RELATORIO DE IMPACTO AMBIENTAL (RIMA)

GeoCad®
Consultoría
Topográfica & Ambiental

PROPONENTE

Sra. Gladys Esther Álvarez Paredes

Representante Legal
Sra. Raquel Álvarez Paredes.

PROYECTO

"LOTEAMIENTO PARA URBANIZACION"

DISTRITO: Minga Guazú
DEPARTAMENTO: Alto Paraná
CONSULTOR: Ing. Amb. Jorge D. Quintna López
Registro N° I-729

Octubre - 2025

Archivo MADES

INDICE

2. IDENTIFICACIÓN 2
2.1. Nombre del Proyecto 2
2.2. Responsable del Proyecto 2
2.3. Datos del Inmueble 2
3. DESCRIPCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE EN EL ÁREA DE INFLUENCIA DIRECTA E INDIRECTA DEL PROYECTO 2
3.1. Área de Estudio 2
4. DESCRIPCION DEL MEDIO AMBIENTE 3
4.1. Medio físico 3
4.2. Medio Biótico. 4
4.3. Componente Socio-Económico. 5
5. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO. 5
5.1. Tipo de Actividad. 5
5.1.1. Flujograma de las actividades. 5
5.1.2. Loteamiento para Urbanización. 6
5.1.2.1. Cuadro de Uso Alternativo del Suelo. 6
5.1.2.2. Descripción del Uso de la Propiedad. 7
5.2. Etapa del Proyecto 9
5.3. Especificaciones 10
6. MARCO LEGAL APLICABLE 12
7. DETERMINACIÓN DE POTENCIALES IMPACTOS DEL EMPRENDIMIENTO. 20
8. PLAN DE GESTIÓN AMBIENTAL. 22
8.1. Medidas de Prevención, Mitigación o Compensación. 22
8.2. Programa de seguimiento de las medidas propuestas. 23
11. CONCLUSIÓN Y RECOMENDACIONES. 25

Archivo MADES

RELATORIO DE IMPACTO AMBIENTAL (RIMA)

PROYECTO: "LOTEAMIENTO PARA URBANIZACION"

1. ANTECEDENTE

Con la finalidad de dar cumplimiento a los procedimientos legales establecidos, se remite al Ministerio de Medio Ambiente y Desarrollo Sostenible (MADES), el Estudio De Impacto Ambiental Preliminar de denominación correspondiente al proyecto "LOTEAMIENTO PARA URBANIZACION" en donde se prevé las actividades conforme uso del suelo y la descripción del emprendimiento.

Todo esto se realiza bajo compromisos de gestión sostenible y social, sometiendo los residuos a tratamientos que minimicen el impacto de los mismos al medio ambiente.

En vista a las reglamentaciones vigentes se hace la gestión a fin de contar con documentos que respalden al emprendimiento, por la cual se presenta el estudio requerido de conformidad a la Resolución SEAM N.º 616/14 por el cual se establecen los términos oficiales de referencia para la presentación del estudio de impacto ambiental para proyectos en el marco del Decreto N.º 453/13 por el cual se reglamenta la Ley 294/93, de Evaluación de Impacto Ambiental y Ley Orgánica Municipal N.º 3.966/10 y el Capítulo IV de los loteamientos que remplaza a la Ley N.º 1.902/02 de Loteamientos.

Consiste en un fraccionamiento en lotes o parcelas de carácter suburbano con medidas reglamentarias que con una superficie mínima de lote con un área de 380 m² y un máximo de 1.149,46 m² por lote para sus respectivas ventas a ser destinados para viviendas u otra actividad que se halla contemplada dentro del desarrollo territorial definida por la Municipalidad de Minga Guazú.

Archivo MADES

2. IDENTIFICACIÓN

2.1. Nombre del Proyecto

"LOTEAMIENTO PARA URBANIZACION"

2.2. Responsable del Proyecto

a) Nombre del Proponente: Gladys Esther Álvarez Paredes.

b) Representante legal: Raquel Álvarez Paredes.

c) Distrito: Minga Guazú.

d) Departamento: Alto Paraná

2.3. Datos del Inmueble

N.º	Lote N.º	Matricula N.º	Padrón N.º	Distrito	Superficie total (Ha)
01	"4-E"	K13/20.798.	8.354	Minga Guazú.	3 ha 4.800 m²
TOTAL, SEGÚN TITULO: ----------					**3 ha 4.800 m²**

3. DESCRIPCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE EN EL ÁREA DE INFLUENCIA DIRECTA E INDIRECTA DEL PROYECTO

3.1. Área de Estudio

Localización

Teniendo en cuenta los documentos proporcionados por el proponente como ser el título del inmueble, así como también en las identificaciones realizadas en gabinete y luego en el campo; El inmueble objeto del presente estudio se localiza en el distrito de Minga Guazú, departamento de Alto Paraná, región Oriental del Paraguay, dentro de la cuenca hidrográfica del río Monday. El área de influencia se caracteriza por un entorno de creciente urbanización, resultado del crecimiento demográfico de la ciudad y su proximidad con la Ruta PY-02, principal corredor vial que conecta Asunción con Ciudad del Este. El predio se encuentra rodeado de complejos agroindustriales, cooperativas de producción agrícola y áreas urbanas en expansión.

El relieve de la zona es suavemente ondulado, con suelos fértiles de origen basáltico, y la cobertura vegetal actual corresponde mayormente a áreas agrícolas y fragmentos aislados de bosque nativo. La localización estratégica y la disponibilidad de servicios básicos hacen que el área sea atractiva para desarrollos habitacionales, generando una alta dinámica de ocupación territorial.

Archivo MADES

Área de Influencia Directa (A.I.D.)

A los efectos de realizar la Evaluación de Impacto Ambiental, el Área de influencia directa del Proyecto en cuestión es el lugar de ubicación de la propiedad y las áreas aledañas a la misma, definido por el perímetro del terreno en toda su dimensión y su entorno inmediato que abarca aproximadamente 500 m tomando como centro el sitio de proyecto, formado por vegetaciones arbustivas, con poca presencia de vegetación nativa, se pueden apreciar parcelas agrícolas, incluyendo caminos de accesos. Se trata de una zona suburbana con alta expansión de actividades de loteamiento por el crecimiento demográfico.

Área de Influencia Indirecta (A.I.I.)

Se fijó como AII un entorno de 1000m alrededor de la propiedad del proyecto, en especial para la descripción de los componentes del medio natural con presencia de vegetación nativa en partes. Dentro del área indirecta se pueden observar parcelas agrícolas, caminos de accesos, lugares de recreación como Casas Quinta y Complejos recreativos, pequeñas urbanizaciones, y la Escuela Básica N.º 2963 Santa Elena.

4. DESCRIPCION DEL MEDIO AMBIENTE

En este apartado se describen y evalúan datos sobre los rasgos pertinentes del medio ambiente del área de estudio.

4.1. Medio físico

- **Suelos:** Taxonomía y Capacidad de Uso del Suelo.

En cuanto a la taxonomía y la Capacidad y Aptitud del suelo lo clasifican como un Kandiudox de carácter ródico, lo que significa que tiene un horizonte argílico con un color pardo rojizo oscuro o rojo en los horizontes profundos según estén húmedos o secos respectivamente, en un espesor de 75cm, localizado entre los 25 y 125cm de profundidad del brillo con value de 3 o menos cuando húmedo, desde los 40cm de profundidad hay poca variación en su textura, estructura y consistencia. A nivel de fases, se le ha caracterizado como arcilloso muy fino, los Rhodic Kandiudox abarca una gran extensión del sector norte del Departamento de Alto Paraná de color rojizo, originados de la descomposición de las rocas volcánicas tipo basalto.

Las características taxonómicas fueron tomadas de un Mapa de Reconocimiento de Suelo de la Región Oriental del año 1.995 de la DOA/SSENMA/MAG.

Archivo MADES

- **Clima.**

La temperatura media anual es de 21 C; la máxima llega a 38°C y la mínima a 0°C. La cantidad anual más alta del país en precipitación pluvial se da en la región de Alto Paraná. En invierno son permanentes el rocío y la neblina. La Ciudad está ubicada en la unión de los caudalosos ríos Paraná y Monday.

- **Hidrología.**

El área de estudio se localiza dentro de la cuenca del río Monday, importante afluente del río Paraná. La hidrología superficial de la zona se caracteriza por cursos de régimen pluvial, con caudales variables según la estación, presentando mayores niveles durante los meses de lluvia (octubre a marzo) y reducción en la estación seca (abril a septiembre).

En cuanto a la hidrología subterránea, la zona se asienta sobre formaciones que forman parte del sistema acuífero guaraní, recurso estratégico de la región, con pozos profundos utilizados para consumo humano, agrícola e industrial. El recurso hídrico en la zona es de buena calidad, aunque vulnerable a contaminación por mal manejo de residuos líquidos y aguas servidas. **Por la propiedad atraviesa un cauce hídrico, para el cual se estable la franja de protección acorde a las legislaciones vigentes.**

4.2. Medio Biótico.

La zona del km 14 Monday presenta un paisaje transformado por el uso agropecuario intensivo, con predominio de cultivos agrícolas mecanizados, pasturas implantadas y fragmentos de Bosque Atlántico del Alto Paraná en proceso de fragmentación. La cobertura arbórea remanente se encuentra reducida a franjas de protección ribereña, pequeñas islas de monte y corredores ecológicos secundarios.

En cuanto a fauna, se registra presencia de especies adaptadas a ambientes antropizados, como aves (pájaros comunes, palomas, tordos), pequeños mamíferos (zorros, comadrejas, roedores), y herpetofauna (ranas, sapos y serpientes). La pérdida de hábitat natural ha disminuido la biodiversidad local, aunque todavía persisten especies de interés que requieren conservación de los parches boscosos y cursos de agua.

La ejecución del loteamiento deberá incorporar prácticas de manejo ambiental que minimicen la pérdida de cobertura verde, fomentando la arborización con especies nativas y el respeto de las franjas de protección en caso de identificarse cursos de agua o nacientes.

Archivo MADES

4.3. Componente Socio-Económico.

El área de influencia se ubica en el departamento de Alto Paraná, uno de los más dinámicos económicamente del Paraguay, con fuerte presencia de agricultura mecanizada (soja, maíz, trigo), comercio transfronterizo y creciente urbanización. El lugar correspondiente al km 14 Monday se caracteriza por su cercanía a la ciudad de Minga Guazú, con acceso a la Ruta PY-02 y a servicios básicos como energía eléctrica, caminos pavimentados y en expansión los sistemas de agua potable.

La población local es diversa, integrada por productores rurales, trabajadores urbanos y comunidades migrantes atraídas por la oferta laboral de la región. En la zona predominan familias que dependen de actividades agroindustriales y de servicios vinculados al comercio y transporte.

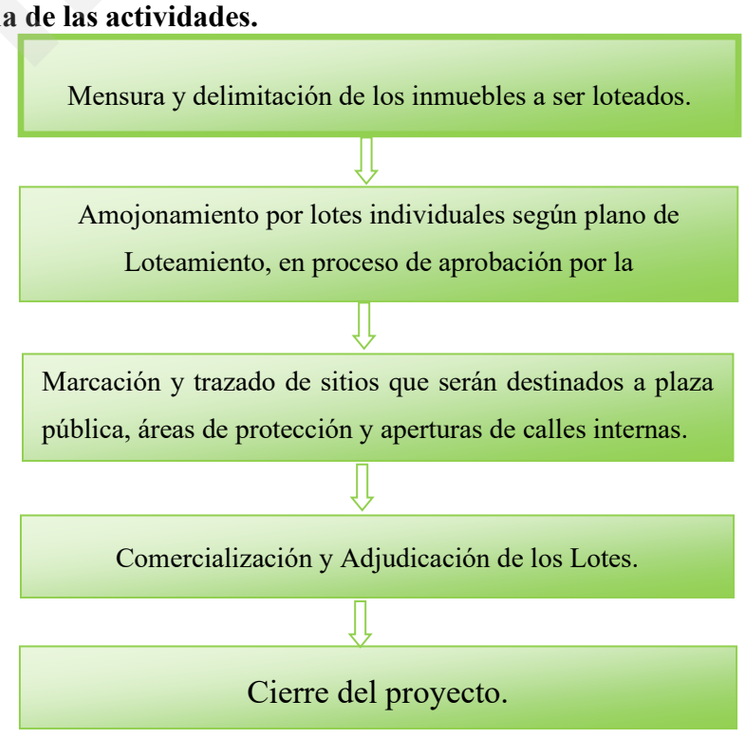
El loteamiento proyectado contribuirá a la expansión urbana, generando oportunidades de empleo en la construcción y fortaleciendo la oferta habitacional. Sin embargo, será fundamental garantizar la adecuada provisión de infraestructura de saneamiento, manejo de residuos y acceso a servicios, para evitar impactos negativos en la calidad de vida de la población.

5. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO.

5.1. Tipo de Actividad.

La actividad consiste en el loteamiento inmobiliario para ventas de lotes o terrenos y el desarrollo de las actividades propias del emprendimiento.

5.1.1. Flujograma de las actividades.



Archivo MADES

5.1.2. Loteamiento para Urbanización.

5.1.2.1. Cuadro de Uso Alternativo del Suelo.

Para el avance de la iniciativa del proyecto "LOTEAMIENTO Y URBANIZACIÓN", se consideraron las dimensiones de la propiedad, en conformidad con la legislación actual y las pautas urbanísticas existentes, además de tener en cuenta las particularidades locales. **Figura 1** – Plano Proyecto.

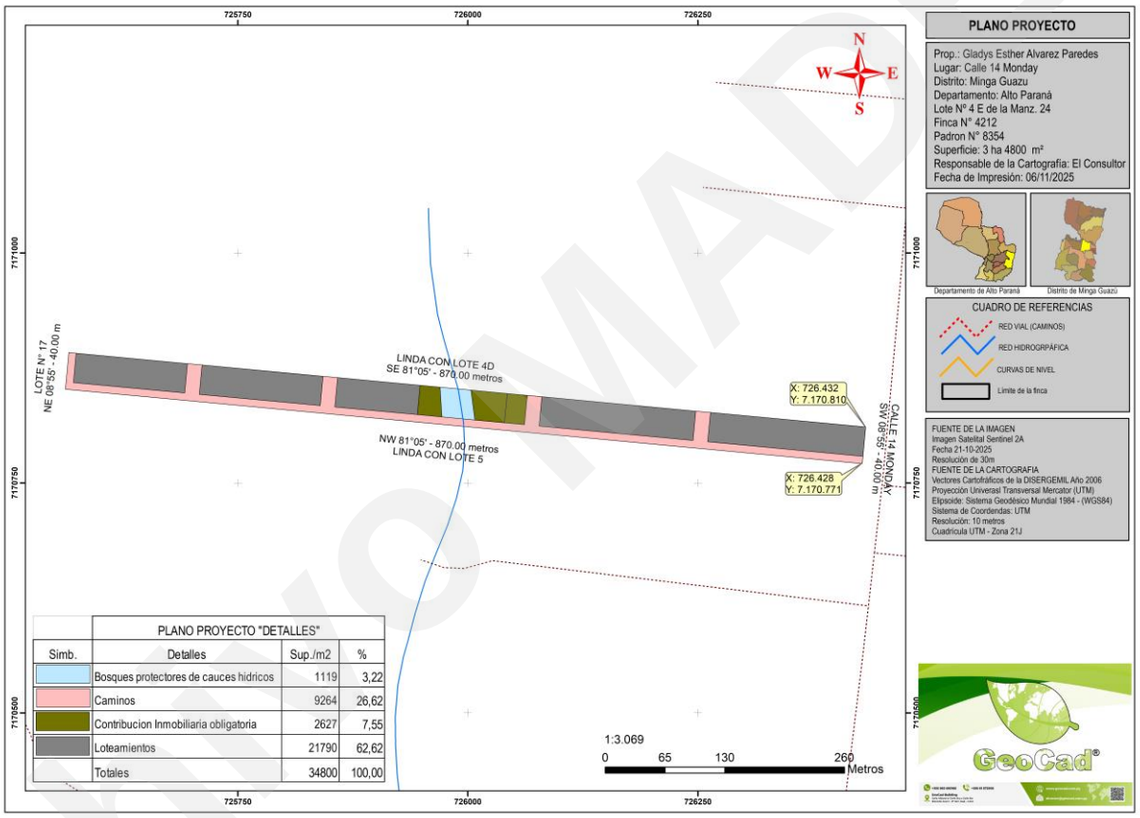


Figura 1: Plano proyecto (elaboración propia 2025)

Archivo MADES

5.1.2.2. Descripción del Uso de la Propiedad.

Se realiza la descripción del uso de la propiedad teniendo en cuenta el plano proyecto del loteamiento elaborado, el cual será presentado en la Municipalidad de Minga Guazú, el mismo se ha elaborado según la Ley N.º 1909/02 de ¨Loteamientos¨ y la Ley N.º 4198 que modifica los artículos 239, 240 y 247 de la Ley N.º 3.966/10 "Orgánica Municipal".

DETALLES DEL PLANO PROYECTO.		
USOS	**Sup (m^2)**	**PORCENTAJE (%)**
Loteamientos	22.909,41 m^2	65,83
Plazas	1.926,43 m^2	5,54
Edificios públicos	700,16	2,01
Calles	9.264,00	26,62
TOTAL	**34.800,00 m^2.**	**100,0 %**

LOS DATOS, VALORES Y DELIMITACIONES PARA LA ELABORACION DE PLANO DE PROYECTO FUERON REALIZADOS TENIENDO EN CUENTA EL PLANO DE LOTEAMIENTO PRESENTADO A LA MUNICIPALIDAD PARA SU APROBACION.

- Área para Lotes: Según el plano topográfico, el inmueble esta agrupado en 5 manzanas, que abarcará una superficie de 22.909,41 m², equivalente al 65,83 % del total de la propiedad.

-Caminos: Sera utilizado una superficie de 9.246,00 m² el 26,62 % para apertura de caminos, 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 2.626,59 m2 el 7,55 %.

Además, el proyecto cuenta con un cauce que pasa por la propiedad, para el cual es calculado la franja de protección, como también se prevén obras de drenaje teniendo en cuenta la calle proyectada, con el fin de preservar la dirección del cauce, para ello se analizaran los tipos de obras de drenaje como lo es el sistema de alcantarillado, teniendo en cuenta la pendiente y otros factores de la propiedad, y así obtener el tipo de obra más apto, este trabajo estará a cargo de una empresa Acreditada para ese tipo de obras.

Archivo MADES

-Bosque protector de cauce: en cumplimiento de la ley N.º 4241/2010, capitulo III, artículo 5°, se deberá respetar la franja de bosque protector de 1.119 m^2 equivalente al 3,22 %, para garantizar la conservación y restauración de la cobertura boscosa en dicha zona.

Cuadro de Superficies de los Lotes:

Manzana 1	
Superficie: 5.424,00 m²	
Lotes	**Sup. c/u**
01 y 02	600,00 m²
03 al 13	384,00 m²
Manzana 2	
Superficie: 5.376,00 m²	
Lotes	**Sup. c/u**
01 al 14	384,00 m²
Manzana 3	
Superficie: 6.624,00 m²	
Lotes	**Sup. c/u**
01- Edif P.	700,16 m²
02 - Plaza	1.149,46 m²
03 - Franja de Protección de cauce.	1.119,01 m²
04 - Plaza	776,97 m²
05 al 11	411,20 m²
Manzana 4	
Superficie: 4.224,00 m²	
Lotes	**Sup. c/u**
01 al 11	384,00 m²
Manzana 5	
Superficie: 3.888,00 m²	
Lotes	**Sup. c/u**
01 al 09	384,00 m²
10	432,00 m²

Archivo MDES

5.2. Etapa del Proyecto

El proyecto contempla inicialmente 3 etapas, el diseño del proyecto, la construcción e instalación y finalmente la venta de los lotes. Al momento de la redacción del presente Estudio de Impacto Ambiental el proyecto se encuentra en etapa de diseño y presentación de las documentaciones exigidas por las instituciones correspondiente para su aprobación.

Diseño del Proyecto: ***Etapa Actual***

En esta etapa incluye el proceso de planificación y elaboración del proyecto, será contratada a una empresa para realizar dicha labor ya que además se deben prever las siguientes actividades:

- Relevamiento topográfico.
- Elaboración de planos.
- Elaboración de las variables ambientales.
- Tramitación de permisos y habilitaciones ante los organismos correspondientes. (MSPBS, Municipalidad, MADES, etc.).

Ejecución:

Durante esta etapa se realizan las obras civiles, las actividades previstas en la etapa de instalación y operación son:

- Limpieza con mínima intervención sobre la vegetación arbórea.
- Amojonamiento.
- Trazado, apertura de calles, obras de drenaje/alcantarillado.

Operación:

Etapa de funcionamiento, consiste en la venta y ocupación de los lotes.

- Instalación de carteles publicitarios y de señalización.
- Comercialización y Adjudicación de los lotes.

Cierre del proyecto:

Una vez culminadas todas las etapas previstas del Loteamiento, se considerará finalizada la ejecución del proyecto, dando cierre a las actividades desarrolladas. El área quedara en condiciones estables y acordes al uso propuesto, conforme al diseño aprobado.

Archivo MADES

5.3. Especificaciones

Se prevé que durante la **etapa inicial** y de habilitación del inmueble (loteamiento) se desarrollen las siguientes actividades:

1.- Mensura y delimitación de cada lote, como mojones de madera clavados en el suelo a modo de estacas, de acuerdo al plano de loteamiento presentado a la municipalidad.

2.- Trazado de las calles internas con maquinaria (motoniveladora), con criterio de mínima a la vegetación arbórea.

3.- Instalación de señalética relacionadas al cuidado de medio y a las normas y equipos de seguridad a ser tenidas en cuenta por el personal.

4.- Relleno y/o regularización del terreno en áreas críticas para prevenir la ocurrencia de procesos erosivos y para mejorar el sitio (en caso que se requiera).

5.- Se realizarán las obras necesarias, tales como lo son las obras de drenaje, alcantarillado para la continuidad de la trayectoria del cauce el cual es interceptado principalmente por las obras lineales (calles o avenidas).

Durante la etapa operativa o de construcción de las viviendas por parte de los nuevos propietarios de los lotes, se prevé que se desarrollen las siguientes actividades:

1- Se prevé que se extienda al loteamiento la cobertura del servicio de recolección de residuos sólidos urbanos que es obligación de la municipalidad local.
2- Para la elección e implementación del sistema de eliminación de efluentes domésticos que más se adecue a las condiciones del suelo, se espera que los futuros propietarios, consulten el criterio de los organismos estatales con competencia en el tema de saneamiento ambiental y obras sanitarias.
3- La instalación de la red de tendido eléctrico será realizada por los técnicos de la Administración Nacional de Electricidad (ANDE), previa solicitud de los habitantes.

Dentro de lo que cabe entre las responsabilidades de la proponente no se encuentra la provisión directa de agua potable, cada potencial comprador deberá gestionar el suministro ya sea a través de pozo de nivel freático u otro método. También existe la posibilidad de una red de abastecimiento comunitario, empresa privada o ESSAP.

El proyecto no contempla la construcción de viviendas, por lo que no se podrán proveer los planos de construcción de los mismos.

Archivo MADES

5.3.1. Infraestructura

Realización de Obras dentro de la propiedad (en caso que lo requiera):

Canalización de Aguas Pluviales: En cuanto a las aguas que incidieran en las viviendas, serán colectadas a través de canaletas y posteriormente lanzadas a las calles, será responsabilidad de los propietarios.

Obras de Drenajes: El objetivo del sistema de drenaje es el de conducir la escorrentía de aguas pluviales que caen en los inmuebles y/o en zonas de topografía más elevada, de manera a conducirlas adecuadamente sin ingresar a los lotes de las futuras viviendas, se realizara en caso de que fuera necesario.

Alcantarillado: Se prevé la colocación de un sistema de alcantarillado con tubos de Hormigón pre-moldado de diámetro a ser determinado posterior estudio, bajo camino correspondiente al sector en donde circula actualmente una parte del cauce hídrico.

Para la obra se deberá tener en cuenta la pendiente, diámetro de las tuberías de Hormigón armado a ser utilizados, además del cálculo del volumen, este trabajo estará a cargo de una empresa Tercerizada habilitada para dicha Obra. **Figura 2 Plano proyecto.**

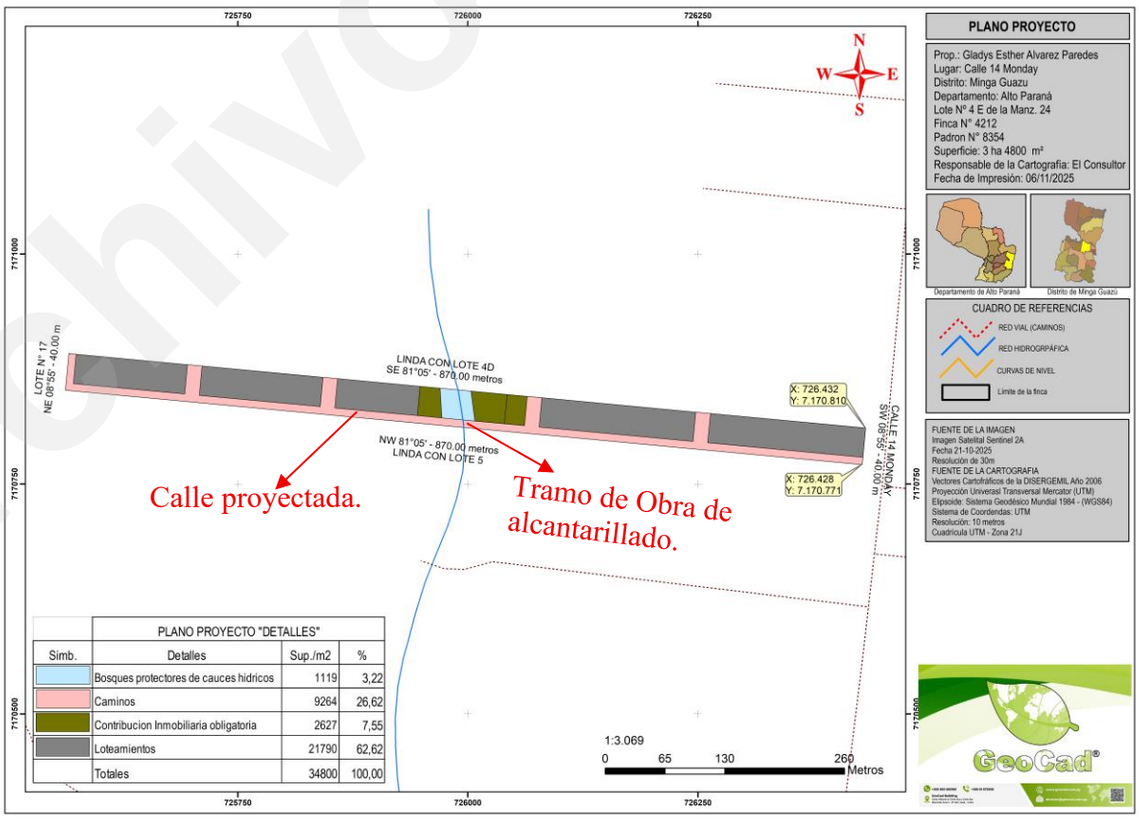


Figura 2: Plano proyecto e identificación del tramo donde se prevé el alcantarillado para la no afectación de la dirección del cauce. Fuente (elaboración propia 2025).

Archivo MADES

6. MARCO LEGAL APLICABLE

- Constitución Nacional - Sección II. Del Medio Ambiente, Art.7. Del Derecho a un Ambiente Saludable y Art. 8. De la Protección Ambiental.
- Ley N.º 1.561/00 de la creación de la SEAM, Decreto Reglamentario N° 10.579.
- Ley N.º 6123 - Que eleva al rango de Ministerio a la Secretaría del Ambiente y pasa a denominarse MINISTERIO DEL AMBIENTE Y DESARROLLO SOSTENIBLE.
- Ley N.º 294/93 de Evaluación de Impacto Ambiental, reglamentada por el Decreto N° 453/13.
- Ley 61/92 Que aprueba y ratifica el Convenio de Viena para la Protección de la Capa de Ozono; y la enmienda del Protocolo de Montreal relativo a las sustancias agotadores de la capa de Ozono.
- Ley 251/93 Que aprueba el Convenio sobre el Cambio Climático, adoptado durante la Conferencia de las Naciones Unidas sobre el medio ambiente y desarrollo Cumbre de la Tierra celebrado en la ciudad de Río de Janeiro, Brasil.
- Ley N.º 716/96 Que Sanciona los Delitos Contra el Medio Ambiente.

- Art. 5° Serán sancionados con penitenciaría de uno a cinco años y multas de 500 (quinientos) a 1,500 (mil quinientos) jornales mínimos legales para actividades diversas no especificadas:
- Los que empleen datos falsos o adulteren los verdaderos en estudios y evaluaciones de impacto ambiental o en procesos destinados a la fijación de estándares oficiales.
- Los que eludan las obligaciones legales referentes a medidas de mitigación de impacto ambiental o ejecuten deficientemente las mismas.
- Art. 9° Los que realicen obras civiles en áreas excluidas, restringidas o protegidas, serán castigados con seis meses a dos años de penitenciaria y multa de 200 (doscientos) jornales mínimos legales para actividades diversas no especificadas.
- Art. 12° Los que depositen o incineren basuras u otros desperdicios de cualquier tipo en las rutas, caminos o calles, cursos de agua o sus adyacencias serán sancionados con multa de 100 (cien) a 1,000 (mil) jornales mínimos legales para actividades diversas no especificadas.
- Art.159° Los funcionarios públicos nacionales, departamentales y municipales, y los militares y policías que fueren hallados culpables de los hechos previstos y penados por la presente Ley, sufrirán, además de la pena que les corresponde por su responsabilidad en los mismos, la destitución del cargo y la inhabilitación para el ejercicio de cargos públicos por diez años.

- Ley N.º 1.160/97, Código Penal, contempla en el Capítulo Hechos punibles contra las bases naturales de la vida humana, diferentes actividades susceptibles de sanciones de pena privativa de libertad o multa.
- Ley N.º 1.183/85, Código Civil, contiene diversos artículos que hacen referencia a la relación del individuo y la sociedad con aspectos ambientales, particularmente en lo que hace relación con los derechos individuales y colectivos, la propiedad, etc.

Archivo MADES

- Ley N.º 369/72, Que crea el Servicio Nacional de Saneamiento Ambiental, SENASA. El Art. 4° le confiere los siguientes objetivos:
  a) Planificar, promover, ejecutar, administrar y supervisar las actividades de saneamiento ambiental, establecidas en esta ley;
  b) Planificar, promover, ejecutar y supervisar las actividades de saneamiento ambiental del Ministerio de Salud Pública y Bienestar Social; y
  c) Participar en el estudio, planificación, programación y ejecución del Plan Nacional de Saneamiento Ambiental
- Ley N.º 836/80, Código Sanitario, cuya autoridad de aplicación es el Ministerio de Salud Pública y Bienestar Social; en el Título III: De la Salud y el Medio, Capítulo XII: De la Disposición de Residuos.
- Ley N.º 3239/2007 - de Los Recursos Hídricos del Paraguay, Artículo 1°. -La presente Ley tiene por objeto regular la gestión sustentable e integral de todas las aguas y los territorios que la producen, cualquiera sea su ubicación, estado físico o su ocurrencia natural dentro del territorio paraguayo, con el fin de hacerla social, económica y ambientalmente sustentable para las personas que habitan el territorio de la República del Paraguay.
- Ley N.º 1.100/97, De Prevención de la Polución Sonora.
- Ley Orgánica Municipal N.º 3.966/10 y el Capítulo IV de los loteamientos que remplaza ala Ley N.º 1.902/02 de Loteamientos.

  Protección del medio ambiente, en sus Artículos 12° inciso 4, tienen la obligación de: preservar, conservar y mejorar los recursos naturales significativos; la regulación y la fiscalización de estándares y patrones que garanticen la calidad del Municipio, la fiscalización del cumplimiento de las normas ambientales Nacionales previo convenio con las autoridades nacionales competentes y el establecimiento de un régimen local de servidumbre y de delimitación de las riberas de los arroyos.

  CAPITULO IV. De los Loteamientos

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

  Artículo 240.- Alcance normativo

  Las disposiciones de la presente Ley se aplicarán a los loteamientos realizados tanto por personas físicas como jurídicas; públicas o privadas, sin excepción alguna. Asimismo, se aplicarán las disposiciones de esta Ley, a aquellos inmuebles provenientes de sucesión o partición de condominio sea cual fuere el motivo, el origen o la finalidad de la división. Igualmente, quedan sometidas a las disposiciones de esta

Archivo MADES

Ley, aquellas divisiones que tienen por finalidad la anexión de una parte de un inmueble a otro.

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

Archivo MADES

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

Archivo MADES

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.

Artículo 249.-Responsabilidad por los gastos. Los gastos que demanden la transferencia e inscripción de las fracciones que deben transferirse a favor de la

Archivo MADES

municipalidad en concepto de contribución inmobiliaria obligatoria, correrán por cuenta del loteador. Por otro lado, los gastos de transferencia de los lotes, ya sean al contado o a plazo, serán cubiertos por vendedor y comprador en partes iguales. La escritura de dicha transferencia se realizará en cualquier escribanía del municipio en el cual se realizó el loteamiento.

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

Artículo 254.- Cláusulas contractuales obligatorias. Todo contrato de compra-venta de lotes a plazo deberá contener los siguientes datos: a) nombre completo o denominación de la persona física o jurídica que vende el inmueble; b) nombre completo o denominación de la persona física o jurídica que adquiere el inmueble; c) domicilio de las partes; d) individualización exacta del inmueble objeto del contrato de compra-venta, con indicación de los siguientes datos: i) ubicación de la fracción en el loteamiento y en el municipio; ii) número de manzana; iii) número de lote o de Cuenta Corriente Catastral; iv) superficie total del lote; v) linderos y accidentes naturales dentro del lote; e) precio de venta; f) plazo de pago; g) monto de cada una de las cuotas; h) periodicidad del pago de las cuotas; i) número de la resolución a través de la cual se aprobó en forma definitiva el proyecto de fraccionamiento de referencia; j) descripción de los datos de la inscripción de la matriz en la Dirección General de los Registros Públicos: finca, distrito, sección, fecha, tomo y folio.

Artículo 255.- Cláusulas contractuales implícitas. Aunque en los contratos de compra-venta a plazo no se encuentren literalmente expresadas, se considerarán que forman parte del mismo, las siguientes cláusulas: a) la obligación del vendedor de otorgar la posesión libre del lote al efectuarse el pago de la primera cuota; b) la obligación del vendedor de transferir el dominio del lote en cuestión, una vez que el comprador haya efectuado el pago del 25% (veinticinco por ciento) cuando menos del precio total convenido. En este caso, el lote de referencia deberá quedar gravado con hipoteca a favor del vendedor hasta la cancelación total del saldo de la deuda; c) que, la rescisión unilateral del contrato imputable al comprador por falta de pago a su vencimiento sólo podrá tener lugar cuanto exista un atraso superior a las diez cuotas; d) que, en el caso que el contrato se rescinda por cualquier causa, el comprador podrá

Archivo MADES

retirar, a su costa, las mejoras que ha introducido en el inmueble; e) que, en el caso que materialmente sea imposible el retiro de dichas mejoras, se procederá su tasación debiendo abonarse el importe de la misma al propietario de ellas, ya sea en forma directa por parte del propietario del inmueble o a través de una subasta, dentro del plazo máximo de tres meses, contados desde la realización de la tasación; y, f) que, tanto la limpieza como el mantenimiento en buen estado del lote son responsabilidad del comprador.

Artículo 257.- Embargo decretado contra el vendedor. Los embargos preventivos o ejecutivos que se decreten judicialmente contra el vendedor de un lote a plazo, que se verifiquen con posterioridad a la inscripción del contrato de compra-venta correspondiente, solamente afectarán al crédito que posea el vendedor con relación al comprador por las cuotas aún no abonadas.

Artículo 258.- Concurso de acreedores y quiebra del vendedor. Los contratos de compra-venta de lotes a plazo serán oponibles contra terceros acreedores del vendedor, tanto en el Concurso de Acreedores como en la Quiebra, siempre y cuando se hubiere abonado por lo menos el 25% (veinticinco por ciento) del precio total.

En este caso, el Síndico deberá otorgar la correspondiente Escritura Pública de Transferencia a favor del comprador, constituyendo una garantía real de hipoteca sobre el saldo adeudado.

Artículo 259.- Obligaciones de la Dirección General de los Registros Públicos. Cuando el Registro General de la Propiedad expida un Certificado de Dominio, deberá también expedirse sobre las notas marginales que existieren con relación al inmueble en cuestión, así como sobre el contenido del Registro de la División Sexta relativa a los contratos de compra-venta de lotes a plazo. Si el contrato de compra-venta de lotes a plazo no reúne los requisitos mínimos exigidos en esta Ley, el Registro deberá rechazar.

- Decreto N.º 9.824/12 – "Por la cual se reglamenta la Ley N.º 4.241/10 De Restablecimiento de Bosques Protectores de Cauces Hídricos dentro del Territorio Nacional" El presente Reglamento tiene como objetivo establecer las directrices necesarias para el cumplimiento de la Ley 4.241/10, regulando aspectos relativos al ancho de los bosques protectores de cauces hídricos, así como el establecimiento de un Programa de Restauración de Bosques Protectores de Cauces Hídricos para aquellas propiedades en cuya superficie existan cauces hídricos que no cuenten con el ancho mínimo de bosques protectores.

Archivo MADES

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

Ancho del cauce hídrico	Ancho mínimo del bosque protector en cada margen
Mayor o igual a 100 m	100 m
50 a 99 m	60 m
20 a 49 m	40 m
5 a 19 m	30 m
1,5 a 4,9 m	20 m
Menor a 1,5 m	10 m
Zona de influencia de nacientes	Se preverá en cada caso de tipos de nacientes.

Archivo MADES

7. DETERMINACIÓN DE POTENCIALES IMPACTOS DEL EMPRENDIMIENTO.

Los impactos a ser contemplados en este estudio están relacionada directamente a la fase de Ejecución por sus Acciones de la Preparación del Loteamiento y a la Fase de Operación de sus actividades.

FASE DE EJECUCION	
ACCIONES	**IMPACTOS POSITIVOS**
Limpieza con mínima intervención sobre la vegetación.	- Mejoramiento del paisaje - Generación de empleos. - Aumento del nivel de consumo en la zona, por los empleados ocasionales.
Marcación y Amojonamiento.	- Generación de empleos y dinamización de la economía local. - Aumento del nivel de consumo en la zona, por los empleados ocasionales. - Permite una planificación ordenada del territorio. - Se planifican correctamente los servicios básicos, optimizando el uso del suelo.
Trazado, apertura de calles y sistema de alcantarillado.	- Generación de empleos. - Mejoramiento de los medios de comunicación vial. - Dinamización de la economía. - Plusvalía del terreno por la apertura de calles. - Ingresos al fisco.

FASE DE EJECUCION	
ACCIONES	**IMPACTOS NEGATIVOS**
Limpieza con mínima intervención sobre la vegetación.	-Alteración de la calidad del aire por la generación de polvo y ruido ocasionados por la construcción en sí y el uso de maquinarias - Eliminación de especies herbáceas y arbóreas. - Modificación del hábitat natural de la fauna local.
Marcación y Amojonamiento.	-Remoción de cobertura vegetal. -Compactación del suelo. -Errores en la marcación, lo cual podría generar conflictos entre los linderos.
Trazado, apertura de calles y sistema de alcantarillado.	- Alteración de la calidad del aire por la generación de polvo y ruido - Nivelación y compactación del suelo - Alteración del hábitat de la fauna y microfauna - Alteración del paisaje - Riesgo a la seguridad de las personas por el movimiento de maquinarias - Alteración de la salud de las personas por la generación de polvo y la emisión de gases de la combustión de la operación de las maquinarias

Archivo MADES

FASE DE OPERACION	
ACCIONES	**IMPACTOS POSITIVOS**
Instalación de carteles publicitarios.	- Generación de empleos. - Visibilidad y captación de clientes locales.
Mantenimiento de las Áreas.	- Mejoramiento del paisaje - Generación de empleos. - Aumento del nivel de consumo en la zona, por los empleados ocasionales. - Reparación de caminos - Mejoramiento de la calidad de vida de la zona de influencia del proyecto
Comercialización y Adjudicación de los Lotes.	- Ampliación de la zona urbana. - Generación de empleos. - Dinamización de la economía. - Plusvalía del terreno. - Ingresos al fisco y al Municipio. - Aumento del nivel de consumo de la zona. - Mejoramiento de la calidad de vida de la zona de influencia del proyecto

FASE DE OPERACION	
ACCIONES	**IMPACTOS NEGATIVOS**
Instalación de carteles publicitarios.	- El exceso de carteles publicitarios puede generar polución visual. - Afectación de la Fauna aérea. -Peligros potenciales, aquellos carteles mal instalados son susceptibles a causar accidentes en lugares con mucho viento.
Mantenimiento de las Áreas.	- Incremento de materia orgánica al eliminar ramas y troncos. - Formación de canales con peligro de crear sectores de agua estancada si no se los mantiene adecuadamente.
Comercialización y Adjudicación de los Lotes.	-Los impactos negativos de la venta de los terrenos para urbanizaciones empiezan a hacerse visibles cuando las personas comienzan a residir en ellos, debido al uso de suelo y a la carga ambiental asociada al desarrollo de infraestructuras y aumento de la población.

Archivo MADES

8. PLAN DE GESTIÓN AMBIENTAL.

El Plan de Gestión Ambiental está compuesto por el conjunto de acciones que deben implementarse de manera de disminuir los efectos ambientales negativos y los que podrían generarse tomando precauciones de manera de evitar sus riesgos de afectación a los recursos humanos, naturales y socioambientales que puedan implicar riesgos irreversibles; y a su vez potenciar los efectos positivos.

8.1. Medidas de Prevención, Mitigación o Compensación.

LOTEAMIENTO PARA URBANIZACION		
Medio Impactado	**Efectos Impactantes**	**Medidas De Mitigación**
Aire	-Generación de polvo -Posible contaminación de gases de escape -Disminución de la calidad del aire. - Generación de ruidos	-Mantenimiento de máquina que puedan producir ruidos fuertes y trabajo en horario permitidos. -Eventual riego de las vías de circulación cuando la situación lo amerite.
Suelo	-Compactación por paso de máquinas. -Remoción o pérdida del manto orgánico. -Riesgos de erosión eólica. -Contaminación por derrames de pequeñas cantidades de lubricantes o hidrocarburos al suelo. -Riesgo de incendios.	-La Proponente exigirá al contratista que los vehículos y maquinarias se encuentren en condiciones óptimas de funcionamiento. -No se realizarán tareas de mantenimiento o carga de combustible a maquinarias en el sitio sobre el suelo desnudo. -Está prohibido utilizar la quema como método de limpieza del terreno. -Los restos de vegetales de arbustos serán dispuestos en un sitio para luego ser utilizados en las áreas verdes para su reincorporación al suelo -La planificación y apertura de las calles internas dentro de lo posible se hará siguiendo las curvas de nivel, a fin de evitar favorecer la formación de raudales.
Medio Biótico	-Pérdida de la cobertura vegetal del suelo. -Afectación de la flora -Afectación momentánea a la fauna. (no permanente)	-Mantener el suelo intervenido con la mayor cobertura vegetal posible, principalmente en los bordes de canales pluviales y caminos. -Reducir la extracción de árboles a los estrictamente necesario p/ el trazado de caminos. Especialmente evitar aquellos que puedan proporcionar alimentos a la fauna silvestre como frutos y semillas. - Incentivar a los compradores a evitar la tala innecesaria de árboles e informar sobre la necesidad de gestionar la autorización con la autoridad municipal local.
Medio Perceptual	-Contaminación visual por exceso de carteles	-Colocar Carteles acorde a medidas establecidas por La Municipalidad.
Medio Socio Económico	-Riesgos de accidentes laborales. -Previsión de accidentes. -Riesgo de contaminación de suelo y agua. -Exposición del personal a sustancias peligrosas	-Contará con EPIs y botiquín de primeros auxilios. -No circular con vehículo en excesiva velocidad dentro del predio para evitar accidentes. -Delimitar los horarios de trabajo para evitar fatiga de los operarios. -Utilizar luces encendidas para indicar maquinas en movimiento. -Instalar carteles indicadores para una educación ambiental (no arrojar basura, se prohíbe la cacería, peligro de accidente, etc.)

Archivo MADES

8.2. Programa de seguimiento de las medidas propuestas.

El programa de seguimientos es la etapa culminante del proceso de incorporación de la variable ambiental en los proyectos de desarrollo, ya que se representa la vigilancia y el control de todas las medidas que se previeron a nivel del Plan de Control Ambiental. Brinda la oportunidad de retroalimentar los instrumentos de predicción utilizados, al suministrar información sobre estadísticas ambientales. Así mismo como instrumento para la toma de decisiones, el programa representa la acción cotidiana, la atención permanente y el mantenimiento del equilibrio en la ecuación ambiente-actividad productivo, que se establece en el esfuerzo puntual representado en este estudio.

Con esto se comprueba que el proyecto se ajusta a las normas establecidas para la minimización de los riesgos ambientales, cuidando, sobre todo, que las circunstancias coyunturales no alteren de forma significativa las medidas de protección ambiental.

Por otro lado, el control es el conjunto de acciones realizadas coordinadamente por los responsables para:

- Obtener el consenso necesario para instrumentar medidas adicionales en caso de que sea necesario.
- Postergar la aplicación de determinadas medidas si es posible.
- Modificar algunas medidas de manera tal que se logren mejoras técnicas y/o económicas.

En resumen, el programa de seguimiento verificará la aplicación de las medidas para evitar consecuencias indeseables. Por los generales, estas medidas son de duración permanente o semipermanente, por lo que es recomendable efectuarles un monitoreo ambiental a lo largo del tiempo.

Archivo MADES

ACTIVIDADES DE (MITIGACIÓN /COMPENSACIÓN)	RESPONSABLE (EJECUCIÓN Y MONITOREO)	PERIODO DE EJECUCIÓN.	MONITOREO
Auditar el cumplimiento de las normas de disposición segura de los desechos en etapa de limpieza	Propietario	Durante la fase de ejecución.	Durante la fase de ejecución.
Introducción correcta y grado de eficacia de las medidas precautorias o correctoras.	Propietario	Durante su Ciclo.	Durante su Ciclo.
Verificar la conservación del área correspondiente alcantarillado y calle.	Propietario	Durante su Ciclo.	Durante su Ciclo.
Conservación y mantenimiento de las Áreas.	Propietario	Durante su Ciclo.	Durante su Ciclo.
Correcta delimitación de las áreas de trabajo para minimizar la extracción de flora, según plano del proyecto.	Propietario	Durante la fase de ejecución.	Durante la fase de ejecución.
Capacitación a obreros en uso correcto de equipos y medidas del PGA.	Propietario	Durante la fase de ejecución.	Durante la fase de ejecución.
Preservación y conservación de la franja de protección de cauce hídrico.	Propietario	Durante su ciclo	Durante su ciclo
Capacitación a cuadrilla de trabajadores para la próxima fase de trabajo: trazado y apertura.	Propietario	Durante la fase de ejecución.	Durante la fase de ejecución.
Verificación del adecuando estado de maquinarias y vehículos	Propietario	Durante la fase de ejecución.	Durante la fase de ejecución.
Actividades de control, mantenimiento y mejora paisajística	Propietario	Durante su ciclo	Durante su ciclo

Archivo MADES

11. CONCLUSIÓN Y RECOMENDACIONES.

Mediante el análisis de los impactos se pudo determinar aquellos negativos y las condiciones ambientales susceptibles de sufrir mayor impacto, siendo aquellas relacionadas con la preservación de la biodiversidad natural en especial el suelo y el aire que a pesar de prever su mantenimiento y protección podrían verse afectados por algunas de las actividades implicadas en el desarrollo del proyecto. Sin embargo, los impactos resultan en su mayoría positivamente, trayendo consigo un importante interés socioeconómico, como, por ejemplo: el aumento y ocupación de la mano de obra local e incremento del valor de la tierra, la demanda de servicios y fomento al desarrollo regional que traerá una activación y dinamización de la economía.

En el momento de elaboración del EIAp el proyecto se encuentra en fase de Diseño, las actividades contempladas dentro de esta fase ya se han realizado y otras están en acondicionamiento. Sin embargo, el inicio de las actividades estipuladas en la fase de ejecución, y por ende su aplicación están condicionados a la obtención de la aprobación del EIAp, aprobación del plano del loteamiento y sus respectivos permisos a ser obtenidos por la Municipalidad.

Es crucial respetar y mantener el margen de la franja de protección del cauce existente en la propiedad, para la protección de las fuentes de agua, esta zona es vital para la conservación del recurso, además de limitar los impactos de las construcciones y actividades humanas que puedan ser agentes que generen presión al recurso hídrico. Además de tener en cuenta la realización de las obras de sistema de alcantarillado por empresas acreditadas para la realización de dichas obras, a fin de evitar la afectación y dirección del cauce hídrico existente.

Para asegurar la correcta ejecución y un progreso adecuado del tratamiento se debe llevar a cabo el plan de control y seguimiento para su correcta optimización se deberán controlar puntos ya establecidos en el PGA.

Archivo MADES