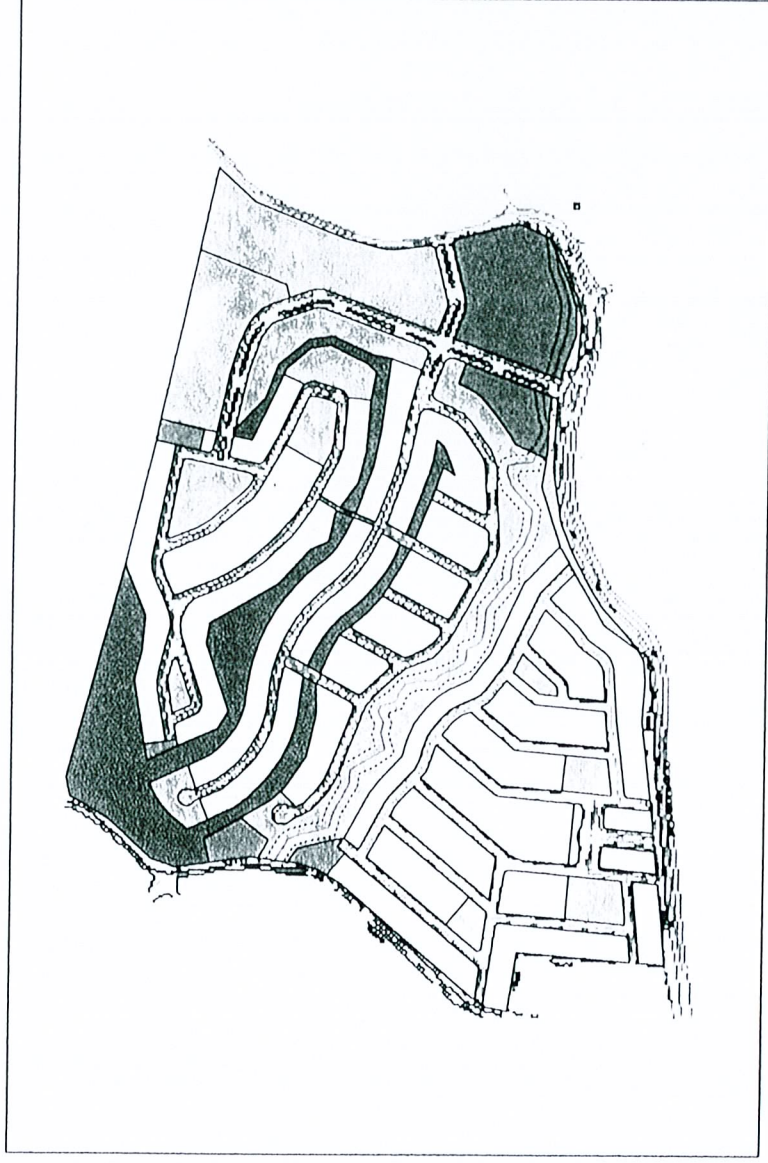


ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

DESARROLLO RESIDENCIAL Y COMERCIAL



“NUEVO ALTOS DEL GOLF”

Propiedad de FIDAU, S.A.

Corregimiento Rufina Alfaro – Distrito de San Miguelito

INSTITUTO NACIONAL DE
Dirección de Desarrollo Urbano

Fecha: 27-4-10

Redactor: Elaby

Nº. de Control: 956

Panamá, abril de 2010

PROPUESTA

1. INFORMACIÓN DE LAS PROPIEDADES

La parte sur del sitio del proyecto se encuentra rodeada de urbanizaciones, destacándose la localización de centros comerciales hacia la Vía Domingo Díaz. Las tres fincas involucradas son propiedad de la sociedad F.I.D.A.U., S.A., cuyos datos catastrales describimos a seguir:

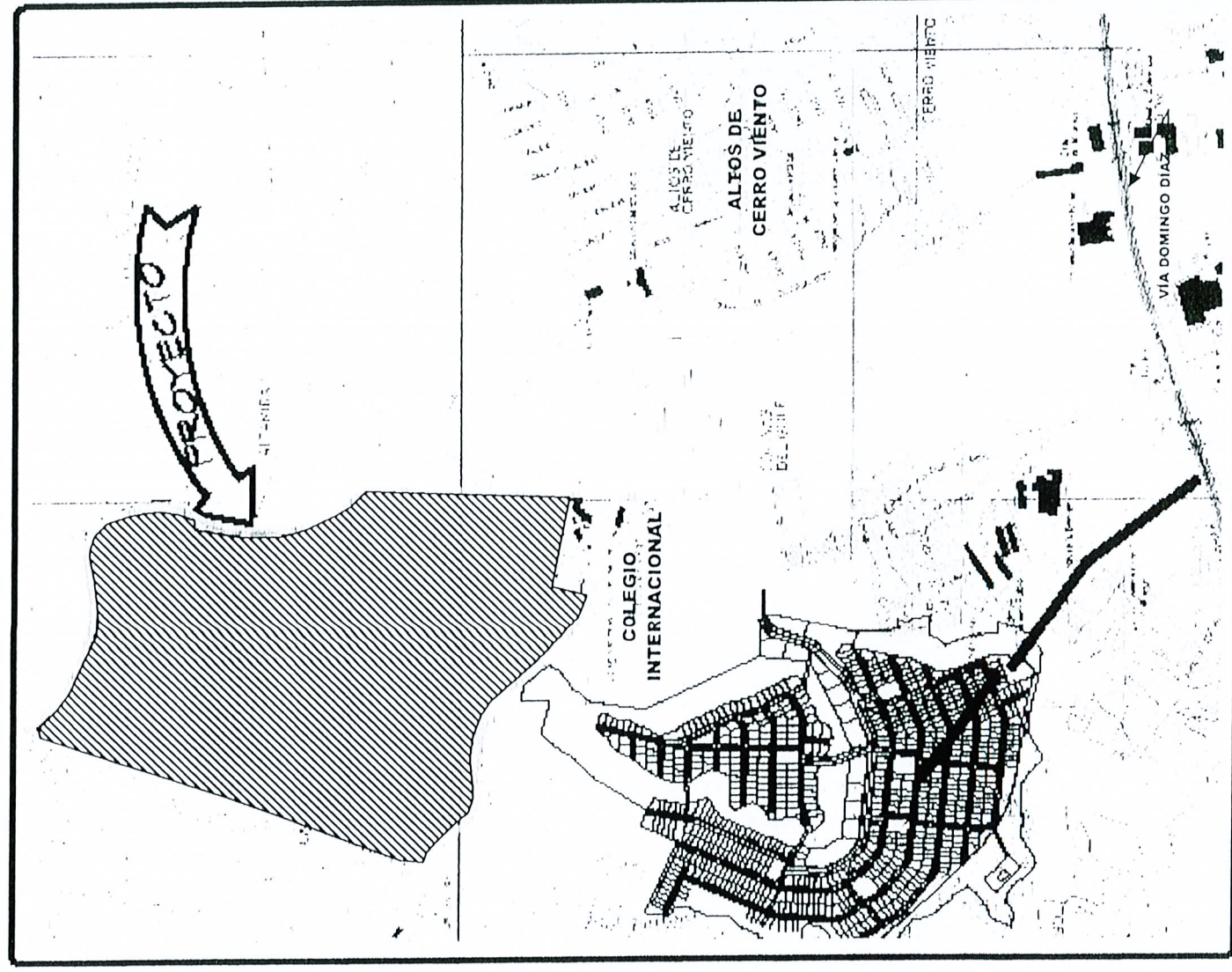
Finca	Rollo	Documento	Doc REDI
55118	32120	3	
226566			513704
206650			268202

El acceso al sitio del proyecto se da a través de la Avenida Manuel F. Zárate, que se origina en la Vía Domingo Díaz.

El proyecto P.H. NUEVO ALTOS DEL GOLF se encuentra sobre la vía Manuel F. Zárate, que da acceso al Club de Golf, próximo al sector de Las Trancas. El área total del proyecto es de 625,661.68 m² y estará conformado por cuatro villas, las cuales constituirán residenciales de conjunto del tipo cerrado e incorporadas al Régimen de Propiedad Horizontal. Además, se reservarán cinco (5) lotes para el desarrollo de proyectos residenciales de alta densidad, cada uno a ser incorporados al Régimen de Propiedad Horizontal.

Cada una de las villas (Villa A, Villa B, Villa C y Villa D) constituirá una unidad cerrada de residencias de distintas tipologías, desde casas unifamiliares hasta casas desarrolladas en hilera.

MAPA 12



Localización Regional S/E

2. USOS DEL SUELO PROPUESTO

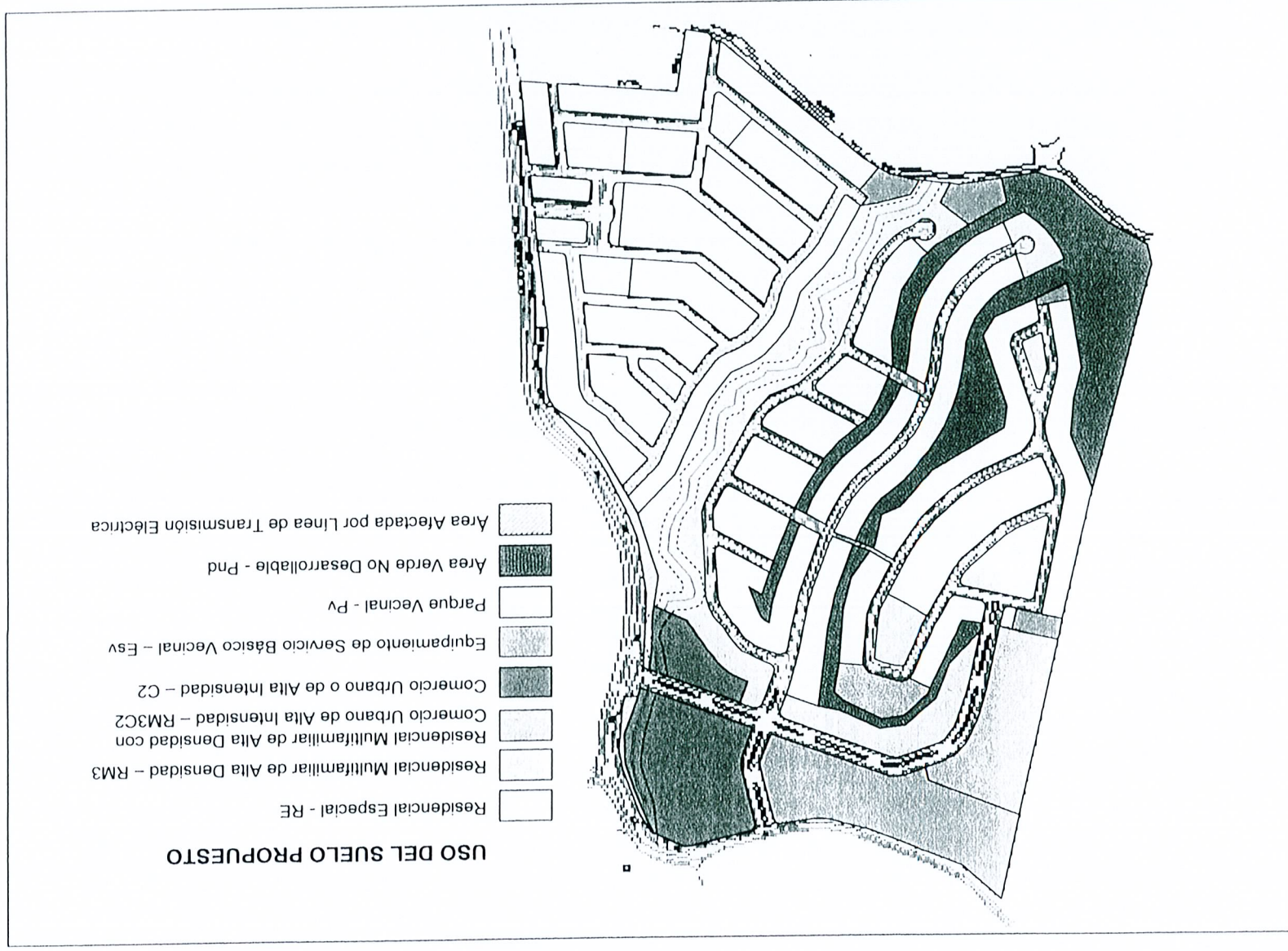
El proyecto P.H. NUEVO ALTOS DEL GOLF desarrollará varias modalidades de viviendas bajo el código **Residencial Especial (RE)**, **Residencial Multifamiliar de Alta Densidad – RM3**, **Parques Vecinales – Pv**, **Áreas Verdes No Desarrollables – Pnd** y **Equipamiento de Servicio Básico Vecinal - Esv**.

Además, contará con un sector destinado a comercio urbano bajo el código C2 sobre la Avenida Manuel F. Zárate (existente) ya que esta servidumbre permite una alta conectividad y acceso a los servicios comerciales tanto para el P.H. NUEVO ALTOS DEL GOLF como para los futuros desarrollos que se ubiquen a lo largo de las vías.

También se han determinado diversas áreas tanto de uso público como de protección ambiental. Para esto, se han designado lotes con códigos para Parques Vecinales (Pv) y Áreas Verdes No Desarrollables (Pnd). Estas últimas coinciden con el alineamiento de la Quebrada Gran Diablo, para la cual se ha asignado una servidumbre variable alrededor de los 20.00 ml.

MAPA 13

USO DE SUELO PROPUESTO – S/escala



RESIDENCIAL ESPECIAL (RE)

USOS PERMITIDOS: Construcción, reconstrucción o modificación de edificios destinados a viviendas unifamiliares, bifamiliares una sobre otra o bifamiliares adosadas una la lado de la otra de forma horizontal, en hileras y apartamentos.

Densidad Neta: 500 personas/Ha.

Área mínima del lote: 160.00 m²

Frente mínimo del lote:

- a) 9.00 m por unidad de vivienda unifamiliar y bifamiliar adosada, una sobre la otra.
- b) 7.00 m por cada unidad de vivienda bifamiliar adosada una al lado de la otra en forma horizontal.
- c) 6.00 m por unidad de vivienda en hilera
- d) 17. m por edificio de apartamentos

Fondo mínimo del lote: Libre

Altura Máxima: Planta baja y tres altos en vivienda unifamiliar, bifamiliar, en hilera y apartamentos

Área de ocupación máxima: 60%

Área libre mínima: 40%

Retiro lateral:

- a) Adosado con pared ciega acabada hacia el vecino
- b) 1.50m con aberturas o ventanas
- c) Para lotes con frente de 10.00 m o menos, se permitirá 1.20 m

Retiro posterior: 2.50m

Línea de construcción: 2.50m

Estacionamientos:

- 1 espacio hasta 300.00 m² de construcción por unidad de vivienda.
- 2 espacios en viviendas de más de 300.00 m² de construcción.

RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR DE ALTA DENSIDAD – RM3

USOS PERMITIDOS: Construcción, reconstrucción o modificación de edificios multifamiliares, viviendas bifamiliares y casas en hilera.

Densidad Neta: 1,500 personas/Ha.

Área mínima del lote: 800.00 m²

Frente mínimo del lote: 20.00 m

Fondo mínimo del lote: 40.00 m

Altura Máxima: Según densidad

Área de ocupación máxima: 100% del área de construcción por retiros en planta baja.

Área libre: La que resulte después de aplicar los retiros.

Retiro lateral:
a) En planta baja y cinco altos: Adosado con pared ciega acabada hacia el vecino.
b) En la torre:
1.50m en áreas de servicio
2.50m en áreas habitables

Retiro posterior:
a) En planta baja y cinco altos: Adosado con pared ciega acabada hacia el vecino.
b) En la torre: 5.00m

Línea de construcción: 2.50m

Estacionamientos:
a) Hasta 125 m²: 1 espacio por vivienda.
b) Hasta 160 m²: 1.25 espacios por vivienda.
c) Hasta 200 m²: 1.5 espacios por vivienda.
d) Hasta 300 m²: 2 espacios por vivienda.
e) Hasta 400 m²: 2.5 espacios por vivienda.
f) Hasta 500 m²: 3 espacios por vivienda.
g) Más de 500 m²: 3.5 espacios por vivienda.

COMERCIAL DE ALTA INTENSIDAD – C2

USOS PERMITIDOS: Construcción, reconstrucción o modificación de edificios multifamiliares, viviendas bifamiliares y casas en hilera.

Área mínima del lote: 800.00 m²

Frente mínimo del lote: 20.00 m

Fondo mínimo del lote: 40.00 m

Altura Máxima: Según el área de construcción

Área de ocupación máxima: 100% del área de construcción por retiros en planta baja.

Área libre: La que resulte después de aplicar los retiros.

Retiro lateral:
(Cuando colinde con RM3)

a) En planta baja y cinco altos: Adosado con pared ciega acabada hacia el vecino.

b) En la torre:
1.50m en áreas de servicio
2.50m en áreas habitables

Retiro posterior:
(Cuando colinde con RM3)

a) En planta baja y cinco altos: Adosado con pared ciega acabada hacia el vecino.

b) En la torre: 5.00m

Línea de construcción: 2.50m

Estacionamientos:
a) 1 por cada 60m² de oficina o comercio.
b) 1 para carga y descarga por cada 150 m² de depósito

EQUIPAMIENTO DE SERVICIO BÁSICO VECINAL (Esv)

Carácter: Espacios o edificios que contienen equipamientos de servicios básicos para las comunidades, cuyo diseño debe armonizar con la imagen de conjunto, la estética del entorno y la protección del ambiente.

Usos permitidos**Actividades primarias:**

- Estación de bombeo
- Transformadores eléctricos superficiales
- Planta de tratamiento de aguas servidas
- Paneles de distribución telefónica
- Tanques de agua

Actividades complementarias: No hay

Restricciones del Lote	Mínimo	Máximo
Superficie total:	300 m2	5,000 m2
Frente del Lote:	----	----
Retiro frontal, lateral y posterior:	5 m	----
Área de ocupación:	-----	100% restando retiros
Altura:	Según especificaciones	----
Área verde libre	30%	----

ÁREA VERDE NO DESARROLLABLE (Pvd)

Carácter: Espacio abierto que contiene sitios naturales en los que no se puede desarrollar ningún tipo de construcción, pero que pueden ser visitados y observados por residentes y usuarios de una comunidad o centro urbano.

Usos permitidos**Actividades primarias:**

- Senderismo, contemplación y prácticas deportivas a baja escala

Actividades complementarias:

- Ninguna

Restricciones del lote:

- Superficie total – Lo necesario para cumplir con el objetivo de la categoría.

PARQUE VECINAL (Pv)

Carácter: Espacio abierto destinado a la recreación vecinal al cual se accede peatonalmente y sirve a los residentes inmediatos de todas las edades. Cuenta principalmente con áreas de juego y zonas ajardinadas de descanso. Se caracteriza por ser un espacio seguro y de superficies suaves.

Usos permitidos**Actividades primarias:**

- Juegos infantiles
- Cancha de baloncesto, tenis, voleibol y similares
- Veredas peatonales

Actividades complementarias:

- Caseta de mantenimiento
- Refugio contra sol y lluvia

Restricciones de lote

Superficie de lote	Mínimo	Máximo
Frente de lote	500 m ² 17 m ²	5000 m ² ----
Retiro frontal, lateral y posterior	Ninguno	----
Superficie dura o impermeable	20%	30%
Superficie suave o permeable	70%	80%
Área de construcción cerrada	----	2%
Altura	----	1 planta
Estacionamiento	Ninguno	----

Mobiliario urbano:

Asientos	1 persona c/ 30 m ² de lote	----
Juegos infantiles	2 c/ 500 m ² de lote	----
Basureros	1 c/ 200 m ² de lote	----
Fuente de agua	1	----
Caja de arena	1	----
Caseta telefónica	1	----
Deportes	1 cancha multiuso por lote	----
Estac. bicicletas	1 c/ 200 m ² de lote	----
Otros	Área cubierta, kiosco, gasebo, pérgolas y/o similares.	----

3. DESGLOSE DE ÁREAS

Cuadro 8

Usos	Superficie	Porcentaje del área total
Área de lotes residenciales (RE)	231,295.98 m ²	36.97%
Área de lotes residenciales (RM3)	23,145.24 m ²	3.70%
Área de lotes (RM3C2)	29,863.01 m ²	4.78%
Área de lotes comerciales (C2)	35,234.12 m ²	5.63%
Área Verde No Desarrollable (Pnd)	88,467.32 m ²	14.13%
Parque Vecinal (Pv)	46,388.10 m ²	7.42%
Servidumbres viales y peatonales	139,265.00 m ²	22.26%
Servidumbre pluvial	18,819.55 m ²	3.00%
Área afectada por torres de transmisión	5,587.89 m ²	0.89%
Plantas de tratamiento y tanque de agua (Esv)	7,595.47 m ²	1.21%
ÁREA TOTAL	625,661.68 m²	100%

Nota: La legislación urbana vigente requiere que el proyecto reserve 33,723.39 m² como área verde de uso público, lo que corresponde al 7.5% del área comercial, más el 10% del área útil de la zona residencial de mediana densidad, más el 15% del área útil de las zonas residenciales de alta densidad y mixtas. Sin embargo, el proyecto P.H. NUEVO ALTOS DEL GOLF ha reservado un total de 46,388.10 m², valor que supera lo exigido por la ley

El libre acceso para el mantenimiento de las servidumbres pluviales que atraviesan el proyecto será garantizado a través del Reglamento de Copropiedad, para las cuales se permitirá el paso al personal de mantenimiento o a las autoridades que así lo soliciten. De la misma manera, quedará establecido en el mismo documento el libre paso a las instancias encargadas de operar y mantener las instalaciones de las plantas de tratamiento compartidos por las villas.