



RELATORIO DE IMPACTO AMBIENTAL

Proyecto “FRACCIÓN SOL DE ITA 4”

PROPONENTE: RODAN S.R.L.

REPRESENTANTES LEGALES: RODRIGO QUEIROZ ESCAURIZA – ANDREA QUEIROZ ESCAURIZA.

DEPARTAMENTO: CENTRAL.

DISTRITO: ITA.

LUGAR: LUGAR DENOMINADO COMPAÑÍA CURUPIKAYTY.

COORDENADAS UTM: WGS 84 X: 460275 – Y: 7172153.

DICIEMBRE 2025

CONTENIDO

1.	ANTECEDENTES.....	3
	DATOS DEL PROYECTO	4
	DATOS DEL INMUEBLE:	5
2.	ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL	7
3.	AREA DE ESTUDIO	8
4.	ETAPAS DEL PROYECTO	10
	DESCRIPCION DE LAS FASES DEL PROYECTO	10
5.	ALCANCE DE LA OBRA	16
	DESCRIPCION DEL PROYECTO PROPUESTO	16
	DESCRIPCION DEL MEDIO AMBIENTE	¡Error! Marcador no definido.
	MEDIO BIOLÓGICO.....	¡Error! Marcador no definido.
	MEDIO SOCIOECONÓMICO	¡Error! Marcador no definido.
	ECORREGION LITORAL CENTRAL.....	¡Error! Marcador no definido.
	Infraestructura y servicios	¡Error! Marcador no definido.
6.	CONSIDERACIONES LEGISLATIVAS Y NORMATIVAS	¡Error! Marcador no definido.
7.	ANÁLISIS DE ALTERNATIVAS PARA EL PROYECTO PROPUESTO	17
8.	EVALUACIÓN AMBIENTAL – IDENTIFICACION Y ANALISIS DE LOS IMPACTOS.....	18
9.	PLAN DE GESTION AMBIENTAL.....	20
	DETERMINACION DE LAS ACTIVIDADES IMPACTANTES.....	¡Error! Marcador no definido.
	MEDIO IMPACTADO	¡Error! Marcador no definido.
	MEDIDAS DE PREVENCIÓN Y MITIGACIÓN.....	¡Error! Marcador no definido.
	CUADRO DE MEDIDAS DE PREVENCIÓN Y MITIGACIÓN	¡Error! Marcador no definido.
	PLAN DE HIGIENE Y SEGURIDAD	¡Error! Marcador no definido.

PLAN DE MONITOREO	¡Error! Marcador no definido.
10. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES	¡Error! Marcador no definido.
11. BIBLIOGRAFIA.....	¡Error! Marcador no definido.
12. ANEXOS.....	¡Error! Marcador no definido.

1. ANTECEDENTES

El proponente del presente Proyecto “FRACCION SOL DE ITA 4”, es la inmobiliaria RODAN S.R.L, cuyos representantes legales son el Sr. Rodrigo Queiroz E. y la Sra. Andrea Queiroz E.

El fraccionamiento que se encuentra ubicado en un lugar denominado Compañía Curupicayty, con Padrón Nº 26258, Matrícula Nº L05/28430 de la Distrito de Itá del Departamento Central, con coordenadas UTM: WGS 84 X: 460275 – Y: 7172153.

El proyecto busca asociar una visión integral entre lo medioambiental, lo social, lo económico generando opciones a elevar las condiciones económicas con calidad ambiental, el mismo consiste en el fraccionamiento en parcelas o loteamiento para su posterior venta a particulares generando así esta actividad un aporte importante para la sociedad, teniendo en cuenta que el producto final constituye un terreno o hábitat para una población en constante crecimiento.

El emprendimiento consiste en parcelar 4.7 has aproximadamente, siendo las manzanas diferentes entre sí en cuanto a superficie como en números de lotes contenidos en cada una de ellas, también hay diferencia de superficie entre los lotes y todas con formas geométricas rectangulares. (Ver Planos).

La venta y cobranza será al contado y en cuotas mensuales y estará a cargo del proponente del proyecto RODAN SRL, quienes son encargados de la administración del mismo.

Este Estudio de Impacto Ambiental Preliminar es presentado al MADES de manera a cumplir con lo establecido en la Ley 294/93 “De Evaluación de Impacto Ambiental” y a sus decretos Reglamentarios 453/13 y 954/13, además de la Ley Orgánica Municipal, en concordancia con las ordenanzas Municipales, que vamos a ir citando a medida del desarrollo del presente Estudio.

El EIAP fue elaborado a través de la recopilación de informaciones disponibles relacionadas a las características ambientales y socioeconómicas del área de estudio, relevamiento de campo, identificaciones de los impactos ambientales positivos y negativos, activos y pasivos. Con toda esta información de base, se elaboró un diagnóstico ambiental, con lo cual se pudo realizar una

valoración de los impactos con las correspondientes medidas de control y mitigación, incluidos en el Plan de Gestión Ambiental, todo ello atendiendo a las disposiciones de las Leyes Ambientales vigentes en nuestro país, emitidos por el MADES y las Ordenanzas de la Municipalidad de Itá.

El proyecto presentado corresponde únicamente al fraccionamiento/loteamiento de una propiedad y no contempla construcción edilicia. No obstante, y aun tratándose exclusivamente de un fraccionamiento, para el presente Estudio de Impacto Ambiental se ha incorporado un Estudio de Reconocimiento de Suelo, realizado específicamente para la zona del proyecto, el cual incluye:

- Caracterización morfológica del suelo en cinco puntos de muestreo,
- Identificación taxonómica del suelo (Typic Natrudalf),
- Evaluación de la capacidad de drenaje y aireación según zonas alta, media y baja,
- Descripción de horizontes A, Bt1 y Bt2,
- Determinación de textura, estructura y condiciones de erosión, y
- Caracterización preliminar de la napa freática, incluyendo verificación en campo y contraste con bases de datos oficiales del MADES.

Este estudio de suelo —adjuntado como parte de este expediente— permite fortalecer la evaluación ambiental del sitio y proporciona información técnica relevante para la planificación del fraccionamiento.

DATOS DEL PROYECTO

- Nombre del Proyecto: FRACCION SOL DE ITA 4.
- Nombre del Proponente: RODAN S.R.L.
- Dirección: Av. José A. Flores esq. John F. Kennedy.
- Correo electrónico: inmobiliaria@rodan.com.py
- Telf.: (021) 213-790

DATOS DEL INMUEBLE:

DEPARTAMENTO:	CENTRAL
DISTRITO:	ITA
LUGAR:	Lugar denominado COMPAÑÍA CURUPIKAYTY
PADRON N°:	26.258
MATRÍCULA N°:	L05/28.430
SUPERFICIE:	3.7 Has
COORDENADA UTM:	WGS 84 X: 460275 – Y: 7172153

Los lotes se encuentran distribuidos de la siguiente manera:

Uso	Area_m2	(%)
Loteamientos	32439,7	85,43
Caminos	2600,63	6,85
Contribucion inmobiliaria obligatoria	2929,75	7,72
TOTAL	37970,08	100

Imagen distribución de lotes – Fuente: Elaboración propia

RELATORIO DE IMPACTO AMBIENTAL (RIMA)
PROYECTO “FRACCION SOL DE ITA 4”
DISTRITO DE ITA – DEPARTAMENTO CENTRAL

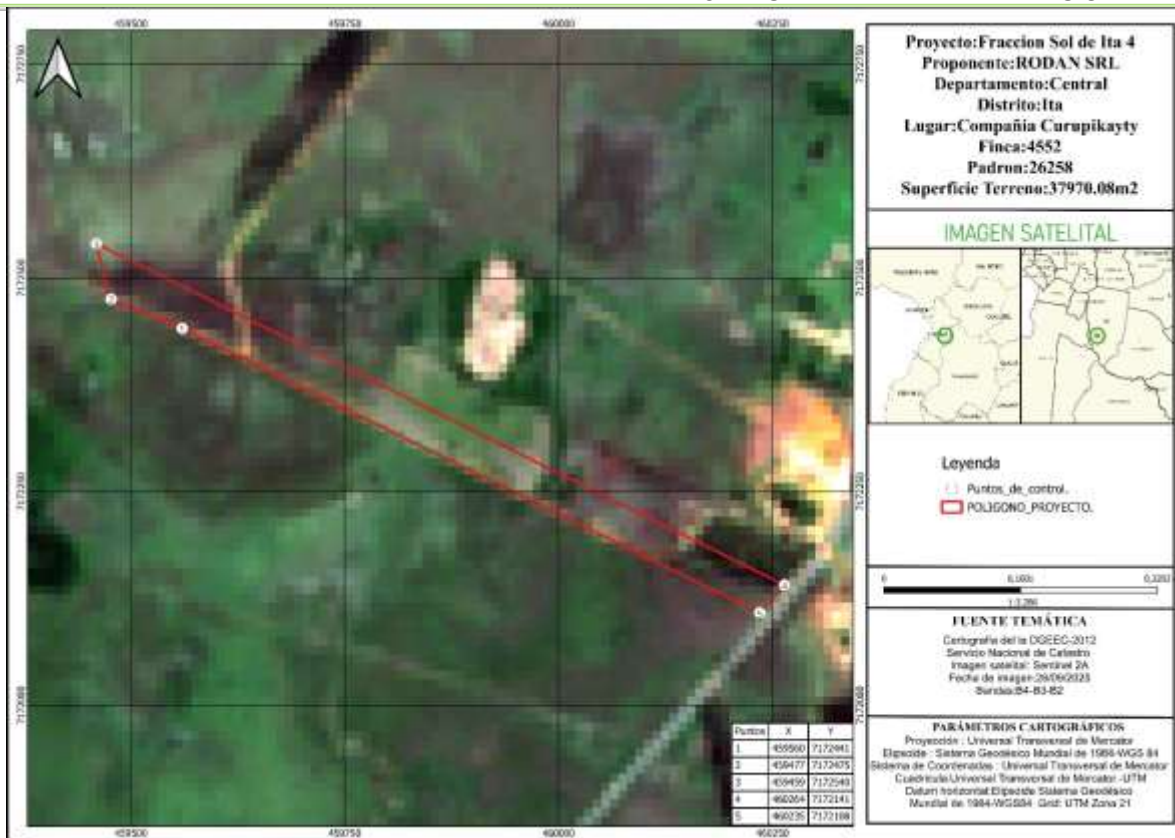


Imagen Satelital – Fuente: Elaboración Propia

2. ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL

El Estudio de Impacto Ambiental es un instrumento de la gestión ambiental; en el caso del proyecto de referencia es de carácter predictivo ya que está orientado a la identificación de los posibles impactos que ocasionan las acciones del proyecto y a la definición de las medidas de carácter correctivo y/o de compensación que deban ser implementadas.

a. OBJETIVOS GENERALES DEL ESTUDIO

- Determinar a través del Estudio de Impacto Ambiental Preliminar las Medidas y Programas a ser implementados de manera que las diferentes etapas (Diseño; Construcción; Operación) sean ambientalmente sustentables, incorporando los criterios ambientales.
- Contar con la Declaración de Impacto Ambiental (DIA) para el Proyecto, dando cumplimiento a los requerimientos de la Ley 294/93 De Evaluación de Impacto Ambiental y sus Decretos Reglamentarios N° 453/13 y 954/13 y las Resoluciones del MADES, además de la Ley N° 3966/10 ORGÁNICA MUNICIPAL.

b. OBJETIVOS ESPECIFICOS

- Definir las áreas de influencia directa (AID) e indirecta (AII) del Estudio;
- Realizar un relevamiento de campo, en cuanto a las actividades del medio físico, biológico y socioeconómico.
- Identificar y estimar las principales acciones que potencialmente podrían generar impactos en los medios físico, biológico y socioeconómico.
- Estimar y evaluar los posibles impactos ambientales positivos o negativos, del proyecto, en sus diferentes fases.
- Recomendar las medidas ambientales protectoras, correctoras o mitigadoras acorde a lo detectado en los relevamientos de campo y los principales impactos en ocurrencia.
- Presentar un Plan de Monitoreo a fin de realizar un seguimiento de las medidas adoptadas y del comportamiento de las acciones del proyecto sobre el medio.
- Potenciar los impactos positivos.

3. AREA DE ESTUDIO

El área de estudio es en el Distrito de Itá – Departamento Central se encuentra ubicado en un lugar denominado Compañía Curupicayty, con con Padrón N° 26258, Matrícula N° L05/28430, con coordenadas UTM: WGS 84 X: 460275 – Y: 7172153.

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

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

Para los aspectos socioeconómicos se consideraron los datos del Censo Nacional, en lo que hace referencia al Municipio de Itá y al Departamento Central.

RELATORIO DE IMPACTO AMBIENTAL (RIMA)

PROYECTO "FRACCION SOL DE ITA 4"

DISTRITO DE ITA – DEPARTAMENTO CENTRAL

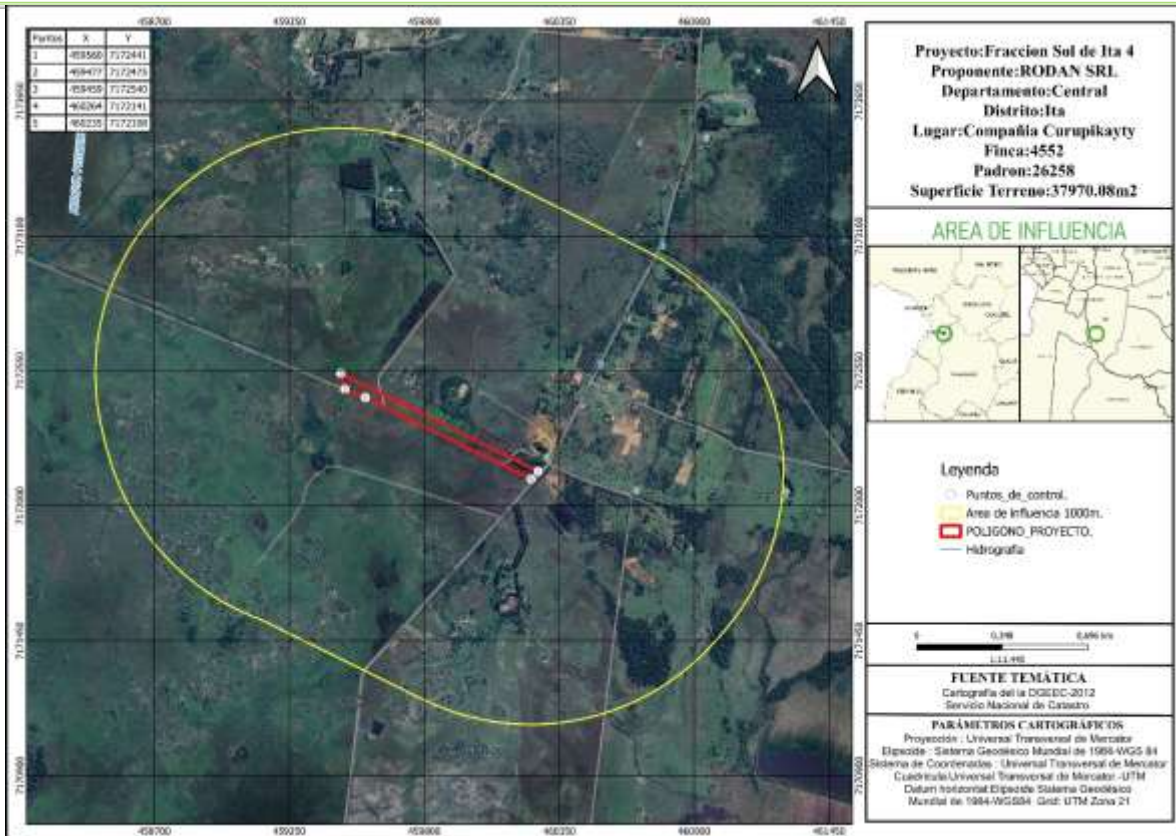
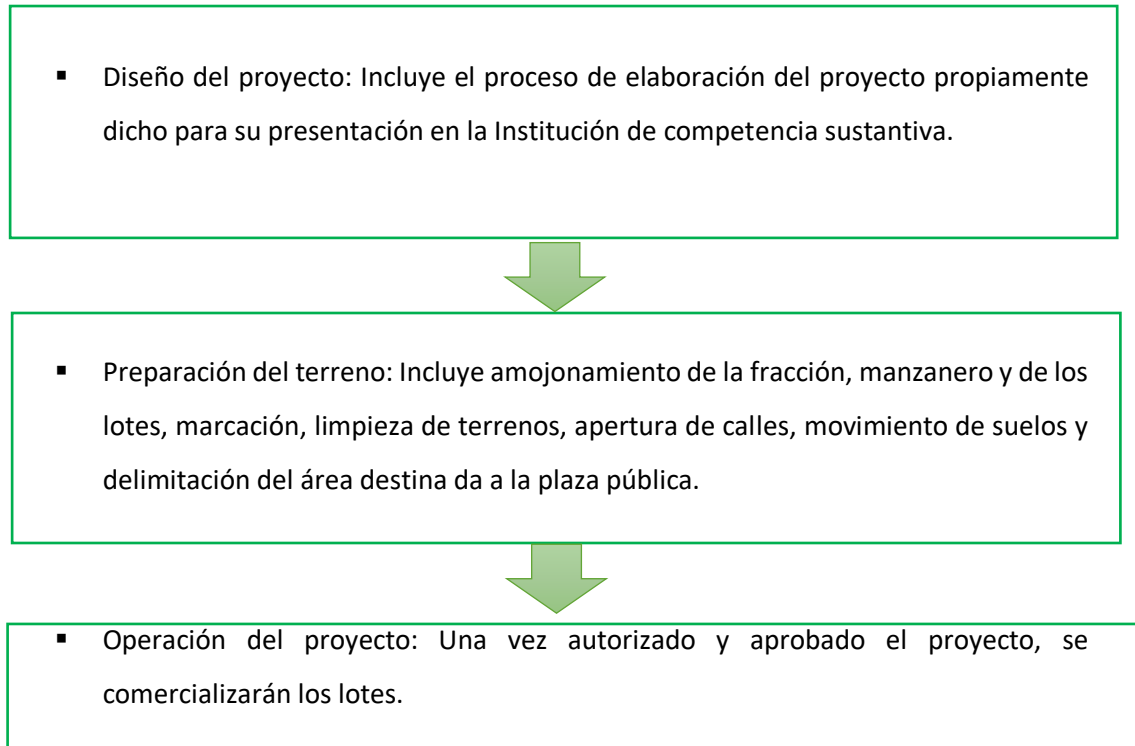


Imagen Área de Influencia Indirecta. Fuente: Elaboración propia

4. ETAPAS DEL PROYECTO

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



DESCRIPCION DE LAS FASES DEL PROYECTO

El desarrollo del proyecto contempla diferentes fases descritas a continuación:

1. DISEÑO DEL PROYECTO:

Abarca un proceso de elaboración que incluyó varias etapas claves:

- **Recopilación Bibliográfica:** Reunión de información relevante a través de estudios previos, investigaciones y datos técnicos para establecer una base sólida.
- **Estudios de Factibilidad Técnica y Económica:** Evaluación de la viabilidad técnica y económica del proyecto para asegurar que los recursos y tecnologías necesarios estén disponibles y que el proyecto sea financieramente viable.

- **Cartas Topográficas:** Análisis de las cartas topográficas para comprender la geografía del terreno y su impacto en el diseño del proyecto.
- **Revisión In Situ del Terreno:** Inspección directa del terreno para evaluar las condiciones físicas y su influencia en el diseño y ejecución del proyecto.
- **Normativa Legal:** Revisión de la normativa legal aplicable para garantizar el cumplimiento de todos los requisitos y regulaciones pertinentes.
- Este diagnóstico integral asegura que el proyecto esté bien fundamentado y preparado para avanzar a las siguientes fases de desarrollo. **ETAPA ACTUAL.**

2. REALIZACIÓN Y AMOJONAMIENTO DE CADA UNA DE LAS FRACCIONES RESULTANTES:

Una vez completado el diseño del proyecto, se procederá con las siguientes actividades:

- **Transporte de Equipos, Maquinarias y Materiales:** Se llevará todo el equipo necesario, maquinarias y materiales al área de operación. Esto incluiría la remoción de escombros, vegetación no deseada y otros materiales que pudieran interferir con la construcción o el correcto drenaje de la zona con la maquinaria correspondiente.
- **Construcción de Obras Temporarias:** Se construirán estructuras temporales esenciales para el proyecto, como oficinas y almacenes.
- **Establecimiento de Servicios de Vigilancia, Limpieza y Recolección de Residuos:** Se organizarán servicios para garantizar la vigilancia del área, así como la limpieza y recolección de residuos durante el proceso de apertura de caminos y limpieza.
- **Amojonamiento de Lotes:** Se llevará a cabo el amojonamiento de los lotes conforme a los resultados del trabajo catastral diseñado para cada uno.
- **Cumplimiento de Normas Municipales:** Las dimensiones de los lotes se ajustarán a los requisitos establecidos en la Ordenanza Municipal.

Estas acciones asegurarán un inicio eficiente y conforme a las normativas del proyecto.

3. APERTURA Y LIMPIEZA DE LAS FRACCIONES DESTINADAS PARA CALLES:

Se deberán llevar a cabo las siguientes actividades para asegurar el acceso y la funcionalidad del proyecto:

- **Apertura de Caminos y Calles Principales:** Se realizarán labores de apertura y limpieza en las áreas designadas para calles y avenidas, garantizando que los espacios quedarán despejados y listos para los próximos trabajos viales. Estas tareas incluyen la eliminación de escombros, la retirada de vegetación no deseada y la remoción de otros materiales que puedan obstaculizar la construcción o afectar el drenaje adecuado de la zona, utilizando la maquinaria adecuada para dichas actividades.
- **Mantenimiento Permanente:** Los caminos y calles deberán ser conservados en óptimas condiciones para garantizar su uso continuo en cualquier momento y durante todo el año.
- **Asignación de Espacios Públicos:** En todas las etapas del fraccionamiento, se reservarán áreas específicas para plazas y edificios públicos, asegurando su integración en el diseño general del proyecto.

4. CONSTRUCCIONES NECESARIAS:

Se llevarán a cabo las siguientes construcciones necesarias para el proyecto:

- **Instalaciones de Agua Potable:** Se construirán las instalaciones necesarias para el aprovisionamiento de agua potable, asegurando su disponibilidad para los futuros usuarios del fraccionamiento.
- **Suministro de Energía Eléctrica:** Se establecerán las instalaciones requeridas para el suministro de energía eléctrica, mediante la conexión a la red de la empresa distribuidora correspondiente.
- **Evacuación de Líquidos Pluviales:** Se implementarán sistemas de drenaje para la evacuación de líquidos pluviales, asegurando la correcta conducción de las aguas de lluvia y evitando anegamientos.

- **Sistema de Drenaje:** Se ejecutarán obras de drenaje vial a cielo abierto, considerando las pendientes naturales del terreno, a fin de controlar y redirigir el exceso de caudal. Esto permitirá evitar daños en las calles y garantizar la seguridad en la circulación vehicular.

Las obras incluirán sistemas de drenaje transversal (alcantarillas) y elementos de canalización destinados a conducir las aguas pluviales hacia su cauce natural. Además, en el fraccionamiento se implementarán batas o cunetas laterales para facilitar la canalización del escurrimiento superficial. Estas acciones forman parte integral del Plan de Gestión Ambiental.

Incorporación de las Recomendaciones del Estudio de Suelo:

Conforme al Estudio de Reconocimiento de Suelo, se integran las siguientes recomendaciones técnicas clave:

- Implementación de un sistema de drenaje pluvial eficiente, considerando que la zona baja presenta drenaje pobre y mayor retención de humedad.
- Mantener la mayor cobertura vegetal posible para prevenir erosión, especialmente en zonas de pendiente leve.
- Los próximos propietarios, en sectores altos y medios, utilizar cámaras sépticas con pozos ciegos absorbentes.
- En zonas bajas (puntos 1 y 5 del estudio), emplear cámaras sépticas con pozos impermeables y disposición periódica mediante camión atmosférico, debido a la menor capacidad de infiltración.
- Implementar lomadas y canalizaciones en puntos estratégicos para evitar erosión y dirigir adecuadamente la escorrentía.
- En caso de futuras construcciones mayores, realizar un estudio geotécnico específico para garantizar estabilidad y diseño acorde a las características del suelo.

5. AJUSTE DE LAS RASANTES DE LAS VÍAS PÚBLICAS

Se realizarán los siguientes ajustes:

- **Definición de Rasante:** Se determinarán las cotas de elevación del terreno según:
 - **Rasante natural:** cota original del terreno.
 - **Rasante de vía:** cota prevista para el eje de la calzada.
 - **Rasante de acera:** cota proyectada para las aceras.

- **Ajuste de Rasantes Existentes y Proyectadas:** Se ajustarán tanto las rasantes naturales como las proyectadas, garantizando coherencia con los criterios de diseño vial y las normativas municipales aplicables. Estos ajustes también ayudarán a asegurar el correcto escurrimiento superficial según las recomendaciones del Estudio de Suelo.

6. OBRAS DE DRENAJE VIALES

- **Cálculo del Caudal de Referencia:** Las obras se dimensionarán en función de los caudales pluviales estimados y de los volúmenes de escorrentía superficial generados durante eventos de lluvia.
- **Función de las Obras:** Los drenajes permitirán el paso del agua y asegurarán la continuidad de los cauces naturales interceptados por las calles del fraccionamiento.
- **Objetivo Principal:** Conducir las aguas de escorrentía de manera rápida y controlada hasta su disposición final, evitando acumulaciones, erosión del terreno y daños a la infraestructura vial.
- **Incorporación de Recomendaciones del Estudio de Suelo:** Las obras de drenaje se diseñarán considerando:
 - Diferencias entre zonas altas (buen drenaje) y zonas bajas (drenaje pobre).
 - Necesidad de cunetas, lomadas y canales de desvío para evitar estancamientos en sectores con pendiente leve.
 - Prevención de erosión mediante canalización y vegetación estabilizadora.
 - Alineación con las recomendaciones del Anexo Técnico del Estudio de Reconocimiento de Suelo.

7. COMERCIALIZACIÓN DE LOTES

La comercialización de los lotes es una parte integral del proyecto y se desarrolla de la siguiente manera:

- **Proceso de Adquisición:** Los interesados en adquirir un lote podrán obtener la posesión inmediata de la fracción deseada tras firmar un acuerdo de pago con la inmobiliaria.
- **Promoción:** La venta de los lotes se promociona a través de medios masivos y en la zona de influencia del proyecto para alcanzar a posibles compradores.
- **Viabilidad de la Propuesta:** La adquisición de un lote para vivienda es considerada viable, ya que el área ofrece una ubicación estratégica, cuenta con servicios básicos esenciales y está bien posicionada para satisfacer las necesidades residenciales de los futuros propietarios.

5. ALCANCE DE LA OBRA

DESCRIPCION DEL PROYECTO PROPUESTO

El objetivo del emprendimiento es parcelar los terrenos en manzanas y estas a su vez en lotes, apertura de calles, como establece la Ley N° 3966 Orgánica Municipal, para su posterior venta a particulares.

El emprendimiento consiste en parcelar 3.7 has aproximadamente, con manzanas diferentes entre sí en cuanto a superficie como en números de lotes contenidos en cada una de ellas, también hay diferencia de superficie entre los lotes y todas con formas geométricas rectangulares.

La venta y cobranza será al contado y en cuotas mensuales y estará a cargo del proponente del proyecto RODAN SRL.

El proyecto cubriría una demanda de lotes con fines urbanísticos, para una población en constante aumento y por ello la urbanización atiende factores de ordenamiento de acuerdo a la misma Ley Orgánica Municipal que establece esta área como zona de expansión urbana encontrándose este proyecto dentro de los límites establecidos por la comuna de Itá.

El proyecto presentado corresponde únicamente al fraccionamiento/loteamiento de una propiedad y no contempla construcción edilicia. No obstante, y aun tratándose exclusivamente de un fraccionamiento, para el presente Estudio de Impacto Ambiental se ha incorporado un Estudio de Reconocimiento de Suelo, realizado específicamente para la zona del proyecto

6. ANÁLISIS DE ALTERNATIVAS PARA EL PROYECTO PROPUESTO

Al analizar las alternativas para el desarrollo del proyecto de fraccionamiento, se parte de la premisa fundamental de que las características físicas, ambientales y socioeconómicas del área cumplen con las condiciones necesarias para la implementación del emprendimiento. La evaluación de los posibles escenarios consideró aspectos ambientales, topográficos, sociales, económicos, normativos y de infraestructura básica disponible.

El área seleccionada presenta condiciones óptimas desde el punto de vista medioambiental, socioeconómico y cultural, contando con accesibilidad adecuada, disponibilidad de energía eléctrica, medios de comunicación y cercanía a servicios básicos. La ubicación actual garantiza conectividad eficiente con la red vial local, lo que constituye un factor determinante para la viabilidad del proyecto.

Asimismo, el diseño de los lotes y de la traza vial respeta la pendiente natural del terreno, lo que favorece el escurrimiento superficial, minimiza la necesidad de movimientos de suelo significativos y reduce el riesgo de erosión. La disposición espacial de áreas de lotes, vialidad y superficies destinadas a contribución inmobiliaria obligatoria responde estrictamente a lo establecido por la Ley N.º 3966/10 – Orgánica Municipal, particularmente en lo referente a la cesión de áreas para calles y eventuales espacios públicos.

En el marco del análisis ambiental, el Estudio de Reconocimiento de Suelo incorporado al presente EIA concluyó que el tipo de suelo predominante corresponde al Typic Natrudalf, el cual presenta aptitud para desarrollos urbanos, variando sus condiciones de drenaje y retención hídrica según zonas altas, medias y bajas del predio. Estas características fueron integradas al diseño del loteamiento, permitiendo definir medidas de mitigación y sistemas de drenaje acordes a la capacidad de infiltración del terreno.

Tras la valoración de alternativas, se descarta la posibilidad de relocalización del proyecto, dado que el área evaluada presenta ventajas ambientales y técnicas que no necesariamente se

replicarían en otras localizaciones potenciales. Del mismo modo, se desestima la opción de mantener el predio sin desarrollo, dado su emplazamiento urbano y la disponibilidad de infraestructuras que favorecen su integración al crecimiento ordenado del distrito.

En consecuencia, la alternativa seleccionada —la implementación del fraccionamiento en la ubicación y con las características proyectadas— resulta la opción ambientalmente más viable, técnica y económicamente adecuada, y compatible con el marco normativo vigente.

7. EVALUACIÓN AMBIENTAL – IDENTIFICACION Y ANALISIS DE LOS IMPACTOS.

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

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

Etapas 1: La Identificación y la Evaluación Ambiental de las siguientes acciones

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

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

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

Etapas 2: Elaboración de un cuadro de mitigación y monitoreo con costos de los impactos ambientales identificados en todas sus etapas y comprende los siguientes puntos:

Valorización de los impactos ambientales encontrados:

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

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

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

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

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

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

8. PLAN DE GESTION AMBIENTAL

El presente Plan de Gestión Ambiental (PGA) establece las medidas necesarias para asegurar que el fraccionamiento “SOL DE ITÁ 3” sea ejecutado y operado bajo criterios ambientales y sociales adecuados, en cumplimiento de la normativa vigente. Este PGA corresponde exclusivamente a las actividades desarrolladas por el proponente durante la etapa de apertura de calles, preparación del terreno, amojonamiento, delimitación de las fracciones y comercialización de los lotes, siendo estas fases de entera responsabilidad de RODAN SRL.

Una vez culminada la venta y transferidos los lotes a sus respectivos propietarios, las obligaciones ambientales relacionadas al uso, ocupación, mantenimiento y gestión de residuos en cada parcela serán responsabilidad exclusiva de cada dueño, conforme a la legislación municipal y ambiental aplicable.

El objetivo general del PGA es garantizar que la ejecución del proyecto incorpore medidas de prevención, mitigación, corrección y compensación que permitan reducir los impactos ambientales negativos identificados durante el Estudio de Impacto Ambiental Preliminar. Asimismo, busca asegurar que todas las actividades iniciales del fraccionamiento se realicen de forma ordenada, minimizando los efectos sobre el medio físico, biológico y social del área de influencia.

De manera complementaria, el PGA establece objetivos específicos orientados a prevenir y mitigar los impactos ambientales negativos en las fases de preparación y apertura del loteamiento; definir obligaciones claras para el proponente y sus contratistas, cumplir con los requisitos establecidos por el Ministerio del Ambiente y Desarrollo Sostenible (MADES) y por la Municipalidad de Itá y garantizar la verificación continua de las medidas ambientales mediante mecanismos de seguimiento y control.

Es importante señalar que el alcance de este plan no contempla las futuras construcciones edilicias ni instalaciones particulares que los propietarios decidan realizar, ya que dichas actividades no forman parte del proyecto evaluado y constituyen responsabilidades posteriores del uso privado de cada lote.

Las actividades del proyecto contempladas por el presente PGA incluyen la limpieza y preparación del terreno, la marcación y amojonamiento de las fracciones, la apertura de calles, el movimiento de maquinarias y todas las labores necesarias para la conformación de la infraestructura interna del fraccionamiento. También se incluye la fase de comercialización de los lotes, etapa que marca el cierre de las responsabilidades ambientales directas del proponente.

A partir de la ocupación de los terrenos por parte de los compradores, cada propietario deberá gestionar adecuadamente los residuos generados, solicitar los servicios municipales correspondientes, tramitar autorizaciones necesarias para intervenciones sobre áreas verdes, e implementar las medidas ambientales que correspondan conforme a la normativa vigente.

El Plan de Gestión Ambiental contiene:

- **Actividades Impactantes – Medio Impactado**
- **Medidas de Prevención – Mitigación**
- **Plan de Higiene y Seguridad**
- **Plan de Monitoreo**