

**INFORMACIÓN SOLICITADA**  
**ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL**  
**CATEGORÍA I**

**PROYECTO: "PLAZA JERUSALEN"**

**PROMOTOR: MANAR M.A. SFEEDRA**

**UBICACIÓN** CORREGIMIENTO EL PENONOME, DISTRITO DE  
PENONOME, PROVINCIA DE COCLE

1. El Estudio de Impacto Ambiental señala que el proyecto denominado PLAZA JERUSALEN consiste en la construcción de un edificio comercial de dos plantas (Nivel 00 y Nivel 100) para la venta de muebles y electrodomésticos. Sin embargo, en los planos adjuntos se observa que en el Nivel 100 contempla es apartamentos. Por lo que no queda claro cuál es el alcance del proyecto, si comercial o residencial; ya que cuentan con la Resolución No. 138-2021 del 8 de marzo de 2021, donde se observa que el área del proyecto cuenta con aprobación de uso de suelo RM-1 (Residencial Multifamiliar de Alta Densidad). Por lo que se solicita aclarar dichas incongruencias y presentar lo siguiente:

a. Alcance correcto del proyecto.

**RESPUESTA:**

El proyecto **PLAZA JERUSALEN** consiste en la construcción de un edificio comercial de dos niveles (Nivel 00 y Nivel 100) el cual contara con una altura total de 9.25 metros para la venta de muebles ya contruidos y línea blanca en (Planta Nivel 00) y siete (7) apartamentos de alquiler en el nivel uno (nivel 100),

b. Planos legibles de acuerdo al alcance del proyecto.

**RESPUESTA:**

Se adjunta en los anexos los planos legibles de planta baja Nivel 00 (área de venta de muebles acabados y líneas blanca) y Nivel 100 apartamentos de alquiler (7)

- c. Aprobación de uso de suelo de acuerdo al tipo de proyecto a realizar.

**RESPUESTA:**

Ya el proyecto cuenta con la norma de zonificación RM-1 (RESIDENCIAL DE ALTA DENSIDAD) (Norma de Penonomé)". en la cual se permite el tipo de actividad que involucra el proyecto.

**Usos permitidos:** Construcción, reconstrucción o modificación de edificios multifamiliares, viviendas familiares, casas en hileras y sus usos complementarios (Ejemplo: bohíos, pequeños depósitos, casetas, piscinas), edificios docentes, religiosos, institucionales, culturales, filantrópicos, asistenciales, oficinas, siempre que dichos usos y sus estructuras, no constituyan perjuicios a los vecinos o afecten en forma adversa el carácter residencial multifamiliar de la zona. Se permitirá en planta baja de los edificios para el expendio de artículos de consumo en general.

- Densidad neta: Hasta 1,000 personas x hectárea (200 unid. De vivienda).
- Área mínima del lote; 600.00 mts<sup>2</sup> apartamentos.
- Frente mínimo del lote; 20.00 metros lineales.
- Fondo mínimo del lote; 40.00 metros lineales.
- Altura máxima:  
Según densidad.
- Área urbe mínima: La que resulte según retiros.
- Retiros laterales; 1.50 metros lineales en área de servicio o pared ciega.
- 2.50 metros lineales en área habitable.
- Retiro posterior: 5.00 metros lineales por torre.
- Fachadas laterales en ambientes que tengan ventanas en alturas mayores de 1.60 mts a partir del nivel de piso acabado; 2.00 mts mínimo.

- Fachada lateral con ventanas bajas en ambientes habitables (Sala, dormitorio, estudio, balcones, terrazas, etc), 2.50 metros mínimo.
- Retiro posterior: Ninguno en planta baja y dos altos con pared ciega acabada hacia el vecino.
- 5.00 metros lineales por torre, cuando colinde con zonificación residencial.
- Ninguno cuando colinde con zonificación C2 o industrial.
- Estacionamientos: Un espacio de estacionamientos por cada unidad de vivienda.
- Un espacio por cada 100.00 mts<sup>2</sup> de uso comercial o de oficina.

2. En el punto 12.0 Listado de profesionales que participaron en la elaboración del Estudio de Impacto Ambiental, las firmas notariadas, no corresponde al documento original y los datos no coinciden con lo adjuntado en los CD; por lo que se solicita presentar el documento correspondiente (impreso y digital).

**RESPUESTA:**

Por error al momento de la encuadernación del documento se colocó la firma de los consultores originales en la copia adjuntamos firma de los consultores ambientales y la original debidamente notariada.

3. Aclarar si el Reglamento Técnico DGNTI-COPANIT 39-2000 ha sido actualizado ya que en varias secciones del ESIA señala que este reglamento corresponde al DGNTI- COPANIT 39-2019.

**RESPUESTA**

La norma a utilizar en el proyecto para la adecuada recolección de las aguas residuales es la norma DGNTI-COPANIT 39-2,000 para descarga de aguas residuales en el sistema de alcantarillado de Penonomé.

4. Se solicita presentar criterio técnico respecto al proyecto "PLAZA JERUSALEN", emitido por la Autoridad Aeronáutica Civil de acuerdo a la Resolución de Junta Directiva N° 007 de 20 de febrero de 2009, por la cual se establece el Plano Regulador de las Superficies Limitadoras de Obstáculos, Plano Básico de Zonificación de Ruido Aeronáutico y dictan otras limitaciones al dominio de la propiedad aplicables al Aeródromo de Penonomé.



**RESPUESTA:**

El proyecto se ubica distante del aeropuerto de Penonomé a mas de ciento cincuenta metros y la altura total del edificio es de 9.25 metros (altura total) y de acuerdo a la resolución de Junta Directiva N° 007 de 20 de febrero de 2009 Artículo 6 -Permisos. Acápito 6.1 a dice que si el edificio n tiene menos de veinte metros de altura no se requiere de permiso por parte de aeronáutica civil de todos modos se emitió nota de consulta a AERONAUTICA CIVIL DE PANAMQA ver nota con sello de recibido en los anexos.

5. De acuerdo a la verificación de coordenadas realizada por DIAM las mismas conforman un polígono de 556 m2; sin embargo, dentro del EsIA señala que el área a utilizar para el proyecto es de 601.89 m2. Por lo que se solicita lo siguiente:

- a. Verificar, corregir y presentar las coordenadas (DATUM WGS84) que conforman el polígono a utilizar para el desarrollo del proyecto.

**RESPUESTA:**

Las coordenadas que conforman el polígono del proyecto son las siguientes

Punto	Este	Norte
1	570639	940791
2	570615	940775
3	570614	940807
4	570631	940813

- b. Presentar el mapa de ubicación geográfica (pág. 22) debidamente corregido.

**REPUESTA:**

Se adjunta Mapa de localización geográfica en los anexos.

## ANEXOS







**ANTIPROYECTO CONFISCAL - RESIDENCIAL**

DEBIDO: WOLFE & MICHAEL L.	REVISADO:
PROPIETARIO	HOJA Nº 2 DE 3

7412007N WIGBOLDUSI DO CUBA IN LIBANO

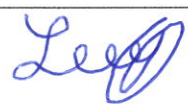





12.0 LISTADO DE PROFESIONALES QUE PARTICIPARON EN LA ELABORACION DEL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL CATEGORIA I

12.1 FIRMAS NOTARIADAS

12.2 NUMERO DE REGISTRO DE LOS CONSULTORES.

Nombre	Nº de Registro en MI-AMBIENTE	Actividades desarrolladas
 Lic. Luis A. Vargas H. Cedula 2-729-1939.	IRC-061-2,021	Resumen Ejecutivo, Introducción, Información general, descripción del proyecto, Identificación de Los Impactos ambientales, Plan de manejo ambiental.
 Ing. Diomedes Vargas Torres Cedula 2-98-1886	IAR-050-98 Actualizado en 2,021	Coordinador del equipo de Consultores, Descripción del ambiente Socioeconómico y participación ciudadana, Descripción del ambiente físico y Biológico Conclusiones y recomendaciones

Yo, hago constar que he estado 5 de 7 firmada,  
plasmada(s) en este documento, con la(s) que  
aparece(n) en su(s) documento(s) de identidad  
personal o en su(s) fotocopia(s), y en mi opinión  
son similares, por lo que la(s) considero  
auténticas.  
Luis Alberto Vargas Huenda  
729-193911 Diomedes Antonio  
Vargas Torres 298-1886  
Herrera, 22 NOV 2022  
Testigo [Signature] Testigo [Signature]  
Licda. Rita Beltrán Muerta Solís  
Notaria Pública de Herrera





Penonomé, 02 de diciembre de 2022.

33  
69

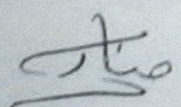
SEÑORES

AUTORIDAD DE AERONAUTICA CIVIL-PENONOME

E. S. D.

Por este medio Yo **MANAR M.A. SFEEDRA** ciudadana mayor de edad portadora de la cedula E- 8-179428 con residencia en la ciudad de Penonomé cabecera teléfono 6309-3510 Promotora del Proyecto **PLAZA JERUZALEN** el cual consiste en la construcción de un edificio de nivel 00 y nivel 100 con altura máxima de 9.25 metros sobre la finca 17667 código de ubicación 2501 en la cual se desarrollaran actividades de venta de muebles y electro domésticos y estará ubicado en Avenida Primera Este, Barriada La Esperanza a más de ciento ochenta (180) metros del Aeropuerto de Penonomé le solicito muy respetuosamente su **OPINIÓN TÉCNICA** en relación a este proyecto de acuerdo a la Resolución de Junta Directiva N° 007 de 20 de febrero de 2009 por la cual se establece el Plano Regulador de las superficies limitadoras de obstáculos plano básico de Zonificación de ruidos Aeronáutico y dictan otras limitaciones al dominio de la propiedad aplicables al aeródromo de Penonomé. Esto se solicita como un pedido del **MINISTERIO DE AMBIENTE** a fin de evaluar el Estudio de Impacto Ambiental Categoría I del Proyecto **PLAZA JERUZALEN** (Se adjunta nota aclaratoria de MIAMBIENTE). Nuestra consideración es que para este proyecto aplica en la Resolución de Junta Directiva N° 007 el Artículo 6 (Permisos) Acápite 6.1.a.

Atentamente;



Manar M.A. Sfeedra  
Cedula E-8-179428  
Promotor del Proyecto

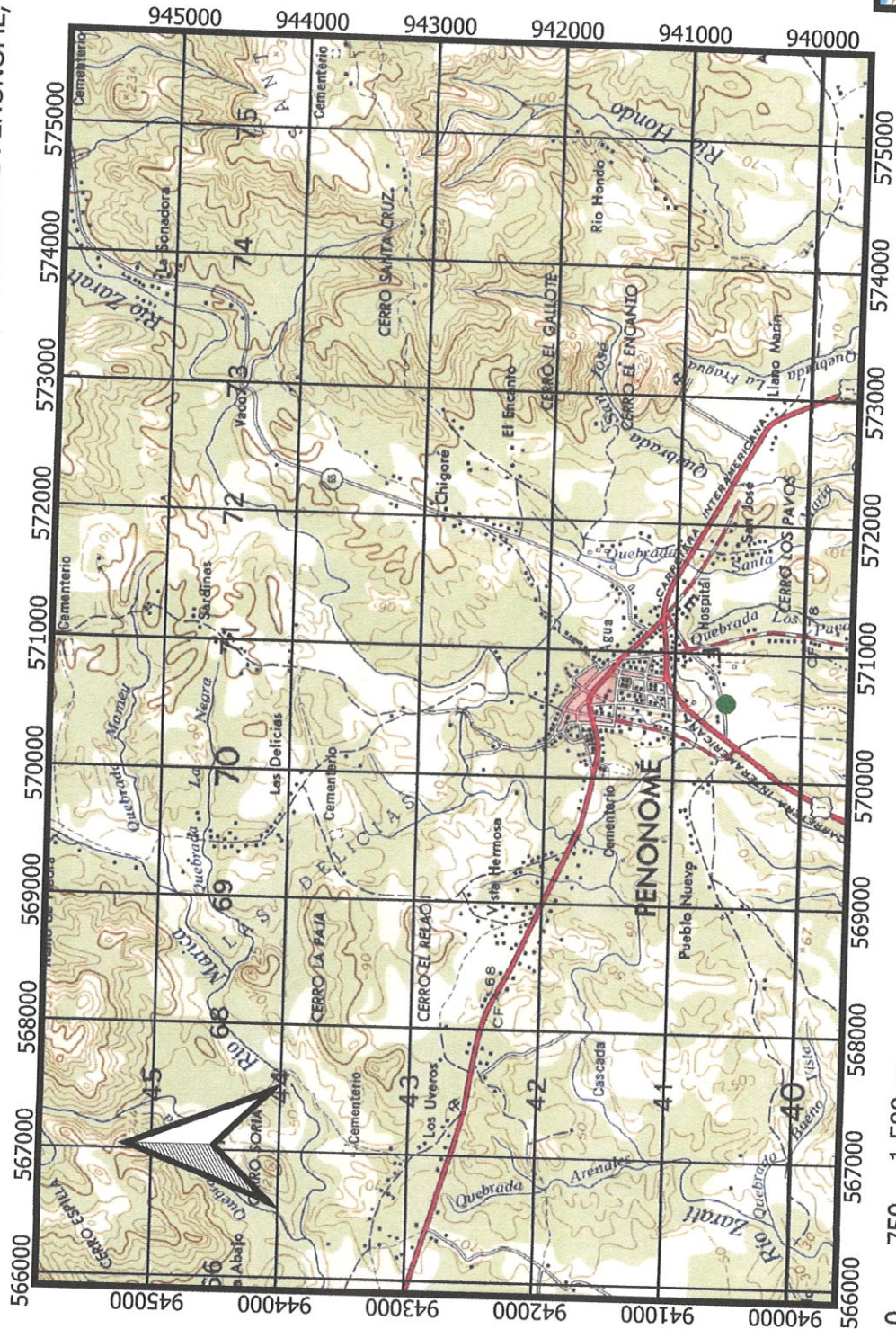


\*\*\*\*\* República de Panamá \*\*\*\*\*  
----- Autoridad Aeronáutica Civil -----  
Fecha y hora: 23-dic-2022 - 15:02:12, funcionario: Córdoba, Nazareth  
Correspondencia registrada con el código: AAC-EXT-2022-12395  
Contraseña de consulta: 26771E71  
Para consultar la gestión de la correspondencia, accese  
<https://sigob.aeronautica.gob.pa/consulta/>



MAPA DE LOCALIZACIÓN REGIONAL  
 PROYECTO: PLAZA JERUSALEM  
 PROMOTOR: MANAR M. A. SFEEDRA

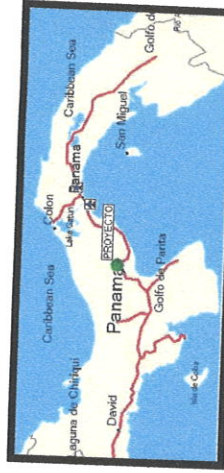
UBICACIÓN: BARRIADA LA ESPERANZA, CORREGIMIENTO DE PENONOME, DISTRITO DE PENONOME, PROVINCIA DE COCLÉ.



LEYENDA

● PROYECTO

COORDENADAS UTM WGS 84			
PUNTO	ESTE	NORTE	
1	570639	940791	
2	570615	940775	
3	570614	940807	
4	570631	940813	
SUPERFICIE: 601.89 M2			



FUENTE: CONSULTOR AMBIENTAL/LOCALIZACIÓN DEL PROYECTO/ESCALA 1:50,000



SLICITUD DE VERIFICACION DE COORDENADAS

Angela Katherin Lopez Name <aklopez@miambiente.gob.pa>

Vie 06/01/2023 9:24

Para: Alex De Gracia <adegracia@miambiente.gob.pa>

CC: José Quiros <jquiros@miambiente.gob.pa>

 2 archivos adjuntos (513 KB)

Coordenadas PLAZA JERUSALEM.xlsx; VERIFICACION DE COORDENADAS- PLAZA JERUSALEN.docx;

Buenos días adjunto solicitud de verificación de coordenadas del EsIA categoría I denominado PLAZA JERUSALEM, las mismas son remitidas nuevamente ya que en la ampliación realizada al estudio presentaron coordenadas nuevas.