

Panamá, 07 de mayo de 2025.
Nota No. 1200-1432

Graciela Palacios S.
Dirección de Evaluación de Impacto Ambiental
Ministerio de Ambiente
E. S. D.

Directora Palacios:

En atención a su misiva presentada, donde solicita información si el proceso de revisión y aceptación de los anteproyectos incluye el análisis del concepto de Ciudad Jardín en aquellos casos que lo amerite.

En respuesta a su solicitud, le indicamos que los análisis de anteproyectos se hacen basados en las regulaciones prediales de la norma de desarrollo urbano vigente. El proyecto denominado "CLAYTON STATION" a desarrollarse sobre la finca N°470849, ubicado entre las Avenidas de La Amistad y Demetrio Basilo Lakas, en el Corregimiento de Ancón, Distrito y Provincia de Panamá. Esta cuenta con la asignación de la Sub-Categoría: Mixto Comercio Urbano – Alta Intensidad (MCU3), avalado por la Dirección de Planificación Urbana de la Alcaldía de Panamá según la Certificación de Uso de Suelo N°644-2021 de 15 de mayo de 2023.

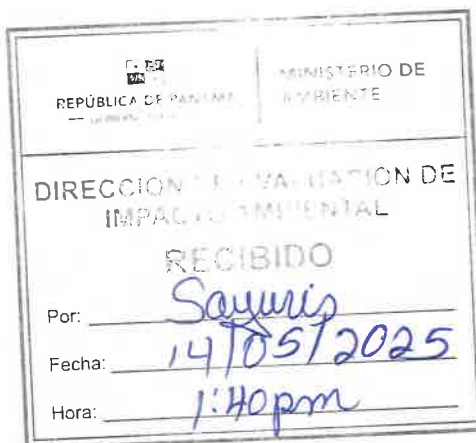
Dentro de las restricciones del lote (regulaciones prediales) de esta subcategoría (MCU3) no se exige un porcentaje de área verde como en las categorías y subcategorías residenciales dictadas por la Resolución N°160-2002 de 22 de julio de 2002 (Gaceta Oficial N°24,645) "Por la cual se crean los Códigos de Zona y Normas de Desarrollo Urbano para el Área del Canal". Por lo tanto, en el análisis del anteproyecto se le indicó "no aplica".

Atentamente,

Arq. Luis A. Caballada D.
Director



LC/AB/es



Sub-Categoría: Mixto Comercio Urbano - Alta Intensidad (McU3)

Usos Permitidos:

Actividades primarias:

- Comercio al por mayor y al por menor de artículos para el hogar
- Comercio al por menor y al por mayor de toda clase de víveres.
- Asociaciones benéficas, ONG's, organismos internacionales y afines.
- Edificios de estacionamientos
- Centros de diversión y recreación como bares, discotecas, cines, y otros.
- Teatros, galerías de arte
- Restaurantes, salas de fiestas y afines
- Venta y reparación de automóviles, motocicletas, motores fuera de borda y demás vehículos a motor, repuestos y accesorios.
- Compañía fumigadora y venta de productos agroquímicos.
- Rastro y deshuesaderos
- Gasolineras, depósito y venta de gas licuado
- Hoteles
- Moteles de ocasión
- Centro comercial
- Estudios de televisión y radio
- Venta de materiales de construcción
- Casa matriz, sucursal de banco y casa de cambio
- Servicios de mudanzas, agencias de carga y encomiendas.
- **Mru3** con sus respectivas restricciones
- **Siu3** con sus respectivas restricciones
- **Tu3** con sus respectivas restricciones

Actividades complementarias:

- **Esu** con sus respectivas restricciones
- **Pru, Pl** con sus respectivas restricciones

Restricciones del Lote:

Superficie total:

Mínimo
1200 m²

Máximo

Frente del lote:

20 mts

Retiro frontal:

2.50 mts sólo en planta baja. 4 mts sólo en planta
Para el resto de los pisos no hay baja
retiro

Retiro lateral:	Ninguno	Ninguno
Retiro posterior:	Ninguno	-----
Area de ocupación:	-----	100% restando retiros
Altura:	0.8Lc	1.4Lc
Estacionamiento:	-----	
	- 1 espacio por cada 25 m ² de área comercial	
	- 1 espacio de carga y descarga cada 300m ² de área comercial	

CAPITULO III

ACTIVIDAD: AREA VERDE URBANA Y RECREACION

ARTICULO 27: Objetivo General: Normar actividades dentro de distintos tipos de espacios abiertos, de los más "naturales" a los más "urbanos", necesarios para el esparcimiento y el recreo de los residentes y usuarios del Area del Canal, utilizando el concepto de Ciudad Jardín.

ARTICULO 28: Requisitos Generales: Los requisitos generales para aprobar códigos de zona para la actividad de Area Verde Urbana y de Recreación son:

1. Toda construcción o desarrollo urbano debe regirse por lo estipulado en la Resolución 139-2000, por la cual se aprueban normas especiales para mantener el carácter de Ciudad Jardín".
2. La actividad primaria ocupará un mínimo del 90% y un máximo del 97.5% del suelo del polígono; la complementaria un mínimo del 2.5% y un máximo del 10%.
3. Las actividades primarias; podrán desarrollarse una o más a la vez, siempre que el total no exceda al máximo uso de suelo permitido. Las actividades complementarias podrán desarrollarse una o más a la vez, siempre que el total no exceda al máximo uso de suelo permitido.
4. Los parques infantiles (Pi), parques vecinales (Pv) y áreas recreativas vecinales (Prv) dentro de las nuevas urbanizaciones deberán ser entregados por los promotores con arborización mínima a razón de 1 árbol por cada 100m² y vegetación tapizante, con su respectivo plan de diseño que incluya también el mobiliario urbano.
5. Las áreas recreativas urbanas (Pru) y plazas (Pl) deberán ser entregadas con arborización mínima a razón de 1 árbol por cada 300 m² y vegetación tapizante, con su respectivo plan de diseño que incluya también el mobiliario urbano.