



REPÚBLICA DE PANAMA  
MINISTERIO DE VIVIENDA

RESOLUCIÓN No. 380-09  
De 3 de septiembre de 2009

“Por la cual se aprueba la propuesta de uso de suelo, zonificación y se da concepto favorable al Plan Vial contenidas en el Esquema de Ordenamiento Territorial, “**ALTAMIRA GARDENS**”, ubicado en la Vía Centenario, junto al Estadio Nacional Rod Carew, Corregimiento de Ancón, Distrito de Panamá, Provincia de Panamá.

**EL DIRECTOR DE DESARROLLO URBANO  
EN USO DE SUS FACULTADES DELEGADAS**

**CONSIDERANDO:**

- Que es competencia del Ministerio de Vivienda de conformidad con el literal “q” del Artículo 2 de la Ley No.9 del 25 de enero de 1973: “levantar, regular y dirigir los planes reguladores, lotificaciones, zonificaciones y mapas oficiales que requiera la planificación de las ciudades, con la cooperación de los municipios y otras entidades públicas”.
- Que es función de esta institución por conducto de la Dirección de Desarrollo Urbano, proponer normas reglamentarias sobre desarrollo urbano y vivienda y aplicar las medidas necesarias para su cumplimiento.
- Que formalmente fue presentada a la Dirección de Desarrollo Urbano de este Ministerio, para su revisión y aprobación, el Esquema de Ordenamiento Territorial, “**ALTAMIRA GARDENS**”, ubicado en la Vía Centenario, junto al Estadio Nacional Rod Carew, Corregimiento de Ancón, Distrito de Panamá, Provincia de Panamá, el cual incluye entre otros aspectos: La propuesta vial, usos de suelo y de zonificación.
- Que el Certificado de Registro Público No. 165703 indica que la Finca No. 174363 inscrita al Rollo 29411, Doc. 1, Código de ubicación 8720 de la sección de propiedad se encuentra sujeta a las restricciones al existir líneas soterradas consistentes en tuberías de la conducción de aguas servidas, tuberías de conducción de cableado eléctrico, tubería de cableado de teléfono.
- Que el polígono donde se desarrollará el proyecto en mención, esta conformado por la finca:

FINCA	ROLLO	ÁREA HAS./M2	PROPIETARIO
174363	ROLLO 29411	13 HAS. +1163 M2 41 D2	LUIS DUTARI DE LA ESPRIELLA

- Que la finca está inscrita en el Registro Público de la Sección de la Propiedad de la Provincia de Panamá; Propiedad de Luis Dutari De la Espriella.
- Que de acuerdo al análisis realizado al citado documento por ésta Dirección considera viable la propuesta de uso de suelo, zonificación y plan vial, contenidos en el Esquema de Ordenamiento Territorial “**ALTAMIRA GARDENS**.”
- Que con fundamento en lo anteriormente expuesto;

## RESUELVE:

**ARTÍCULO PRIMERO:** Aprobar la propuesta de uso de suelo y zonificación y dar concepto favorable a la vialidad contenida en el Esquema de Ordenamiento Territorial Proyecto “ALTAMIRA GARDENS”, ubicado en la Vía Centenario, junto al Estadio Nacional Rod Carew, Corregimiento de Ancón, Distrito de Panamá, Provincia de Panamá.

FINCA	ROLLO	ÁREA HAS./M2	PROPIETARIO
174363	ROLLO 29411	13 HAS. +1163 M2 41 D2	LUIS DUTARI DE LA ESPRIELLA

**ARTÍCULO SEGUNDO:** Aprobar la propuesta de los códigos de zonificación y usos de suelos para el Esquema de Ordenamiento Territorial Proyecto **ALTAMIRA GARDENS**, de acuerdo al documento y planos adjuntos.

### Prv

#### Área Recreativa Vecinal

##### Objetivo Específico

Normar espacios abiertos que permitan la realización de actividades culturales y deportivas para las comunidades aledañas, donde se puedan desarrollar diversas actividades en beneficio de sus residentes. Se mantiene el equilibrio entre el desarrollo y el entorno natural.

##### Carácter

Espacio abierto destinado a la recreación pasiva y activa de una comunidad donde se desarrollarán actividades culturales y deportivas a escala vecinal dentro de un ambiente naturalizado. Cuenta principalmente con instalaciones deportivas y/o culturales y zonas ajardinadas.

#### Usos Permitidos

##### Actividades Primarias

- Deportes como tenis, frontón, baloncesto, voleibol, fútbol sala, bolos y natación; Club deportivo comunitario; Veredas peatonales y de ciclismo; Sala multiuso; Gimnasio comunitario; Teatro al aire libre; Casa Cultural y/o feria comunitaria; Mirador; Caseta para fiestas comunitarias.

##### Actividades Complementarias

- Casetas de mantenimiento y administración;
- Refresquería, heladería y venta temporal de comida.

Restricciones del lote	Mínimo	Máximo
Superficie de lote	1,500 m2	10,000 m2
Frente del Lote	25.00 mts	-----
Retiro Frontal	Según categoría de vía	
Retiro Lateral	5.00mts	-----
Retiro Posterior	5.00 mts	-----
Superficie dura o impermeable	30%	100% restando retiros
superficie suave o permeable	50%	-----
Área de construcción cerrada	25%	-----
Altura máxima	-----	
Estacionamientos	1 espacio por 50 m2 de área cerrada construida	-----

<b>Mobiliario Urbano</b>	Asientos: 1 c/30 m <sup>2</sup> de lote Basureros: 1 c/200 m <sup>2</sup> de lote Fuente de Agua: 1 por lote Casetas Telefónicas: 1 por lote Servicios Sanitarios: para ambos sexos Estac./ Bicicleta: 1 c/ 50 m <sup>2</sup> de lote	
--------------------------	--	--

## Esv

### Equipamiento de Servicio Básico Vecinal

#### Objetivo Específico

Normar actividades en materia de agua potable, electricidad, aguas servidas, telecomunicaciones a escala vecinal, de manera que las comunidades cuenten con estos servicios básicos, sin causar contaminación visual o algún tipo de riesgo.

#### Carácter

Espacios o edificios que contienen equipamiento 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

- Transformadores eléctricos
- Plantas de tratamiento de aguas
- Paneles de distribución telefónica
- Tanques de agua

##### Actividades Complementarias

- No hay

Restricciones del lote	Mínimo	Máximo
Superficie Total	300 m <sup>2</sup>	5000 m <sup>2</sup>
Frente del Lote	---	----
Retiro Frontal	5.00 mts	----
Retiro Lateral	5.00 mts.	----
Retiro Posterior	5.00 mts.	----
Área de Ocupación	---	100% Restando Retiros
Altura	Según especificaciones	
Área Verde Libre	30%	----

## R1D2 RESIDENCIAL DE BAJA DENSIDAD

<b>OBJETIVO ESPECIFICO</b>	NORMAS CONJUNTOS RESIDENCIALES DE VIVIENDAS DE BAJO IMPACTO VISUAL Y AMBIENTAL, DONDE LOS ESPACIOS ABIERTOS ESTEN EN EQUILIBRIO CON RELACIÓN A LAS EDIFICACIONES.	
<b>CARÁCTER</b>	CONJUNTO RESIDENCIAL DE VIVIENDA, CON AMPLIOS ESPACIOS LIBRES POR PARCELA, DONDE PREDOMINA EL DESARROLLO HORIZONTAL.	
<b>USOS PERMITIDOS</b>		
<b>ACTIVIDADES PRIMARIAS</b>	VIVIENDA UNIFAMILIAR, ADOSADA DE 2 A 4 UNIDADES, VIVIENDA PLURIFAMILIAR VERTICAL DE 2 UNIDADES, Pi,Pv,PrV,Pnd, CON SUS RESPECTIVAS RESTRICCIONES.	
<b>ACTIVIDADES COMPLEMENTARIAS</b>	ESTRUCTURAS RECREATIVAS DENTRO DE CADA POLÍGONO, SIN FINES DE LUCRO, SIEMPRE QUE ÉSTAS NO SEAN PERJUDICIALES AL CARÁCTER RESIDENCIAL, AL AMBIENTE O A SUS HABITANTES. Mcv1, Mcv2 CON SUS RESPECTIVAS RESTRICCIONES. Siv1 CON SUS RESPECTIVAS RESTRICCIONES.	
<b>RESTRICCIONES DEL POLIGONO</b>	<b>MINIMO</b>	<b>MÁXIMO</b>
ÁREA LOTIFICABLE (100%)	-----	-----
LOTES RESIDENCIALES:	% Libre	65%
ESPACIO ABIERTO:	7.50%	-----
SERVICIO INSTITUCIONAL:	2.50 %	7.50%
COMERCIO:	2.50%	7.50%
INFRAESTRUCTURA:	% LIBRE	% LIBRE
ESTAC. PARA VISITAS:	0.25 UNIDAD DE VIVIENDA	
<b>RESTRICCIONES DEL LOTE:</b>	<b>MINIMO</b>	<b>MÁXIMO</b>
DENSIDAD NETA:	100 p/h	200 p/h
SUPERFICIE TOTAL:	Vu400 m <sup>2</sup>	700 m <sup>2</sup>
	Va300 m <sup>2</sup>	500 m <sup>2</sup>
	Vpv500 m <sup>2</sup>	700 m <sup>2</sup>
FRENTE DEL LOTE:	10 mts.	20 mts.
RETIRO FRONTAL:	SEGÚN CATEGORÍA DE VÍA	
RETIRO LATERAL:	3 mts.	-----
RETIRO POSTERIOR:	5 mts.	-----
AREA DE OCUPACIÓN:	-----	45%
ALTURA	-----	0.70Lc
ESTACIONAMIENTO:	2 POR UNIDAD DE VIVIENDA	
ÁREA VERDE LIBRE	35%	

## R2D2 RESIDENCIAL DE MEDIANA DENSIDAD

<b>OBJETIVO ESPECIFICO</b>	NORMAS ACTIVIDADES RESIDENCIALES CON VIVIENDA PLURIFAMILIAR VERTICAL DE MEDIANO IMPACTO VISUAL Y AMBIENTAL, DONDE LOS ESPACIOS ABIERTOS ESTEN EN EQUILIBRIO CON RESPECTO A LO EDIFICADO
<b>CARÁCTER</b>	CONJUNTO RESIDENCIAL DE VIVIENDA PLURIFAMILIAR VERTICAL DE MEDIANA DENSIDAD, CON AMPLIOS ESPACIOS LIBRES COMUNES, DONDE AUN PREDOMINA LA ESCALA HORIZONTAL, LAS ÁREAS VERDES SUPERFICIALES ESTAN COMBINADAS CON ALGUNOS SERVICIOS BÁSICOS COMUNITARIOS.
<b>USOS PERMITIDOS</b>	
<b>ACTIVIDADES PRIMARIAS</b>	VIVIENDAS PLURIFAMILIAR VERTICAL DE 6 ó MÁS UNIDADES

<b>ACTIVIDADES COMPLEMENTARIAS</b>	PARQUE INFANTIL CASA CLUB, PISCINA CANCHA DE TENIS VEREDAS
<b>RESTRICCIONES DEL POLIGONO</b>	<b>MINIMO</b> <b>MÁXIMO</b>
ÁREA LOTIFICABLE (100%)	----- -----
LOTES RESIDENCIALES:	35% 60%
ESPACIO ABIERTO:	10% -----
INFRAESTRUCTURA:	% LIBRE % LIBRE
ESTAC. PARA VISITAS:	0.33/UNIDAD DE VIVIENDA
<b>RESTRICCIONES DEL LOTE:</b>	<b>MINIMO</b> <b>MÁXIMO</b>
DENSIDAD NETA:	400 p/h 500 p/h
SUPERFICIE TOTAL:	800 M2 1200M2
FRENTE DEL LOTE:	15 mts. 25 mts.
RETIRO FRONTAL:	SEGÚN CATEGORÍA DE VÍA
RETIRO LATERAL:	3 mts. -----
RETIRO POSTERIOR:	7.5 mts. -----
AREA DE OCUPACIÓN:	----- 45%
ALTURA	----- 1.10Lc
ESTACIONAMIENTO:	1 POR UNIDAD DE VIVIENDA
ÁREA VERDE LIBRE	35%

**ARTÍCULO TERCERO:** Dar concepto favorable a las siguientes servidumbres viales y líneas de construcción propuestas:

## **SERVIDUMBRES VIALES**

DESCRIPCIÓN	NOMBRE DE LAS VÍAS	SERVIDUMBRES Y VÍAS PROPUESTA	LÍNEA DE CONSTRUCCIÓN
*VÍA PRINCIPAL	AVE. PALMA REAL, DE LA ENTRADA HASTA LOTES 36 Y 37	20.00	5.00
* VÍA PRINCIPAL	CALLE PALMA REAL	12.80	5.00
VÍA LOCAL	CALLE LOS COCOS ESTE	12.80	5.00
VÍA LOCAL	CALLE LOS COCOS OESTE	12.80	5.00
VÍA LOCAL	CALLE CHAGUARAMOS ESTE	12.80	5.00
VÍA LOCAL	CALLE CHAGUARAMOS OESTE	12.80	5.00
VÍA LOCAL	CALLE JOBILLO	12.80	5.00
VÍA LOCAL	CALLE ARAGUANEI	12.80	5.00
VÍA LOCAL	CALLE APAMATI	12.80	5.00
1 VEREDA PEATONAL	SERVIDUMBRE ACCESO	6.00	-----
VÍA LOCAL	SERVIDUMBRE DE ACCESO	6.00	-----
2 VÍA LOCAL	VÍA DE ACCESO	8.40	-----

## 1 Vereda de acceso a Prv

2 Para servidumbre de acceso a Esv (Tanque de agua y planta de tratamiento)

\* Calle excéntrica

**PARAGRAFO:** Las servidumbres viales y líneas de construcción descritas anteriormente están sujetas a la revisión de la Dirección de Ventanilla Única y al cumplimiento de las regulaciones establecidas.

- La línea de construcción es a partir de la línea de propiedad.
- Deberá cumplir con la dotación del acueducto al proyecto.

**ARTÍCULO CUARTO:** Dar concepto favorable al Proyecto “**ALTAMIRA GARDENS**,” siempre y cuando el Promotor del Proyecto no altere ni de ninguna forma afecte la existencia y el curso de las líneas soterradas existentes (Tuberías de conducción de aguas servidas, cableado eléctrico y cableado telefónico).

El Promotor permitirá el libre acceso de las instituciones y personas encargadas a su mantenimiento y reparación; además el no podrá alterar ni de ninguna forma afectar la existencia y el curso de las líneas a que se refiere esta Resolución, sin la debida aprobación de las Autoridades competentes en la materia.

**ARTÍCULO QUINTO:** El desarrollo del Esquema de Ordenamiento Territorial Proyecto “**ALTAMIRA GARDENS**” deberá continuar con las aprobaciones de las entidades que conforman la Dirección de Ventanilla Única del Ministerio de Vivienda en sus diferentes etapas a saber: anteproyectos, construcción e inscripción de lotes, igualmente deberán cumplir con lo establecido en el Decreto 36 del 31 de agosto de 1998.

**ARTÍCULO SEXTO:** Deberá contar con todas las aprobaciones de las entidades, tanto públicas como privadas que facilitan los servicios básicos de infraestructura requeridas para este desarrollo, además de las que tengan competencia en temas urbanos.

**ARTÍCULO SÉPTIMO:** El documento y los planos del Esquema de Ordenamiento Territorial Proyecto “**ALTAMIRA GARDENS**”, servirán de consulta y referencia en la ejecución del proyecto y formará parte de esta resolución.

**ARTÍCULO OCTAVO:** Deberá cumplir con la Ley No.6 (de 1 de febrero de 2006) Que reglamenta el Ordenamiento Territorial para el Desarrollo Urbano y dicta otras disposiciones.

Deberá cumplir con el Decreto No 23 (Del 16 de marzo de 2007) “Por la cual se regula la Ley No.6 del 1 de febrero de 2006, que reglamenta el Ordenamiento Territorial para el Desarrollo Urbano y dicta otras disposiciones.

**ARTÍCULO NOVENO:** Enviar copia de esta Resolución a la Dirección de Ventanilla Única de este Ministerio, a la Dirección de Estudios y Diseños del Ministerio de Obras Públicas y al Municipio de Panamá.

**FUNDAMENTO LEGAL:** Ley No. 9 de 25 de enero de 1973, Ley 6 del 1 de Febrero de 2006, Decreto Ejecutivo N° 23 de 16 de Mayo de 2007.

**COMUNÍQUESE, Y CÚMPLASE,**  
ORIGINAL FIRMADO POR EL  
DIRECTOR DE DESARROLLO URBANO

**ARQ. RUBÉN AGUILAR**  
Director de Desarrollo Urbano