



Panama, 8 de octubre de 2021

Licenciado

**DOMILUIS DOMINGUEZ**

Director Nacional

**DIRECCION DE EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL**

**MINISTERIO DE AMBIENTE**

E. S. D.

RO  
DET  
24/10/2021 2:47 PM  
Gaviria  
M. DE LA  
AMBIENTE

**Licenciado Domínguez:**

En atención a su nota **DIEORA-DEEIA-AC-0153-2709-2021** en la que nos solicita la segunda información aclaratoria al Estudio de Impacto Ambiental (EsIA) Categoría II, del proyecto **"RESERVA DEL NORTE"** a desarrollarse en el corregimiento de Pedregal, distrito y provincia de Panamá, presentamos a continuación las informaciones correspondientes en el mismo orden en que fueron solicitadas:

#### **PREGUNTA No. 1**

*En respuesta a la pregunta 1, subpunto a) de la primera información aclaratoria se indicó que "...En el Anexo de esta Nota de Respuesta presentamos el esquema básico actualizado del proyecto el cual se ajusta a los usos de suelo aprobados en el EOT mediante Resolución No 051 de 2 noviembre de 2017... Por otro lado, en cuanto al número de viviendas que se estableció en la descripción del proyecto con un total de 630 viviendas, éstas se mantienen hasta 630, que corresponden a 590 viviendas con lotes y hasta otras 40 viviendas adicionales que se proyectan en el área denominada C-2 como un componente habitacional complementario que dicha zonificación permite con uso de suelo RM-2 y RM-3", y en respuesta al literal b), mencionan "En el Anexo de esta nota se incluye la Resolución N° 287- 2021 de MIVIOT con fecha 10 de mayo de 2021 mediante la cual se aprueba el cambio de nombre del EOT RANA DE ORO al nuevo nombre RESERVA DEL NORTE." Sin embargo, ante este planteamiento, la Unidad Ambiental Sectorial (UAS) del Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial (MIVIOT) señala que "...Al respecto se le indica al promotor que la Norma "Comercial de Intensidad Alta o Central C-2: En áreas zonificadas con alta densidad. Norma comercial de Intensidad Alta o Central C-2, en áreas zonificadas con RM-2 y RM-3, Usos Permitidos: "Instalaciones comerciales...Se permitirá, además, el uso residencial multifamiliar de alta densidad (RM2 y RM3), así como los usos complementarios a la actividad de habitar, ya sea de forma combinada o independiente.*

*De acuerdo a los usos permitidos dentro del Uso de Suelo Comercial de Intensidad Alta o Central (C2), los usos complementarios RM-2 y RM-3, deberán*



solicitarse mediante modificación al Esquema de Ordenamiento Territorial "Reserva del Norte", ante la Dirección de Ordenamiento Territorial. Por lo anterior solicitamos:

- a) Presentar la modificación al Esquema de Ordenamiento Territorial del proyecto "Reserva del Norte", tal como lo señala el parágrafo del artículo primero de la Resolución No. 287-2021 de MIVIOT con fecha 10 de mayo de 2021 y la UAS del MIVIOT mediante nota N° 14.1204-165-2021 de 22 de septiembre de 2021.
- b) En caso contrario, presentar anteproyecto vigente aprobado por el MIVIOT, donde se observen claramente los componentes del proyecto (residencias, área comercial, parque vecinal, área verde no desarollable, equipamiento de servicio básico vecinal y servidumbres viales), que permita conocer su distribución y cumpla con los usos de suelo aprobados mediante la Resolución No. 051 de 2 de noviembre de 2017.

#### RESPUESTA No. 1

- a) Le informamos que en este momento no estamos gestionando ningún cambio al EOT Reserva del Norte, pero no descartamos que, en un futuro, en base al movimiento comercial y comportamiento del mercado, podamos someter oportunamente la solicitud de los cambios que se ameriten en el EOT.  
En base a lo anterior mantenemos para el proyecto la proyección de 590 viviendas con lotes y dejamos sin efecto la propuesta de las otras 40 viviendas que habíamos mencionado para el área comercial como actividad complementaria, hasta tanto se haga la modificación del EOT Reserva del Norte en un futuro.
- b) Se adjuntan los planos sellados por el MIVIOT correspondientes a Usos de Suelo (Zonificación), Plan Vial (Vialidad) y Plano Topográfico (Topografía) del EOT Reserva del Norte aprobado.

Atentamente,

**FEDERICO SALAZAR**

Representante Legal

**PROMOTORA PANAMA CENTRO, S.A.**

Yo, Tatiana Pitty Bethancourt, Notaria Pública Novena del Circuito de la Provincia de Panamá, con Cédula de identidad No. 8-707-101.

**CERTIFICO:**

Que las firmas anteriores son auténticas pues han sido reconocidas por los firmantes como suyas.

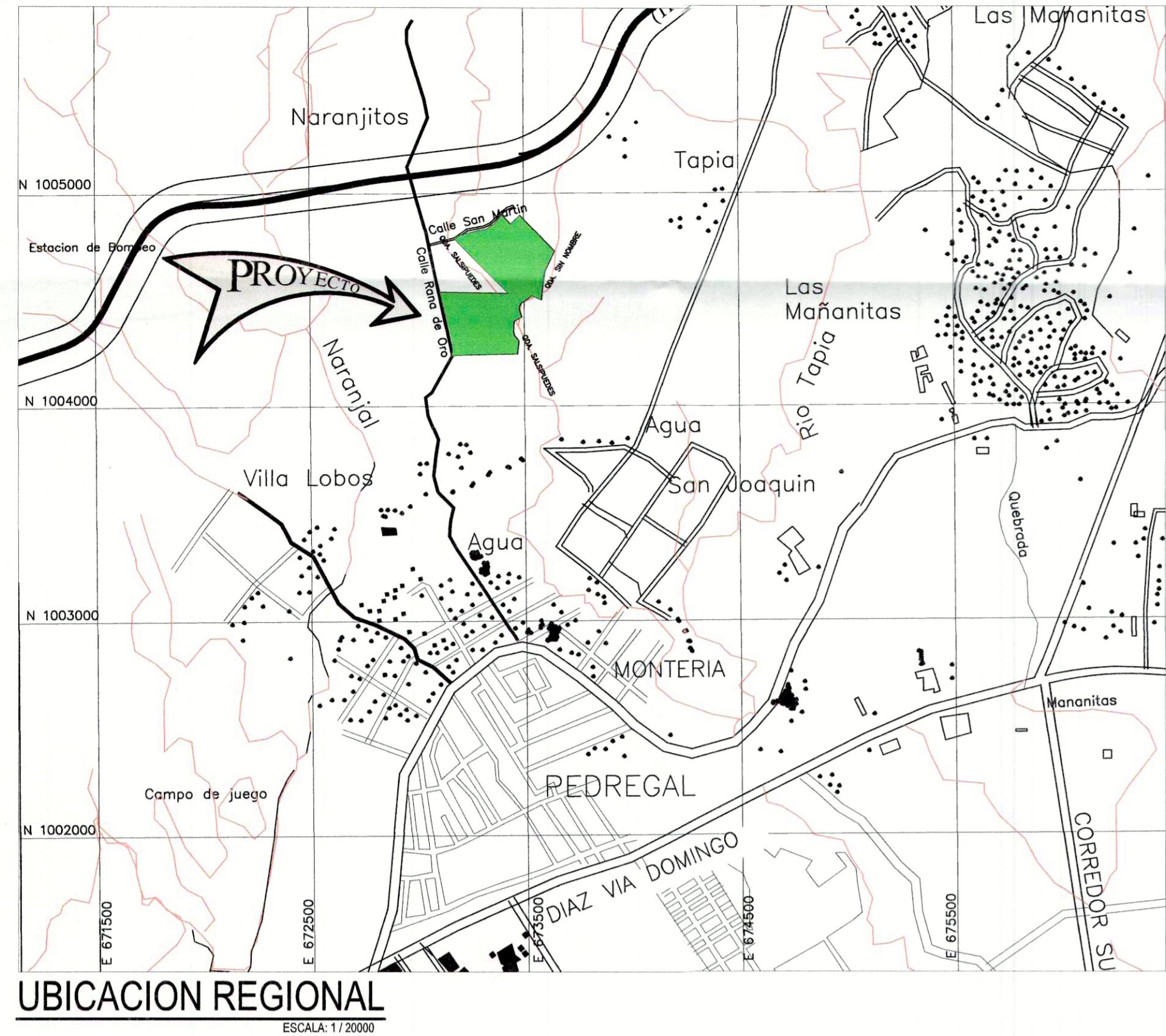
Panamá,

19 OCT 2021

Testigo  Testigo  
Lcda. Tatiana Pitty Bethancourt  
Notaria Pública Novena del Circuito de Panamá







ESTE PROYECTO SE ACOGERÁ A LA RESOLUCIÓN N.º 28-03 DEL 21 DE FEBRERO DE 2003, "POR LA CUAL SE APRUEBA EL REGLAMENTO DE CALLES PRIVADAS EN URBANIZACIONES Y PARCELACIONES".

| CUADRO DE JERARQUIZACIÓN DE CALLES       |                   |             |                    |                |
|--|-------------------|-------------|--------------------|----------------|
| AVENIDA/CALLE                            | ANCHO DE RODADURA | SERVIDUMBRE | LÍNEA DE PROPIEDAD | JERARQUIZACIÓN |
| AVE. LA CAÑADA<br>AVE. LA COLINA         | 6.00              | 20.00       | 2.50               | Principal      |
| CALLE A<br>CALLE B<br>CALLE C<br>CALLE D | 4.00              | 15.00       | 2.50               | Colectora      |

**ESPECIFICACIONES MÍNIMAS**  
PAVIMENTO DE HORMIGÓN DE 0.15m PARA SERV. VIAL DE 12.00 MTS Y 0.20m DE ESPESOR PARA SERV. VIALES DE 15.00 MTS O MAYORES

1. PAVIMENTO DE HORMIGÓN PORTLAND:  
a. Modulo de ruptura 650 lbs/pulg<sup>2</sup> en flexión a los 28 días.  
b. Pendiente de la corona 2%  
c. Pendiente de la cuneta 5%

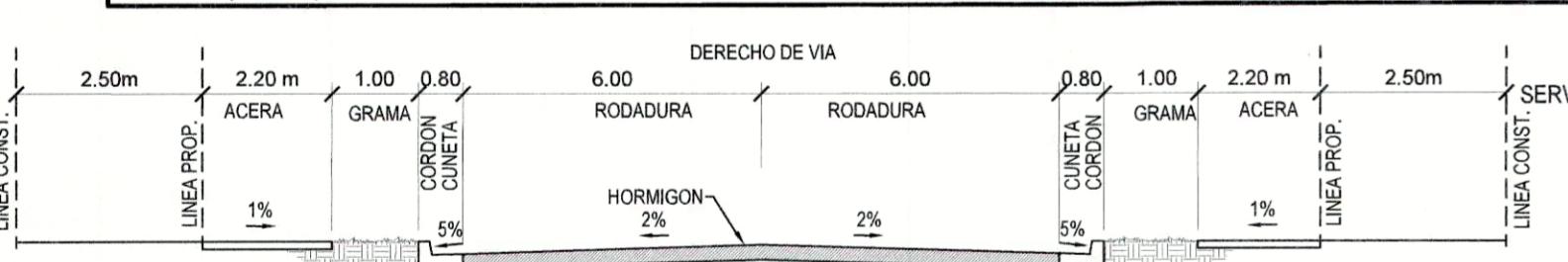
2. BASE (Solo para calles de 15.00 m o mayores):  
a. Espesor de capa base de 0.10 m.  
b. Compactable 100% (A.A.S.H.T.O. T-99).  
c. CBR (mínimo) 80%  
d. calles de 12.00 m no lleva base

3. SUB-BASE:  
a. Espesor de material selecto de 0.20 m. para calles de 15.00 m  
0.15 m. para calles de 12.00 m  
b. Tamaño máximo 3"  
c. Compactable 100% (A.A.S.H.T.O. T-99).  
d. CBR (mínimo) 30%

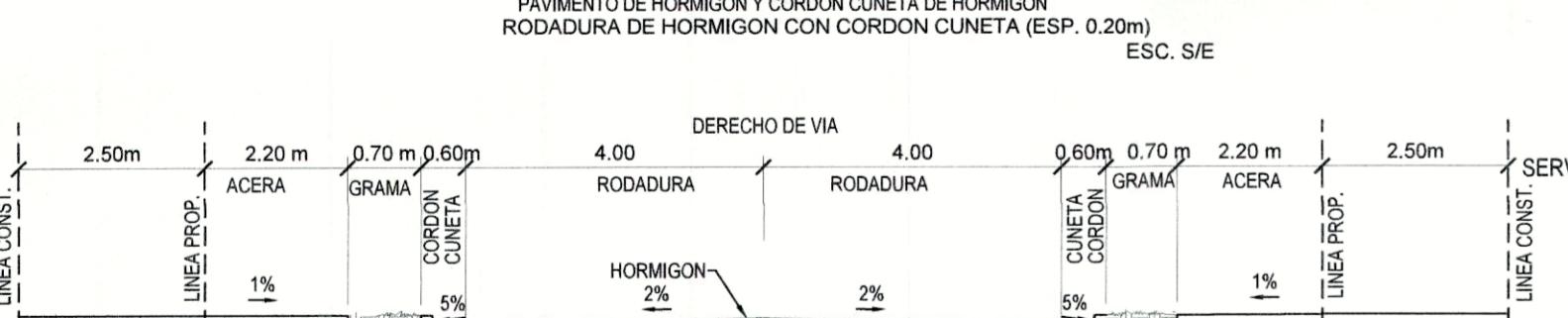
4. ALINEAMIENTO:  
a. Pendiente mínima 0.5%  
b. Pendiente máxima 16%

5. ACERA:  
a. Hormigón de 2000 Lbs/Pulg<sup>2</sup>  
b. Espesor de 0.10m  
c. Compactable 100% Sub-Rasante 90% (A.A.S.H.T.O. T-90)

6. SUB-RASANTE DE LA VÍA:  
a. Compactable de los últimos 30cm = 100% (A.A.S.H.T.O. T-99)  
b. Compactable del resto del relleno=95%

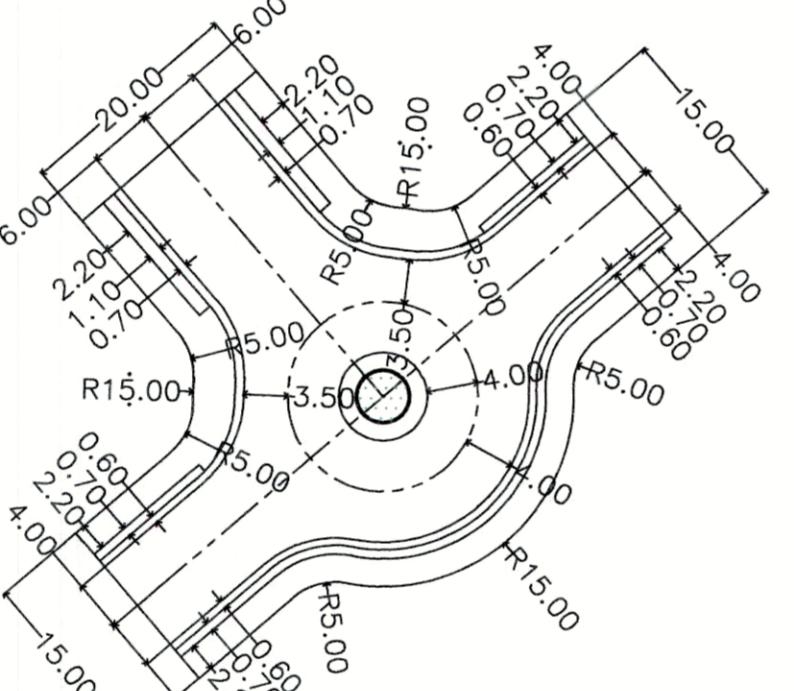


SECCIÓN DE CALLE PRINCIPAL 20.00 m  
PAVIMENTO DE HORMIGÓN Y CORDON CUNETA DE HORMIGÓN  
RODADURA DE HORMIGÓN CON CORDON CUNETA (ESP. 0.20m)  
ESC. S/E

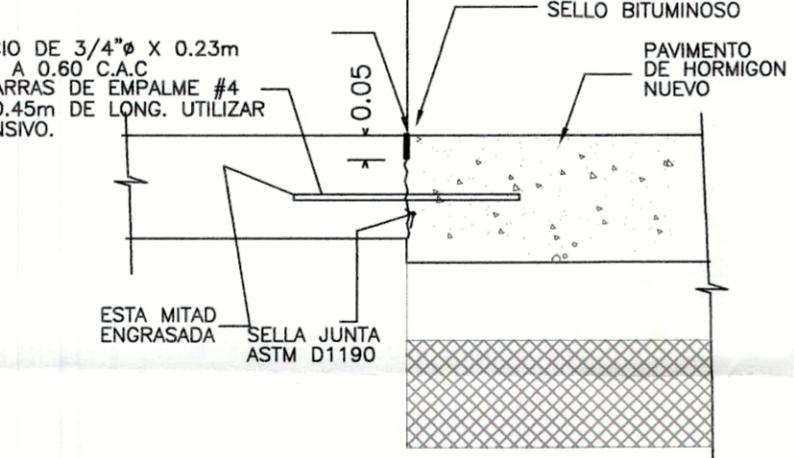


SECCIÓN DE CALLE PRINCIPAL 15.00 m  
PAVIMENTO DE HORMIGÓN Y CORDON CUNETA DE HORMIGÓN  
ESC. S/E

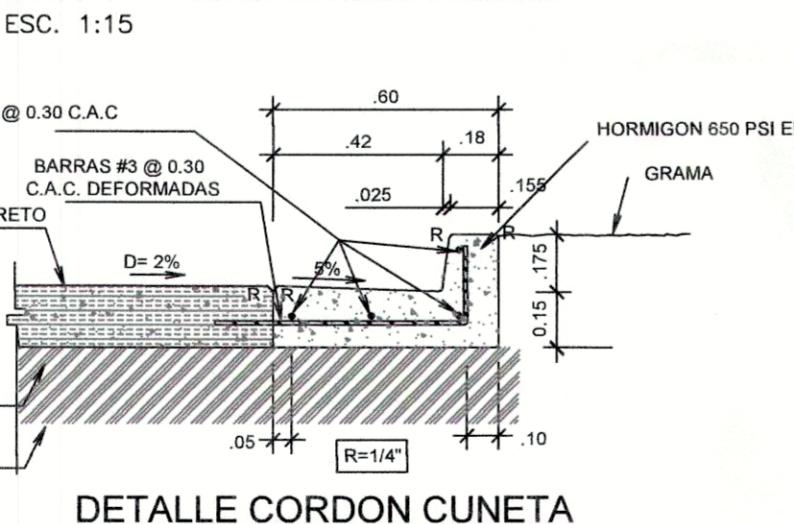
**ADVERTENCIA**  
EL DISEÑO DE ESTA URBANIZACIÓN Y SUS DETALLES SON PROPIEDAD EXCLUSIVA DE C.I.F.S.A. POR LEY DE DERECHO DE AUTOR, VIGENTE EN LA REPÚBLICA DE PANAMÁ, NO SE COPIARA NI SE HARÁN CAMBIO SIN LA DEBIDA AUTORIZACIÓN.



DETALLE DE ROTONDA



DET. -EMPALME DE PAVIMENTO EXIST. CON PAVIMENTO NUEVO



DETALLE CORDON CUNETA

SIN ESCALA

1:1250

0 10 20 30 40 50 m

1:1250

0 10

