

# INFORME DEL ENTORNO Y ESQUEMA DEL PROYECTO

ADICIÓN DE USO DE SUELO C2

FONDOS COMERCIALES CORONADO C, S.A.

FOLIO REAL NO. 30327327

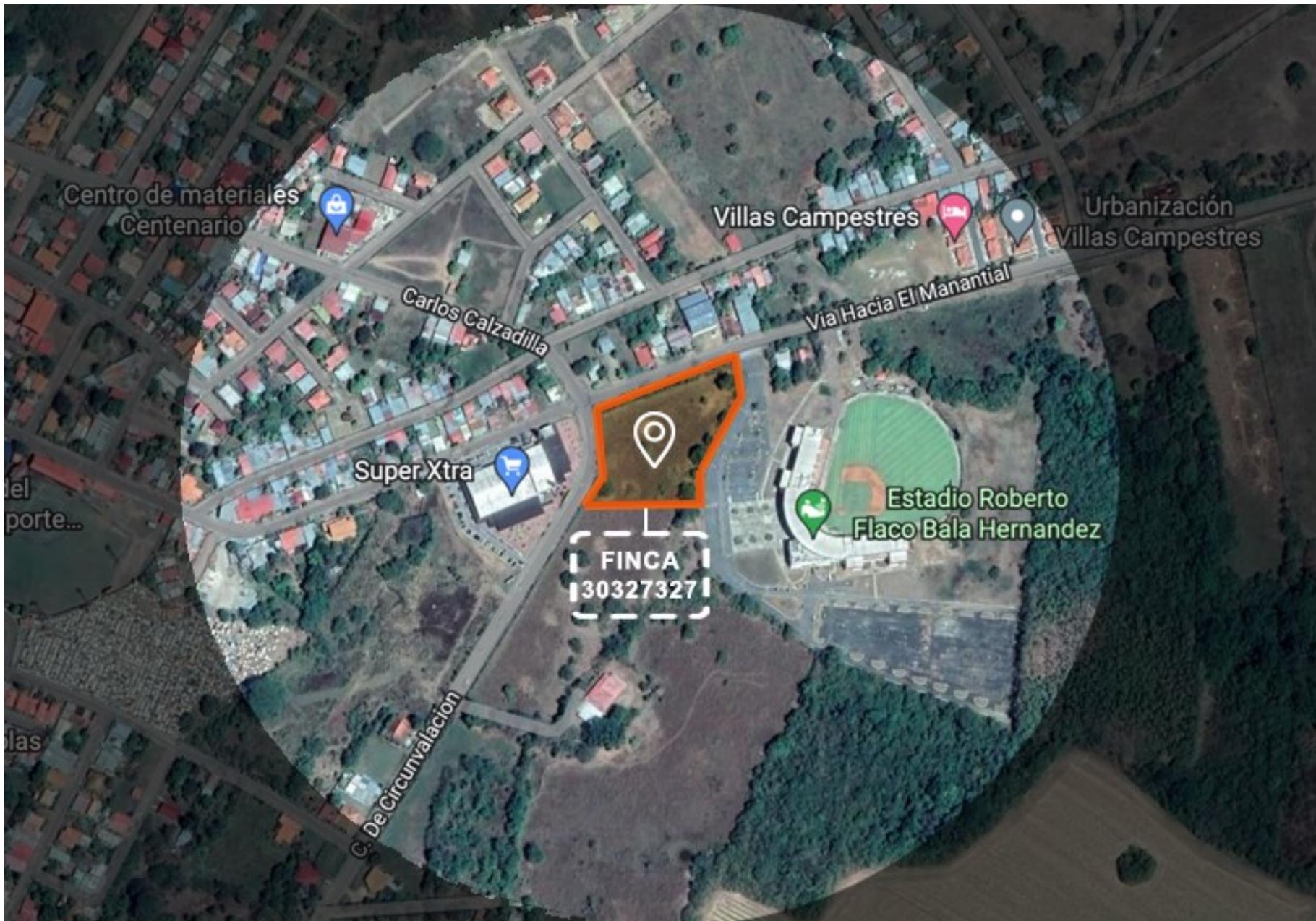
**ARTE Y DIMENSIONES**  
ARQUITECTOS

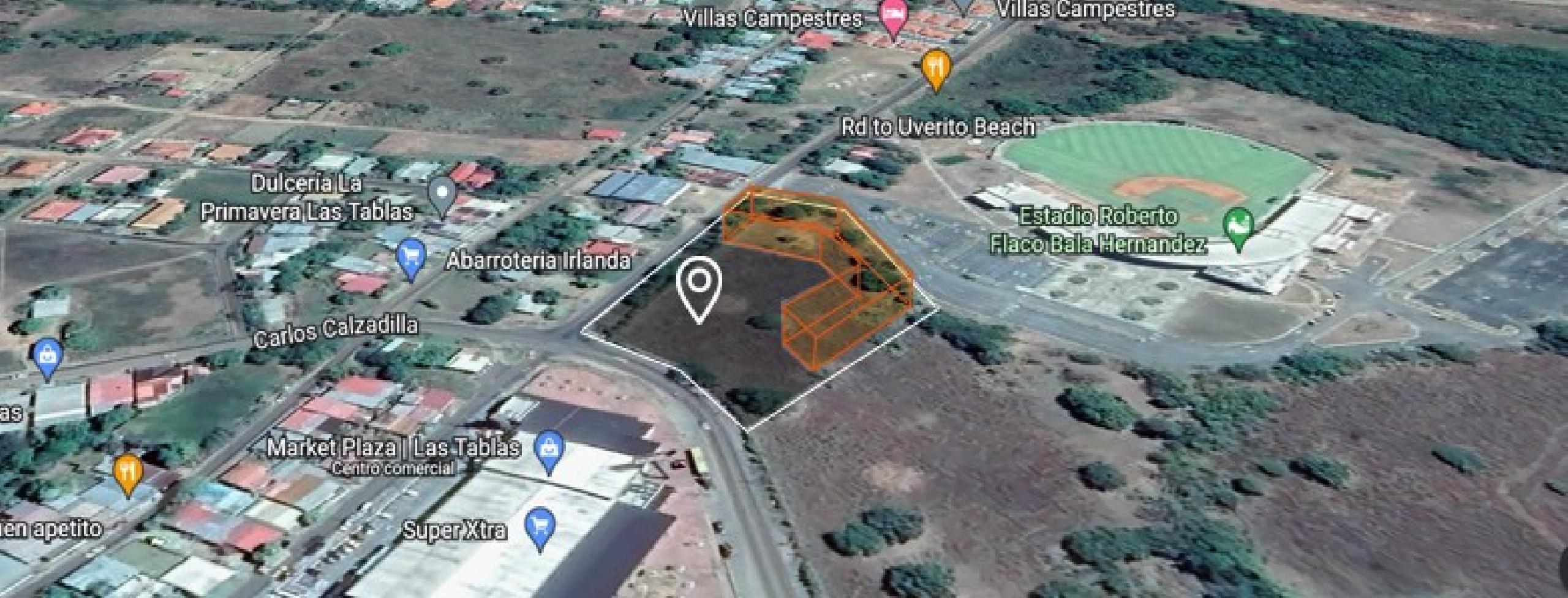
# DATOS GENERALES

---

- ZONIFICACIÓN VIGENTE: Z-DP
- FINCA: 30327327
- CODIGO DE UBICACION: 7101
- UBICACION: CORREGIMIENTO DE LAS TABLAS  
DISTRITO DE LAS TABLAS  
PROVINCIA DE LOS SANTOS  
REPUBLICA DE PANAMÁ
- AREA DEL LOTE: 1 HECTAREA
- PROPIETARIO: FONDOS COMERCIALES CORONADO C, S.A.

# LOCALIZACIÓN REGIONAL





## DESCRIPCIÓN DEL ENTORNO DE LA FINCA

EN UN ÁREA APROXIMADA DE 500M A LA REDONDA

# VIALIDAD

El lote del proyecto se encuentra sobre el cruce de las avenidas Carlos Calzadilla y Emilio Castro. La avenida Carlos Calzadilla se encuentra pavimentada con concreto y la Avenida Emilio Castro esta pavimentada de asfalto.

La avenida Carlos Calzadilla tiene la característica de ser calle circunvalación para el pueblo de Las Tablas, por lo que es muy transitada en el día al día de los ciudadanos. Esta avenida comunica a los pueblos de Santo Domingo, La Palma, Pocrí y Pedasi.

La avenida Emilio Castro comunica el pueblo de Las Tablas con la playa Uverito por lo que es una vía de movimiento comercial importante para el turismo local.



CRUCE DE LAS AVENIDAS CARLOS CALZADILLA  
Y EMILIO CASTRO



AVE. CARLOS CALZADILLA



AVE. EMILIO CASTRO

# TRANSPORTE

La ciudad de Las Tablas se comunica con el resto del país a través de la carretera Panamericana y esta su vez a la avenida Dr. Belisario Porras.

Existen rutas de buses que conectan la ciudad de La Tablas con la capital de país y otras ciudades. Adicional existen rutas internas hacia los pueblos vecinos como Chitré, Pedasí, Santo Domingo y otros.

En el sector se puede apreciar un buen flujo de automóviles particulares, ciclistas y transporte selectivo de taxi.



TAXIS Y CICLISTAS



AUTOS PARTICULARES



RUTA DE BUS PRIVADAS

# ALTIMETRÍA

La Altimetría del sector del proyecto es su gran mayoría es una explanada con pequeñas pendientes. En la mayoría de las zonas estas pendientes permiten un buen drenaje de los terrenos.

La finca del proyecto cuenta con su punto mas alto en su vértice sur con una pendiente de 3% en promedio hacia el vértice norte, colíndate con la avenida Emilio Castro. La finca no presenta problemas de inundación y tiene buen drenaje de las aguas pluviales hacia una cuneta existente que bordea la finca.



VISTA OESTE DE LA FINCA



VISTA NORTE DE LA FINCA



VISTA ESTE DE LA FINCA

# COLINDANTES

Al norte del proyecto colinda con la Ave. Emilio Castro, sobre esta avenida podemos encontrar residencias unifamiliares y pequeños talleres.

Al sur el proyecto colinda con un terrenos privados.

Al oeste el proyecto colinda con la Ave. Carlos Calzadilla. Sobre esta avenida se ubica un desarrollo comercial y residencias unifamiliares.

Al este del proyecto colinda con el estadio de beisbol “Flaco Bala” Hernández.



COMERCIOS



RESIDENCIAS



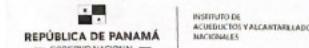
ESTADIO DE BEISBOL “FLACO BALA”  
HERNANDEZ

# INFRAESTRUCTURA

Se ha realizado el acercamiento con la oficina Regional de Las Tablas del Instituto de Acueductos y Alcantarillados Nacionales para conocer la infraestructura actual existente y la posibilidad de conectar el proyecto a esta.

Se nos confirmo mediante la **Nota No. 254-2022-GRLS** que los servicios de agua potable y alcantarillado sanitario están disponibles con las adecuaciones correspondientes.

De igual manera se planea continuar con el proceso de aprobación con la institución, incluyendo la solicitud de grafica de presión, factor a tomar en cuenta en el diseño hidráulico del proyecto.



Nº 254-2022-GRLS

Las Tablas, 14 de junio de 2022

Arquitecto

Juan M. Rodríguez G.

Certificación de Servicios

Las Tablas / Los Santos / Panamá

E.S.M.

Respetado Arq. Rodríguez:

Tomando en cuenta nota SN, fechada 6 de junio de 2022, en donde se nos presentaba solicitud de certificación de disponibilidad de los servicios de agua potable y alcantarillado sanitario, específicamente para la propiedad con No. de Finca 0327327, código de ubicación 7101, ubicada en el Distrito de Las Tablas, corregimiento de Las Tablas, en la esquina de Ave. Carlos Calzadilla y Ave. Emilio Castro, donde se proyecta la construcción de una plaza comercial; tenemos a bien indicarle que en el sector contamos con el servicio de agua potable y alcantarillado sanitario, siempre y cuando se realicen las adecuaciones correspondientes.

Recomendamos solicitar gráficos de presiones a nuestra institución, para realizar los respectivos cálculos hidráulicos requeridos para su futuro proyecto.

Cualquier información adicional sobre el tema, estamos anuentes para atenderle.

Atentamente;

Ing. Emedardo Mendieta  
Gerente Provincial  
IDAAN-Los Santos  
AB/av



# RESUMEN

---

Evaluando los colindantes de la finca en un radio de 500m, podemos identificar que el cruce donde se encuentra esta finca muestra un gran movimiento urbano en el día a día de la ciudad de Las Tablas. Las dos avenidas que en el convergen comunican a sectores importante de la región que impactan en el comercio local de la ciudad.

Es Importante mencionar que ambas avenidas comunican con sectores turísticos como la playa Uberito, Pedasí y el turismo interno de las Tablas. Este flujo de turismo vendrán acompañado de una demanda comercial por atender.

La presencia del Estadio de Beisbol “Flaco Bala” Hernández como colindante directo de la finca representa una demanda importante en el sector para los aficionados y los deportistas que acuden a entrenamientos entre semana.

Este flujo de transito vehicular y peatonal trae consigo una presente y futura demanda creciente comercial en búsqueda de servicios de primera mano a residentes y visitante dentro y cerca de este radio de influencia.

Nuestra propuesta de asignación de uso de suelo C2 va de la mano con la visión de aportar al crecimiento y movimiento comercial de la zona, en miras a beneficiar a los residentes y visitante del área.



# ESQUEMA DEL PROYECTO PROPUESTO COMERCIAL DE BAJA INTENSIDAD

# Descripción del Proyecto

Plaza comercial con aproximadamente 22 locales comerciales, lo que representa un aproximado de 3,209 M2.

El proyecto cuenta con estacionamientos en planta baja para un total de 113 estacionamiento aproximados, puerta cochera, terraza comercial al aire libre, áreas comunes techadas y un modulo comercial independiente.

- Uso de Suelo Propuesto: C2
- Área del Lote : 1 Hectárea
- 22 Locales comerciales aproximados
- 3,209 M2 comerciales aproximados
- 113 Estacionamientos aproximados



# TERRENO

La finca del proyecto cuenta con su punto mas alto en su vértice sur con una pendiente de 3% hacia el vértice norte, colíndate con la avenida Emilio Castro. La finca no presenta problemas de inundación y tiene buen drenaje de las aguas pluviales hacia una cuneta existente que bordea la finca.



# ESQUEMA DEL PROYECTO

## RESUMEN

22 LOCALES COMERCIALES

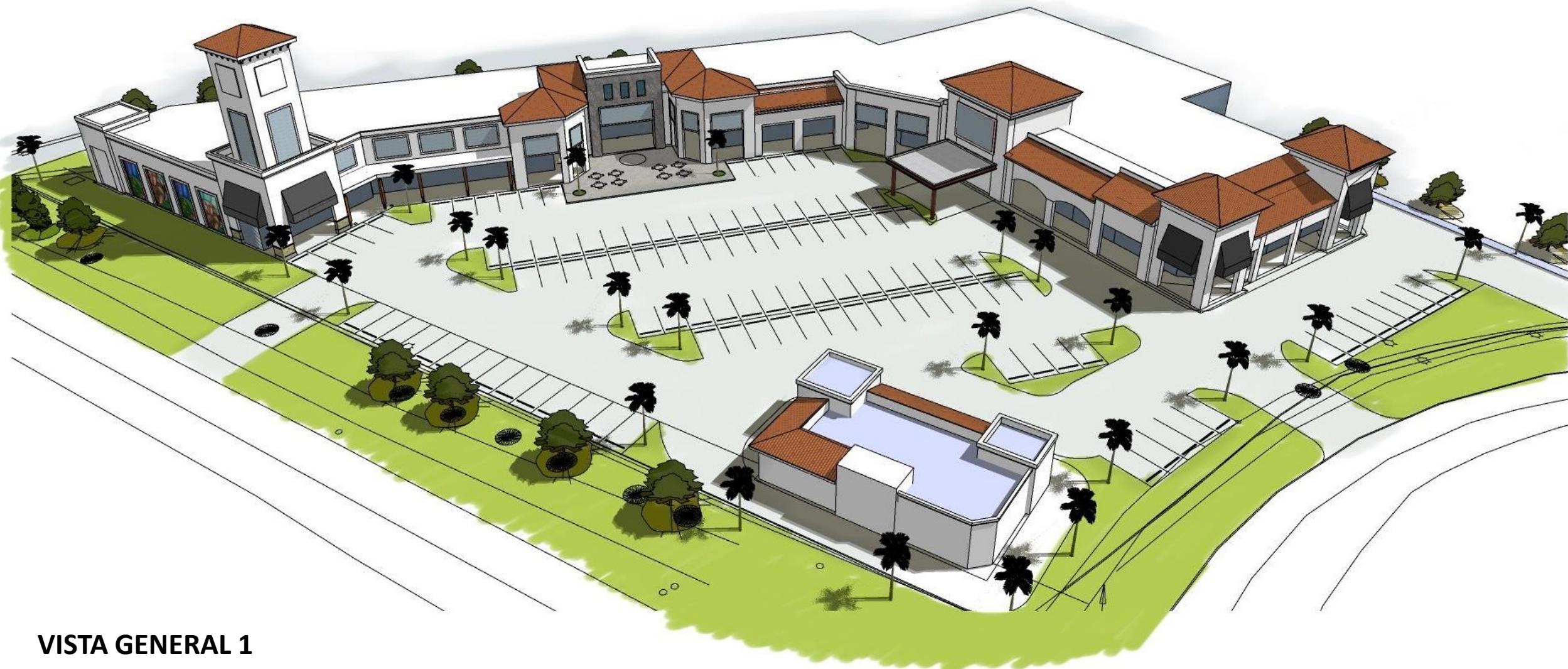
AREA VENDIBLE 3,209 M<sup>2</sup>

113 ESTACIONAMIENTOS

PROPORCION 1/28

## PLANTA ARQUITECTÓNICA PROPUESTA





**VISTA GENERAL 1**



**VISTA GENERAL 2**



**VISTA GENERAL 3**

ARTE Y DIMENSIONES  
ARQUITECTOS

EL CANGREJO, CALLE ALBERTO NAVARRO, PH MANDALAY APARTMENTS, PLANTA BAJA  
T +507 263 2109

ARQUITECTO DEL PROYECTO: JUAN MANUEL RODRÍGUEZ GOTTI  
CORREO: [JMRG@ARTEDIM.COM](mailto:JMRG@ARTEDIM.COM)  
T: 263-2109 / 6676-9680

TRAMITADOR: SARA CHAVARRIA  
CORREO: [SCHAVARRIA03@HOTMAIL.COM](mailto:SCHAVARRIA03@HOTMAIL.COM)  
T: 6948-3397