

DICTAMEN TÉCNICO DE NO REQUERIMIENTO DE ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL AL PROYECTO "CONDOMINO LAS OLAS", SAN LUIS LA HERRADURA, LA PAZ

I.- DATOS GENERALES

- a. **Nombre del proyecto:** CONDOMINO LAS OLAS
- b. **Nombre del titular:** Sociedad Inversiones Turísticas de El Salvador, S. A. de C.V. (ITELSA, S.A. de C.V.).
- c. **Representante Legal:** Señor Carlos Alberto Delgado Zúniga
- d. **Ubicación del proyecto:** Km. 70.3 Boulevard Costa del Sol, cantón El Zapote, municipio de San Luis La Herradura, departamento de La Paz.
- e. **Descripción del Proyecto:** El proyecto consiste en la construcción de cuatro (4) edificios de tres (3) niveles cada uno, con seis (6) apartamentos por edificio. El área de construcción proyectada por apartamento es de 102.28 m².

El proyecto comprende un área techada (en primer nivel, por los 4 edificios) de 818.24 m², un área verde de 1,930.45 m², un área de circulación vehicular de 621.28 m², área de estacionamiento para 48 vehículos de 600.00 m², área de circulación peatonal de 217.02 m² y área de bodega, equipamiento y mantenimiento de 65.00 m². Constituyendo un área de 4,251.99 m², que corresponde tanto al área del terreno como del proyecto.

II.- ANEXOS

1. Descripción del proyecto.
2. Condiciones de Cumplimiento Obligatorio
3. Documentos del Titular del proyecto

Revisado por el Gerente de Evaluación Ambiental: Ing. Francisco Antonio Perdomo Lino

Firma del Gerente: _____

Técnico responsable de la evaluación: Arq. Xiomara Guadalupe Estrada Romero

Firma del Técnico: _____

Fecha de emisión de Dictamen Técnico: 4 de enero de 2005.

El presente Dictamen Técnico consta de 4/4 páginas



FORMA PARTE DE ESTE DICTAMEN TÉCNICO EL FORMULARIO AMBIENTAL PRESENTADO POR EL TITULAR DEL PROYECTO

1. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO.

El proyecto condominio habitacional recreativo, denominado "CONDOMINO LAS OLAS", pretende desarrollarse en un terreno localizado en el Km. 70.3 del Boulevard Costa del Sol, cantón El Zapote, municipio de San Luis La Herradura, departamento de La Paz; cuyo titular es la Sociedad Inversiones Turísticas de El Salvador, S. A. de C.V. (ITELSA, S.A. de C.V.), y su representante el señor Carlos Alberto Delgado Zúñiga. El área total del terreno y del proyecto es de 4,251.99 m², y consiste en la construcción de cuatro (4) edificios de tres (3) niveles cada uno, con seis (6) apartamentos por edificio. El área de construcción proyectada por apartamento es de 102.28 m². La distribución de las áreas del proyecto es la siguiente:

Distribución de áreas	Área (m ²)
Área útil (en primer nivel, por los 4 edificios)	818.24
Área verde	1,930.45
Área de circulación vehicular	621.28
Área de estacionamiento para 48 vehículos	600.00
Área de circulación peatonal	217.02
Área de bodega, equipamiento y mantenimiento	65.00
Área total del terreno y de proyecto	4,251.99

Entre los rasgos sobresalientes del proyecto y del sitio en donde se pretende ejecutarlo, se citan los siguientes:

- El proyecto se localiza dentro de los terrenos de complejo recreativo Club Joya del Pacifico. En una zona rodeada de complejos turísticos y ranchos privados de playa.
- Se realizará en dos (2) etapas, con un tiempo estimado de ejecución de catorce (14) meses.
- Actualmente la porción en donde pretende desarrollarse el proyecto es parte de las áreas verdes del Club Joya del Pacifico y colinda con el Boulevard Costa del Sol, carretera que le da acceso.
- La topografía del terreno es plana, con pendientes que no superan el 2%.
- La zona en que se localiza el proyecto cuentan los servicios básicos y de infraestructura, relativos al abastecimiento de agua, manejo de aguas residuales, recolección de desechos sólidos y energía eléctrica, entre otros.
- El proyecto contempla la evacuación de aguas negras a través de fosas sépticas.
- En el sitio se localizan varios árboles principalmente de la especie de mangollano, de los cuales se estima que aproximadamente 12 árboles podrían resultar afectados por la ejecución del proyecto.
- De acuerdo a la factibilidad de aguas lluvias emitida por la autoridad correspondiente, la descarga se deberá realizar hacia el Boulevard Costa del Sol, por lo que deberá proyectar las obras de protección necesarias.
- En proyecto contempla el establecimiento de una zona de retiro de cinco (5.00) metros a partir del límite del derecho de vía del Boulevard Costa del Sol.
- El área máxima a impermeabilizar será del 70%.



[Handwritten signature]

Otras medidas de cumplimiento obligatorio para el titular del proyecto.

1. El titular deberá ejecutar el proyecto según lo especificado en la información del Formulario Ambiental presentado a este Ministerio, el cual sirvió de fundamento para esta resolución.
2. Durante la ejecución del proyecto, deberá realizar riego periódico en las áreas de trabajo para aplacar el polvo proveniente de los movimientos de tierra, principalmente en época seca, además deberá realizar riego a los camiones cargados con material de desalojo, previo a su salida del área del proyecto y cubrir cada camión cargado con plástico o lona.
3. No se permitirá la disposición a cielo abierto de los desechos sólidos, dentro o aledaño al proyecto, ni se deberán utilizar las áreas verdes para tal fin, siendo el titular responsable de proveer las instalaciones necesarias que permitan el retiro de los desechos por parte del camión recolector, sin dificultad.
4. Los materiales provenientes de la limpieza, descapote, suelo removido, y cualquier otro residuo o desecho procedente de la etapa de preparación del sitio y de construcción, deberán ser retirados del área y depositados en sitios de disposición debidamente autorizados por la municipalidad correspondiente.
5. Obtenida esta resolución, el titular deberá presentar la información relativa a los pozos que abastecerán el proyecto, detallando las características siguientes: profundidad de la tubería, longitudes de rejilla, diámetro de la tubería, altura del brocal del pozo (en metros), columna litológica, niveles estáticos (en época seca y época de lluvia), datos de campo del aforo, memoria de cálculo de la prueba de bombeo en etapas sucesivas y a caudal constante con sus respectivas gráficas y análisis fisicoquímico del agua del o los pozos que abastecerán al proyecto. Además deberá instalar un medidor de caudal en cada pozo y llevar un registro en m³/mes de los caudales aprovechados, de éstos últimos deberá presentar un informe anual a este Ministerio. El aprovechamiento de agua del o los pozos no deberá exceder el caudal de aforo de los mismos.
6. El manejo de la escorrentía superficial, deberá realizarse hacia los puntos de descarga indicados por la autoridad competente, realizando en dichos puntos las obras de infraestructura y de protección que se requieran y que permitan la fluidez hacia los puntos de descarga a fin de evitar procesos erosivos y daños a las áreas vecinas.
7. El titular deberá realizar como compensación a la tala y a la impermeabilización que se realizará del área, la plantación con árboles y arbustos de especies nativas y adecuadas a la zona; y mejorar la vegetación existente donde se proyecte áreas verdes; así como la ornamentación y engramado de arriates y áreas verdes (jardines) para el esparcimiento de los futuros usuarios del condominio; responsabilizándose del mantenimiento de la misma.
8. El Ministerio puede, sin previo aviso, realizar las inspecciones técnicas para verificar el cumplimiento de las condiciones establecidas en la presente resolución; por lo que deberá documentar la implementación de cada una de las acciones y/o medidas como: riego, desalojo de materiales, arborización, factibilidades y permisos, entre otros.
9. Cualquier impacto adverso no previsto que surja durante la ejecución del proyecto, será responsabilidad del titular corregirlo y notificarlo a este Ministerio.
10. No se realizarán trabajos nocturnos, principalmente en aquellos en los que se utilice maquinaria pesada. Deberá evitar causar molestias o perjuicios a terceros, debiendo tomar las precauciones adecuadas.
11. Deberá hacer del conocimiento al personal que participará en la ejecución del proyecto, las disposiciones contenidas en la resolución emitida por el Ministerio, a fin de que éstas sean cumplidas.



12. Como medida de mitigación a los movimientos de tierra ocasionados por la ejecución del proyecto, se deberá tomar las medidas protectoras, tanto en la época de lluvia como en la época seca, a fin de evitar la pérdida de suelo removido (cobertura del material) y generación de emisiones a la atmósfera.
13. De realizarse modificaciones al proyecto aprobado, el titular deberá notificar al Ministerio, dichos cambios con su respectiva justificación, previo a su ejecución.
14. Esta Resolución no constituye autorización para iniciar el proyecto, realizar obra física, tala de árboles, ni terracería manual o mecánica, sin las autorizaciones correspondientes.
15. Esta resolución solamente indica la viabilidad ambiental del proyecto y, en ningún caso, sustituye las normas técnicas y legales de otras autoridades que tengan competencia con el proyecto.

La ampliación, modificación o cambio de actividad, se considera como un nuevo proyecto, por lo cual deberá cumplir con lo dispuesto en el Artículo 22 de la Ley del Medio Ambiente.

Las medidas puntualizadas son de cumplimiento obligatorio para el titular, en cada una de las etapas de ejecución del proyecto y su incumplimiento obliga al Ministerio a cumplir con lo establecido en los artículos 85 y 86 de la Ley del Medio Ambiente.

En vista de que las condiciones ambientales son cambiantes, este dictamen de viabilidad tendrá una vigencia de un año, que de no utilizarse en el tiempo señalado perderá su validez.

