

INFORME DEL ENTORNO Y ESQUEMA DEL PROYECTO

ADICIÓN DE USO DE SUELO C2

FONDOS COMERCIALES CORONADO C, S.A.

FOLIO REAL NO. 30327327

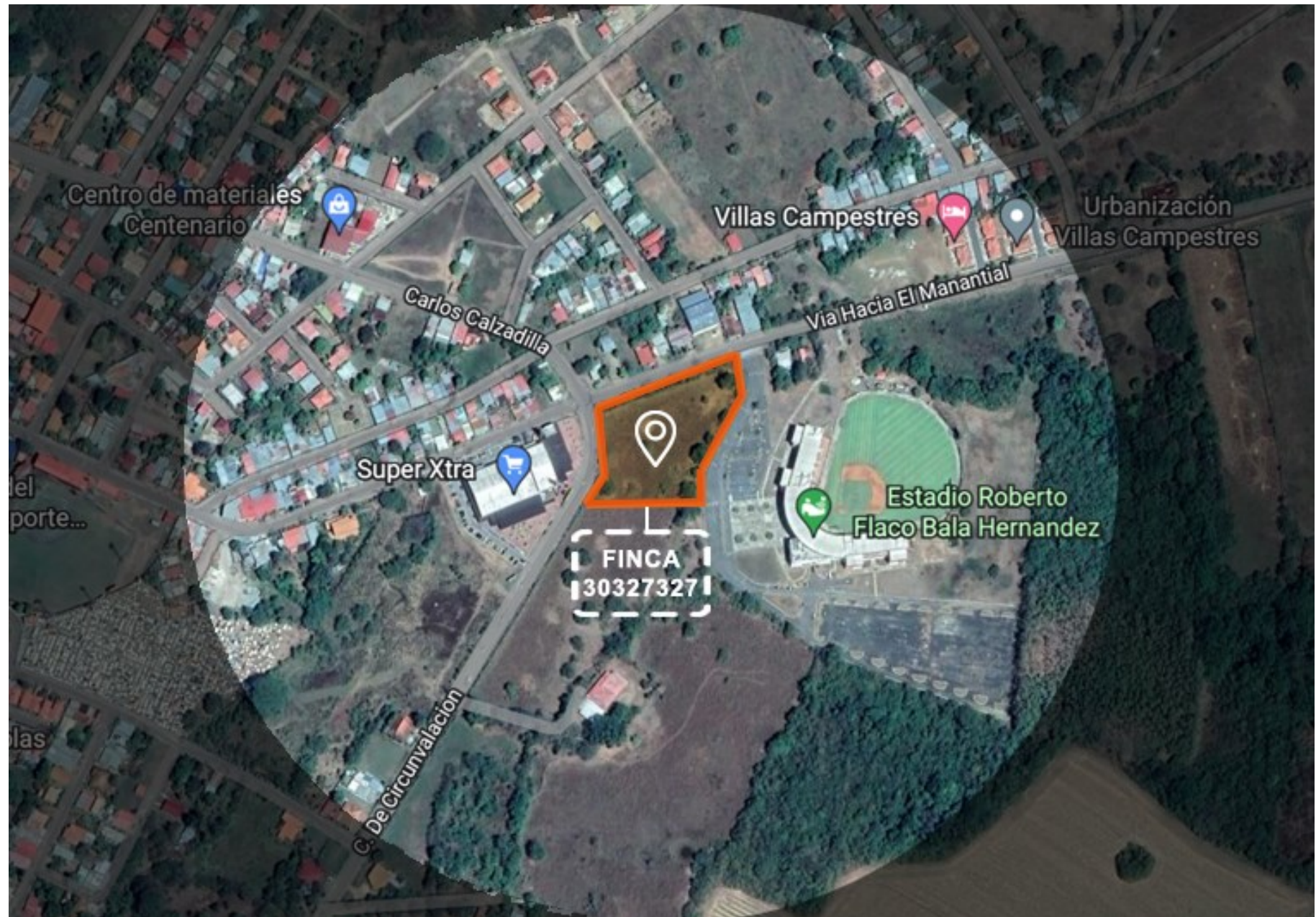
ARTE Y DIMENSIONES

A R Q U I T E C T O S

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 Pedasí.

La avenida Emilio Castro comunica el pueblo de Las Tablas con la playa Uberito 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.



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

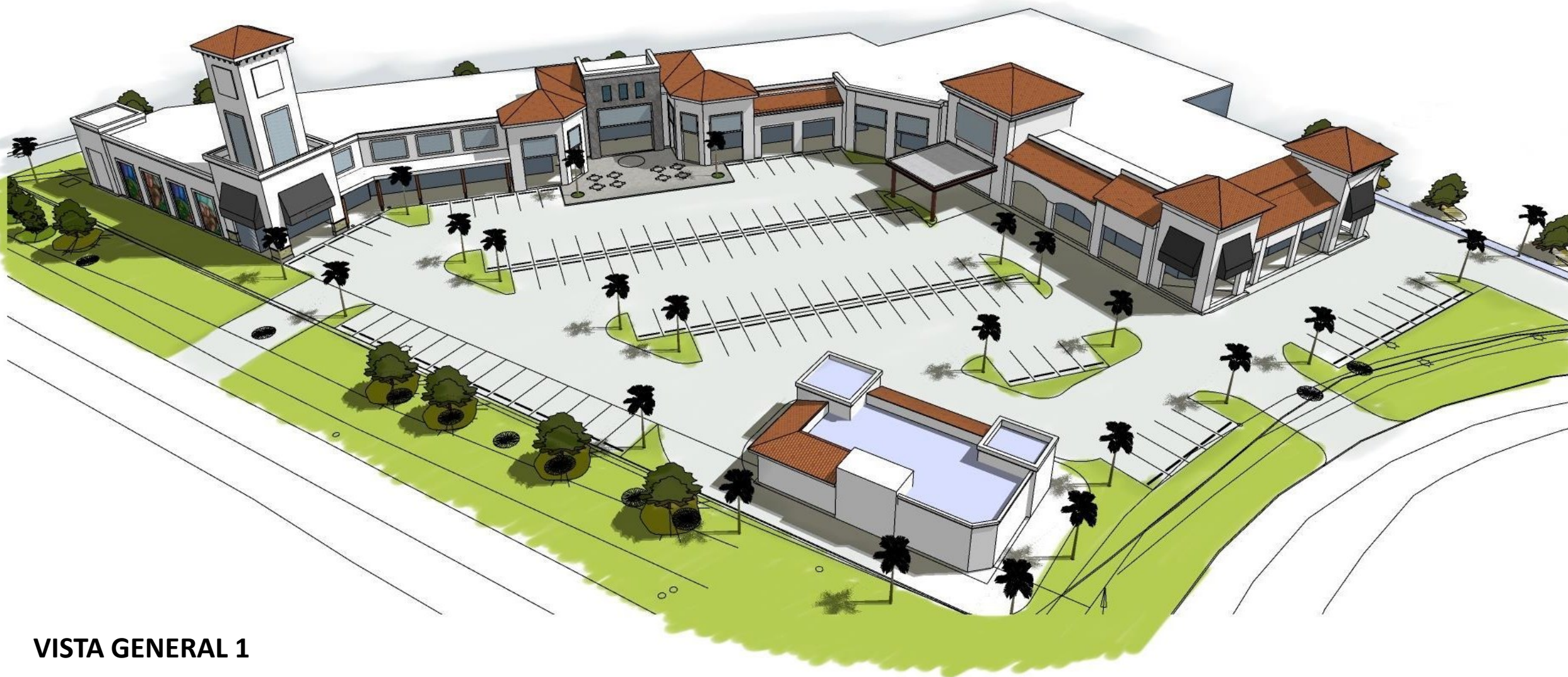
AREA VENDIBLE 3,209 M2

113 ESTACIONAMIENTOS

PROPORCION 1/28

PLANTA
ARQUITECTÓNICA PROPUESTA





VISTA GENERAL 1



VISTA GENERAL 2



VISTA GENERAL 3

ARTE Y DIMENSIONES

A R Q U I T E C T O S

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
T: 263-2109 / 6676-9680

TRAMITADOR: SARA CHAVARRIA
CORREO: SCHAVARRIA03@HOTMAIL.COM
T: 6948-3397