

MODIFICACIÓN A
ESTUDIO DE IMPACTO
AMBIENTAL CATEGORÍA I

**CONSTRUCCIÓN DE PLAZA
COMERCIAL**

**COSTA DEL ESTE,
CORREGIMIENTO DE
JUAN DÍAZ,
DISTRITO DE PANAMÁ,
PROVINCIA DE PANAMÁ.**

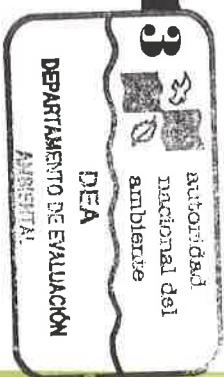
SILVER STAR PLAZA S.A.

POR:

DIGNO MANUEL ESPINOSA

CONSULTOR AMBIENTAL

I.A.R. 037-98



RECIBIDO 31 JUL 2013

24

SEÑOR (RA)
ADMINISTRADOR (RA) GENERAL
AUTORIDAD NACIONAL DEL AMBIENTE
ANAM.

E. S. D.

Señor (ra) Administrador (ra) General:

Por este medio yo, **SAILESH SURESH MIRANI M.**, varón, panameño, mayor de edad, portador de la cédula **Nº.3-713-2471**, en calidad de presidente representante legal de la sociedad **SILVER STAR PLAZA, S.A.**, debidamente registrada a la Ficha **677688**, Documento **1661074**, desde el 9 de octubre de 2009, quien promueve el proyecto denominado "**CONSTRUCCIÓN DE PLAZA COMERCIAL**", a realizarse sobre un globo de terreno constituido según certificado de Registro Público por las siguientes fincas:

Finca no 166508, Rollo 24977, Documento 3, con 0 Ha + 983.09m2.
Finca no 166554, Rollo 24977, Documento 5, con 0 Ha + 1000m2, según consta en sección de la propiedad de la provincia de Panamá, ubicada en el sector de Costa del Este, corregimiento de Juan Díaz, provincia de Panamá, en esta ocasión llego hasta su despacho con mi acostumbrado respeto a fin de presentar **solicitud de modificación** al Estudio de Impacto Ambiental Categoría I, aprobado mediante Resolución No. **ARA** en mención.

Esta solicitud de la Res. estable



25

20r

I- INTRODUCCIÓN:

Después de doce (12) meses de aprobación del Estudio de Impacto Ambiental Categoría I, sobre el proyecto denominado "CONSTRUCCIÓN DE PLAZA COMERCIAL", ubicado al margen de la avenida principal de Costa del Este, promovido por SILVER STAR PLAZA S.A., se presenta solicitud de modificación del proyecto evaluado inicialmente, debido a que su promotor decide antes de iniciar con demolición y desalojo de las infraestructuras existentes en el globo de terreno compuesto de dos fincas legalmente constituidas, modificar la obra propuesta que inicialmente constaba de tres niveles a una infraestructura con doce (12) niveles, utilizando la misma área de construcción.

II- ANTECEDENTES:

Como ya se estableció anteriormente, el proyecto inicial que generó la presentación y evaluación del estudio de impacto ambiental categoría I, se trataba de una obra según se describe a continuación:

El proyecto consistía en la edificación de una estructura de tres niveles los que serán destinados a locales comerciales, cuenta también con un semisótano en donde se habilitarán 31 estacionamientos y en la parte externa funcionarán 26 estacionamientos, este edificio ocupará el 48.86% del total del terreno, el cual está constituidos por los dos lotes.

La planta baja estará dotada de seis (6) locales comerciales, distribuidos en un área de 957 m², con una altura libre de Tres (3) metros, el primer nivel contará con siete

(7) locales comerciales, al igual que el segundo nivel, distribuidos sobre la misma área de planta baja (957 m²). Todos los locales comerciales contarán con sanitario y facilidades para personas en sillas de rueda.

La circulación vertical, será a través de un elevador panorámico y una moderna escalera con barandales de vidrio templado.

La estructura principal del edificio estará compuesta de concreto y acero, se ubicará una losa especial para la ubicación de los compresores de A.A., contará además con tanque de reserva de agua potable y un generador eléctrico, en caso de fallo del suministro eléctrico. Todo el edificio estará protegido con un sistema húmedo contra incendios.

III – OBJETIVOS:

- Cumplir con lo establecido en la ley general del ambiente, así como en el Decreto Ejecutivo No 123 del 14 de agosto de 2009 y lo contenido en el artículo 68, de tal manera de poder desarrollar este proyecto en una forma armónica con el medio ambiente.
- Solicitar ante las oficinas del Departamento de Evaluación y Ordenamiento Ambiental, la correspondiente modificación al proyecto en cuestión.

IV- DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO:

La modificación del proyecto propuesto inicialmente el cual ha sido descrito en el punto II- Antecedentes, consiste básicamente en la edificación de tipo comercial de doce niveles, compuesto de locales comerciales en planta baja, tres niveles de estacionamientos, siete niveles de oficinas y los dos últimos niveles serán destinados para el área técnica. Este edificio ocupará el 70.42% del total del terreno, el cual está constituidos por los dos lotes.

La planta baja consta de cinco (5) locales comerciales, distribuidos en un área de 969.21 m², con una altura libre de cinco (5) metros y 17 estacionamientos en área abierta, frente al edificio que estarán destinado para los locales comerciales de este nivel. Del primer al tercer nivel serán destinados a estacionamientos, ubicándose un total de 43 estacionamientos en cada uno de ellos, lo que hace un total de 129 estacionamientos en área cerrada. Cada nivel de estacionamiento tendrá de altura libre 2.80 mts. El edificio contará con un total de 146 estacionamientos. Los niveles destinados a oficina que van desde el nivel cuatro al décimo. El nivel cuatro y el cinco contarán con trece (13) oficinas, con una altura libre de 3.50 mts. Los niveles seis, siete, ocho, nueve y diez, contarán con nueve (9) oficinas cada uno y una altura libre de 3.50 mts. El nivel diez tendrá un área destinada para Aires Acondicionados. El nivel 1100 estará el área técnica del edificio con la ubicación de los Aires Acondicionados, y un tanque de reserva de agua potable y el nivel 1200 está la tapa de tanque de reserva de agua y el cuarto de máquina de elevadores.

La circulación vertical, será a través de dos elevadores y dos escaleras, se propone una escalera principal como medio de egreso desde el nivel de azotea a planta baja. Como segundo medio de egreso se propone una escalera que va desde el nivel de azotea hasta el nivel 300, último nivel de estacionamientos donde la rampa se utiliza como continuación del medio egreso hasta la planta baja. (Ver plantas arquitectónicas y elevaciones en anexos)

La estructura principal del edificio estará compuesta de concreto y acero, contará además con tanque de reserva de agua potable y un generador eléctrico, en caso de fallo del suministro eléctrico. Todo el edificio estará protegido con un sistema húmedo contra incendios.

PRINCIPALES MODIFICACIONES EFECTUADAS AL NUEVO PROYECTO:

- 1- Se construirá un edificio de doce (12) plantas, a diferencia del primer proyecto presentado el cual constaba de cuatro plantas.
 - 2- Se establecerá un total de 146 estacionamientos distribuidos en los tres primeros niveles y en la parte frontal en vez de 57 estacionamientos.
 - 3- Se estará utilizando un 70.42% del total del área del globo del terreno en vez de solo el 48.86%.
 - 4- El nuevo edificio propuesto contará con 67 locales comerciales en vez de solo veinte (20), contemplados en el proyecto inicial.
- #### **4.1- JUSTIFICACIÓN:**
- Debido al desarrollo en infraestructuras y bienes públicos que está siendo objeto el área e donde se ubica el lote de terreno sobre el cual se pretende llevar a cabo la obra, el promotor decide obtener mayor beneficio aprovechando la propiedad horizontal y en vez de contar con un edificio de cuatro plantas, decide establecer uno de doce niveles, bajo la norma de desarrollo **RM-3C2**.
- RM-3, Residencial Multifamiliar, densidad neta de hasta 1,500 personas por Ha.**

C2- Comercial Urbano (Intensidad Alta), Instalaciones comerciales en general, además el uso residencial multifamiliar independiente o combinado con comercio, de acuerdo a la densidad y a las características del área y sus usos complementarios; también usos industriales que no constituyan peligro o perjudique el carácter del área.

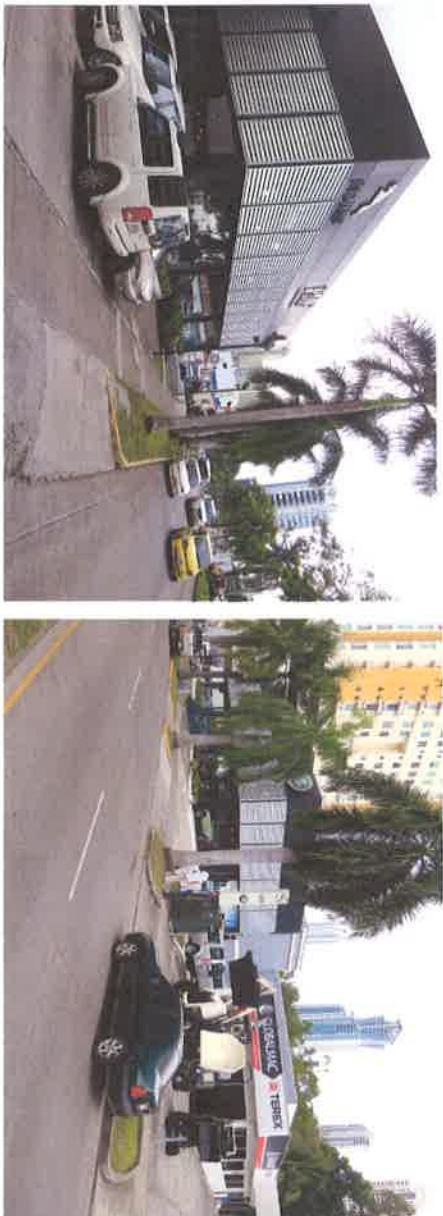
Los impactos generados al medio no son significantemente adversos al medio y son de fácil mitigación mediante la adecuada medida correctora y no difieren de los establecidos en el documento presentado inicialmente.

Además de lo anterior, se presentan otras justificantes, tales como:

- 1- La empresa promotora cuenta con el lote para el desarrollo del proyecto.
- 2- Se cuenta además con la capacidad financiera para la realización de la obra en corto tiempo y guardando las normas ambientales y de salud.
- 3- El proyecto será establecido en una zona de expansión comercial.

DESCRIPCIÓN DEL AMBIENTE FÍSICO

El proyecto se enmarca dentro de un área totalmente plana, en donde prevalece las edificaciones de tipo comercial alineadas al margen de la vía principal de cuatro paños tipo Boulevard, en donde se aprecian otras edificaciones de cuatro y más niveles, restaurantes, agencias de ventas de automóviles, estaciones de gasolinas y centros comerciales, se observa además un gran movimiento vehicular.



Vista general del ambiente físico en el área de influencia

6.1- CARACTERRIZACIÓN DEL SUELO.

Debido al tipo de infraestructura que se aprecia en los alrededores, tanto a nivel del perfil topográfico como en elevaciones sobre este, se puede definir como suelos compactados como resultantes de las operaciones de un saneamiento de un relleno sanitario y la consecuente colocación en sitio de material de relleno que dan lugar a una composición estructural que permiten cimentar y erigir edificio de diferentes niveles de tipo comercial y residencial.

6.2-DESCRIPCIÓN DEL USO DEL SUELO.

En la actualidad el lote se encuentra ocupado por dos edificaciones de una planta en donde funcionaban las oficinas de GLOBAL MAC, dedicada a la venta y distribución de equipo agrícola.



Ocupación actual del área destinada al proyecto.

6.3 - DESLINDE DE LA PROPIEDAD.

Norte: Parque Recreativo Costa del Este.

Sur: Avenida Principal Punta del Este.

Este: Lote G20, edificio JAGUAR.

Oeste: Lote G26, Restaurante, "SAQUELLA EXPRESO CLUB".

6.4- TOPOGRAFÍA.

Totalmente plana.

6.5- HIDROLOGÍA

No se registra fuente hídrica dentro del lote ni cerca de este.

6.6- CALIDAD DE AGUAS SUPERFICIALES.

Por el hecho de no existir fuente hídrica en el lote ni cerca de este no podemos caracterizar las aguas superficiales, por lo tanto **No Aplica**.

6.7- CALIDAD DEL AIRE.

Con el inicio de las actividades de limpieza y preparación del terreno, se van a generar partículas de polvo al medio. De igual forma durante todo el proceso de construcción, al momento de recibir arena, durante todo el tiempo que permanezcan los cúmulos de arena en el patio de acopio, por lo que se recomienda colocar lonas o telas de polietileno, para disminuir el efecto causado por el viento más que nada.

Por el hecho de encontrarse al margen de una vía de alto tráfico, ya de por si el área se encuentra sometida a la presencia de CO₂ y partículas en suspensión en el ambiente local, más aun durante la etapa operativa este efecto se vera aumentado por la constante entrada y salida de vehículos al área.

El grado de reversibilidad es bajo, ya que una vez iniciada esta etapa operativa, la presencia de vehículos será constante.

Se recomienda a la empresa contratista mantener carro cisterna en el área a fin de humedecer el área, disminuyendo así las partículas de polvo en el ambiente local y más allá de este.

6.8-RUIDO

Es un impacto de tipo puntual y es originado más que nada por las actividades propias de demolición de estructuras y las de construcción del nuevo edificio.

La población afectada está representada directamente por el número de obreros que laboren dentro de la construcción, así como la de los locales más cercanos. Es un impacto de tipo puntual y su presencia en el área se percibe aun sin la existencia del proyecto, esto por el hecho de la proximidad a una vía de gran circulación vehicular.

El promotor del proyecto o la empresa constructora deben acogerse a lo establecido en el Decreto Ejecutivo No 306 de 4 de Septiembre de 2002. "Por el cual se adopta el Reglamento para el control de los Ruidos en Espacios Públicos, Áreas Residenciales

o de Habitación, así en Ambientes Laborales. (Ver detalle en Legislación aplicable al proyecto).

Durante la operación del proyecto se generará ruido ocasionado por los vehículos y equipo rodante que lleguen al área a entregar insumos o materiales.

Se recomienda construir paredes temporales a fin minimizar el ruido que se genere durante la construcción.

Por encontrarse a orillas de esta vía de alto grado de circulación de vehículos, el área de influencia del proyecto se encuentra sometida a la presencia de ruido ocasionado por el constante flujo vehicular.

Basado en esto la consultoría ambiental realizó un sondeo sobre los niveles de ruido que dicho flujo vehicular ocasiona durante un periodo de treinta (30) minutos, de 10:45 a.m.- 11:15 a.m., con la ayuda de un medidor sonoro marca **RadioShack**, durante este periodo se registraron sonidos con rangos desde 75 decibeles hasta 98 decibeles, encontrándose que las diferentes variaciones que se registran por instantes en el momento en que pasan equipos rodantes, camiones y vehículos tipo sedán que no cuentan con buen sistema de escape.

6.9- OLORES.

El proyecto en ninguna de sus etapas estará generando olores que alteren el atmósfera local y por ende como se explicó en líneas anteriores, el área de influencia del proyecto está sometida a la presencia de gases producto de la combustión interna de los motores del flujo vehicular con que cuenta dicha zona.

VII- DESCRIPCIÓN DEL AMBIENTE BIOLÓGICO.

Para la evaluación del componente biótico, se realizaron giras al lugar del proyecto a fin de reconocer e inventariar la flora existente y de la fauna representativa del lugar y dentro del polígono seleccionado para el proyecto. Se realizaron además entrevistas con vecinos del área para ampliar cualquier información que no hubiésemos recopilado en el área del proyecto.

7.1- CARACTÉRÍSTICAS DE LA FLORA:

La totalidad del área destinada al proyecto, se encuentra ocupada por las estructuras existentes, lo que ocasiona la ausencia total de flora, por lo tanto la caracterización no aplica.

7.1.1- Caracterización Vegetal, Inventario Forestal:

No aplica, debido a lo expuesto en el punto anterior.

7.2- CARACTÉRÍSTICAS DE LA FAUNA.

Debido a la ausencia de vegetación en el lote, no se evidenció la presencia de fauna, por lo tanto **No Aplica**.

VIII- DESCRIPCIÓN DEL AMBIENTE SOCIOECONÓMICO.

Para el análisis y evaluación del componente socioeconómico y cultural de la zona localizada como área de influencia directa e indirecta del proyecto, se contó con la información que se obtuvo durante el desarrollo del plan de participación ciudadana, observaciones y apuntes de campo. Por otro lado se corroboró con la información obtenida de las consultas realizadas a publicaciones emitidas por la Contraloría General de la República, Departamento de Estadística y Censo.

El distrito de Panamá para el año 2005, contaba con una matrícula escolar a nivel primario de 430,152 y un cuerpo de docente de 17,751 educadores, estableciendo una relación de 24 estudiantes por maestro, de los cuales 15,636 son de tipo oficial y 2,115 de tipo particular.

En cuanto a la educación pre-media, existe un cuerpo de docentes de 8,182 profesores y una matrícula estudiantil de 127,013, estableciendo una relación 16 estudiantes por docentes.

A nivel universitario existe una población estudiantil de 130,869

El distrito de Panamá cuenta con un superficie de 2,560.8 Km² y una población estimada para el año 2005 de 708,438 habitantes, lo que establece una densidad poblacional de 276.6 habitantes por Km²; el corregimiento de Juan Díaz cuenta con una superficie de 35.6 Km² y una población para el año 2005 de 88,165 habitantes, lo que establece una densidad poblacional de 2,476.5 habitantes por Km².

IX- MONITOREO

Contemplamos el monitoreo como parte importante a considerar dentro de esta agenda, ya que de esta manera se comprueba lo establecido en la misma, así como en el resto de la obra, dicho en otras palabras, este se realiza para evaluar el nivel de cumplimiento y ejecución de las medidas de mitigación y el grado de eficiencia de estas en función de la eliminación, reducción, corrección o mitigación, de los efectos nocivos al medio ambiente.

El monitoreo esta compuesto de los siguientes procesos:

a-**Seguimiento**

El seguimiento en las diferentes etapas del proyecto (construcción, instalación, operación, mantenimiento y abandono) deberá contemplar la identificación y seguimiento a los requisitos establecidos en el Estudio de Impacto Ambiental, así como a las condicionantes que están establecidas en la resolución ambiental final.

b- **Vigilancia y control**

La verificación como su nombre lo indica tendrá dentro de sus objetivos:

- Verificar el cumplimiento de las medidas ambientales propuestas en el Estudio de Impacto Ambiental.
 - Evaluar el grado de cumplimiento de las medidas ambientales a través de las diferentes etapas de desarrollo del proyecto.
 - Facilitar la implementación satisfactoria de las medidas ambientales.
 - Dar seguimiento a los factores ambientales que resultaran afectados por el proyecto, sus respectivos indicadores de impacto.
- Para verificar el cumplimiento de las acciones Ambientales, plan de contingencia y condicionantes ambientales, el promotor del Proyecto deberá:
- Verificar que las recomendaciones ambientales y técnicas se realicen conforme a lo estipulado en el Análisis o Estudio Ambiental.
 - Recopilar información y valorar la misma, identificando cuáles aspectos no están siendo cumplidos y si los que están siendo cumplidos son satisfactorios técnicamente.
 - Asimismo, externar las anomalías existentes en el proyecto y que estén causando o

puedan causar problemas ambientales o afectaciones en la buena operación del Proyecto.

- Notificar a la Gerencia correspondiente sobre los aspectos incumplidos (ya sean éstos parcial o totalmente), para que ajuste las medidas necesarias para el cumplimiento de la Resolución ambiental final otorgada.
- Corroborar el cumplimiento de la legislación ambiental aplicable al Proyecto, así como aquéllas normativas de carácter específico asociadas a la protección del medio ambiente.

X- CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

CONCLUSIONES:

- 1- Lo establecido en esta agenda es viable ambientalmente, pues con su ejecución no se estarán generando impacto negativos de significancia al medio ambiente.
- 2- El promotor del proyecto debe seguir las recomendaciones establecidas en el Estudio de Impacto Ambiental Correspondiente, a fin de minimizar los pocos efectos generados contra el ambiente.
- 3- Finalmente concluimos que la modificación en si no generará impactos que no se hayan establecido en el estudio inicial.

RECOMENDACIONES:

1. Ser constante en la recolección de la basura y su debido manejo por parte de la empresa promotora en caso que el servicio de recolección municipal fallase en algún momento.
2. Mantener siempre un nivel de seguridad dentro del personal que labora y con el equipo de protección correspondiente a fin de evitar accidentes.
3. El promotor debe velar porque el manejo de las aguas residuales se de dentro de lo establecido en el Reglamento Técnico DGNTI-COPANIT 35-2000, en la etapa de construcción y en el Reglamento Técnico DGNTI – COPANIT- 39-2000, en la etapa operativa.

NEXOS

REPÚBLICA DE PANAMÁ
TRIBUNAL ELECTORAL

**Sailesh Suresh
Mirani Mohinani**

NOMBRE USUAL:

FECHA DE NACIMIENTO: 15-DIC-1983

LUZGAR DE NACIMIENTO: COLÓN, COLÓN

SEXO: M

TIPO DE SANGRE:

EXPEDIDA: 02-FEB-2012 EXPIRA: 02-FEB-2022

3-713-2471

