

VICEMINISTERIO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
DIRECCIÓN DE INVESTIGACIÓN TERRITORIAL

Panamá, 12 de mayo de 2025

14.1204-104-2025

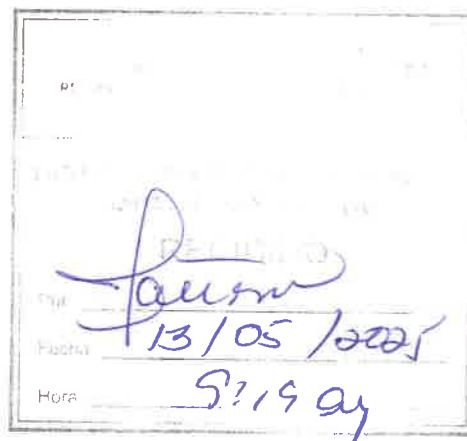
Licenciada

ITZY ROVIRA

Jefa del Departamento de Evaluación de
Estudios de Impacto Ambiental

MINISTERIO DE AMBIENTE

E.S.D.

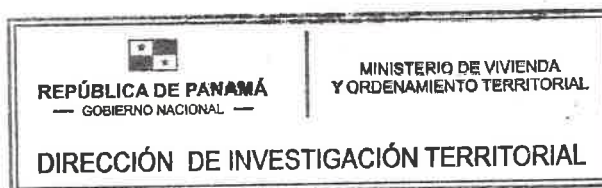


Licenciada Rovira:

Damos respuesta a nota No. **DEIA-DEEIA-UAS-0051-** 2025, adjuntando informe de Información Aclaratoria del Estudio de Impacto Ambiental del Proyecto "**SOUL SCAPE-PANAMA**", Expediente **DEIA-I-F-005-2025**.

Atentamente,


LIC. ALESSANDRA TREUHERZ. S
Directora de Investigación Territorial



ATS/rubi g

**MINISTERIO DE VIVIENDA Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL
VICEMINISTERIO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
DIRECCION DE INVESTIGACION TERRITORIAL
DEPARTAMENTO DE MEDIO AMBIENTE**

Comentario a la primera información aclaratoria del EsIA del proyecto **"Soul Scape - Panamá"**, a desarrollarse en el corregimiento de Tierra Oscura, distrito y provincia de Bocas del Toro.

Expediente: **DEIA-I-F-005-2025**

En cuanto a la segunda información aclaratoria solicitada al promotor, la pregunta 3, corresponde a observación señalada por el MIVIOT.

En cuanto a nuestra competencia, el promotor adjuntó la Nota. 14-1800-OT-075-2025, de 11 de marzo de 2025; de la Dirección de Control y Orientación del Desarrollo MIVIOT-Chiriquí, donde se indica que dicha finca cuenta con código de zonificación: **UAGRC (AREA DE APROVECHAMIENTO FORESTAL)**.

Según el Resumen Ejecutivo del Plan Local de Ordenamiento Territorial (PLOT), Distrito del Bocas del Toro, indica que Suelo Rural: Áreas Agrícolas Mixtas y Silvopastoriles - UAGRC, UAGRB, y **UAGRC**: Abarcan los terrenos de carácter rural con vocación para la producción agropecuaria, incluyendo actividades agrícolas, ganaderas y forestales. No se considera conveniente la transformación urbanística de estas áreas dentro de las circunstancias actuales y previsibles en el horizonte temporal del programa.


RUBI GONZÁLEZ
Ingeniera Forestal
Unidad Ambiental Sectorial
09 de mayo de 2025



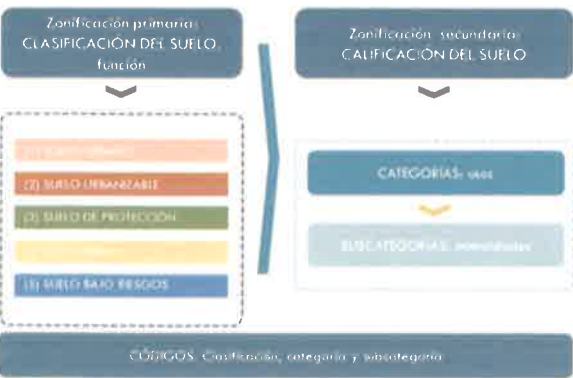
V°B°: 
Lic. **ALESSANDRA TREUHERZ**
Directora de Investigación Territorial

ZONIFICACIÓN

Este capítulo trata de la propuesta del Plan Local de Ordenamiento Territorial, es decir, el instrumento o herramienta que permite implementar el Modelo Territorial Futuro. Primero, mediante procesos participativos y reuniones con actores clave se plantea la distribución de uso de suelo, que a su vez se divide en dos etapas: la zonificación primaria y posteriormente la zonificación secundaria. La primera refiere a la "clasificación de suelo", que constituye el primer paso dividiéndose cinco grandes subdivisiones: Urbano, de Expansión Urbana, de Protección Ambiental, Rural y Bajo Riesgos Naturales. El segundo, la zonificación secundaria o "calificación del suelo" que consiste en la división de los grupos recién mencionados y que regulan los usos y actividades permitidos, condicionados y prohibidos.

Finalmente, se presenta la Normativa Urbana, la cual considera el conjunto de normas que regulan la actividad edificatoria, usos del suelo, densidades e intensidades para los distintos usos. Es decir, los lineamientos y directrices que hacen referencia a la propuesta.

Para encontrar más detalles sobre la zonificación, la normativa y sus usos, así como la metodología utilizada para llegar al resultado aquí presente, referir al Anexo 4.1A, y 4.1B, para la integración de las Unidades Territoriales Turísticas, al 4.2, para encontrar la previsión de infraestructura y equipamientos y el Anexo 9., 10. Y 11. Donde se encuentra la propuesta del acuerdo municipal, las matrices regulatorias y sus fichas correspondientes.



Zonificación Primaria

En esta sección se presenta la zonificación primaria de Bocas del Toro, denominada también Clasificación de Suelo. Este es el primer paso para la elaboración de un instrumento de carácter técnico-normativo para el ordenamiento territorial del distrito. El presente apartado se describe la zonificación planteada de acuerdo con las categorías señaladas, haciendo énfasis en las condiciones en las cuales se requiere ordenar el territorio, por ejemplo, las áreas de expansión urbana que respeten las áreas con condicionantes ambientales que se deben respetar y conservar, las

CATEGORÍA	DEFINICIÓN
Suelo urbano	Corresponde a aquellas áreas del territorio que disponen de infraestructuras públicas mínimas (red primaria de energía, abastecimiento de agua y alcantarillado) para proporcionar los servicios adecuados a la edificación existente y a la edificación prevista por la ordenación urbanística, así como infraestructura vial y su servidumbre que limitan el uso privado del espacio público
Suelo de Expansión urbana	Refiere al suelo vacante o "sin urbanizar" pero que es apto para un desarrollo urbano futuro. Este puede encontrarse al interior, como al exterior de la huella urbana actual.
Suelo de protección	Comprende el suelo de protección ambiental. Está constituido por las áreas excluidas de los posibles procesos de urbanización en razón a la protección de servicios ambientales que prestan de valor natural, productivo, cultural y de protección, de la existencia de limitaciones derivadas de la protección ante riesgos naturales o algún otro criterio establecido por la ley correspondiente o que se justifique por algún instrumento de planeación, existente, de índole metropolitana, local y/o parcial.
Suelo rural	Se denomina suelo rural a los lotes con valor agrícola, ganadera y forestal, que se clasifiquen dentro del plan local, de forma tal que, no resulte conveniente o necesaria su desarrollo urbanístico en las circunstancias actuales y previsibles en el horizonte temporal del PLOT. El desarrollo de estos terrenos debe permitir la organización de las comunidades, pero deberá mantenerse como "área rural".
Suelo bajo riesgos naturales	Corresponde a las zonas de riesgo que se encuentren expuestas a eventos naturales, principalmente considerando los riesgos relacionados con el aumento en el nivel del mar y la ocurrencia de incendios forestales

Tabla # 1 Clasificación del Suelo

características territoriales del suelo de protección como bosques, riberas, playas, acantilados, áreas protegidas, entre otros.

La propuesta de clasificación de suelo corresponde con 173.50 ha de suelo urbano (0.62% de la superficie del distrito, excluyendo el sistema vial), 125.23 ha de suelo de expansión urbana (0.45%), 6,675.65 ha de suelo de protección (23.90%) y 20,803.18 ha de suelo rural (74.47%).

CATEGORÍA	SUPERFICIE (HA)	PORCENTAJE (%)
Suelo urbano	173.50	0.62%
Suelo de Expansión urbana	125.23	0.45%
Suelo de protección	21,125.94	75.63%
Suelo rural	6,352.89	22.74%
SUB TOTAL	27,777.56	99.44%
Vialidades	156.39	0.56%
SUPERFICIE DISTRITO	27,933.95	100%

Tabla # 2 Zonificación Primaria - Superficie

*Servicios de consultoría para la elaboración de Plan de Ordenamiento Territorial y Estudios de Escenarios de Cambio Climático de Pedasí, Bocas del Toro, Boquete, Tierras Altas, Soná y Taboga, de la República de Panamá

Zonificación Secundaria

La Zonificación Secundaria consiste en la subdivisión de los usos principales del territorio (Zonificación Primaria) para una adecuada implementación de las directrices generales de ordenamiento territorial. A partir de las categorías definidas en el paso anterior: Urbano; Expansión Urbana; Protección Ambiental; Rural; y Suelo bajo Riesgo. Para cada categoría se identifican subcategorías de uso que estarán sujetas a normas que regulan el uso o las actividades permitidas, prohibidas y condicionadas.

Suelo Urbano (Tabla #3)

El suelo urbano corresponde al suelo ya edificado. Se identifican las categorías: patrimonial, residencial, mixto, comercios, servicios, industria, infraestructura, parques, áreas verdes y equipamiento público.

Suelo de Expansión Urbana (Tabla #4)

El suelo de expansión urbana corresponde a suelo donde se ha identificado presión de crecimiento de la huella urbana y que es apto para el desarrollo de las actividades relacionadas con los usos residenciales, mixtos, comerciales, de equipamientos e infraestructuras.

Suelo de Protección ambiental (Tabla #5)

El suelo de protección ambiental está constituido por áreas que se excluyen de procesos de urbanización con el fin de resguardar sus valores naturales, productivos y paisajísticos, así como los servicios ambientales que proveen. Los suelos de protección pueden dividirse según la jerarquía nacional o distrital o de acuerdo con su relación con la conservación del recurso hídrico en los siguientes tipos: Protegidas, Naturales Distritales, de Protección de los Recursos Hídricos.

Suelo Rural (Tabla #6)

El suelo rural hace referencia al territorio que presenta características de valor para el desarrollo y establecimiento de actividades agrícolas, ganaderas y forestales. Este tipo de suelo no busca su transformación en urbano o urbanizable en el horizonte temporal en el que se visualiza este plan local de ordenamiento territorial.

Suelo Bajo Riesgos Naturales

Se denominan zonas de riesgo a todas aquellas áreas que se encuentran expuestas a desastres producto de eventos naturales.

CATEGORÍA	CÓDIGO	SUBCATEGORÍA
Suelo Urbano	BIC	Bienes de Importancia Cultural
	CHF	Centro Histórico - Frente al Mar
	CHM	Centro Histórico - Mixto
	CHR	Centro Histórico - Residencial
	R1A	Residencial de baja altura A
	R1B	Residencial de baja altura B
	R1C	Residencial de baja altura C
	C1	Comercio vecinal o barrial
	C2	Comercio urbano
	M1	Mixto de altura baja A
	M2	Mixto de altura baja B
	MF	Mixto frente al mar
	I1	Industrial
	ESU	Equipamiento de servicio urbano
	TA	Transporte Aéreo
	TM	Transporte Marino
	SV	Servidumbre Vial
	PV	Parque Vecinal
	PU	Parque Urbano
	PL	Plaza
	AV	Áreas Verdes
	EP	Equipamiento Público

Tabla # 3 Códigos Urbanos

CATEGORÍA	CÓDIGO	SUBCATEGORÍA
Suelo de Expansión Urbana	Suelo de Desarrollo Prioritario	R1A Residencial de altura baja A
		M1 Mixto de altura baja A
		I1 Industrial
	Suelo de Desarrollo Diferido	R1A Residencial de altura baja A
	Vías Propuestas	SV Vías Propuestas en Suelo de Expansión Urbana

Tabla # 4 Códigos de Expansión Urbana

CATEGORÍA	CÓDIGO	SUBCATEGORÍA
Suelo de Protección Ambiental	Áreas Protegidas	ASINAP Áreas del Sistema Nacional de Áreas Protegidas
		DAC Agroforestales y de conservación
	Áreas Naturales Distritales	DHUM Humedales costeros
		DAFM Áreas forestales maduras
		DPA Playas y acantilados
	Áreas Protección De Los Recursos Hídricos	HP Áreas de protección de ríos, lagos y embalses
		HCFA Corredores fluviales

Tabla # 5 Códigos de Protección Ambiental

CATEGORÍA	CÓDIGO	SUBCATEGORÍA
Suelo Rural	Asentamientos	RR Residencial rural
	Equipamiento	EPR Equipamiento en suelo Rural
	Áreas Agrícolas y Forestales	UAGRA Áreas agrícolas intensivas
		UAGRB Áreas agroproductivas mixtas
		UAGRC Áreas de aprovechamiento forestal
	Turismo Rural	UECRA Suelo Ecoturístico Rural A
		UEGRB Suelo Ecoturístico Rural B
	Áreas de Manejo Especial	ER Áreas de disposición de residuos

Tabla # 6 Códigos Rurales

Principales Centros Poblados

El siguiente apartado se presentan los mapas de los principales centros poblados del distrito de Bocas del Toro con su zonificación secundaria. Se reconocieron como centros poblados principales: Bocas del Toro (Isla Colón), Bastimentos y Tierra Oscura. Sin embargo, es importante mencionar que los otros centros poblados pueden encontrarse en el documento gráfico que acompaña este PLOT.

Suelo Urbano

En total existen 8 tipo de subcategorías que se pueden desarrollar en el suelo urbano, en el caso del distrito de Bocas del Toro, estas son:

1. **Patrimonial:** Se refiere al Centro Histórico (CHR, CHM y CHF) del distrito e incluye todas las edificaciones con importancia cultural (BIC).
2. **Residencial:** Son las áreas dedicadas al uso del suelo residencial o habitacional. Contiene dos códigos: **R1A, R1B y R1C**.
3. **Comercial:** Son las áreas destinadas a la realización de transacciones comerciales, servicios personales, técnicos o monetarios y de mercancías. Esta subcategoría contiene dos tipos de intensidades: el comercio vecinal (C1) y el comercio urbano (C2).
4. **Mixto:** permite la mezcla de usos residenciales y comerciales.
5. **Industrial:** dedicado a los usos industriales donde existe una actividad de procesamiento de materia.
6. **Infraestructura urbana:** contiene los códigos ESU (Servicios Técnicos) y TM (Transporte Marino), en esta categoría se encuentran toda la infraestructura del distrito, como lo son, telecomunicaciones, sistemas de acueductos, subestaciones eléctricas, y aquellas áreas en suelo urbano destinado a algún tipo de tratamiento de residuos sólidos.
7. **Parques y áreas verdes urbanas:** contiene los códigos PV (Parque Vecinal), PU (Parque Urbano), PL (Plaza) y AV (Áreas Verdes), este conjunto de códigos tiene como objetivo preservar y crear espacios abiertos para la recreación y la convivencia con la naturaleza.
8. **Equipamiento público:** contiene el código EP, que permite todo tipo de equipamiento necesario para el correcto funcionamiento del distrito, como lo son, escuelas, hospitales, estaciones de policía, entre otros.

Suelo de Expansión Urbana

El suelo de expansión urbana corresponde a suelo donde se ha identificado presión de crecimiento de la huella urbana y que es apto para el desarrollo de las actividades relacionadas con los usos residenciales, mixtos,

comerciales, de equipamientos e infraestructuras. Es de importancia mencionar que el Suelo DE Expansión Urbana se encuentra colindante o cercano de la huella actual de los centros de población. La delimitación del suelo de expansión urbana en cada una de las categorías se realizó tomando como mínimo los siguientes criterios de localización.

Suelo de Protección Ambiental

Los suelos de protección pueden dividirse según la jerarquía nacional o distrital o de acuerdo con su relación con la conservación del recurso hídrico en los siguientes tipos:

- **Áreas Protegidas:** Son aquellas áreas protegidas de gestión nacional que están reguladas bajo instrumentos de legislación panameña como la Resolución de Junta Directiva 022-92 y el artículo 66 de la Ley 41 del 1 de julio de 1998 a través de los cuales se crea el Sistema Nacional de Áreas Protegidas.

En el distrito de Bocas del Toro, podemos encontrar el Parque Nacional Marino - Isla Bastimentos y la zona de reserva - Matumbal

- **Áreas Naturales Distritales:** Se corresponden con áreas protegidas de gestión local existentes y otras que aportan valores ecológicos y paisajísticos al conjunto de la sociedad y que requieren ser delimitadas considerando el artículo 14 de la Ley de Desarrollo Urbano de 2006.

En Bocas del Toro estas áreas son: Reserva Hidrológica - Mimitimbi, la Reserva Natural Municipal - Playa Bluff y la Reserva Ecológica Municipal - Guagara • Reserva - Bahía Delfines.

- **Áreas de Protección de los Recursos Hídricos:** Corresponden a accidentes geográficos característicos de la zona costera del distrito, definida como una faja del terreno incluida en una área de 200 metros de anchura desde la línea de alta marea hacia adentro de la costa, en tierra firme, sin perjuicio de las limitaciones establecidas en las normativas legales y reglamentarias.

Suelo Rural

Comprenden los terrenos que se clasifican dentro de este plan por su carácter rural definido en función de la vocación que poseen para llevar a cabo actividades agrícolas, ganaderas y forestales, de modo que no resulta conveniente o necesaria su transformación urbanística en las circunstancias actuales y previsibles en el horizonte temporal del Plan. Se considera que el desarrollo de estas áreas deberá mantenerse como rural, permitiendo la

organización de comunidades rurales y de acuerdo con la ocupación y uso del suelo.

En el distrito de Bocas del Toro, podemos encontrar tres subcategorías:

1. **Residencial Rural - RR:** Se refiere a zonas dentro de las áreas rurales que se encuentran edificadas con diferente grado de consolidación y, que, si bien cuentan con una variedad de usos del suelo, es predominante el suelo residencial en parcelas de mayor tamaño a las que se pueden encontrar en las áreas urbanas.
2. **Áreas de Ecoturísticas - UECRA y UECRB:** Se refiere a áreas dentro del suelo rural que presentan actividades y giros relacionados con los servicios turísticos y el comercio de apoyo a las actividades turísticas, estas áreas son de bajo impacto y adaptadas totalmente a la naturaleza respetando la estructura ecológica del distrito y con el menor impacto posible sobre el territorio
3. **Áreas Agrícolas Mixtas y silvopastoriles - UAGRA, UAGRB y UAGRC:** Abarcan los terrenos de carácter rural con vocación para la producción agropecuaria, incluyendo actividades agrícolas, ganaderas y forestales. No se considera conveniente o necesaria la transformación urbanística de estas áreas dentro de las circunstancias actuales y previsibles en el horizonte temporal del programa.



Fotografía # 15

República de Panamá
Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial
ORDENAMIENTO TERRITORIAL - REGIONAL CHIRIQUI

David, 11 de marzo de 2025

Nota: 14-1800-OT-075-2025

Doctor
Daniel Cáceres
E. S. M.

Dr. Cáceres:

Por este medio el Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial, Regional de Chiriquí, da respuesta a su solicitud de certificación de zonificación para la Finca No. S/N (derecho posesorio) código de ubicación N° S/N ubicada en el corregimiento de Tierra Oscura, distrito de Bocas del Toro, provincia de Bocas del Toro; tenemos a bien informarle que de acuerdo al **Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito de Bocas del Toro** aprobado mediante Acuerdo Municipal No. 22 del 26 de junio de 2024, dicha finca cuenta con código de zonificación: **UAGRC (ÁREA DE APROVECHAMIENTO FORESTAL)**

Sin más que agregar,

Atentamente,



Arq. Alice Marie Boutet

Depto. de Control y Orientación del Desarrollo
MIVIOT- CHIRIQUÍ

Fundamento legal: Ley 6 del 1 de febrero del 2006
Ley 61 del 23 de octubre del 2006

NOTA: *De proporcionar información falsa esta certificación se considera nula.

*Esta certificación no es válida si no lleva adjunta la Localización Regional referendada por esta institución.

cc Archivo
Ab/AM

El Suscrito, JORGE E. GANTES S. Notario Público Primero del Circuito de Panamá, con cédula N° 8-509-985.

CERTIFICO: Que este documento es copia autenticada de su original. 25 ABR 2025

Panamá

Liedo. Jorge E. Gantes S.
Notario Público Primero

4