

EMPRENDIMIENTO
“LOTEAMIENTO PARA URBANIZACION”

LOTEAMIENTO BARRIO ARABE

RELATORIO DE IMPACTO AMBIENTAL
PROPONENTE: ALI SALAMEH.

CONSULTOR
ING. AMB. JUAN CARLOS ZARZA
0983610477
CALLE 30 MONDAY - ALTO PARANÁ - PARAGUAY

1. ANTECEDENTES DEL PROYECTO.

1.1. DENOMINACIÓN DEL PROYECTO: LOTEAMIENTO O BARRIO ARABE

1.2. PROPONENTE: ALI SALAMEH C.I. N°: 7444639

1.3. UBICACIÓN DEL EMPRENDIMIENTO: *Calle 30 Monday del distrito de Minga Guazú departamento del Alto Paraná*

1.4. MAPAS DE UBICACIÓN: *Anexos.*

1.5. DATOS DEL INMUEBLE

- ✓ Matricula N°: K13/8.120,
- ✓ Padrón N°: 4957
- ✓ **Superficie Total Terreno: 20 HA 5804 M2**

1.6. OBJETIVO GENERAL DEL EMPRENDIMIENTO:

- ✓ Realizar actividades de loteamiento para comercialización y urbanizar un inmueble, para proporcionar soluciones de asentamiento humano para la comunidad.

1.7. OBJETIVOS ESPECÍFICOS.

- ✓ Promover soluciones habitacionales para la población aledaña.
- ✓ Desarrollar la actividad comercial con los permisos correspondientes.
- ✓ Aportar al desarrollo de la región a través de la actividad, generando ingresos, trabajo y bienestar a su población.
- ✓ Presentar innovaciones en la aplicación del proyecto, minimizando impactos al ambiente.

1.8. OBJETIVO GENERAL DEL ESTUDIO

- ✓ Desarrollar actividades de apertura de loteamiento y dar cumplimiento a las normas ambientales vigentes y hacer mención a las medidas correctivas a ser implementadas en el tiempo, referentes a medidas paliativas de los impactos negativos significativos identificados por las acciones del proyecto.

1.9. Objetivos Específicos.

- ✓ Elaborar y presentar un documento a partir de la Evaluación de Impacto Ambiental (EvIA) del proyecto, determinando los impactos socios ambientales a ser generados

por el Emprendimiento y recomendando las medidas mitigatorias a los impactos negativos determinados.

- ✓ Brindar asesoramiento técnico en gestiones ambientales para el proyecto acorde a las normativas ambientales vigentes.

2. DESCRIPCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE EN EL AREA DE INFLUENCIA

DIRECTA (AID) E INDIRECTA (AII) DEL PROYECTO:

2.1. ÁREA DE INFLUENCIA DIRECTA (AID)

Las áreas de influencia directa son aquellas en que la actividad del proyecto en ejecución ocasiona o pudieran ocasionar daños o alteración al medio ambiente y consecuentemente a las personas.

El Área de influencia directa (**AID**) en este emprendimiento, se limita a la superficie del terreno donde se encuentra el proyecto el emprendimiento, que se pondrá a la venta. La misma se encuentra ubicado en un sector rural de Minga Guazú. El **AID**, se establece por las probabilidades de accidentes, siniestros, incendios, ruidos molestos, efluentes líquidos, etc., propio de este tipo de emprendimiento.

2.2. ÁREA DE INFLUENCIA INDIRECTA (AII)

Se determina el Área de influencia Indirecta (**AII**), unos 30 m. a partir de los límites del terreno donde se ubica el centro comercial, abarcándose parte de los inmuebles vecinos, parte de la calle 30 Monday. Se determina por la posibilidad de afectación en caso de ocurrencia de siniestros. Dentro de un radio de 1000 metros se observa una institución educativa y la nueva penitenciaria de Minga Guazú.

2. DESCRIPCIÓN GENERAL Y DETALLADA DEL PROYECTO.

3.1. Ubicación del emprendimiento.

El local se encuentra ubicado sobre la calle 30 Monday a 6.700 metros de la Ruta Py02, Calle 30 Monday del distrito de Minga Guazú departamento del Alto Paraná, propiedad identificada con Matricula N° K13/8.120, Padrón N° 4957 con una Superficie de 20,58 ha, con un total de 389 lotes, distribuidos con 11 Manzanas, ubicado en la coordenada UTM de referencia: Coord. UTM x: 710.596 y: 7.173.177. Se anexa croquis de ubicación e Imagen satelital.

PLANO DE USO DEL SUELO

REFERENCIA USO	Superficies	Porcentajes
----------------	-------------	-------------

SIMB.	USOS	m2	%
	Loteamiento	122966,69	59,75%
	Caminos	61211,67	29,74%
	Contribución inmobiliaria obligatoria	14925,15	7,25%
	Zonas de protección de cauces hídricos	6700,53	3,26%
TOTAL		205804,04	100%

2.3. ETAPAS DEL PROYECTO

- a) **Diseño del Proyecto:** consiste en la elaboración del proyecto del fraccionamiento, incluyendo los planos de los lotes, administración, formas de comercialización, entre otros.

- b) **Ejecución del Proyecto:** en este proceso se incluye la parte operacional, como el sistema administrativo, y actividades como limpieza para la apertura de caminos, medición, marcación, amojonamiento, instalación de red eléctrica, construcción de pavimentos, puentes sobre el arroyo, construcciones edilicias, movimiento de suelos y otras actividades relacionadas a la actividad de Loteamiento.

- c) **Ventas de Lotes:** en esta etapa se prevé la instalación de oficinas para la administración de las propiedades, marketing, para las ventas de los lotes.

3.2. Actividades previstas en cada etapa del Proyecto y en el cual se encuentra.

- a) **Elaboración del proyecto:** En un plano de fraccionamiento y 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, que posteriormente será entregado en la municipalidad local con todos los requerimientos para su aprobación, como lo establece la Ley Orgánica Municipal.

- b) **Presentación del proyecto:** una vez completadas todos los documentos, incluyendo del profesional firmante y la Declaración de Impacto Ambiental, se entrega a la municipalidad para su estudio en el departamento de Catastro.

c) Aprobación de la Intendencia Municipal (IM): terminada la revisión de la carpeta el departamento de catastro con su respectiva aprobación del director, el expediente se presenta en la intendencia municipal para su firma.

d) Apertura de caminos, puentes y amojonamiento: una vez tenida la aprobación provisoria, y como lo indica la Ley orgánica municipal, el propietario realizará las siguientes actividades;

- ✓ Delimitación y amojonamiento de cada una de las fracciones resultantes;
- ✓ Realización de las obras de drenaje y otras que se hubieren exigido;
- ✓ Apertura , limpieza de las fracciones destinadas para calles y avenidas, y construcción de puentes;
- ✓ Apertura y limpieza de las fracciones destinadas a las áreas libres o comunes
- ✓ Ajuste de las rasantes de las vías públicas;
- ✓ Limpieza y preparación de canales pluviales.
- ✓ Pago del impuesto al fraccionamiento del inmueble.

Se proyecta la construcción de dos puentes utilizando técnicas estructurales basadas en perfiles de tubo cuadrado. Estas estructuras estarán compuestas por elementos metálicos de sección cuadrada, los cuales ofrecen alta resistencia, estabilidad y eficiencia en la distribución de cargas.

El uso de tubo cuadrado permite una mejor rigidez estructural, facilitando el ensamblaje mediante sellado con cemento, y garantizando durabilidad frente a condiciones ambientales adversas. Ambos puentes serán diseñados para soportar las cargas previstas, optimizando el uso de materiales y asegurando un adecuado comportamiento estructural.

Asimismo, se contempla un proceso constructivo que incluye la prefabricación de componentes, su posterior traslado al sitio y el montaje final, reduciendo tiempos de ejecución y mejorando la calidad de la obra.

Impactos ambientales potenciales

La construcción de dos puentes mediante estructuras de tubo cuadrado puede generar diversos impactos ambientales, entre los principales se encuentran:

Alteración del suelo: Excavaciones y movimiento de tierras pueden provocar erosión, compactación y pérdida de cobertura vegetal.

Afectación de la vegetación: Remoción de flora en las zonas de acceso y cimentación.

Impacto en cuerpos de agua (si aplica): Posible aumento de sedimentos, contaminación por materiales de construcción o derrames de combustibles.

Ruido y emisiones: Uso de maquinaria pesada genera contaminación acústica y emisiones de gases.

Alteración de la fauna: Desplazamiento de especies locales debido a la actividad constructiva.

Generación de residuos: Restos de materiales metálicos, envases, aceites y otros desechos de obra.

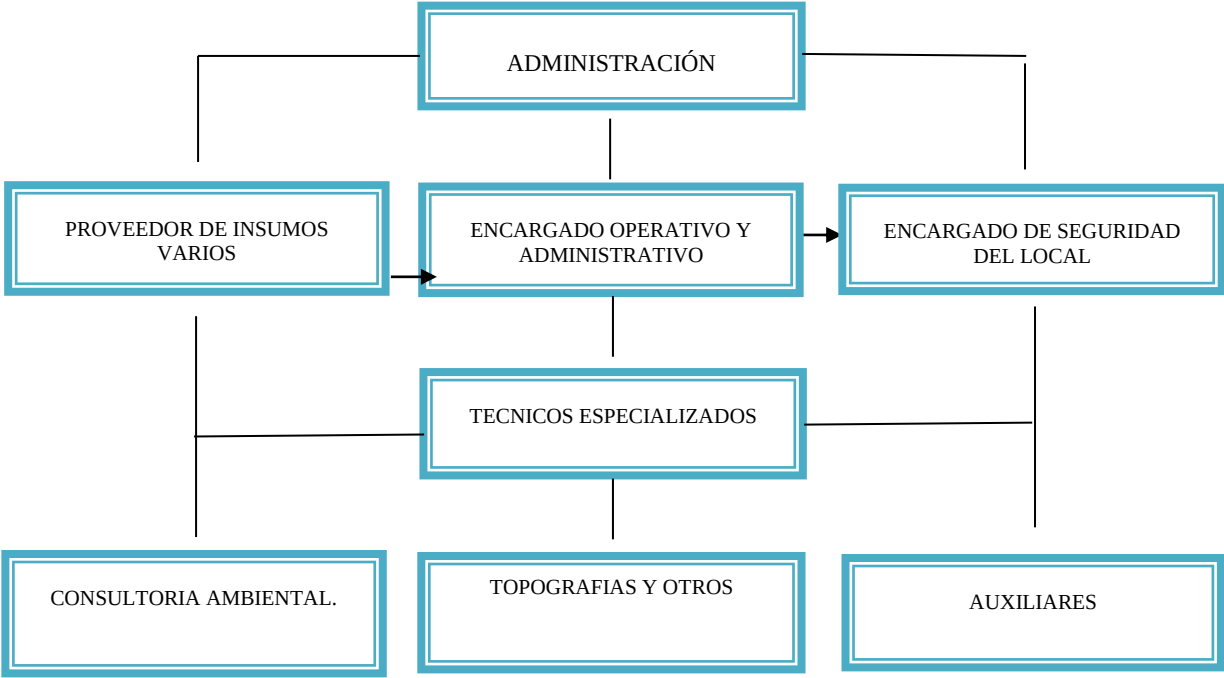
e) Aprobación de la Junta Municipal: al obtener la aprobación provisoria de la intendencia municipal y por parte del propietario haber dado cumplimiento a lo mencionado anteriormente, la junta municipal tiene 15 días hábiles para la aprobación definitiva del fraccionamiento o en todo caso su rechazo por resolución fundada.

f) Venta de los Lotes a plazo: una vez obtenida la aprobación definitiva del proyecto de loteamiento, el propietario deberá inscribir en la Dirección General de los Registros Públicos y por ultimo realizar el cercado perimetral convirtiéndolo en un Barrio Cerrado

En ese aspecto el Proyecto de Loteamiento LOTEAMIENTO BARRIO ÁRABE a ser administrado por el señor Ali Salameh representado por el señor del Sr. SANDRO RODRIGO CONTRERA se compromete cuanto sigue:

- a. Dar cumplimiento a los estipulados en la propia Ley 1909/02 de Loteamientos, Ley 3966/10 Ley Orgánica Municipal y 294/93 de Evaluación de Impacto Ambiental, el presente en el proceso de obtención de la declaración de Impacto Ambiental por el MADES.
- b. Se ha cumplido en presentar el proyecto de Loteamiento a la Municipalidad cumplimiento con los requisitos establecidos.
- c. Como siguiente paso el propietario se ocupará de dar cumplimiento con las disposiciones del 246 de la Carta Orgánica Municipal, citada más arriba

3.4. Organigrama Básico Funcional.



3.5. INVERSION TOTAL.

- SE ESTIMA UN TOTAL DE 50.000 DOLARES