

ANEXO II

A. CONTENIDOS INDICATIVOS FACTIBILIDAD URBANO AMBIENTAL

Los contenidos para cada caso en particular serán definidos por la autoridad de aplicación en función de la escala y complejidad de la obra. Los contenidos desarrollados a continuación son solo una guía que podrá ajustarse en cada caso particular.

DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO URBANÍSTICO:

Insumo básico para el Informe Urbanístico interno.

Croquis de ubicación tomando como base el mapa interactivo municipal, que abarque, como mínimo en forma clara y actualizada, una zona de mil (1000) metros de radio con respecto al inmueble a lotear con escala no inferior 1:10.000, con la respectiva flecha de orientación del norte, que a su vez coincida con todas las orientaciones del plano. Deberá tener prendido las capas de **datos catastrales** (parcelas, manzanas y espacios verdes), de **imagen satelital**, de **educación** (todos los niveles), de **centros de salud**, de **Comisiones Vecinales**, **dependencias municipales** y de **seguridad**.

Croquis de ubicación tomando como base el plano de la **red de Jerarquización Vial**, del Bloque Temático N° 3: Movilidad Urbana. La escala será similar al del croquis del apartado 1).

Plano Proyecto urbanístico: presentación de dos copias papel y archivo digital, firmadas por profesional habilitado (Ingeniero civil, arquitecto o agrimensor), en las cuales aparecerá claramente dibujado el proyecto urbanístico, con su correspondiente carátula reglamentaria, donde quedará aclarado:

- a) El carácter de proyecto urbanístico del plano en cuestión.
- b) El nombre del propietario o razón social.
 - c) Los datos catastrales.
 - d) Marco legal que abarca el proyecto.

El plano del proyecto urbanístico como mínimo deberá contener:

Perímetro total del inmueble a lotear (plano de mensura) en el cual se ubiquen todas las calles existentes con sus anchos respectivos y distancias correspondientes entre sí y los loteos colindantes aprobados o en trámite de aprobación, situación ésta que deberá ser aclarada.

Trazado de calles públicas, con las dimensiones de veredas (ubicación de arbolado urbano reglamentario) y calzadas.

Trazado de manzanas con indicación de sus dimensiones y lotes proyectados.

Ubicación de espacios verdes, libres de dominio público y reserva fiscal del dominio privado de utilidad pública municipal con sus medidas de superficies aproximadas.

En forma destacada, los valores aproximados correspondientes a: superficie de lotes, superficies de calles, superficies de espacios verdes y/o libres y del dominio privado de utilidad pública

municipal, superficie total del inmueble a lotear.

4) **Plano Zonificación Usos y Ocupación del Suelo:** sobre la estructura parcelaria del loteo se pintara cada parcela con el color de la Zona que le corresponda (ejemplo: cuando el loteo está afectado por un corredor, las parcelas frentistas al mismo tendrán un color y las parcelas interiores tendrán otro color). El plano deberá ser acompañado por una planilla que identifique los indicadores urbanísticos y los usos del suelo que están permitidos según la zona en que se sitúa la parcela.

B. TERMINOS DE REFERENCIA MINIMOS

El Estudio de Impacto Ambiental -EslA - es elaborado por el proponente, sus asesores técnicos y ambientales como complemento del proyecto urbanístico.

ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL – EslA:

El Estudio de Impacto Ambiental -EslA- es elaborado por el proponente y es complementario de la presentación del proyecto urbanístico. El curso del trámite es el **número 3: ESPECIAL**

Para la obtención de la FACTIBILIDAD URBANISTICA el proponente deberá presentar el **proyecto urbanístico + EIA**, cuyos contenidos mínimos son los siguientes:

Para proyecto urbanístico los mismos contenidos mínimos que para el trámite simple.

Para el EslA los contenidos mínimos son:

- 1. Resumen ejecutivo y datos generales**
- 2. Propuesta metodológica:** modelo de análisis adoptado, justificación y explicación
- 3. Descripción del proyecto urbanístico:** se toma como descripción del proyecto el contenido del proyecto urbanístico, puntos de 1) a 4) del Apartado A.
- 4. Descripción del ámbito de referencia – análisis territorial**
 - En terrenos escarpados con pendientes superiores al uno por ciento (1%), se presentará en forma gráfica y descriptiva según corresponda, cotas y curvas de nivel identificando cursos de agua, cañadones y todo hecho que el proyectista considere relevante.

Planteo de la metodología para lograr la estabilidad de taludes, cuando la topografía así lo requiera y ubicación de las defensas aluviopluviales.

Análisis hidrológico de las cuencas pluviales de aporte con las determinaciones para el diseño de la infraestructura. Se tomarán cinco (5) años de recurrencia para desagües secundarios; diez (10) años para desagües principales y cincuenta (50) años para obras de defensa pluviopluvial. Se deberá respetar en todo momento los criterios definidos en el

Plan Maestro de Saneamiento Pluvioaluvional.

- En terrenos con riesgo de inundación se deberá tener en cuenta la información más actualizada emitida por la Autoridad Interjurisdiccional de Cuencas – AIC –. Indicar las cotas del terreno natural y los niveles a alcanzar para evitar el riesgo, representación gráfica del movimiento de suelo – excavaciones y aporte – cálculo del volumen y nivelación respetando las rasantes de calles emitida por las áreas técnicas municipales.
- En terrenos en oasis irrigado, indicar los elementos constitutivos de este ámbito, grado de conservación y continuidad de funcionamiento.

5. Etapas o fases del proyecto

Fase de planificación

- Descripción del entorno sin proyecto
- Descripción de los sistemas de infraestructuras de servicios, vial y no viaria. Análisis de la conectividad del predio afectado. Interferencias con la infraestructura actual y proyectada.
- Descripción de los usos del suelo existentes, proyectados: compatibilidad y sinergia con propuestas similares. Estructura urbana y tipología edilicia. Densidades propuestas y disciplina urbanística
- Caracterización del predio en estado preoperacional

Fase de construcción

- Acciones a realizar para la preparación del predio, descripción de las mismas
- Normativa edilicia y ambiental sobre demoliciones, desmonte y disposición de residuos voluminosos. Control de plagas y programas específicos de acuerdo a la legislación ambiental vigente.
- Instalación de obrador, maquinas y equipos. Normas de seguridad laboral, control y vigilancia. Movimiento de vehículos de gran porte, carga y descarga
- Insumos requeridos, efluentes emitidos, disposición y tratamiento.
- Gestión integral de residuos, clasificación por tipo y características de la contenedorización
- Plan de prevención ante situaciones críticas, con identificación de medios y responsables de su implementación ante la alerta inmediata

Fase de funcionamiento

- Integración de la propuesta al entorno inmediato, al sistema urbano y al regional
- Caracterización de la población destinataria, actividades y demandas
- Manejo y disposición de efluentes y residuos

6. Análisis ambiental con descripción de los factores ambientales potencialmente impactados

- **Subsistema físico-natural:** En función de la localización deberán describirse los factores y procesos ambientales que podrían ser alterados por el proyecto. Se acentuará el análisis de aquellos factores que se detecten a juicio crítico como de mayor fragilidad, evitando la descripción taxativa del clima, fauna y otros
- **Subsistema social y cultural:** Dinámica poblacional y características culturales. Caracterización de población destinataria, cálculo de la demanda de equipamiento y la relación con oferta existente en el entorno inmediato. Estilos de vida, movilidad y desplazamientos

7. Diagnóstico de impactos

La identificación y caracterización de los impactos es cualitativa en general, pudiendo existir algún impacto que requiera una valorización cuantitativa.

- 8. Medidas de mitigación propuestas:** preventivas, correctivas y de atenuación de los impactos detectados. Identificación del impacto al que se dirige y del responsable de su realización. Enumeración y valorización de obras complementarias que pudieran surgir para cumplir su cometido.

- 9. Programa de vigilancia y monitoreo:** contendrá todos los aspectos del proyecto y del entorno inmediato, que deberán ser objeto de seguimiento continuo durante todas las etapas y las recomendaciones para la toma de decisiones de la Administración Municipal. Plan de prevención ante situaciones críticas, con identificación de medios y responsables de su implementación ante la alerta inmediata

- 10. Plan de Gestión Ambiental:** El Representante Ambiental designado, junto al Propietario entregarán firmado con carácter de Declaración Jurada el Plan de Gestión Ambiental propuesto, como compromisos asumidos del conocimiento e implementación de las medidas correspondientes a cada impacto identificado y aquellas que pudieran surgir en el proceso de desarrollo del proyecto

11. Bibliografía utilizada

El proponente deberá designar un **Profesional Responsable de Proyectos y Obras:** habilitado por Colegio o Consejo correspondiente – Ingeniero o Arquitecto o profesionales con incumbencia en Urbanismo -, quién será el responsable de la tramitación y de que durante la ejecución de las obras, las mismas se ajusten a la factibilidad otorgada.