municipal o de empresas privadas.

Generación de Ruidos: por parte de la aglomeración de personas.

Emisiones: Las principales emisiones provendrían de la operación de fuentes móviles (vehículos en general) y equipos que requieren de motores de combustión interna para su operación. Fundamentalmente las emisiones serían de gases de combustión (monóxido de carbono, dióxido de azufre y óxidos de nitrógeno) así como ruidos originado por las fuentes antes mencionadas.

4.1.2. ETAPAS Y ACTIVIDADES DEL PROYECTO:

DISEÑO: El diseño está orientando a interpretar la forma y el espacio público con criterios físico-estético-funcionales. El diseño urbano trata primariamente el diseño y la gestión del espacio público como por ejemplo el ámbito público, el área pública, o el dominio público y la forma en que los lugares públicos se experimentan y usan. El espacio público incluye la totalidad de los espacios usados libremente en el día a día por el público en general, como las calles, las plazas, los parques y la infraestructura pública. Tiene por objeto programar técnica y económicamente la ejecución de las actuaciones integradas. Su finalidad específica no es otra que la de establecer determinaciones de carácter general,

ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL (EIA) PROYECTO LOTEAMIENTO

así como específica tanto acerca de la urbanización, de la unidad de actuación, como sobre la reparcelación de los lotes incluidos sus dos partes principales.

ELABORACIÓN DE PLANOS: El profesional habilitado para el efecto, con los documentos técnicos legales sobre las dimensiones, y su ubicación de la propiedad procede a realizar los planos de regularización del loteamiento.

APROBACIÓN DEL PROYECTO: Una vez que se concluya el diseño del Proyecto se debe presentar la propuesta a la Municipalidad acompañando al Plano, los documentos legales;

a) la copia autenticada del título de propiedad. En caso que se trate de un condominio, el pedido deberá estar firmado por todos los copropietarios o deberá acreditarse fehacientemente la representación de los mismos;

b) el Certificado de Condiciones de Dominio, que deberá ser expedido por la Dirección General de los Registros Públicos. Si el inmueble está gravado con hipoteca se requerirá la conformidad del acreedor hipotecario. No procederá a la aprobación si está embargado o si está inscripto como litigioso;

c) el comprobante de pago del impuesto inmobiliario. Dicho comprobante deberá acreditar el pago de la última obligación que haya vencido. No se tendrá en cuenta la existencia de deudas tributarias por otros conceptos, aunque se trate del impuesto inmobiliario relativo a inmuebles distintos al afectado por el proyecto;

d) el informe descriptivo del inmueble. Este informe descriptivo, también denominado informe pericial, deberá ser elaborado y firmado por un profesional matriculado en el municipio de que se trate, en tantas copias como las que establezca, vía reglamentación, la Intendencia Municipal.

El proyecto debe ser estudiado por el departamento o dirección de Obras, la Dirección de Planificación Técnica y Gestión Ambiental, el Departamento de Catastro y la Asesoría Jurídica, luego será remitida a la Junta Municipal la cual debe aprobarlo, luego el ejecutivo Municipal promulga la Resolución de Aprobación del Proyecto.

4.1.2. DESCRIPCIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS DEL AREA DEL PROYECTO.

Con los datos obtenidos en el lugar, posterior ayuda de equipos y materiales de apoyo, GPS y las imágenes multi-temporales, se determina las características del área del proyecto y su entorno inmediato.

ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL (EIA) PROYECTO LOTEAMIENTO

Los inmuebles a ser involucrados tienen una superficie de 10 y 5 has y se encuentra ubicado en el lugar conocido como Km 12 Acaray correspondiente a zona rural.

a)- Mantenimiento: El mantenimiento tiene una importancia radical dentro del Plan de Gestión Ambiental ya que se busca no solamente que la zona vaya creciendo en infraestructura y que se vuelva un lugar donde se desarrolle una mejor calidad de vida para los pobladores, sino también que se vayan cumpliendo las medidas de mitigación establecidas en el Plan de Gestión, esta etapa y así como el Plan de Gestión Ambiental tendrán responsables directos y diferentes en la medida que la responsabilidad se vaya trasladando del propietario al municipio y sus habitantes e incluye las siguientes actividades:

b)- Limpieza periódica: Consiste en la limpieza periódica de los lotes así como el buen mantenimiento de las calles, cunetas y otras infraestructuras instaladas, su beneficio no solamente es estético sino también posibilita la salubridad y seguridad para todos los pobladores.

c)- Equipamiento Paulatino: Consiste en el crecimiento edilicio del lugar y así como también incluye las instalaciones de nuevas infraestructuras y equipamientos urbanos que se irán requiriendo para el desarrollo del lugar como comunidad.

Personas a ser involucradas por etapas es una estimativa aproximada de las personas a ser involucradas en el emprendimiento.

Diseño.

- ✓ Elaboración de Plano: 1 persona
- ✓ Proceso de Aprobación 6 personas
- ✓ Limpieza :10 personas
- ✓ Arborización 10 personas
- ✓ Limpieza Periódica 10 personas.
- ✓ Equipamiento paulatino

4.2. Tarea- 2: DESCRIPCION DEL MEDIO AMBIENTE.

2.1. Medio Físico.

✓ **Topografía:**

La cobertura topográfica constituida por un relieve ondulado a suavemente ondulado, conformados por colinas de baja altura pendiente en general que varía de 1 al 8% de

ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL (EIA) PROYECTO LOTEAMIENTO

declividad aproximadamente hacia los tributos distribuidos en sistema deductivo en dirección al río Paraná. La franja denominada eco región Alto Paraná conformada geomorfológicamente la margen occidental de la cuenca del Paraná caracterizadas por relieves irregulares peneplanados cubiertos por un manto de derrames en forma de lavas, sill y lava basáltica toleítica, designada como la formación del Alto Paraná. Los materiales originarios corresponden al basalto constituido por la formación Alto Paraná, del periodo cretácico de la era mesozoica.

✓ **Suelos:**

Suelo: Los suelos son arcillosos, derivados de la composición de los minerales silicáticos y ferruginosos, representado por clinopiroxenos, feldespato sódico de plagiocosa y opacos que constituyen la mineralogía del basalto. Estos suelos poseen nutrientes y minerales ferroso, proporcionándoles las propiedades de textura, color rojo y elementos propios de este tipo de suelos.

✓ **Calidad de Agua Recibida:**

La calidad de agua recibida en el área de estudio es considerado apta para el consumo humano proveniente de la planta de tratamiento de la ESSAP y de un pozo artesiano.

✓ Agua Proveniente de la ESSAP: el agua llega al área de estudio posterior a un Tratamiento Especial (Tratamiento convencional + Ozonización, Aplicación de Carbón Activado y otros procesos para garantizar la calidad de las aguas para abastecimiento público) por ser extraída del lago de la república siendo clasificados posterior del tratamientos como **Clase 3**, practicada en la planta de tratamiento de agua de la ESSAP. Según especificaciones técnicas con las siguientes características.

Para agua de **Clase 3** según Resolución SEAM N° 222/02, del Artículo 4º son establecidos los límites en las siguientes condiciones:

- a) Numero de coliformes fecales hasta 4000, por 100ml en 80% de las muestras.
- b) DBO 5d e 20°C hasta 100 mg/l
- c) OD, en cualquier muestra, no inferior a 4mg/l.
- d) Turbidez: hasta 100 UTN.
- e) Color: hasta 75 mg Pt/l
- f) pH: 6,0 a 9,0

Precipitación de la región.

ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL (EIA) PROYECTO LOTEAMIENTO

Se caracteriza por una media anual de 1.700 mm con lluvias bien distribuidas, siendo el departamento del Alto Paraná, uno de los que presentan los índices más elevados de humedad de todo el país (IIDMA et al. 1.985). Ciudad del Este posee, por tanto, las mismas características. El régimen de precipitaciones predominante en la zona es como sigue: un periodo de alta pluviosidad (100 a 180 mm de precipitación media anual) entre los meses de octubre y abril, un periodo de menor pluviosidad (70 a 100 mm de precipitación media anual) entre los meses de mayo a septiembre con mínimas en agosto.

Temperatura:

La media anual es de 22°C, los meses más cálidos van desde octubre a marzo; mientras que los meses más frescos de abril a agosto. Según datos de los últimos diez años, registrados en la estación meteorológica de la capital del Departamento del Alto Paraná, la máxima absoluta llegó a 41°C, en diciembre de 1.985; y la mínima absoluta a -1°C registrada en agosto de 1.984, con una media de 4 días de heladas por año (DNM, ind.).

Evapotranspiración potencial:

El área presenta un considerable régimen con relación a esta variable, siéndole promedio cercano a los 1.100 mm por año. Indudablemente que el valor de la evapotranspiración real debe ser necesariamente cercano al de la precipitación, con lo cual se reduce que existe un escurrimiento superficial anual aproximado a los 600mm.

Geología y suelos.

El suelo se describe como una clase textural arcillosa muy fina, desarrollando un paisaje predominante de lomada y una porción mínima de valle, cuyo material de origen basalto (tierra colorada) en 80%, sedimento aluvial en 20% de drenaje bueno o moderado.

Con relación a la capacidad de uso, indica que los suelos tienen pocas limitaciones que restringen su uso agrícola, siendo una de las limitaciones de suelo, fertilidad aparente, pendiente y erosión en una mínima porción de la propiedad.

Geomorfología y Relieve.

Geomorfológicamente el área es bien homogénea, presentando forma convexa en las lomadas y plana en la zona de campos bajos. La topografía se presenta suavemente ondulada y con pendiente moderadamente hacia el cauce hídrico.

**ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL (EIA)
PROYECTO LOTEAMIENTO**

5.2.2. Medio Biológico.

Vegetación: en el área de estudio se cuenta con áreas verdes importantes como árboles y arbustos y plantas ornamentales, es importante mencionar que algunos lotes ya son habitados.

✓ **Flora del Alto Paraná.**

Dentro del área de estudio no presenta especies de interés científico y/o especies en vías de extinción. Ecológicamente la zona del proyecto está inserta en la eco región del Alto Paraná. La vegetación de la zona de alto Paraná está formada por bosque alto y medio (araucarias, lapachos, caucho, cedro, urundey mí, etc.), y un rico soto bosque (helechos y epifitas).

Áreas Protegidas.

En el ámbito departamental, Alto Paraná es el que posee más áreas silvestres protegidas pero en los últimos 10 años se han deforestados gran parte de las superficie boscosa del Alto Paraná, para ser destinados en explotación agropecuaria. Pero se encuentra todavía una superficie importantes especialmente en las reservas bajo de dominio privado de Itaipù Binacional, Refugios Biológicos como: Limoy, Itabo, Pikyry y Tati Yupi.

✓ **Fauna.**

La finca donde se encuentra el emprendimiento no tiene animales identificados como de interés científico o en vía de extinción, pero existe en forma ocasional principalmente aves, e insectos y roedores que forman parte del ecosistema terrestre que predominan en el terreno.

La variedad regional de la fauna terrestre original prácticamente ha sido desplazada por la actividad antrópica, especialmente por causa de la destrucción de su habitat convirtiendo en área mecanizada. Sin embargo, la fauna acuática, se caracteriza por la existencia de peces migratorios entre los que se citan como la de mayor demanda para consumo humano el dorado, el surubí y el pacú. En este contexto, los géneros y especies de vertebrados típicos de la eco región Alto Paraná están representados por una fauna

ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL (EIA) PROYECTO LOTEAMIENTO

nativa regional existen en alguna medida en el AII y áreas más lejanas. Entre las especies de faunas de la región se citan:

5.2.3 Medio Socio Cultural.

Población.

 ALTO PARANÁ - POBLACIÓN URBANA, SEGÚN DISTRITO. PERÍODO 1972-2002.

DEPARTAMENTO Y DISTRITO	POBLACIÓN						VIVIENDAS OCUPADAS CENSO 2002	TASAS DE CRECIMIENTO DE LA POBLACIÓN		
	CENSO 1972	CENSO 1982	CENSO 1992	CENSO 2002				1972- 1982	1982- 1992	1992- 2002
				TOTAL	VARONES	MUJERES				
ALTO PARANÁ	16.199	83.149	230.346	373.152	186.874	186.278	81.131	17,8	10,7	4,9
CIUDAD DEL ESTE	7.069	49.423	133.881	223.350	112.125	111.225	48.800	21,5	10,5	5,3

Permanente: La población de total del área urbana de Ciudad del este es de 223.350 habitantes según el censo realizado en el año 2002. Es importante mencionar que la Firma AGRO QUIMICA DEL PARAGUAY S.A., cuenta con un plantel de funcionarios estables y las contrataciones de las misma es un aporte positivo para la comunidad porque genera fuente de trabajo.

Salud y Educación.

Ciudad del Este cuenta con Centro de Salud y Sanatorios privado la cual recurren los pobladores de la ciudad. Así mismo el distrito cuenta con centro de educación primaria y secundaria, y terciarias como las universidades nacionales y privadas.

4.3. Tarea- 3: Consideraciones Legislativas y Normativas

“Constitución Nacional Ley Suprema de la Nación”

La Constitución Nacional del Paraguay del año 1992 contempla la Protección del Medio Ambiente en el máximo nivel jerárquico, ya que el capítulo I, incorpora y desarrolla conceptos tales como:

Art. 6 De la calidad de vida: El derecho a la vida inherente a la persona humana.

Art. 7 Del derecho a un ambiente saludable. “Toda persona tiene derecho a habitar en un ambiente saludable...”

Art. 8 De la Protección Ambiental. “Las actividades susceptibles” de producir alteración ambiental serán reguladas por la Ley. Así mismo, está podrá restringir o prohibir aquellas que califique peligrosas... Todo daño al ambiente importara la obligación de recomponer e indemnizar.

**ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL (EIA)
PROYECTO LOTEAMIENTO**

Art. 38 Del Derecho a la protección de los intereses difusos autoridades “Toda persona tiene derecho, individual o colectivamente, a reclamar a las públicas medidas para la defensa del ambiente... y de otros que por su naturaleza jurídica pertenezcan a la comunidad y hagan relación con la calidad de vida...”.

Ley Nº 422/73 Ley Forestal

Art. 2: Son Objetivos fundamentales de esta ley:

- a-) La Protección, conservación, aumento, renovación y aprovechamiento racional de los recursos forestales del país.
- c-) El control de la erosión del suelo
- d-) La protección de las cuencas hidrográficas y manantiales

Art. 42 Todas propiedades rurales de más de 20 Hás. Deberá mantener el 25% de su área de bosque natural.

Ley 294/93 Evaluación del Impacto Ambiental

Art. 1: Declarase obligatoria la Evaluación de Impacto Ambiental

Art. 2: Se entenderá por Evaluación de Impacto Ambiental a los efectos legales el estudio científico que permita identificar, prever y estimar impactos ambientales, en toda obra o actividad proyectada o en ejecución

Art. 5: Son actividades sujetas a la EvIA consecuente presentación del EIA los siguientes.

Explotaciones Agropecuarias y Forestales

Art. 12: La declaración de Impacto Ambiental será requisito ineludible en las siguientes tramitaciones relacionadas al proyecto.

- a-) Para obtención de créditos o garantías
- b-) Para obtención de autorizaciones de otros organismos públicos y
- c-) Para obtención de subsidios y de exenciones tributarios.

Decreto Reglamentario 453/13 Por la cual se reglamenta la Ley nº294/1993 de Evaluación de Impacto Ambiental.

En el Capítulo I: De las obras y actividades que requieren la obtención de una declaración de impacto ambiental", el cual queda redactado de la siguiente manera:

"Art. 2~- Las obras y actividades mencionadas en el Artículo 7° de la Ley No 29411993 que requieren la obtención de una Declaración de Impacto Ambiental son las siguientes:

b) La explotación agrícola, ganadera, forestal y granjera

**ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL (EIA)
PROYECTO LOTEAMIENTO**

1 Establecimientos agrícolas o ganaderos que utilicen quinientas o más hectáreas de suelo en la Región Oriental, o dos mil o más hectáreas en la Región Occidental, sin contabilizar las áreas de reserva de bosques naturales o de bosques protectores, o zonas de protección de cauces hídricos u otras áreas no destinadas directamente a las labores agrícolas o ganaderas.

2 Las reforestaciones o forestaciones que se establezcan en forma de monocultivos en superficies mayores a mil hectáreas.

3 Las granjas de producción intensiva de animales con fines comerciales, de más de 1000 metros cuadrados de superficie.

4 Aprovechamiento racional de humedales.

Ley 1561/00 de creación de la Secretaría Nacional del Ambiente (SEAM)

Tiene objetivos, atribuciones y responsabilidades de carácter ambiental. Es la autoridad de aplicación de la Ley 294/93 y otras.

Comentario La Ley 1561/00 esta dividida en dos títulos:

Título I: Consta de 2 capítulos en donde se reglamenta los objetivos de la Ley y del Sistema Nacional del Ambiente (SISNAM), como también la del Consejo Nacional del Ambiente (CONAM).

Art. 1º: Donde la Ley tiene por objeto, la de crear y regular el funcionamiento de los organismos responsables de la elaboración, coordinación, ejecución y fiscalización de la política y gestión ambiental nacional. Asimismo dentro del Capítulo I, Art. 2 instituye el Sistema Nacional del Ambiente, denominado por las siglas SISNAM. El SISNAM, entonces, comprende los órganos abocados a la cuestión ambiental, de orden nacional, sean estos, Instituciones Publicas centralizados o no, y Privadas.

De acuerdo a la Reglamentación del DECRETO LEY N° 10.579N de fecha 20 de septiembre del 2.000, el SISNAM se encuentra conformado por las Entidades Publicas Centralizadas y Descentralizadas de los Gobiernos, Nacional, Departamental y Municipal que tengan participación en la Política Ambiental Nacional, así como las Entidades Privadas y ONGs. Cuyas actividades incumben a la Política Ambiental Nacional.

El SISNAM, rige a través de dos órganos que lo componen, a saber a) Consejo Nacional del Ambiente y b) la secretaria del Ambiente.

Ley 3966/10 Orgánica Municipal

CAPÍTULO III

De las funciones municipales

**ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL (EIA)
PROYECTO LOTEAMIENTO**

Artículo 12.- Funciones.

Las municipalidades no estarán obligadas a la prestación de los servicios que estén a cargo del Gobierno Central, mientras no sean transferidos los recursos de conformidad a los convenios de delegación de competencias, previstos en los Artículos 16, 17 y 18.

Sin perjuicio de lo expresado en el párrafo anterior y de conformidad a las posibilidades presupuestarias, las municipalidades, en el ámbito de su territorio, tendrán las siguientes Funciones:

En materia de infraestructura pública y servicios:

4. En materia de ambiente:

a- la preservación, conservación, recomposición y mejoramiento de los recursos naturales Significativos;

b- la regulación y fiscalización de estándares y patrones que garanticen la calidad ambiental del municipio;

c- la fiscalización del cumplimiento de las normas ambientales nacionales, previo convenio con las autoridades nacionales competentes;

d- el establecimiento de un régimen local de servidumbre y de delimitación de las riberas de los ríos, lagos y arroyos.

CAPÍTULO IV DE LOS LOTEAMIENTOS.

Artículo 239.- Definición. Se entenderá por “loteamiento” a toda división de inmueble en dos o más partes. Las expresiones loteamiento, fraccionamiento o parcelamiento serán consideradas equivalentes. Paralelamente, las partes resultantes de la división del inmueble podrán ser denominadas indistintamente: lotes, fracciones o parcelas.

Artículo 240.- Alcance normativo. Las disposiciones de la presente Ley se aplicarán a los loteamientos realizados tanto por personas físicas como jurídicas; públicas o privadas, sin excepción alguna. Asimismo, se aplicarán las disposiciones de esta Ley, a aquellos inmuebles provenientes de sucesión o partición de condominio sea cual fuere el motivo, el origen o la finalidad de la división. Igualmente, quedan sometidas a las disposiciones de esta Ley, aquellas divisiones que tienen por finalidad la anexión de una parte de un inmueble a otro.

ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL (EIA)
PROYECTO LOTEAMIENTO

Artículo 241.- Requisitos para la aprobación. El interesado en obtener la aprobación municipal del loteamiento de un inmueble deberá presentar la solicitud respectiva a la Intendencia Municipal, acompañando los siguientes recaudos:

a) la copia autenticada del título de propiedad. En caso que se trate de un condominio, el pedido deberá estar firmado por todos los copropietarios o deberá acreditarse fehacientemente la representación de los mismos;

b) el Certificado de Condiciones de Dominio, que deberá ser expedido por la Dirección General de los Registros Públicos. Si el inmueble está gravado con hipoteca se requerirá la conformidad del acreedor hipotecario. No procederá a la aprobación si está embargado o si está inscripto como litigioso;

c) el comprobante de pago del impuesto inmobiliario. Dicho comprobante deberá acreditar el pago de la última obligación que haya vencido. No se tendrá en cuenta la existencia de deudas tributarias por otros conceptos, aunque se trate del impuesto inmobiliario relativo a inmuebles distintos al afectado por el proyecto;

d) el informe descriptivo del inmueble. Este informe descriptivo, también denominado informe pericial, deberá ser elaborado y firmado por un profesional matriculado en el municipio de que se trate, en tantas copias como las que establezca, vía reglamentación, la Intendencia Municipal. Dicho informe deberá contener:

1) la individualización exacta y precisa del inmueble a ser loteado, con indicación de los siguientes datos: a) Cta. Cte. Ctral.; y b) Finca, con expresión del Distrito, la Sección, la fecha, el tomo y el folio de su inscripción en la Dirección General de los Registros Públicos;

2) la indicación de la superficie total del inmueble a ser loteado;

3) la especificación de los linderos del inmueble a ser loteado y las referencias naturales y artificiales dentro del inmueble y fuera de él para su ubicación en el municipio;

4) la indicación de la superficie de cada una de las fracciones resultantes del loteamiento;

5) la especificación de los linderos de cada una de las fracciones resultantes del loteamiento;

6) la indicación, en su caso, de las fracciones destinadas para calles y avenidas, con sus respectivas superficies y linderos;

7) la especificación, en su caso, de las fracciones destinadas para plazas, con sus respectivas superficies y linderos;

8) la indicación, en su caso, de las fracciones destinadas para edificios públicos, con sus respectivas superficies y linderos;

9) la individualización del propietario del inmueble; y,

ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL (EIA)
PROYECTO LOTEAMIENTO

10 la mención y firma del profesional responsable del informe. Todas las indicaciones técnicas del informe pericial deberán realizarse con coordenadas y grados y referencias existentes, en cuanto fueren pertinentes. e) el plano de fraccionamiento. 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, en tantos juegos como copias del informe requiera la municipalidad.

Artículo 244.- Aprobación municipal. Todo loteamiento debe ser previamente aprobado por la municipalidad, conforme al procedimiento previsto en el artículo siguiente, antes de su implementación.

Artículo 245.- Procedimiento de aprobación. El loteamiento requiere la aprobación provisoria de la Intendencia Municipal y la aprobación definitiva de la Junta Municipal, conforme al procedimiento que se detalla más abajo:

a) Aprobación provisoria de la Intendencia: Una vez cumplidos los requisitos establecidos en la legislación, la Intendencia Municipal dictará una resolución fundada, aprobando provisoriamente el loteamiento en cuestión dentro del plazo máximo de treinta días, contados desde el cumplimiento de la totalidad de los requisitos por parte del propietario. De existir objeciones, la Intendencia Municipal deberá rechazar el proyecto mediante resolución fundada.

b) Aprobación definitiva

Intendencia Municipal y cumplidas las obligaciones impuestas al propietario en los Artículos 246 “Obligaciones del propietario” y 247 “Contribución inmobiliaria obligatoria” de este Capítulo, el Expediente será puesto a consideración de la Junta Municipal, la que deberá expedirse en el plazo máximo de quince días, contados desde su recepción en la sesión ordinaria de la Junta Municipal. Si no existieren objeciones, se aprobará en forma definitiva el proyecto de loteamiento ratificando la resolución de la Intendencia Municipal. En caso contrario, el proyecto será rechazado mediante resolución fundada.

Artículo 246.- Obligaciones del propietario. Una vez obtenida la aprobación provisoria de la Intendencia Municipal, el propietario tendrá treinta días para realizar los siguientes trabajos:

a) delimitación y amojonamiento de cada una de las fracciones resultantes;

ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL (EIA)
PROYECTO LOTEAMIENTO

- b) realización de las obras de drenaje y otras que se hubieren exigido;
- c) apertura y limpieza de las fracciones destinadas para calles y avenidas;
- d) apertura y limpieza de las fracciones destinadas para plazas y edificios públicos;
- e) ajuste de las rasantes de las vías públicas;
- f) transferencia e inscripción en la Dirección General de los Registros Públicos de las fracciones destinadas para uso público, debiendo indicarse expresamente la naturaleza pública de las mismas, así como el destino que se les asigna; y,
- g) pago del impuesto al fraccionamiento del inmueble.

Artículo 247.- Contribución inmobiliaria obligatoria. Se entenderá por “contribución inmobiliaria obligatoria” la superficie de terreno que el propietario de un inmueble deberá transferir gratuitamente a favor de la Municipalidad, en concepto de vías de circulación, de plazas o de edificios públicos. En los inmuebles que alcancen o superen las dos hectáreas de superficie, la contribución será equivalente al 5% (cinco por ciento) de la misma, que será destinada para plaza y/o edificios públicos en la ubicación que la municipalidad decida según los planes y necesidades urbanísticas. Si el inmueble fuere igual o superior a tres hectáreas, la contribución será del 7% (siete por ciento).

Artículo 248.- Ubicación de las fracciones públicas. Tanto el trazado de las vías de circulación (calles y avenidas) como la ubicación de las fracciones destinadas para plazas y/o edificios públicos serán determinados por la Municipalidad, para lo cual el profesional encargado de la confección del proyecto deberá realizar las consultas técnicas previas que correspondan. De acuerdo con criterios urbanísticos debidamente fundados, se podrá dividir la fracción destinada para plaza y/o edificios públicos, ubicándolas en dos o más sitios distintos dentro del proyecto de fraccionamiento.

Artículo 250.- Venta de lotes a plazo - Obligación de inscripción. El propietario que obtenga la aprobación de un proyecto de fraccionamiento de un inmueble cuyos lotes serán ofertados para compra-ventas a plazo, deberá inscribir en la Dirección General de los Registros Públicos, los siguientes: a) la Resolución Municipal de aprobación definitiva del proyecto en cuestión, como una nota marginal puesta en el Registro de la Finca correspondiente; y, b) el contrato de compra-venta tipo a ser utilizado en la operación. La formalización de cada uno los contratos de compra-venta a plazo, deberá también ser inscripta tanto en la Dirección General de los Registros Públicos como en la Dirección de Catastro de la municipalidad o en la repartición que la Intendencia Municipal indique.

**ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL (EIA)
PROYECTO LOTEAMIENTO**

LEY DE LOTEAMIENTO 1909/02

Artículo 1.- (Reglamenta: Artículo 2º inc a) Ley 125/91) Se entenderá por loteamiento toda división o parcelamiento de inmueble en dos o más fracciones destinadas a la venta en zonas urbana, suburbana o rural, con fines de urbanización.

Artículo 2.- Todo loteamiento de inmueble privado requerirá la aprobación previa de la Municipalidad, que será otorgada después de que el interesado haya dado cumplimiento a los siguientes requisitos:

el proyecto de loteamiento y el informe pericial de los lotes, calles y fracciones destinadas a plazas y edificios públicos; b) el título de propiedad y certificado de condiciones de dominio expedido por la Dirección General de los Registros Públicos; c) comprobantes de pago del Impuesto Inmobiliario al día; d) el informe descripto del inmueble confeccionado por profesional matriculado; e) la mensura del inmueble a ser loteado será ratificada por un profesional diplomado y habilitado por ley. La mensura tendrá carácter judicial, si el inmueble presentara defectos de orden jurídico y /o geométrico de fondo y forma; y, f) la declaración de impacto ambiental referente al proyecto de loteamiento presentado, aprobada por la Autoridad administrativa, toda vez que la misma resulte exigible, de conformidad a lo dispuesto en la Ley N° 294/93 y sus modificaciones.

Artículo 3.- Obtenida la aprobación de la Municipalidad, el loteador está obligado a realizar los siguientes trabajos: a) apertura y limpieza de las avenidas y calles previstas en el proyecto; b) ajuste de las rasantes de las públicas; obras de drenaje que se hubieran exigido; c) limpieza y demarcación de las fracciones cedidas para plazas y edificios públicos, en su caso. Si estos trabajos no se realizaren en el plazo establecido en la autorización respectiva, ésta quedará sin efecto.

Artículo 4.- Si no tuviera objeciones, la Municipalidad aprobará los proyectos de loteamiento que cumplan con las disposiciones de la Ley y las ordenanzas dentro del plazo de cuarenta y cinco días, contados, desde la fecha de presentación del proyecto. Si hubiera objeciones, ésta deberán ser fundamentadas por escrito; en caso contrario, Transcurrido el plazo previsto en este Artículo, el loteamiento se considerará aprobado en forma automática. En estos casos, el loteador deberá obtener la constancia respectiva.

Artículo 5º.- Los contratos o boletos de compraventa de los lotes vendidos a plazos serán inscriptos por el loteador en la Dirección General de los Registros Públicos y el registro de

ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL (EIA)
PROYECTO LOTEAMIENTO

Catastro Municipal. Los compradores de lotes serán responsables del pago de los impuestos, tasas y contribuciones que afectan al lote comprado.

Artículo 6°.- El loteador incluirá en los contratos o boletos de compraventa las siguientes cláusulas: a) la obligación del vendedor de otorgar la posesión del lote con el pago de la primera cuota y escritura de transferencia de dominio a favor del comprador al efectuarse el pago del veinticinco por ciento de su precio total, sin perjuicio de quedar el lote gravado en hipoteca a favor del vendedor, hasta la cancelación de la deuda; b) que la rescisión del contrato por falta de pago de mensualidades, no podrá tener lugar sino por la falta de pago a su vencimiento, de por lo menos seis cuotas mensuales, d) en caso de rescisión del contrato, por incumplimiento en el pago de las mensualidades, las mejoras introducidas por el comprador serán de su propiedad y podrán retirarlas, una vez compensada la deuda, e) que en caso de imposibilidad material del retiro de las mejoras, podrá subastarse el lote con las mejoras, con cuyo producto se pagará al dueño el precio del inmueble, correspondiéndole el excedente al titular de las mejoras; y, e) que la limpieza y el mantenimiento del lote adquirido serán por cuenta exclusiva del comprador del lote.

Artículo 7°.- La ubicación en el proyecto de loteamiento de la fracción destinada para plaza y edificios públicos deberá ser en un lugar equidistante de la mayor parte de los lotes que se encuentren en el contorno de la fracción loteada. Si la fracción a ser cedida tiene una superficie mayor a la que comúnmente se necesita para una plaza, aquella será dividida en dos o más plazas, sobre la base de la referida equidistancia. La fracción destinada a este objeto no podrá estar en lugares anegadizos.

Artículo 8°.- En la transferencia de dominio de las fracciones destinadas para plazas y edificios públicos, se expresará el destino de las fracciones transferidas.

Artículo 9°.- Los solares urbanos no deberán tener menos de doce metros de frente ni una superficie menor de trescientos sesenta metros cuadrados. Excepcionalmente por ordenanza podrán establecerse medidas menores para implementar proyectos tendientes a solucionar situaciones de hecho o urbanización de interés social. calles deberán tener un ancho de dieciséis metros. Por Ordenanzas se podrán fijar medidas inferiores según las excepciones establecidas en el artículo anterior. Los loteamientos que linden con rutas nacionales o internacionales deberán prever una calle de comunicación interna, paralela al espacio reservado para dichas rutas.

Artículo 11°.- Para ejecutar proyectos de loteamiento aprobados, el loteador deberá transferir gratuitamente y a su costa, al Municipalidad que otorga la resolución de aprobación , las vías de circulación prevista en el proyecto Asimismo, el loteador de

ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL (EIA)
PROYECTO LOTEAMIENTO

inmuebles de superficies de dos o más hectáreas, transferidas gratuitamente, sin indemnización y a su costa, una fracción equivalente al 5% (cinco por ciento) para plazas y 2% (dos por ciento) para edificios públicos del área total de los lotes a ser comercializados. El loteador deberá realizar la transferencia de dichas fracciones en el plazo de ciento ochenta días, contados desde la aprobación del proyecto. En caso de incumplimiento, la misma será dejada sin efecto. Si la superficie a ser fuera igual o menor de dos hectáreas, el loteador abonará a la Municipalidad el 7% (siete por ciento) de su valor fiscal, para idéntico destino. En caso de reservarse sin lotear una superficie mayor de dos hectáreas el propietario quedará exonerado de realizar las transferencias indicadas en el párrafo anterior sobre esta superficie de reserva sin lotear.

Artículo 12°.- Las construcciones de pavimento, de cualquier tipo o de empedrado, deberán contar como mínimo con la conformidad escrita del 50% (cincuenta por ciento) de los compradores de los inmuebles con frente sobre la vía a ser pavimentada. En caso de no contarse con la conformidad requerida, la Municipalidad podrá disponer igualmente la realización de la obra, siempre que la misma sea declarada de interés general para la comunidad.

Artículo 13°.- Las instituciones públicas que desean realizar loteamiento para viviendas, explotaciones productivas o para otros fines de interés social, deberán dar cumplimiento a lo dispuesto en esta Ley. **Artículo 14°.-** En la venta de lotes de terceros a plazo, el loteador inscribirá a resolución municipal de aprobación de loteamiento en la Dirección General de los Registro Públicos. La inscripción consistirá en una nota marginal puesta en el registro de la finca loteada. **Artículo 15°.-** El jefe de la sección de la Dirección de los registros públicos, al expedirse sobre las condiciones de dominio de un bien inmueble, deberá referirse también a la constancia del registro mencionado en el Artículo anterior. **Artículo 16°.-** Los embargos decretados contra bienes del vendedor con posterioridad a la inscripción mencionada en el **Artículo 14**, solo podrá afectar el crédito del vendedor por el importe que le adeude el comprador por cuotas aun no pagadas.

Artículo 17.- Será nula enajenación, constitución de derechos reales o arrendamientos que el loteador hiciese a terceros sobre los lotes objeto del contrato de compraventa.

Artículo 18°.- quedan derogadas la Leyes N° 1257 del 13 de junio de 1932, 214 del 26 de diciembre de 1970 , y el Capítulo V de la Ley N° 1.294 del 18 de diciembre de 1987.

Artículo 19°.- Comuníquese al Poder Ejecutivo. Aprobado el Proyecto de Ley por la Honorable Cámara de Diputados, a cuatro días del mes de diciembre del año dos mil uno, y por la Honorable Cámara de Senadores, a dieciséis días del mes de mayo del año dos mil

ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL (EIA)
PROYECTO LOTEAMIENTO

dos, quedando sancionado el mismo , de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 206 de la Constitución Nacional.

Ley 836/80 Código Sanitario.

En su Capítulo I contiene normas de saneamiento ambiental de la contaminación y polución ambiental.

Ley 716 Que sanciona delitos contra el Medio Ambiente

Art. 1: Esta ley protege el medio ambiente y la calidad de vida humana contra quienes ordenan, ejecuten o a razón de sus atribuciones, permitan o autoricen actividades atentatorias contra el equilibrio del Ecosistema, la sustentabilidad de los recursos naturales y la calidad de vida humana.

Art. 10: Serán sancionadas con penitencia de seis a dieciocho meses y multa de 100 (cien) a 500 (quinientos) jornales mínimos legales para actividades diversas no especificadas.

c-) Las que injustificadamente se nieguen a cooperar en impedir o prevenir las violaciones de las regulaciones ambientales; o los atentados, accidentes, fenómenos naturales peligrosos, catástrofes o siniestros.

La Ley Nº 123/91 Que adopta nuevas formas de Protección Fitosanitaria.

Art. 30: La autoridad de aplicación prohibirán la importancia, explotación, formulación, fabricación distribución y/o venta en el país de sustancias y productos utilizables en los cultivos, como plaguicidas, fertilizantes o medios y/o permiso de libre venta en el país de origen o hayan sido severamente restringidas o prohibido por los organismos nacionales competentes debido, a que su uso resulte nocivo a los cultivos, a las personas, animales o al Medio Ambiente.

Ley Nº 1863 Que establece el Estatuto Agrario

Art.3: Función Social y económica de la tierra.

La propiedad privada inmobiliaria rural cumple con su función social y económica cuando se ajuste a los requisitos esenciales siguiente:

a-) Aprovechamiento eficiente de la tierra y su uso racional y;

b-) Sostenibilidad ambiental, observando las disposiciones legales ambientales vigentes.

Art. 7: Sostenibilidad Ambiental

**ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL (EIA)
PROYECTO LOTEAMIENTO**

A los efectos del artículo 3 inciso B de la presente Ley, declarase obligatoria la realización de Estudios de Impacto Ambiental conforme a los términos de la Ley N° 294/93, como instrumento de Política Ambiental y Planificación para el uso sostenible de los inmuebles rurales.

Decreto N° 18831/86: Por la cual se establecen normas de protección del Medio Ambiente

Art. 1: Establecen normas de protección de los recursos naturales y de los suelos de los bosques protectores y de la zona de reservas naturales.

Art. 3: A los efectos de la protección de ríos, arroyos, nacientes y lagos se deberá dejar una franja de bosque protector de por lo menos 100(cien) metros a ambas márgenes de los mismos.

Art. 5: En los terrenos con pendientes menores de 15% y mayores a 5% dedicados a cultivos agrícolas deberán realizarse prácticas de conservación de suelos a fin de evitar la erosión.

Art. 6: Prohíbete los desmontes sin solución de continuidad en superficies mayores de 100 Hás, debiendo dejarse entre parcelas, franjas de bosques de 100 metros de ancho como mínimo.

Art. 9: Todo propietario, tenedor a cualquier título, empresas, concesionarias o cualquier otra forma de sociedad o asociación que tengan o desarrollan explotaciones agrícolas ganaderas o forestales o cualquier combinación deberán:

a-) Establecer y aplicar dispositivos y prácticas preventivas y de lucha contra la erosión, la contaminación y de todo tipo de degradación causadas por el hombre.

c-) Aplicar prácticas para el mantenimiento de la fertilidad de los suelos,

d-) Aplicar prácticas tecnológicas culturales que no degraden los suelos y que eviten todo desmejoramiento de su capacidad de uso.

e-) Aplicar prácticas para la recuperación de las tierras que estuviesen en cualquier forma o intensidad degradadas.

LEY N° 3239 DE LOS RECURSOS HIDRICOS DEL PARAGUAY

CAPITULO I

OBJETIVO

Artículo 1°.- La presente Ley tiene por objeto regular la gestión sustentable e integral de todas las aguas y los territorios que la producen, cualquiera sea su ubicación, estado físico

**ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL (EIA)
PROYECTO LOTEAMIENTO**

o su ocurrencia natural dentro del territorio paraguayo, con el fin de hacerla social, económica y ambientalmente sustentable para las personas que habitan el territorio de la República del Paraguay.

Decreto Nº 9824 POR EL CUAL SE REGLAMENTA LA LEY No 4241/2010

"DE RESTABLECIMIENTO DE BOSQUES PROTECTORES DE CAUCES

HÍDRICOS DENTRO DEL TERRITORIO NACIONAL"

CAPÍTULO III

DE LA EXTENSIÓN DE LOS BOSQUES PROTECTORES

Art. 5º.- Establecer los parámetros mínimos que se deberán restaurar conforme al ancho del cauce hídrico y las particularidades del área de influencia de los mismos, los cuales constituyen la base para planificar las zonas de bosques protectores de cauces hídricos para la Región Oriental, conforme al siguiente cuadro:

Ancho del cauce | Ancho mínimo del bosque protector en cada margen

Mayor o igual a 100 m | 100 m

50 a 99 m | 60 m

20 a 49 m | 40 m

5 a 19 m | 30 m

1.5 a 4.9 m | 20 m

Menor a 1.5 m | 10 m

Zona de influencia de Nacientes | Se preverá en cada caso de tipos de nacientes.

4.4.- Tarea -4: DETERMINACIÓN DE LOS POTENCIALES IMPACTOS DEL PROYECTO PROPUESTO.

De manera a identificar los impactos positivos y negativos, directos e indirectos, reversibles e irreversibles, mediatos o inmediatos, de acuerdo al esquema planteado por los términos de referencia; se han determinado los impactos generados, para luego realizar una ponderación de los más significativos, de manera a establecer la intensidad con que afectan al medio. Esta actividad en particular no producirá desechos peligrosos, por lo que el potencial daño al medio que lo rodea no posee significancia, ya sea en forma

**ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL (EIA)
PROYECTO LOTEAMIENTO**

directa o indirecta. La determinación de los impactos fue realizada para cada una de las fases del proyecto: fase de diseño, fase de ejecución y fase de operación.

IMPACTOS POSITIVOS

ETAPA DE PLANIFICACIÓN Y DISEÑO

Mensura y elaboración de planos

Generación de empleos

ARBORIZACIÓN

Control de la erosión

Recomposición del hábitat de aves e insectos

Recomposición de paisajes

Plusvalía del terreno por el mejoramiento del paisaje

AMBIENTE ECONÓMICO ECONOMÍA

Valorización inmobiliaria

Aumento de ingresos a la economía local y por lo tanto mayor nivel de empleos fijos y temporales.

Cambio en el valor del suelo.

Ingresos al fisco y al municipio (impuesto)

IMPACTOS NEGATIVOS

MOVIMIENTO DE SUELOS

Afectación de la calidad del aire por la generación de polvo y ruido. Aumento del tráfico y congestión vehicular

Alteración de la geomorfología

Alteración del paisaje

OBRAS CIVILES

Afectación de la calidad del aire por la generación de polvo y ruido ocasionados por la construcción en sí

Riesgos de accidentes principalmente entre los obreros, por la incorrecta manipulación de materiales, herramientas y/o maquinarias.

**ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL (EIA)
PROYECTO LOTEAMIENTO**

Afectación de la calidad de vida y de la salud de las personas por la emisión de gases de los vehículos.

GENERACIÓN DE DESECHOS SÓLIDOS

Afectación de la calidad de vida y de la salud de los pobladores por la incorrecta disposición final de desechos sólidos.

Riesgos de posibles incendios ocasionados por la acumulación de los desechos.

Posibles focos de generación de vectores por el almacenamiento incorrecto de residuos.

GENERACIÓN DE EFLUENTES LÍQUIDOS

Posibles focos de contaminación del suelo por los desechos líquidos generados en el establecimiento.

AUMENTO DEL TRÁFICO VEHICULAR

Ruidos molestos y posibilidad de contaminación del aire por la emisión de gases de combustión generados por los vehículos.

IMPACTOS INMEDIATOS

Posible migración de aves e insectos por la modificación de su hábitat. Generación de polvo, ruido y emisión de gases de la combustión de maquinarias que pueden afectar la salud de las personas y consecuentemente la calidad de vida.

IMPACTOS MEDIATOS: Posibilidad de contaminación del suelo y del agua subterránea como consecuencia de los desechos sólidos y líquidos generados por el proyecto.

5. IDENTIFICACIÓN DE LOS FACTORES AMBIENTALES POTENCIALMENTE IMPACTADOS POR LAS ACCIONES DEL PROYECTO:

AMBIENTE INERTE

AGUA: Contaminación del agua subterránea y/o superficial por la generación de efluentes líquidos.

SUELO: Contaminación del suelo y subsuelo por generación de efluentes líquidos y desechos sólidos.

AIRE: Aumento de los niveles de emisión de CO₂ y de las partículas en suspensión. Incremento de los niveles sonoro.

**ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL (EIA)
PROYECTO LOTEAMIENTO**

AMBIENTE BIÓTICO FLORA: Eliminación y modificación de especies vegetales.

FAUNA: Alteración del hábitat de aves e insectos.

AMBIENTE SOCIAL HUMANO: Alteración de la calidad de vida (molestias debido al aumento del tráfico vehicular, ruido, polvo). Efecto en la salud y la seguridad de las personas.

AMBIENTE ECONÓMICO ECONOMÍA

Actividad comercial.

Aumento de ingresos a la economía local y por lo tanto mayor nivel de empleos fijos y temporales.

Cambio en el valor del suelo.

Ingresos al fisco y al municipio (impuesto)

PLAN DE GESTION AMBIENTAL

El Plan de Gestión Ambiental es una parte del EIAP y su respectivo RIMA que contiene los programas de acompañamiento de las evoluciones de los impactos ambientales positivos y negativos causados por el emprendimiento (en sus fases de planeamiento, construcción y operación). Deberá presentar los métodos e instrumentos de vigilancia, monitoreo y control que se utilizarán y las medidas mitigadoras /o compensatorias de los impactos negativos. Del mismo modo, la Ley 294/93, Art. 3º inciso e) establece que toda evaluación de impacto ambiental debe contener un Plan de Gestión Ambiental que contendrá la descripción de las medidas protectoras, correctoras o de mitigación de impactos ambientales negativos que se prevén en el proyecto; de las compensaciones e indemnizaciones previstas, de los métodos e instrumentos de vigilancia, monitoreo y control que se utilizarán, así como las demás previsiones que se agreguen en las reglamentaciones. Los principales componentes del PGA son los siguientes programas:

PROGRAMA DE PROTECCION - MITIGACION DE IMPACTOS AMBIENTALES

PROGRAMA DE MONITOREO AMBIENTAL.

PROGRAMA DE CONTINGENCIA

**ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL (EIA)
PROYECTO LOTEAMIENTO**

MEDIDAS AMBIENTALES EN ETAPA DE PREPARACIÓN DE SITIO. Comprende las medidas propuestas para mitigar los impactos generados por las actividades de preparación del sitio.

A continuación se presenta su descripción:

a) MEDIDA : 1: LIMPIEZA Y DISPOSICIÓN DE MATERIAL ORGÁNICO.

Durante la tala de árboles, arbustos y descapote se generará una serie de desechos de origen vegetal consistentes en troncos, ramas y raíces, los cuales se dispondrán temporalmente en puntos específicos dentro del área del proyecto de acuerdo al sector donde se originen. También se aprovechará la madera como material de construcción en parquerización u otros usos dentro de la zona de influencia del proyecto; el resto será eliminado por el proponente, en acuerdo con las normas municipales.

b) MEDIDA 2: ACOPIO TEMPORAL DE SUELO CUBIERTO CON MATERIALES.

IMPERMEABLES. Los trabajos de remoción de suelos y eliminación de cobertura vegetal, demandará disponer montículos o acumulaciones de material descapotado y de material selecto en sitios planos con alturas máximas que no superen los 1,5 metros de altura, para un mejor manejo. Los montículos podrán ser cubiertos para evitar su pérdida por erosión, la que podría aportar sedimentos al drenaje natural y aumento de partículas en el aire. Se recomienda adquirir plástico negro y cubrir los montículos mientras son retirados, sobre todo en periodos de fuertes vientos o lluvias intensas.

c) **MEDIDA 3: HUMECTACIÓN DIARIA.** El suelo seco y los desechos de materiales removidos durante el corte de tierra orgánica y terracería, generarán dispersión de partículas de polvo en el entorno inmediato, por lo que serán humedecidos diariamente principalmente en la estación seca.

d) **MEDIDA 4: CERCO PERIMETRAL TEMPORAL.** El uso equipo y maquinaria pesada en la construcción generará polvo y ruido molesto a sus operadores y entorno inmediato, por lo que se recomienda colocar un cerco perimetral de lámina y madera de carácter temporal en sector, alrededor de la zona de construcción-. Esta medida forma parte de las instalaciones

d) **MEDIDA 5: ADQUISICIÓN Y USO DE EQUIPO DE PROTECCIÓN AUDITIVA.** El uso de la maquinaria pesada podría generar ruidos molestos a sus operadores y generar malestar a los vecinos del entorno inmediato. Si los ruidos de la maquinaria excedieran los 80 db, se proporcionará equipo de protección auditiva al operador y sus colaboradores cercanos a fin de garantizar la protección de los trabajadores. Para prevenir malestares a

ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL (EIA) PROYECTO LOTEAMIENTO

los vecinos debido al ruido de la maquinaria, ésta deberá encontrarse en buen estado de funcionamiento, disponer de silenciadores y operarse en horas laborales.

f) MEDIDA 6: DEPÓSITOS DE DESECHOS SÓLIDOS. En las instalaciones provisionales se colocarán depósitos de recolección temporal de desechos sólidos con tapaderas generados por los trabajadores, los que serán depositados en un contenedor para posteriormente ser retirados por el móvil de aseo municipal.

MEDIDAS AMBIENTALES EN ETAPA DE CONSTRUCCIÓN.

a) **MEDIDA 7: ADQUISICIÓN Y USO DE EQUIPO DE PROTECCIÓN PERSONAL.** Las actividades constructivas generarán potenciales accidentes a los trabajadores de la construcción, por lo cual se aplicarán medidas preventivas de seguridad y de higiene ocupacional; entre las que se establece la adquisición y el uso obligatorio de equipo de protección personal que incluye cascos, guantes, botas, lentes, mascarillas y arneses que se utilizarán de acuerdo a las actividades generadoras de riesgos ocupacionales en las diferentes actividades de la obra.

MEDIDAS AMBIENTALES EN ETAPA DE OPERACIÓN.

En esta etapa las medidas propuestas se traducen básicamente en mitigar los impactos que generarán las actividades de los usuarios que se describen a continuación:

a) **MEDIDA 8: RETIRO DE DESECHOS SÓLIDOS.** En la etapa de funcionamiento se tendría un volumen máximo de desechos sólidos producidos del orden de 85 kilogramos / día en total, tomando en cuenta una generación de 1 kilogramos/persona/día y que en la residencial se tendrá una cantidad máxima de 85 personas. Este volumen es funcionalmente manejable a través del sistema de la recolección domiciliaria de basura de Empresa Privada. Los residentes pagarán la tarifa correspondiente.

PROGRAMA DE MONITOREO AMBIENTAL

OBJETIVO GENERAL. El programa tiene por objetivo principal controlar la producción de impactos ambientales relevantes, y la eficiencia en la implementación de las medidas de mitigación.

**ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL (EIA)
PROYECTO LOTEAMIENTO**

COMPONENTES A SER MONITOREADOS.

FACTORES AMBIENTALES MONITOREADOS	PUNTOS DE MUESTREOS	PARAMETROS.	FRECUENCIA.
Alteración de la calidad del aire por emisiones de particulados	Calles de acceso. Depósito de materiales de construcción. Zona de obra. Áreas verdes	Concentración de particulados en el aire.	Control diario en periodos de sequía.
Generación de ruidos molestos	Zona de obras. Calles.	Mediciones de niveles de ruidos	Control semanal durante la construcción. Control mensual durante la operación.
Generación de residuos solidos	Campamentos de obras. Zonas de obras. Áreas verdes. Viviendas	Volumen de carga total por urbanización. Clasificación de los tipos de residuos sólidos.	Control semanal en periodos de construcción, en zonas de construcción. Control mensual en periodos de operación
Generación de efluentes líquidos.	Campamentos de construcción. Zona de construcción. Viviendas.	Volumen de residuos generados por zona de proyecto.	Control semanal en periodos de construcción. En periodo de operación el control podrá ser mensual,

**ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL (EIA)
PROYECTO LOTEAMIENTO**

			de acuerdo a necesidades de las Autoridades Municipales
--	--	--	--

PROGRAMA DE CONTINGENCIA DE CONSTRUCCION.

OBJETIVOS.

Diseñar, presentar e implementar un sistema conformado por la infraestructura organizacional de la empresa constructora, los recursos humanos, técnicos y los procedimientos estratégicos que se activarán de manera rápida, efectiva y segura ante posibles emergencias que se puedan presentar durante la puesta en marcha del Proyecto Parque Comuneros. Como objetivos específicos del programa se tienen los siguientes:

- Definir las estrategias para el manejo y control de las posibles emergencias que se puedan presentar durante la ejecución de la obra.
- Ofrecer las estrategias para organizar y ejecutar acciones eficaces de control de emergencias.
- Minimizar las pérdidas sociales, económicas y ambientales asociadas a una situación de emergencia. Proteger las zonas de interés social, económico y ambiental localizadas en el área de influencia del proyecto.
- Generar una herramienta de prevención, mitigación, control y respuesta a posibles contingencias generadas en la ejecución del proyecto.
- Definir el grupo de respuesta con su respectivo organigrama y los procedimientos operativos.
- Minimizar los impactos que se pueden generar sobre la comunidad.
- Costos y reclamos de responsabilidad civil por la emergencia.
- Críticas de medios de comunicación y opinión pública, y consecuencias legales generadas por el conflicto.

CONTINGENCIAS CONTEMPLADAS. El programa de contingencia debe contemplar las siguientes medidas:

Medidas de evacuación

Primeros Auxilios

ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL (EIA) PROYECTO LOTEAMIENTO

Capacidad insuficiente de almacenamiento de residuos

Fugas de Gas

Daño de maquinaria, equipos y herramientas

Interrupción de servicios públicos

Deslizamientos y derrumbes ocasionados por las obras

Incendio.

ESTRUCTURA DEL PROGRAMA. El Programa de Contingencia está dividido en dos partes: componente Estratégico y componente de Acción.

El Estratégico define la estructura y la organización para la atención de emergencias, las funciones y responsabilidades de las personas encargadas de ejecutar el programa, los recursos necesarios, y las estrategias preventivas y operativas a aplicar en cada uno de los posibles escenarios, definidos a partir de la evaluación de los riesgos asociados al Proyecto establece los procedimientos a seguir en caso de emergencia para la aplicación de cada una de las fases de respuesta establecidas en el componente Estratégico.

COMPONENTE ESTRATÉGICO. ESTRATEGIAS DE PREVENCIÓN Y CONTROL DE CONTINGENCIAS. Las estrategias para la prevención y el control de contingencias se definen como un conjunto de medidas y acciones diseñadas a partir de la evaluación de riesgos asociados a las actividades de construcción del proyecto encaminadas en primer lugar a evitar la ocurrencia de eventos indeseables que puedan afectar la salud, la seguridad, el medio ambiente y en general el buen desarrollo del proyecto, y a mitigar sus efectos en caso de que éstos ocurran.

ESTRATEGIAS PREVENTIVAS. El contratista deberá ajustar el Programa teniendo en cuenta cada una de las actividades que se llevarán a cabo en la etapa de construcción, el cual es de obligatorio cumplimiento tanto para el personal contratista y subcontratista.

RESPONSABILIDADES DE LOS PROPONENTES DEL PROYECTO

Cumplir y hacer cumplir las normas generales, especiales, reglas, procedimientos e instrucciones

sobre medicina, higiene y seguridad industrial, en cuanto a condiciones ambientales, físicas, químicas, biológicas, psicosociales, ergonómicas, mecánicas, eléctricas y locativas para lo cual deberá:

- Hacer cumplir las normas y procedimientos establecidos, en los programas del PGA.

ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL (EIA) PROYECTO LOTEAMIENTO

- Desarrollar programas de mejoramiento de las condiciones y procedimientos de trabajo tendientes a proporcionar mayores garantías de seguridad en la ejecución de las labores.
- Adelantar campañas de capacitación a los trabajadores en lo relacionado con la práctica de la Salud Ocupacional.
- Descubrir los actos inseguros, corregirlos y enseñar la manera de eliminarlos, adoptando métodos y procedimientos adecuados de acuerdo con la naturaleza del riesgo.
- Facilitar la práctica de inspecciones e investigaciones que sobre condiciones de salud ocupacional, realicen las autoridades competentes.
- Difundir y apoyar el cumplimiento de las políticas de seguridad mediante programas de capacitación, para prevenir, eliminar, reducir y controlar los riesgos inherentes a sus actividades dentro y fuera del área de trabajo.
- Suministrar a los trabajadores los elementos de protección personal necesarios y adecuados según el riesgo a proteger y bajo recomendaciones de Seguridad Industrial, teniendo en cuenta su selección según el uso, servicio, calidad, mantenimiento y reposición.

RESPONSABILIDADES DE LOS TRABAJADORES

- Realizar sus tareas observando el mayor cuidado para que sus operaciones no se traduzcan en actos inseguros para sí mismo ó para sus compañeros, equipos, procesos, instalaciones y medio ambiente, cumpliendo las normas establecidas en este reglamento y en los programas del PGA.
- Vigilar cuidadosamente el comportamiento de la maquinaria y equipos a su cargo, a fin de detectar cualquier riesgo o peligro, el cual será comunicado oportunamente a su jefe inmediato para que este proceda a corregir cualquier falla humana, física o mecánica o riesgos del medio ambiente que se presenten en la realización del trabajo.

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

El presente **ESTUDIO DE EVALUACION DE IMPACTO AMBIENTAL PRELIMINAR** y su Plan de Gestión Ambiental, consiste en la descripción del proyecto y un análisis y evaluación de los posibles impactos que pudieran ser ocasionados sobre el medio ambiente, con la implementación del proyecto propuesto. Se debe resaltar que toda actividad, de por sí, genera impactos positivos y negativos sobre el medio ambiente. El

ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL (EIA)
PROYECTO LOTEAMIENTO

proyecto propone medidas de mitigación tendientes a disminuir los impactos negativos, ya que resulta casi imposible evitar que se produzcan tales impactos con este tipo de actividad, que contribuirán a la recuperación y conservación principalmente de los factores físicos y biológicos. Desde el punto de vista socioeconómico la mayoría de los impactos resultan altamente positivos, como ser el aporte a la sociedad en el pago de los impuestos, la generación de empleo e ingresos, entre otras, que contribuirán a la dinámica socioeconómica.

**ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL (EIA)
PROYECTO LOTEAMIENTO**
