



MINISTERIO DE
AMBIENTE

MINISTERIO DE AMBIENTE
DIRECCION DE INFORMACION AMBIENTAL

Tel. 500-0855 – Ext. 6715/6047

GEOMATICA-EIA-CAT I-0019-2022

De: Alex O. De Gracia C.
Jefe del Departamento de Geomática

Fecha de solicitud: 20 DE ENERO DEL 2022

Proyecto: “PLAZA COMERCIAL Y ESTACIÓN DE SERVICIOS”

Categoría: I Técnico Evaluador solicitante: Karla Gonzalez
Provincia: PANAMÁ Dirección Regional de: PANAMÁ NORTE
Distrito: PANAMÁ
Corregimiento: ERNESTO CÓRDOBA CAMPOS

Observaciones (hallazgos o información que se debe aclarar):

En respuesta a la solicitud del día 20 de enero del 2022, vía correo electrónico, donde se solicita generar una cartografía que permita determinar la ubicación del proyecto de Estudio de Impacto Ambiental, categoría I, denominado “PLAZA COMERCIAL Y ESTACIÓN DE SERVICIOS”, le informamos lo siguiente:

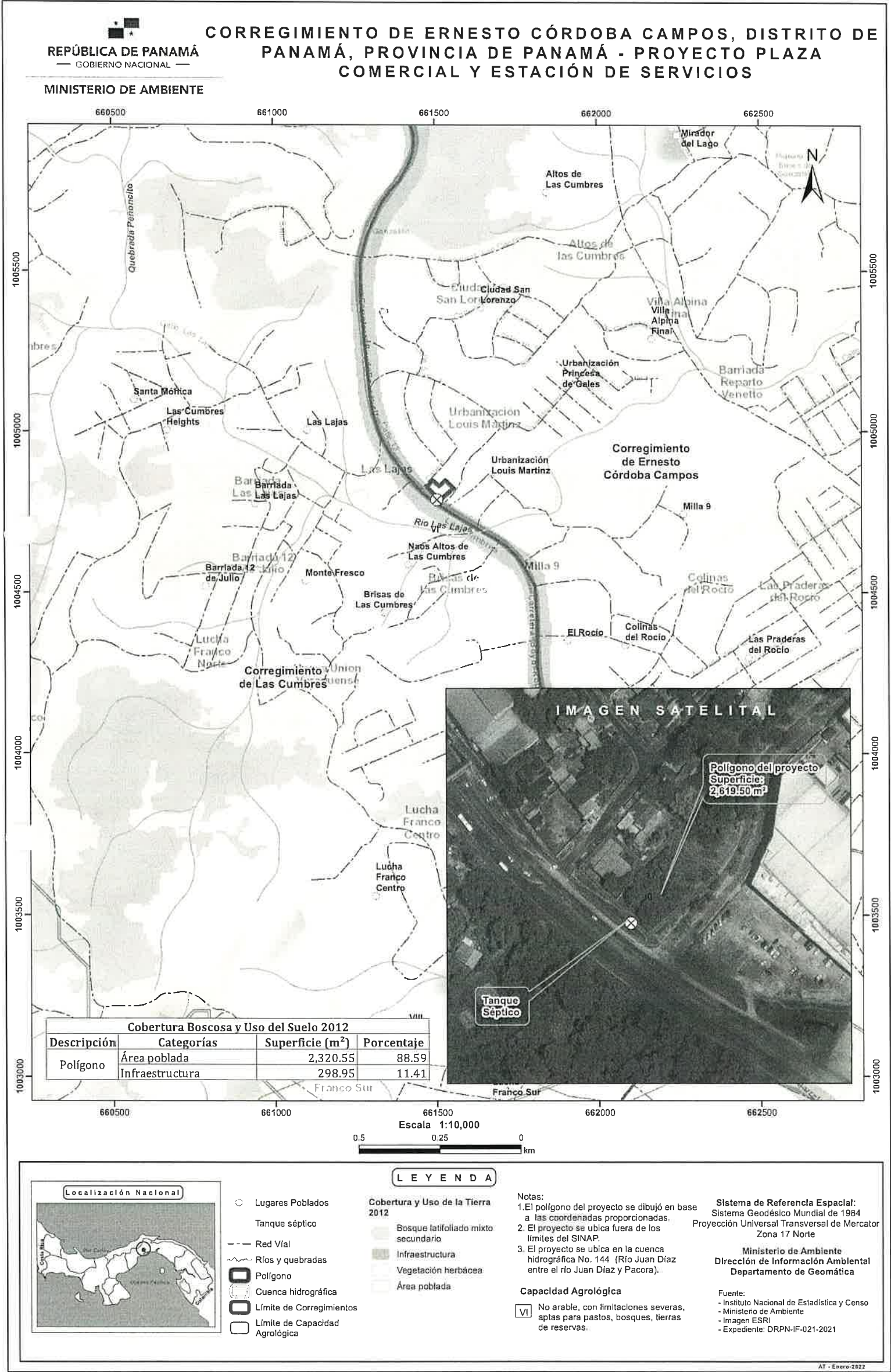
Con los datos proporcionados se generó un polígono (2,619.50 m²) y un dato puntual denominado “Tanque séptico”, el mismo se ubica dentro del polígono general. Ambos datos, se ubican fuera de los límites del Sistema Nacional de Áreas Protegidas

De acuerdo a la Cobertura Boscosa y Uso del Suelo 2012, el dato se ubica en las categorías de “Área poblada” e “Infraestructura”; y según la Capacidad Agrológica se ubica en el tipo VI (No arable, con limitaciones severas, aptas para pastos, bosques, tierras de reservas).

Técnico responsable: Amarilis Yudith Tugrí
Fecha de respuesta: 24 DE ENERO DEL 2022

Adj: Mapa
aodgc/at

CC: Departamento de Geomática.



Panamá, 28 de enero de 2021.

LICENCIADO
SANTIAGO GUERRERO
DIRECTOR REGIONAL DE PANAMÁ NORTE
MINISTRO DEL AMBIENTE
E. S. D.

[Handwritten signature]
1/28/2021
Evelyn

LIC. GUERRERO:

Por este medio, el suscrito, **JI LIANG ZHANG**, varón, mayor de edad con cédula de identidad personal No. E-8-67023, vecino de la ciudad de Panamá, Provincia de Panamá y Representante Legal de la Empresa INVERSIONES ZHANG, S.A., en nuestra condición de promotor del Proyecto “Plaza Comercial y Estación de Servicios”, le remitimos los Informes de Monitoreo siguientes:

- ✓ Informe de Monitoreo de Ruido Ambiental.
- ✓ Informe de Calidad de Aire.

En respuesta a lo solicitado en la Nota DRPN-NA-SEEIA-019-2021 de 18 de noviembre de 2021.

Agradeciendo la atención prestada, me despido de usted.

[Handwritten signature]
SR. JI LIANG ZHANG
C.I.P. No. E-8-67023

RECIBIDO
Por: *[Handwritten signature]*
FECHA: 1/28/22 11:04a.m.
DIRECCIÓN REGIONAL PANAMÁ NORTE

RESOLUCIÓN DE ANTEPROYECTO

EL (LA) ARQUITECTO (A): GILBERTO RODRIGUEZ REYES		EN REPRESENTACIÓN DE: JI LIANG ZHANG	
CORREO ELECTRÓNICO: gilbertorodriguez4876@hotmail.com	TELÉFONO: 69490386	PROPIETARIO DE LA FINCA (S) N°: 29401	
LOTE N°: 401-402	UBICADO EN LA CALLE O AVENIDA: transisimica	URBANIZACIÓN: EL ROCIO	CORREGIMIENTO ERNESTO CÓRDOBA CAMPOS

SOLICITA A ESTA DIRECCIÓN, SE LE INDIQUEN LOS REQUISITOS TÉCNICOS A CUMPLIR CON EL PRESENTE ANTEPROYECTO

ANÁLISIS	CUMPLE	REQUERIDO	PROPUESTO
1. CÓDIGOS DE ZONIFICACIÓN	Cumple	C2 Resol. JPM N° 052-2017 de 8 de agosto de 2017.	ESTACIÓN DE COMBUSTIBLE Y PLAZA COMERCIAL
2. SERVIDUMBRE(S) VIAL(es)	No Cumple	1.Carretera Transisimica S=60.96m 2.Calle primera S=Por definir 3.Calle S/N S=Por definir	1.S=No indica 2.S=No indica 3.S=No indica
3. LÍNEA(S) DE CONSTRUCCIÓN	Cumple	1.C=30.48m 2.C=5.00m a partir de la L.P. 3.C=5.00m a partir de la L.P.	1.C=30.48m 2.C=5.00m a partir de la L.P. 3.C=5.00m a partir de la L.P.
4. DENSIDAD NETA PERMITIDA POR ZONIFICACION Y/O BONIFICACIÓN	No Aplica		
5. RETIRO LATERAL IZQUIERDO	Cumple	*Con pared ciega: Ninguno *Área Habitable: 2.50m *Área de servicio: 1.50m	Adosado a la L.P. con pared ciega
6. RETIRO LATERAL DERECHO	Cumple	*Con pared ciega: Ninguno *Área Habitable: 2.50m *Área de servicio: 1.50m	Adosado a la L.P. con pared ciega
7. RETIRO POSTERIOR	Cumple	*Con pared ciega: Ninguno *5.00m Cuando colinde con Residencial de Baja densidad	Adosado a la L.P. con pared ciega
8. ALTURA MAXIMA	Cumple	Según área de construcción	Planta Baja y un alto
9. ESTACIONAMIENTOS DENTRO DE LA PROPIEDAD	Cumple	24 Espacios (Incluye 1 espacio para personas con discapacidad, 3 espacios para carga y descarga y 1 espacio para motos o bicicletas)	31 Espacios (Incluye 2 espacio para personas con discapacidad y 3 espacios para motos y bicicletas)
10. AREA DE OCUPACIÓN MAXIMA	Cumple	100%	16.5%
11. AREA LIBRE MINIMA	Cumple	La que resulte por retiro	83.5%
12. PORCENTAJE (%) DE AREA VERDE	No Aplica		
13. ANCHO DE ACERA	No Aplica		
14. TENEDERO/SISTEMA DE SECADO	No Aplica		
15. TINAQUERA EN LUGAR DE FACIL ACCESO PARA SU RECOLECCIÓN	Cumple	Si	Indica
16. RAMPA VEHICULAR	No Aplica		
16A. ANCHO MÍNIMO (6.00m DOS SENTIDOS DE CIRCULACIÓN)	No Aplica		

RESOLUCIÓN DE ANTEPROYECTO

16B. ANCHO MÍNIMO (4.00m UN SOLO SENTIDO DE CIRCULACIÓN)	No Aplica		
16C. PORCENTAJE DE LA PENDIENTE	No Aplica		
16D. DENTRO DE LA LÍNEA DE CONSTRUCCIÓN	No Aplica		
17. PLANO DE URBANIZACIONES	No Aplica		
17A. SELLO DE CONSTRUCCIÓN (MIVIOT)	No Aplica		
18. ELEVACIONES Y SECCIONES ENMARCADAS DENTRO DE LOS LÍMITES DE LA PROPIEDAD	No Aplica		
19. EDIFICACIONES INSCRITAS EN PROPIEDAD HORIZONTAL	No Aplica		
19A. REGLAMENTO DE COPROPIEDAD	No Aplica		
19B. NOTA DE LA ADMINISTRACIÓN	No Aplica		
19C. APROBACIÓN DEL 66.6% DE LOS COPROPIETARIOS	No Aplica		
19D. AUTORIZACIÓN DEL ARQ. DISEÑADOR SI REMODELA FACHADA ANTES DE LOS CINCO AÑOS DE LA OCUPACIÓN	No Aplica		
20. NOTA DE "NO OBJECCIÓN" (EVALUACIÓN DE LA SECRETARÍA DEL METRO, LÍNEA 1 Y 2)	No Aplica		
21. NOTA DE LA ACP (ADMINISTRACIÓN DE TIERRAS)	No Aplica		
22. APROBACIÓN DNPH/INAC (RESOLUCIÓN Y PLANOS)	No Aplica		
23. MOP (SERVIDUMBRES PLUVIALES)	No Aplica		
24. TALLER AUTOMOTRIZ (VISTO BUENO JUNTA COMUNAL)	No Aplica		
25. AERONAUTICA CIVIL (VISTO BUENO)	No Aplica		
26. CERT. DE USO DE SUELO (SI ESTÁ DENTRO DEL ÁREA DE INFLUENCIA DE LAS LÍNEAS DEL METRO)	No Aplica		
27. AUTORIZACIÓN DE COMITÉ DE DISEÑO DE STA. MARÍA BUSSINESS DISTRICT	No Aplica		
28. AUTORIDAD MARÍTIMA DE PANAMÁ (SERVIDUMBRE RIBERAS DE PLAYA)	No Aplica		
29. SERVIDUMBRES VARIAS: IDAAN, ELÉCTRICA	No Aplica		

NOTA:

1. LOS ESPACIOS DE ESTACIONAMIENTOS DEBEN PROPONERSE DENTRO DE LA LÍNEA DE PROPIEDAD, NO PERMITIÉNDOSE LA CONSTRUCCIÓN DE LOS MISMOS, CON RETROCESO DIRECTO A LA VÍA.
2. PROVEER LOS DISEÑOS DE ACCESIBILIDAD Y MOVILIDAD PARA EL USO DE PERSONAS CON DISCAPACIDAD, SEGÚN, LA LEY N° 42 DE 27 AGOSTO DE 1999.
3. PARA LA REVISIÓN Y REGISTRO DE UN ANTEPROYECTO, DEBERÁ CUMPLIR CON LAS NORMAS DE ZONIFICACIÓN URBANA VIGENTES, ACUERDO MUNICIPAL N°281 DE 6 DE DICIEMBRE DE 2016 Y DEMÁS NORMAS INSTITUCIONALES RELACIONADAS A LA REVISIÓN DE PLANOS Y ANTEPROYECTOS.
4. ESTA SOLICITUD ES VÁLIDA POR TRES AÑOS. ESTE PERIODO PODRÁ EXTENDERSE UNA SOLA VEZ, POR UN AÑO ADICIONAL, MEDIANTE EL RECURSO DE REVÁLIDA EN CASO DE HABER SUFRIDO EL ANTEPROYECTO ALGUNA MODIFICACIÓN. EN CASO DE UNA SEGUNDA SOLICITUD DE RECONSIDERACIÓN, LA MISMA SERÁ REVISADA COMO SI FUESE TOTALMENTE NUEVA.
5. EL DISEÑO ARQUITECTÓNICO, ASÍ COMO, LA FUNCIONALIDAD DE LOS MISMOS ES RESPONSABILIDAD EXPRESA DEL ARQUITECTO DISEÑADOR. ESTA REVISIÓN DE ANTEPROYECTO TIENE COMO OBJETIVO HACER CUMPLIR LAS REGULACIONES PEDIALES DE LA NORMA DE ZONIFICACIÓN URBANA VIGENTE ASIGNADA A UN PREDIO, ACUERDOS MUNICIPALES Y DEMÁS NORMATIVAS INSTITUCIONALES QUE TIENEN INJERENCIA EN LA REVISIÓN DE UN ANTEPROYECTO. FUNDAMENTO LEGAL: LEY N° 64 DE 10 DE OCTUBRE DE 2012 "SOBRE DERECHO DE AUTOR Y DERECHOS CONEXOS", ACUERDO MUNICIPAL N°281 DE 6 DE DICIEMBRE DE 2016 "POR EL CUAL SE DICTAN DISPOSICIONES SOBRE LOS PROCESOS DE REVISIÓN Y REGISTRO DE DOCUMENTOS PARA LA CONSTRUCCIÓN Y OBTENCIÓN DE LOS PERMISOS PARA NUEVAS CONSTRUCCIONES, MEJORAS, ADICIONES, DEMOLICIONES Y MOVIMIENTOS DE TIERRA DENTRO DE DISTRITO DE PANAMÁ, Y SE SUBROGA EL ACUERDO N°193 DE 21 DE DICIEMBRE DE 2015", LEY 6 DE 1 DE FEBRERO DE 2006 "QUE REGLAMENTA EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL PARA EL DESARROLLO URBANO Y DICTA OTRAS DISPOSICIONES".

ANALISTA:
Omar Ortega

REQUISITOS TÉCNICOS

ANTEPROYECTO N°:	RLA-295
FECHA:	03/06/2021
REF N°:	CONS-18213
ANÁLISIS TÉCNICO:	ACEPTADO

RESOLUCIÓN DE ANTEPROYECTO

1. ESTE ANÁLISIS DE ANTEPROYECTO ACEPTA ESTACIÓN DE COMBUSTIBLE Y PLAZA COMERCIAL DE PLANTA BAJA Y 1 ALTO, CON LA SIGUIENTE CONFIGURACIÓN: NIVEL 000: ACCESO, ESTACIONAMIENTOS, AREA DE CANOPY CON TRES SURTIDORAS, 10 LOCALES COMERCIALES; NIVEL 100: 6 LOCALES COMERCIALES.
2. PARA INGRESO DE PLANOS, INDIQUE Y DIMENSIONE LA SERVIDUMBRE VIAL EN LA LOCALIZACIÓN GENERAL.
3. SU PROYECTO REQUIERE DE UN ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL APROBADO POR EL MINISTERIO DE AMBIENTE. PARA EL INGRESO DE PLANOS, DEBERÁ PRESENTAR LA RESOLUCIÓN QUE LO APRUEBA.
4. SU PROYECTO SERÁ EVALUADO POR LAS ENTIDADES ESTATALES DURANTE EL PROCESO DE REVISIÓN Y REGISTRO DE PLANOS.

OBSERVACIONES:

1. ESTE ANTEPROYECTO CUENTA CON INFORME DE INSPECCIÓN SEGÚN MEMO N° 1230-234 CON FECHA 1 DE JUNIO DE 2021, REALIZADO POR LA SECCIÓN DE AGRIMENSURA, EN EL CUAL "SE LOGRA DETERMINAR QUE DENTRO DEL RADIO DE INFLUENCIA DE 300 METROS LINEALES NO SE ENCONTRARON HOSPITALES, COLEGIOS NI ASILOS. NI EN EL RADIO DE LOS 100 METROS NO SE ENCONTRARON ESTACIONES DE COMBUSTIBLE".
2. RECUERDE CUMPLIR CON LO ESTIPULADO EN LA LEY N°42 DE 27 DE AGOSTO DE 1999: "POR LA CUAL SE ESTABLECE LA EQUIPARACIÓN DE OPORTUNIDADES PARA LAS PERSONAS CON DISCAPACIDAD".
3. ESTE PROYECTO SE DESARROLLA SOBRE LAS FINCAS 43706 Y 29401 PROPIEDAD DE INVERSIONES ZHANG, S.A., UBICADAS EN EL CORREGIMIENTO DE ERNESTO CORDOBA CAMPOS.



Firmado por: [F] NOMBRE DOCABO JIRON
ANTONIO - ID 8-499-141
Cargo: Director de Obras y Construcciones
Fecha: 2021.06.03 10:34
Huella Digital:
20642B6E024EC6D7F9C2B3DFDDC624AFBC
DA9810