

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 Informe será elaborado por el proponente y sus asesores técnicos ambientales como complemento del proyecto urbanístico. A modo de guía se detalla a continuación:

INFORME URBANO AMBIENTAL –EIU:

El Estudio de Impacto Urbano -EIU- es elaborado por el proponente y es complementario de la presentación del proyecto urbanístico. El curso del trámite es el **número 4: ESPECIAL**

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

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

Para el EIU los contenidos mínimos son:

1. Resumen ejecutivo

2. Descripción del proyecto urbanístico: se toma como descripción del proyecto el contenido del proyecto urbanístico, puntos de 1) a 4) del Apartado A; y se adjunta a los croquis y planos una memoria descriptiva del proyecto

2.1 Desde lo ambiental se requiere lo siguiente:

- Descripción del predio en estado preoperacional
- Descripción técnica del predio (superficie libre, construida y a construir, entre otras)
 - Etapa de construcción
- Acciones a realizar (obrador, retiro de cobertura vegetal, movimiento de suelo, incorporación al terreno de áridos, etc.). Descripción de las mismas.
- Insumos requeridos
- Plan de Gestión de Residuos
- Gestión de efluentes
- Movimiento de vehículos de gran porte, carga y descarga
 - Etapa de Funcionamiento
- Acciones a realizar
- Insumos requeridos
- Plan de Gestión de Residuos

- Gestión de efluentes
 - Etapa de construcción y funcionamiento
- Identificación y caracterización de acciones susceptibles de producir impactos

3. Descripción del entorno “sin proyecto” (solo se describe el subsistema físico-construido dado que del FOPAB se desprende que el proyecto no producirá alteración ambiental)

Nota: En los EIU solo se describe el subsistema físico-construido dado que se debe demostrar que el proyecto se integra urbanísticamente a su entorno para poder obtener una flexibilización de aquellos indicadores urbanísticos que no cumple.

3A Subsistema físico-construido: Describir en particular aquellos componentes del subsistema que puedan ser impactados (sistemas de infraestructuras viaria, saneamiento, energética, de transporte público, de servicios públicos, de equipamientos comunitarios, etc.)

4. Identificación y caracterización de los impactos en la fase de construcción y en la de funcionamiento sobre el subsistema alterado. La valorización de los impactos es cualitativa en general, pudiendo existir algún impacto que requiera una valorización cuantitativa (impacto sobre el tránsito)

5. Plan de Gestión Urbana y Ambiental. Propuestas preventivas, correctivas y/o de mitigación de los impactos urbanos identificados para las fases de construcción y de funcionamiento. También deberá incluir un Plan de Manejo Ambiental para la fase de construcción: el contenido mínimo es un informe breve con acciones tendientes a la correcta gestión de demoliciones, retiro de cobertura vegetal, movimiento de suelos y residuos de obra.

6. El proponente deberá designar un **representante urbanista** que acompañe todo el proceso del trámite posterior a la Declaración Urbana (visado provisorio y definitivo) y durante las fases de construcción y funcionamiento del loteo según el **Plan de Gestión Urbano** propuesto (declaración jurada de los compromisos asumidos para prevenir, mitigar o corregir los impactos urbanos identificados y caracterizados).

7. 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.