

## Guía para el proceso de Evaluación de Impacto Ambiental (EIA)

### Proceso del Expediente de Proyecto en el Área de Evaluación de Impacto Ambiental

El presente apartado está dirigido a proponentes, desarrolladores, consultores y profesionales intervinientes, y tiene por finalidad brindar previsibilidad, transparencia administrativa y adecuada comprensión del proceso de evaluación ambiental.

---

#### 1. Ingreso del Expediente – Etapa de Factibilidad

Todo proyecto inicia su tramitación mediante un **Expediente de Factibilidad**, que comienza con la presentación de la documentación pertinente en la **Dirección de Ordenamiento Territorial**.

La documentación a presentar dependerá del tipo de proyecto a realizar:

**Habilitación comercial: DNI proponente o documentación de persona jurídica, Planilla Ordenamiento Territorial.**

**Construcciones: DNI proponente o documentación de persona jurídica, Planilla Ordenamiento Territorial, planos arquitectura y mensura.**

**Loteos: DNI proponente o documentación de persona jurídica, Planilla Ordenamiento Territorial, plano del loteo y de mensura.**

En esta instancia se analiza si el proyecto cumple con los **parámetros urbanísticos y normativos vigentes**.

---

#### 2. Categorización Ambiental del Proyecto

Una vez analizada la factibilidad, y previo a la definición de la categoría ambiental, **se remite al correo electrónico declarado por el proponente un formulario oficial**, el cual debe ser **completado y presentado en carácter de declaración jurada**. Dicho formulario constituye un insumo fundamental para la correcta categorización del proyecto.

A partir de la información consignada y de los antecedentes del expediente, el proyecto es **categorizado ambientalmente**, determinándose el tipo de estudio ambiental requerido según su magnitud, localización y potencial impacto.

Las categorías posibles son:

##### a) BIA – Bajo Impacto Ambiental

Corresponde a proyectos de baja complejidad e impacto ambiental reducido.

**Documentación requerida:**

- Memoria Descriptiva del proyecto.

**Resultado del proceso:**

- Emisión del **Certificado de Factibilidad Ambiental**, que habilita la continuidad del trámite.
- 

**b) MIA – Mediano Impacto Ambiental**

Aplica a proyectos que presentan impactos ambientales moderados y requieren una evaluación técnica más detallada.

En el marco de esta categoría, y de corresponder según el tipo y alcance del proyecto, podrán establecerse **cargos ambientales**, destinados a compensar los impactos ambientales identificados, conforme a la normativa vigente.

*\*Ver apartado: **Cargos Ambientales – Información General.***

Existen dos situaciones posibles:

**• Proyecto nuevo**

- Presentación de **Aviso de Proyecto**.
- Puede requerir informes de otras áreas municipales, tales como:
  - Catastro (incluyendo aspectos hidráulicos)
  - Masterplan
  - Obras Públicas

**• Proyecto iniciado**

- Presentación de **Informe de Partida**.
- Se inicia expediente administrativo, que puede incluir pases a:
  - OT
  - Catastro
  - Áreas de Regularización
  - Gestión Técnica para Resolución

**Evaluación:**

- Elaboración de un **Informe Técnico** (interno o externo).

- En caso de ser necesario, se solicita **ampliación de información** al proponente.

**Resultado del proceso:**

- Emisión de **Decreto**, aprobando o condicionando la viabilidad ambiental del proyecto.
- 

**c) Proyectos Categorizados como AIA – Alto Impacto Ambiental**

Los proyectos categorizados como **AIA – Alto Impacto Ambiental** requieren una evaluación integral, técnica y participativa, acorde a su magnitud y potencial impacto.

En el marco de esta categoría podrán establecerse **cargos ambientales**, conforme a la normativa vigente, destinados a compensar los impactos ambientales identificados.

*\*Ver apartado: **Cargos Ambientales – Información General.***

El procedimiento incluye las siguientes instancias:

- Evaluación técnica mediante **Dictamen Técnico de Universidad u organismo especializado.**
- Emisión de **Dictamen Técnico Interno**, con intervención de las áreas competentes.
- **Dictámenes sectoriales** de diferentes organismos.
- En caso de corresponder, solicitud de **ampliación de información** al proponente.

Asimismo, y en cumplimiento de los principios de participación ciudadana, se desarrolla la instancia de **Audiencia Pública**, la cual forma parte del procedimiento de categorización y evaluación de los proyectos AIA:

- Publicación del proyecto en medios municipales y diarios de gran difusión.
- Habilitación de la inscripción de personas interesadas.
- Convocatoria y realización de la **Audiencia Pública**, donde pueden formularse observaciones y consultas.

Con posterioridad a dicha instancia, el proponente deberá presentar la **respuesta a las observaciones y/o consultas** efectuadas.

**Resolución dentro del Proceso AIA**

Concluidas las instancias técnicas, administrativas y de participación ciudadana propias de los proyectos categorizados como **AIA – Alto Impacto Ambiental**, la autoridad

competente procede a la emisión del acto administrativo correspondiente, el cual forma parte del mismo proceso de evaluación ambiental.

Como resultado de dicha evaluación integral, podrá disponerse:

- La **Declaración de Impacto Ambiental (DIA)**, estableciendo condiciones, medidas de mitigación y obligaciones para la ejecución del proyecto, o
- El **rechazo del proyecto**, cuando se determine su inviabilidad ambiental.

---

#### 4. Continuidad del Trámite Administrativo

Una vez obtenida la **factibilidad ambiental**, el expediente continúa su curso administrativo en el área municipal que resulte competente, de acuerdo con la naturaleza del proyecto y su encuadre particular.

En términos generales:

- Los proyectos correspondientes a **actividades, servicios o emprendimientos productivos** continúan su tramitación ante el área de **Industria y Comercio** u organismo que en el futuro la reemplace.
- Los proyectos vinculados a **obras, edificaciones o construcciones** continúan su tramitación ante el área de **Obras Privadas**.

La prosecución del trámite en dichas áreas se realiza sin perjuicio de las condiciones ambientales establecidas y de las obligaciones que pudieran surgir de la evaluación ambiental efectuada.

---

#### 5. Cargos Ambientales – Información General

Los **cargos ambientales** constituyen el compromiso ambiental asumido por el proponente en el marco de la ejecución de un proyecto, y tienen por finalidad compensar los impactos ambientales y la huella de carbono generada por el emprendimiento, conforme a lo establecido en la Ordenanza Municipal N° 14.990/2025.

Los cargos ambientales pueden establecerse para proyectos categorizados como **MIA** y **AIA**, según corresponda en cada caso.

##### a) Cargos forestales

Aplicables a emprendimientos industriales, comerciales y residenciales que superen los **600 m<sup>2</sup> de superficie cubierta** y que sean categorizados como **Medio Impacto Ambiental (MIA)** o **Alto Impacto Ambiental (AIA)**.

La compensación se realiza mediante la **donación o pago equivalente de ejemplares forestales**, cuya cantidad se determina en función de la superficie cubierta del proyecto, el tipo de construcción y la escala del emprendimiento.

De manera general:

- Construcciones **residenciales**: se aplica un factor promedio de **0,29 forestales por m<sup>2</sup> construido**.
- Construcciones **industriales y comerciales**: se aplica un factor promedio de **0,40 forestales por m<sup>2</sup> construido**.

La cantidad final de forestales a entregar será determinada por la autoridad ambiental municipal en el marco del expediente administrativo.

#### **b) Cargos vinculados a movilidad sostenible (ciclovías)**

Aplicables a proyectos que generen incremento del tránsito vehicular o de la demanda de movilidad como consecuencia del emprendimiento.

La compensación se establece mediante el aporte equivalente a la construcción de ciclovías, con un ancho estándar de **2,40 metros**, conforme al tipo de proyecto:

- **Loteos cerrados y emprendimientos habitacionales**: un **(1) metro lineal** de ciclovía por cada **lote o unidad habitacional**.
- **Loteos abiertos**: **0,50 metros lineales** de ciclovía por cada **lote o unidad habitacional**.
- **Otras actividades u obras**: la compensación se define en función de las dimensiones y el rubro del proyecto, sujeta a evaluación técnica.

En caso de optarse por el aporte monetario, el valor equivalente establecido es de **1.090 Unidades Tributarias (UT) por cada metro lineal de ciclovía**.

---

### **7. Consideraciones Finales**

- Cada proyecto es evaluado de manera integral y particular.
- Los plazos y requerimientos pueden variar según la complejidad del expediente y la necesidad de información adicional.
- Se recomienda a los proponentes presentar la documentación de forma completa, clara y conforme a la normativa vigente desde el inicio del trámite, a fin de optimizar los plazos de evaluación administrativa y técnica.

El presente documento tiene carácter **orientativo e informativo** y no reemplaza ni modifica la normativa vigente, la cual resulta de cumplimiento obligatorio. Su finalidad

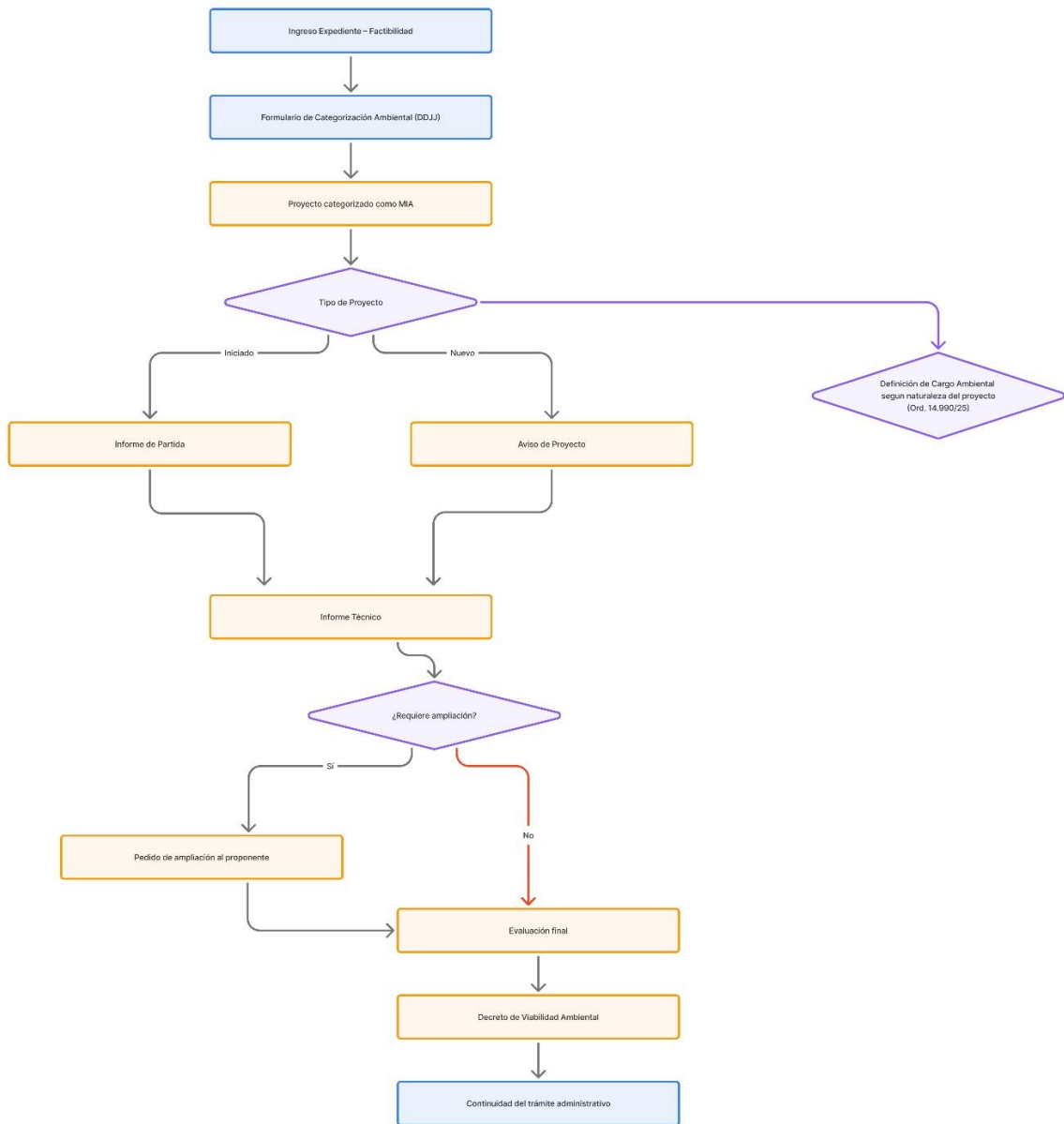
es facilitar la comprensión general del procedimiento administrativo de evaluación ambiental municipal.

### Diagrama de los procesos que puede seguir el proyecto

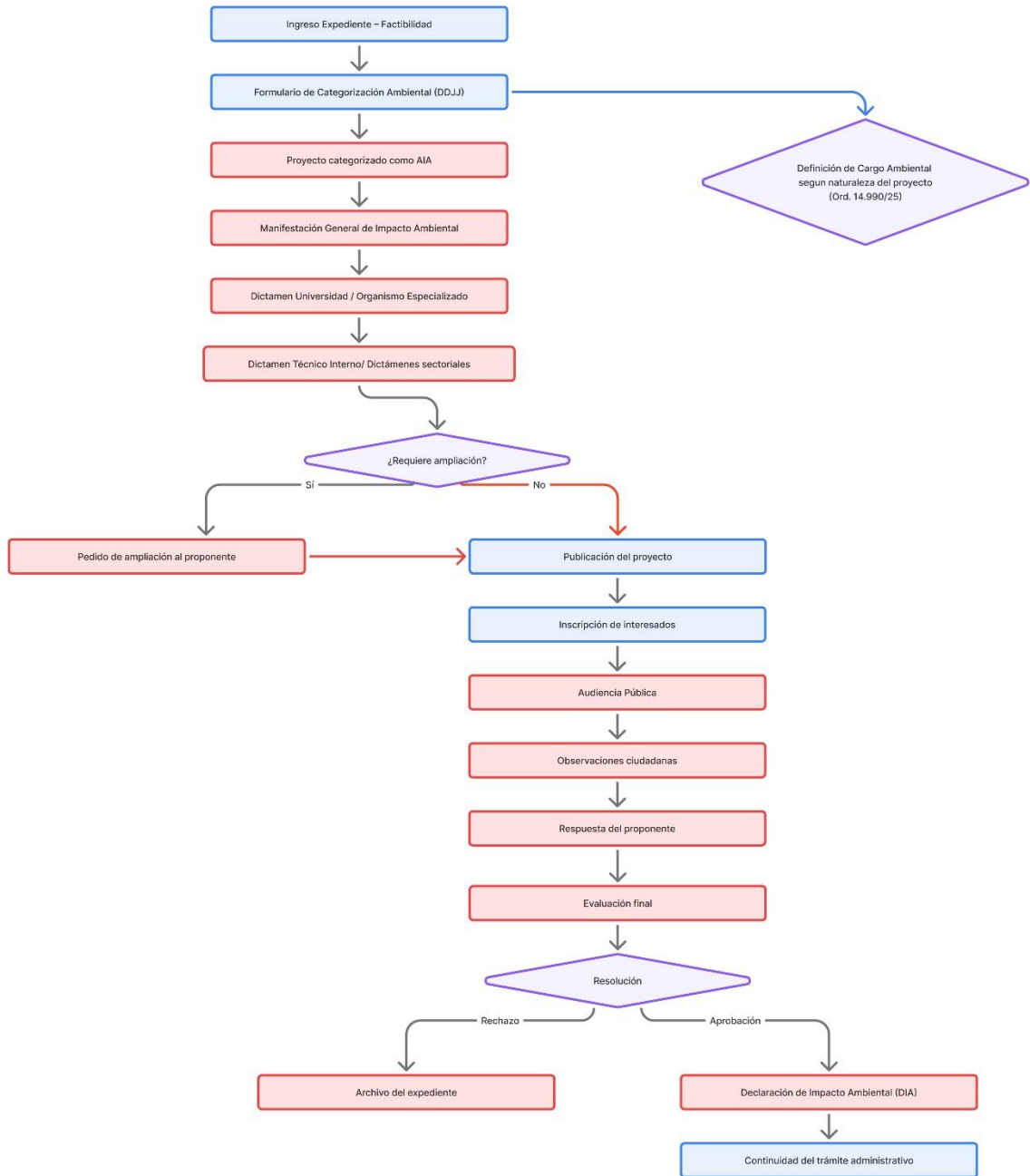
#### BIA – Bajo Impacto Ambiental



# MIA – Mediano Impacto Ambiental



# AIA – Alto Impacto Ambiental



## Cargos Ambientales

