

(18)

Colón., 19 de Noviembre de 2014.

Lic. Isis Del Carmen Góndola

Administradora Regional ANAM-Colón.

E S D



Mediante esta nota Respondemos a la Notificación Realizada el 7 de noviembre de 2014, con número ARC- 2560-0711-14, donde se muestran puntos que aclaramos y damos nuestra explicación a continuación:

- 1- Ampliar información sobre la inconsistencia descrita en el EsIA en relación a los locales comercial, ya que no es concordante lo plasmado en el EsIA y el pliego del Proyecto.
- 2- Presentar los Planos de Construcción de los Edificios donde se construirá cada local Comercial debidamente firmado por especialista idóneo.
- 3- En relación a la Planta de Tratamiento ¿Cuántas son en realidad y su ubicación?
- 4- Presentar el estudio geológico sobre la capacidad y resistencia del suelo en el área de los lotes comerciales 1 y 2 ya que se observó saturación hídrica del área.

A continuación respondemos las inquietudes presentadas en la nota emitida por el Anam, lo primero que queremos mencionarles y ampliar es que todos los proyectos acuden a la Anam mediante la presentación de un Estudio de Impacto Ambiental en etapa de **Anteproyecto**, Esto pasa porque Ninguna Institución Gubernamental o no Gubernamental Procede a realizar una **Aprobación Final del**

Proyecto si no se cuenta con un Estudio Aprobado y respaldado por una Resolución Emitida por el Anam previamente.

Realizamos esta ampliación porque consideramos que dentro de los puntos están solicitando planos de construcción de los locales comerciales, planos que ningún promotor desarrolla de forma constructiva hasta no contar con un estudio de impacto ambiental aprobado, ya que eso implica costos que no se pueden asumir sin saber que se va a constar con una aprobación por parte del ANAM. Nosotros estamos aprobando un anteproyecto lo que es una referencia inicial de lo que se plantea desarrollar, adicional se plantea la solución de los problemas que conlleva desarrollar un proyecto de este tipo. Por ejemplo nosotros en el master de Anteproyecto presentado, donde se muestran los elementos que consideramos que abarcan la solución a los problemas principales y las demás soluciones se realizaran con el plano de construcción final.

Detallamos nuestras respuestas a las diferentes preguntas que se nos plantea en la nota **ARC- 2560-0711-14**.

1-Ampliar información sobre la inconsistencia descrita en el EsIA en relación a los locales comercial, ya que no es concordante lo plasmado en el EsIA y el plano del Proyecto.

Nuestro Anteproyecto cuenta con 5 lotes comerciales, 4 de ellos ubicados en la área principal, y están proyectados en la norma MCu3, Mixtos Comercial Urbano de Alta Densidad, estos lotes serán desarrollados como Locales Comercial, divididos en esta forma, un Sótano de Estacionamiento, en la Planta Baja como local comercial, y la planta alta será usada como área de depósito., el quinto lote comercial está ubicado en la norma MCv1, Mixto Comercial Vecinal, la norma lo denomina de esta forma, y es un lote de terreno que se usara como comercio tipo tienda de barrio. Posiblemente este lote de este

(30)

proyecto el promotor procederá a realizar la edificación dentro de lo que permite la norma MCv1. Lo que da en resumen los 5 lotes comerciales, 4 en MCu3 y uno en MCv1.

2-Presentar los Planos de Construcción de los Edificios donde se construirá cada local Comercial debidamente firmado por especialista idóneo.

Detallando este punto, le comentamos que ningún promotor desarrolla planos de construcción sin contar con un estudio de impacto ambiental, lo que se le puede presentar dentro de los estudios es siempre un anteproyecto, ya que los costos de desarrollar un proyecto son muy altos, y sabiendo ustedes que sin una resolución del Anam aprobando el estudio, el proceso de aprobación de planos para la construcción no procede en las Entidades que se encargan de realizar esta aprobaciones. Razón por la que esperamos que ustedes entiendan que nosotros trabajamos de acuerdo a la ley y caminamos dentro del proceso regular, que nos lleva primero a la realización de un Anteproyecto de la Lotificación, no de los edificios y residencias que se contemplen en el proyecto. También le hacemos de su conocimiento que al aprobar una lotificación no se están aprobando los edificios, ya que nosotros estamos aprobando lotes o lotificación dentro de una norma exigida por el Mivi y el Departamento de Desarrollo Urbano. Inclusive le hacemos esta ampliación, Ventanilla Única no aprueba Edificaciones, eso es competencia del Municipio de Colón., Razón por la cual nosotros enviamos un esquema de las edificaciones, esperemos que comprenda que esos esquemas están basados en el uso de la norma MCu3, la cual no deja hacer otras cosas que no estén contemplada dentro de la norma, las normas de desarrollo incluyen datos como líneas de construcción, área máxima a ocupar, cantidad de



estas aguas corran en una dirección más fluida ya que en estos momentos las Aguas que vienen de tierras arriba se derrama sin control en el lote Comercial MCu3 # 1, Esperamos que Comprenda que todo Proceso de Construcción conlleva la realización de trabajos y acciones que no se pueden expresar en un plano de construcción, pero que se saben que hay que realizar esas acciones para lograr la construcción de forma segura, por ejemplo en el caso de esas agua se canalizara para darle salida de forma eficiente y segura, se considera que cuando se construya estas edificaciones se debe realizar trabajos de saneamiento de los terrenos, rellenos e inclusive extracciones de tierra, todo estos trabajos deben ser complementados con medidas de mitigación, control y de seguridad. Con respecto a un estudio geológico, cuando se proceda con la aprobación del anteproyecto todos estos estudios se realizaran y son exigidos y requeridos, por ejemplo el estudio de suelo es requerido para establecer las condiciones de diseño estructural, cargas y así definir sistemas constructivos, también se les recuerda que las soluciones estructurales podrían llevar a rellenos compactos o la utilización de pilotes como bases principal de soporte de las edificaciones comerciales.

Esperamos que comprenda que nosotros como empresa no podemos realizar pasos , estudios y planos que no estén dentro del proceso regular de aprobación, etapa en las que estamos es la de Anteproyecto, adicional le mencionamos que los que nosotros estamos aprobando en el Mivi, Dirección de Ventanilla Única, es un plan de Lotificación dentro de las Normas de Desarrollo Urbano, y que ellos no aprueban edificios aprueban norma para desarrollar, que es competencia de los municipios las aprobaciones de edificaciones para la construcción, nosotros estamos en completa disposición para realizar las aclaraciones que se requieran, pero también esperamos que entienda la posición de la empresa y el orden de los procesos de aprobaciones, y la debida competencia del Mivi, y que nosotros estamos cumpliendo con lo exigido por el manual de aprobación del Mivi.

desarrollo de los proyectos, ya que está ligado el área máxima por estacionamientos .

3-En relación a la Planta de Tratamiento ¿Cuántas son en realidad y su ubicación?

Ya que el Promotor no desarrollara el proyecto de una solo vez, se plantea el uso de dos plantas de tratamiento, una para uso residencial y la otra de uso comercial. Una está ubicada en un costado de lote comercial MCu3 #1, y la Otra está colocada a un Costado del lote comercial MCu3 # 4, ya que en estas posiciones nos permite captar las aguas residuales separadamente de la etapa Residencial y la Etapa Comercial. Las dos plantas realizaran su descarga de agua en la canal de la quebrada Fantasma. Se Proyectaron de Esta forma para que se pudiera manejar el proyecto de forma separadas, lo residencial de lo Comercial, y así poder trabajar las construcciones de forma individual.

4-Presentar el estudio geológico sobre la capacidad y resistencia del suelo en el área de los lotes comerciales 1 y 2 ya que se observó saturación hídrica del área.

Entendemos su preocupación sobre la situación de la saturación Hídrica, pero dentro del anteproyecto se plantea la solución principal para canalizar las aguas pluviales que vienen del terreno de arriba, este canal esta colindante con los lotes comercial MCu3 #1 y # 2, esta Servidumbre se proyecta para aumentar el canal y asi que el caudal de estas aguas corran en una dirección mas fluida ya que en estos

53

Momentos hay un estancamiento de aguas servidas y pluviales originado por el estancamiento de estas aguas.

La empresa va contribuir mediante esta canalizacion al saneamiento que existe en estos momentos originando una contaminacion y la cantidad de mosquitos existentes en este momento en estos terrenos.

El estudio de suelo se tiene que presentar a las entidades gubernamentales al presentarse los planos de construccion en la segunda etapa del proyecto para establecer la capacidad de resistencia del suelo con el calculo estructural elaborado por el profesional idoneo , respaldado con su firma y sello que le otorga la junta tecnica de ingenieria y arquitectura de la republica de panama.

De esta forma he ampliado de forma escrita la elaboracion de este Ante proyecto elaborado en su primera etapa.

Sin otro en particular me despido de usted, aclarandole lo solicitado.

ATENTAMENTE

Ing. Luis Cozzarelli

Cédula: 4-108-127

Con poder de la Promotora Todilyje, S.A

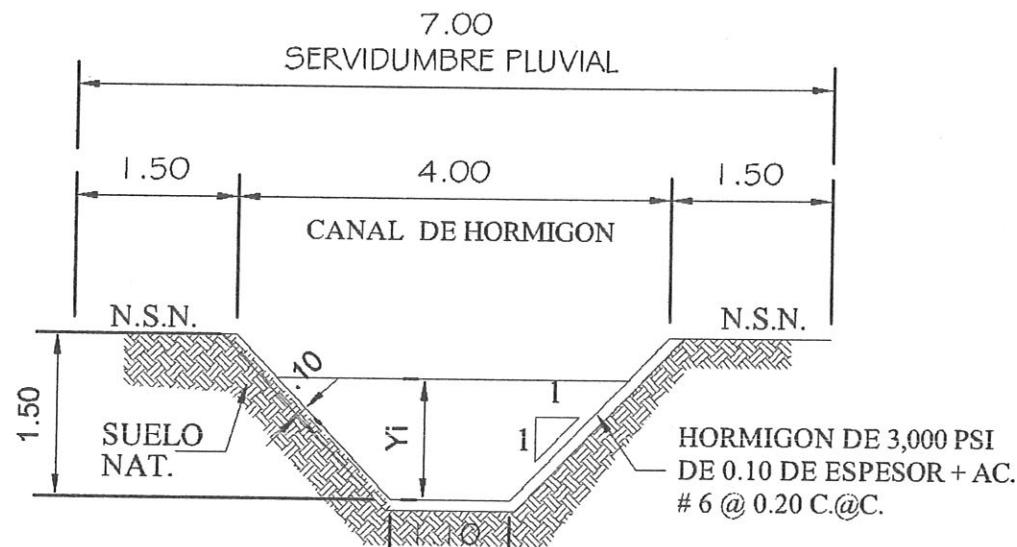


ANEXOS

(55)

Anexos nº1

SERVIDUMBRE PLUVIAL PARA MANEJOS DE AGUAS PLUVIALES



**SECCION DE CANAL PARA SERVIDUMBRE
PLUVIAL**

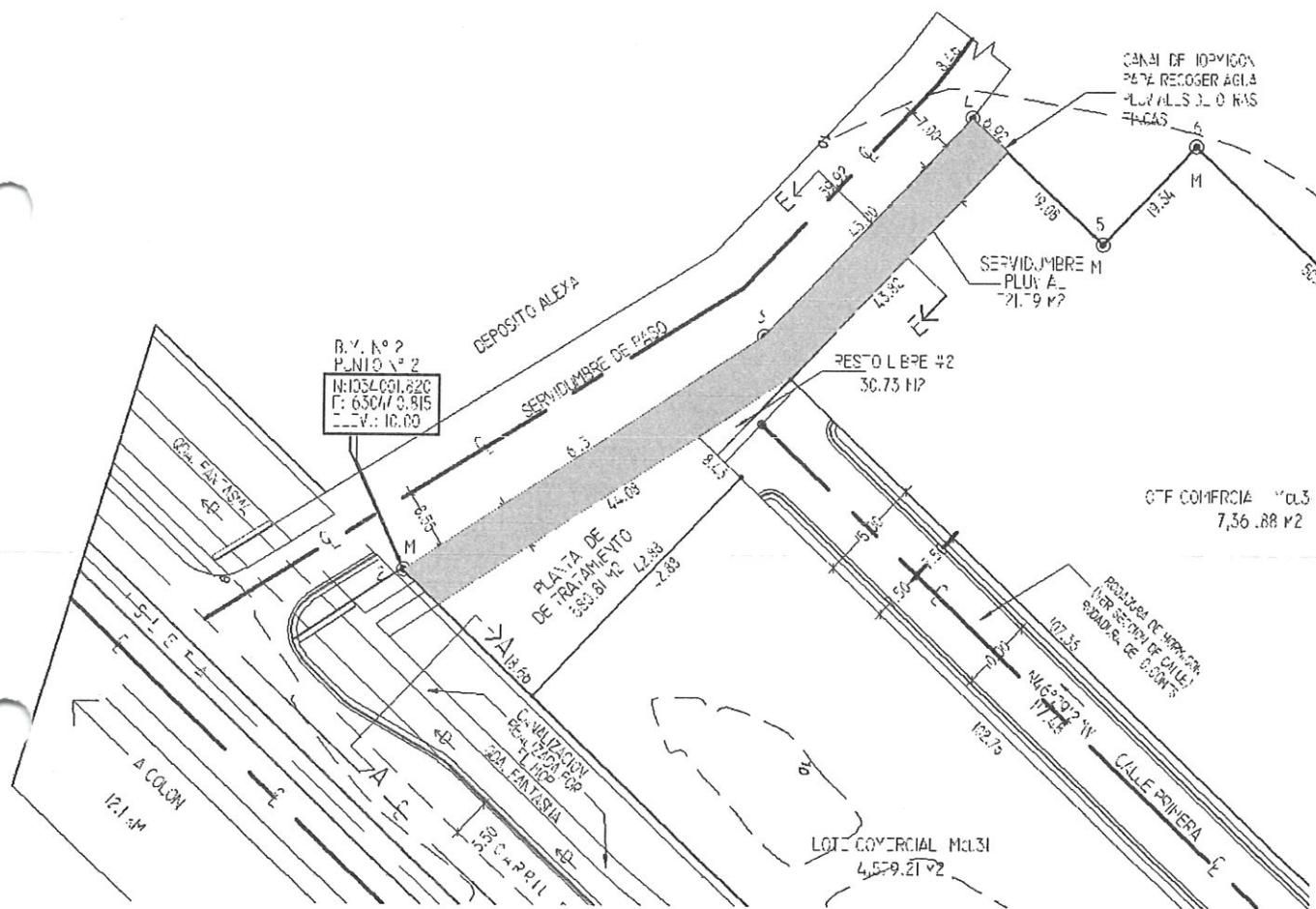
ESC. 1:100

SECCION E-E

(36)

Anexos n°2

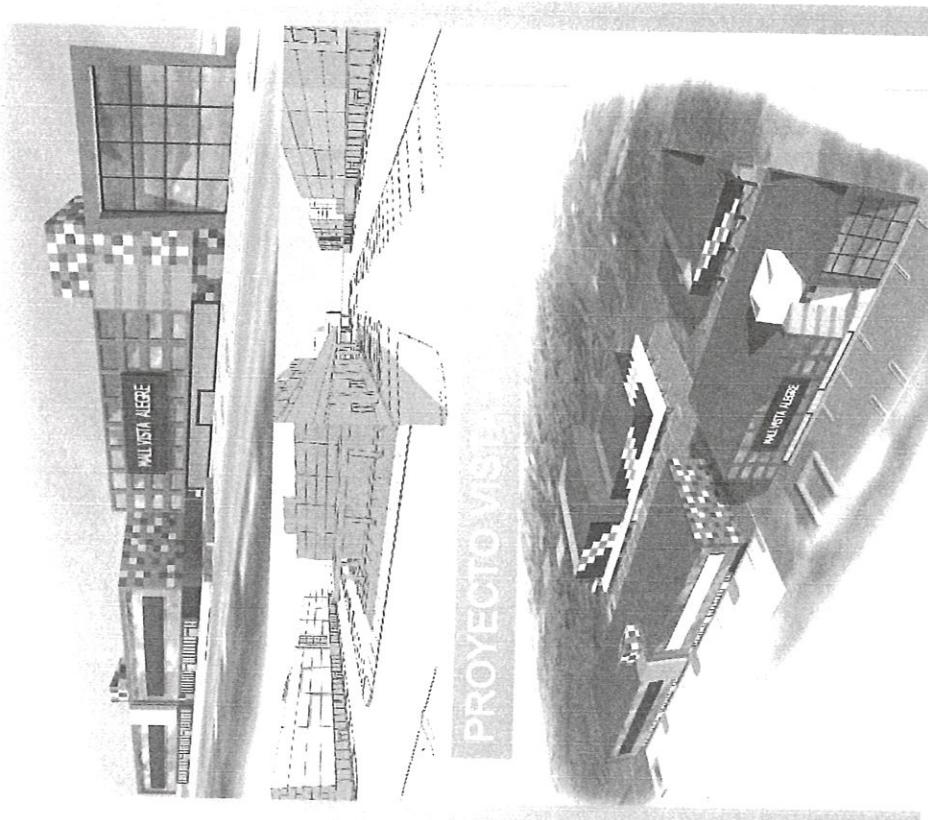
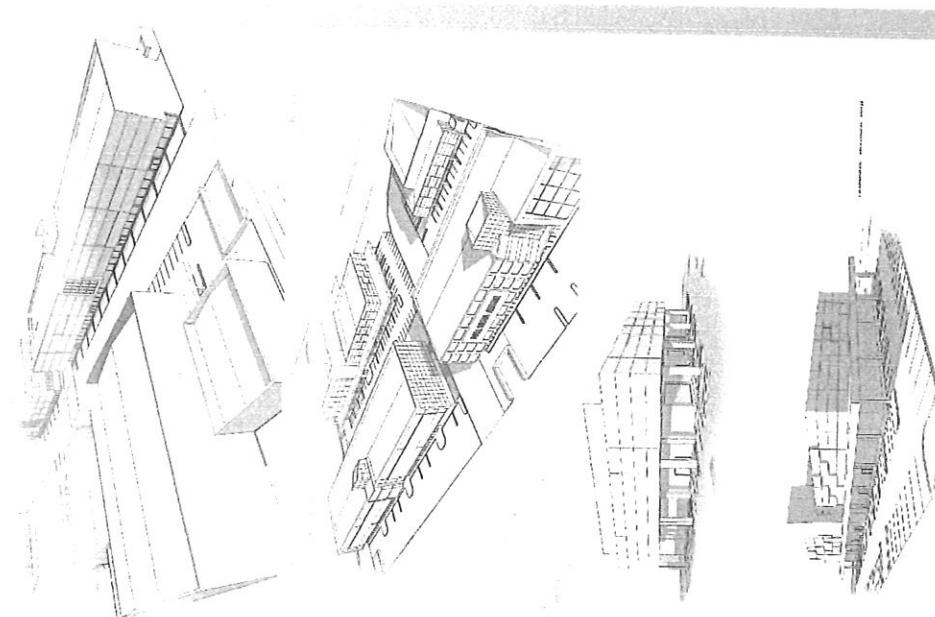
PLANO QUE INDICA EN COLOR NARANJA LA SERVIDUMBRE PLUVIAL PROYECTADA.



(5)

Anexos nº3

VISTA GENERAL DE AREA COMERCIAL



LEYENDA

- 1 LOTES COMERCIALES** MCu3
 - 2 LOTES COMERCIALES** MCv1
 - 3 PLANTA TRATAMIENTO # 1 - RESIDENCIAL**
 - 4 PLANTA TRATAMIENTO # 2 - COMERCIAL**
 - 5 SERVIDUMBRE PLUVIAL CANAL DE AGUAS PLUVIAL AGUA ARRIBA**

