

Panamá 28 de junio de 2022.

Ingeniero

OLTIMIO VALDEZ

Ministerio de Ambiente

Panamá Norte

E. S. D.

Ingeniero **Valdez:**

Sirva la presente para hacer Entrega de la aclaración al Estudio de Impacto Ambiental Categoría I, denominado “**PLAZA LA CABIMA**” cuyo promotor es la sociedad “**FONDOS COMERCIALES CORONADO C, S.A.**” como Representante Legal es el **Sr. IVAN COHEN SOLIS**, con cédula de identidad personal N° **8-225-2225**, a solicitud por nota DRPN-NA-SEEIA-0017-2022, con fecha del 23 de mayo de 2022.

Sin más por el momento queda de usted.

Atentamente,

IVAN COHEN SOLIS

Representante Legal

FONDOS COMERCIALES CORONADO C, S.A

1. El proyecto se ubicará en la Finca N° 277670, Corregimiento de alcalde Diaz, Distrito Panamá, Provincia de Panamá.

Descripción del Proyecto de acuerdo a la autorización de la alcaldía y los planos actualizados:

El proyecto en cuestión consiste en la construcción de una edificación comercial, partiendo con el desarrollo de un nivel 000 o nivel de calle, en el cual le dará cabida a un gran local para una tienda por departamentos con un área de 1,793.18 m², este nivel también da cabida a 9 estacionamientos regulares y tres plazas para discapacitados. Acomodado a la topografía del terreno, en un nivel -050 se desarrolla un área de 1478.73 m² en el cual se localiza el área de cuartos eléctricos, generador, acceso a cuarto de bombas y tanque de agua, además encontramos dispuestos veintitrés (47) estacionamientos. Bajando con el mismo terreno, se genera un nivel -100, en éste se desarrollan 624.06 m² de área comercial como complemento de la tienda por departamentos, área de oficinas administrativas con- entrepiso. En este mismo nivel se desarrolla el área de abastos con un andén para carga y descarga, más el espacio para dos estacionamientos exclusivos para este uso. En este mismo nivel, pero con acceso independiente, a través del nivel -050 se encuentra el cuarto de bombas y tanques de reserva de agua.

2. Adjunto los planos del proyecto según cambios a realizar con coordenadas y la actualización de las áreas.
3. El terreno donde se desarrollará la obra con una superficie total de 5229.43 m², de la cual el 53.55% que representan 2,804.00 m² del terreno, no cuenta con un código de uso de suelo y el resto del folio real 277670, con una superficie de 2432.00 m², que representa el 46.44% del terreno, si cuenta con la categoría de uso de suelo Forestal/Agroforestal, en virtud de que, esta última porción de terreno se encuentra dentro de los límites de la Cuenca Hidrográfica. Por lo que se reconsidera desarrollar en la parte frontal del folio real 277670, constituida con una superficie de 2,804.00 m², que representa un 53.55%, una plaza comercial de 2 niveles de aproximadamente de 3,000.00 m² con un local tipo ancla y 3 locales de menor tamaño. Que, según el Plan Local de Ordenamiento Territorial del Distrito de Panamá, el folio real 277670, no cuenta con código de uso de suelo que permita el desarrollo comercial propuesto. Que, al realizar la comparación de las normas vigentes con la norma solicitada ZM4 (Zona Mixta Mediana Intensidad), se puede notar que las áreas cercanas al proyecto poseen uso de suelo comercial, los cuales se distribuyen a lo largo del borde de la vía Boyd Roosevelt, la cual es una de las arterias vial principal de la ciudad de Panamá. Que, el folio real 277670 cuenta con acceso desde la vía principal (Boyd Roosevelt) y una vía local de servicio.

Por lo antes expuesto se solicita a la Alcaldía de Panamá, Dirección de Planificación Urbana y Ordenamiento Territorial, la asignación de uso de suelo al área que no compete a la ACP y se aprueba LA SOLICITUD DE ASIGNACIÓN DE CÓDIGO

DE USO DE SUELO DE ZM4 (ZONA MIXTA DE MEDIANA INTENSIDAD) SOBRE EL FOLIO REAL 277670, código de ubicación 8712, con una superficie de 5229.43 m², ubicado en la vía Boyd Roosevelt, de La Cabima, corregimiento de Alcalde Díaz, distrito y provincia de Panamá, en virtud del Informe Técnico I.T.No.001-JPM-2022 del 01 de enero de 2022, emitido por la Junta de Planificación Municipal. Ademas que el proyecto a desarrollar se realizará solamente en la parte frontal del folio real 277670, constituida con una superficie de 2,804.00 m², que representa un 53.55% del terreno para la construcción de una plaza comercial (Adjunto Resolución de la Alcaldía de Panama, Resolución N° 001-2022, con fecha de 01 de enero de 2022).

4. Aclaramos que no se hará movimiento de tierra dada la pendiente plana donde se desarrollará la obra.
5. Como parte de la construcción de la obra se prevé un deposito temporal para depósito de materiales, se considera utilizar contenedores portátiles para esto y para oficinas temporales, sin embargo, se considerará colocarlos si afectación a vecinos dentro del área de construcción de la obra dentro de la cerca perimetral donde se construirá la obra.
6. La empresa promotora está reconsiderando la construcción de una PTAR, dado la pequeña magnitud de la obra, y el precio elevado que esta conlleva, por lo que se está considerando realizar el tratamiento de las aguas residuales mediante un campo de infiltración o Tanque séptico de carácter portátiles (los cuales requieren mantenimiento constantemente y se contrata a una empresa especializada para la limpieza los mismos y evitar contaminación del área.)
Para lo cual no se han definido este tratamiento como tal, la empresa presentara ante Mi Ambiente Panama Norte el Sistema a utilizar al momento de anunciar el inicio de la obra o en el Primer Informe de Seguimiento de Cumplimiento de medidas de Mitigación que permita el desarrollo de la obra y no contaminar las fuentes hídricas cercanas.
7. Se presenta informe de calidad de aire
8. Se presenta el Informe de Ruido.
9. El Recurso Hídrico no se vera afectado dada la lejanía del proyecto a la fuente hídrica, a la vez que la empresa está reconsiderando la protección del recurso al no utilizar una PTAR que descargue en dicha fuente hídrica.
10. Plan de Manejo Adjunto

Etapa de Construcción	
IMPACTO AMBIENTAL	MEDIDA DE MITIGACION
• Erosión	▪ Construcción de drenajes pluviales.
• Alteración de los niveles de ruido.	• Mantener equipos pesados, vehículos, maquinarias y equipos de construcción y trabajo en óptimas condiciones mecánicas, a través de un mantenimiento periódico principalmente de sistemas silenciadores
• Calidad del Aire	• Mantener el equipo pesado, vehículos en óptimo estado, a través de mantenimientos mecánicos periódicos (fase de construcción)
• Accidentes laborales	Establecer un sistema de protección de los trabajadores de la construcción, que incluya: • Suministrar equipo de protección adecuado.
• Generación de Desechos Líquidos y Sólidos.	1. Colocación de letrinas portátiles para el personal. 2. Durante la fase de construcción, deberá realizarse la recolección y disposición temporal hasta su disposición final en los sitios autorizados por el Distrito.
Etapa de Operación	
IMPACTO AMBIENTAL	MEDIDA DE MITIGACION
• Erosión	▪ Establecer la siembra de grama para evitar erosión
• Accidentes laborales	• Colocar señalizaciones en las diferentes zonas de carga y descarga
• Generación de Desechos Líquidos y Sólidos.	• Conectarse al sistema de tratamiento establecido • Contratar una empresa para la recolección y disposición final de los desechos sólidos

11. Como la empresa está reconsiderando la construcción de una PTAR a la vez la descarga a la fuente hídrica cercana, consideramos que no aplica la presentación de un Estudio Hidrológico.

12. Se presenta en los anexos solicitud de agua presentada al IDAAN.