

DIRECCION FORESTAL
DEPARTAMENTO DE PATRIMONIO FORESTAL

Memorando
DIFOR -758-2022

Para: Domiluis Domínguez E.
Director de Evaluación de Impacto Ambiental

De: Víctor Francisco Cadavid
Director Forestal

Asunto: Comentarios técnicos sobre EsIA "San Andrés"

Fecha: 12 de Octubre de 2022

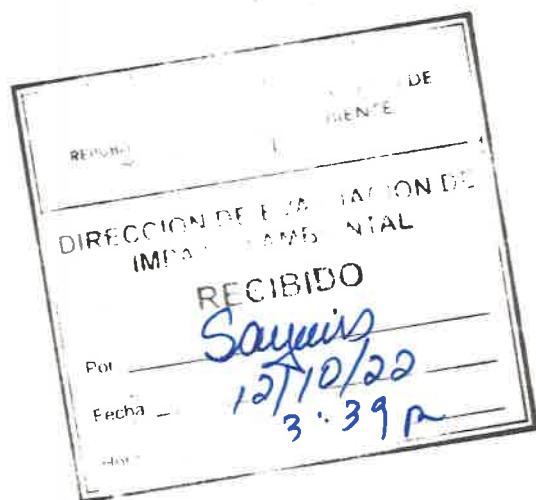


En atención a memorando-DEEIA-0551-1609-2022, le remitimos comentarios técnicos sobre estudio de Impacto Ambiental Categoría II "SAN ANDRES.", a desarrollarse en el Corregimiento de Coclé, Distrito de Penonomé, Provincia de Coclé, cuyo Promotor es, DESARROLLO SAP, S.A.

Atentamente,

adj. Comentarios técnicos

VFC/JJ/nd



DIRECCION FORESTAL
Departamento de Patrimonio Forestal
COMENTARIOS TÉCNICOS

FECHA:	12 DE OCTUBRE DE 2022
NOMBRE DEL PROYECTO:	SAN ANDRES
PROMOTOR:	DESARROLLO SAP, S.A.
UBICACIÓN:	CORREGIMIENTO DE COCLE, EN EL DISTRITO DE PENONOME, PROVINCIA DE COCLE.

De acuerdo al EsIA enviado para su revisión del tema biológico (forestal), por parte de la Dirección de Evaluación Ambiental, el objetivo principal del proyecto consiste en el desarrollo de cuarenta y seis (46) macro lotes para viviendas en ocupación máxima del proyecto, en un plazo de 7 años, acogiéndose a normas de R-3 (Residencial Comunal de Baja Densidad), RM-1 (Residencial de Alta densidad), C2 (Comercial Urbano), Esv (Equipamiento de Servicios Básicos Vecinal), Prv (Área Recreativa Vecinal) y Pnd (Área Verde no Desarrollable), todo esto dentro del esquema de Ordenamiento Territorial Urbano aprobado, para las fincas que componen el proyecto, mediante Resolución N° 326-2020 de 20 de julio de 2020 y N° 471-2022 de 27 de mayo de 2022. El desarrollo de lotificación se hará por etapas mediante un desarrollo inicial de vialidad primaria hacia macro lotes que a su vez tendrá un desarrollo de vialidad secundario con acceso controlado. Se ha previsto en el desarrollo macro, áreas comunes como parque vecinal, parque Inter barrial y otras zonas verdes las cuales se complementan con áreas comunes dentro de cada macro lote. En el anteproyecto de lotificación se presenta el desarrollo de macro lotes y a su vez el desarrollo de primera etapa de la urbanización donde se construirán 1200 viviendas, y 700 apartamentos de 2 y 3 recamaras . La vivienda unifamiliar en la parte norte, más plana, está dirigido a una solución de vivienda de lotes entre 405 y 600 m² y mayores, con un costo estimado de ventas de B/. 120,000. Ademas se contempla la construcción de un centro educativo.

San Andrés es un desarrollo de 91 hectáreas + 9,844 m².hectáreas que está dividido en tres (3) grandes sectores: Ciudad Robles, Paseo Guayacán y Parque Jacaranda. Adicional cuenta con importantes zonas de áreas sociales, áreas para comercios, parques, jardines, ciclo vías, áreas verdes, etc. Ciudad Robles: Es un complejo de 300 unidades unifamiliares en amplios terrenos que van desde 500 metros cuadrados. Se accede desde el Boulevard principal hacia calles sin salidas ofreciendo mucha tranquilidad, y una menor circulación vehicular, en casas de 177.75 metros cuadrados de construcción, de 2 y 3 recamaras, 1 y 2 baños, sala, comedor, cocina, lavandería y terraza. Ciudad Robles cuenta con 2 modelos de casas, Roble A y B, estas residencias ofrecen una arquitectura contemporánea única dirigidas a sacar el máximo aprovechamiento de su amplio jardín posterior, con impresionantes alturas de piso a techo y ventanales de amplia iluminación natural y ventilación cruzada. Paseo Guayacán: Es un complejo de 350 unidades unifamiliares en amplios terrenos que inician desde 550 metros cuadrados. Se accede desde el Boulevard principal hacia calles sin salidas ofreciendo mucha tranquilidad, y una menor circulación vehicular, en casas de 204.39 mts.2 y 213.24 mts.2 de construcción. de 3 recamaras, 2 baños, sala, comedor, cocina, lavandería y terraza. El diseño de las residencias de Paseo Guayacán A y B ofrecen una arquitectura contemporánea única dirigidas a sacar el máximo aprovechamiento de su amplio jardín posterior, con impresionantes alturas de piso a techo y ventanales de amplia iluminación natural y ventilación cruzada. Parque Jacaranda: Es un complejo de 550 unidades unifamiliares en amplios terrenos que oscilan desde 400 metros cuadrados. Se accede desde el Boulevard principal hacia calles sin salidas ofreciendo mucha tranquilidad, y una menor circulación vehicular, en casas de 120.93 mts.2 y 134.09 mts.2 de construcción de 3 recamaras, 2 baños, sala, comedor, cocina,

lavandería y terraza. El diseño de las residencias de Parque Jacaranda A y B ofrecen una arquitectura contemporánea única dirigida a sacar el máximo aprovechamiento de su amplio jardín posterior, con impresionantes alturas de piso y techo y ventanales de amplia iluminación natural y ventilación cruzada.

El acceso al proyecto será directamente desde la vía interamericana con salida hacia Penonomé y Aguadulce, la entrada al proyecto será a través de un boulevard de 4 carriles que recorre el proyecto por el centro del proyecto y da acceso a los 3 sectores y también se conecta a la vía principal que va hacia la comunidad de Las Guabas, convirtiéndose en una segunda salida del proyecto. El Proyecto ofrece calles de concreto, aceras de 1.6 metros de ancho, infraestructura pluvial soterrada, infraestructura eléctrica soterrada en paseo guayacán, infraestructura eléctrica mixta en Ciudad Robles y Parque Jacaranda, las calles principales de entrada a cada urbanización mantienen una servidumbre de 10 metros a cada lado de la calle de área verde que será reforestada con árboles que se identifican con el nombre de cada urbanización. El proyecto contará con 3 lotes para plantas de tratamiento para poder manejar las aguas servidas y de manera adicional los lotes que tengan más de 450 metros cuadrados contarán con pozo séptico.

En el acceso principal que está próximo a la vía interamericana y el cual será dentro de la misma finca de desarrollo, se tendrá una zona para uso comercial residencial y servicios mixtos con rodadura en concreto y adoquines. El mismo se estará trabajando en 3 etapas las cuales tienen Bulevares principales que conectan con calles secundarias de 15 metros aproximadamente para asegurar una circulación segura de los vehículos dentro del proyecto.

El sistema de acueducto o agua potable será abastecido mediante pozo propio, dada la condición de buena producción de agua en la zona, se proyecta unos tanques en la parte alta del proyecto y futura conexión con el acueducto del IDAAN que pasa frente al proyecto por el este en la calle pública. El manejo de las aguas pluviales se hará a través de canales de concreto, sistema de tragantes, cajas pluviales de inspección y tuberías de concreto reforzado. Los desfogues pluviales serán canalizados hacia la quebrada La Polonia, tomando en consideración los resultados del estudio hidrológico aplicado a la misma.

El proyecto busca aprovechar un lugar que históricamente ha tenido una dinámica de asentamiento humano, e igualmente ha sido un centro poblado, aunque no fue desarrollado su importancia estratégica, este panorama ha cambiado por la cercanía a ciudad de Penonomé y el desarrollo económico de la misma, generando una tendencia al crecimiento con base en el desarrollo de urbanizaciones en la región.

DETALLES DEL AMBIENTE BIOLÓGICO (FLORA)

El estudio define la identificación de los siguientes tipos de vegetación dentro de las áreas de influencia directa e indirecta del proyecto:

La vegetación existente está caracterizada por la presencia de especies que evidencia las fuertes intervenciones antrópicas realizadas en el pasado que incluyeron la eliminación de la vegetación original en el proceso de transformación de las áreas boscosas existente para convertirlas en terrenos que cumplieran los requisitos para la práctica agropecuaria en este caso la ganadería extensiva.

De acuerdo con la estructura de la cobertura vegetal producto de la caracterización de la flora en general, se identifican 2 tipos de cobertura vegetal como: Bosque Secundario Joven (Rastrojo) y Bosque Secundario con una característica de Bosque de Galería.

Se ha conceptualizado una lotificación de macro-lotes en donde el acceso a este desarrollo se destina para uso de comercio bajo la Norma C2, RM-2, RE. Estos macro-lotes varían en forma y en tamaño, pero al final cada uno de estos podrán desarrollarse en conjunto más grandes o más

pequeños de acuerdo a las necesidades de la demanda inmobiliaria del momento, pero siempre manteniendo el marco regulatorio de la norma probada para este Proyecto.

Los detalles de dimensión de espacio que ocupan estas formaciones vegetales son la siguiente:

Vegetación de bosque Secundario con una característica de Bosque de Galería: se define como masa forestal que se desarrolla naturalmente después de la desaparición total o parcial de obras anteriores, cuyas características en cuanto a la composición y el tamaño son diferentes a la masa arbórea que remplaza.

la superficie que ocupa esta vegetación en el total del predio es de 21 hectáreas representando aproximadamente el 22 % de la superficie total del área del proyecto.

Vegetación de bosque secundario joven (rastrojo): formación vegetal constituida por especies herbáceas, arbustivas, leñosas y ocasionalmente árboles invasores de 1 a 5 años de edad que no sobrepasan los 5 metros de altura promedio y que crecen en terrenos deforestados y luego abandonados. La superficie dentro del predio es de 70 hectáreas + 9,844 m², ocupando aproximadamente un 77% del tamaño del polígono.

ANÁLISIS DE LA SITUACIÓN

La Constitución Política Nacional en su artículo 119 establece que el Estado y todos los habitantes del territorio nacional tienen el deber de propiciar un desarrollo social y económico que prevenga la contaminación del ambiente, mantenga el equilibrio ecológico y evite la destrucción de los ecosistemas.

La Constitución Política de la República de Panamá igualmente establece que el Estado reglamentará, fiscalizará y aplicará oportunamente las medidas necesarias para garantizar que la utilización y el aprovechamiento de los bosques, tierras y aguas, se lleven a cabo razonablemente, de manera que se evite su depredación y se asegure su preservación, renovación y permanencia.

El Ministerio de Ambiente como entidad rectora del Estado, en materia de protección, conservación, preservación y restauración del ambiente y el uso sostenible de los recursos naturales para asegurar el cumplimiento y aplicación de las leyes, los reglamentos y la Política Nacional del Ambiente debe emitir por su responsabilidad y competencia, opinión al respecto del presente Estudio.

La Ley 1 de 3 de febrero de 1994, tiene entre su finalidad la protección, conservación, mejoramiento, acrecentamiento, educación, investigación, manejo y aprovechamiento racional de los recursos forestales de la República.

Que la misma Ley, declara de interés nacional y sometido al régimen de la misma, todos los recursos forestales existentes en el territorio nacional. Para tal efecto, constituyen entre los objetivos fundamentales del Estado, acciones orientadas a armonizar los planes y proyectos nacionales de producción y desarrollo, con la utilización y conservación de los recursos forestales.

Dados estos compromisos de protección y conservación de recursos que deben implementarse en armonía con los planes y proyectos de desarrollo propuestos y tomando en cuenta que la propuesta presentada no afectara el área de recurso boscoso(el bosque de galería de las fuentes

hídricas.) existente en el polígono del proyecto propuesto para desarrollar; la Dirección Forestal con plena competencia y responsabilidad en velar por la protección y conservación de tales recursos, considera viable presente estudio de impacto ambiental como ha sido presentado.

CONCLUSION

El promotor deberá mantener los criterios técnicos establecidos en el actual plan de ejecución del proyecto. Con base en este criterio, la dirección regional correspondiente deberá verificar mediante acto de inspección técnica de campo el fiel cumplimiento de las medidas de protección y conservación por parte del promotor de la obra.

Revisado Por:

Noé Durango V.

Idoneidad N° 4,634.02

ND/



CONSEJO TÉCNICO NACIONAL
DE AGRICULTURA
NOE DURANGO VELASQUEZ
MAESTRÍA EN C. AMBIENTALES
CENF. M. REC. NAT.
IDONEIDAD: 4,634-02-M1407