

Panamá, 6 de octubre de 2020
DAPB-0514-2020

Señor
ROBERTO BERASTEGUI
Sociedad Fundación Costa de Oro
Representante Legal
E. S. M.



Respetado Sr. Berastegui:

Se hace referencia a la Nota s/n recibida el 3 de marzo de 2020, a través de la cual el Representante Legal de la Sociedad Fundación Costa de Oro, solicita viabilidad para desarrollar el proyecto denominado **XARAGUARÁ**, localizado en Portobelo, según lo informado en la nota de solicitud de viabilidad; código de ubicación 3301, Folio Real No. 22348(F), corregimiento de Portobelo, distrito de Portobelo, provincia de Colón.

El resultado de verificación de las coordenadas de referencia en la solicitud; fue realizada por la Dirección de Información Ambiental y a través del Memorando DIAM-01174-20, con fecha 1 de julio de 2020 indica lo siguiente:

- le informamos que con los datos suministrados se generaron dos alineamientos: **El muro de gaviones de 34 metros de longitud y alineamiento de la vivienda con una longitud de 35 metros.**
- Las coordenadas se ubican dentro del Sistema Nacional de Áreas Protegidas (Parque Nacional Portobelo) y según la Zonificación del Área Protegida recaen en la **Categoría de Zona Turística de Baja Densidad.**
- De acuerdo a la Cobertura Boscosa y Uso de la Tierra, año 2012, el proyecto se ubica en la categoría de bosque latifoliado mixto secundario, y según el dato de Capacidad Agrológica se encuentra en la categoría tipo VII (No Arable, con limitaciones muy severas, aptas para pasto bosque, Tierras de reserva).

Dado el tipo de vivienda familiar y la longitud del muro de gaviones, el proyecto **“XARAGUARA”, NO REQUIERE VIABILIDAD**; sin embargo, puesto que recae dentro de los límites del Parque Nacional Portobelo, el cual cuenta con normativas de zonificación, solicitamos acogerse en la regularización de la Zona Turística Costera de Baja Densidad; Decreto Ejecutivo No. 43 de 16 de junio de 1999 “Por el cual se reglamentan los Capítulos II y II de la Ley 01 de 22 de diciembre de 1976 y se establece el Ordenamiento Territorial del Parque Nacional de Portobelo y el Conjunto Histórico de Portobelo” y **Decreto Ejecutivo No. 1366 de 28 de diciembre de 2012** por el cual se modifica el Decreto Ejecutivo No. 43 de 16 de junio de 1999, por el cual se reglamentan los Capítulos II y III de la Ley 91 de 22 de diciembre de 1976 y se establece el Ordenamiento Territorial del Parque Nacional de Portobelo y el Conjunto Monumental Histórico de Portobelo”, además de establecer la servidumbre de uso público. Resolución AG No. 006-

2013 de 8 de enero de 2013, por la cual se aprueba la zonificación del Parque Nacional Portobelo, y se dictan otras disposiciones.

Descripción de la Zonificación:

Zona Turística Costera de Baja Densidad Es aquella donde se permite la construcción o modificación de edificios destinados al uso turístico y residencial (unifamiliar) de baja densidad.

Objetivo: Establecer las normas de desarrollo según el potencial turístico y el uso actual del suelo, de tal manera que se garantice el desarrollo turístico sostenible, cónsono con las condiciones físicas, ambientales y sociales de esta zona.

Para esta zona regirán las siguientes normas:

- a. Queda prohibida la tala de todo rastrojo de 5 o más años. La cubierta forestal mínima de los lotes no deberá ser menor del 50% de la superficie total del mismo; los propietarios efectuarán la reforestación necesaria para alcanzar este límite. Utilizando especies nativas. Toda labor de siembra, quema o poda, estará sujeta a permiso e inspección previa de la Autoridad Nacional del Ambiente.
- b. La construcción de infraestructura turística de bajo impacto u otro tipo de construcción, que implique la realización de rellenos, extracciones o alteraciones de los niveles topográficos en esta zona, deberán estar sujetas a permisos y aprobaciones previa de la Autoridad Nacional del Ambiente.
- c. No se permitirá la construcción de caminos o nuevos accesos, ni de edificación alguna sobre pendientes de 45 grados o más.
- d. El acceso principal existente a los poblados Cacique y José Pobre tendrán una servidumbre de 10 metros y una línea de construcción de 7.5 metros.
- e. La construcción de edificaciones destinadas al uso turístico, corresponden solamente al tipo cabañas y hostales familiares.

Las segregaciones y refundaciones de lotes deberán ajustarse a las siguientes dimensiones y condiciones:

Superficie mínima:

- Una (1) hectárea para tipo cabañas
- 300 metros cuadrados para hostales
- 600 metros cuadrados para uso residencial

No se permitirá el traspaso de lotes, bajo cualquier título cuando esto involucre la disminución de la superficie mínima antes señalada. La superficie de lotes menor a la indicada no podrá ser disminuida.

Área de Ocupación: 60% para tipo cabañas, hostales y residencias.

Retiro Posterior: 5.0 metros mínimo de la línea de propiedad o línea de construcción definida por el Ministerio de Vivienda.

Retiro Frontal: En lotes colindantes con la franja pública, las edificaciones cerradas deben estar a 15 metros a partir de la línea de marea alta (ribera de playa).

En lotes que no estén directamente sobre la playa, 5 metros medidos desde el límite de la servidumbre vial establecida por el Ministerio de Vivienda.

Altura Máxima: 9 metros hasta el nivel de comisa y 10 metros hasta el nivel de cumbrera a partir del suelo natural en contacto con la edificación medido en el punto medio de la fachada, siempre y cuando esta diferencia de desniveles entre los dos extremos de la fachada no exceda a 2 metros. En caso de que la diferencia de nivel exceda 2 metros la edificación tendrá que ser fraccionada.

Densidad Neta: 60 habitantes por hectárea para tipo cabaña
60 habitantes por hectárea para hostales y residencias

Área Ocupada: 60% como máximo

Área Libre: 40% como mínimo

Estacionamientos: Uno (1) por cada habitación de hospedaje construido dentro de la línea de propiedad.

Dado lo anterior, solicitamos ajustar diseño y planos a lo establecido en la normativa de zonificación de Zona Turística Costera de Baja Densidad; puesto que lo indicado en el **Informe Técnico de Inspección de Áreas Protegidas No. 01-2008-2020, elaborado por técnicos de la Dirección Regional de Colón**, con fecha 20 de agosto, informa que:

- *Se construirá una vivienda unifamiliar en una longitud de 35 metros de un terreno; se encuentra frente al mar en la **Zona Turística Costera de Baja Densidad**; uno de los puntos del terreno se encuentra a 10 metros de distancia y el otro punto se encuentra a 8 metros de distancia de marea alta.*
- *La construcción del muro de gaviones se va a realizar dentro de una longitud de 34 metros; 3 metros de ancho y 3 metros de alto, esta se realizará en forma escalonada en un área con tipo de suelo rocoso.*

El resultado de ésta solicitud, no exime del cumplimiento de cualquier otra norma ambiental vigente, aplicable a la (s) actividad(es), que se proyecten realizar.

Sin otro particular,

Atentamente,


SHIRLEY BINDER
Directora de Áreas Protegidas y Biodiversidad

SB/LF/LC/lc

Copia. Griselda Martínez- Directora –Dirección Regional de Colón
Daylen Zúñiga – Jefa Parque Nacional Portobelo