

RESUMEN EJECUTIVO

El proyecto consiste en la construcción de ciento ochenta (180) viviendas de un (1) nivel y ciento diecisiete (117) viviendas de dos (2) niveles, para un total de doscientas noventa y siete (297) unidades. Los componentes del proyecto están definidos por: viviendas de un (1) nivel: ciento ochenta (180) viviendas compuestas por tres (3) habitaciones, dos (2) baños, sala, comedor, cocina, cisterna y área de marquesina; con superficies de 141.0 m² cada una. Viviendas de dos (2) niveles: ciento diecisiete (117) viviendas compuestas por tres (3) habitaciones, cuarto de servicio, dos (2) baños, sala, comedor, cocina, cisterna y área de marquesina; con superficies de 182.0 m² cada una constará además, con un total de quinientos noventa y cuatro (294) estacionamientos, una (1) edificación de un (1) nivel destinada a oficinas administrativas, dos (2) canchas de baloncesto, área de juegos infantiles, gazebo de reuniones, área institucional y áreas verdes. Ocupará una extensión superficial de 116,241.69 m² y un área de construcción de 47,964.00 m². 308345424829 y 308345507775, y la parcela núm. 58-REF-POR-36, distrito Catastral Núm. 4, con una extensión superficial total de terreno de 116,241.69 m² y un área de construcción de 47,964.00 m², específicamente en los polígonos definidos por las siguientes coordenadas UTM 19Q Datum WGS84:

Estos Residenciales cuentan con un área total de 108,887.08 m², con un área de construcción: 40,988.16 M² están formados por 153 y 128 solares, respectivamente con viviendas unifamiliares de dos niveles (vivienda tipo 1) y de un nivel (vivienda tipo 2). Ambos residenciales cuentan con áreas verdes de, áreas de recreación de 7,066.00m², circuito vial interior de 17,877.41 m², con 5983 m² de acera, un área institucional de 584M², un bordillo de 2178m² y todos los servicios de agua potable y alcantarillado pluvial y sanitario. Queremos señalar que todas las viviendas e instalaciones de este residencial están contempladas para una expansión a dos niveles en el caso de que los residentes así lo deseen.

En ambos residenciales se crearon plataformas viales terminadas de manera que permitan el desagüe del drenaje pluvial mediante conducción por cunetas, captaciones por rejillas e imbornales y que envíen las aguas a un sistema de registros que conducen las mismas hacia un punto común de recolección formado por registros con una batería de filtranter, que permitirá verter las aguas de lluvia al subsuelo y que al estar cerca de las calles colindantes permitirá, en un futuro la conexión a un sistema de drenaje pluvial ofrecido por el ayuntamiento.

De igual manera las aguas residuales serán recogidas de cada vivienda y conducidas a través de un sistema de registros que conectan la red cloacal y

conducen las aguas hacia un séptico común que les dará tratamiento inicial, permitiendo la eliminación y decantación de los sólidos para su posterior vertido en el subsuelo mediante filtrantes, estos sépticos están ubicados cerca de las calles colindantes para que a futuro este sistema pueda ser conectado a un sistema público de alcantarillado sanitario.

El agua potable se repartirá mediante una conexión a la red existente de la CAASD de 4" y formando una red interior que, de servicio a las cisternas de las viviendas, de esta el agua se llevará a las casas mediante bomba centrífuga de 1.5 HP y tanque hidroneumático (ver planos).

Datos generales del Promotor.

En la siguiente ficha se presentan las informaciones generales del proyecto y sus proponentes

| | |
|------------------------|--|
| NOMBRE DEL PROYECTO | RESIDENCIAL Las Palmeras III y IV |
| DIRECCION DEL PROYECTO | SAINAGUA PROVINCIA SAN CRISTOBAL |
| PROMOTOR | CONSTRUCTORA CEBALLO MARTE CYM, S.A.S. |
| RNC | RNC 1-31-27290-8 |
| DIRECCION | Calle San Pio X núm. 5, Distrito Nacional |
| TELEFONOS | (809) 689-6579 / (809) 864-0041 |
| REPRESENTANTE | Leonidas Ceballo Santana |
| CEDULA / PASAPORTE | 002-0012337-0 |
| TELEFONOS | (809) 689-6579 / (809) 864-0041 |
| EMAIL | |

Inversión total del proyecto

La inversión de la construcción del proyecto Palmera 3 y 4, esta dividido en función de los costos de construcción para el tipo de vivienda, las 180 viviendas de un nivel, tendrán un costo de construcción de RD\$ 1,105,466.94, cada una, para un total de RD\$ 198,984,048.96, en tanto que las 117 viviendas de dos niveles, tendrán un costo de construcción de RD\$ 1,759,340.73 cada una, para un total de RD\$ 205,842,865.18, esto señala una inversión total de construcción de RD\$ **404,826,914.14** pesos

Localización del Proyecto

Este proyecto se localiza en la Calle Duarte, Ensanche Juan Pablo Duarte, sector Madre Vieja Sur, municipio y provincia San Cristóbal, en una extensión superficial de 116,241.69 m² y un área de construcción de 47,964.00 m². 308345424829 y 308345507775, y la parcela núm. 58-REF-POR-36, Distrito Catastral núm. 4

Descripción de las Actividades y Componentes del Proyecto.

El proyecto Residencial Las Palmeras III y IV tal como ha sido diseñado costara de tres fases fundamentales que serán Construcción, Operación y Cierre o Abandono

Durante las etapas de preparación de sitio, construcción y funcionamiento del proyecto, se llevarán a cabo las actividades de Actividades de la Etapa de Preparación de Sitio consistentes en:

Tala y Descapote, Construcción de instalaciones provisionales y actividades del personal, Trazo y nivelación, Acopio de materiales, Terrecería y Contratación de personal

Actividades de la Etapa de Construcción consistirán en:

Excavación de fundaciones, colectores de aguas lluvias y agua potable, Construcción de vías de acceso, Edificación de viviendas, Construcción de caseta de acceso, Construcción de Sistema de recolección de aguas pluviales, Instalaciones Generales, Construcción de las viviendas, Limpieza de Materiales, Revegetación.

Actividades de la Etapa de Marcha Consistente en:

Actividades de los usuarios, Circulación de Vehículos, Mantenimiento, Tiempo de ejecución del proyecto, Cantidad de empleos temporales que generará el proyecto Residencial

Las Alternativa para satisfacer los requerimientos del desarrollo sostenible

Alternativa de No acción: No realizar acción alguna y continuar con la zona con la condición actual.

Alternativa de Intervención de áreas Ejecutar el proyecto conservando áreas verdes y de desarrollo

Alternativa de Ejecución en tiempo Realización de las actividades conforme a la venta de los espacios

Alternativa para el suministro de agua:

El factor agua es de suma importancia para el proyecto

Para ello se han analizado dos posibles fuentes de agua:

- La construcción de pozo como fuente de abastecimiento Alternativo
- Inconexión con la toma de agua de San Cristóbal

Descripción de Medio Físico Natural

La descripción del clima queda definida por los datos a largo plazo de los parámetros meteorológicos tales como: precipitación, evaporación, temperatura y radiación solar. Para definir el comportamiento de los factores físicos hay que analizar los datos estadísticos a través de un periodo de tiempo.

Según el sistema de INFORMACION GEOGRAFICA zonas de vida, al área en estudio le corresponde una zona de vida de **bosque húmedo Subtropical**

Las zonas que están situadas en la parte media occidental tienen un patrón de lluvia que va disminuyendo desde 1,500 mm hasta los 1,000 mm como promedio total anual y las zonas que están situadas en la parte media oriental tienen un patrón de lluvia que va aumentando desde los 1,500 mm hasta los 2,000 mm como promedio total anual.

En San Cristóbal, los veranos son muy caliente y nublados; los inviernos son caliente, secos, ventosos y mayormente despejados y está opresivo durante todo el año. Durante el transcurso del año, la temperatura generalmente varía de 20 °C a 31 °C y rara vez baja a menos de 18 °C o sube a más de 33 °C.

En torno a la Geología, La zona de estudio está formada por un estrato que en su mayor parte pertenece a la formación “Ingenio Caei”, cuyo nombre viene del Grupo “Caei Ingenio”, formado por paquetes de las edades Miocénica, Pleistocénica y Hologénica, según el estudio realizado por Heubeck and Mann en 1991. El paquete del Mioceno aflora al oeste, con buzamientos de 15 a 17 grados hacia el Este/Sureste, superponiéndose horizontalmente las capas del Pleistoceno de manera irregular en el Este. Estos estratos se encuentran constantemente superpuestos y parcialmente erosionados por los sedimentos holocénicos de los ríos y los depósitos de playa. Posteriormente han sido cubiertos por caliche, principalmente sobre los depósitos del Pleistoceno. A continuación, se resumen las características principales de cada edad.

En torno al Medio Biótico, se localizaron un total de 26 especies, contenidas en 19 familias, y algunas hierbas cubriendo una gran parte del terreno del proyecto. 21 de las especies localizadas en el área son introducidas constituyendo el 81%, que son usadas mayormente como árboles frutales., se localizaron cuatro especies nativas para un 15%, y una considerada endémica para un 4%

2.1 Descripción del medio socioeconómico

La data general del presente estudio está basada en datos estadísticos existentes de la provincia de San Cristóbal y sus municipios, muy en especial,

los datos suministrados por la Oficina Nacional de Estadísticas (ONE) en su publicación del censo 2010

Para dar a conocer el proyecto LAS PALMERAS 3 Y 4 se diseñó un letrero (Foto), el cual fue colocado a la entrada del proyecto, incluye una pequeña descripción con el código asignado por el Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales y donde se indica que el mismo está en proceso de evaluación ambiental para fines de obtener permiso ambiental; a la vez tiene una breve descripción a gran escala de la infraestructura de la obra; los teléfonos de los promotores del proyecto, del Consultor que coordino la elaboración el estudio de Impacto Ambiental, así como de las oficinas del Viceministerio de Gestión Ambiental, como parte del proceso de divulgación de las acciones que serán desarrolladas por el proyecto LAS PALMERAS 3 Y 4. Hay que destacar que en el proceso de comercialización ya había puesto un enorme letrero indicativo del proyecto y donde ya se habían realizado actividades en el area para que la comunidad y futuros clientes conozcan del proyecto.

Análisis de interesados

Presente análisis de interesados del proyecto LAS PALMERAS 3 Y 4, se realiza con los siguientes objetivos:

- Difusión, adecuación y coordinación de informaciones sobre el proyecto a ser ejecutado.
- Identificar los problemas, necesidades y valores más importantes relacionados al proyecto.
- Analizar los posibles conflictos a presentarse fruto del desarrollo del proyecto.

El presente análisis de interesados del proyecto LAS PALMERAS 3 Y 4, se realiza con los siguientes objetivos:

- Difusión, adecuación y coordinación de informaciones sobre el proyecto a ser ejecutado.
- Identificar los problemas, necesidades y valores más importantes relacionados al proyecto.
- Analizar los posibles conflictos a presentarse fruto del desarrollo del proyecto.

Se entenderá por análisis de interesados e involucrados según la Guía para la realización de Evaluaciones de Impacto Social (EIS), del Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales, lo siguiente:

- **Los involucrados:** Son las personas, organizaciones o grupos que se afectan o son afectados directa o indirectamente, positiva o negativamente por el proyecto o instalación objeto de evaluación.
- **Los interesados:** Cualquier persona u organización que muestre algún tipo de interés en el proyecto o instalación objeto de evaluación.

- **Análisis de interesados:** Es la metodología utilizada para identificar los involucrados e interesados principales de un proyecto, (las personas, organizaciones o grupos que afectan o son afectados por el proyecto o instalación objeto de la evaluación) y los conflictos existentes entre los intereses de los involucrados y las acciones propuestas por el proyecto.

Se realizó un inventario de las diferentes leyes aplicables al proyecto y se procedió a verificar los Permisos y certificaciones obtenidos por la empresa para su operación.

- Documento Legal de constitución de empresa
- Registro Mercantil
- Títulos de *Propiedades*
- *No Objeción del Ayuntamiento*

En la Evaluación de los IMPACTOS AMBIENTALES

Durante la evaluación del impacto ambiental se determinaron 18 acciones generadora de impacto para la construcción y 12 para la operación.

De los 18 impacto impactos determinados para la construcción, de los cuales 12 resultaron ser negativos y 6 resultaron positivos. De los 12 impacto Negativos 3 resultaron ser bajos, 9 resultaron ser medios y ninguno resultado ser altos; en tanto que, de los 6 impactos positivos, 1 resultado ser compactibles, 3 resultaron ser leves y 2 resultaron ser severos.

De los 12 impactos determinados para la operación, 6 resultaron ser Negativos y 6 resultaron ser positivos. De los 6 negativos, dos fueron considerado bajos, 4 fueron considerados medios y ninguno resultado ser altos; en tanto que de los 6 positivos, ninguno resultado ser compactibles, 4 resultaron ser leves y 2 resultaron ser severos.

Se plantean medidas para los impactos negativos medio y bajo, tanto para la construcción, como para la operación.

Se elaboraron los subprogramas, para el control de medios físico se presentaron 11 medidas

Para el control de medio biótico se plantearon 3 medidas, para el medio paisajístico se planteo una medida y para el medio socioeconómico 2 medidas.

El Costo para la implantación del PMAA tendrá un total de RD\$ 6,501,000.00 de los cuales para la construcción será de RD\$ 5,513,000 y para la Operación de RD\$ 988,000.00