

RELATORIO DE IMPACTO AMBIENTAL (RIMA).

LEY N° 294/93, DECRETO N° 453/13 Y SU MODIFICATORIO DECRETO N° 954/13

PROYECTO:

"LOTEAMIENTO DE URBANIZACIÓN"

PROPONENTE:

✓ JOSE LUIS IRUN BRUSQUETTI.

DATOS DE LA PROPIEDAD:

- ✓ Padrón N°: 21875.
- ✓ Matricula N°: L01/1606.

COORDENADAS UTM:

- ✓ X: 458.986.
- ✓ Y: 7.203.630.

DATOS DEL CONSULTOR
Ing. Amb. Fredy Arnaldo Aquino
Reg. MADES CTCA N° I-878
consultoria@biosfera.com.py
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.

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.

El Proyecto "Loteamiento de Urbanización", se encuentra en etapa de diseño y la presentación de las documentaciones requeridas ante las instituciones correspondientes para su aprobación, el Sr. José Luis Irún Brusquetti tiene previsto lotear una propiedad de 1 ha. 9912 m², con el fin de urbanizarla para posterior venta. El inmueble se encuentra ubicado sobre las Coordenadas de Referencia X 458.986 Y 7.203.630, identificado con Matricula N.º L01/1606, Padrón N° 21875, situado en el lugar denominado Isla Valle, Distrito de Areguá, Departamento Central.

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° 2º: inciso a) Barrios cerrados, loteamientos, urbanizaciones. Por lo tanto, el proyecto será evaluado con un Estudio de Impacto Ambiental preliminar.

2. OBJETIVOS.

2.1. Objetivo del RIMA:

- ✓ Comunicar a la ciudadanía interesada o afectada de los posibles impactos ambientales que podría generar 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.

2.2. Objetivo General:

- ✓ 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".

2.3. Objetivos del Estudio:

- ✓ Describir las condiciones que hacen referencia a los aspectos operativos del proyecto.
- ✓ Identificar y evaluar 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.

3. CARACTERIZACIÓN DEL PROYECTO.

3.1. Nombre del Proyecto:

"Loteamiento de Urbanización"

3.2. Tipo de Actividad:

Según el Artículo N° 7 de la Ley 294/93 de Evaluación de Impacto Ambiental, el tipo de proyecto a desarrollar pertenece al inciso a) Los asentamientos humanos, las colonizaciones y las urbanizaciones, sus planes directores y reguladores.

3.3. Datos del Proponente:

- ✓ Sr. Jose Luis Irun Brusquetti.
- ✓ Cedula de Identidad N° 1.204.600.

3.4. Datos del Inmueble:

Padrón N°	21875.
Matrícula N°	L01/1606.
Sup. Total.	1 ha. 9912 m ²

Los datos fueron extraídos del documento de inmueble, proporcionado por el proponente.

3.5. Ubicación de la Propiedad: El inmueble objeto del proyecto de loteamiento se encuentra ubicada en el lugar denominado Isla Valle, Distrito de Areguá, Departamento Central. La propiedad se localiza sobre las Coordenadas UTM X: 458.986 Y: 7.203.630, dentro de una zona con características de expansión urbana y desarrollo habitacional, el área presenta acceso a través de la red vial local, permitiendo una adecuada conexión con el casco urbano de Areguá y con otros centros poblados. El entorno inmediato está conformado principalmente por propiedades destinadas a usos residenciales, actividades de servicios y áreas con cobertura vegetal características de la zona.

4. DESCRIPCIÓN DEL AREA.

4.1. Superficie a ocupar e intervenir: La superficie total de la propiedad es de 1 ha. 9912 m², según documentos proporcionados por el proponente.

4.2. Superficie a ocupar sin intervención: En este tipo de emprendimiento (loteamiento) se considera el uso total del terreno, ya que la propiedad no alcanza la superficie requerida par plaza pública y edificio público.

4.3. Descripción del Uso de la Propiedad: Para la planificación del plano de loteamiento, se ha recurrido a las imágenes, 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"*.

Ley 6676/2020, Art. 2., Inc. b) Bosque: al ecosistema nativo o autóctono, intervenido o no, regenerado por sucesión natural u otras técnicas forestales, que ocupa una superficie mínima de 2 (dos) hectáreas, caracterizadas por la presencia de árboles maduros de diferentes edades, especies y porte variado, con uno o más doseles que cubran más del 50% (cincuenta por ciento) de esa superficie y donde existan más de 60 (sesenta) árboles por hectárea de 15 (quince) o más centímetros de diámetro medido a la altura del pecho (DAP).

El área presenta cobertura vegetal compuesta por arboles aislados y dispersos, acompañados por malezas, pastizales y vegetación herbácea de crecimiento espontaneo, la distribución de los árboles es irregular y de baja densidad, por lo que el terreno no reúne las características de una zona boscosa ni de una masa forestal continua. Las áreas con cobertura forestal mencionadas en el proyecto presentan características similares a la de un bosque teniendo como base la cobertura de copas de las especies que se encuentran en el sitio y qué son interpretadas visualmente en las imágenes satelitales, ya que las imágenes reflejan lo que existe por encima de las copas y no la estructura interna de esas coberturas.

3/2004

AÑO 2004

3/2014

AÑO 2014

AÑO 2018

159 m

Image © 2026 Airbus

ת

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 total es de 1 ha. 9912 m².

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 loteamiento.

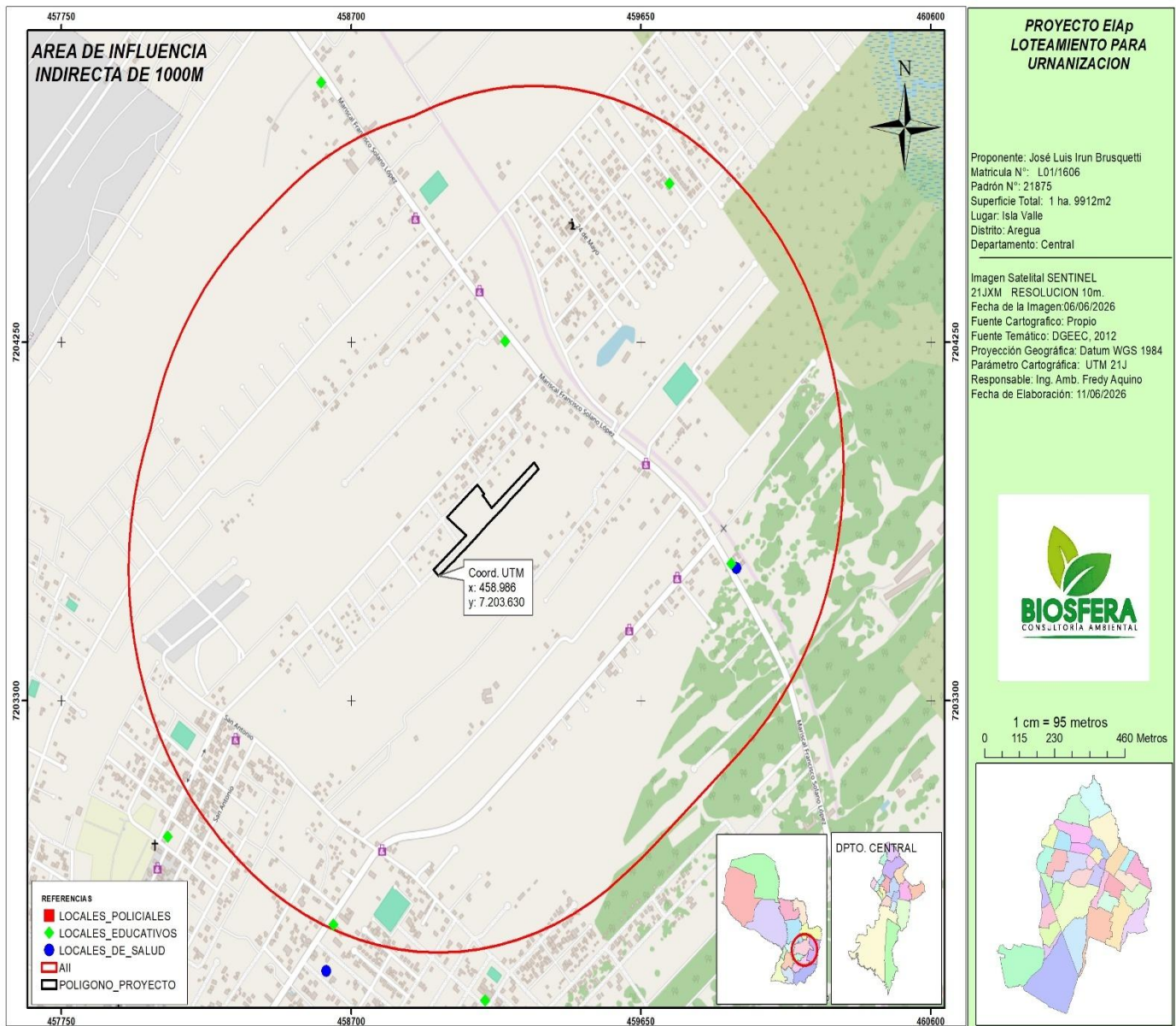


Imagen N° 1: Área de Influencia Indirecta.

6. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO.

El Sr. José Luis Irún Brusquetti tiene por objetivo lotear un inmueble con una superficie de 1 ha. 9912 m² para su posterior comercialización, según el Plano Topográfico, se puede visualizar que la propiedad se encuentra dividida en 4 (cuatro) Manzanas, fraccionadas en lotes y calles. No se deja espacios para edificio y plaza pública, ya que, la propiedad no alcanza la superficie requerida para dichas áreas.

6.1. Recopilación de informaciones:

- Trabajo de campo: Con el propósito de obtener información actualizada y verificar las condiciones del área de estudio, se realizó un trabajo de campo en el inmueble destinado al proyecto de loteamiento, durante la inspección se efectuó un reconocimiento general del terreno y de su entorno inmediato, relevándose aspectos relacionados con la topografía, cobertura vegetal, uso actual del suelo, accesibilidad y otros aspectos fundamentales. Asimismo, se procedió al registro fotográfico georreferenciado de los distintos sectores del inmueble, permitiendo documentar el estado actual de la propiedad.

- 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: La apertura y limpieza de calles constituye una de las actividades iniciales para la implementación del proyecto de loteamiento de urbanización. Esta etapa comprende el desbroce y despeje de la vegetación existente dentro de las franjas destinadas a la red vial interna, permitiendo la conformación de los accesos y vías de circulación previstas en el diseño urbanístico.

Las labores incluyen la remoción selectiva de arbustos, malezas, pastizales y árboles que interfieran con el trazado de las calles, así como la limpieza de residuos sólidos y otros materiales presentes en el área de trabajo. Posteriormente, se realizan tareas de nivelación y acondicionamiento del terreno para facilitar la ejecución de las obras de infraestructura vial.

Durante el desarrollo de estas actividades se adoptarán medidas orientadas a minimizar los impactos ambientales, tales como la delimitación previa de las áreas de intervención, la conservación de la vegetación ubicada fuera de las franjas de trabajo, el control de emisiones de polvo, la adecuada gestión de los residuos vegetales y la prevención de procesos erosivos.

La apertura de calles permitirá mejorar la accesibilidad interna del emprendimiento y establecer las condiciones necesarias para la posterior instalación de servicios básicos, drenaje pluvial y demás obras complementarias contempladas en el proyecto.

- **Delimitación y amojonamiento:** La delimitación y amojonamiento consiste en la identificación, demarcación, señalización física de los límites de un terreno o área de proyecto mediante la colocación de mojones, estancas u otros elementos de referencia, de acuerdo con los planos y coordenadas establecidos. Esta actividad tiene como objetivo definir con precisión el perímetro del inmueble, evitar invasiones o conflictos de límites, orientar las actividades de construcción y garantizar que las obras se desarrollen dentro del área autorizada. 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:** Es un sistema de tuberías, colectores e instalaciones complementarias que recolectan agua de escorrentía de precipitaciones pluviales. Se efectuará las obras que sean necesarias para el

acondicionamiento y habilitación del loteamiento, 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 4 (cuatro) manzanas, que ocupa una superficie de 1,3144 m², equivalente al 66,01 % del total de la propiedad.
- Caminos: La apertura de calles se realizará en una superficie de 0,6768 m² el 33,99 %.

Cuadro de superficie.

MANZANA-1	
Lote	Sup. c/u
Lote N° -1	360.00 m ²
Lote N° -2	360.00 m ²
Lote N° -3	360.00 m ²
Lote N° -4 y 5	360.00 m ²
TOTAL	1800.0 m ²
MANZANA-2	
Lote	Sup. c/u
Lote N° -1	361.45 m ²
Lote N° -2 al 10	361.00 m ²
TOTAL	3249.45 m ²
MANZANA-3	
Lote	Sup. c/u
Lote N° -1	383.36 m ²
Lote N° -2 al 8	384.30 m ²
Lote N° -9	384.64 m ²
TOTAL	3458.10 m ²
MANZANA-4	

Lote	Sup. c/u
Lote N° -1	388.40 m ²
Lote N° -2 al 5	388.20 m ²
Lote N° -6 al 8	385.00 m ²
Lote N° -9	385.08 m ²
Lote N° -10 al 12	385.00 m ²
TOTAL	4636.28 m ²

Resumen de Superficies: Se puede observar la superficie de las áreas, según el plano del proyecto, elaborado conforme al plano topográfico, distribuidas en lotes y caminos.

USOS	Superficies/ha.	Porcentajes %
Loteamiento.	1,3144	66,01 %
Caminos.	0,6768	33,99 %
Sup. Total	1,9912	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 N° 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 la 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".

➤ LEY N° 422/73 FORESTAL.

Art. 1º.- Declárase de interés público el aprovechamiento y el manejo racional de los bosques y tierras forestales del país, así como también el de los recursos naturales renovables que se incluyan en el régimen de esta ley. Declárase, asimismo, de interés público y obligatoria la protección, conservación, mejoramiento y acrecentamiento de los recursos forestales. El ejercicio de los derechos sobre los bosques, tierras forestales de propiedad pública o privada, queda sometido a las restricciones y limitaciones establecidas en esta Ley y sus reglamentos.

Art. 3º.- Entiéndase por tierras forestales a los fines de esta ley, aquellas que por sus condiciones agrológicas posean aptitud para la producción de maderas y otros productos de maderas y otros productos forestales.

Art. 4º.- Establécese la siguiente clasificación de bosques y tierras forestales:

a) de producción;

b) protectores; y

c) especiales.

Art. 5º.- Son bosques o tierras forestales de producción, aquellos cuyo uso principal posibilita la obtención de una renta anual o periódica mediante el aprovechamiento ordenado de los mismos.

Art. 6º.- Son bosques o tierras forestales protectores aquellos que por su ubicación cumplan fines de interés para:

a) Regularizar el régimen de aguas;

b) Proteger el suelo, cultivos agrícolas, explotación ganadera, caminos, orillas de ríos, arroyos, lagos, islas, canales y embalses;

- c) Prevenir la erosión y acción de los aludes e inundaciones y evitar los efectos desecantes de los vientos;
- d) Albergar y proteger especies de la flora y de la fauna cuya existencia se declaran necesarias;
- e) Proteger la salubridad pública; y,
- f) asegurar la defensa nacional.

Art. 23.- Prohíben las devastaciones de bosques y tierras forestales como asimismo la utilización irracional de los productos forestales. Art. 24.- El aprovechamiento de los bosques se iniciará previa autorización del Servicio Forestal Nacional a cuyo efecto se presentará la solicitud respectiva acompañada del correspondiente Plan de Manejo Forestal. La solicitud será respondida dentro del plazo de no más de sesenta días.

Art. 25.- Cuando un bosque de producción fuera aprovechado en forma irracional, la autoridad forestal intimará al propietario para que se ajuste al plan autorizado, pudiendo disponer la suspensión de los trabajos y la cancelación del permiso y aplicarle las sanciones correspondientes si aquél no cumpliera el requerimiento formulado.

Art. 26.- El transporte y la comercialización de las maderas y otros productos forestales, no podrá realizarse sin las correspondientes guías extendidas por el servicio Forestal Nacional. Dichas guías especificarán: Cantidad, especie, peso o volumen, procedencia y destino del producto transportado.

Art. 42.- Todas las propiedades rurales de más de veinte hectáreas en zonas forestales deberán mantener el veinticinco por ciento de su área de bosques naturales. En caso de no tener este porcentaje mínimo, el propietario deberá reforestar una superficie equivalente al cinco por ciento de la superficie del predio.

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

Se puede observar las medidas de prevención y/o 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. Retirar el material superficial removido a fin de evitar la dispersión hacia otras zonas.
3. Realizar mantenimiento de las calles especialmente después de la lluvia.
4. Utilizar maquinarias en buen estado a fin de evitar derrames de contaminantes (combustible y aceite).
5. Eliminación correcta de residuos generados en etapa de limpieza.
6. Queda prohibido la utilización de fuego como medida de eliminación de malezas y de cualquier tipo de residuos.
7. En etapa operacional, la municipalidad será la encargada del retiro y disposición final de residuos sólidos domiciliarios.
8. En caso de que se realice 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 causada por aguas pluviales.
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 (responsabilidad de los habitantes).

❖ 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.
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. Contar con un método de arborización dentro del diseño de las calles.
2. 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.
3. En caso de encontrar algún tipo de animal durante la actividad de limpieza, llamar a las autoridades correspondientes para su rescate.

❖ 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 por parte de los empleados.
3. Utilización de equipos y maquinarias en buen estado.
4. Contratar a personales capacitados en el área.
5. Colocar señalizaciones en etapa de limpieza.
6. Respetar el horario laboral 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 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 dependiente de la municipalidad de la ciudad.

10. ELABORACIÓN DE PLANES Y PROGRAMAS DE MONITOREO.

10.1. Plan de Seguridad en fase de limpieza del inmueble.

A. Objetivo: El proponente debe implementar un programa de seguridad, respuesta ante posibles accidentes y normas de procedimiento con el fin de minimizar los riesgos (etapa de limpieza).

B. Descripción: Definir el correcto funcionamiento del loteamiento, como también el cumplimiento y monitoreo de las medidas mitigatorias recomendadas.

Medidas mitigatorias recomendadas.

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

11. 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 y preparación del terreno, sobre las cuales se implementará un Plan de Operación y mantenimiento sistemático para asegurar el normal funcionamiento de las mismas.

11.1. 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.

11.2. 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.

12. 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.