



Panamá, 18 de octubre de 2021

Licenciado

DOMILUIS DOMINGUEZ

Director Nacional

DIRECCION DE EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL

MINISTERIO DE AMBIENTE

E. S. D.

DE
E
S
D

Sayuris

21/OCT/2021 2:40PM

MINISTERIO DE 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 desarrollable, 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:

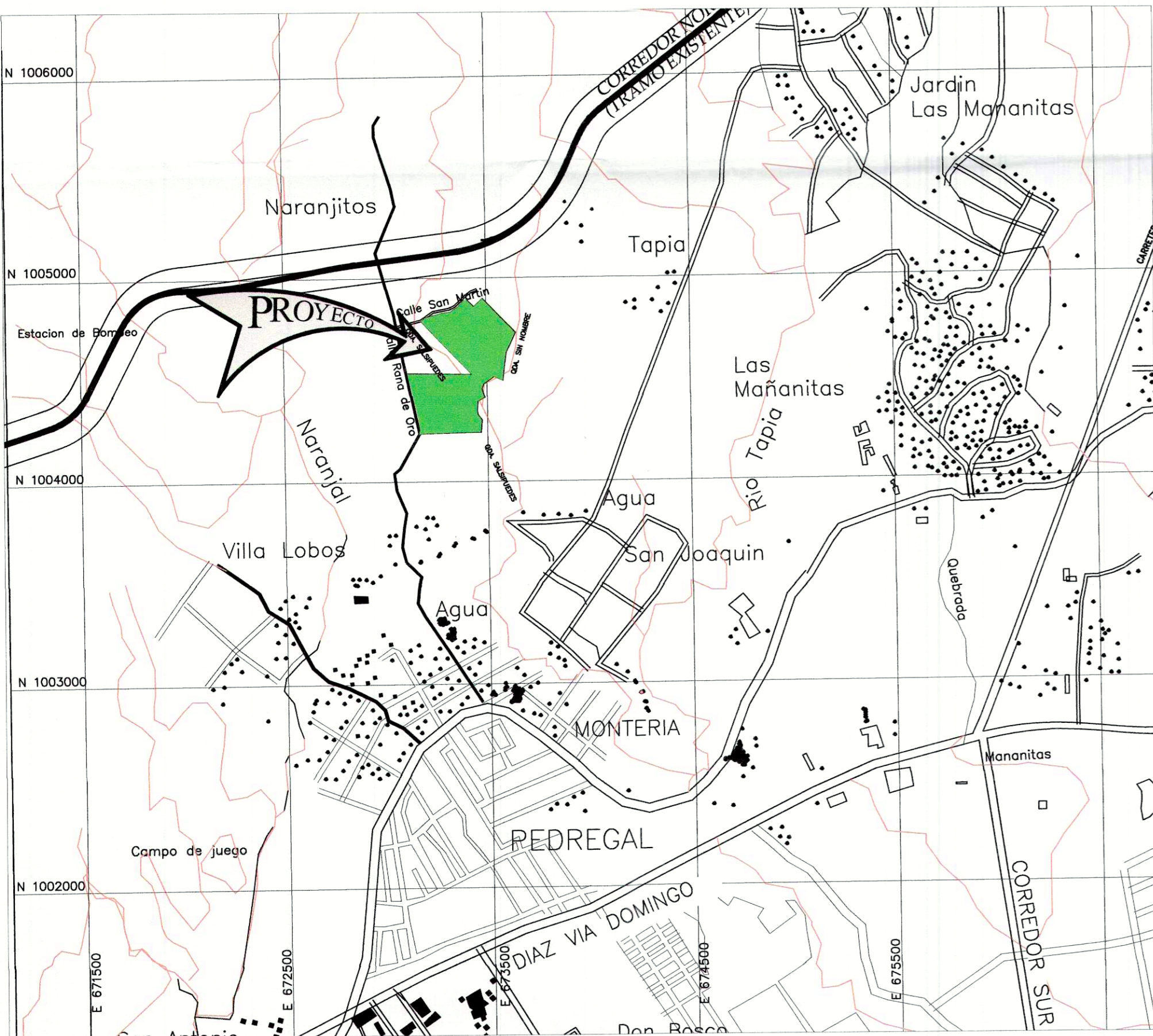
Que las firmas anteriores son auténticas pues han sido reconocidas por los firmantes como suyas.

Panamá, 19 OCT 2021

Testigo Testigo

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





UBICACION REGIONAL
ESCALA: 1/2000

RESIDENCIAL DE MEDIANA DENSIDAD ESPECIAL (R-E)	R-E
Denominación: Residencial de Mediana Densidad Especial (R-E)	
Usos permitidos: Construcción, reconstrucción o modificación de edificios destinados a viviendas unifamiliares, bifamiliares o de otra forma horizontal, viviendas en hilera y apartamentos. Se permitirá la construcción de edificios de oficinas, de comercio, de servicios, de recreación y de otros usos complementarios a la actividad de habitar, ya sea en forma continuada o independiente.	
Densidad neta: Hasta 500 personas por hectárea.	
Área mínima de lote: a) 160.00 M ² por unidad de vivienda unifamiliar. b) 320.00 M ² para vivienda bifamiliar adosada, una al lado de la otra, o una sobre la otra (equivalente a 160.00 m ² por cada unidad). c) 120.00 M ² por cada unidad de vivienda en hilera. d) 400.00 M ² para edificios de apartamentos.	
Frente mínimo de lote: a) 9.00 ML, por unidad de vivienda unifamiliar o bifamiliar una al lado de la otra. b) 7.00 ML, por cada unidad de vivienda bifamiliar adosada una al lado de la otra o de forma horizontal. c) 8.00 ML, por unidad de vivienda en hilera. d) 17.00 ML, para edificios de apartamentos.	
Fondo mínimo de lote: Libre.	
Altura máxima: 60% del área del lote.	
Área de ocupación máxima: 40% del área del lote.	
Línea de construcción: La establecida en el Documento Oficial de Servidumbres Viales y Líneas de Construcción o 2.50 ML, mínimo, a partir de la línea de propiedad.	
Retiro lateral mínimo: a) Adosado con pared ciega acabada hacia el vecino. b) 1.50 ML, con aberturas o ventanas. c) Para lotes con frente de 10.00 ML, o menos de 10.00 ML, se permitirá 1.20 ML.	
Retiro posterior: 2.50 ML.	
Estacionamientos: a) Hasta 300.00 m ² de construcción: 1 (uno) por unidad de vivienda. b) Más de 300.00 m ² de construcción: 2 (dos) por unidad de vivienda.	
NOTA: a) Todas las áreas habitables requieren de ventilación directa hacia el exterior o hacia un patio interior con un área mínima de 6.00 M ² . b) Los niveles de estacionamiento en áreas cerradas tendrán ventilación, ya sea horizontal o vertical, a través de pozos o rejillas en los pisos.	

PARQUE VECINAL	PV
Fundamento Legal: Resolución 160-2002 de 22 de julio de 2002	
Objetivo Específico: Normar actividades en espacios abiertos que den oportunidad de recreación para todo tipo de personas que residan dentro de un barrio o comunidad, preservando siempre el equilibrio entre el desarrollo y el entorno natural, y manteniendo el carácter de Ciudad Jardín.	
Carácter: Espacio abierto destinado a la recreación vecinal al cual se accede peatonalmente y sirve a los residentes inmediatos de todas las edades. Cuenta principalmente con áreas de juegos y zonas ajardinadas de descanso, se caracteriza por ser un espacio seguro y de superficie suave.	
Usos Permitidos: Actividades primarias: • Juegos infantiles • Canchas de baloncesto, tenis o voleibol y similares. • Veredas peatonales	
Actividades complementarias: • Caseta de mantenimiento • Refugio contra sol y/o lluvia	
Restricciones del Lote: Superficie de lote: Mínimo 500 m ² Máximo 5,000 m ²	
Frente de lote: 17 mts	
Retiro frontal: Ninguno	
Retiro lateral: Ninguno	
Retiro posterior: Ninguno	
Superficie dura o impermeable: 20%	
Superficie suave o permeable: 70%	
Área de construcción cerrada: 2%	
Altura máxima: 1 planta	
Estacionamiento: Ninguno	
Mobiliario urbano: Asiento: 1 cada 30 m ² de lote Juegos infantiles: 2 cada 500 m ² de lote Basureros: 1 cada 200 m ² de lote Fuente de agua: 1 Cajeta de arena: 1 Caseta telefónica: 1 Deportes: 1 cancha multiusos por lote Est. de bicicletas: 1 cada 200 m ² de lote Otros: Área cubierta, kiosco, gazebo, pérgolas y/o similares	

COMERCIAL DE ALTA INTENSIDAD O CENTRAL	C-2
Fundamento Legal: Resolución No. 188-85 de 13 de septiembre de 1993 Ciudad de Panamá	
Usos permitidos: Instalaciones comerciales, oficinas y de servicios en general, relacionadas con las actividades mercantiles y profesionales del abastecimiento y distribución de mercancías. Se permitirá el uso residencial multifamiliar de alta densidad (RM-2 y RM-3), así como los usos complementarios a la actividad de habitar, ya sea en forma continuada o independiente.	
Área mínima de lote: 800.00 M ²	
Frente mínimo de lote: 20.00 ML	
Fondo mínimo de lote: 40.00 ML	
Área de ocupación máxima: 100% del área construida por retiros (en planta baja).	
Área libre mínima: La que resulte al aplicar los retiros.	
Línea de construcción: La establecida a 5.00 ML, mínimo, a partir de la línea de propiedad.	
Retiro lateral: Cuando colide con el uso residencial de alta densidad. • En RM-2: Ninguno en planta baja y cuatro altos con pared ciega acabada hacia el vecino. • En RM-3: Ninguno en planta baja y cinco altos con pared ciega acabada hacia el vecino. • Cuando colide con el residencial de baja y mediana densidad: aplicar las opciones ilustradas.	
Retiro posterior: Cuando colide con el uso residencial de alta densidad. • En RM-2: Ninguno en planta baja y cuatro altos con pared ciega acabada hacia el vecino. • En RM-3: Ninguno en planta baja y cinco altos con pared ciega acabada hacia el vecino. • Cuando colide con residencial de baja y mediana densidad: aplicar las opciones ilustradas.	
Estacionamientos: • Un espacio por cada 150.00 M ² para edificios de depósitos. • Un espacio por cada 80.00 M ² de uso comercial u oficina. • Un espacio por cada 150.00 M ² de depósito. • Para centros comerciales urbanos: un espacio por cada 40.00 M ² . • Torre: 5.00 ML.	

CODIGO DE ZONA
RESIDENCIAL DE MEDIANA DENSIDAD ESPECIAL (R-E)
COMERCIAL DE ALTA INTENSIDAD (C-2)
EQUIPAMIENTO DE SERVICIO BASICO VECINAL (ESV)
AREA DE QUEBRADAS
AREA VERDES A.V.
AREA DE PARQUE
AREA NO DESARROLLABLE PND

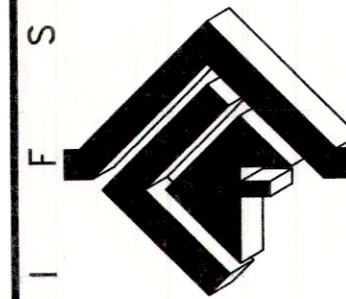
- NOTAS:
- EL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL CUMPLE CON LO ESTABLECIDO EN EL DECRETO N°38 DE 31 DE AGOSTO DE 1998, "POR LO CUAL SE APRUEBA EL REGLAMENTO NACIONAL DE URBANIZACIONES".
 - SE CONTARÁ CON EL PORCENTAJE DE ÁREAS VERDES, ÁREAS RECREATIVAS Y EQUIPAMIENTO COMUNITARIO DE ACUERDO AL ARTÍCULO 42, CAPÍTULO 3 DEL DECRETO N°36 DEL 31 DE AGOSTO DE 1998.
 - ESTE PROYECTO SE ACOGERÁ A LA RESOLUCIÓN N°28-03 DEL 21 DE FEBRERO DE 2003, "POR LA CUAL SE APRUEBA EL REGLAMENTO DE CALLES PRIVADAS EN URBANIZACIONES Y PARCELACIONES".

USO DE SUELO
0 10 20 30 40 50 m
1:1250

TUBERIA 1 LINEA
90 DIAMETRO

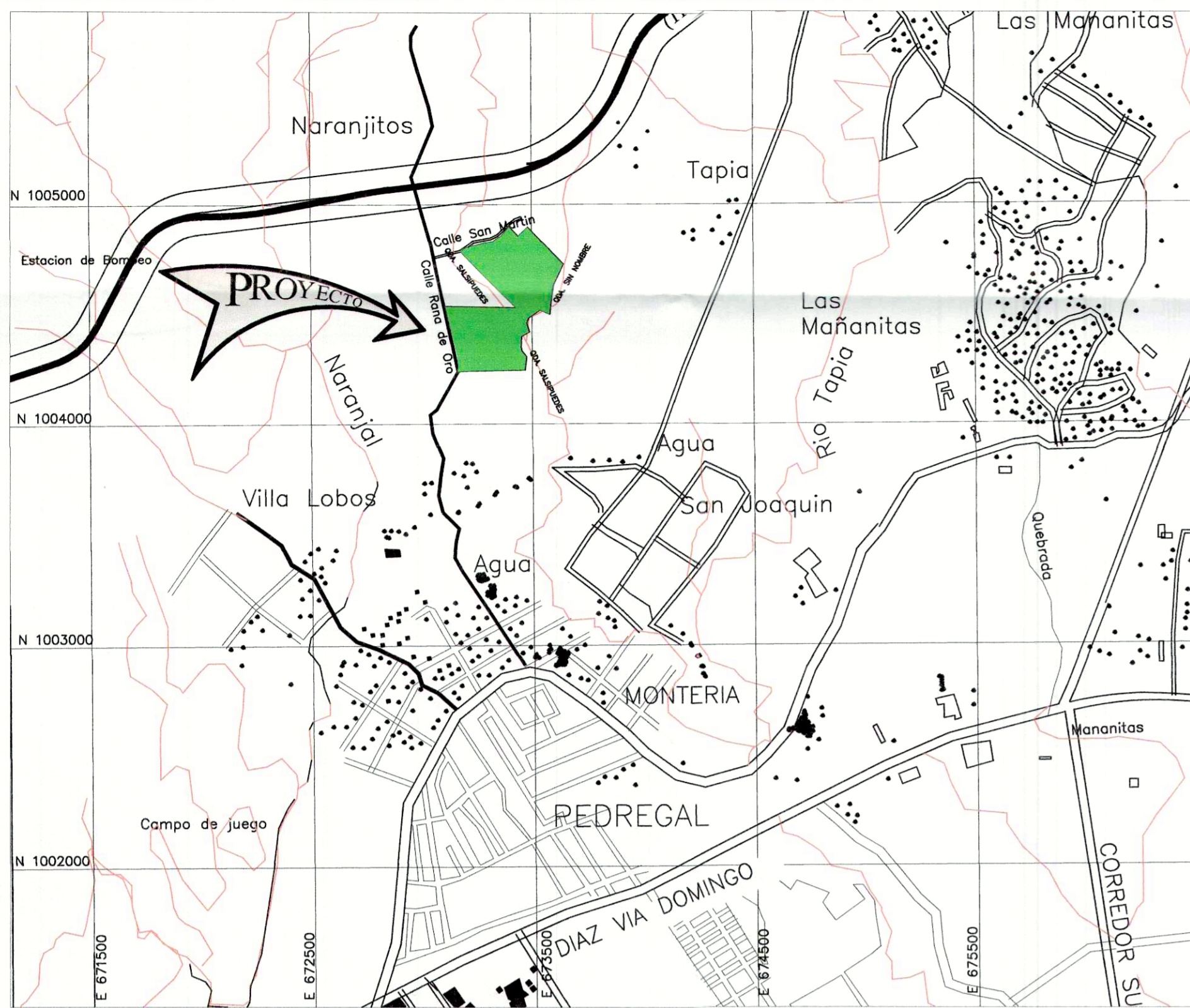
ADVERTENCIA
EL DISEÑO DE ESTA URBANIZACION Y SUS DETALLES SON PROPIEDAD EXCLUSIVA DE C.I.F.S.A. POR LEY DE DERECHO DE AUTOR, VIGENTE EN LA REPUBLICA DE PANAMA, NO SE COPIARA NI SE HARAN CAMBIO SIN LA DEBIDA AUTORIZACION.

FEDERICO CHEN PEREZ
PROYECTO ESTRUCTURAL
CERTIFICADO N° 029
FIRMA
LEY 15 DEL 26 DE ENERO DE 1999
JUNTA TECNICA DE INGENIERIA Y ARQUITECTURA



Tel: 236-1330
CEL: 9618-9672
E-MAIL: cifs12@gmail.com

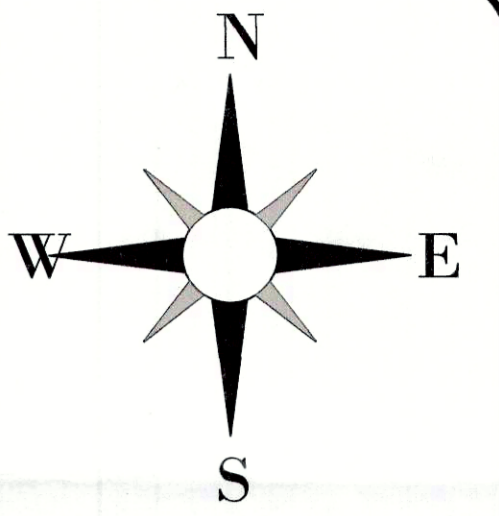
CORPORACION DE INGENIERIA FENIX, S. A.			
C I F S A			
PROYECTO:	RESIDENCIAL	DISEÑADO:	F. CHEN
PROPIETARIO:	RESERVA DEL NORTE	CALCULADO:	F. CHEN
	PROMOTORA PANAMA CENTRO S.A	DIBUJADO:	CIFS A
		ESCALA:	INDICADA
		FECHA:	MARZO 2021
UBICACION:	CORREG. Pedregal DISTRITO Panamá	ARCHIVO:	
Finca: 25938	Finca: 15015		
Finca: 19742	Finca: 20626		
CONTENIDO:	USO DE SUELOS		
		HOJA No.	1
		DE:	3
		DIRECTOR DE OBRAS Y CONSTRUCCIONES MUNICIPALES	



UBICACION REGIONAL

ESCALA: 1/20000

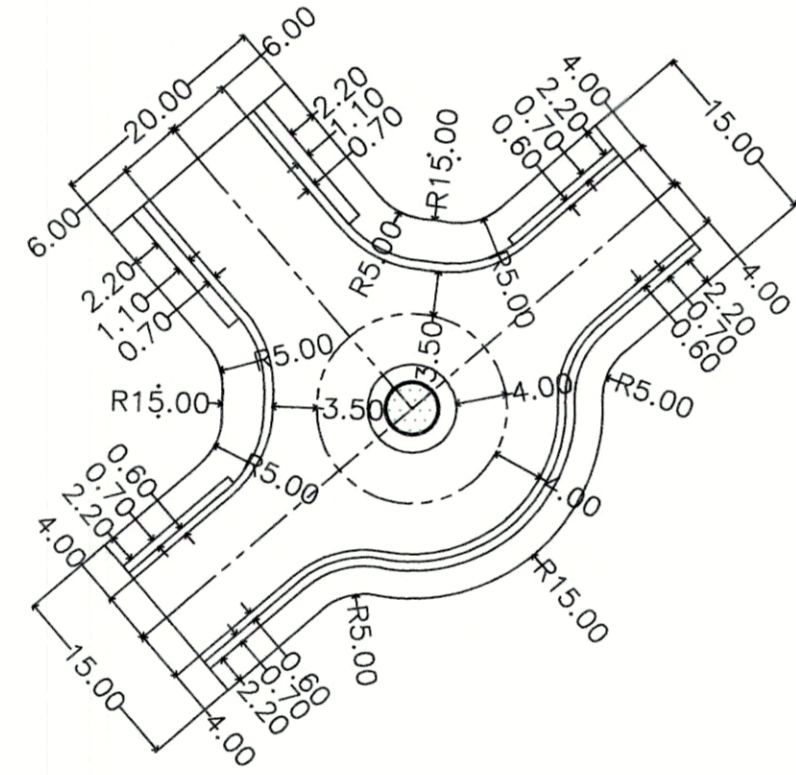
ESTE PROYECTO SE ACOGERÁ A LA RESOLUCIÓN N0.28-03 DEL 21 DE FEBRERO DE 2003, " POR LA CUAL SE APRUEBA EL REGLAMENTO DE CALLES PRIVADAS EN URBANIZACIONES Y PARCELACIONES".



CUADRO DE JERARQUIZACIÓN DE CALLES				
AVENIDA/CALLE	ANCHO DE RODADURA	SERVIDUMBRE	LINEA DE PROPIEDAD	JERARQUIZACIÓN
AVE. LA CAÑADA AVE. LA COLINA	6.00	20.00	2.50	Principal
CALLE A CALLE B CALLE C CALLE D	4.00	15.00	2.50	Colectora

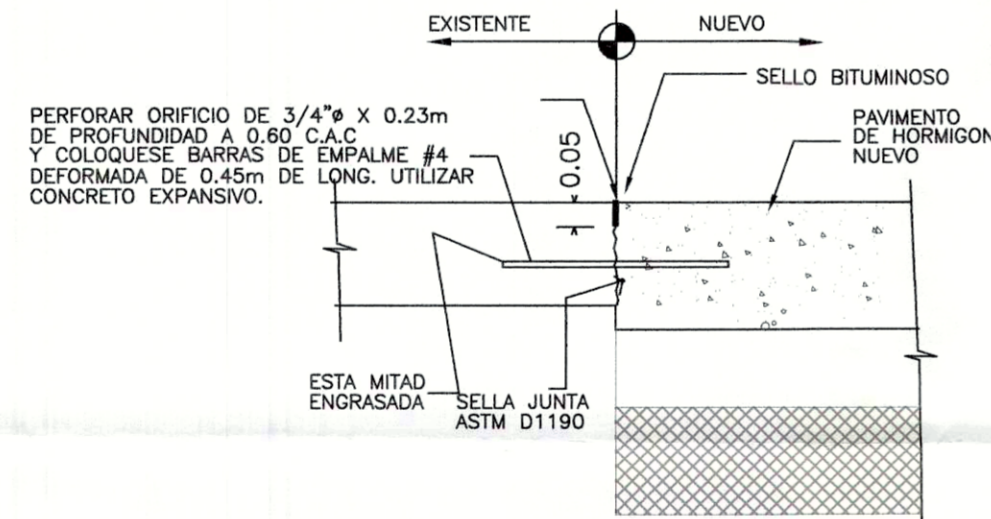
ESPECIFICACIONES MINIMAS

- PAVIMENTO DE HORMIGON DE 0.15m PARA SERV. VIAL DE 12.00 MTS Y 0.20m DE ESPESOR PARA SERV. VIALES DE 15.00 MTS O MAYORES
- PAVIMENTO DE HORMIGON PORTLAND
 - Modulo de ruptura 650 lbs/plg² en flexion a los 28 dias.
 - Pendiente de la corona 2%
 - Pendiente de la cuneta 5%
 - BASE (Solo para calles de 15.00 m o mayores)
 - Espesor de capa base de 0.10 m.
 - Compactacion 100% (A.A.S.H.T.O. T-99).
 - CBR (minimo) 80%
 - calles de 12.00 m no lleva base
 - SUB-BASE
 - Espesor de material selecto de 0.20 m. para calles de 15.00 m 0.15 m. para calles de 12.00 m
 - Tamano maximo 3"
 - Compactacion 100% (A.A.S.H.T.O. T-99).
 - CBR (minimo) 30%
 - ALINEAMIENTO
 - Pendiente minima 0.5%
 - Pendiente maxima 16%
 - ACERA
 - Hormigon de 2000 Lbs/Pulg²
 - Espesor de 0.10m
 - Compactacion de Sub-Rasante 90% (A.A.S.H.T.O. T-90)
 - SUB RASANTE DE LA VIA
 - Compactacion de los ultimos 20cm = 100% (A.A.S.H.T.O. T-99)
 - Compactacion del resto del relleno=95%



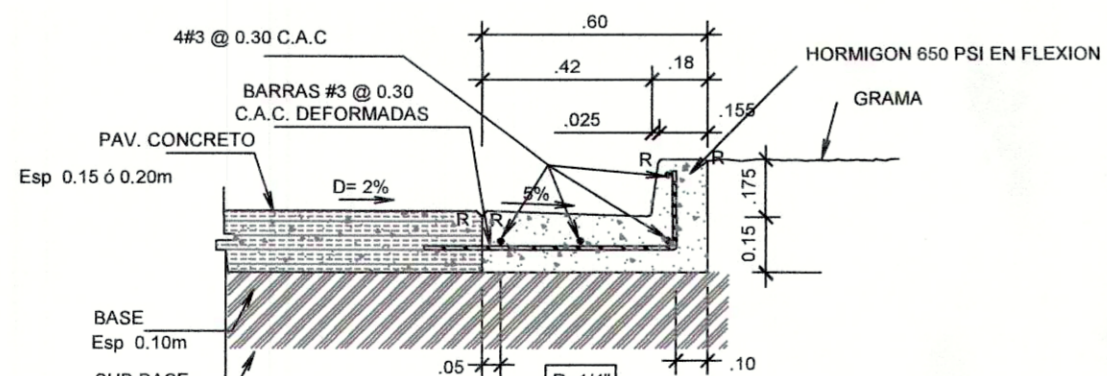
DETALLE DE ROTONDA

ESC. 5/8"



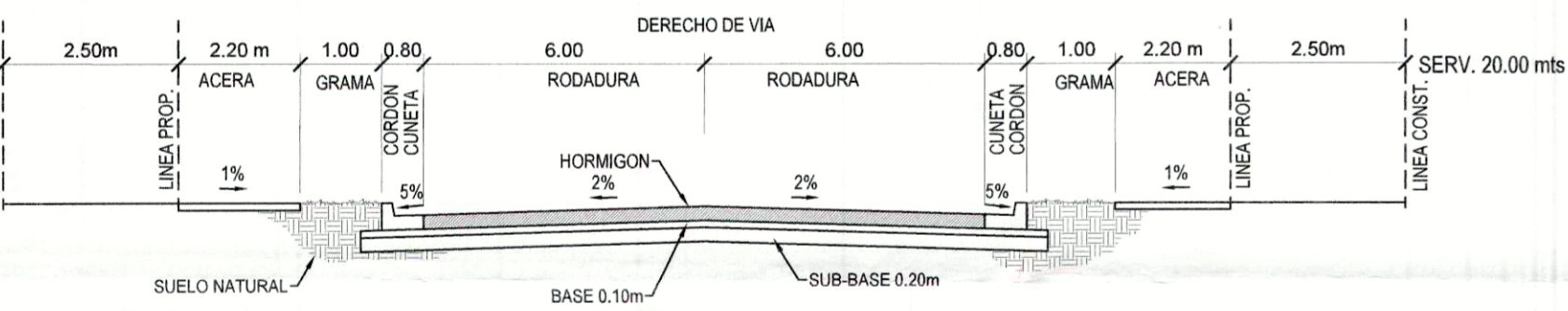
DET.-EMPALME DE PAVIMENTO EXIST. CON PAVIMENTO NUEVO

ESC. 1:15



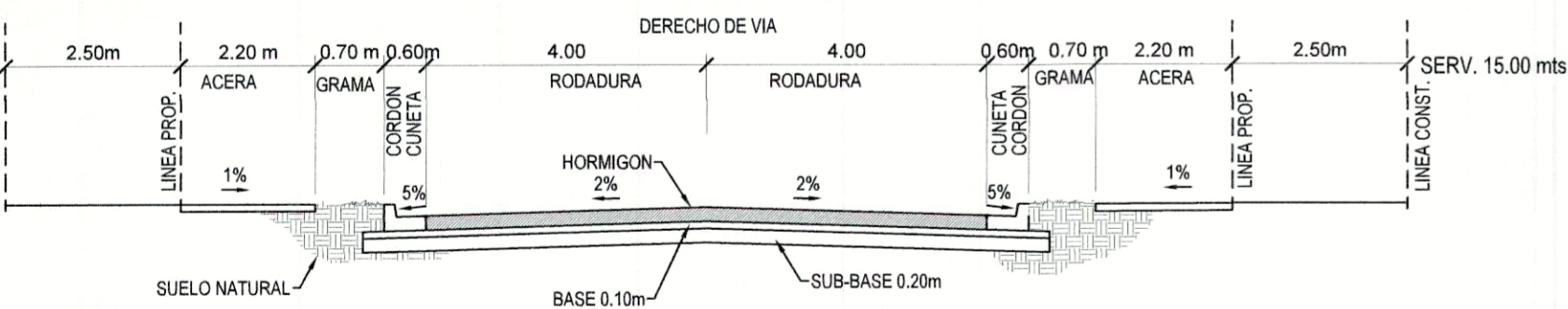
DETALLE CORDON CUNETA

SIN ESCALA



SECCION DE CALLE PRINCIPAL 20.00 m

PAVIMENTO DE HORMIGON Y CORDON CUNETA DE HORMIGON RODADURA DE HORMIGON CON CORDON CUNETA (ESP. 0.20m) ESC. 5/8"



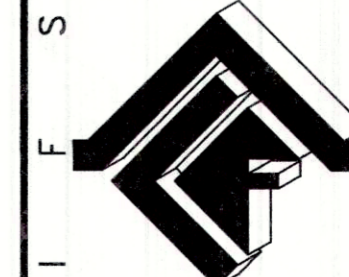
SECCION DE CALLE PRINCIPAL 15.00 m

PAVIMENTO DE HORMIGON Y CORDON CUNETA DE HORMIGON ESC. 5/8"

ADVERTENCIA

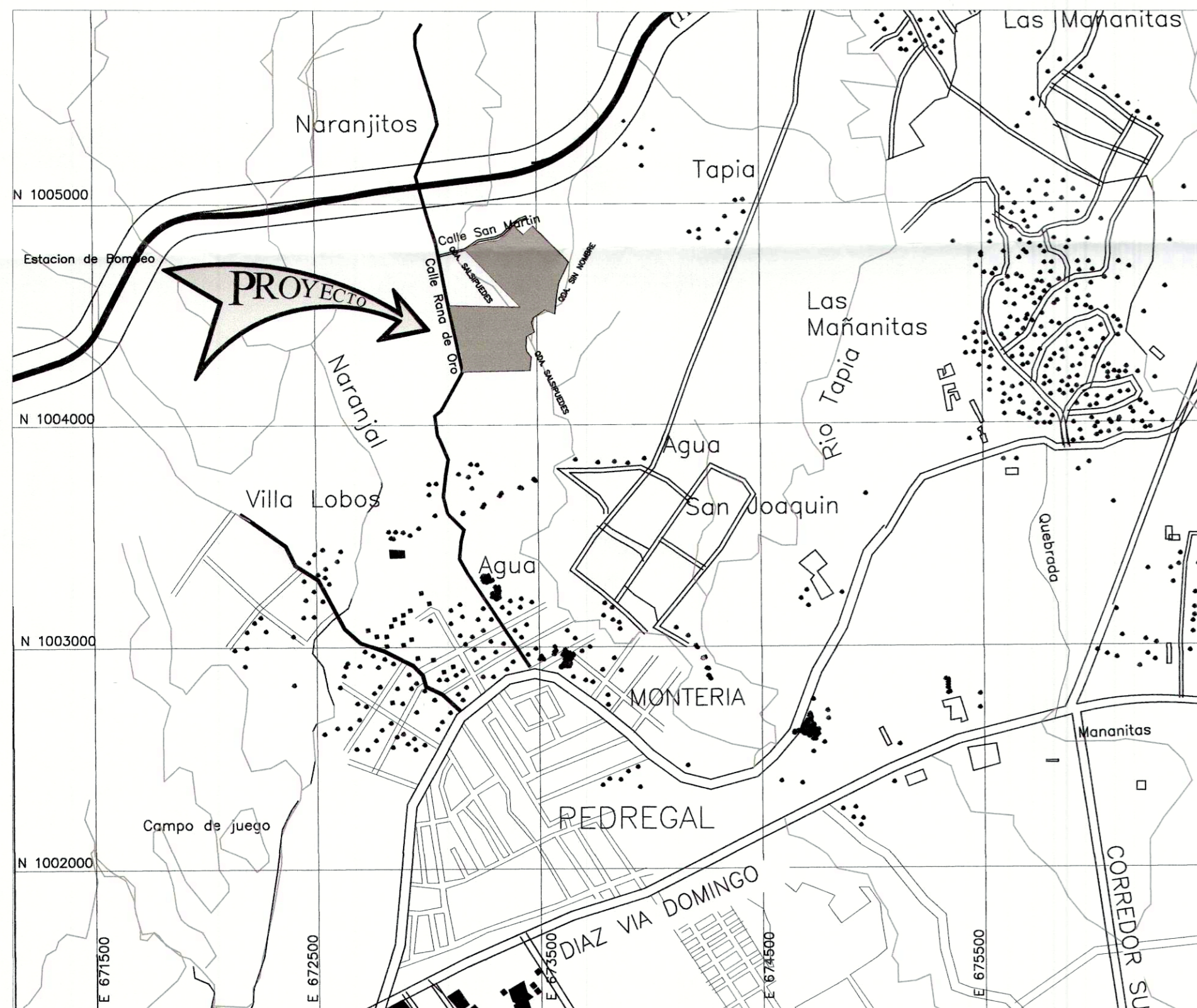
EL DISEÑO DE ESTA URBANIZACIÓN Y SUS DETALLES SON PROPIEDAD EXCLUSIVA DE C.I.F.S.A. POR LEY DE DERECHO DE AUTOR, VIGENTE EN LA REPUBLICA DE PANAMA, NO SE COPIARÁ NI SE HARÁ CAMBIO SIN LA DEBIDA AUTORIZACION.

FEDERICO CHEN PEREZ
ARQUITECTO ESTRUCTURAL
CERTIFICADO N° 2002-057-029
LEY 10 DEL 26 DE ENERO DE 1999
JUNTA TECNICA DE INGENIERIA Y ARQUITECTURA

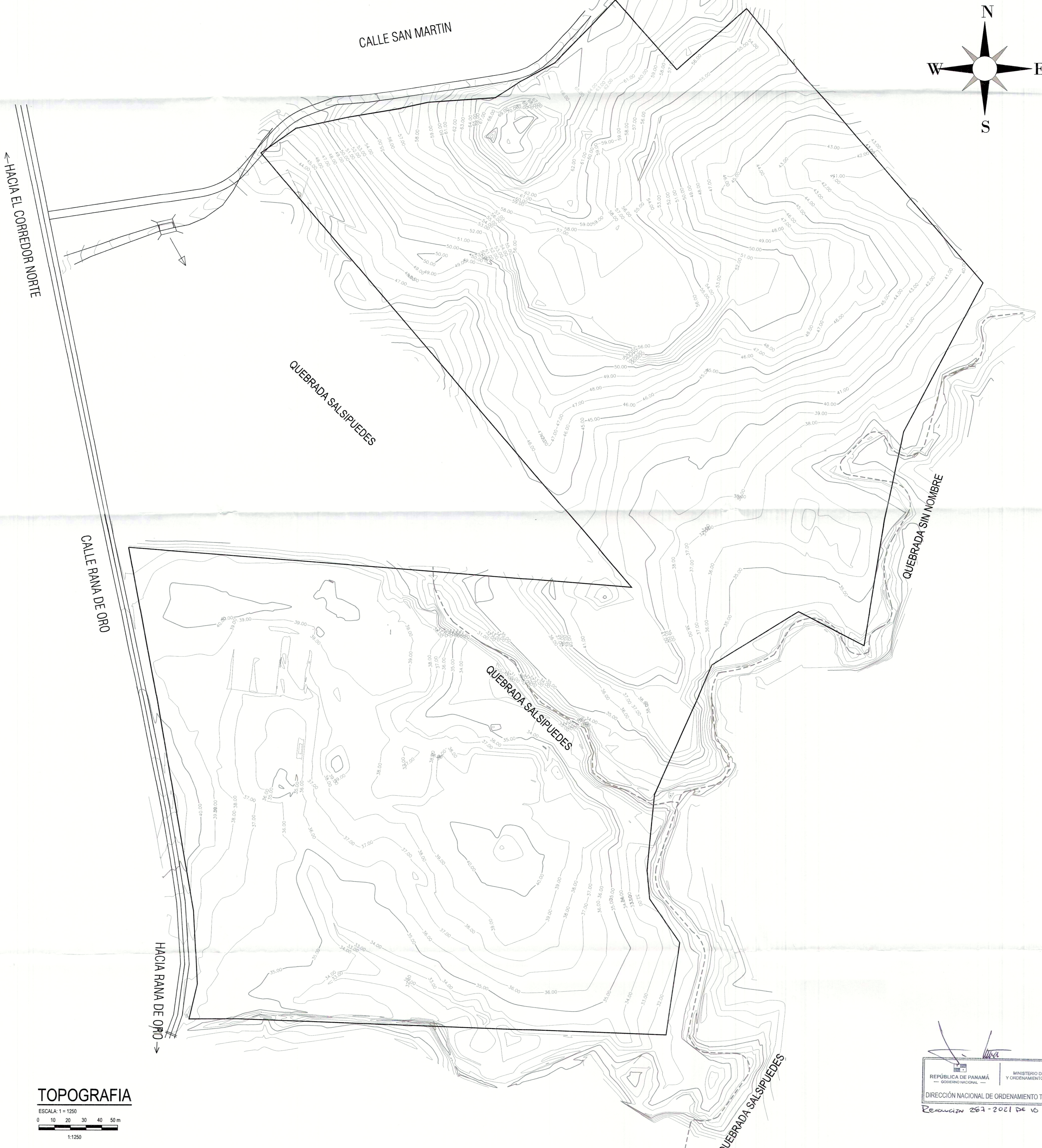


TEL 236-1330
CEL 9618-9572
E-MAIL: cifsas12@gmail.com

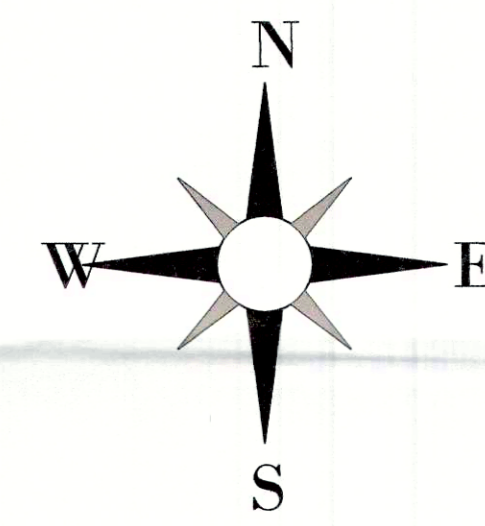
CORPORACION DE INGENIERIA FENIX, S. A.			
C I F S A			
PROYECTO:	RESIDENCIAL	DISEÑADO:	F. CHEN
PROPIETARIO:	RESERVA DEL NORTE	CALCULADO:	F. CHEN
	PROMOTORA PANAMA CENTRO S.A	DIBUJADO:	E.BATISTA
UBICACION:	CORREG. Pedregal	ESCALA:	INDICADA
	PROVINCIA DE Panamá	FECHA:	MARZO 2021
	Fisca: 25938		
	Fisca: 15015		
	Fisca: 19742		
	Fisca: 20626		
CONTENIDO:	VIALIDAD	ARCHIVO:	
		HOJA No.	2
		DE:	3
DIRECTOR DE OBRAS Y CONSTRUCCIONES MUNICIPALES			



UBICACION REGIONAL
ESCALA: 1:20000

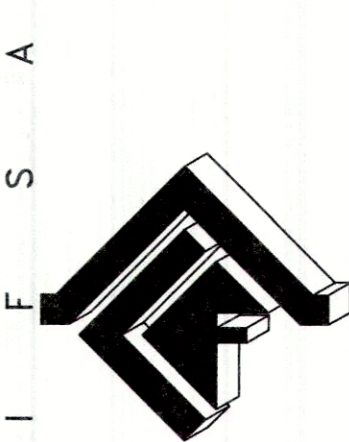


TOPOGRAFIA
ESCALA: 1:1250
0 10 20 30 40 50 m
1:1250



ADVERTENCIA
EL DISEÑO DE ESTA URBANIZACION Y SUS DETALLES SON PROPIEDAD EXCLUSIVA DE C.I.F.S.A. POR LEY DE DERECHO DE AUTOR, VIGENTE EN LA REPUBLICA DE PANAMA, NO SE COPIARA NI SE HARAN CAMBIO SIN LA DEBIDA AUTORIZACION.

FEDERICO CHEN PEREZ
ARQUITECTO ESTRUCTURAL
CERTIFICADO N° 2657-029
FIRMA
LEY 10 DEL 28 DE ENERO DE 1998
JUNTA TECNICA DE INGENIERIA Y ARQUITECTURA



TEL: 236-1330
CEL: 6618-9572
E-MAIL: cfsa12@gmail.com

CORPORACION DE INGENIERIA FENIX, S. A. C. I. F. S. A.			
PROYECTO:	RESIDENCIAL	DISEÑADO:	F. CHEN
PROPIETARIO:	RESERVA DEL NORTE	CALCULADO:	F. CHEN
	PROMOTORA PANAMA CENTRO S.,A	DIBUJADO:	E.BATISTA
UBICACION:	CORREG. Pedregal DISTRITO Panama	ESCALA:	INDICADA
	PROVINCIA DE Panama	FECHA:	MARZO 2021
FINCA:	25538 Finca: 15015 Finca: 19742 Finca: 20626	ARCHIVO:	
CONTENIDO:	TOPOGRAFIA	HOJA No.	3
		DE:	3
DIRECTOR DE OBRAS Y CONSTRUCCIONES MUNICIPALES			