

Panamá, 24 de enero de 2022.

Licenciada

MARISOL AYOLA

Directora Regional

Ministerio de Ambiente- Provincia de Panamá Oeste

E. S. D.

Respetada Lic. Ayola:

En respuesta a Nota DRPO-DIREC-SEIA-NE-1389-2021, donde se solicita información complementaria al Estudio de Impacto Ambiental del Proyecto denominado **URBANIZACIÓN LA PITA VILLAGE**, a desarrollarse en el corregimiento de Villa del Rosario, distrito de Capira, provincia de Panamá Oeste, tenemos a bien informar lo siguiente:

Observaciones.

En el capítulo 7.0 DESCRIPCIÓN DEL AMBIENTE BIOLÓGICO. En el punto Característica de la Flora Tabla N° 5 Especies de arbustos y árboles aislados y cercas vivas existentes en el área del proyecto. Tabla N° 6 Resultados del Inventario realizado en el área de Influencia Directa del proyectopropuesto (Págs. 37 a la 41 del EsIA). No se hace mención de los árboles de **DALBÉRGIA RETUSA**, con el nombre común de “Cocobolo”, de diferentes diámetros y alturas, los cuales fueron observados en inspección de campo el día 09 de diciembre del 2021, por lo tanto, en base a dichos puntos se solicita lo siguiente:

1. **Aclarar según Resolución N° AG 0696-2013 del 17 de octubre del 2013, por lo cual se reglamenta el aprovechamiento de las ESPECIES DALBÉRGIA RETUSA y DALBÉRGIA DARIENIENSIS, conocidas como Cocobolo, en la República de Panamá y se dictan otras disposiciones y la Resolución AG-0602-2014, de 02 de septiembre de 2014, que alternativas concretas y específicas, pudiesen presentar sobre esta zona, conformada por un**

bosque secundario joven (rastrajo), gramínea, bosque de galería de la fuente hídrica y cercas vivas, ubicado dentro de la huella del polígono del proyecto del EsIA, categoría I, donde se encuentran estas especies para su preservación, conservación, protección, toda vez que se identificaron individuos dispersos y con características fenotípicas para ser árboles con potencial de semilleros

RESPUESTA:

En respuesta a lo solicitado la Sociedad Promotora dará cumplimiento a la normativa ambiental vigente en lo que compete a la **preservación, conservación, protección** de la especie existente dentro del polígono, específicamente **DALBÉRGIA RETUSA**, conocida como Cocobolo.

De acuerdo al inventario forestal que se presenta en la sección de anexos, el cual fue elaborado **por el Ingeniero Forestal ALDO CORDOBA, profesional idóneo, debidamente registrado en el Ministerio de Ambiente, con registro Forestal N° 006-2013**, se identificaron once (11) árboles de esta especie a proteger **DALBÉRGIA RETUSA**, conocida como Cocobolo, los cuales se encuentran en diferentes puntos dentro del polígono del futuro proyecto.

De acuerdo con la evaluación del Ingeniero Forestal ALDO CORDOBA tres (3) de estas especies están huecos y uno (1) está seco (muerto).

La Sociedad Promotora se compromete a garantizar y salvaguardar las áreas intacta donde se ubican las especies protegidas de Cocobolo (**DALBÉRGIA RETUSA**), por lo cual se ha modificado el desarrollo urbanístico. Por lo anterior mencionado adjuntamos en la sección de anexos el Plano de proyecto modificado. En el mismo se puede observar que las especies protegidas de Cocobolo (**DALBÉRGIA RETUSA**), quedarán ubicadas de la siguiente manera:

- Las especies protegidas de Cocobolo (**DALBÉRGIA RETUSA**), identificadas en el Inventario Forestal con el **No. 16 y 56** quedarán ubicadas en áreas verdes.
- La especie protegida de Cocobolo (**DALBÉRGIA RETUSA**), identificada en el

Inventario Forestal con el **No. 57** quedará ubicada en el área del tanque de reserva de agua.

- Las especies protegidas de Cocobolo (**DALBÉRGIA RETUSA**), identificadas en el Inventario Forestal con el **No. 1, 24,26,25, 30,32 y 58** quedarán en el **área colindante entre lotes residenciales con suficiente espacio entre las residencias y los árboles para que las residencias no sean afectadas.**
- Es importante mencionar que la especie protegida de Cocobolo (**DALBÉRGIA RETUSA**), **identificada en el Inventario Forestal con el No. 33 ha sido identificada por el Ingeniero Forestal, como seco (muerto), por lo que no se podrá conservar**, ya que por su estado actual podría representar un peligro para la futura población que habitará en el proyecto.

Por lo anterior mencionado, la nueva descripción del proyecto es la siguiente: **La URBANIZACION LA PITA VILLAGE** consiste en la construcción de un residencial de interés social sobre una superficie total de 4 has + 9661.18 m², el cual contará con ciento setenta y dos (172) lotes residenciales, un (1) lote comercial, área de calles, área de parque y zonas verdes, área de servidumbre hídrica, planta de tratamiento de aguas residuales y tanque de agua.

En los ciento setenta y dos (172) lotes residenciales se construirán viviendas unifamiliares. Las viviendas unifamiliares a construir contarán con tres recamaras, dos baños, sala, comedor, lavandería, cocina y estacionamiento.

Desglose de Áreas del Proyecto.

Desglose	Área
Área de lotes residenciales	28,368.89 m ²
Lote Comercial	348.61 m ²
Área de calles	14, 158.12 m ²
Áreas de parque y zonas verdes	4,433.60 m ²
*Área de la Finca afectada por el paso de la quebrada La Pita	586.30 m ²
Áreas afectada servidumbre hídrica	1226.71 m ²
Área de planta de tratamiento	270.12 m ²
Área de tanque de agua	268.83 m ²
Área Total	49,661.18 m²

Fuente: Plano de Construcción.

La Sociedad Promotora contempla hacer la advertencia a los futuros compradores sobre de la normativa ambiental vigente en lo que compete a la **preservación, conservación, protección** de la especie **DALBÉRGIA RETUSA**, conocida como Cocobolo y colocar letreros sobre la prohibición de la tala de los árboles de **DALBÉRGIA RETUSA**, conocida como Cocobolo.

Además, durante la fase de construcción, la Sociedad Promotora contempla delimitar el polígono de cada especie a fin de evitar afectar las raíces de durante los trabajos a realizar de movimiento de tierra. Es importante aclarar que se va a tomar en cuenta la topografía del terreno para establecer el perímetro de cada árbol de cocobolo para el movimiento de tierra que se requiere, resaltando que la topografía del área del proyecto es bastante regular, por ende no será necesario realizar un gran movimiento de tierra.

Igualmente, el Ministerio de Ambiente podrá coordinar con la Sociedad Promotora, en caso de que requiera utilizar dichas especies de **DALBÉRGIA RETUSA**, existentes que cuenten con las características apropiadas para ser productoras de semillas.

En cuanto al Bosque de Galería existente en la colindancia del polígono del futuro proyecto y la Quebrada la Pita, tal cual como se estableció en el Estudio de Impacto Ambiental se protegerá y conservará en cumplimiento con lo que establece la Ley Forestal.

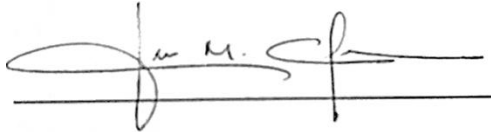
- 2. Presentar Inventario Forestal pie a pie, de los árboles de DALBÉRGIA RETUSA, con el nombre común de “Cocobolo”, debidamente detallado (georreferenciado y señalar o marcar), con los perímetros dasométricos exigidos por el Ministerio de Ambiente de las especies existentes dentro de la huella del proyecto.**

RESPUESTA:

En la sección de anexos se adjunta el correspondiente Inventario Forestal pie a pie, en el cual se identifican los árboles de **DALBÉRGIA RETUSA**, conocidos como “Cocobolo”, debidamente detallado (georreferenciado y señalado o marcado), con los perímetros dasométricos exigidos por el Ministerio de Ambiente de las especies existentes dentro de la huella del proyecto.

Este inventario forestal pie a pie fue realizado el 11 de enero de 2022 por el **Ingeniero Forestal ALDO CORDOBA**, profesional idóneo, debidamente registrado en el **Ministerio de Ambiente**, con registro Forestal N° 006-2013.

Atentamente;

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'J. M. C.', is written over two horizontal lines.

JUAN MIGUEL CENTELLA CASTILLO

Cedula número 8-809-343.

ANEXOS:

- a.** Inventario Forestal pie a pie.
- b.** Plano del Proyecto Modificado.

INVENTARIO FORESTAL - URBANIZACIÓN LA PITA VILLAGE								
No	N. común	Nombre botánica	Dap (cms)	HC (m)	H.T (m)	Uso y	Coordenadas UTM WGS84	
						Estado	X	Y
1	Cocobolo	Dalbergia retusa	53	6	10	P	626805.01	974510.47
2	Roble	Tabebuia rosea	37	6	10	P		
3	Guettarda	Guettarda sp.1	33	2	8	P		
4	Laurel	Cordia alliodora	20	4	6	P		
5	Laurel	Cordia alliodora	20	4	7	P		
6	Cassia Amarilla	Cassia moschata	53	2	6	P		
7	Laurel	Cordia alliodora	36	3	10	P		
8	Laurel	Cordia alliodora				cercas vivas		
9	Laurel	Cordia alliodora				cercas vivas		
10	Laurel	Cordia alliodora				cercas vivas		
11	Neen	Azadirachta indica	35	4	8	Exótica		
12	Roble	Tabebuia rosea	43	2	12	P		
13	Roble	Tabebuia rosea	42	2	12	P		
14	Laurel	Cordia alliodora	24	6	10	cercas vivas		
15	Jobo	Spondias mombin	42	4	6	P		
16	Cocobolo	Dalbergia retusa	44	2	8	P	626791.38	974473.12
17	Cortezo	Apeiba tibourbou				cercas vivas		
18	Balo	Gliricidia sepium				cercas vivas		
19	Cassia Amarilla	Cassia moschata	10	2	10	P		
20	Laurel	Cordia alliodora	30	6	10	P		
21	Laurel	Cordia alliodora	28	6	8	P		
22	Laurel	Cordia alliodora	26	6	10	P		
23	Laurel	Cordia alliodora	24	6	10	P		
24	Cocobolo	Dalbergia retusa	41	4	8	Hueca	626837.63	974446.19

25	Cocobolo	Dalbergia retusa	49	4	8	Hueca	626763.0953	974387.86
26	Cocobolo	Dalbergia retusa	53	4	8	P	626841.65	974448.02
27	Neen	Azadirachta indica	24	1	4	exótica		
28	Laurel	Cordia alliodora	26	8	12	P		
29	Laurel	Cordia alliodora	22	8	12	P		
30	Cocobolo	Dalbergia retusa	38	5	12	Hueca	626843.1	974311.08
31	Llanto	Guapira costaricana	22	5	8	cercas vivas		
32	Cocobolo	Dalbergia retusa	44	3	8	bifurcado (P)	626843.195	974399.848
33	Cocobolo	Dalbergia retusa	48	2	8	Seco	626858.24	974192.642
34	Balo	Gliricidia sepium				cercas vivas		
35	Laurel	Cordia alliodora	32	4	12	P		
36	Laurel	Cordia alliodora	33	4	12	P		
37	Laurel	Cordia alliodora	34	8	12	P		
38	Laurel	Cordia alliodora	31	7	12	P		
39	Laurel	Cordia alliodora	26	2	7	P		
40	Neen	Azadirachta indica	35	2	8	Exotica		
41	Laurel	Cordia alliodora	52	8	13	P		
42	Corotu	Enterolobium cyclocarpum	89	2	9	P		
43	Corotu	Enterolobium cyclocarpum	63	2	8	P		
44	Cassia Amarilla	Cassia moschata	62	2	8	P		
45	Cassia Amarilla	Cassia moschata	30	2	8	P		
46	Nance	Byrsonima crassifolia	40	2	2	P		
47	Jobo	Spondias mombin	29	2	8	P		
48	Neen	Azadirachta indica				exótica 4		
49	Guacimo Colorado	Luehea seemannii	45	3	10	P		
50	Guacimo Colorado	Luehea seemannii	36	3	10	P		
51	Matapalo	Ficus sp.1				Cercas vivas		
52	Jobo	Spondias mombin	42	5	13	P		
53	Ceiba,bongo	Ceiba pentandra	100	10	15	P		

54	Níspero	Manilkara sp.1	74	4	10	Hueca		
55	Caimito	Chrysophyllum cainito	43	1	8	P		
56	Cocobolo	Dalbergia retusa	33	2	6	P	626855.2066	974343.785
57	Cocobolo	Dalbergia retusa	26	2	6	P	626795.618	974345.933
58	Cocobolo	Dalbergia retusa	37	2	6	P	626805.4734	974236.947

VEGETACION EXISTENTE POR FAMILIA					
No.	FAMILIA	NOMBRE CIENTIFICO	HABITO	NOMBRE COMUN	Cantidad
1	Fabaceae	Gliricidia sepium	Arbol	Balo	2
2	Fabaceae	Cassia moschata	Arbol	Casia Amarillo	4
3	Sapotaceae	Chrysophyllum cainito	Arbol	Caimito	1
4	Bombacaceae	Ceiba pentandra	Arbol	Ceiba	1
5	Fabaceae	Dalbergia retusa	Arbol	Cocobolo	11
6	Fabaceae	Enterolobium cyclocarpum	Arbol	Corotu	2
7	Tiliaceae	Apeiba tibourbou	Arbol	Cortezo	1
8	Tiliaceae	Luehea seemannii	Arbol	Guacimo Colorado	2
9	Anacardiaceae	Spondias mombin	Arbol	Jobo	3
10	Boraginaceae	Cordia alliodora	Arbol	Laurel	19
11	Nyctaginaceae	Guapira costaricana	Arbol	Llanto	1
12	Moraceae	Ficus sp.1	Arbol	Matapalo	1
13	Malpighiaceae	Byrsonima crassifolia	Arbol	Nance	1
14	Meliaceae	Azadirachta indica	Arbol	Neen	4
15	Sapotaceae	Manilkara sp.1	Arbol	Nispero	1
16	Desconocido	Guettarda sp.1	Arbol	Guettarda	
17	Bignoniaceae	Tabebuia rosea	Arbol	Roble	3

VOLUMEN DE LA VEGETACIÓN EXISTEN Y OTROS PARÁMETROS						
No.	NOMBRE COMUN	NOMBRE CIENTIFICO	D (cms)	Altura Com (ms)	Altura Total (ms)	Volumen (m³)
1	Cocobolo	Dalbergia retusa	53	6	10	1.32
2	Roble	Tabebuia rosea	37	6	10	0.65
3	Guettarda	Guettarda sp.1	33	2	8	0.17
4	Laurel	Cordia alliodora	20	4	6	0.13
5	Laurel	Cordia alliodora	20	4	7	0.13
6	Casia Amarilla	Cassia moschata	53	2	6	0.44
7	Laurel	Cordia alliodora	36	3	10	0.31
8	Laurel	Cordia alliodora	32	3	7	0.24
9	Laurel	Cordia alliodora	32	3	7	0.24
10	Laurel	Cordia alliodora	32	3	10	0.24
11	Neen	Azadirachta indica	35	4	8	0.38
12	Roble	Tabebuia rosea	43	2	12	0.29
13	Roble	Tabebuia rosea	42	2	12	0.28
14	Laurel	Cordia alliodora	24	6	10	0.27
15	Jobo	Spondias mombin	42	4	6	0.55
16	Cocobolo	Dalbergia retusa	44	2	8	0.30
17	Cortezo	Apeiba tibourbou	25	4	8	0.20
18	Balo	Gliricidia sepium	15	4	8	0.07
19	Casia Amarilla	Cassia moschata	10	2	10	0.02
20	Laurel	Cordia alliodora	30	6	10	0.42
21	Laurel	Cordia alliodora	28	6	8	0.37
22	Laurel	Cordia alliodora	26	6	10	0.32
23	Laurel	Cordia alliodora	24	6	10	0.27
24	Cocobolo	Dalbergia retusa	41	4	8	0.53
25	Cocobolo	Dalbergia retusa	49	4	8	0.75
26	Cocobolo	Dalbergia retusa	53	4	8	0.88

27	Neen	Azadirachta indica	24	1	4	0.05
28	Laurel	Cordia alliodora	26	8	12	0.42
29	Laurel	Cordia alliodora	22	8	12	0.30
30	Cocobolo	Dalbergia retusa	38	5	12	0.57
31	Llanto	Guapira costaricana	22	5	8	0.19
32	Cocobolo	Dalbergia retusa	44	3	8	0.46
33	Cocobolo	Dalbergia retusa	48	2	8	0.36
34	Balo	Gliricidia sepium	15	3	6	0.05
35	Laurel	Cordia alliodora	32	4	12	0.32
36	Laurel	Cordia alliodora	33	4	12	0.34
37	Laurel	Cordia alliodora	34	8	12	0.73
38	Laurel	Cordia alliodora	31	7	12	0.53
39	Laurel	Cordia alliodora	26	2	7	0.11
40	Neen	Azadirachta indica	35	2	8	0.19
41	Laurel	Cordia alliodora	52	8	13	1.70
42	Corotu	Enterolobium cyclocarpum	89	2	9	1.24
43	Corotu	Enterolobium cyclocarpum	63	2	8	0.62
44	Casia Amarilla	Cassia moschata	62	2	8	0.60
45	Casia Amarilla	Cassia moschata	30	2	8	0.14
46	Nance	Byrsonima crassifolia	40	2	2	0.25
47	Jobo	Spondias mombin	29	2	8	0.13
48	Neen	Azadirachta indica	12	4	8	0.05
49	Guacimo Colorado	Luehea seemannii	45	3	10	0.48
50	Guacimo Colorado	Luehea seemannii	36	3	10	0.31
51	Matapalo	Ficus sp.1	0	0	0	0.00
52	Jobo	Spondias mombin	42	5	13	0.69
53	Ceiba	Ceiba pentandra	100	10	15	7.85
54	Níspero	Manilkara sp.1	74	4	10	1.72

55	Caimito	Chrysophyllum cainito	43	1	8	0.15
56	Cocobolo	Dalbergia retusa	33	2	6	0.17
57	Cocobolo	Dalbergia retusa	26	2	6	0.11
58	Cocobolo	Dalbergia retusa	37	2	6	0.22
		Total Volumen (m3)				30.82

DISTRIBUCION POR CATEGORIA DIAMETRICA DE TODOS LOS ARBOLES ENCONTARDOS.												
No.	ESPECIE	CATEGORIA DIAMETRICA										
1	Balo	10-19.9	20-29.9	30-39.9	40-49.9	50-59.9	60-69.9	70-79.9	80-89.9	90-99.9	100>	Total
	No. Arboles	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2
	Vm3	0.12	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.12
2	Casia Amarillo											
	No. Arboles	1	0	1	0	1	1	0	0	0	0	4
	Vm3	0.02	0	0.14	0	0.44	0.6	0	0	0	0	1.2
3	Caimito											
	No. Arboles	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	1
	Vm3	0	0	0	0.15	0	0	0	0	0	0	0.15
4	Ceiba											
	No. Arboles	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1
	Vm3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	7.85	7.85
5	Cocobolo											
	No. Arboles	0	1	3	5	2	0	0	0	0	0	11.0
	Vm3	0	0.11	0.95	2.4	2.21	0	0	0	0	0	5.67
6	Corotu											
	No. Arboles	0	0	0	0	0	1	0	1	0	0	2
	Vm3	0	0	0	0	0	0.63	0	1.24	0	0	1.87
7	Cortezo											
	No. Arboles	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	1
	Vm3	0	0.2	0	0	0	0	0	0	0	0	0.2

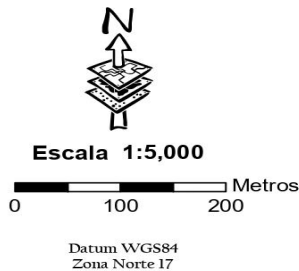
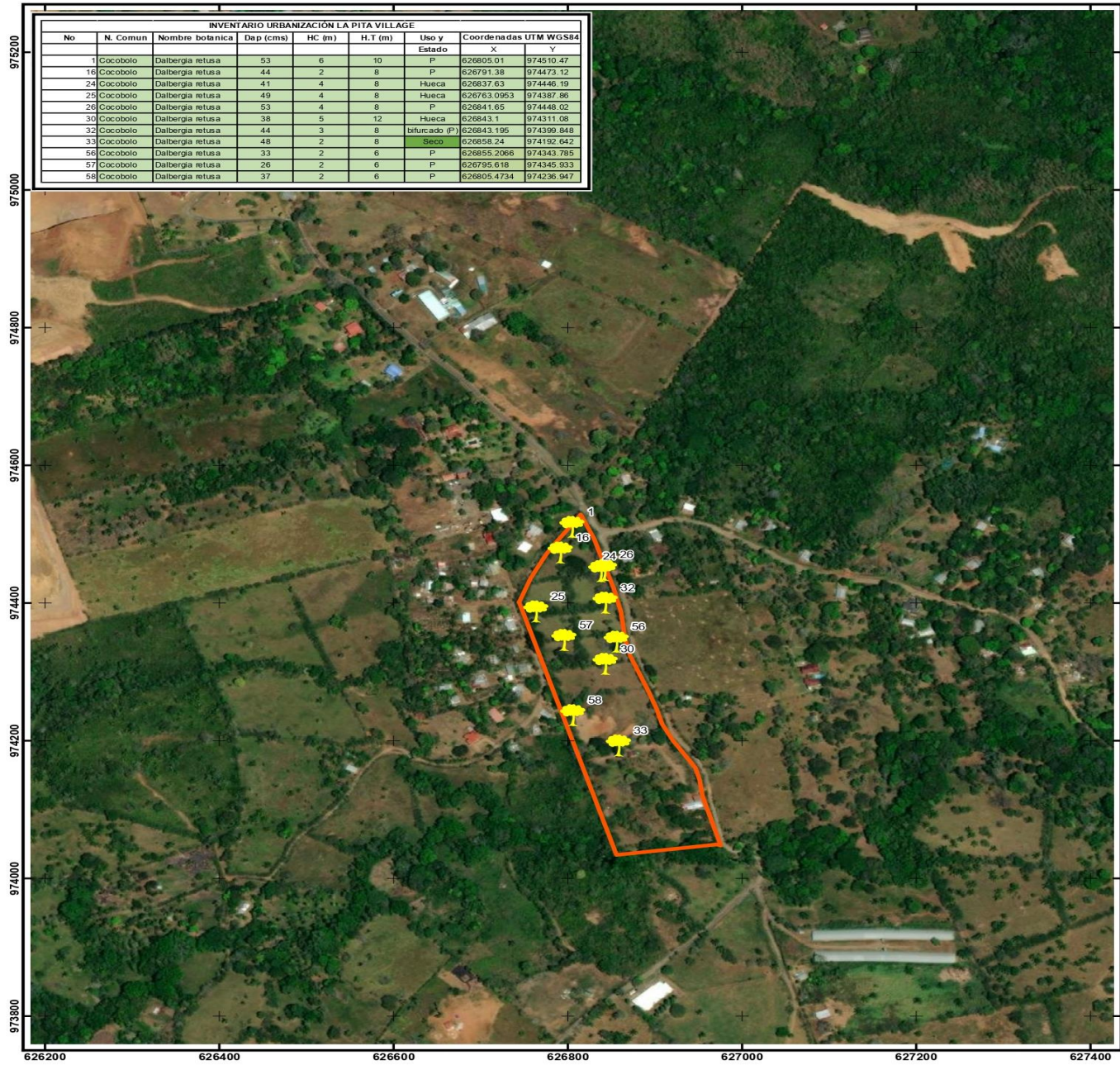
8	Guasimo Colorado											
	No. Arboles	0	0	1	1	0	0	0	0	0	0	2
	Vm3	0	0	0.3	0.48	0	0	0	0	0	0	0.78
9	Jobo											
	No. Arboles	0	1	0	2	0	0	0	0	0	0	3
	Vm3	0	0.13	0	1.25	0	0	0	0	0	0	1.38
10	Laurel											
	No. Arboles	0	9	9	0	1	0	0	0	0	0	19
	Vm3	0	2.32	3.37	0	1.7	0	0	0	0	0	7.39
11	Llanto											
	No. Arboles	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	1
	Vm3	0	0.19	0	0	0	0	0	0	0	0	0.19
12	Guettarda											
	No. Arboles	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	1
	Vm3	0	0	0.17	0	0	0	0	0	0	0	0.17
13	Nance											
	No. Arboles	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	1
	Vm3	0	0	0	0.25	0	0	0	0	0	0	0.25
14	Neen											
	No. Arboles	1	1	2	0	0	0	0	0	0	0	4
	Vm3	0.05	0.05	0.57	0	0	0	0	0	0	0	0.67
15	Nispero											
	No. Arboles	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	1
	Vm3	0	0	0	0	0	0	1.71	0	0	0	1.71
16	Roble											
	No. Arboles	0	0	1	2	0	0	0	0	0	0	3
	Vm3	0	0	0.65	0.57	0	0	0	0	0	0	1.22
	Total arboles	4	14	18	12	4	2	1	1	0	1	57
	Total Vm3	0.19	3	6.15	5.1	4.35	1.23	1.71	1.24	0	7.85	30.82

RESUMEN DEL INVENTARIO			
No.	Nombre común	Cantidad arboles inventariadas	Volumen (m³)
1	Balo	2	0.12
2	Casia Amarillo	4	1.2
3	Caimito	1	0.15
4	Ceiba	1	7.85
5	Cocobolo	11	5.67
6	Corotu	2	1.87
7	Cortezo	1	0.2
8	Guacimo Colorado	2	0.78
9	Jobo	3	1.38
10	Laurel	19	7.39
11	Llanto	1	0.19
12	Guettarda	1	0.17
13	Nance	1	0.25
14	Neen	4	0.67
15	Nispero	1	1.71
16	Matapalo	1	0
17	Roble	3	1.22
		58	30.82

INVENTARIO URBANIZACIÓN LA PITA VILLAGE- Cocobolo DALBERGIA RETUSA.

No	N. Común	Nombre botánica	Dap (cms)	HC (m)	H.T (m)	Uso y	Coordenadas UTM WGS84	
						Estado	X	Y
1	Cocobolo	Dalbergia retusa	53	6	10	P	626805.01	974510.47
16	Cocobolo	Dalbergia retusa	44	2	8	P	626791.38	974473.12
24	Cocobolo	Dalbergia retusa	41	4	8	Hueca	626837.63	974446.19
25	Cocobolo	Dalbergia retusa	49	4	8	Hueca	626763.0953	974387.86
26	Cocobolo	Dalbergia retusa	53	4	8	P	626841.65	974448.02
30	Cocobolo	Dalbergia retusa	38	5	12	Hueca	626843.1	974311.08
32	Cocobolo	Dalbergia retusa	44	3	8	bifurcado (P)	626843.195	974399.848
33	Cocobolo	Dalbergia retusa	48	2	8	Seco	626858.24	974192.642
56	Cocobolo	Dalbergia retusa	33	2	6	P	626855.2066	974343.785
57	Cocobolo	Dalbergia retusa	26	2	6	P	626795.618	974345.933
58	Cocobolo	Dalbergia retusa	37	2	6	P	626805.4734	974236.947

**UBICACION DE ARBOLES DE COCOBOLO PROYECTO: LA PITA VILLAGE
CORREGIMIENTO DE VILLA ROSARIO, DISTRITO DE CAPIRA, PROVINCIA DE PANAMA OESTE.**



Leyenda

- Arboles de Cocobolo
- Polígono 4 ha +9,661.18 m2

Fotografías de la realización del Inventario Forestal.

DALBERGIA RETUSA (Cocobolo)

Ubicación geográfica 626805,01 – 974510,47



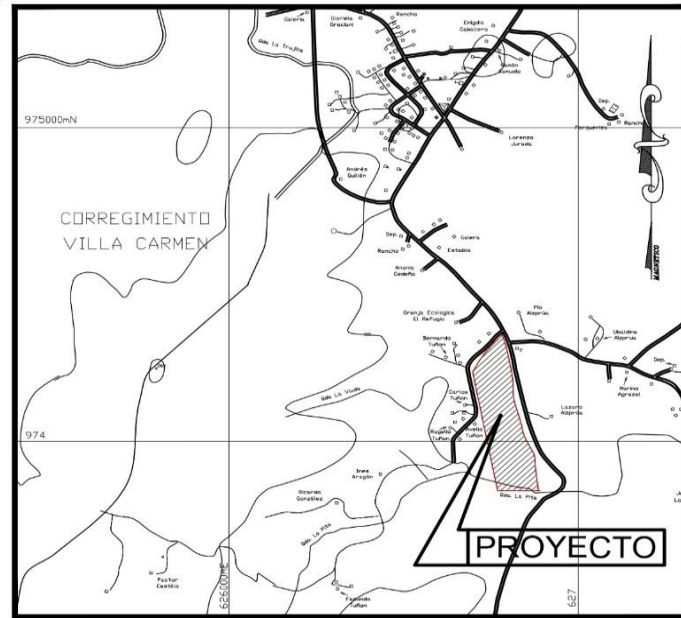
DALBERGIA RETUSA (Cocobolo)

Ubicación geográfica 626791,38 – 974473,12



DALBERGIA RETUSA (Cocobolo)
Ubicación geográfica 626779,87 – 974398,85





UBICACION REGIONAL
ESC.: 1:10,000

DATOS DE LA FINCA
FINCAS No.: 445548, ROLLO I, DOC I
445333, ROLLO I, DOC I
SUPERFICIES : 2 HAS. + 2,125.67 M²
2 HAS. + 7535.51 M²
SUPERFICIE TOTAL : 4 HAS. + 9,661.18 M²

NOTA IMPORTANTE:
TODOS LOS LOTES DEL PROYECTO SERAN
INSCRITOS AL FONDO SOLIDARIO DE VIVIENDA,
EN TOTAL SON 172 LOTES

CUADRO DE AREAS		
Descripción	m ²	%
AREA DE LOTES RESIDENCIALES	28,368.89	57.12
LOTE COMERCIAL	348.61	0.70
AREA DE CALLES	14,158.12	28.51
AREAS DE PARQUE Y ZONAS VERDES	4,433.60	8.93
AREA DE LA FINCA AFECTADA POR PASO DE QUEBRADA LA PITA	585.30	1.18
AREA AFECTADA SERV. HIDRICA (MIAMBIENTE)	1226.71	2.47
AREA DE PLANTAS DE TRATAMIENTO	270.12	0.54
AREA DE TANQUE DE AGUA	268.83	0.54
AREA TOTAL :	49,661.18	100 %

TOTAL DE LOTES: 172 LOTES RESIDENCIALES
NOTA: LAS AREAS VERDES Y PARQUES RESPECTO AL AREA UTIL DE LOTES EQUIVALE A 15.63%

RESIDENCIAL BONO SOLIDARIO
Fundamento Legal: Resolución 366-2020 de 5 de agosto de 2020

1. Denominación: RESIDENCIAL BONO SOLIDARIO (RBS)
2. Usos permitidos:
- Actividades Primarias:
- Viviendas unifamiliares
 - Viviendas adosadas
 - Viviendas en hilera
 - Edificios de apartamentos
- Actividades Complementarias:
- RBS-E (Residencial Básico Especial)
 - Comercio Barrial de acuerdo al Plan Normativo que rige el área donde se ubica el proyecto a desarrollar
3. Densidad Htela:
- Hasta 1000 personas por hectarea
4. Área mínima de lote:
- En vivienda unifamiliar: 150 m²
En viviendas adosadas: 120 m²
En viviendas en hilera: 100 m²
En edificios de apartamentos: 500 m²
5. Frente mínimo de lote:
- En vivienda unifamiliar: 7.50 metros
En viviendas adosadas: 6.00 m
En viviendas en hilera: 5.00 m
En edificios de apartamentos: 12 metros mínimo
6. Fondo mínimo de lote:
- Libre.
7. Altura máxima:
- En viviendas Planta baja y dos altos
- En apartamentos planta baja y cuatro (4) pisos desde el nivel de calle
8. Área de Ocupación Máxima:
- La que resulte de la resta de los retiros (laterales, posteriores y línea de construcción)
9. Área Libre Mínima:
- Área equivalente a la franja dentro de los retiros.
10. Línea de construcción:
- 2.50 metros mínimo a partir de la línea de propiedad. Los lotes de esquina, lineamiento, cumplir con dos líneas de construcción (frente de calles).
11. Retiro lateral mínimo:
- Viviendas unifamiliares: 1.00 m con aberturas y adosamiento con pared cega.
- Viviendas adosadas: 1.00 m (con aberturas o ciegos) para el retiro libre.
- Edificios de apartamentos: 1.50 m con aberturas y 1.00 m con pared cega.
12. Retiro posterior:
- 2.50 m
13. Estacionamientos:
- Viviendas unifamiliares, adosadas y en hilera: un (1) espacio de estacionamiento por cada cinco (5) apartamentos y el 10% adicional para visitas calculado del total de los estacionamientos.

Nota: Las viviendas unifamiliares adosadas y en hilera podrán proponer plazas de estacionamientos en la proporción de un (1) espacio de estacionamiento por cada cinco (5) unidades de vivienda y el 10% adicional de visitas calculados del total de estacionamientos.

COMERCIAL DE INTENSIDAD BAJA O BARRIAL
Fundamento Legal: Resolución No. 188-83 de 13 de septiembre de 1983

Usos permitidos:

Instalaciones comerciales y de servicios en general relacionados con las actividades mercantiles y profesionales de la comunidad o del barrio, siempre y cuando no afecten o perjudiquen el área residencial establecida. El uso comercial residencial se podrá dar en forma controlada e independiente, de acuerdo a norma residencial de la zona.

Área mínima de lote:

De acuerdo al área mínima permitida en la zona donde está ubicado: 12.00 ML.

Frente mínimo de lote:

Libre

Área libre mínima de lote:

40% del área de lote.

Área de ocupación máxima:

60 % del área de lote.

Línea de construcción:

La establecida 0.250 ML. mínimo a partir de la línea de propiedad.

Altura máxima:

Será determinada por el código de zona predominante en el sector.

Retiro lateral:

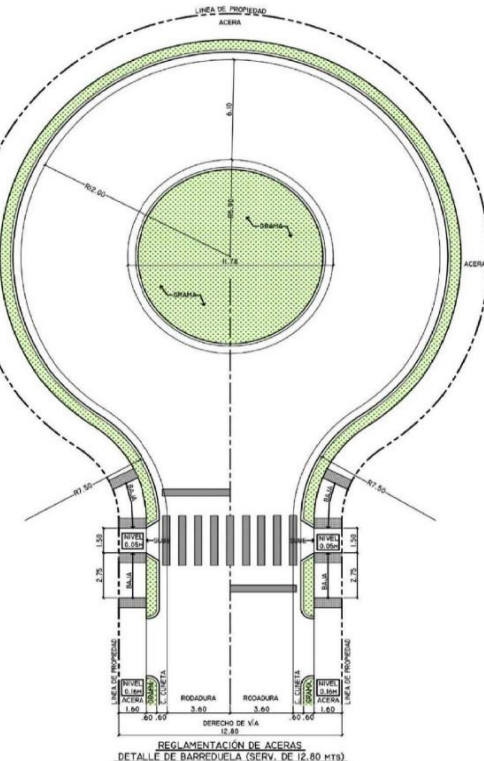
- Cuando colinde con los códigos de zona R1 -B y R2 -A, ninguno en planta baja y dos altos con pared cega acatada hacia el vecino.
- Cuando colinde con los códigos de zona R2 -B, R3 y RE ninguno en planta baja y tres altos con pared cega acatada hacia el vecino.
- En el caso que se utilicen aberturas, el retiro lateral mínimo será de 1.00 ML.

Retiro posterior:

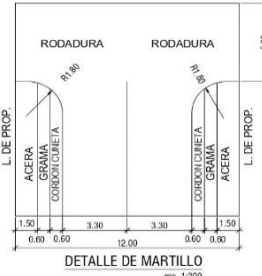
5.00 ML. en las zonas R1 -B, R2 -A y R2 -B.
4.00 ML. en la zona R3.
2.50 ML. en la zona RE.

Estacionamientos:

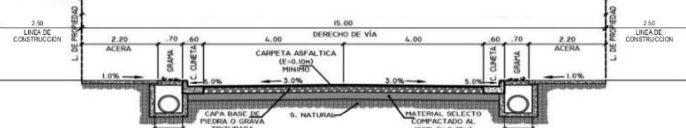
Un (1) espacio por cada 60.00 m² de uso comercial u oficina.



NOTA:
1. EL DISEÑO INTERNO ES RESPONSABILIDAD DEL DISEÑADOR.
2. EL PROMOTOR CUBRIRÁ CON LOS COSTOS DE LOS MATERIALES, CONFECCIÓN E INSTALACIÓN DE LA SEÑALIZACIÓN PROPUESTA.
3. SE MANTENDRÁ CONTINUIDAD EN LAS ACERAS A TRAVÉS DE RAMPA COMO LO ESTABLECEN LAS NORMAS PARA LAS PERSONAS CON DISCAPACIDAD.
4. LAS LAMINAS REFLECTIVAS DE CONTROL DE TRANSITO EXIGIDAS POR LA AUTORIDAD DEL TRANSITO Y TRANSPORTE TERRESTRE, DEBEN CUMPLIR CON LA NORMA ASTM D443-99 PARA EL FONDO Y TIPO VIII PARA LAS LETRAS.
5. PINTURA TERMOPLASTICA ALQUIDICA ASHTO M240 Y ESFERA DE VIDRIO, NORMA ASHTO M247 EXIGIDA POR LA AUTORIDAD DEL TRANSITO Y TRANSPORTE TERRESTRE.



NOTA:
EN LOS CASOS PUNTUALES EN LOS QUE SE REQUIERA ESPACIO ADICIONAL PARA LA INSTALACIÓN DE POSTES ELECTRICOS, GABINETES DE TELECOMUNICACIÓN, ELECTRICOS U OTROS SISTEMAS, SE PODRÁ UTILIZAR PARTE DE LA ACERA EN LA SECCIÓN TRANSVERSAL. SIN EMBARGO, LA ACERA EN NINGUN MOMENTO PODRÁ CONTAR CON MENOS DE 1.20 METROS DE ANCHO. SE PERMITIRÁ LA COLOCACIÓN DE SISTEMAS DE GABINETE DE TELECOMUNICACIÓN O ELECTRICOS REALIZANDO SAQUES EN LA GEOMETRÍA DE LOS LOTES FUERA DE LA ZONA DE SERVIDUMBRE.

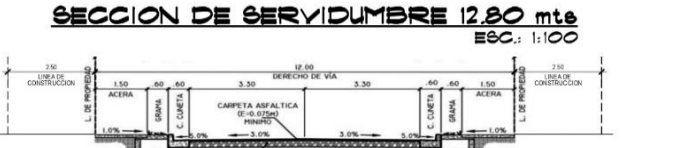


SECCION DE SERVIDUMBRE 15.00 mts
ESC.: 1:100

RODADURA DE CARPETA ASFÁLTICA CON CORDÓN CUNETTA ESPECIFICACIONES MINIMAS		
*1. CARPETA ASFÁLTICA (E=0.10H) A- PENDIENTE DE LA CORONA, 3% B- PENDIENTE DE LA CUNETTA, 5% *2. IMPRIMACIÓN DE MATERIAL BITUMINOSO *3. BASE DE MATERIAL PETREO (E=0.25H) A- TAMAÑO MÁXIMO DE 19" B- COMPACTACIÓN 100% (A.A.S.H.T.O. T-99) C- CBR (MÍNIMO 80%) *4. SUB-BASE DE MATERIAL SELECTO (E=0.25H) A- TAMAÑO MÁXIMO DE 3" B- COMPACTACIÓN 100% (A.A.S.H.T.O. T-99) C- CBR (MÍNIMO 35%)	*5. ALINEAMIENTO A- PENDIENTE MÍNIMA 1 % B- PENDIENTE MÁXIMA 12 % *6. ACERA A- HORMIGÓN DE 3,000 LBS/PLF ² A LA COMPRESIÓN. B- ESPESOR DE 0.10 H. C- COMPACTACIÓN DE SUB-RASANTE 90% (A.A.S.H.T.O. T-99) *7. SUB-RASANTE DE LA VÍA A- COMPACTACIÓN DE LOS ÚLTIMOS 0.30 CHS=100% (A.A.S.H.T.O. T-99) B- COMPACTACIÓN DEL RESTO DEL RELLENO + 95 % *7. PAVIMENTO DE LA VÍA SEGÚN A.A.S.H.T.O.	



SECCION DE SERVIDUMBRE 12.80 mts
ESC.: 1:100



SECCION DE SERVIDUMBRE 12.00 mts
ESC.: 1:100

RODADURA DE CARPETA ASFÁLTICA CON CORDÓN CUNETTA ESPECIFICACIONES MINIMAS		
*1. CARPETA ASFÁLTICA (E=0.075H) A- PENDIENTE DE LA CORONA, 3% B- PENDIENTE DE LA CUNETTA, 5% *2. IMPRIMACIÓN DE MATERIAL BITUMINOSO *3. BASE DE MATERIAL PETREO (E=0.20H) A- TAMAÑO MÁXIMO DE 19" B- COMPACTACIÓN 100% (A.A.S.H.T.O. T-99) C- CBR (MÍNIMO 80%) *4. SUB-BASE DE MATERIAL SELECTO (E=0.20H) A- TAMAÑO MÁXIMO DE 3" B- COMPACTACIÓN 100% (A.A.S.H.T.O. T-99) C- CBR (MÍNIMO 30%)	*5. ALINEAMIENTO A- PENDIENTE MÍNIMA 1.0 % B- PENDIENTE MÁXIMA 12 % *6. ACERA A- HORMIGÓN DE 3,000 LBS/PLF ² A LA COMPRESIÓN. B- ESPESOR DE 0.10 H. C- COMPACTACIÓN DE SUB-RASANTE 90% (A.A.S.H.T.O. T-99) *7. SUB-RASANTE DE LA VÍA A- COMPACTACIÓN DE LOS ÚLTIMOS 0.30 CHS=100% (A.A.S.H.T.O. T-99) B- COMPACTACIÓN DEL RESTO DEL RELLENO + 95 % *7. PAVIMENTO DE LA VÍA SEGÚN A.A.S.H.T.O.	



PLANTA GENERAL DE LOTIFICACION
ESC.: 1:150

UBICACION DE ARBOLES COCOBOLO

OLIVER F. VERGARA GUILLEN
ARQUITECTO
Licencia No. 1001-074
FIRMA
Ley 15 del 30 de Enero de 1959
Junta Técnica de Ingeniería y Arquitectura

ARQUITECTURA
ERLLEN

PROYECTO:
URBANIZACION LA PITA VILLAGE
PROPIETARIO:
LA PITA VILLAGE, S.A.
FIRMA DEL REPRESENTANTE LEGAL:
NOMBRE: JUAN MIGUEL CENTELLA CASTILLO
CÉDULA: 8-809-343

CONTENIDO DE LA HOJA:
ANTEPROYECTO
UBICACION DEL PROYECTO
LUGAR: LA PITA
CORREGIMIENTO DE VILLA ROSARIO
DISTRITO DE CAPIRA
PROVINCIA DE PANAMA OESTE

DISEÑO: Arg. Oliver Vergara
REVISADO: CAL CUILO
Ing. Jonathan Corrichategui

DIRECCION DE OBRAS Y CONSTRUCCIONES MUNICIPALES

FECHA: DICIEMBRE DE 2021
ESCALAS: INDICADAS
HOJA: 1 DE 2
HOJA No: A-1