

# RELATORIO DE IMPACTO AMBIENTAL (RIMA).

LEY 294/93 DE EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL, SU DECRETO  
REGLAMENTARIO N° 453/13 Y SU MODIFICADORA Y AMPLIACIÓN,  
EL DECRETO N° 954/13.

## PROYECTO:

"LOTEAMIENTO DE URBANIZACIÓN"

## PROPONENTE:

- ✓ LA LOTEADORA INMOBILIARIA S.A.

## REPRESENTANTES:

- ✓ María Celia Arguello de Rodas.
- ✓ Anna Marisel Rodas Arguello.

## DATOS DE LA PROPIEDAD:

- ✓ FINCA N°: 12.771.
- ✓ PADRON N°: 6542.

DATOS DEL CONSULTOR  
Ing. Amb. Fredy Arnaldo Aquino  
Reg. MADES CTCA N° I-878  
[consultoria@biosfera.com.py](mailto:consultoria@biosfera.com.py)  
[www.biosfera.com.py](http://www.biosfera.com.py)

## 1. INTRODUCCIÓN.

El Relatorio de Impacto Ambiental es un documento técnico que se ajusta a lo establecido en la Ley 294/93 y su Decreto Reglamentario N° 453/13, y describe las actividades que deben desarrollarse según las legislaciones vigentes.

Se entenderá por "Loteamiento" toda división o parcelamiento de inmueble en dos o más fracciones destinadas a la venta en zona urbana, suburbana o rural, con fines de urbanización. Las urbanizaciones o fraccionamientos en nuestra actualidad se han desarrollado con más frecuencias por la expansión de las zonas urbanas, debido al rápido crecimiento demográfico y de la necesidad de que cada persona tenga un terreno propio en donde pueda vivir dignamente. En años anteriores se han tenido menor necesidad de terrenos urbanos, aumentando la demanda cada vez más, debido a que aparte del crecimiento demográfico natural existen muchas familias que emigran de las zonas rurales a las urbanas, en busca de mejor porvenir.

La Loteadora Inmobiliaria S.A, tiene por objetivo la adecuación de un loteamiento, desarrollado en un inmueble de 10 has. 7650 m<sup>2</sup>, se encuentra situado en el lugar denominado Pirayu`i, ubicado sobre las Coordenadas de Referencia X 474.322 Y 7.197.622, identificado con Padrón N° 6542, Finca N° 12.771, Distrito de San Bernardino, Departamento de Cordillera.

### 1.1. Marco Jurídico:

El proceso de Evaluación de Impacto Ambiental del proyecto propuesto es realizado en el marco del Decreto N° 453/13 que reglamenta la Ley N° 294/93 "De Evaluación de Impacto Ambiental" y su modificatorio o ampliatorio Decreto N° 954/13, referido al Art. N° 2°: inciso a) Barrios cerrados, loteamientos, urbanizaciones. Por lo tanto, el proyecto será evaluado con un Estudio de Impacto Ambiental preliminar.

## 2. CARACTERIZACIÓN DEL PROYECTO.

### 2.1. Nombre del Proyecto:

"Loteamiento de Urbanización"

### 2.2. Proponente:

Firma;	La Loteadora Inmobiliaria S.A.
RUC.;	80019163-3

### 2.3. Representantes:

Sra. Maria Celia Arguello de Rodas.	C.I. N° 133.851
Sra. Anna Marisel Rodas Arguello.	C.I. N° 650.612

### 2.4. Datos del Inmueble:

Padrón N°:	6542.
Finca N°:	12.771.
Sup. Total:	10 has. 7650 m <sup>2</sup>

**2.5. Ubicación de la Propiedad:** El inmueble en estudio, se encuentra situado en el Lugar denominado Pirayu`i, sobre las Coordenadas de Referencia X 474.322 Y 7.197.622, Distrito de San Bernardino, Departamento de Cordillera.

## 3. OBJETIVOS.

### 3.1. Objetivo del RIMA:

- ❖ Comunicar a la ciudadanía interesada o afectada de los posibles impactos ambientales que producirá el proyecto sobre el medio ambiente y de las medidas de protección mitigación, control y monitoreo ambiental a ser implementados de acuerdo a las normas nacionales vigentes.

### 3.2. Objetivo del Proyecto:

- ❖ Elaborar y presentar el Estudio de Impacto Ambiental Preliminar (EIAp), determinando los impactos sociales, económicos y ambientales que podrían ser generados por la ejecución del Proyecto "Loteamiento de Urbanización".

### 3.3. Objetivos del Estudio.

- ❖ Describir las condiciones que hacen referencia a los aspectos operativos del proyecto.
- ❖ Identificar, evaluar y prevenir los posibles impactos y sus consecuencias en el área de influencia de la localización del proyecto.
- ❖ Establecer las medidas de mitigación, de impactos negativos identificados, para mantenerlos en niveles admisibles, y asegurar de esta manera la estabilidad del sistema natural y social en el área de influencia del proyecto.
- ❖ Analizar la influencia del marco legal ambiental vigente con relación al proyecto, y encuadrarlo a sus exigencias, normas y procedimientos.
- ❖ Proponer un plan de monitoreo adecuado a los diferentes mecanismos de mitigación propuestos.

## 4. DESCRIPCION DEL AREA.

**4.1. Superficie a ocupar e intervenir:** La superficie total de la propiedad es de 10 has. 7650 m<sup>2</sup> (ver documentos).

**4.2. Superficie a ocupar sin intervención:** En este tipo de emprendimiento (loteamiento) se considera el uso total del terreno, pudiendo considerar superficie sin intervenir al área correspondiente a plaza, edificio público y resto de propiedad.

**4.3. Descripción del Uso de la Propiedad:** Para la planificación del plano de loteamiento, se ha recurrido a las imágenes del año 2006, 2015, 2024 y 2025, a fin de realizar una comparación con la imagen actualizada, esto se debe a la necesidad de dar cumplimiento a la *Ley N° 6.256/18 "Que prohíbe las actividades de transformación y conversión de superficies con cobertura de bosques en la región oriental"*.



## 5. DEFINICIÓN DEL ÁREA DE INFLUENCIA DEL PROYECTO.

**5.1. Área de Influencia Directa (AID):** Se considera como tal al área dónde los efectos ambientales que podrían ser generados por la actividad puedan tener incidencia, que en este caso corresponde a la propiedad donde se desarrollara el proyecto hasta los límites perimetrales de la misma, y cuya superficie a lotear es de 10 has. 7650 m<sup>2</sup>.

**5.2. Área de Influencia Indirecta (AII):** Se establece el área de influencia indirecta (AII) una superficie de 1000 metros de radio desde el inmueble objeto de estudio, donde las variables ambientales (Medios físicos, biológicos y antrópico) lleguen a alcanzar los impactos negativos y positivos del emprendimiento.

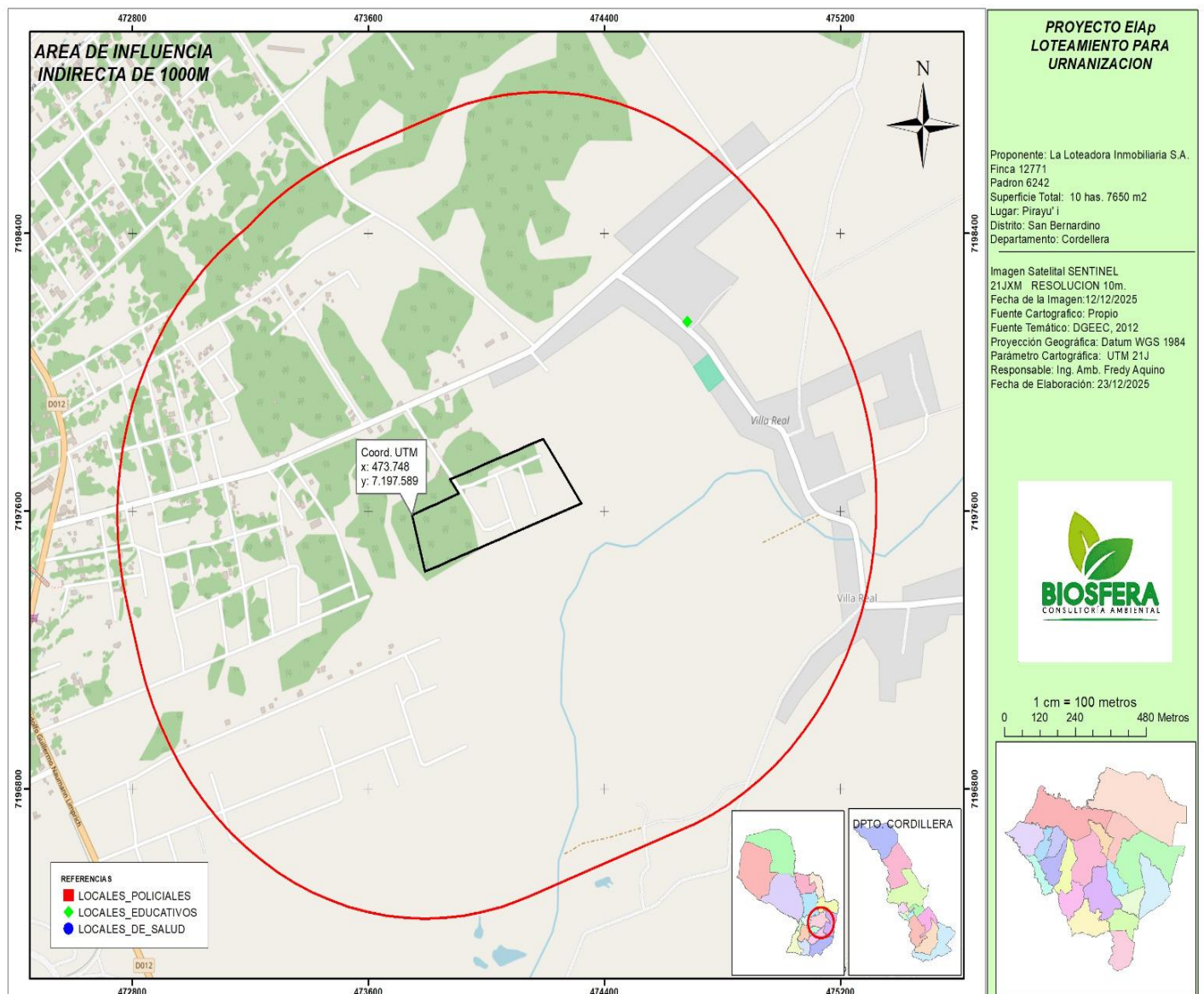


Imagen N° 1: Área de Influencia Indirecta.

## 6. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO.

La propiedad cuenta con una superficie total de 10 has. 7650 m<sup>2</sup>, se puede visualizar que la propiedad se encuentra dividida en 10 (diez) manzanas, fraccionadas a su vez en lotes, calles, contribución inmobiliaria obligatoria y resto de propiedad.

Obs.: Se efectuará las obras que sean necesarias para mejorar y acondicionar el lugar como apertura de caminos, limpieza de lotes, en caso necesario se realizará la canalización para desagüe pluvial.

### 6.1. Recopilación de informaciones:

- Trabajo de campo: Se ha realizado visita dentro de la propiedad y del entorno, con la finalidad de obtener información sobre las variables que podrían verse afectados.
- Recolección de datos: Esta etapa consiste en recabar todas las informaciones relacionadas al proyecto como; planos, documentos del inmueble, datos del proponente e igualmente se realizó una recopilación de las normas y disposiciones legales relacionados al loteamiento.
- Procesamiento de la información: Una vez obtenida todas las informaciones se procedió al ordenamiento y análisis de las mismas, con respecto a la actividad de loteamiento, a partir del cual se obtuvo, la definición del entorno del proyecto y posterior elaboración del informe de Estudio de Impacto Ambiental preliminar.

### 6.2. El Proyecto Contempla las Siguietes Fases:

- Apertura y limpieza de Calles: Se realizará la apertura de las calles internas y perimetrales en donde sea necesaria, las cuales servirán de acceso a las áreas que deban utilizarse en forma permanente u ocasional para llevar a cabo la ejecución de las actividades. Se requerirá la limpieza de la cobertura vegetal para la habilitación de las calles, se desarrollará según el plano topográfico.
- Delimitación y amojonamiento: El amojonamiento de los lotes se realizará de acuerdo al resultado del trabajo catastral diseñado para cada lote. Las dimensiones de los lotes cumplirán con los requisitos establecidos en la Ordenanza Municipal.

- **Comercialización:** Corresponde a la venta de los lotes, que se podrá realizar al contado y a plazos, en la que el interesado en adquirirla, se pondrá en comunicación directa con los vendedores, conforme a las condiciones y lineamientos que siguen, como ser condiciones de dominio y la responsabilidad que asumen los compradores con respecto a las leyes civiles y ambientales.

### 6.3. Canalización de aguas pluviales:

- **Sistema de Drenaje Pluvial:** Consiste en tuberías, colectores e instalaciones complementarias que recolectan agua de escorrentía de precipitaciones pluviales.

Se efectuará las obras que sean necesarias para el acondicionamiento, en caso necesario se realizara la construcción de canaletas para desagüe pluvial a lo largo de las calles para el sistema de drenaje de las mismas que luego transportarán las aguas pluviales por pendiente natural.

En cuanto a las aguas que incidieran en las viviendas, serán colectadas a través de canaletas y posteriormente lanzadas a las calles, las que contarán con una suave pendiente para desagües pluviales y que conducirán las aguas fuera del área de emplazamiento.

### 6.4. Descripción del Uso de la Propiedad.

- **Loteamiento:** Según el plano topográfico, el inmueble esta agrupado en 10 (diez) manzanas, que abarca una superficie de 6,0518, equivalente al 56,22 % del total de la propiedad.

- **Caminos:** La apertura de calles se realizará en una superficie de 2,7895 m<sup>2</sup> el 25,91 %, las cuales serán divididas entre internas y perimetrales.

- **Contribución Inmobiliaria:** En el Art. 247 de la Ley N° 3.966/10 "Orgánica Municipal", se establece una "Contribución Inmobiliaria Obligatoria", se entenderá por esto a la superficie de terreno que el propietario de un inmueble deberá transferir gratuitamente a favor de la Municipalidad, en concepto de vías de circulación, plazas o edificios públicos. Y de acuerdo a los criterios urbanísticos, se podrá dividir la fracción destinada para estos fines ubicándolos en dos o más sitios destinados dentro del proyecto de loteamiento.

Se puede visualizar que, según el plano de la propiedad el área destinada para plaza y edificio público es de 0,6737 m<sup>2</sup> el 6,26 %. Cabe mencionar que las calles, plazas y espacios destinados para edificios públicos, serán transferidos a la Municipalidad local, por lo tanto, el mantenimiento de los mismos quedará a cargo de la institución mencionada.

- Resto de Propiedad: Se ha dejado como resto de propiedad una superficie de 1,2500 m<sup>2</sup> el 11,61 % de la propiedad, en dicha superficie no será realizada ninguna actividad antrópica.

Cuadro de superficie.

MANZANA-1	
Lote	Sup. c/u
Lote N° -01	441.61 m <sup>2</sup>
Lote N° -02	395.25 m <sup>2</sup>
Lote N° -03	395.33 m <sup>2</sup>
Lote N° -04	395.36 m <sup>2</sup>
Lote N° -05	395.40 m <sup>2</sup>
Lote N° -06	395.43 m <sup>2</sup>
Lote N° -07	395.47 m <sup>2</sup>
Lote N° -08	395.51 m <sup>2</sup>
Lote N° -09	395.54 m <sup>2</sup>
Lote N° -10	395.58 m <sup>2</sup>
Lote N° -11	395.62 m <sup>2</sup>
Lote N° -12	395.65 m <sup>2</sup>
Lote N° -13	395.58 m <sup>2</sup>
Lote N° -14	421.95 m <sup>2</sup>
TOTAL	5608.99 m <sup>2</sup>
MANZANA-2	
Lote	Sup. c/u
Lote N° -01 - E. PUBLICO	1924.78 m <sup>2</sup>
Lote N° -02 - PLAZA	4811.96 m <sup>2</sup>
TOTAL	6736.74 m <sup>2</sup>
MANZANA-3	
Lote	Sup. c/u
Lote N° -01	431.25 m <sup>2</sup>
Lote N° -02 AL 23	405.14 m <sup>2</sup>

Lote N° -24	431.86 m <sup>2</sup>
Lote N° -25	431.68 m <sup>2</sup>
Lote N° -26	431.50 m <sup>2</sup>
Lote N° -27	431.32 m <sup>2</sup>
TOTAL	11070.69 m <sup>2</sup>
<b>MANZANA-4</b>	
Lote	Sup. c/u
Lote N° -01	432.26 m <sup>2</sup>
Lote N° -02 AL 23	405.14 m <sup>2</sup>
Lote N° -24	432.97 m <sup>2</sup>
Lote N° -25	432.79 m <sup>2</sup>
Lote N° -26	432.61 m <sup>2</sup>
Lote N° -27	432.43 m <sup>2</sup>
TOTAL	11076.24 m <sup>2</sup>
<b>MANZANA-5</b>	
Lote	Sup. c/u
Lote N° -01	360.46 m <sup>2</sup>
Lote N° -02 AL 05	360.00 m <sup>2</sup>
Lote N° -06	388.32 m <sup>2</sup>
TOTAL	2188.78 m <sup>2</sup>
<b>MANZANA-6</b>	
Lote	Sup. c/u
Lote N° -01	575.02 m <sup>2</sup>
Lote N° -02 AL 13	450.00 m <sup>2</sup>
Lote N° -14	594.89 m <sup>2</sup>
TOTAL	6569.91 m <sup>2</sup>
<b>MANZANA-7</b>	
Lote	Sup. c/u
Lote N° -01	822.26 m <sup>2</sup>
Lote N° -02	702.26 m <sup>2</sup>
Lote N° -03	564.52 m <sup>2</sup>
Lote N° -04 al 13	600.00 m <sup>2</sup>
Lote N° -14	738.47 m <sup>2</sup>
Lote N° -15	591.11 m <sup>2</sup>
Lote N° -16 al 25	600.00 m <sup>2</sup>
TOTAL	15418.62 m <sup>2</sup>
<b>MANZANA-8</b>	

Lote	Sup. c/u
Lote N° -01	467.71 m <sup>2</sup>
Lote N° -02	436.43 m <sup>2</sup>
Lote N° -03	431.76 m <sup>2</sup>
Lote N° -04	427.09 m <sup>2</sup>
Lote N° -05	422.42 m <sup>2</sup>
Lote N° -06	417.75 m <sup>2</sup>
Lote N° -07	413.08 m <sup>2</sup>
Lote N° -08	408.41 m <sup>2</sup>
Lote N° -09	403.74 m <sup>2</sup>
Lote N° -10	399.08 m <sup>2</sup>
Lote N° -11	415.59 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>4643.06 m<sup>2</sup></b>
<b>MANZANA-9</b>	
Lote	Sup. c/u
Lote N° -01	377.41 m <sup>2</sup>
Lote N° -02	376.96 m <sup>2</sup>
Lote N° -03	376.99 m <sup>2</sup>
Lote N° -04	377.03 m <sup>2</sup>
Lote N° -05	377.06 m <sup>2</sup>
Lote N° -06	377.09 m <sup>2</sup>
Lote N° -07	377.12 m <sup>2</sup>
Lote N° -08	377.16 m <sup>2</sup>
Lote N° -09	462.73 m <sup>2</sup>
Lote N° -10	462.48 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>3942.03 m<sup>2</sup></b>
<b>MANZANA-10</b>	
Lote	Sup. c/u
Lote N° -01 – RETO	12500.00 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>12500.00 m<sup>2</sup></b>

Resumen de Superficies: Se puede observar la superficie de las áreas, según el plano del proyecto elaborado de acuerdo al plano topográfico, distribuidas en lotes, caminos, contribución inmobiliaria obligatoria y resto de propiedad.

USOS	Superficies/ha.	Porcentajes %
Loteamiento.	6,0518	56,12 %
Caminos.	2,7895	25,91 %
Contribución Inmobiliaria Obligatoria.	0,6737	6,26 %
Resto de Propiedad.	1,2500	11,61 %
Sup. Total	10,7650	100 %

## 7. CONSIDERACIONES LEGISLATIVA Y NORMATIVAS.

El marco legal e institucional dentro del cual se analizan los aspectos ambientales del proyecto hace relación a la implementación de normativas para el caso específico, y otros elementos que ayudan a comprender mejor el escenario socioeconómico en el cual se desarrolla. Es por ello que, a continuación, se mencionan las principales normas legislativas que tienen una estrecha relación con el proyecto.

### Principales Leyes Ambientales:

➤ Ley Nº 6.123/18 - "Que eleva al rango de ministerio a la secretaria del ambiente y pasa a denominarse Ministerio del Ambiente y Desarrollo Sostenible".

Art 1. Elevase al rango de Ministerio la Secretaría del Ambiente dependiente de la Presidencia de la República, que pasa a denominarse Ministerio del Ambiente y Desarrollo Sostenible. Tendrá por objeto diseñar, establecer, supervisar, fiscalizar y evaluar la Política Ambiental Nacional, a fin de cumplir con los preceptos constitucionales que garantizan el desarrollo nacional en base a un ambiente saludable y la protección ambiental.

➤ Ley N° 1.561/00 – "Que crea el Sistema Nacional del Ambiente, el Consejo Nacional del Ambiente, la Secretaría del Ambiente".

Considerando, entre otros aspectos, que se han identificado indefiniciones, asimetrías, superposiciones, y vacíos a las estructuras jurídicas existentes relacionadas con aspectos ambientales, en el año 2000 se crea el Sistema Nacional del Ambiente a través de la Ley N° 1.561/00 que tiene por objeto crear y regular el funcionamiento de los organismos responsables de la elaboración, normalización, coordinación, ejecución y fiscalización de la política y gestión ambiental nacional.

➤ Ley N° 294/93 - "De Evaluación de Impacto Ambiental".

La Ley N° 294/93 de "Evaluación de Impacto Ambiental", establece la obligatoriedad del Estudio de Impacto Ambiental (EIA) para todo proyecto de obra pública o privada que por su naturaleza, magnitud o localización pudiera ocasionar alteraciones al ambiente.

Actualmente, la Ley mencionada en este capítulo está reglamentada por el Decreto N° 453/13 firmado en fecha 08 de octubre del año 2013.

➤ Ley N° 836/80 - "Código Sanitario".

Fue aprobado por Ley N° 836/80, y se refiere a la contaminación ambiental en sus Artículos 66, 67, 68 y 82.

El Código Sanitario reglamenta funciones del Ministerio de Salud Pública y Bienestar Social (MSP y BS) para dictar resoluciones en materias de prevención y control de contaminación ambiental, y dedica capítulos que regulan en el ámbito general áreas como: i) Agua para consumo humano y recreación; ii). Alcantarillado y desechos industriales; higiene en la vía pública; iii). Edificios, viviendas y urbanizaciones; etc.

➤ Ley N° 1.160/97 – "Código Penal".

Los hechos punibles contra las bases naturales de la vida humana están regulados en Título III, 1er capítulo, parte Especial del Código Penal. La

pena por la comisión de estos hechos puede consistir en la privación de la libertad o multa.

- Ley N° 716/96 - "Delitos Contra el Medio Ambiente".

Artículo N°. 1º "Esta Ley protege el medio ambiente y la calidad de vida humana contra quienes ordenan, ejecuten o, en 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".

- Ley N° 6.256/18 - "Que prohíbe las actividades de transformación y conversión de superficies con cobertura de bosques en la Región Oriental".

El objetivo de esta ley es propiciar la protección, recuperación, y el mejoramiento del bosque nativo en la Región Oriental, para que en un marco de desarrollo sostenible, el bosque cumpla con sus funciones ambientales, sociales y económicas, contribuyendo al mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes del país. A partir de la fecha de promulgación de la presente ley, se prohíbe en la Región Oriental, realizar actividades de transformación o conversión de superficies con cobertura de bosques, a superficies destinadas al aprovechamiento agropecuario en cualquiera de sus modalidades; o a superficies destinadas a asentamientos humanos.

- Ley N° 3.239/07 - "De los Recursos Hídricos del Paraguay".

La Ley, establece las normativas para la Gestión de los Recursos Hídricos del Paraguay, de acuerdo al artículo 25º de la Ley N° 1.561/00. La Ley establece que las normativas para la Gestión de los Recursos Hídricos deberán apuntar al Uso Sostenible del Recurso en cantidad y calidad, considerando el uso racional de los recursos naturales a fin de no comprometer los ecosistemas vitales.

- Ley N° 352/94 - "De Áreas Silvestres Protegidas".

La presente Ley tiene por objeto fijar normas generales por las cuales se regulará el manejo y la administración del Sistema Nacional de Áreas Silvestres Protegidas del país, para lo cual contará con un Plan Estratégico.

Se declara de interés social y de utilidad pública el Sistema Nacional de Áreas Silvestres Protegidas, el que será regulado por la presente Ley y sus reglamentos.

Todos los habitantes, las organizaciones privadas e instituciones del Estado tienen la obligación de salvaguardar las Áreas Silvestres Protegidas. Todas las Áreas Silvestres Protegidas bajo dominio público serán inalienables e intransferibles a perpetuidad.

- Ley N° 6.390/20 "Que Regula la Emisión de Ruidos".

Esta Ley tiene por objeto regular la emisión de ruidos capaces de afectar el bienestar o dañar la salud de personas o seres vivos, a fin de asegurar la debida protección de la población, del ambiente y de bienes afectados por la exposición a los ruidos.

- Ley N° 3.956/09 – "Gestión Integral de los Residuos Sólidos en la República Del Paraguay".

Esta Ley tiene por objeto el establecimiento y aplicación de un régimen jurídico a la producción y gestión responsable de los residuos sólidos, cuyo contenido normativo y utilidad práctica deberá generar la reducción de los mismos, al mínimo, y evitar situaciones de riesgo para la salud humana y la calidad ambiental.

- Ley N° 5.211/94 – "Calidad del Aire".

Esta Ley tiene por objeto proteger la calidad del aire y de la atmósfera, mediante la prevención y control de la emisión de contaminantes químicos y físicos del aire, para reducir el deterioro del ambiente y la salud de los seres vivos, a fin de mejorar la calidad de vida y garantizar la sustentabilidad del desarrollo.

- Ley N° 426/94 – "Orgánica Departamental".

El Gobierno Departamental tiene como objeto:

a) Elaborar, aprobar y ejecutar políticas, planes, programas y proyectos para el desarrollo político, económico, social, turístico y cultural del Departamento, cuyos lineamientos fundamentales deberán coordinarse con los del Gobierno Nacional y en particular con el Plan Nacional de Desarrollo. Para el efecto, la Secretaría Técnica de Planificación, o la entidad que la sustituya, asistirá técnicamente a cada Gobierno Departamental en la elaboración de los mismos, para asegurar la congruencia entre políticas y planes nacionales, departamentales y municipales;

g) Participar de los programas de cooperación internacional en el Departamento dentro de los límites establecidos en los Acuerdos Internacionales, así como hacer uso del crédito público o privado, nacional o internacional conforme a la Ley.

- Ley Orgánica Municipal N° 3.966/10 y el Capítulo IV de los loteamientos.

- 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, 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 242.- Requisitos para casos especiales.

Además de los requisitos señalados en el artículo anterior, el proyecto de loteamiento podrá requerir el acompañamiento de los siguientes requisitos:

a) Estudio de evaluación de Impacto Ambiental: En los casos señalados en la Ley N° 294/93 "DE EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL" y sus reglamentaciones; y,

b) Mensura judicial: Si el inmueble cuyo loteamiento se pretende no estuviere adecuadamente delimitado o existieren dudas con relación a dicha delimitación, se requerirá la mensura judicial previa.

- Artículo 243.- Requisitos urbanísticos.

Los proyectos de loteamientos deberán cumplir con las disposiciones establecidas en las leyes y ordenanzas correspondientes a su desarrollo urbano.

La municipalidad proporcionará al interesado en el loteamiento los criterios generales que deberá respetar, a fin de armonizar con los trazados

de las calles previstas en los terrenos adyacentes o con los estudios relativos al Plan de Ordenamiento Urbano y Territorial.

- 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 o ratificación de la Junta:

Una vez aprobado provisoriamente el loteamiento por parte de la 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.

c) Aprobación automática:

Si la Junta Municipal no se pronunciara dentro del plazo previsto en el inciso anterior, el proyecto de fraccionamiento se considerará aprobado en forma automática, siempre y cuando se hayan cumplido las obligaciones impuestas al propietario en los Artículos referidos 246 "Obligaciones del propietario" y 247 "Contribución inmobiliaria obligatoria".

En ese caso, la Intendencia Municipal deberá, a pedido de interesado, emitir una constancia en la que se certifique dicha aprobación definitiva ante el silencio de la Junta Municipal, previa verificación del cumplimiento de las obligaciones impuestas al propietario mencionadas en el párrafo anterior.

- 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;

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.

#### Decretos Reglamentarios:

➤ Decreto N° 10.579 - "Por el cual se reglamenta la Ley N° 1.561/2.000 Que crea el Sistema Nacional del Ambiente, el Consejo Nacional del Ambiente y la Secretaria del Ambiente".

➤ Decreto N° 453/13 – "Por el cual se reglamenta la Ley 294/93 de Evaluación de Impacto Ambiental"

Decreto que establece los lineamientos para el proceso de licenciamiento ambiental de obras y actividades a fin de contar con una norma dinámica que dé respuestas a nuevas realidades y eventuales omisiones, que permitiría ampliar las obras y actividades que deberían someterse a evaluación de impacto ambiental cuando existan argumentos razonables para ello y, asimismo, un procedimiento para que la ciudadanía y los eventuales afectados puedan solicitar, en forma fundada, la evaluación de impacto ambiental de una obra o actividad en particular.

➤ Decreto 954/13 – "Por el cual se modifican y amplían los artículos 2°, 3°, 5°, 6° inciso e), 9°, 10, 14 y el anexo del decreto N° 453 del 8 de octubre de 2013, por el cual se reglamenta la Ley N° 294/1993 "De Evaluación de Impacto Ambiental" y su modificatoria, la Ley N° 345/1994, y se deroga el decreto N° 14.281/1996.

Artículo N° 1. Modifícase y amplíese el Artículo 2° del Decreto No 453 del 8 de octubre de 2013 "Capítulo 1 De las obras y actividades que requieren la obtención de una declaración de impacto ambiental", el cual queda redactado de la siguiente manera:

Artículo N° 2 Las obras y actividades mencionadas en el Artículo 7° de la Ley N° 294/1993 que requieren la obtención de una Declaración de Impacto Ambiental son:

a) Los asentamientos humanos, las colonizaciones y las urbanizaciones, sus planes directores y reguladores;

b) La explotación agrícola, ganadera, forestal y granjera;

e) Los complejos y unidades industriales;

d) Extracción de minerales sólidos, superficiales o de profundidad y sus procesamientos;

- e) Extracción de combustibles fósiles y sus procesamientos
- f) Construcción y operación de conductos de agua, petróleo, gas, minerales, agua servida y efluentes industriales en general;
- g) Obras hidráulicas en general;
- h) Usinas y líneas de transmisión de energía eléctrica;
- i) La producción de carbón vegetal y otros generadores de energía, así como las actividades que lo utilicen;
- j) Recolección, tratamiento y disposición final de residuos urbanos e industriales;
- k) Obras viales en general;
- l) Obras portuarias en general y sus sistemas operativos;
- m) Pistas de aterrizaje y sus sistemas operativos;
- n) Depósitos y sus sistemas operativos;
- ñ) Talleres mecánicos;
- o) Obras de construcción, desmontes y excavaciones;
- p) Actividades arqueológicas, espeleológicas y de prospección en general;
- q) Producción, comercialización y transporte de sustancias peligrosas;
- r) La introducción de especies exóticas, la explotación de bosques nativos, de flora y fauna silvestres, la pesca comercial;
- s) Cualquier otra obra o actividad que por sus dimensiones o intensidad sea susceptible de causar impactos ambientales.

➤ Decreto N° 9.824/12 – "Por la cual se reglamenta la Ley N° 4.241/10 De Restablecimiento de Bosques Protectores de Cauces Hídricos dentro del Territorio Nacional".

## 8. PLAN DE PREVENCIÓN Y/O MITIGACIÓN DE LOS IMPACTOS NEGATIVOS IDENTIFICADOS.

Se puede observar las medidas de prevención y mitigación de los posibles impactos ambientales que podrían ser generados por el conjunto de las actividades del proyecto.

### ❖ SUELO:

1. Realizar movimiento de suelo rigurosamente solo en las áreas a lotear.
2. Realizar eliminación de la cobertura del suelo para apertura de camino según el plano topográfico.
3. Retirar el material superficial removido a fin de evitar la dispersión hacia otras zonas.
4. Realizar mantenimiento de las calles especialmente después de la lluvia (responsabilidad del Municipio).
5. Utilizar maquinarias en buen estado a fin de evitar derrames de contaminantes (combustible y aceite).
6. Eliminación correcta de residuos generados en etapa de limpieza.
7. Queda prohibido la utilización de fuego como medida de eliminación de malezas y de cualquier tipo de residuos.
8. En etapa operacional, la municipalidad será la encargada del retiro y disposición final de residuos domiciliarios.
9. En caso de realizar, proteger las canaletas contra la erosión por medio del empastado en lugares con mucha pendiente libre de cobertura vegetal.

### ❖ AGUA:

1. Las maquinarias a utilizar deberán estar en perfecto estado de mantenimiento a fin de evitar posibles pérdidas de contaminantes.

2. Conservar el empastado en las veredas de las calles para evitar erosión hídrica.
  3. No realizar los trabajos en días lluvioso.
  4. Instalación de baño portátil para utilización por personales en etapa de limpieza.
  5. Eliminación adecuada de efluentes residuales por medio de tratamiento primario (cámara séptica y pozo absorbente), responsabilidad de los ocupantes.
- ❖ AIRE:
1. Se evitarán ruidos sobre los niveles permitidos por las normativas (Ley N° 1.100).
  2. Cumplir con los límites de velocidad para circulación de maquinarias pesadas.
  3. Controlar la situación mecánica de las maquinarias a utilizar en etapa de limpieza y preparación del terreno.
  4. Evitar el trabajo con maquinarias pesadas en épocas de mucho viento para prevenir dispersión de polvo.
  5. Queda totalmente prohibido la utilización de fuego como medidas de eliminación de residuos.
- ❖ FAUNA Y FLORA:
1. Se ha dejado espacio destinado para plaza pública como establece la Ley Orgánica.
  2. Contar con un método de arborización dentro del diseño de las calles.
  3. Conservar arboles de gran porte que sirva de sombra.
  4. Concientizar a los empleados que, durante la actividad de limpieza, en caso de encontrar nidos, guaridas y cuevas de la fauna local, tratar de movilizar sin manipularlos mucho o destruirlos.
  5. En caso de encontrar algún tipo de animal durante la actividad de limpieza, llamar a las autoridades correspondientes para su rescate.
  6. Prohibir la caza de animales silvestres, respetando el marco legal vigente para el efecto.

7. Conservar el área correspondiente a resto de propiedad.

❖ COMPONENTE ANTROPICO:

1. Es obligatorio la utilización de equipos de protección individual por parte de los funcionarios en etapa de limpieza como; zapatón, casco, guantes y otros.
2. Utilización correcta de equipos y maquinarias para evitar accidentes.
3. Contar con un manual de procedimiento de salud ocupacional y seguridad en el trabajo.
4. Contratar a personales capacitados en el área.
5. Colocar señalizaciones en etapa de limpieza.
6. Respetar el horario laborar establecido por la Ley.
7. Tener disponible botiquín de primeros auxilios para casos de accidentes leves.
8. Tener a mano número del hospital más cercano para caso de emergencia.

## 9. PLAN DE MONITOREO AMBIENTAL.

El Plan de Monitoreo es el seguimiento rutinario del programa de mitigación utilizado para atenuar los potenciales impactos ambientales, la Evaluación de los Procesos de monitoreo se utiliza para medir la calidad e integridad de la implementación del programa de mitigación y evaluar su cobertura. Los resultados de la evaluación de los procesos están dirigidos a informar correcciones a medio plazo para mejorar la eficacia de los programas.

El Monitoreo debe contemplar los siguientes puntos:

- ✓ Introducción correcta y grado de eficacia de las medidas propuestas en el plan de gestión ambiental.
- ✓ Controlar las operaciones en todas sus etapas.
- ✓ Verificar la eliminación correcta de residuos generados en etapa de limpieza.
- ✓ Controlar el cumplimiento de las leyes relacionadas al proyecto de Loteamiento.

### 9.1. Manejo en la Generación de Polvos.

❖ Etapa de Limpieza: En la etapa de limpieza, se generarán emisiones menores de gases de combustión y de material particulado localmente en el sitio de obras, debido al movimiento de tierra y otras labores. Sin embargo, se recomienda no realizar los trabajos de movimiento o excavación de tierra en épocas de mucha sequía.

❖ Etapa de Operación: Las emisiones atmosféricas que serán generadas durante la etapa de operación corresponden al flujo de vehículos, que se irán manifestando gradualmente de acuerdo al proceso de ocupación del loteamiento.

### 9.2. Manejo y Disposición Final de Residuos Sólidos.

❖ Etapa de limpieza: Serán generados en etapa de limpieza del inmueble como, resto de vegetales, tierra, los cuales deberán ser eliminados correctamente o reutilizado para el relleno en otras áreas, con relación a los residuos sólidos generados por los trabajadores durante la limpieza serán dispuestos en basureros y llevados a sitios de disposición autorizados.

❖ Etapa de Operación: Los residuos sólidos que se generen en la etapa de operación (ocupación de lotes), consistirán en desechos domésticos, los cuales deberán ser retirados por camión de recolección de desechos perteneciente a la municipalidad de la ciudad.

## 10. ELABORACIÓN DE PLANES Y PROGRAMAS DE MONITOREO.

### 10.1. Plan de Seguridad Ocupacional.

A. Objetivo: Mantener un plantel de personales idóneos, capacitados, estable y con buen rendimiento en sus funciones, acorde al cumplimiento de los beneficios laborales y de seguridad proporcionados por el proponente.

B. Descripción: En las medidas mitigatorias durante la fase de limpieza están indicadas las acciones que deberán ser desarrolladas para evitar y/o mitigar los efectos sobre el medio y por ende la salud de las personas. La mayoría de estas acciones forman parte del Plan de seguridad, entre los principales se encuentra la obligatoriedad de la utilización de EPIs y una adecuada infraestructura. Además de los mencionados deben ceñirse

siempre el accionar del emprendimiento a las disposiciones de la Ley 213/93 CODIGO LABORAL Y SUS MODIFICACIONES LEY 496/95.

#### Medidas mitigatorias recomendadas.

- ✓ Verificación de la correcta utilización de Equipos de Protección Individual (etapa de limpieza).
- ✓ Verificar la implementación de botiquín de primeros auxilios (etapa de limpieza).
- ✓ Correcta señalización del lugar de operación.

#### 10.2. Plan de Emergencia.

A. Objetivo: Disponer de las medidas de prevención y contingencias para casos de emergencias en etapa de limpieza.

Casos de accidente de personal: Corte, golpe, mordedura de serpientes, etc.:

- ✓ Habilitar y verificar botiquín de primero auxilio (etapa de limpieza).
- ✓ Habilitar un teléfono móvil, así como tener disponible los números de policía, cuerpo de bombero, ambulancia, puesto de salud, etc., (etapa de limpieza).
- ✓ Disponer de un vehículo liviano apropiado para caso que se necesite traslado del afectado.

#### 10.3. Plan de Operación y Mantenimiento de Maquinarias en Etapa de Limpieza.

A. Objetivo: Asegurar el desenvolvimiento operativo dentro de los lineamientos de las legislaciones ambientales vigentes.

B. Descripción: El proponente deberá contratar a personas idóneas para el mantenimiento de los equipos y maquinarias a utilizar en etapa de limpieza de la propiedad, sobre las cuales se implementará un Plan de Operación y mantenimiento sistemático para asegurar el normal funcionamiento de las mismas.

### 11. PLAN DE CONTINGENCIA.

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 operación 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.

