

REPÚBLICA DE PANAMÁ
PROVINCIA Y DISTRITO DE PANAMÁ, CORREGIMIENTO DE ANCÓN
ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL CATEGORIA II
PROYECTO: RESIDENCIAL EMBASSY FOREST
RESPUESTA A NOTA ACLARATORIA N. 2



EMPRESA PROMOTORA:

EMBASSY FOREST, LTD, S.A.

EMPRESA CONSULTORA:

CONSIGA SOLUTIONS S.A.

IRC-014.2013 / ARC-127-2023

Septiembre, 2024



| |
|--|
| Estudio de Impacto Ambiental Categoría II: Residencial Embassy Forest |
|--|

ÍNDICE DE TABLAS

| | |
|--|---|
| Tabla N. 1 Ajustes de coordenadas del proyecto | 3 |
| Tabla N. 2 Coordenadas del alineamiento de ave. Demetrio Basilio Lakas | 5 |
| Tabla N. 3 Coordenadas Polígono de Servicio Público | 5 |
| Tabla N. 4 Coordenadas Área Verde/Parque No Desarrollable N° 1 | 5 |
| Tabla N. 5 Coordenadas Área/Parque No Desarrollable N° 2 | 6 |
| Tabla N. 6 Coordenadas Área/Parque No Desarrollable N° 3 | 6 |
| Tabla N. 7 Fuente de emisiones de GEI | 7 |
| Tabla N. 8 Cronograma de las medidas de mitigación al cambio climático | 9 |

ÍNDICE DE FIGURAS

| | |
|--|----|
| Figura N. 1 Mapa ajustado de localización y componentes del proyecto | 4 |
| Figura N. 2 Gráfica de presión | 13 |

RESPUESTA A SEGUNDA PREGUNTA ACLARATORIA

1. De acuerdo con la verificación de las coordenadas realizadas por la Dirección de Información Ambiental, mediante MEMORANDO-DIAM-1277-2024, informa que con los datos proporcionados se determinó lo siguiente “Polígono: 4 ha + 4,348.87.87 m²; Franja del camino de Cruces-Servidumbre: 1,621.82 m²; Campamento y área de almacenaje de materiales: 1,000.11 m²; Formación de gramíneas con árboles dispersos que se intervendrá-acceso: 7,444.8 m²; Laguna de retención: 400.42 m²; PTAR: 150 m²; Áreas no desarrollables-Parque 1: 1,590.65 m²; Áreas no desarrollables-Parque 2: 3,624.97 m²; Áreas no desarrollables-Parque 3: 2,553.22 m²; Punto: Avenida Demetrio Lakas, Servicios Públicos, Bosque secundaria maduro que se intervendrán; Dentro del SINAP Camino de Cruces, ver tabla del mapa; los datos de Avenida Demetrio Lakas, Servicios Públicos, Bosque secundaria maduro se mantienen puntuales, ya que los mismos no mantienen secuencia lógica; solo se utilizaron las coordenadas presentadas en Excel, ya que los archivos presentados en SHP, estaban incompletos...”. En base a lo antes dicho se debe corregir las coordenadas ya que se ubican dentro del Parque Caminos de Cruces y los datos de la Avenida Demetrio Lakas, Servicios Públicos, Bosque secundario maduro que se intervendrán, no dan un polígono. Por lo que se solicita:

- a. Presentar las coordenadas del proyecto, que se ubiquen fuera del Parque Nacional Camino de Cruces. De variar la superficie del polígono del proyecto indicar la misma y todo lo concerniente a los polígonos verificados por DIAM.
- b. Presentar las coordenadas de la Avenida Demetrio Lakas. Servicios Públicos, Bosque secundario maduro que se intervendrán, ya que las verificadas no mantienen una secuencia lógica.
- c. Aclarar si los archivos en SHP, contienen otros datos por verificar ya que los presentados están incompletos y no generaron polígonos. De ser afirmativo; presentarlos nuevamente corregidos.

RESPUESTA

a. Presentar las coordenadas del proyecto, que se ubiquen fuera del Parque Nacional Camino de Cruces. De variar la superficie del polígono del proyecto indicar la misma y todo lo concerniente a los polígonos verificados por DIAM.

A continuación, se presentan las coordenadas finales del proyecto, luego de la última verificación por parte del Promotor, las mismas, arrojan que el polígono del proyecto, se mantienen fuera del Parque Nacional Camino de Cruces.

| |
|--|
| Estudio de Impacto Ambiental Categoría II: Residencial Embassy Forest |
|--|

Tabla N. 1 Ajustes de coordenadas del proyecto

| EST. | NORTE | ESTE |
|----------------------------------|------------|------------|
| 1 | 995836.805 | 657794.301 |
| 2 | 995867.472 | 657935.589 |
| 3 | 995884.281 | 657986.390 |
| 4 | 995893.178 | 658001.133 |
| 5 | 995895.621 | 658004.138 |
| 6 | 995920.559 | 658021.707 |
| 7 | 995920.759 | 658040.178 |
| 8 | 995942.210 | 658048.122 |
| 9 | 995945.658 | 658062.935 |
| 10 | 995968.554 | 658063.381 |
| 11 | 995987.954 | 658087.739 |
| 12 | 996004.822 | 658099.333 |
| 13 | 996019.998 | 658110.463 |
| 14 | 996020.908 | 658058.950 |
| 15 | 996026.049 | 658010.160 |
| 16 | 996028.549 | 657978.347 |
| 17 | 996045.679 | 657970.970 |
| 18 | 996080.916 | 657952.214 |
| 19 | 996061.651 | 657884.495 |
| 20 | 996019.097 | 657824.812 |
| 21 | 995962.465 | 657815.333 |
| AREA = 43,629.308 m ² | | |

Fuente: El Promotor.

Debido a la revisión final y ajuste de coordenadas, se dio una variación de la superficie del proyecto:

Superficie inicial: 44,348.87 m²

Superficie ajustada: 43,629.308 m²

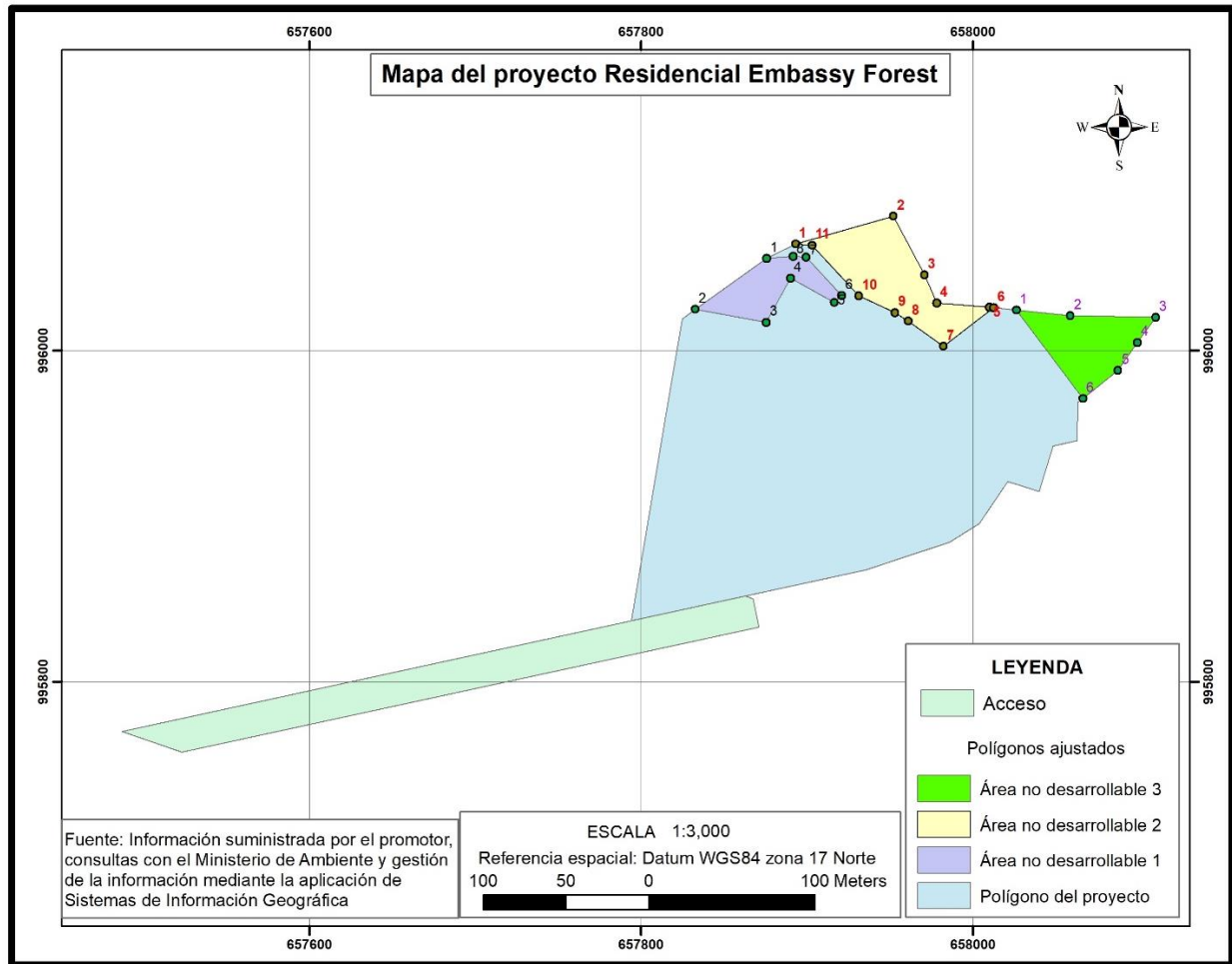
Se aclara que la superficie del proyecto comprenderá 43,629.308 m².

La distribución de los componentes del proyecto, se mantienen sin variación, a excepción de los parques o áreas verdes no desarrollables, cuyas coordenadas fueron ajustadas, sin embargo, se mantienen las mismas superficies.

Las nuevas coordenadas del proyecto se presentan a continuación.

Estudio de Impacto Ambiental Categoría II: Residencial Embassy Forest

Figura N. 1 Mapa ajustado de localización y componentes del proyecto



Fuente: El Promotor.

b. Presentar las coordenadas de la Avenida Demetrio Lakas. Servicios Públicos, Bosque secundario maduro que se intervendrán, ya que las verificadas no mantienen una secuencia lógica.

Seguidamente, se aclaran las coordenadas de los componentes del proyecto:

Avenida Demetrio Lakas

La calle de acceso, Avenida Esperanza, posee una servidumbre vial de veinte (20) metros, según Certificación N° 115-2021. Pero se propone un ancho de vía de quince (15) metros. En cuanto a los servicios públicos de agua potable, de electricidad y de comunicaciones son los que se encuentra en la vía existente, Avenida Demetrio Basilio

| |
|--|
| Estudio de Impacto Ambiental Categoría II: Residencial Embassy Forest |
|--|

Lakas, y de estas se realizarán las extensiones que conectarán al proyecto, a través de la Avenida Esperanza.

Tabla N. 2 Coordenadas del alineamiento de ave. Demetrio Basilio Lakas

| EST. | NORTE | ESTE |
|------|------------|------------|
| 1 | 995796.660 | 657437.745 |
| 2 | 995785.274 | 657450.955 |
| 3 | 995770.004 | 657472.611 |
| 4 | 995754.049 | 657503.315 |
| 5 | 995742.215 | 657534.358 |
| 6 | 995733.714 | 657558.483 |

Fuente: El Promotor.

Servicios públicos

El área de mejora y de conexión de los servicios publico están definido en el siguiente cuadro de coordenadas:

Tabla N. 3 Coordenadas Polígono de Servicio Público

| EST. | NORTE | ESTE |
|------|------------|------------|
| 1 | 995761.513 | 657541.708 |
| 2 | 995774.170 | 657505.733 |
| 3 | 995770.079 | 657486.880 |
| 4 | 995752.346 | 657526.997 |

Fuente: El Promotor.

Áreas verdes no desarrollables

Se definieron tres (3) áreas verdes no desarrollable en el proyecto con las siguientes áreas y coordenadas:

Tabla N. 4 Coordenadas Área Verde/Parque No Desarrollable N° 1

| EST. | NORTE | ESTE |
|--------------------|------------|------------|
| 1 | 996055.503 | 657875.872 |
| 2 | 996020.414 | 657826.659 |
| 3 | 996010.774 | 657875.286 |
| 4 | 996042.210 | 657892.702 |
| 5 | 996028.984 | 657916.575 |
| 6 | 996033.174 | 657921.088 |
| 7 | 996056.215 | 657899.699 |
| 8 | 996056.724 | 657891.676 |
| AREA = 1,954.17 m2 | | |

Fuente: El Promotor.

| |
|--|
| Estudio de Impacto Ambiental Categoría II: Residencial Embassy Forest |
|--|

Tabla N. 5 Coordenadas Área/Parque No Desarrollable N° 2

| EST. | NORTE | ESTE |
|--------------------|------------|------------|
| 1 | 996064.139 | 657893.241 |
| 2 | 996080.916 | 657952.214 |
| 3 | 996045.679 | 657970.970 |
| 4 | 996028.549 | 657978.347 |
| 5 | 996026.049 | 658010.160 |
| 6 | 996025.574 | 658014.672 |
| 7 | 996001.123 | 657984.245 |
| 8 | 996017.618 | 657961.118 |
| 9 | 996022.866 | 657953.122 |
| 10 | 996032.970 | 657931.511 |
| 11 | 996063.511 | 657903.160 |
| AREA = 3,334.33 m2 | | |

Fuente: El Promotor.

Tabla N. 6 Coordenadas Área/Parque No Desarrollable N° 3

| EST. | NORTE | ESTE |
|--------------------|------------|------------|
| 1 | 996025.041 | 658019.728 |
| 2 | 996020.908 | 658058.950 |
| 3 | 996019.998 | 658110.463 |
| 4 | 996004.822 | 658099.333 |
| 5 | 995987.954 | 658087.739 |
| 6 | 995969.400 | 658064.443 |
| AREA = 2,479.49 m2 | | |

Fuente: El Promotor.

c. Aclarar si los archivos en SHP, contienen otros datos por verificar ya que los presentados están incompletos y no generaron polígonos. De ser afirmativo; presentarlos nuevamente corregidos.

Se aclara que los archivos SHP no mantienen información adicional por verificar, mantienen la misma información entregada en Excel, la cual se presenta nuevamente como parte de la presente aclaratoria, con el fin de subsanar la observación de que dicha información se encuentra incompleta y que no genera polígonos.

Estudio de Impacto Ambiental Categoría II: Residencial Embassy Forest

2. Mediante MEMORANDO DCC-523-2024, recibido el 01 de agosto de 2024, la Dirección de Cambio Climático, remite observaciones a la primera información aclaratoria del EsIA, solicitando lo siguiente:

Mitigación:

4.4 Identificación de fuentes de emisiones de gases de efecto invernadero (GEI).

- Colocar los gases de efecto invernadero (GEI) generados por fuente de emisión identificada.

RESPUESTA

A continuación, se indican los gases de efecto invernadero a ser generados durante la fase de construcción/ejecución del proyecto.

Tabla N. 7 Fuente de emisiones de GEI

| Fuente de emisión | Alcance | Tipo | Gas emitido |
|---|-----------|--|--|
| Remoción de cobertura vegetal y movimiento de suelos | Alcance 1 | Vegetación eliminada/ movimiento de suelos | CO ₂ , CH ₄ |
| Consumo de combustible por maquinarias pesada y flota vehicular propiedad del proyecto, subcontratada o que estén bajo su control. | | Fuente móvil | CO ₂ , CH ₄ , N ₂ O |
| Consumo de combustible proveniente de generadores eléctricos. | | Fuente fija | CO ₂ , CH ₄ , N ₂ O |
| Usos de equipos de refrigeración en obra | | Emisiones fugitivas | Hidrofluorocarbonos (HFC) |
| Emisiones no intencionales provenientes de extintores. | | Emisiones fugitivas | Hidrofluorocarbonos (HFC) |
| Emisiones no intencionales provenientes de maquinaria pesada y flota vehicular propiedad del proyecto, subcontratada o que estén bajo su control. | | Fuentes móviles | CO ₂ , CH ₄ , N ₂ O |
| Consumo de electricidad para equipos y aparatos eléctricos | Alcance 2 | Electricidad consumida | CO ₂ , CH ₄ , N ₂ O |

| |
|--|
| Estudio de Impacto Ambiental Categoría II: Residencial Embassy Forest |
|--|

| Fuente de emisión | Alcance | Tipo | Gas emitido |
|--|---------|------------------------|--|
| Consumo de electricidad para iluminación de la obra proveniente de la red nacional | | Electricidad consumida | CO ₂ , CH ₄ , N ₂ O |

Fuente: El Consultor.

9.8.2 Plan de mitigación al cambio climático (incluyendo aquellas medidas que se implementaran para reducir las emisiones de GEI)

- Para garantizar una implementación efectiva y organizada de las medidas de mitigación, esencial incluir un cronograma detallado que especifique los tiempos de ejecución de cada actividad. Este cronograma debe delinear claramente las fases de implementación y los plazos para cada acción, permitiendo así una planificación adecuada y el seguimiento del progreso del plan.

A continuación, se presenta el cronograma detallado de la implementación de las medidas de mitigación al cambio climático.

Estudio de Impacto Ambiental Categoría II: Residencial Embassy Forest

Tabla N. 8 Cronograma de las medidas de mitigación al cambio climático

| Fuente de emisión | MEDIDA ESPECIFICA A IMPLEMENTAR | ETAPA | | | | FRECUENCIA | | |
|---|--|-------|---|---|----|------------|--------|-----------|
| | | P | C | O | Ci | Puntual | Diaria | Semestral |
| – Remoción de cobertura vegetal y movimiento de suelos | Remover suelo únicamente en las secciones requeridas para las obras constructivas. | | x | | | | x | |
| | Siempre que se pueda, mantener vegetación circundante dentro del polígono del proyecto. | | x | x | x | | x | |
| | Realizar el pago en concepto de Indemnización Ecológica. | x | | | | x | | |
| | Someter ante el Ministerio de Ambiente, el Plan de Compensación Ambiental y velar por su estricto cumplimiento | x | | | | x | | |
| | Capacitar a los trabajadores sobre el cambio climático y como sus obras diarias impactan en él (gestión de los recursos, uso eficiente de maquinaria y equipos, conservación de la cobertura vegetal, entre otros). | | x | | x | | | x |
| | Tal y como lo dispone el diseño del proyecto, conservar la regulación “Ciudad Jardín”, de tal manera que se logre una armonía entre la nueva obra y su entorno. | x | | | | x | | |
| | Durante la fase operativa del complejo residencial, preservar y darles mantenimiento a las áreas verdes. | | | x | | | x | |
| | Remover suelo únicamente en las secciones requeridas para las obras constructivas. | | x | | | | x | |
| – Consumo de combustible por maquinarias pesada y flota vehicular propiedad del proyecto, subcontratada o que estén bajo su control. – Consumo de combustible proveniente de generadores eléctricos. – Usos de equipos de refrigeración en obra. – Emisiones no intencionales provenientes de maquinaria pesada y flota vehicular propiedad del proyecto, subcontratada o que estén bajo su control. – Consumo de electricidad para equipos y aparatos eléctricos | Mantener apagados los equipos y vehículos en desuso. | | x | x | x | | x | |
| | Contar con una revisión mensual de maquinaria, vehículos y equipos, con el fin de verificar su óptimo funcionamiento. | | x | | x | | x | |
| | Contar con una red de empresas o especialistas que brinden el mantenimiento a todos la maquinaria, vehículos y equipos. | | x | | x | | x | |
| | Capacitar a los trabajadores sobre el cambio climático y como sus obras diarias impactan en él (gestión de los recursos, uso eficiente de maquinaria y equipos, conservación de la cobertura vegetal, entre otros). | | x | | | | | x |
| | | | | | | | | |
| – Consumo de electricidad para iluminación de la obra proveniente de la red nacional | Cumplir con lo descrito en el anteproyecto y presente EsIA referente al diseño del proyecto bajo certificación EDGE: Excellence in Design For Greater Efficiencies, el cual permite un 20% de ahorro de energía, 20% de ahorro en agua y 20 % de reducción en la energía incorporada en los materiales utilizados. | x | x | | | x | | |
| | Gestionar la demanda de iluminación, con el aprovechamiento de las horas luz. | | x | x | x | | x | |

Fuente: El Promotor.

3. En la respuesta de la pregunta 8, de la primera información aclaratoria, pagina 150 - 1 52, donde la Dirección de Forestal le solicitaba "...un aporte explicativo del alcance de la afectación de la vegetación y un detalle de las áreas dejadas para preservación y protección en el polígono del proyecto. lo sugerido anteriormente, guarda relación con los objetivos de la legislación forestal para con la orientación de los planes y proyectos de desarrollo". Al respecto, el promotor señaló que "El proyecto no intervendrá unos 9390.6459700 metros cuadrados los cuales forman parte del bosque secundaria maduro cuyas áreas han sido destinadas como parques, y se han denominado parque 1, parque 2 y parque 3 y están localizados en el sector norte del polígono, a todo lo largo de la línea norte y los cuales colindan con el parque Nacional Camino de Cruces; de esta manera, se establece una franja de protección entre el proyecto y el área protegida; además no se intervendrá una franja definida como la trayectoria del camino de cruces que alcanza 1621.84036900 metros cuadrados. De estas formaciones vegetales los sectores correspondientes al bosque secundaria maduro se afectarán dos porciones las cuales corresponden a 35031.58403 metros cuadrado que corresponden al 78.86 %; la otra formación vegetal que será intervenida como parte del desarrollo del proyecto es la determinada como formaciones gramíneas con árboles dispersos y con una superficie de 0. 74448 hectáreas y que corresponde al acceso al proyecto". Posteriormente, mediante MEMORANDO DIFOR-541-2024, recibido el 31 de julio de 2024, la Dirección de Forestal, remite observaciones a la primera información aclaratoria del EsIA, solicitando

lo siguiente:

a. "Dados estos compromisos de protección y conservación de recursos que deben implementarse en armonía con los planes y proyectos de desarrollo propuestos y tomando en cuenta que en la propuesta presentada, nos aclara que ocuparan un área del desarrollo del proyecto cuyas áreas han sido destinadas como parques y se han denominado parque 1, parque 2 y parque 3 y están localizados en el sector norte del polígono, propiciando de esta forma la menor afectación posible de las formaciones vegetales a ser afectadas en el desarrollo del proyecto.

Esta Dirección técnica considera primordial que, junto a la citada propuesta, el promotor deberá agotar la instancia a fin de preservar al máximo ejemplares de formaciones lechosas del bosque secundaria identificado y que un grupo de estos ejemplares sea incorporado, numerado e identificado dentro de la propuesta presentada.

De esta forma, su proyecto estaría desarrollándose armónicamente como lo dicta nuestra constitución y admisible conforme a nuestra legislación

| |
|---|
| Estudio de Impacto Ambiental Categoría II: Residencial Embassy Forest |
|---|

forestal. Dicho de otra manera, deberán esforzarse en integral* dentro del desarrollo de este proyecto y de la superficie propuesta de ejemplares ya existentes de parte leñoso, asegurando siempre la posibilidad de dejar la mayor cantidad de árboles posibles y que pertenezcan a este tipo de formación (bosque secundario maduro).

RESPUESTA

Cuando en la primera aclaratoria expresamos que se asignaban tres áreas ocupadas por bosque secundario maduro que colindan con el Parque Nacional Camino de Cruces como áreas que no serían intervenidas, nuestro compromiso es precisamente mantener toda la vegetación que las ocupa es decir estamos dejando 11012.486339 metros cuadrados que corresponden al 21.14 % del área de la finca, 9390.6459700 metros cuadrados en las tres áreas a mantener que en ese momento denominamos parques pero se trata de área sin intervención más 6121.840369 metros cuadrados que consiste en una franja correspondiente a la trayectoria del Camino de Cruces según el Ministerio de Cultura), en donde se **preservarán todos los individuos de la flora** localizada en estas áreas incluyendo los árboles, sotobosques, lianas, palmeras, etc, es decir se van a mantener tres áreas verdes no desarrollables con una muestra representativa e importante de las especies de árboles, sotobosque, lianas y palmeras, identificadas dentro del inventario forestal.

Estudio de Impacto Ambiental Categoría II: Residencial Embassy Forest

4. En la respuesta de la pregunta 16, de la primera información aclaratoria, pagina 188, donde se solicitaba que propusieran mecanismos, alternativas o medidas en cuanto a molestias de los residentes de Clayton, el promotor señaló que se propone un plan de gestión de consultas y quejas y conflictos por cada impacto. Otro punto que indicaron los residentes fue que en el lugar donde se contempla construir el proyecto se ha registrado en los últimos años un importante desarrollo urbano que, en algunos casos, han disminuido los servicios públicos, como el agua existente, el IDAAN dio su visto bueno, como consta en la sección de anexo del EsIA. Sin embargo, en la nota del IDAAN (Pág. 235), se indica que el “El IDAAN cuenta con una línea... frente al lote del proyecto. Deberá solicitar a la institución una gráfica de presión para determinar la capacidad del sistema ante la demanda del proyecto. Por lo que se solicita.

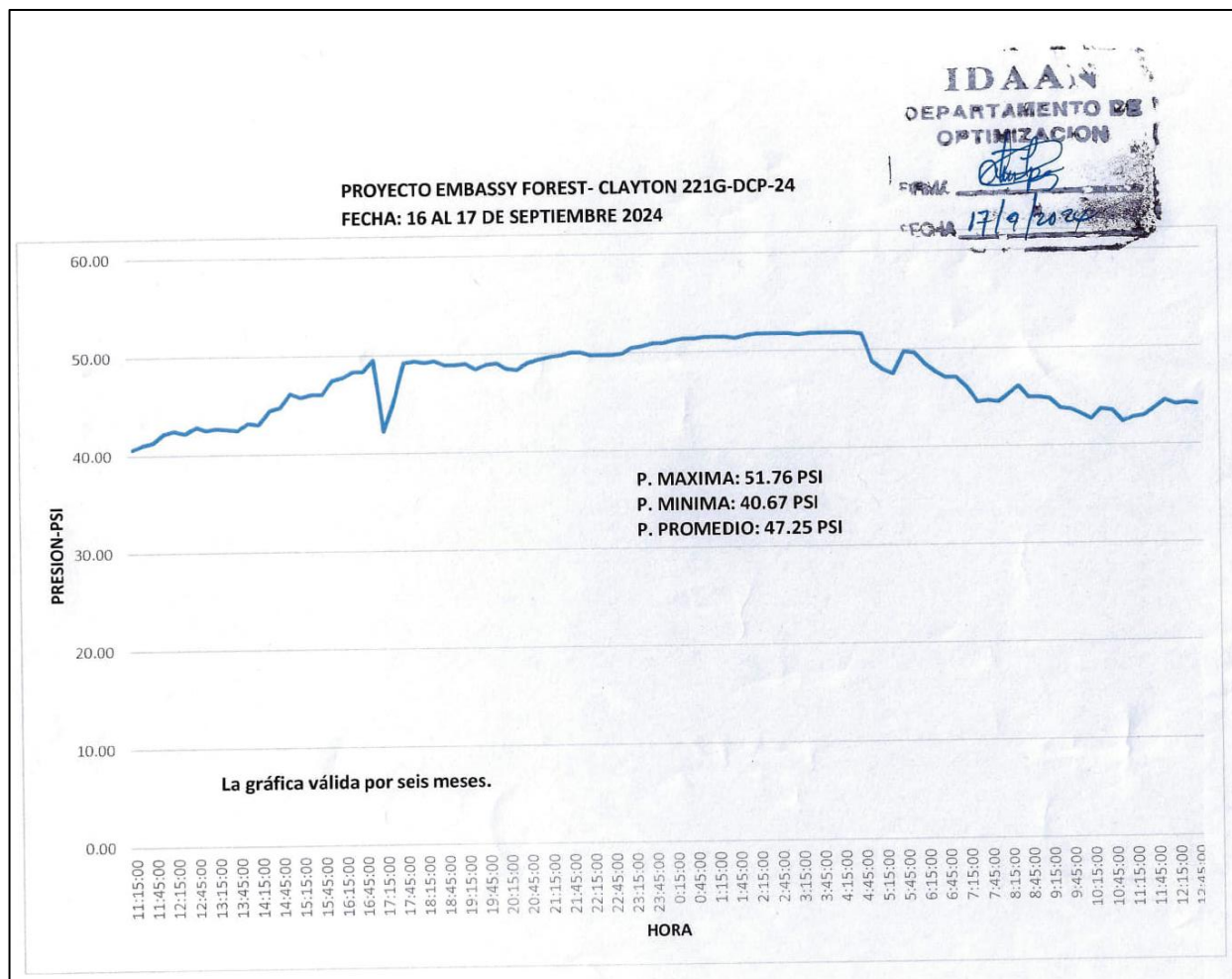
a. Presentar certificación por parte del IDAAN, donde se señale que dicha línea frente al lote del proyecto cuenta con la capacidad para dotar de agua potable al proyecto en todas sus etapas.

RESPUESTA

Adicional al visto bueno ya presentado como parte del Estudio de Impacto Ambiental, se presenta la gráfica de presión sellada por el Instituto de Acueductos y Alcantarillados Nacionales (IDAAN) la cual hace referencia a la disponibilidad de dotar de agua potable al proyecto en todas sus etapas. La imagen referencial se presenta a continuación, los documentos originales, se presentan en el anexo 1.

Estudio de Impacto Ambiental Categoría II: Residencial Embassy Forest

Figura N. 2 Gráfica de presión



Fuente: Instituto de Acueductos y Alcantarillados Nacionales

| |
|--|
| Estudio de Impacto Ambiental Categoría II: Residencial Embassy Forest |
|--|

5. En la respuesta de la pregunta 20, de la primera información aclaratoria, pagina 213, donde se solicitaba indicar la cantidad de árboles que serán afectados por el desarrollo del proyecto, el promotor indicó que “el inventario forestal de la totalidad del proyecto arroja la existencia de 248 árboles con DAP > de 20 centímetros, sin embargo, la afectación será inferior a este número, tomando en cuenta los tres parques o áreas no desarrolladas que no serán intervenidas. Se propone que el número exacto de los árboles a afectar se presente en el primer informe de seguimiento ambiental, cuando se haya delimitado en sitio el área de trabajo y se hayan marcado los árboles a afectar, de tal manera, de presentar una información precisa”. Sin embargo, en la página 153, de la aclaratoria se menciona que, de las formaciones vegetales, contemplan dos porciones las cuales corresponden a un 78.86 % de bosque secundario maduro y 0.74448 hectáreas de árboles disperses. Adicional, en la página 22, se indica que el proyecto de construcción afectaría un área de 5.1 8 hectáreas. Siendo así, no se deja claro un aproximado de los árboles a talar, tomando en cuenta la gran cantidad de cobertura vegetal que existe en el área. Por lo que se solicita:

a. Indicar la cantidad de árboles que serán afectados por el desarrollo del proyecto.

RESPUESTA

Como se ha indicado en la respuesta a la pregunta 3, se mantendrá un 21.14% sin afectación (áreas verdes no desarrollables) y se afectará un 78.86% de la cobertura vegetal existente. La cantidad de árboles a ser afectados se calculará como parte del proceso de indemnización ecológica, para la cual el promotor está consciente y comprometido, y lo realizará en conjunto con la Dirección Metropolitana del Ministerio de Ambiente.

Este levantamiento será a un 100% de las especies con un DAP mayor a 20 cm, en cumplimiento con la Resolución AG-0235-2003 de 12 de junio de 2003 *“Por la cual se establece la tarifa de pago en concepto de indemnización ecológica, para la expedición de los permisos de rala rasa y eliminación de sotobosque o formaciones de gramíneas, que se requiera para la ejecución de obras de desarrollo, infraestructura y edificaciones”*. Este se dará en la fase de trámite de indemnización ecológica, que arrojará la cantidad exacta de árboles a afectar y por ende a compensar.

6. En la respuesta de la pregunta 21, de la primera información aclaratoria, pagina 2002-204, donde se solicitaba las áreas de cobertura boscosa existente que no tendrán intervención, el promotor señaló que “... se han denominado parque 1, parque 2 y parque 3 y están localizadas en el sector

| |
|--|
| Estudio de Impacto Ambiental Categoría II: Residencial Embassy Forest |
|--|

norte del polígono, a todo lo largo de la línea norte y los cuales colindan con el Parque Nacional Camino de Cruces, además, no se intervendrá una franja definida como la trayectoria del camino de cruces que alcanza 1621.84036900 m cuadrados haciendo un total de 9390.6459700 metros cuadrados que representan el 21.14% de las áreas de cobertura boscosa existente. De estas formaciones vegetales los sectores correspondientes al bosque secundario maduro se afectarán dos porciones las cuales corresponden a 35031.58403 metros cuadrado que corresponden al 78.86 %; la otra formación vegetal que será intervenida como parte del desarrollo del proyecto es la determinada como formaciones gramíneas con árboles dispersos y con una superficie de 0. 74448 hectáreas ...”, No obstante, en la página 228 de la primera información aclaratoria al EsIA, se presentó plano sellado por el MIVIOT, en el cual se evidencia cuadro de desglose de áreas. Sin embargo, dicho cuadro no contempla las áreas destinadas para conservación o área no desarrollable (Pnd). Por los que se solicita:

a. Aclarar si las áreas denominadas parque 1, 2 y 3, se encuentran bajo la norma de zonificación de área no desarrollable (Pnd), ya que de acuerdo con la normativa un área de parque debe contar con equipamientos y no es un área de conservación.

b. Presentar cuadro de áreas del proyecto identificando el 21.14 % de área de conservación (no parques), ya que en el cuadro de áreas del plano presentado sellado por el MIVIOT no se contempla esta región.

RESPUESTA

a. Aclarar si las áreas denominadas parque 1, 2 y 3, se encuentran bajo la norma de zonificación de área no desarrollable (Pnd), ya que de acuerdo con la normativa un área de parque debe contar con equipamientos y no es un área de conservación.

Tal y como se indica en el plano de anteproyecto sellado por el Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial (MIVIOT), las tres áreas denominadas parque 1, 2 y 3 corresponden a “Área verde no desarrollable”, Fundamento Legal: Resolución 160-2002 de 22 de julio de 2002, las cuales guardan las siguientes condiciones:

- **Objetivo Específico:** Normar actividades en espacios abiertos destinados a la preservación de sitios naturales con condiciones no aptas para el desarrollo o necesarios para conservar el equilibrio natural y la calidad de vida dentro del concepto de Ciudad Jardín.
- **Carácter:** Espacio abierto que contiene sitios naturales en los que no se puede desarrollar ningún tipo de construcción, pero que pueden ser

| |
|--|
| Estudio de Impacto Ambiental Categoría II: Residencial Embassy Forest |
|--|

visitados y observados por los residentes y usuarios de una comunidad o centro urbano.

- **Usos Permitidos:** actividades primarias como senderismo, contemplación y prácticas deportivas a baja escala.

b. Presentar cuadro de áreas del proyecto identificando el 21.14 % de área de conservación (no parques), ya que en el cuadro de áreas del plano presentado sellado por el MIVIOT no se contempla esta región.

Se aclara que el presente proyecto corresponde a un PH, no es una urbanización pública, por lo cual, la VU MIVIOT no solicita detalles de áreas, solo indicar normativa residencial que aplicará y las vías principales.

Se puede indicar que el proyecto cumplirá con un mínimo de 30% de Áreas verde como se solicita en la normativa R1d3, y dentro de esa la tipología de Área verde, se tienen categorías o usos como Parque Vecinal (Pv), Área no desarrollable (Pnd), Parque infantil (Pi), entre otros.

Como se indica en la respuesta anterior, las áreas de conservación serán las denominadas “Área no desarrollable” (Pnd), cuyas coordenadas y porcentajes se presentan en la primera consulta de la primera aclaratoria, por lo cual se mantiene el 21.14% de áreas sin afectación de la cobertura vegetal.

Esta denominación se encuentra amparada bajo el fundamento legal “Resolución 160-2002 de 22 de julio de 2002”, la cual permite mantiene el siguiente objetivo y carácter (Ver imagen a continuación):

Objetivo específico: normas actividades en espacios abiertos destinados a la preservación de sitios naturales con condiciones no aptas para el desarrollo o necesarios para conservar el equilibrio natural y la calidad de vida dentro del concepto de Ciudad Jardín.

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 los residentes y usuarios de una comunidad o centro urbano.

Estudio de Impacto Ambiental Categoría II: Residencial Embassy Forest

AREA VERDE NO DESARROLLABLE

Fundamento Legal: Resolución 160-2002 de 22 de julio de 2002

Pnd

Objetivo Específico:

Normar actividades en espacios abiertos destinados a la preservación de sitios naturales con condiciones no aptas para el desarrollo o necesarios para conservar el equilibrio natural y la calidad de vida dentro del concepto de Ciudad Jardín.

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 los residentes y usuarios de una comunidad o centro urbano.

Usos Permitidos:

Actividades primarias:

- Senderismo, contemplación y practicas deportivas a baja escala

Actividades complementarias:

- Ninguna

Restricciones del Lote:

Mínimo

Máximo

Superficie total:

Lo necesario para cumplir con el objetivo de esta categoría.

Estudio de Impacto Ambiental Categoría II: Residencial Embassy Forest

**Anexo N. 1 – Respuesta del IDAAN sobre grafica de presión próxima al
proyecto**

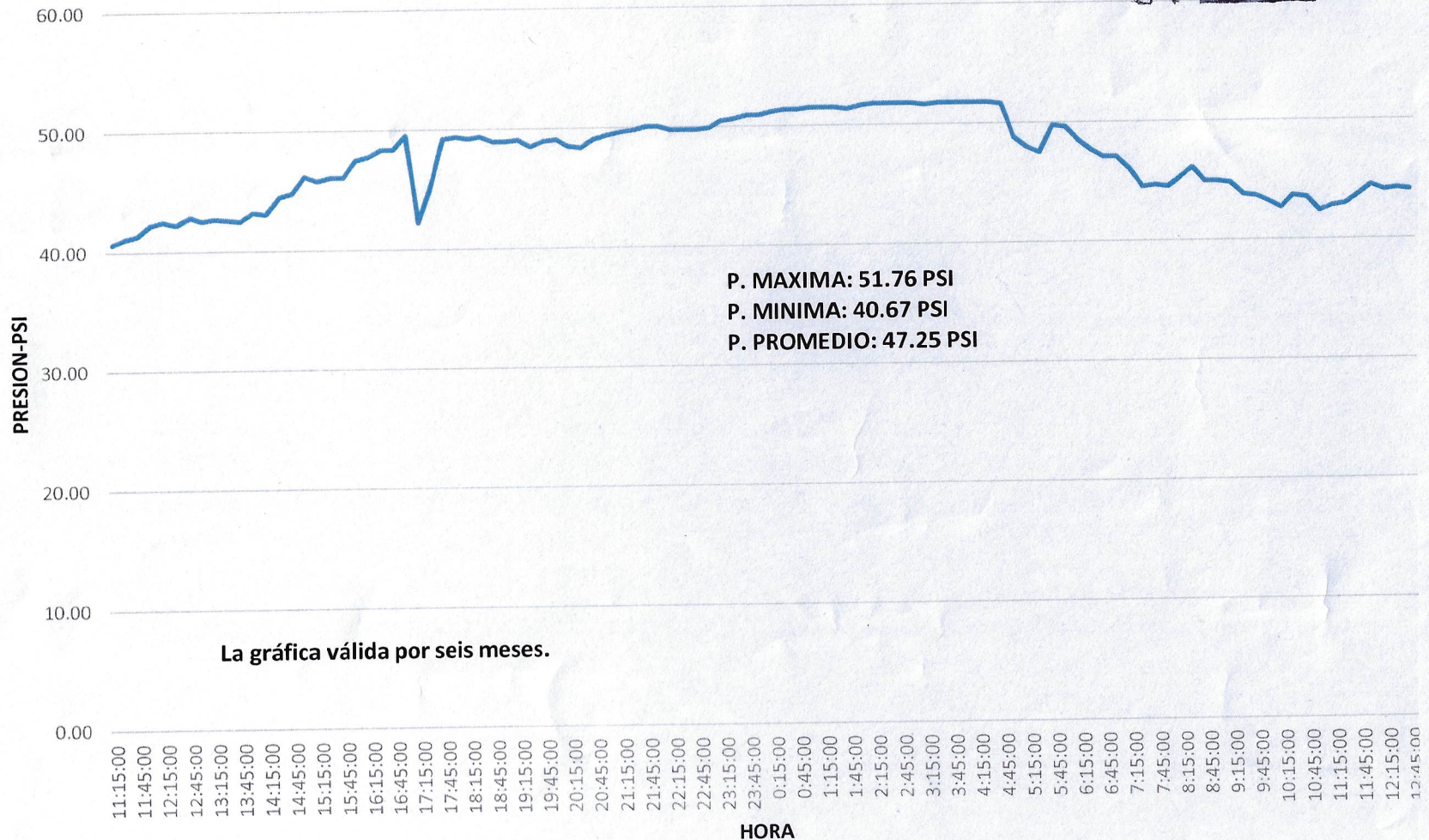
DEPARTAMENTO DE
OPTIMIZACION

PROYECTO EMBASSY FOREST- CLAYTON 221G-DCP-24
FECHA: 16 AL 17 DE SEPTIEMBRE 2024

FIRMA

FECHA

17/9/2024



Inicio ▾ Acueducto Nacional Versionado (Actualizado 2023) Visualizador

Detalles

| Editar

| Mapa base

Compartir

| Imprimir

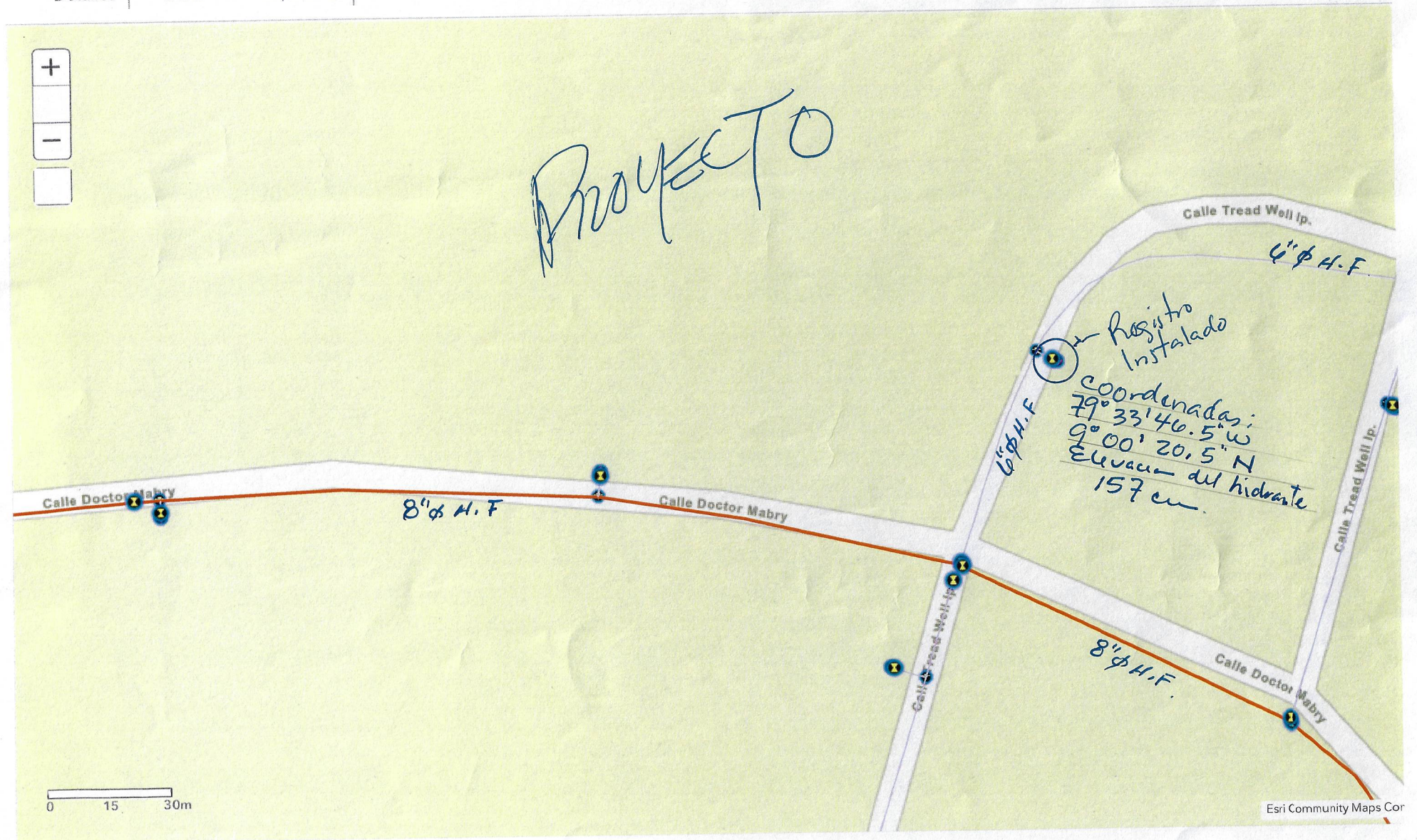
| Medir



Inicio ▾ Acueducto Nacional Versionado (Actualizado 2023) Visualizador

Detalles | Editar | Mapa base |

Compartir | Imprimir | Medir



Estudio de Impacto Ambiental Categoría II: Residencial Embassy Forest

Anexo N. 2 Resolución 160-2002 de 22 de julio de 2002, “por la cual se crean los Códigos de Zona y Normas de Desarrollo Urbano para el Área del Canal”

**MINISTERIO DE VIVIENDA
RESOLUCION Nº 160-2002
(De 22 de julio de 2002)**

“Por la cual se crean los Códigos de Zona y Normas de Desarrollo Urbano para el Area del Canal”.

EL MINISTRO DE VIVIENDA,

EN USO DE SUS FACULTADES CONSTITUCIONALES Y LEGALES,

CONSIDERANDO:

Que la Ley 9 de 25 de enero de 1973, crea al Ministerio de Vivienda con la finalidad de establecer, coordinar y asegurar de manera efectiva la ejecución de una política nacional de Vivienda y Desarrollo Urbano, señalándole entre sus funciones la de establecer las normas de zonificación, consultando con los organismos nacionales, regionales y locales pertinentes.

Que a través de la Ley 21 de 2 de julio de 1997 fue aprobado el Plan General de Uso, Conservación y Desarrollo del Area del Canal, el cual tiene entre sus objetivos servir como marco normativo para las zonificaciones y el uso de suelo en el Area del Canal.

Que es evidente que los códigos de zonificación vigentes en el país no se ajustan a la estructura urbana del Area del Canal, por lo que se hace necesario crear nuevos códigos de zona que faciliten la transformación civil de las bases militares y sus áreas administrativas adyacentes, manteniendo el concepto de ciudad jardín, integrándolas al desarrollo urbano y económico de la República de Panamá.

Que en respuesta a las necesidades planteadas, el Ministerio de Vivienda en consulta con la Autoridad de la Región Interoceánica ha procedido a efectuar las investigaciones y análisis respectivos a fin de incorporar el territorio de la antigua Zona del Canal al crecimiento urbano de las ciudades de Panamá y Colón.

Que estos estudios han tomado en consideración las directrices dadas por el Plan Metropolitano, brindando la posibilidad de crear centros urbanos de una manera económica y ambientalmente sostenibles que permitan desahogar las congestionadas ciudades de Panamá y Colón.

Que con fundamento en lo anteriormente expuesto,

RESUELVE:

ARTICULO 1: Crear y aprobar los códigos y normas de desarrollo urbano para el Area del Canal.

**TITULO 1
DISPOSICIONES GENERALES**

CAPITULO I

OBJETIVOS Y FINES

ARTICULO 2: Los objetivos de los códigos de desarrollo urbano para el Area del Canal son los siguientes:

1. Establecer códigos de desarrollo urbano que incluyan como principio básico mantener el carácter de la Ciudad Jardín dentro de la Región Interoceánica, que promuevan una imagen visual armónica con el medio natural y el entorno urbano. Estos códigos deben ayudar a definir el carácter de un espacio y a la vez ser flexibles y adaptables a la dinámica del desarrollo social, económico y urbano del país.
2. Replantear la escala y estructura de la ciudad, en espacios que tomen en cuenta la escala humana, sus necesidades y su confort como principal usuario, a través de normas para la construcción, reconstrucción y remodelación de cualquier estructura e infraestructura, así como el diseño y desarrollo del espacio abierto dentro del Area del Canal.

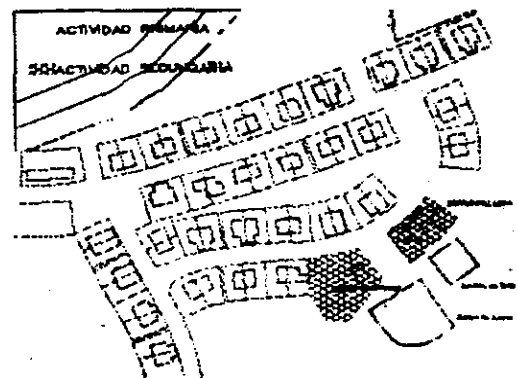
CAPITULO II

GLOSARIO DE TERMINOS

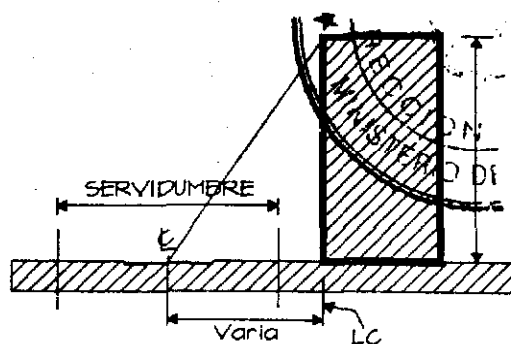
ARTICULO 3: Los términos que se presentan en esta Resolución Ministerial tienen el siguiente significado:

A

- *Actividad primaria:* Actividad que ocupa el mayor porcentaje de uso del suelo del polígono con respecto a otras actividades y por lo tanto es la que tiene prioridad para establecerse dentro de la categoría correspondiente.
- *Actividad complementaria:* Actividad que sirve de complemento a la primaria. Ocupa un porcentaje de uso del suelo menor con respecto al total del polígono en que se desarrolla.

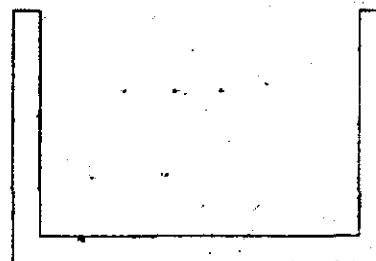


- **Altura (H):** Altura permitida de cualquier edificación desde el nivel de piso acabado hasta la parte superior del techo, definida en función de la línea de construcción por un factor numérico (x) dado por la norma para cada actividad, es decir: $h = xLc$. Esta definición establece una relación directa entre la amplitud de la vía y la edificación que le sirve de marco. Internamente las edificaciones podrán tener tantos pisos como la altura máxima y el confort lo permitan.

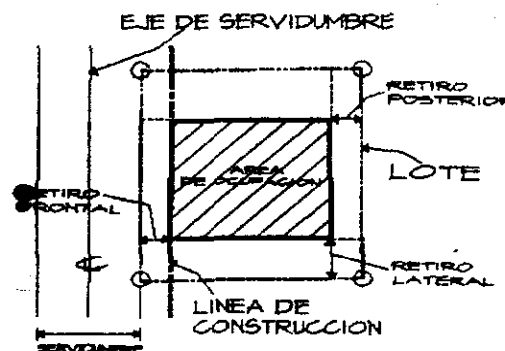


- **Area comercial:** Todo espacio cerrado destinado a la confección, transformación, almacenamiento, venta, compra o distribución de bienes y servicios, incluyendo los accesos directos a los mismos.
- **Area social:** Todo espacio abierto o cerrado destinado al esparcimiento y recreación de los residentes de una comunidad o edificación dada.

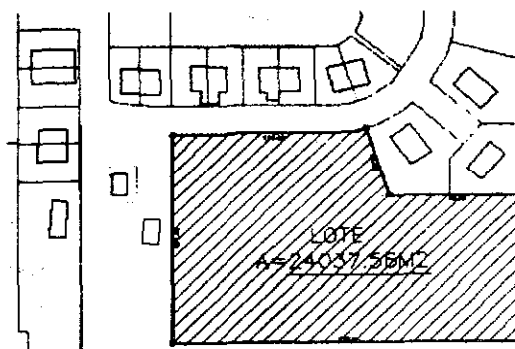
- **Area cerrada:** Todo espacio contenido por estructuras verticales permanentes, en al menos $\frac{3}{4}$ partes de sus costados.



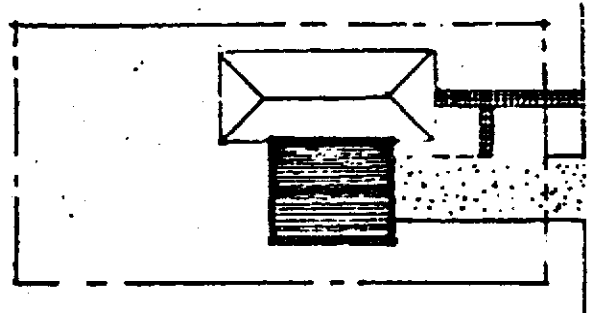
- **Area de ocupación:** Es la porción de lote sobre la cual se puede asentar la edificación, sin que necesariamente se tenga que incluir el estacionamiento.



- **Area lotificable:** Total de superficie a desarrollar, puede ser todo el polígono o una porción del mismo. Incluye los siguientes elementos: lotes residenciales, infraestructura, espacios abiertos, áreas comerciales y servicios institucionales.

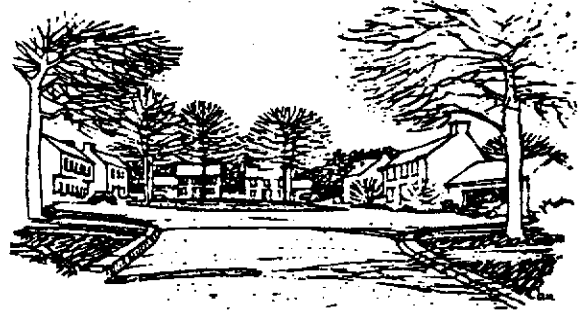


- *Area verde libre:* Area destinada a la siembra de vegetación arbórea, arbustiva y tapizante, su superficie debe ser siempre suave.



C

- *Carácter:* define la función, la forma y las cualidades físicas de un espacio específico. El carácter se traduce a su vez en sensaciones e imágenes definidas desde la perspectiva de los seres humanos. Establece los elementos que distinguen la calidad del desarrollo urbano buscado.



- *Códigos de desarrollo urbano:* Son el conjunto de normas que definen el carácter, usos específicos y las restricciones de diseño urbano para un espacio determinado.

D

- *Densidad neta de población:* Relación entre la superficie de un lote o área urbanizable y la cantidad de personas que habitarán dentro de él.

E

- *Escala urbana:* Calidad que establece una mayor magnitud en densidad e intensidad de uso de las edificaciones y servicios con respecto al entorno y sus usuarios.



- *Escala vecinal:* Porción de espacio urbanizado de menor magnitud en densidad e intensidad de usos del suelo. Está referida, primordialmente, a su situación física y relación inmediata con los sectores residenciales, el equipamiento urbano y las actividades socioeconómicas y culturales que le son comunes al formar una comunidad.

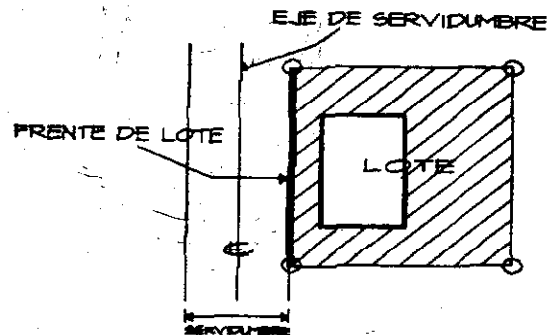


- **Espacio abierto:** Espacio al aire libre o parcialmente techado, que permite una interrelación entre el entorno natural o artificial y las personas, estableciéndose en el mismo relaciones sociales y culturales entre ellos y dicho entorno.



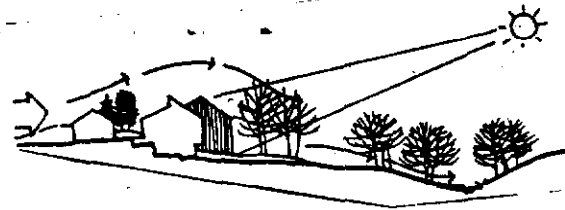
F

- **Frente de lote:** Distancia en metros lineales que puede tener el frente de un lote. El fondo y la forma del lote lo determina la topografía y la superficie de lote.

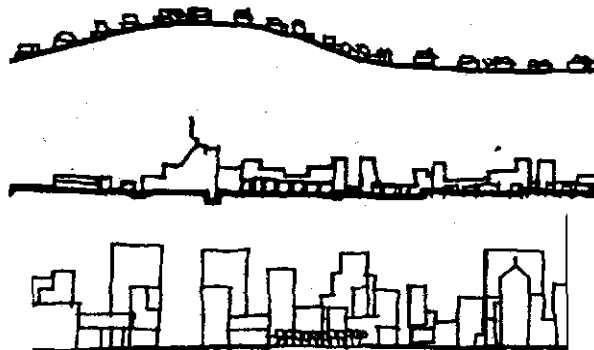


I

- **Impacto visual y ambiental:** Para la edificación, es el efecto que produce sobre el entorno natural y urbano en un espacio específico. Es así, que el menor impacto se define por una alteración mínima de la estructura en el entorno, y el mayor impacto se define por cambios drásticos de la estructura en ese mismo entorno.

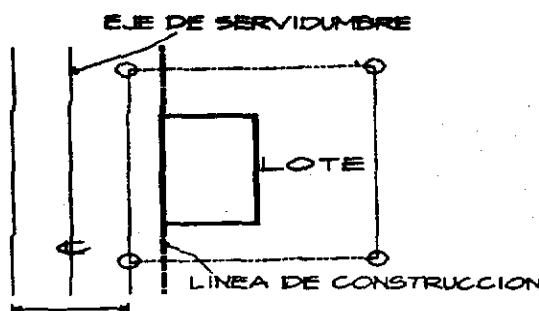


- **Intensidad:** Se define por la relación entre los espacios llenos y vacíos, entre el volumen del espacio abierto y el cerrado. Cuando el espacio abierto es predominante con respecto a las edificaciones, estamos hablando de una baja intensidad; en cambio cuando las edificaciones ocupan mayor volumen que el espacio abierto, estamos hablando de alta intensidad.

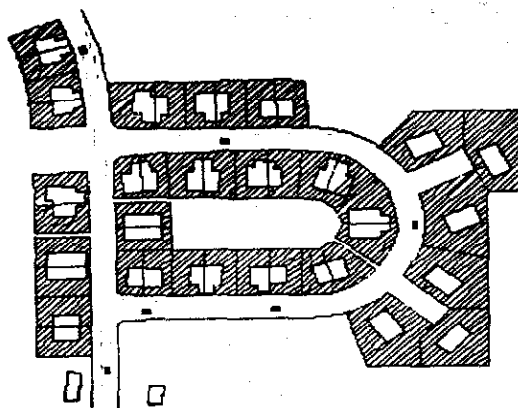


L

- **Línea de construcción (L_c):** Distancia dada desde el eje o centro de la servidumbre vial hasta el punto de donde se permite la colocación de estructuras permanentes.

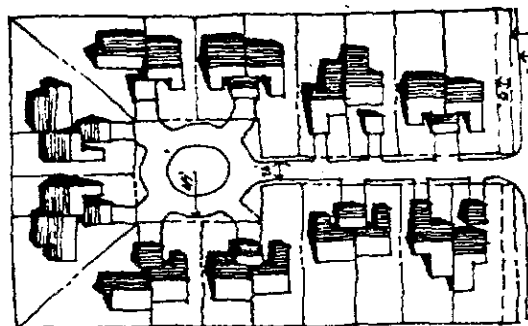
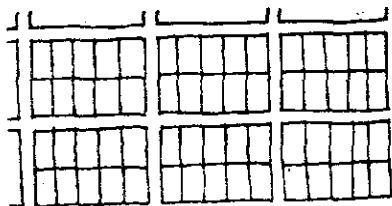


- **Lotes residenciales:** Máxima superficie de polígono que se puede destinar a lotificación de viviendas. En el área restante debe ubicarse la servidumbre necesaria para brindar los servicios básicos, el espacio abierto, los servicios institucionales y comerciales.



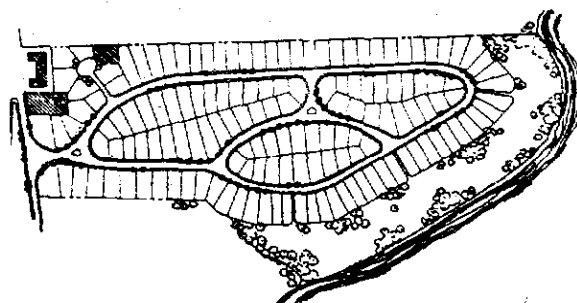
M

- **Manzana:** Para esta normativa, es el conjunto de dos o más lotes que forman una unidad en si misma, ya sea porque se agrupan alrededor de un espacio común o se sirven del mismo tramo vial.



P

- **Polígono:** Para esta normativa, conjunto de dos o más manzanas.



- **Proporción vertical:** Relación entre la mayor altura y el menor ancho del conjunto de edificaciones, vistas desde la percepción humana.
- **Proporción horizontal:** relación entre la menor altura y el mayor ancho del conjunto de edificaciones, vistas desde la percepción humana

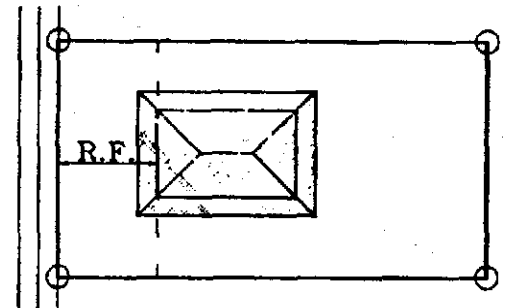


R



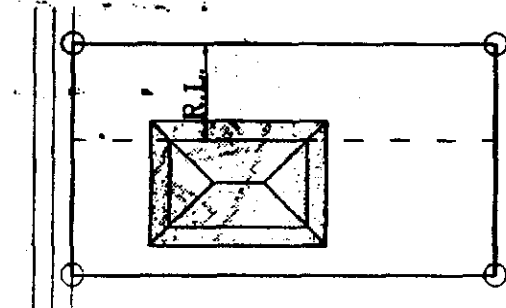
- **Retiro frontal:** Distancia desde la línea de propiedad hasta la estructura permanente permitida más cercana, referida al lindero frontal del lote. Dentro del retiro frontal no se permite proyecciones de losas.

ℓ



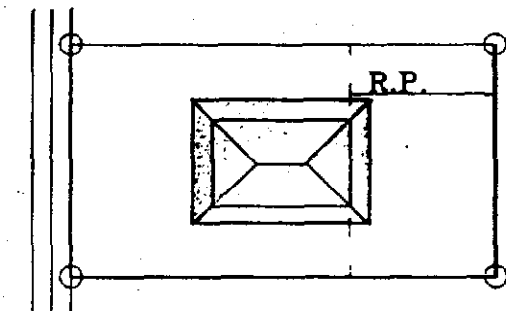
- **Retiro lateral:** Distancia desde la línea de propiedad hasta la estructura permanente permitida más cercana, referida a los linderos laterales del lote. Dentro del retiro lateral no se permite proyecciones de losas.

ℓ



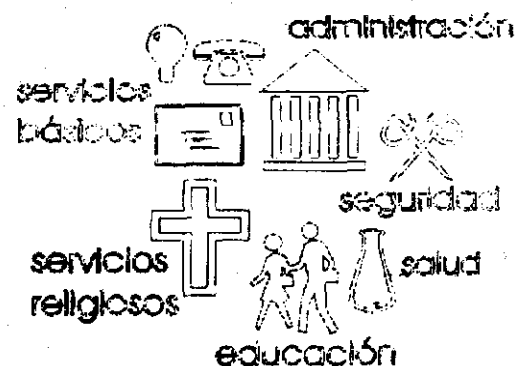
- **Retiro posterior:** Distancia desde la línea de propiedad hasta la estructura permanente permitida más cercana, referida al lindero posterior del lote. Dentro del retiro posterior no se permite proyecciones de losas.

ℓ

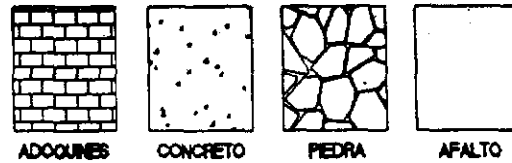


S

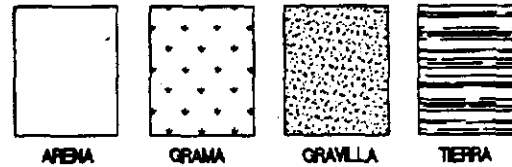
- **Servicio institucional:** Es el conjunto de servicios que se prestan a la comunidad en materia educativa, religioso, salud, administrativa y seguridad.



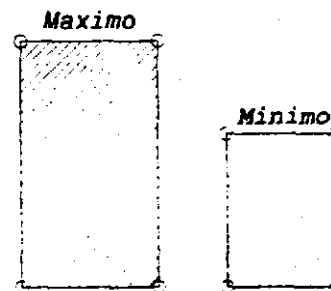
- *Superficie dura o impermeable:* Toda superficie construida con materiales impermeables como hormigón, capa asfáltica, baldosas, adoquines o piedras, que impidan la absorción del agua dentro del terreno.



- *Superficie suave o permeable:* Toda superficie construida con tierra, vegetación, gravilla, arena o adoquines perforados, que faciliten la absorción del agua dentro del terreno.



- *Superficie total:* Es la menor o mayor superficie permitida por polígono, manzana o lote.

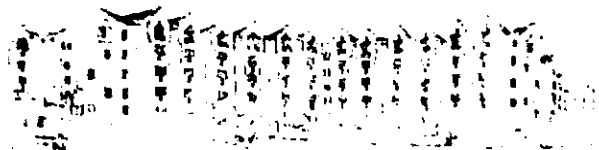


V

- *Vivienda adosada:* Edificación formada por dos o más unidades de viviendas adosadas una al lado de la otra de forma horizontal.



- *Vivienda Plurifamiliar vertical:* Edificación formada por dos o más unidades de viviendas adosadas en forma vertical, una arriba de otra.



- *Vivienda Unifamiliar:* Edificación formada por una vivienda individual.



CAPITULO III

CONCEPTO Y AMBITO DE APLICACIÓN

ARTICULO 4: Concepto: Se basa en el replanteo de las relaciones tradicionales dadas entre las actividades de habitar, estudiar, trabajar y recrearse; bajo un nuevo enfoque que mide el desarrollo y el impacto que cada actividad tiene sobre el medio ambiente y el entorno urbano, dentro del concepto de Ciudad Jardín. El principio básico es regular la relación entre los espacios llenos y vacíos que componen una ciudad, provocando la mejor utilización de los espacios abiertos y las áreas de desarrollo.

ARTICULO 5: Ambito de Aplicación: Los Códigos de Desarrollo Urbano son aplicables solamente dentro del territorio regulado por el Plan General, sobre áreas desarrolladas y por desarrollar, sobre un ámbito urbano; lo que define en principio qué tipo de actividades estarán presentes, el tipo de relaciones que se darán entre las distintas actividades y la intensidad con que éstas se desarrollarán.

ARTICULO 6: Descripción de Actividades: Las actividades se han definido basándose en lo estipulado por el Plan General de Uso del Suelo y la definición del carácter urbano del Area del Canal. Estas actividades son: Residencial, Mixto, Area Verde Urbana y Recreación, Servicio Institucional, Turismo, Equipamiento de Servicio Básico, Transporte, Industria. Cada actividad cuenta con varias categorías propias y con códigos compatibles.

TITULO II

CODIGOS DE DESARROLLO URBANO

CAPITULO I

ACTIVIDAD RESIDENCIAL

ARTICULO 7: Objetivo General: Normar actividades residenciales utilizando el concepto de Ciudad Jardín dentro del Area del Canal, con el fin de garantizar un alto nivel de calidad de vida, estableciendo parámetros confortables de viviendas con buena ventilación y baja insolación, además de espacios abiertos y servicios comunitarios. En estas áreas la actividad principal es la de habitar, pero se permite la instalación de servicios que satisfagan las necesidades básicas de la población.

ARTICULO 8: Requisitos Generales: Los requisitos generales para la aplicación de códigos de zona de la actividad residencial son los siguientes:

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. El Sistema de Bonificación no se aplica a ninguno de los códigos residenciales dentro del Area del Canal.
3. La actividad primaria ocupará un mínimo del 80% y un máximo del 95% del suelo del polígono; mientras que la complementaria un mínimo del 5% y un máximo del 20%.
4. Las actividades primarias no residenciales, podrán desarrollarse una o más a la vez, siempre que el total no exceda al máximo uso de suelo permitido.
5. Las actividades complementarias podrán desarrollarse una o más a la vez, siempre que el total no exceda al máximo uso de suelo permitido.
6. Los lotes residenciales ubicados dentro de los códigos **R1d1, R1d2, R1d3 y R1c** podrán tener acceso únicamente de vías locales.
7. Los lotes residenciales ubicados dentro de los códigos **R2d1, R2d2, R2d3 y R2c** podrán tener acceso de vías locales y/o colectoras. Los que se encuentran ubicados dentro del código **R3d1**, así como los servicios institucionales y comerciales deberán tener acceso únicamente por vías colectoras.
8. En los códigos **R2d1, R2d2 y R2d3**, cuando sólo se desarrolle un lote con vivienda plurifamiliar vertical, se utilizará el mismo factor del polígono para definir los estacionamientos de visitas, es decir 0.33 por unidad de vivienda. En el caso del código **R3d1**, el factor es de 0.5 por unidad de vivienda.
9. En los códigos **R1d1, R1d2, R1d3, R2d1, R2d2, R2d3, y R3d1** sólo se podrá utilizar dentro del polígono una de las tipologías de vivienda.
10. En los códigos **R1c y R2c** es obligatorio utilizar dentro del polígono todas las tipologías de vivienda. En cada manzana sólo se podrá utilizar una de las tipologías a escoger. El espacio libre entre manzanas puede ser contado como parte del porcentaje exigido de espacio abierto.
11. El servicio institucional y el comercio vecinal deben servir a un radio máximo de 350 mts. y los estacionamientos de visitas a un radio máximo de 150 mts.
12. El Parque Infantil debe servir a un radio máximo de 150 mts; así mismo el Parque Vecinal debe servir a un radio máximo de 250 mts. y el Area Recreativa Vecinal debe servir a un radio máximo de 500 mts. Todas estas áreas deberán cumplir con lo estipulado en los códigos de áreas verdes urbanas y recreación.

13.El número de personas por unidad de vivienda para calcular la densidad de población estará dada según La siguiente tabla:

| Recámaras | Personas |
|-----------|--|
| 1 | 2 |
| 2 | 4 |
| 3 | 5 |
| 4 ó más | 1 persona adicional por cada recámara que se agregue |

14.Para los apartamentos eficientes de un solo ambiente y establecimientos de hospedaje público, tales como hoteles, pensiones, moteles y apartoteles se computarán dos (2) personas.

ARTICULO 9: Infraestructura y Equipamiento: Se establece como requisito para aprobar los códigos de zona de actividad residencial las siguientes facilidades de infraestructura y equipamiento:

1. Sistema vial y peatonal
2. Sistema de acueducto con toma domiciliaria
3. Sistema de alcantarillado sanitario con descarga domiciliaria
4. Sistema de drenaje pluvial
5. Sistema de energía eléctrica con servicio de baja tensión, soterrado con conexión domiciliaria.
6. Sistema de alumbrado público soterrado en vías, aceras y áreas verdes
7. Sistema telefónico soterrado y conexión domiciliaria
8. Arbolado y jardinería en vías, aceras y áreas verdes
9. Sistema de tratamiento secundario de aguas residuales

ARTICULO 10: Categorías y Sub-Categorías: Las Categorías y Sub-Categorías para la actividad residencial son las siguientes:

1. Baja densidad (R1): desde 50 Hab./ha; hasta 300 Hab./ha
 - Baja densidad - baja intensidad (R1d1)
 - Baja densidad – mediana intensidad (R1d2)
 - Baja densidad – alta intensidad (R1d3)
 - Baja densidad de conjunto (R1c)
2. Mediana densidad (R2): más de 300 Hab./ha., hasta 600 Hab./ha.
 - Mediana densidad - baja intensidad (R2d1)
 - Mediana densidad - mediana intensidad (R2d2)
 - Mediana densidad – alta intensidad (R2d3)
 - Mediana densidad de conjunto (R2c)

3. Alta densidad (R3): más de 600 Hab./ha., hasta 800 Hab./ha.
 - Alta densidad – baja intensidad (R3d1)

Sección I

Residencial Baja Densidad - Baja Intensidad

ARTICULO 11: Para la Sub-Categoría Residencial Baja Densidad Baja Intensidad (R1d1) se establecen los siguientes requisitos:

- Objetivo Específico:** Normar conjuntos residenciales de viviendas de bajo impacto visual y ambiental, donde los espacios abiertos predominen mayormente con relación a las edificaciones.
- Carácter:** Conjunto residencial de viviendas unifamiliares o adosadas con amplios espacios libres por parcela, donde predomina la escala horizontal. Las áreas verdes superficiales estarán combinadas con algunos servicios básicos comunitarios.
- Usos Permitidos:**
- Actividades primarias:**
- Vivienda unifamiliar (vu)
 - Vivienda adosada de 2 unidades (va)
 - Pi, Pv, Prv, Pnd con sus respectivas restricciones
- Actividades complementarias:**
- 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 con sus respectivas restricciones
 - Siv1 con sus respectivas restricciones

| Restricciones de Polígono: | Mínimo | Máximo |
|-----------------------------------|-----------------------------|---------------|
| Area lotificable (100%): | | |
| Lotes residenciales: | % libre | 65% |
| Espacio abierto: | 7.5% | ----- |
| Servicio institucional: | 2.5 % | 7.5% |
| Comercio: | 2.5 % | 7.5% |
| Infraestructura: | % libre | % libre |
| Estacionamiento para visita: | 0.25 por unidad de vivienda | ----- |

Restricciones del Lote:

| | | |
|--------------------|--|---|
| Densidad neta: | 50 p/h | 100 p/h |
| Superficie total: | Vu 500 m ² Va 500 m ² | 1000 m ² 700 m ² |
| Frente del lote: | 15 mts. | 25 mts. |
| Retiro frontal: | Según categoría de vía | ----- |
| Retiro lateral: | 3.50 mts en lateral libre | ----- |
| Retiro posterior: | 5 mts. | ----- |
| Area de ocupación: | ----- | 40% |
| Altura: | ----- | 0.4Lc |
| Estacionamiento: | 2 por unidad de vivienda | ----- |
| Area verde libre: | 40% | ----- |

Sección II**Residencial Baja Densidad - Mediana Intensidad**

ARTICULO 12: Para la Sub-Categoría Residencial Baja Densidad – Mediana Intensidad (R1d2) se establecen los siguientes requisitos:

Objetivo Específico:

Normar conjuntos residenciales de viviendas de bajo impacto visual y ambiental, donde los espacios abiertos están en equilibrio con relación a las edificaciones, conservando el carácter de Ciudad Jardín

Carácter:

Conjunto residencial de viviendas con amplios espacios libres por parcela, donde predomina el desarrollo horizontal. Las áreas verdes superficiales están combinadas con algunos servicios básicos comunitarios.

Usos permitidos:**Actividades primarias:**

- Vivienda unifamiliar (vu)
- Vivienda adosada de 2 a 4 unidades (va)
- Vivienda plurifamiliar vertical de 2 unidades (vpv)
- Pi, Pv, Prv, Pnd con sus respectivas restricciones

Actividades complementarias:

- 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

| Restricciones del Polígono: | Mínimo | Máximo |
|------------------------------------|-----------------------------|---------------|
| Area lotificable (100%): | | |
| Lotes residenciales: | % libre | 65% |
| Espacio abierto: | 7.5% | ----- |
| Servicio institucional: | 2.5 % | 7.5% |
| Comercio: | 2.5 % | 7.5% |
| Infraestructura: | % libre | % libre |
| Estacionamientos para visitas: | 0.25 por unidad de vivienda | ----- |

| Restricciones del Lote: | | |
|--------------------------------|--|--|
| Densidad neta: | 100 p/h | 200 p/h |
| Superficie total: | Vu 400 m ² Va 300 m ² Vpv 500 m ² | 700 m ² 500 m ² 700 m ² |
| Frente del lote: | 10 mts | 20 mts |
| Retiro frontal: | Según categoría de vía | ----- |
| Retiro lateral: | 3 mts en lateral libre | ----- |
| Retiro posterior: | 5 mts | ----- |
| Area de ocupación: | ----- | 45% |
| Altura: | ----- | 0.7Lc |
| Estacionamiento: | 2 por unidad de vivienda | ----- |
| Area verde libre: | 35% | ----- |

Sección III

Residencial Baja Densidad - Alta Intensidad

ARTICULO 13: Para la Sub-Categoría Residencial Baja Densidad – Alta intensidad (R1d3), se establecen los siguientes requisitos:

Objetivo Específico: Normar conjuntos residenciales de viviendas de mayor impacto visual y ambiental, donde los espacios abiertos sean mayormente predominantes con relación a las edificaciones, conservando el carácter de Ciudad Jardín.

Carácter: Conjunto residencial de viviendas de apartamentos con amplios espacios libres por parcela, donde sigue

predominando la escala horizontal. Las áreas verdes superficiales están combinadas con algunos servicios básicos comunitarios.

Usos permitidos:

- Actividades primarias:
- Vivienda unifamiliar (vu)
 - Vivienda adosada de 2 a 6 unidades (vâ)
 - Vivienda plurifamiliar vertical de 2 o más unidades (vpv)
 - Pi, Pv, Prv, Pnd con sus respectivas restricciones
- Actividades complementarias:
- Estructuras recreativas dentro del polígono, sin fines de lucro siempre, y cuando éstas no sean perjudiciales al carácter residencial, al ambiente o a sus habitantes
 - Mcv2 con sus respectivas restricciones
 - Siv1 con sus respectivas restricciones

| Restricciones del Polígono: | Mínimo | Máximo |
|--------------------------------|--------------------------|---------|
| Area lotificable (100%): | | |
| Lotes residenciales: | % libre | 65% |
| Espacio abierto: | 7.5% | ----- |
| Servicio institucional: | 2.5 % | 7.5% |
| Comercio: | 2.5 % | 7.5% |
| Infraestructura: | % libre | % libre |
| Estacionamientos para visitas: | 0.25 por unidad vivienda | ----- |

| Restricciones del Lote: | | |
|-------------------------|--------------------------|--------------------|
| Densidad neta: | 200 p/h | 300 p/h |
| Superficie total: | Vu 300 m ² | 500 m ² |
| | Va 200 m ² | 350 m ² |
| | Vpv 400 m ² | 800 m ² |
| Frente del lote: | 9 mts | 20 mts |
| Retiro frontal: | Según categoría de vía | ----- |
| Retiro lateral: | 2.5 mts | ----- |
| Retiro posterior: | 5 mts | ----- |
| Area de ocupación: | ----- | 50% |
| Altura: | ----- | 0.7Lc |
| Estacionamiento: | 2 por unidad de vivienda | ----- |
| Area verde libre: | 30% | ----- |

ÁREA DE P_i

Sección IV

Residencial Baja Densidad de Conjunto

ARTICULO 14: Para la categoría Residencial Baja Densidad de Conjunto (R1c), se establecen los siguiente requisitos:

Objetivo Específico: Normar actividades residenciales con conjuntos viviendas de diversos tipos con un bajo impacto visual y ambiental; donde los espacios abiertos comunes sean mayormente predominantes con relación a las edificaciones, conservando el carácter de Ciudad Jardín.

Carácter: Conjunto residencial de baja densidad y alta intensidad de viviendas de tipos distintos y mezclados, con amplios espacios libres por polígono donde predomina la escala horizontal. Las áreas verdes superficiales están combinadas con algunos servicios básicos comunitarios que se consideran esenciales.

Usos Permitidos:

Actividades primarias:

- Vivienda Unifamiliar (vu)
- Vivienda adosada de 2 o más unidades (va)
- Vivienda plurifamiliar vertical de 2 o más unidades (vpv)
- **Pi, Pv, Prv, Pnd** con sus respectivas restricciones.

Actividades complementarias:

- 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

Restricciones del Polígono

Area lotificable (100%):

Lotes residenciales:

Espacio abierto:

Servicio institucional:

Mínimo

% libre

30%

2,5 %

Máximo

60%

7,5%

| | | |
|---------------------------------|------------------------------|----------------------------|
| Comercio: | 2,5 % | 7,5% |
| Infraestructura: | % libre | % libre |
| Restricciones de Manzana | | |
| Densidad neta: | 100 p/h | 300 p/h |
| Retiro entre manzanas: | 20 m | 50 m |
| Area lotificable (100%): | | |
| Lotes residenciales: | % libre | 80% |
| Infraestructura: | % libre | % libre |
| Estac. de visitas: | 0.33 por unidad de vivienda | ----- |
| Estacionamiento: | 1 por unidad de vivienda | ----- |
| Restricciones del Lote | | |
| Superficie total: | 200 m ² | ----- |
| Frente del lote: | 8 mts, | |
| | 10.5 mts en lotes extremos | ----- |
| Retiro frontal: | 3 mts | ----- |
| Retiro lateral: | 2.50 mts para Vu | ----- |
| | Ninguno para los otros tipos | |
| Retiro posterior: | 3 mts, | ----- |
| | Ninguno con espacio abierto | |
| Area de ocupación: | ----- | 100% restando retiros |
| Altura: | ----- | Planta baja y cuatro altos |

Sección V

Residencial Mediana Densidad - Baja Intensidad

ARTICULO 15: Para la categoría Residencial Mediana Densidad - ~~Baja~~ Intensidad (R2d1), se establece los siguientes requisitos:

Objetivo Específico: Normar actividades residenciales con viviendas adosadas o en apartamentos de mediano impacto visual y ambiental, donde los espacios abiertos se combinan de manera equilibrada con las edificaciones, conservando el carácter de Ciudad Jardín.

Carácter: Conjunto residencial de viviendas adosadas o de apartamentos con sendos espacios libres comunes, donde sigue predominando la escala horizontal. Las áreas verdes superficiales están combinadas con algunos servicios básicos comunitarios.

Usos Permitidos:

- Actividades primarias:**
- Viviendas adosada de 3 a 8 unidades (va)
 - Viviendas plurifamiliar vertical de 4 o más unidades (vpv)
 - Pi, Pv, Prv, Pnd con sus respectivas restricciones
- Actividades complementarias:**
- 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.
 - Mcv2 con sus respectivas restricciones
 - Siv2 con sus respectivas restricciones

| Restricciones del Polígono | Mínimo | Máximo |
|-----------------------------------|-----------------------------|---------------|
| Area lotificable (100%): | | |
| Lotes residenciales: | % libre | 60% |
| Espacio abierto: | 10% | ----- |
| Servicio institucional: | 5 % | 10 % |
| Comercio: | 5 % | 10 % |
| Infraestructura: | % libre | % libre |
| Estacionamientos para visitas: | 0.33 por unidad de vivienda | ----- |

Restricciones del Lote

| | | |
|--------------------|---|---|
| Densidad neta: | 300 p/h | 400 p/h |
| Superficie total: | Va 150 m ² Vpv 700 m ² | 300 m ² 1000 m ² |
| Frente del lote: | 9.50 mts en lotes extremos 7 mts para el resto | 25 mts |
| Retiro frontal: | Según categoría de vía | ----- |
| Retiro lateral: | 2.50 mts en lateral libre | ----- |
| Retiro posterior: | 5 mts | ----- |
| Area de ocupación: | ----- | 40% |
| Altura: | ----- | 0.9Lc |
| Estacionamiento: | 1 por unidad de vivienda | ----- |
| Area verde libre: | 40% | |

Sección VI

Residencial Mediana Densidad - Mediana Intensidad (R2d2)

ARTICULO 16: Para la categoría Residencial Mediana Densidad – Mediana Intensidad (R2d2), se establecen los siguientes requisitos:

Objetivo Específico: Normar actividades residenciales con vivienda plurifamiliar vertical de mediano impacto visual y ambiental, donde los espacios abiertos estén en equilibrio con respecto a lo edificado, conservando el carácter de Ciudad Jardín.

Carácter Conjunto residencial de vivienda plurifamiliar vertical de mediana densidad, con amplios espacios libres comunes, donde aún predomina la escala horizontal. Las áreas verdes superficiales están combinadas con algunos servicios básicos comunitarios.

Usos Permitidos:

Actividades primarias:

- Vivienda plurifamiliar vertical de 6 o más unidades (vpv)
- **Pi, Pv, Prv, Pnd** con sus respectivas restricciones.

Actividades complementarias:

- 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.
- **Mcv2** con sus respectivas restricciones
- **Siv2** con sus respectivas restricciones

| Restricciones del Polígono | Mínimo | Máximo |
|-----------------------------------|-----------------------------|---------------------|
| Area lotificable (100%): | | |
| Lotes residenciales: | % libre | 60% |
| Espacio abierto: | 10% | ----- |
| Servicio institucional: | 5 % | 10% |
| Comercio: | 5 % | 10% |
| Infraestructura: | % libre | % libre |
| Estac. para visitas: | 0.33 por unidad de vivienda | ----- |
| Restricciones del Lote | | |
| Densidad neta: | 400 p/h | 500 p/h |
| Superficie total: | 800 m ² | 1200 m ² |

| | | |
|--------------------|--------------------------|--------|
| 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 | ----- |
| Area verde libre: | 35% | |

Sección VII

Residencial Mediana Densidad - Alta Intensidad

ARTICULO 17: Para la categoría Residencial Mediana Densidad – Alta Intensidad (R2d3), se establecen los siguientes requisitos:

Objetivo Específico:

Normar actividades residenciales con vivienda plurifamiliar vertical de mediano impacto visual y ambiental, donde los espacios abiertos están equilibrados con respecto a las edificaciones, conservando el carácter de Ciudad Jardín.

Carácter:

Conjunto residencial de viviendas de apartamentos con suficientes espacios libres por parcela, donde predomina la escala vertical. Las áreas verdes superficiales están combinadas con algunos servicios básicos comunitarios.

Usos Permitidos:

Actividades primarias:

- Vivienda plurifamiliar vertical de 8 o más unidades (vpv)
- Pi, Pv, Prv, Pnd con sus respectivas restricciones.

Actividades complementarias:

- 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.
- Mcv2, Mcv3 con sus respectivas restricciones.
- Siv2 con sus respectivas restricciones

Restricciones del Polígono

Mínimo

Máximo

Area lotificable (100%):

| | | |
|-------------------------|-----------------------------|---------|
| Lotes residenciales: | % libre | 60% |
| Espacio abierto: | 10% | ----- |
| Servicio institucional: | 5 % | 10% |
| Comercio: | 5 % | 10% |
| Infraestructura: | % libre | % libre |
| Estac. para visitas: | 0.33 por unidad de vivienda | ----- |

Restricciones de Lote

| | | |
|--------------------|--------------------------|---------------------|
| Densidad neta: | 500 p/h | 600 p/h |
| Superficie total: | 1000 m ² | 1500 m ² |
| Frente del lote: | 20 mts | 30 mts |
| Retiro frontal: | Según categoría de vía | ----- |
| Retiro lateral: | 3 mts | ----- |
| Retiro posterior: | 10.0 mts | ----- |
| Area de ocupación: | ----- | 50% |
| Altura: | ----- | 1.5Lc |
| Estacionamiento: | 1 por unidad de vivienda | ----- |
| Area verde libre: | 30% | ----- |

Sección VIII**Residencial Mediana Densidad de Conjunto**

ARTICULO 18: Para la categoría Residencial Mediana Densidad de Conjunto (R2c), se establecen los siguientes requisitos:

Objetivo Específico:

Normar actividades residenciales de conjuntos de viviendas de diversas tipologías, con un mediano impacto visual y ambiental; donde los espacios abiertos comunes sean mayormente predominantes con relación a las edificaciones, conservando el carácter de Ciudad Jardín.

Carácter:

Conjunto residencial de viviendas de tipos distintos y mezclados, con amplios espacios libres por parcela donde se combina la escala horizontal con la vertical. Las áreas verdes superficiales están combinadas con algunos servicios básicos comunitarios.

Usos Permitidos:

Actividades primarias:

- Vivienda unifamiliar (vu)
- Vivienda adosadas de 2 o más unidades (va)
- Vivienda plurifamiliar vertical de 2 o más unidades (vp)
- Pi, Pv, Prv, Pnd con sus respectivas restricciones.

Actividades complementarias:

- 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.
- Mcv2, Mcv3 con sus respectivas restricciones
- Siv2 con sus respectivas restricciones



Restricciones del Polígono

Area lotificable (100%):

Lotes residenciales:

% libre

50%

Espacio abierto:

35%

Servicio institucional:

5 %

10%

Comercio:

5 %

10%

Infraestructura:

% libre

% libre

Restricciones de Manzana

Densidad neta:

300 p/h

600 p/h

Retiro entre manzanas:

25 mts

50 mts

Area lotificable (100%):

Lotes residenciales:

% libre

90%

Infraestructura:

% libre

% libre

Estacionamiento para visitas:

0.5 por unidad de vivienda

Estacionamiento:

1 por unidad de vivienda

Restricciones del Lote

Superficie total:

150 m²

Según diseño

Frente del lote:

7 mts

Según diseño

9.50 en lotes extremos

Retiro frontal:

3 mts

Retiro lateral:

2 mts para Vu

Ninguno para los otros tipos

Retiro posterior:

3 mts. Ninguno cuando

colinde con espacio abierto

Area de ocupación:

100% restando
retiros

Altura:

Planta baja y 7
altos

Sección IX

Residencial Alta Densidad - Baja Intensidad

ARTICULO 19: Para la categoría Residencial Alta Densidad – Baja Intensidad (R3d1), se establecen los siguientes requisitos:

Objetivo Específico: Normar actividades residenciales con vivienda plurifamiliar vertical de alto impacto visual y ambiental, donde los espacios abiertos públicos son imprescindibles, conservando el carácter de Ciudad Jardín.

Carácter: Conjunto residencial de viviendas de apartamentos con reducidos espacios libres por parcela, pero que a su vez cuentan con amplios espacios abiertos públicos accesibles a los residentes. La escala vertical es predominante. Las áreas verdes superficiales deben estar combinadas con algunos servicios básicos comunitarios.


Usos Permitidos:

Actividades Primarias:

- Vivienda plurifamiliar vertical de 12 o más unidades (vpv)
- Pi, Pv, Prv, Pnd con sus respectivas restricciones

Actividades Complementarias:

- 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.
- Mcv3 con sus respectivas restricciones
- Siv3 con sus respectivas restricciones

| Restricciones del Polígono | Mínimo | Máximo |
|-------------------------------|----------------------------|---|
| Area lotificable (100%): | | |
| Lotes residenciales: | % libre | 50% |
| Espacio abierto: | 15% | ----- |
| Servicio institucional: | 7,5 % | 15% |
| Comercio: | 5 % | 10% |
| Infraestructura: | % libre | % libre |
| Estacionamiento para visitas: | 0.5 por unidad de vivienda |  |

Restricciones de Lote

| | | |
|--------------------|---------------------------|---------------------|
| Densidad neta: | 600 p/h | 800 p/h |
| Superficie total: | 1200 m ² | 1700 m ² |
| Frente del lote: | 25 mts | 30 mts |
| Retiro frontal: | Según categoría de vía | |
| Retiro lateral: | 3 mts | ----- |
| Retiro posterior: | 10 mts | ----- |
| Area de ocupación: | ----- | 40% |
| Altura: | ----- | 1.7Lc |
| Estacionamiento: | 1 por unidad de vivienda. | ----- |
| Area verde libre | 40% | ----- |

CAPITULO II**ACTIVIDAD MIXTA**

ARTICULO 20: Objetivo General: Normar las actividades de mayor intensidad, a través de la regulación de los conjuntos de edificaciones destinados a facilitar actividades como el comercio al por menor y al por mayor, servicios en general, residencias, servicios institucionales, de transporte, turismo, recreación, industria no contaminante y otras; bajo el concepto de Ciudad Jardín en el Area del Canal.

ARTICULO 21: Requisitos Generales: Se establece como requisito para aprobar los códigos de zona de actividad residencial las siguientes facilidades:

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. El sistema de bonificación no se aplica a ninguno de los códigos mixtos dentro del Area del Canal.
3. La actividad primaria ocupa un mínimo del 70% y un máximo del 90% del suelo del polígono o lote y la actividad complementaria ocupa un máximo del 30% y un mínimo del 10% del polígono o lote.
4. Las actividades primarias podrán desarrollarse una o más a la vez, siempre que el total no exceda al máximo uso de suelo permitido.
5. Las actividades complementarias podrán desarrollarse una o más a la vez, siempre que el total no exceda al máximo uso de suelo permitido.
6. Toda edificación ubicada dentro los códigos Mcu deberá tener sus áreas de estacionamientos y abasto en la parte posterior de la misma.

7. Toda edificación ubicada dentro de los códigos **Mru**, podrá tener la actividad residencial sólo a partir del primer alto de dicha edificación.
8. Para los códigos **Mcu** y **Mcv** en caso de construcción de vivienda plurifamiliar vertical, la densidad de población dentro de cada lote estará definida por la altura permitida y la máxima capacidad de ocupación del lote. Además, se deberá colocar como mínimo un estacionamiento por unidad de vivienda y uno de visita por cada tres unidades de vivienda.
9. Para los códigos **Mcu** las edificaciones residenciales deberán proveer de área social a los residentes a razón de 15 m² por unidad de vivienda. El tamaño mínimo permitido de área social es de 75 m² cuando haya 5 ó menos unidades de vivienda. El área social debe contar como mínimo con un área al aire libre, una zona de juegos para niños y un salón para actividades sociales.
10. Las edificaciones ubicadas dentro de los códigos **Mcv** sólo podrán tener acceso de las vías colectoras. Las edificaciones ubicadas dentro de los códigos **Mcu** sólo podrán tener acceso de las vías secundarias y/o primarias.
11. Las edificaciones ubicadas dentro de los códigos **Mru1** y **Mru2** sólo podrán tener acceso de las vías colectoras y/o secundarias. Las edificaciones ubicadas dentro del código **Mru3** sólo podrán tener acceso de las vías secundarias.
12. En los códigos **Mru** cuando sólo se desarrolle un lote, se utilizará el mismo factor para definir los estacionamientos de visitas dentro del polígono, es decir 0.5 por unidad de vivienda.

ARTICULO 22: Infraestructura y Equipamiento: Se establece como requisito mínimo para aprobar los códigos de zona de actividad mixta, las siguientes facilidades:

1. Sistema vial y peatonal
2. Sistema de acueducto con conexiones domiciliarias
3. Sistema de alcantarillado sanitario con conexiones domiciliarias
4. Sistema de drenaje pluvial
5. Sistema de energía eléctrica con servicio de baja tensión, soterrado, con conexión domiciliaria.
6. Sistema de alumbrado público soterrado en vialidad, aceras y áreas verdes
7. Sistema telefónico soterrado y conexiones domiciliarias
8. Arbolado y jardinería en vías, aceras y áreas verdes
9. Sistemas de tratamiento secundario de aguas residuales

ARTICULO 23: Las categorías y sub-categorías de Códigos para la Actividad Mixta son las siguientes:

1. Mixto Residencial Urbano (Mru)

Mixto Residencial Urbano - Baja Intensidad (**Mru1**)

Mixto Residencial Urbano - Mediana Intensidad (**Mru2**)

Mixto Residencial Urbano - Alta Intensidad (**Mru3**)

2. Mixto Comercial Vecinal (Mcv)

Mixto Comercial Vecinal - Baja Intensidad (**Mcv1**)

Mixto Comercial Vecinal - Mediana Intensidad (**Mcv2**)

Mixto Comercial Vecinal - Alta Intensidad (**Mcv3**)

3. Mixto Comercial Urbano (Mcu)

Mixto Comercial Urbano - Baja Intensidad (**Mcu1**)

Mixto Comercial Urbano - Mediana Intensidad (**Mcu2**)

Mixto Comercial Urbano - Alta Intensidad (**Mcu3**)

Sección I

Mixto - Residencial Urbano

ARTICULO 24: Para la categoría Mixto Residencial Urbano (**Mru**), se establecen los siguientes requisitos:

Objetivo Específico:

Normar actividades comerciales – residenciales, en donde la actividad comercial y de servicio esté orientada a satisfacer tanto las necesidades de los residentes inmediatos, como a los de las comunidades vecinas; manteniendo siempre el carácter de Ciudad Jardín.

Carácter:

Conjunto residencial de vivienda plurifamiliar vertical con comercios y servicios al por menor, reparación de toda clase de artículos y oficinas en planta baja. La actividad residencial siempre será predominante, junto con los espacios comunes.

Sub-Categoría: Mixto Residencial Urbano - Baja Intensidad (Mrul)

Usos Permitidos:

- Actividades primarias:
- Vivienda plurifamiliar vertical desde el primer alto, área social.
 - Comercio al por menor de víveres en planta baja (abarrotes, minisuper, bodegas, carnicerías, pescaderías, panaderías, fruterías).
 - Servicios al por menor en planta baja o primer alto (lavandería, farmacia, zapatería, salón de belleza, barbería, ferretería, cafetería, heladería, floristería y librería).
 - Otros servicios (gimnasios, guarderías, parvularios, clínicas) en planta baja o primer alto
 - Asociaciones benéficas, ONGs, organismos internacionales y afines en planta baja o primer alto.
 - Oficinas en general en planta baja o primer alto
 - Pru, Pl, Pnd con sus respectivas restricciones
- Actividades complementarias:
- Tu1 con sus respectivas restricciones
 - Siv2 con sus respectivas restricciones
 - Esv con sus respectivas restricciones

| Restricciones de Polígono: | Mínimo | Máximo |
|----------------------------|----------------------------|---------|
| Area lotificable (100%): | | |
| Lotes residenciales: | % libre | 50% |
| Espacio abierto: | 15% | ----- |
| Servicio institucional: | 5 % | 10% |
| Infraestructura: | % libre | % libre |
| Estac. para visitas: | 0.5 por unidad de vivienda | ----- |

| Restricciones del Lote | | |
|------------------------|------------------------------|---------------------|
| Densidad neta: | 600 p/h | 800 p/h |
| Superficie total: | 1200 m ² | 1700 m ² |
| Frente del lote: | 20 mts. | 35 mts. |
| Retiro frontal: | 2.50 mts. | ----- |
| Retiro lateral: | 3 mts. | ----- |
| Retiro posterior: | 5 mts. | ----- |
| Area de ocupación: | ----- | 60% |
| Altura: | 0.7Lc | 1.1Lc |
| Area social: | 15 m2 por unidad de vivienda | ----- |

- Estacionamientos:
- 1 por unidad de vivienda
 - 1 por cada 40 m2 de área comercial. -----
 - 1 espacio de carga y descarga.

Sub-Categoría : Mixto Residencial Urbano - Mediana Intensidad (Mru2)

Usos Permitidos:

- Actividades primarias:
- Vivienda plurifamiliar vertical desde del primer alto, área social.
 - Comercio al por menor de víveres en planta baja (abarrotes, “minisupers”, bodegas, carnicerías, pescaderías, panaderías, fruterías y similares).
 - Servicios al por menor en planta baja o primer alto (lavandería, farmacia, zapatería, salón de belleza, barbería, sastrería, ferretería, restaurante, cafetería, heladería, floristería y librería).
 - Otros servicios (gimnasio, guardería, parvulario, clínica, centro educativo de cursos cortos) en planta baja o primer alto.
 - Asociaciones benéficas, ONGs, organismos internacionales y afines en planta baja o primer alto.
 - Oficinas en general en planta baja o primer alto
 - Ventas de artículos del hogar, de vestir, equipos de oficina, equipo fotográfico, copiadoras, deportes, joyería, en planta baja o primer alto.
 - Pru, Pl, Pnd con sus respectivas restricciones

- Actividades complementarias:
- Tu1 con sus respectivas restricciones
 - Siv3 con sus respectivas restricciones
 - Esv con sus respectivas restricciones

| Restricciones de Polígono: | Mínimo | Máximo |
|----------------------------|---------|--------|
| Area lotificable (100%): | | |
| Lotes residenciales: | % libre | 50% |
| Espacio abierto: | 15% | ----- |
| Servicio institucional: | 5 % | 10% |

| | | |
|----------------------|----------------------------|---------|
| Infraestructura: | % libre | % libre |
| Estac. para visitas: | 0.5 por unidad de vivienda | ----- |

Restricciones del Lote

| | | |
|--------------------|---|---------------------|
| Densidad neta: | 800 p/h | 1000 p/h |
| Superficie total: | 1500 m ² | 2000 m ² |
| Frente del lote: | 25 mts | 35 mts |
| Retiro frontal: | 2.50 mts | ----- |
| Retiro lateral: | 3.00 mts | ----- |
| Retiro posterior: | 5.00 mts | ----- |
| Area de ocupación: | ----- | 60% |
| Altura: | 1.0Lc | 1.5Lc |
| Area social: | 15 m ² por unidad de vivienda | ----- |
| Estacionamiento: | - 1 por unidad de vivienda | |
| | - 1 por cada 35 m ² de área comercial. | ----- |
| | - 2 espacio de carga y descarga. | |

Sub-Categoría: Mixto Residencial Urbano - Alta Intensidad (Mru3)

Usos Permitidos:

- Actividades primarias:
- Vivienda plurifamiliar vertical a partir del segundo alto, área social.
 - Comercio al por menor de víveres en planta baja (abarrotes, minisupers, bodegas, carnicerías, pescaderías, panaderías, fruterías y similares).
 - Servicios al por menor en planta baja o primer alto (lavandería, farmacia, zapatería, salón de belleza, barbería, sastrería, ferretería, restaurante, cafetería, heladería, floristería y librería).
 - Otros servicios (gimnasio, guardería, parvulario, clínica, centro educativo de cursos cortos) en planta baja o primer alto.
 - Venta de artículos de hogar, de vestir, equipos de oficina, equipo fotográfico, copiadoras, deportes, joyería, equipos de música, muebles, en planta baja o primer alto.
 - Asociaciones benéficas, ONGs, organismos internacionales y afines en planta baja, primer alto o segundo alto.

- Actividades complementarias:
- Oficinas en general en planta baja, primer alto, o segundo alto.
 - Pru, Pl, Pnd con sus respectivas restricciones
 - Tu1 con sus respectivas restricciones
 - Siv3 con sus respectivas restricciones
 - Esv con sus respectivas restricciones

| Restricciones del Polígono | Mínimo | Máximo |
|----------------------------|----------------------------|---------|
| Area lotificable (100%): | | |
| Lotes residenciales: | % libre | 60% |
| Espacio abierto: | 15% | ----- |
| Servicio institucional: | 5 % | 10% |
| Infraestructura: | % libre | % libre |
| Estac. para visitas: | 0.5 por unidad de vivienda | ----- |

Restricciones del Lote

| | | |
|--------------------|--|---------------------|
| Densidad neta: | 1000 p/h | 1500 p/h |
| Superficie total: | 1700 m ² | 2500 m ² |
| Frente del lote: | 25 mts | 40 mts |
| Retiro frontal: | 2.50 mts | |
| Retiro lateral: | 3.00 mts | ----- |
| Retiro posterior: | 5.00 mts | ----- |
| Area de ocupación: | ----- | 60% |
| Altura: | 1.0Lc | 1.5Lc |
| Area social: | 15 m ² por unidad de vivienda | ----- |
| Estacionamiento: | - 1 por unidad de vivienda - 1 por cada 30 m ² de área comercial. - 2 espacios de carga y descarga. | ----- |

Sección II

Mixto Comercial Vecinal

ARTÍCULO 25: Para la categoría Mixto Comercial Vecinal (Mcv), se establecen los siguientes requisitos:

Objetivo Específico: Normar actividades comerciales y de servicios al por menor, en donde la actividad esté orientada principalmente a satisfacer las necesidades de los residentes inmediatos; manteniendo el carácter de Ciudad Jardín.

Carácter: Conjunto de edificaciones con fines comerciales y de servicios al por menor, manteniendo la escala horizontal. La actividad comercial es predominante, junto con los espacios abiertos.

Sub-categoría: Mixto Comercial Vecinal - Baja Intensidad (Mcv1)

Usos Permitidos:

- Actividades primarias:**
- Comercio al por menor de víveres en planta baja (abarrotes, carnicería, pescadería, panadería, frutería).
 - Servicios al por menor (lavandería, farmacia, zapatería).

- Actividades complementarias:**
- Vivienda plurifamiliar vertical a partir del primer alto

| Restricciones del Lote: | Mínimo | Máximo |
|-------------------------|---|--------------------------|
| Superficie total: | 300 m ² | 600 m ² |
| Frente del lote: | 12 mts | 20 mts |
| Retiro frontal | 3 mts | ----- |
| Retiro lateral: | Ninguno 3.00 mts en colindancia con vivienda | ----- |
| Retiro posterior: | 3.00 mts | ----- |
| Area de ocupación: | ----- | 100% restando retiros |
| Altura: | ----- | 0.5Lc |
| Estacionamiento: | - 1 por cada 75 m ² de área comercial. - 1 espacio de carga y descarga. | ----- |

Sub-categoría: Mixto Comercial Vecinal - Mediana Intensidad (Mcv2)

Usos Permitidos:

- Actividades primarias:**
- Comercio al por menor de víveres en planta baja (abarrotes, carnicería, pescadería, panadería, frutería)
 - Servicios al por menor (lavandería, farmacia, ferretería, zapatería, salón de belleza, barbería, heladería)
 - Otros servicios privados (gimnasios, guarderías)

- Actividades complementarias:**
- Vivienda plurifamiliar vertical a partir del primer alto

| Restricciones del Lote: | Mínimo | Máximo |
|--------------------------------|--|-----------------------|
| Superficie total: | 450 m ² | 600 m ² |
| Frente del lote: | 15 mts | 20 mts |
| Retiro frontal: | 3 mts | |
| Retiro lateral: | Ninguno | |
| | 3.00 mts en colindancia con vivienda | ----- |
| Retiro posterior: | 3 mts | ----- |
| Area de ocupación: | ----- | 100% restando retiros |
| Altura: | ----- | 0.7Lc |
| Estacionamiento: | - 1 por cada 50 m ² de área comercial - 1 espacio de carga y descarga. | |

Subcategoría: Mixto Comercio Vecinal - Alta Intensidad (Mcv3)

Usos Permitidos:

Actividades primarias:

- Comercio al por menor de víveres en planta baja (abarrotes, "minisupers", bodegas, carnicería, pescadería, panadería, frutería)
- Servicios al por menor (lavandería, farmacia, ferretería, zapatería, salón de belleza, barbería, sastrería, cafetería, heladería, floristerías, reparación y venta de aparatos eléctricos y electrodomésticos menores, librería)
- Otros servicios privados (gimnasios, guarderías, veterinaria, clínicas y consultorios médicos individuales)
- Talleres menores como costura, artículos de cuero, confección de cerámicas, reparación de

- Actividades complementarias:
- relojes, arreglos florales y afines

 - Oficinas de profesionales independientes
 - Vivienda plurifamiliar vertical a partir del primer alto.

| Restricciones del Lote: | Mínimo | Máximo |
|-------------------------|---|-----------------------|
| Superficie total: | 600 m ² | 1000 m ² |
| Frente del lote: | 20 mts | 30 mts |
| Retiro frontal: | 3 mts | ----- |
| Retiro lateral: | Ninguno | Ninguno |
| | 3.00 mts en colindancia con vivienda | |
| Retiro posterior: | 3 mts | ----- |
| Area de ocupación: | ----- | 100% restando retiros |
| Altura: | ----- | 0.9Lc |
| Estacionamiento: | <ul style="list-style-type: none">- 1 por cada 50 m² de área comercial.- 1 espacio de carga y descarga. | |

Sección III
Mixto Comercial Urbano

ARTICULO 26: Para la categoría Mixto Comercial Urbano (Mcu), se establecen los siguientes requisitos:

- Objetivo Específico:
- Normar actividades comerciales y de servicios al por mayor y al por menor, en donde la actividad está orientada a satisfacer tanto a las necesidades de los residentes inmediatos como a los del centro urbano y usuarios en general; manteniendo siempre el carácter de Ciudad Jardín.
- Carácter:
- Conjunto de edificaciones con fines comerciales y de servicios al por mayor y al por menor, incluyendo actividades molestas como reparación y venta de automóviles, centros comerciales, etc. La actividad comercial siempre será predominante, junto con los espacios comunes.

Sub-categoría: Mixto Comercial Urbano - Baja Intensidad (Mcu1)

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
 - Oficinas en general
 - Asociaciones benéficas, ONG's, organismos internacionales y afines
 - Edificios de estacionamientos y gasolineras
 - Sucursal de Banco y casa de cambio
 - Teatros, restaurantes y salas de fiestas
 - Venta y reparación de llantas
 - Reparación de toda clase de electrodomésticos
 - **Mrul** con sus respectivas restricciones
 - **Siu1** con sus respectivas restricciones
 - **Tu1** con sus respectivas restricciones

- Actividades Complementarias:
- **Esu** con sus respectivas restricciones
 - **Pru, Pl** con sus respectivas restricciones

| Restricciones del Lote: | Mínimo | Máximo |
|-------------------------|--|-----------------------|
| Superficie total: | 800 m ² | ----- |
| Frente del lote: | 20 mts | ----- |
| Retiro frontal: | 2.50 mts en planta baja Ninguno para otros pisos | 4 mts en planta baja |
| Retiro lateral: | Ninguno | ----- |
| Retiro posterior: | Ninguno | ----- |
| Area de ocupación: | ----- | 100% restando retiros |
| Altura: | 0.5Lc | 0.8Lc |
| Estacionamiento: | <ul style="list-style-type: none">• 1 por cada 30 m² de área comercial• 1 espacio de carga y descarga cada 500 m² de área comercial | ----- |

Sub-categoría: Mixto Comercio Urbano - Mediana Intensidad **Mcu2**

Usos Permitidos:

- Actividades primarias:
- Comercio al por mayor y al por menor de toda clase de artículos para el hogar, materias primas, textiles, productos farmacéuticos, etc.

- Comercio al por menor y al por mayor de toda clase de víveres
- Comercio al por menor y al por mayor de equipos y materiales en general
- Oficinas en general
- Asociaciones benéficas, ONG's, organismos internacionales y afines
- Edificios de estacionamientos
- Centros de diversión y recreación (bares, discotecas, cines, etc.)
- Teatros, galerías de arte, restaurantes, salas de fiestas y afines
- Venta al por menor y reparación de automóviles
- Sucursal de banco y casa de cambio
- Gasolineras
- Reparación de artículos eléctricos y mecánicos en general
- Mru2 con sus respectivas restricciones
- Siu2 con sus respectivas restricciones
- Tu2 con sus respectivas restricciones

Actividades complementarias:

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

| Restricciones del Lote: | Mínimo | Máximo |
|-------------------------|--|--------------------------|
| Superficie total: | 1000 m ² | ----- |
| Frente del lote: | 20 mts | ----- |
| Retiro frontal: | 2.50 mts en planta baja Ninguno para otros pisos | 4 mts en planta baja |
| Retiro lateral: | Ninguno | ----- |
| Retiro posterior: | Ninguno | ----- |
| Area de ocupación: | ----- | 100% restando retiros |
| Altura: | 0.8Lc | 1.2Lc |
| Estacionamiento: | <ul style="list-style-type: none">• 1 por cada 25 m² de área comercial• 1 espacio de carga y descarga cada 400 m² de área comercial | |

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:

| | Mínimo | Máximo |
|-------------------|---|---------------------------|
| Superficie total: | 1200 m ² | ----- |
| Frente del lote: | 20 mts | ----- |
| Retiro frontal: | 2.50 mts sólo en planta baja. Para el resto de los pisos no hay retiro | 4 mts sólo en planta baja |

| | | |
|--------------------|--|-----------------------|
| 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.

6. Los parques interbarriales (**Pib**) y parques distritales (**Pd**) deberán ser entregados con arborización mínima a razón de 1 árbol por cada 200 m² y vegetación tapizante, con su respectivo plan de diseño que incluya también el mobiliario urbano.
7. Las áreas verdes no desarrollables (**Pnd**) y parques metropolitanos (**Pm**) son definidos por sus características ambientales, las cuales deben ser conservadas o en todo caso mejoradas ya sea por reforestación, estabilización y/o descontaminación.
8. El parque infantil (**Pi**) sólo puede servirse de vías locales. Los parques vecinales (**Pv**) y las áreas recreativas vecinales (**Prv**) pueden servirse de vías locales y/o colectoras. Los parques interbarriales (**Pib**), áreas recreativas urbanas (**Pru**), parques distritales (**Pd**) y Plazas (**Pl**) pueden servirse de vías colectoras y/o secundarias. El parque metropolitano (**Pm**) puede servirse de vías secundarias y/o primarias.
9. En las áreas recreativas vecinales (**Prv**), parques interbarriales (**Pib**), áreas recreativas urbanas (**Pru**), parques distritales (**Pd**) y parque metropolitano (**Pm**) el estacionamiento no puede ocupar más del 15% de la superficie del suelo del polígono. De necesitarse más estacionamientos, los mismos tendrán que ser subterráneos o estar colocados dentro de un edificio.
10. Aquellas áreas de juego destinadas a niños de edad preescolar, que se encuentren dentro de los parques infantiles (**Pi**), parques vecinales (**Pv**), áreas recreativas vecinales (**Prv**), parques interbarriales (**Pib**) y parques distritales (**Pd**) deberán contar con un cerramiento que permita la libre visión; ya sea de ciclón, de forja, de plástico o de madera que brinde seguridad y protección a dicha área.
11. Cada nuevo polígono, manzana o lote residencial, cuya población sea de 75 o más personas, debe tener un parque infantil (**Pi**) a razón de 2.00 m² por persona. El Parque Infantil debe servir a un radio máximo de 150 mts del lote más lejano.
12. Cada nuevo polígono, manzana o lote residencial, cuya población sea de 40 o más personas, debe tener un parque vecinal (**Pv**) a razón de 5.00 m² por persona. El parque vecinal debe servir a un radio máximo de 250 mts del lote más lejano.
13. Cada nuevo polígono, manzana o lote residencial, cuya población sea de 200 o más personas, debe tener un área recreativa vecinal (**Prv**) a razón de 2.00 m² por persona. El área recreativa vecinal debe servir a un radio máximo de 500 mts del lote más lejano.
14. El espacio destinado a Parque Infantil (**Pi**), Parque Vecinal (**Pv**) y Area Recreativa Vecinal (**Prv**) deberá tener una proporción de 1:1 a 1:2.50 entre el ancho y el fondo promedio o viceversa.

ARTICULO 29: Infraestructura y Equipamiento: Se establece como requisitos para aprobar los códigos de zona para Areas Verdes Urbanas y de Recreación las siguientes facilidades:

1. Sistema vial y peatonal
2. Sistema de acueducto con conexión domiciliaria
3. Sistema de alcantarillado sanitario con conexiones domiciliarias conectado a un sistema de tratamiento secundario de aguas residuales
4. Sistema de drenaje pluvial
5. Sistema de energía eléctrica con servicio de baja tensión, soterrado con conexión domiciliaria.
6. Sistema de alumbrado público soterrado en vialidad, aceras y áreas verdes.
7. Sistema telefónico soterrado y conexión domiciliaria
8. Arbolado y jardinería en vías, aceras y áreas verdes

ARTICULO 30: Las categorías de códigos para el Sistema de Espacios Abiertos son las siguientes:

1. Parque Infantil (**Pi**)
2. Parque Vecinal (**Pv**)
3. Area Recreativa Vecinal (**Prv**)
4. Area Recreativa Urbana (**Pru**)
5. Parque Interbarrial (**Pib**)
6. Parque Distrital (**Pd**)
7. Plaza (**PI**)
8. Areas Verdes no Desarrollables (**Pnd**)
9. Parque Metropolitano (**Pm**)

Sección I

Parque Infantil

ARTICULO 31: Para la categoría Parque Infantil (**Pi**), se establecen los siguientes requisitos:

Objetivo Específico:

Normar actividades en espacios abiertos que brinden oportunidad de recreación para niños y niñas de 1 a 6 años residentes dentro de una comunidad; preservando siempre el equilibrio entre el desarrollo y el entorno natural y manteniendo el carácter de Ciudad Jardín.

Carácter:

Espacio abierto destinado a la recreación infantil, al cual se accede peatonalmente y sirve a los residentes inmediatos. Cuenta principalmente con áreas de juego para niños y zonas ajardinadas, dentro de un ambiente seguro.

Usos Permitidos:

Actividades primarias:

- Juegos infantiles
- Veredas peatonales

Actividades complementarias:

- Caseta de mantenimiento
- Refugio contra sol y/o lluvia

| Restricciones del Lote | Mínimo | Máximo |
|--------------------------------------|---------------------------------|---------------------|
| Superficie de lote: | 200 m ² | 1500 m ² |
| Frente de lote: | 10 mts | ----- |
| Retiro frontal, lateral y posterior: | Ninguno | ----- |
| Superficie dura o impermeable: | 15% | 30% |
| Superficie suave o permeable: | 70% | 85% |
| Area de construcción cerrada: | ----- | 5% |
| Altura: | ----- | 1 planta |
| Estacionamiento: | Ninguno | ----- |
| Mobiliario urbano: | | |
| Asientos: | 1 cada 50m ² de lote | ----- |
| Juegos infantiles: | 3 aparatos | ----- |

| | | |
|-----------------|-----------------------------------|-------|
| Basureros: | 1 cada 100 m ² de lote | ----- |
| Fuente de agua: | 1 fuente | ----- |
| Caja de arena: | 1 caja | ----- |

Sección II

Parque Vecinal

ARTICULO 32: Para la categoría Parque Vecinal (Pv), se establecen los siguientes requisitos:

Objetivo Específico: Normar actividades en espacios abiertos que den oportunidad de recreación para todo tipo de personas que residan dentro de un barrio o comunidad, preservando siempre el equilibrio entre el desarrollo y el entorno natural, y manteniendo el carácter de Ciudad Jardín.

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 juegos y zonas ajardinadas de descanso, se caracteriza por ser un espacio seguro y de superficie suave.

Usos Permitidos:

Actividades primarias:

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

Actividades complementarias:

- Caseta de mantenimiento
- Refugio contra sol y/o lluvia

| Restricciones del Lote | Mínimo | Máximo |
|--------------------------------------|--------------------|---------------------|
| Superficie de lote: | 500 m ² | 5000 m ² |
| Frente de lote: | 17 mts | ----- |
| Retiro frontal, lateral y posterior: | Ninguno | ----- |
| Superficie dura o impermeable: | 20% | 30% |

| | | |
|-------------------------------|---|----------|
| Superficie suave o permeable: | 70% | 80% |
| Area de construcción cerrada: | ----- | 2% |
| Altura: | ----- | 1 planta |
| Estacionamiento: | Ninguno | ----- |
| Mobiliario urbano: | | |
| Asientos: | 1 cada 30m ² de lote | ----- |
| Juegos infantiles: | 2 cada 500 m ² de lote | ----- |
| Basureros: | 1 cada 200 m ² de lote | ----- |
| Fuente de agua: | 1 | ----- |
| Caja de arena: | 1 | ----- |
| Caseta telefónica: | 1 | ----- |
| Deportes: | 1 cancha multiuso por lote | ----- |
| Estac. de bicicletas: | 1 espacio por cada 200m ² de lote. | ----- |
| Otros: | Area cubierta, kiosco, gazebo, pérgolas y/o similares | ----- |

Sección III

Area Recreativa Vecinal

ARTICULO 33: Para la categoría Area Recreativa Vecinal (Prv), se establecen los siguientes requisitos:

Objetivo Específico: Normar espacios abiertos que permitan la realización de actividades culturales y deportivas para las comunidades aledañas, donde se pueda desarrollar diversas actividades en beneficio de sus residentes. Se mantiene el equilibrio entre el desarrollo y el entorno natural dentro del concepto de Ciudad Jardín.

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:

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

Restricciones del Lote

| | Mínimo | Máximo |
|--------------------------------|---|-----------------------|
| Superficie de lote: | 1,500 m ² | 10,000 m ² |
| Frente de lote: | 25 mts | ----- |
| Retiro frontal: | Según categoría de vía | ----- |
| Retiro lateral: | 5 mts | ----- |
| Retiro posterior: | 5 mts | ----- |
| Superficie dura o impermeable: | 30% | 50% |
| Superficie suave o permeable: | 50% | 70% |
| Area de construcción cerrada: | 25% | 40% |
| Altura máxima: | ----- | 2 plantas |
| Estacionamiento: | 1 espacio por 50m ² de área cerrada construida | ----- |
| Mobiliario urbano: | | |
| Asiento: | 1 cada 30m ² de lote | ----- |
| Basurero: | 1 cada 200 m ² de lote | ----- |
| Fuente de agua: | 1 por lote | ----- |
| Caseta telefónica: | 1 por lote | ----- |
| Servicio sanitario: | Para ambos sexos | |
| Estac. de bicicleta: | 1 cada 50m ² de lote | |

Sección IV

Area Recreativa Urbana

ARTICULO 34: La categoría Area Recreativa Urbana (Pru), establece los siguientes requisitos:

Objetivo Específico:

Normar actividades en espacios abiertos o cerrados que permitan la realización de actividades culturales y deportivas dentro de un centro urbano. Se mantiene el equilibrio entre el desarrollo y el entorno natural dentro del concepto de Ciudad Jardín.

Carácter:

Area que mezcla espacio abierto y cerrado, destinado a satisfacer la necesidad de recreación pasiva y activa del centro urbano, donde se desarrollarán actividades culturales y deportivas a escala urbana dentro de un ambiente naturalizado. Predominan las instalaciones deportivas y culturales a escala urbana y algunas zonas ajardinadas.


Usos Permitidos:

Actividades primarias:

- Complejo deportivo
- Pistas cubiertas, gimnasio y/o estadio, centros de pista y campo.
- Cancha de fútbol, béisbol
- Campo de tiro
- Pista de ciclismo y motocros, de motociclismo y automovilismo.
- Hipódromo, Campo de equitación
- Instalaciones para deportes acuáticos de toda índole.
- Museo, Teatro, Opera y Ballet
- Complejo de expresiones artísticas, Centro de convenciones.
- Explanada para ferias
- Zoológico, Jardín Botánico y similares
- Mirador panorámico
- Campo de Golf
- Parque temático, parque de diversiones
- Instalaciones para tenis, frontón, baloncesto, voleibo, fulbito, bolos y deportes de aventura.
- Pista de patinaje, rampas para patineta y afines.

Actividades complementarias:

- Cafetería, heladería, refresquería y similares
- Locales para renta de artículos de recreación
- Caseta de mantenimiento y administración

| Restricciones del Lote: | Mínimo | Máximo |
|--------------------------------|---|---|
| Superficie de lote: | 2000 m ² | ----- |
| Frente de lote: | 30 mts | ----- |
| Retiro frontal: | Según categoría de vía | ----- |
| Retiro lateral: | 5 mts | ----- |
| Retiro posterior: | 5 mts | ----- |
| Superficie dura o impermeable: | 40% | 70% |
| Superficie suave o permeable: | 30% | 60% |
| Area de construcción cerrada: | 30% | 60% |
| Altura máxima: | ----- | 4 plantas |
| Estacionamiento: | <ul style="list-style-type: none">- 1 espacio por 30 m² de área construida.- 1 espacio por 750 m² de lote (autobuses)- 1 espacio por 1000 m² de lote (camiones). | |
| Mobiliario urbano: | | |
| Asientos: | 1 cada 200m ² de lote |  |
| Basureros: | 1 cada 500 m ² de lote | |
| Fuente de agua: | 1 cada 1000 m ² de lote | |
| Caseta telefónica: | 1 cada 1000 m ² de lote | |

Sección V

Parque Interbarrial

ARTICULO 35: Para la categoría Parque Interbarrial (Pib), se establecen los siguientes requisitos:

Objetivo Específico: Normar espacios abiertos intercomunitarios destinados a la recreación pasiva y activa de las áreas residenciales, donde el espacio abierto es mayoritario sobre el cerrado, dentro del concepto de Ciudad jardín.

Carácter: Espacio abierto destinado a la recreación pasiva y activa de un conglomerado de comunidades donde se desarrollarán toda clase de actividades recreativas al aire libre, se mantiene la escala horizontal. Predominan los espacios suaves y las zonas ajardinadas.

Usos Permitidos:**Actividades primarias:**

- Juegos para personas de todas las edades
- Veredas peatonales y de ciclismo
- Teatro al aire libre
- Instalaciones para natación
- Canchas para deportes (baloncesto, tenis, frontón, voleibol, fútbol, fulbito, pin pon, béisbol)
- Pista de patinaje y rampas para patinetas
- Fuentes de agua y escultura pública
- Locales de exposiciones artísticas y culturales
- Sitios de contemplación y paseo
- Comedor al aire libre
- Ferias locales, festivales, encuentros de tipo popular /folklórico

Actividades complementarias:

- Refugio contra sol y/o lluvia
- Caseta de mantenimiento y administración
- Puestos ambulantes de bebida y "snacks"

Restricciones del Lote:

Superficie de lote:

Mínimo

1 ha

Máximo

Frente de lote:

40 mts

Retiro frontal:

10 mts

Retiro lateral y posterior:

10 mts

Superficie dura o impermeable:

20%

35%

Superficie suave o permeable:

65%

80%

Area de construcción cerrada:

2%

Altura:

1 planta

Estacionamiento:

1 espacio por cada 500 m² de lote

Mobiliario urbano:

Asientos:

1 cada 100 m² de lote

Juegos infantiles:

1 cada 1000 m² de lote

Basureros:

1 cada 500 m² de lote

Fuente de agua:

1 cada 1000 m² de lote

Caja de arena:

1 cada 2000 m² de lote

Caseta telefónica:

3 por lote

Deportes:

1 cancha multiuso cada 5000m² de lote

Estac. de bicicletas:

1 cada 500 m² de lote

| | |
|---------------------|---|
| Servicio sanitario: | 1 para ambos sexos/5000 m ² de lote |
| Otros: | Area cubierta, kiosco, gazebo, pérgolas y similares |

Sección VI

Parque Distrital

ARTICULO 36: Para la categoría Parque Distrital (Pd), se establecen los siguientes requisitos:

Objetivo Específico:

Normar actividades en espacios abiertos destinados a la recreación pasiva y activa del centro urbano, donde el espacio abierto es mayoritario sobre el cerrado dentro del concepto de Ciudad jardín.

Carácter:

Espacio abierto destinado a la recreación pasiva y activa del centro urbano donde se desarrollarán toda clase de actividades recreativas al aire libre, se permiten algunos servicios comerciales y se mantiene la escala horizontal. Predominan los espacios suaves y las zonas de jardines.

Usos permitidos:

Actividades primarias:

- Juegos para personas de todas las edades
- Pista de paseo a caballo
- Veredas peatonales y de ciclismo
- Teatro al aire libre
- Instalaciones para natación y sitios de recreación acuática.
- Canchas para deportes (baloncesto, tenis, frontón, voleibol, fútbol, fulbito, pin pon, béisbol)
- Pista de patinaje y rampas para patinetas
- Aeromodelismo, "go cars" y similares
- Mirador
- Fuentes de agua y escultura pública
- Locales de exposiciones artísticas y culturales

- Actividades complementarias:**
- Sitios de contemplación y paseo
 - Instalaciones para escalar, saltar, trepar y otras actividades de entrenamiento físico.
 - Comedor al aire libre
 - Cafetería, heladería y refresquería
 - Locales para renta de artículos de recreación
 - Caseta de mantenimiento y administración

| Restricciones del Lote: | Mínimo | Máximo |
|--------------------------------------|--|---------------|
| Superficie del lote: | 10 has | ----- |
| Frente de lote: | ----- | ----- |
| Retiro frontal, lateral y posterior: | ----- | ----- |
| Superficie dura o impermeable: | 10 mts | ----- |
| Superficie suave o permeable: | 25% | 40% |
| Area de construcción cerrada: | 60% | 75% |
| Altura: | 10% | 20% |
| Estacionamiento: | - 1 espacio por cada 1000 m ² de lote | 3 plantas |
| Mobiliario urbano: | - 1 espacio por cada 750 m ² de lote (autobuses). | ----- |
| Asientos: | 1 persona cada 100 m ² de lote | ----- |
| Juegos infantiles: | 1 cada 2000 m ² de lote | ----- |
| Basureros: | 1 cada 1000 m ² de lote | ----- |
| Fuente de Agua: | 1 cada 2000 m ² de lote | ----- |
| Caja de arena: | 1 cada 5000 m ² de lote | ----- |
| Caseta telefónica: | 1 cada 10000 m ² de lote | ----- |
| Estac. de bicicletas: | 1 cada 2000 m ² de lote | ----- |
| Servicios Sanitarios | Para ambos sexos cada 2 has. | ----- |
| Deportes: | 4 canchas de baloncesto | ----- |
| | 2 canchas de voleibol | ----- |
| | 4 canchas de tenis | ----- |
| | 2 canchas de frontenis | ----- |
| | 2 canchas de fútbol | ----- |
| | 1 cancha de fulbito | ----- |
| | 2 canchas de béisbol | ----- |
| | 1 mesa de pin pon cada 10,000 m ² de lote. | ----- |

**Area cubierta, kiosco, gazebo,
pérgolas y similares**

Area Verde no Desarrollable

Objetivo Específico:

Carácter:

Usos Permitidos:

Actividades primarias:

- **Senderismo, contemplación y practicas deportivas a baja escala.**

Actividades complementarias:

- Ninguna

Restricciones del Lote:

Mínimo

Máximo

Superficie total:

Lo necesario para cumplir con el objetivo de esta categoría.

Plaza

ARTICULO 38: Para la categoría Plaza (PI), se establecen los siguientes requisitos:

Objetivo Específico: Normar actividades dentro de espacios abiertos destinados a las actividades sociales del centro urbano, donde predomina el espacio abierto sobre el cerrado dentro del concepto de Ciudad jardín.

Carácter: Espacio abierto destinado a realizar toda clase de actividades sociales al aire libre dentro del centro urbano. Se caracteriza por ser un espacio duro en el que se permiten algunas actividades comerciales temporales y se mantiene la escala horizontal. Puede ser un espacio alargado o lineal.

Usos Permitidos:

- Actividades primarias:
- Area de asientos y observación
 - Instalaciones efímeras para diversas actividades sociales
 - Venta ambulante y Ferias temporales
 - Escultura pública y fuente
 - Facilidades para consumir alimentos
 - Anfiteatro

- Actividades complementarias:
- Puestos de heladería, refresquería y kioscos
 - Refugio contra sol y/o lluvia

| Restricciones del Lote: | Mínimo | Máximo |
|--------------------------------------|----------------------------------|---------|
| Superficie de lote: | 1000 m ² | ----- |
| Frente de lote: | 20 mts | ----- |
| Retiro frontal, lateral y posterior: | 5 mts | ----- |
| Superficie dura o impermeable: | 70% | 100% |
| Superficie suave o permeable: | ----- | 30% |
| Area de construcción cerrada: | ----- | 5% |
| Estacionamiento: | Ninguno | Ninguno |
| Mobiliario urbano: | | |
| Asientos: | 1 cada 75 m ² de lote | ----- |

| | | |
|-----------------------|------------------------------------|-------|
| Basureros: | 1 cada 500 m ² de lote | ----- |
| Fuente de agua: | 1 cada 500 m ² de lote | ----- |
| Caseta telefónica: | 1 cada 1000 m ² de lote | ----- |
| Estac. de bicicletas: | 1 cada 250 m ² de lote | ----- |

Sección IX

Parque Metropolitano

ARTICULO 39: Para la categoría Parque Metropolitano (Pm), se establecen los siguientes requisitos:

Objetivo Específico: Normar actividades en espacios abiertos no protegidos destinados a la observación, uso, conservación e investigación de recursos naturales con fines recreativos y educativos ubicados dentro de una zona urbana. Se mantiene la escala horizontal dentro del concepto de Ciudad Jardín.

Carácter: Espacio abierto que combina la recreación, la observación, la conservación y la investigación de espacios naturales dentro del centro urbano donde se desarrollarán toda clase de actividades relacionadas con el medio natural al aire libre. Se permiten algunos servicios comerciales y se mantiene la escala horizontal.

Usos Permitidos:

Actividades primarias:

- Sitios de observación de fauna y flora
- Pista para paseos a caballo
- Veredas peatonales y de ciclismo
- Museo, teatro al aire libre
- Areas de acampado, áreas para merendar
- Mirador
- Senderos de interpretación
- Locales para actividades de educación ambiental.
- Locales de exposiciones e interpretación
- Locales para actividades artísticas y culturales
- Sitios de contemplación y paseo
- Sitios de recreación acuática
- Instalaciones para escalar, saltar, trepar y otras actividades de entrenamiento físico.
- Juegos para personas de todas las edades

Actividades
complementarias:

- Locales para renta de artículos de recreación,
- Cafetería, heladería, refresquería
- Caseta de mantenimiento y administración

| Restricciones de Lote: | Mínimo | Máximo |
|--------------------------------------|---|--------|
| Superficie de lote: | 30 has | ----- |
| Frente de lote: | Ninguno | ----- |
| Retiro frontal, lateral y posterior: | 15 mts | ----- |
| Superficie dura o impermeable: | 2.5% | 10% |
| Superficie suave o permeable: | 90% | 97.5% |
| Area de construcción cerrada: | ----- | 2.5% |
| Estacionamiento: | 1 espacio por cada 1500 m ² de lote 1 espacio cada 20,000 m ² de lote (autobuses). | |
| Mobiliario urbano: | | |
| Asientos: | 1 cada 1000 m ² de lote | ----- |
| Basureros: | 1 cada 1000 m ² de lote | ----- |
| Fuente de agua: | 1 cada 1000 m ² de lote | ----- |
| Caseta telefónica: | 4 por lote | ----- |
| Estac. para bicicletas: | 1 cada 2,500 m ² de lote | ----- |
| Servicios sanitarios: | Para ambos sexos cada 5000 m ² de lote. | ----- |

CAPITULO IV

ACTIVIDAD: SERVICIOS INSTITUCIONALES

ARTICULO 40: Objetivo General: Normar actividades destinadas a servicios de salud, educación, seguridad, administrativos y religiosos que contribuyan a brindar servicios ya sean privados, estatales o municipales que satisfagan necesidades de orden social a todos los residentes y usuarios de áreas revertidas, utilizando como base el concepto de Ciudad Jardín.

ARTICULO 41: Requisitos Generales: Los requisitos generales para aprobar un código de zona de actividad de servicio Institucional 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. El sistema de bonificación no se aplica a ninguno de los códigos de servicio institucional.

3. La actividad primaria ocupa un mínimo del 80% y un máximo del 95% del suelo del lote y la actividad complementaria ocupa un máximo del 20% y un mínimo del 5% del lote.
4. Las actividades primarias podrán desarrollarse una o más a la vez, siempre que el total no exceda al máximo uso de suelo permitido.
5. Las actividades complementarias podrán desarrollarse una o más a la vez, siempre que el total no exceda al máximo uso de suelo permitido.
6. Toda edificación ubicada dentro del Servicio Institucional Urbano (Siu) deberá tener sus áreas de estacionamientos y abastos en la parte posterior de la misma o un costado, en ningún caso frente a la edificación, ni adyacente a la vía.
7. Las edificaciones ubicadas dentro del código Servicio Institucional Vecinal – Baja Intensidad (Siv1) sólo podrán tener acceso a las vías locales y/o colectoras. Las ubicadas dentro de los códigos Servicio Institucional Vecinal –Mediana Intensidad y Alta Intensidad (Siv2 y Siv3) sólo podrán servirse de vías colectoras.
8. Las edificaciones ubicadas dentro del código Servicio Institucional Urbano– Baja Intensidad (Siu1) sólo podrán tener acceso a las vías colectoras y/o secundarias. Las ubicadas dentro de los códigos Servicio Institucional Urbano – Mediana Intensidad y Alta Intensidad (Siu2 y Siu3) sólo podrán servirse de vías secundarias y/o primarias.

ARTICULO 42: Infraestructura y Equipamiento: Se establece como requisito mínimo para aprobar los códigos de zona de la actividad institucional; las siguientes facilidades de infraestructura y equipamiento:

1. Sistema vial y peatonal
2. Sistema de acueducto con conexión domiciliaria
3. Sistema de alcantarillado sanitario con conexiones domiciliarias
4. Sistema de drenaje pluvial
5. Sistema de energía eléctrica con servicio de baja tensión, soterrado con conexión domiciliaria.
6. Sistema de alumbrado público soterrado en vialidad, aceras y áreas verdes.
7. Sistema telefónico soterrado y conexión domiciliaria
8. Arbolado y jardinería en vías, aceras y áreas verdes
9. Sistemas de tratamiento secundario de aguas residuales

ARTICULO 43: Las Categorías y Sub-Categorías de la Actividad Servicios Institucionales son:

1. Servicio Institucional Vecinal (Siv)

Servicio Institucional Vecinal – Baja Intensidad (Siv1)

Servicio Institucional Vecinal – Mediana Intensidad (Siv2)

Servicio Institucional Vecinal – Alta Intensidad (Siv3)

2. Servicio Institucional Urbano (Siu)

Servicio Institucional Urbano – Baja Intensidad (Siu1)

Servicio Institucional Urbano – Mediana Intensidad (Siu2)

Servicio Institucional Urbano – Alta Intensidad (Siu3)

Sección I**Servicio Institucional Vecinal**

ARTICULO 44: Para la categoría Servicio Institucional Vecinal (Siv), se establecen los siguientes requisitos:

Objetivo Específico:

Normar servicios públicos o privados de salud, educación, de seguridad, administrativos y religiosos que brinden atención básica a los residentes de un barrio, preservando siempre el equilibrio entre el desarrollo y el entorno natural, manteniendo el carácter de Ciudad Jardín.

Carácter:

Conjuntos de edificaciones destinadas al servicio de la salud, de la educación, seguridad, administrativos y religiosos con relación a los residentes más inmediatos y sus necesidades de facilidades básicas. Se mantiene la escala horizontal y la relación con las áreas verdes.

Sub-Categoría: Servicio Institucional Vecinal - Baja Intensidad (Siv1)

Usos Permitidos:**Actividades primarias:**

- Centro de salud
- Consultorio médico
- Clínica Dental
- Maternal
- Parvulario
- Centro comunitario
- Capilla

Actividades
complementarias:

- Mcv1 con sus respectivas restricciones
- Prv, Pl con sus respectivas restricciones

Restricciones del Lote:

| | Mínimo | Máximo |
|--------------------|---|--------------------------|
| Superficie total: | 500 m ² | 2000 m ² |
| Frente del lote: | 15 mts | ----- |
| Retiro frontal: | Según categoría de vía | ----- |
| Retiro lateral: | Ninguno con pared ciega 3 mts con pared ventilada | ----- |
| Retiro posterior: | 3 mts | ----- |
| Area de ocupación: | ----- | 100% restando retiros |
| Altura: | ----- | 0.4Lc |
| Estacionamiento: | - 1 espacio por cada 50 m ² de área construida. | ----- |
| Area verde libre: | 20% | |

Sub-Categoría: Servicio Institucional Vecinal - Mediana Intensidad (Siv2)

Usos Permitidos:

Actividades primarias:

- Centro de salud
- Consultorio médico
- Clínica dental
- Optica y clínica de ojos
- Veterinaria
- Parvulario
- Centro de orientación infantil
- Colegio primario
- Jardín de infancia
- Oficina de cobro de servicios públicos
- Correos y/o telégrafos
- Centro comunitario
- Iglesia y/o templo

Actividades secundarias:

- Mcv2 con sus respectivas restricciones
- Prv, Pl con sus respectivas restricciones

| Restricciones del Lote: | Mínimo | Máximo |
|--------------------------------|---|--------------------------|
| Superficie total: | 800 m ² | 3000 m ² |
| Frente del lote: | 20 mts | ----- |
| Retiro frontal: | Según categoría de vía | ----- |
| Retiro lateral: | 2.5 mts | ----- |
| Retiro posterior: | 3 mts | ----- |
| Area de ocupación: | ----- | 100% restando retiros |
| Altura: | | 0.5Lc |
| Estacionamiento: | - 1 espacio cada 45 m ² de área construida. - En servicios educativos 1 espacio cada 60 m ² de área construida (autobuses). | ----- |
| Area verde libre: | 20% | ----- |

Sub-Categoría: Servicio Institucional Vecinal de Alta Intensidad (Siv3)

Usos Permitidos:

Actividades primarias:

- Policlínica
- Clínica dental
- Optica y/o clínica de ojos
- Clínica general
- Servicio de radiología y laboratorio
- Centro de orientación infantil
- Colegio primario
- Biblioteca escolar
- Centro educativo de cursos cortos (computación, música, danza, artes plásticas, bellas artes y afines)
- Oficina de atención al cliente de servicios públicos.
- Correos y/o telégrafos
- Subestación de policía
- Centro comunitario
- Junta comunal
- Auditorium
- Iglesia y/o templo
- Salón de congregaciones

Actividades complementarias:

- **Mcv3** con sus respectivas restricciones
- **Prv, Pl** con sus respectivas restricciones

| Restricciones del Lote: | Mínimo | Máximo |
|-------------------------|---|-----------------------|
| Superficie total: | 1500 m ² | 4500 m ² |
| Frente del lote: | 25 mts | ----- |
| Retiro frontal: | Según categoría de vía | ----- |
| Retiro lateral: | 3 mts | ----- |
| Retiro posterior: | 3 mts | ----- |
| Area de ocupación: | ----- | 100% restando retiros |
| Altura: | ----- | 0.7Lc |
| Estacionamiento: | <ul style="list-style-type: none">- 1 espacio por cada 40 m² de área construida.- 1 espacio por lote de carga y descarga (camiones).- En servicios educativos un espacio cada 90 m² de área construida (autobuses). | |
| Area verde libre: | 10% | ----- |

Sección II

Servicio Institucional Urbano

ARTICULO 45: Para la categoría Servicio Institucional Urbano (Siu), se establecen los siguientes requisitos:

Objetivo Específico: Normar servicios de salud, educación, de seguridad, administrativos y religiosos en un centro urbano, preservando siempre el equilibrio entre el desarrollo

y el entorno natural, manteniendo el carácter de Ciudad Jardín.

Carácter:

Conjuntos de edificaciones destinadas al servicio de la salud, educación, seguridad, administrativos y religiosos, con relación a los residentes y usuarios inmediatos, así como de otras comunidades. Predomina la escala vertical y la relación con los espacios abiertos.

Sub-Categoría: Servicio Institucional Urbano - Baja Intensidad (Siu1)

Usos Permitidos:

- Actividades primarias:
- Policlínica
 - Centro de atención de adictos
 - Centro de atención de enfermedades infecciosas
 - Clínica general
 - Clínica especializada (cirugía plástica, psicología, ginecología, psiquiatría, acupuntura, ortopedia, pediatría, y similares)
 - Colegio primario y/o secundario
 - Biblioteca escolar
 - Instituto de capacitación vocacional (belleza, corte y confección, cocina, mecano-grafía, idiomas y afines)
 - Instituto tecnológico
 - Centro educativo de cursos cortos (computación, música, artes plásticas, bellas artes, danza y afines)
 - Oficina general de atención al cliente de servicios públicos
 - Orfanato y asistencia a indigentes
 - Centro cultural (teatros, auditoriums, exposiciones, museos y afines)
 - Embajadas
 - Correos y/o telégrafos
 - Corregiduría
 - Subestación de policía
 - Subestación de bomberos
 - Cárcel y/o juzgado
 - Iglesia y/o templo
 - Cementerio
 - Funeraria y/o crematorio
 - Oficina estatal o municipal al nivel de centro urbano

| | | | |
|-----------------------------|---|--|---|
| Actividades complementaria: | | | ● Pru, Pl con sus respectivas restricciones |
| Restricciones del Lote: | Mínimo | | Máximo |
| Superficie total: | 2500 m ² | | ----- |
| Frente del lote: | 30 mts | | ----- |
| Retiro frontal: | Según categoría de vía | | ----- |
| Retiro lateral: | No hay | | ----- |
| Retiro posterior: | 5 mts | | ----- |
| Area de ocupación: | ----- | | 100% restando retiros |
| Altura: | 0.4Lc | | 0.6Lc |
| Estacionamiento: | - 1 espacio por cada 40 m ² de área construida. - 2 espacios de carga y descarga (camiones). - En servicios educativos 1 espacio cada 60 m ² de área construida (autobuses). - servicios de salud: 1 espacio por lote (ambulancias). | | |

Sub-Categoría: Servicio Institucional Urbano - Mediana Intensidad (Siu2)

Usos Permitidos

| | |
|------------------------|--|
| Actividades primarias: | <ul style="list-style-type: none"> • Centros de rehabilitación para impedidos • Hospital especializado (maternidad, pediátrico, geriátrico, oncológico y similares) • Clínica - hospital • Clínicas especializadas como cirugía plástica, psicología, psiquiatría, acupuntura, ortopedia, pediatría, obstetricia y ginecología y similares. • Colegio primario y/o secundario • Colegio de ciclo completo • Biblioteca pública • Instituto de capacitación vocacional (belleza, corte y confección, cocina, mecanografía, idiomas y afines). • Centro educativo de cursos cortos (computación, música, artes plásticas, bellas artes, danza y afines). • Instituto tecnológico |
|------------------------|--|

- Oficina estatal o municipal al nivel de centro urbano.
- Sedes de instituciones estatales
- Oficina administrativa de servicios públicos
- Orfanato y asistencia a indigentes
- Centro cultural (teatros, auditoriums, exposiciones, museos y afines).
- Embajadas
- Oficina general de correos y telégrafos
- Corregiduría
- Subestación de policía
- Subestación de bomberos
- Cárcel y Juzgado circuital
- Santuario y templo mayor
- Convento y seminario
- Cementerio
- Funeraria y crematorio

Actividades
complementarias:

- Pru, Pl con sus respectivas restricciones

| Restricciones del Lote: | Mínimo | Máximo |
|-------------------------|---|--------------------------|
| Superficie total: | 4500 m ² | ----- |
| Frente del lote: | 50 mts | ----- |
| Retiro frontal: | Según categoría de vía | ----- |
| Retiro lateral: | No hay | ----- |
| Retiro posterior: | 5 mts | ----- |
| Area de ocupación: | ----- | 100% restando retiros |
| Altura: | 0.5Lc | 0.8Lc |
| Estacionamiento: | <ul style="list-style-type: none">- 1 espacio por cada 30 m² de área construida.- 2 espacios de carga y descarga por lote (camiones).- En servicios educativos 1 espacio cada 50 m² de área construida (autobuses)- En servicios de salud 2 espacios por lote (ambulancias). | |

Sub-Categorías: Servicio Institucional Urbano de Alta Intensidad (Siu3)

Usos Permitidos:

Actividades primarias:

- Hospital general
- Hospital psiquiátrico
- Centros de rehabilitación
- Hospital especializado (pediátrico, geriátrico, oncológico, maternidad y similares)
- Clínica – hospital
- Clínicas especializadas como cirugía plástica, psicología, psiquiatría, acupuntura, ortopedia, pediatría, obstetricia y ginecología y afines.
- Colegio de ciclo completo
- Biblioteca pública
- Instituto de capacitación vocacional (belleza, corte y confección, cocina, mecanografía, idiomas y afines).
- Instituto tecnológico
- Universidad
- Centro de investigación
- Instituto de educación superior
- Sede de instituciones estatales y/o municipales
- Oficina general de atención al cliente de servicios públicos.
- Orfanato y asistencia a indigentes
- Centro cultural (teatros, auditoriums, exposiciones, museos y afines).
- Cuartel de policía
- Academia de policía
- Academia de bomberos
- Corte y/o centros penitenciarios
- Catedral y templo mayor
- Seminario
- Cementerio

Actividades complementarias:

- Pru, PI con sus respectivas restricciones

| Restricciones del Lote: | Mínimo | Máximo |
|-------------------------|------------------------|--------|
| Superficie total: | 7000 m ² | ----- |
| Frente del lote: | 70 mts | ----- |
| Retiro frontal: | Según categoría de vía | ----- |

| | | |
|--------------------|--------|-----------------------|
| Retiro lateral: | No hay | ----- |
| Retiro posterior: | 5 mts | ----- |
| Area de ocupación: | ----- | 100% restando retiros |
| Altura: | 0.5Lc | 0.9Lc |

- Estacionamiento:
- 1 espacio por cada 25 m² de área construida.
 - 3 espacios de carga y descarga (camiones). -----
 - En servicios educativos 1 espacio por cada 50 m² de área construida.
 - En servicios de salud 3 espacios por lote (ambulancias).

CAPITULO V

ACTIVIDAD: TURISMO

ARTICULO 46: Objetivo General: Normar las distintas actividades turísticas que se dan dentro de un ambiente urbano y/o natural no protegido, garantizando un desarrollo sostenible de la actividad y un aprovechamiento optimo de los recursos naturales y culturales sin degradarlos, dentro del concepto de Ciudad Jardín

ARTICULO 47: Requerimientos Generales: Los requisitos generales para aprobar un código de zona de la actividad de turismo 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 80% y un máximo del 95% del suelo del polígono; la complementaria un mínimo del 5% y un máximo del 20%.
3. Las actividades primarias; podrán desarrollarse una o más a la vez, siempre que el total no exceda al porcentaje máximo del uso de suelo permitido.
4. Las actividades complementarias podrán desarrollarse una o más a la vez, siempre que el total no exceda al porcentaje máximo del uso de suelo permitido.

5. Toda edificación ubicada dentro los códigos Turismo Urbano (**Tu**) deberán tener sus áreas de estacionamientos superficiales y abasto en la parte posterior o lateral de la misma.
6. Las edificaciones ubicadas dentro de los códigos de Turismo Natural (**Tn**) sólo podrán servirse de las vías locales o colectoras.
7. Las edificaciones ubicadas dentro de los códigos Turismo Urbano (**Tu**) sólo podrán servirse de vías colectoras, secundarias y/o principal.

ARTICULO 48: Infraestructura y Equipamiento: Se establece como requisito mínimo para aprobar los códigos de zona de la actividad turística; las siguientes facilidades de infraestructura y equipamiento:

1. Sistema vial y peatonal
2. Sistema de acueducto con conexión domiciliaria
3. Sistema de alcantarillado sanitario con conexión domiciliaria,
4. Sistema de drenaje pluvial
5. Sistema de energía eléctrica con servicio de baja tensión, soterrado con conexión domiciliaria, puede ser de la red general o autogenerado
6. Sistema telefónico soterrado y conexión domiciliaria
7. Arbolado y jardinería en vialidades, aceras y áreas verdes
8. Sistemas de tratamiento secundario de aguas residuales

ARTICULO 49: Las Categorías y Sub-Categorías de la Actividad Turismo son:

1. Turismo Natural (**Tn**)
 - Turismo Natural- Baja Intensidad (**Tn1**)
 - Turismo Natural- Mediana Intensidad (**Tn2**)
 - Turismo Natural- Alta Intensidad (**Tn3**)
2. Turismo Urbano (**Tu**)
 - Turismo Urbano- Baja Intensidad (**Tu1**)
 - Turismo Urbano- Mediana Intensidad (**Tu2**)
 - Turismo Urbano- Alta Intensidad (**Tu3**)

Sección I

Turismo Natural

ARTICULO 50: Para la categoría Turismo Natural (**Tn**), se establecen los siguientes requisitos:

Objetivo Específico: Normar actividades sobre espacios que alberguen instalaciones turísticas destinadas a apreciar y disfrutar de la naturaleza, garantizando un desarrollo sostenible de la actividad, enmarcado dentro del concepto de Ciudad Jardín.

Carácter: Espacios con instalaciones turísticas, donde se mantiene una estrecha relación con las áreas verdes y la naturaleza, siendo el ambiente, los atractivos naturales y la biodiversidad los principales motivos de visita. Se mantiene una escala horizontal.

Sub-categoría: Turismo Natural - Baja Intensidad (Tn1)

Usos Permitidos:

Actividades primarias:

- Cabañas
- Refugios
- Areas de acampado
- Torres de observación
- Mirador
- Senderos
- Merenderos
- Centro de visitantes
- Tienda de recuerdos
- Puesto de alquiler de implementos deportivos
- Instalaciones para experimentos al aire libre
- Caseta de servicios sanitarios
- Teleférico
- Helipuerto

Actividades complementarias:

- Esv con sus respectivas restricciones
- Pnd, Pib, Pd y Pm con sus respectivas restricciones.

| Restricciones de Lote: | Mínimo | Máximo |
|--------------------------------------|-------------------------------|--------|
| Densidad: | 1/1000 m ² de lote | ----- |
| Superficie de lote: | 5000 m ² | ----- |
| Retiro frontal, lateral y posterior: | 10.00 mts | ----- |
| Superficie dura o | 5% | 15% |

impermeable:

| | | |
|-------------------------------|-------|--|
| Superficie suave o permeable: | 85% | 95% |
| Area de construcción cerrada: | ----- | 5% |
| Altura: | ----- | 1 planta, siempre que no sobrepase la altura media de los árboles o arbustos |

| | | |
|------------------|--|-------|
| Estacionamiento: | 1 espacio por cada 500m ² de lote en lotes de .5 has. @ 2 has. | ----- |
| | 1 espacio por cada 750m ² de lote en lotes de 2 has. en adelante. | |

Sub-categoría: Turismo Natural - Mediana intensidad (Tn2)

Usos Permitidos:

Actividades primarias:

- Cabañas
- Hostales
- Areas de acampado
- Salas de exposiciones
- Torres de observación
- Mirador
- Senderos
- Sitios de interpretación
- Merenderos
- Cafeterías
- Albergue juvenil
- Centro de visitantes
- Oficinas administrativas
- Tiendas de recuerdos
- Puestos de alquiler de implementos deportivos.
- Muelles
- Alojamiento para científicos
- Areas de investigación abiertos o cerrados

- Caseta de servicios sanitarios
- Teleférico
- Centros de tratamiento con medicina natural
- Exhibición de especies animales o vegetales
- Helipuerto

**Actividades
complementarias:**

- Esv con sus respectivas restricciones
- Pnd, Pib, Pd y Pm con sus respectivas restricciones.

| Restricciones de Lote: | Mínimo | Máximo |
|--------------------------------------|--|---|
| Densidad de camas: | 1/700 m ² de lote | ----- |
| Superficie de lote: | 4000 m ² | ----- |
| Retiro frontal, lateral y posterior: | 10.00 mts | ----- |
| Superficie dura o impermeable: | 5 % | 20% |
| Superficie suave o permeable: | 80% | 95% |
| Area de construcción cerrada: | ----- | 10% |
| Altura: | ----- | 4 plantas, siempre que no sobrepase la altura media de los árboles o arbustos |
| Estacionamiento: | <ul style="list-style-type: none">- 1 espacio por cada 300m² en lotes de 0.4 has. @ 2 has.- 1 espacio por cada 500m² en lotes de 2has. o más. | ----- |

Sub-categoría: Turismo Natural - Alta Intensidad (Tn3)

Usos Permitidos:

Actividades primarias:

- Cabañas
- Hostales

- Hoteles
- Ecoresorts
- Salas de exposiciones
- Anfiteatros
- Torres de observación
- Restaurantes y/o cafetería
- Albergue juvenil
- Senderos
- Merenderos
- Centro de visitantes
- Tiendas de recuerdos
- Puestos de alquiler de implementos deportivos.
- Muelles
- Mirador
- Viviendas de tiempo compartido
- Alojamiento para científicos
- Centros de investigación
- Oficinas administrativas
- Balnearios
- Centros de recuperación física
- Viveros
- Centro de exhibición de especies vegetales y animales.
- Zoológicos
- Jardines botánicos
- Helipuerto

Actividades
Complementarias:

- Esv con sus respectivas restricciones
- Pnd, Pib, Pd y Pm con sus respectivas restricciones.

| Restricciones de Lote: | Mínimo | Máximo |
|--------------------------------------|-------------------------------|---------------|
| Densidad de camas: | 1/ 400 m ² de lote | ----- |
| Superficie de lote: | 3000 m ² | ----- |
| Retiro frontal, lateral y posterior: | 8.00 mts | ----- |
| Superficie dura o impermeable: | 10% | 30% |
| Superficie suave o permeable: | 70% | 90% |

| | | |
|----------------------------------|--|---|
| Area de construcción cerrada: | ----- | 20% |
| Altura: | ----- | 3 plantas, siempre que no sobrepase la altura media de los árboles o arbustos |
| Estacionamiento: | - 1 espacio/200m ² en lotes de 0.3 h @ 1.5 h - 1 espacio/300m ² en lotes de 1.5h o más. | ----- |

Sección II

Turismo Urbano

ARTICULO 51: Para la categoría Turismo Urbano (Tu), se establecen los siguientes requisitos:

Objetivo Específico: Normar actividades en espacios que alberguen instalaciones turísticas destinadas a apreciar y disfrutar de los atractivos culturales dentro de un ambiente urbano, garantizando un desarrollo sostenible de la actividad, enmarcado dentro del concepto de Ciudad Jardín.

Carácter: Espacios con instalaciones turísticas ubicadas en un ambiente urbano, que ofrecen soporte para disfrutar de los atractivos propios de la ciudad y su entorno, siendo el patrimonio cultural, antropológico y arquitectónico el principal motivo de visita. Se mantiene el equilibrio entre la escala horizontal y la vertical.

Sub-categoría: Turismo Urbano - Baja Intensidad (Tu1)

Usos Permitidos:

Actividades
primarias:

- Hostales
- Hoteles
- Moteles
- Albergues juveniles

Actividades complementarias:

- Casas de hospedaje
 - Restaurante y/o cafetería
 - Bares
 - Centros de diversión
 - Salón de convenciones
 - Salas de exposición
 - Viviendas de tiempo compartido
 - Centro de visitantes
 - Alojamiento para científicos
 - Centros de investigación científica
 - Helipuerto
-
- **Pl, Pru** con sus respectivas restricciones
 - Escultura pública
 - Fuentes
 - **Esv, Esu** con sus respectivas restricciones
 - **TTv, Ta, Tf, Tm** con sus respectivas restricciones.

| Restricciones de Lote: | Mínimo | Máximo |
|------------------------|--|--------------|
| Densidad : | 1 /150 m ² de lote | ----- |
| Superficie total: | 1000 m ² | ----- |
| Frente del lote: | 25 mts | ----- |
| Retiro frontal | Según categoría de vía | ----- |
| Retiro lateral: | 20% del ancho promedio | ----- |
| Retiro posterior: | 10% del largo promedio | ----- |
| Area de ocupación: | ----- | 60% del lote |
| Area verde libre: | 30% del lote | ----- |
| Altura: | ----- | 0.5Lc |
| Estacionamiento: | - 1 espacio por cada / 40 m ² de área comercial. | ----- |
| | - 1 espacio de carga y descarga/300 m ² de área comercial (camiones). | ----- |

Sub-categorías: Turismo Urbano - Mediana Intensidad (Tu2)

Usos Permitidos:

Actividades primarias:

- Hoteles
- Motel

- Aparthotel
- Alojamientos estudiantiles
- Restaurante y/o cafetería
- Bares y discotecas
- Centros de diversión
- Casinos
- Atracadero
- Museos
- Centro de convenciones
- Centros recreativos
- Centro de visitantes
- Viviendas de tiempo compartido
- Boutiques
- Teatros y salas de espectáculo
- Centro de saunas y afines

Actividades
complementarias:

- **Pl, Pru** con sus respectivas restricciones
- Escultura pública y fuentes
- **Esv, Esu** con sus respectivas restricciones
- **TTv, Ta, Tr, Tm** con sus respectivas restricciones

| Restricciones de Lote: | Mínimo | Máximo | |
|------------------------|--|----------------------|-------|
| Densidad de camas: | 1 /100 m ² de lote | ----- | |
| Superficie total: | 1750 m ² | ----- | |
| Frente del lote: | 30 mts | ----- | |
| Retiro frontal | Según categoría de vía | ----- | |
| Retiro lateral: | 15% del ancho promedio | ----- | |
| Retiro posterior: | 10% del largo promedio | ----- | |
| Area de ocupación: | ----- | 65% restando retiros | |
| Area verde: | 25% del lote | ----- | |
| Altura: | ----- | 0.7Lc | |
| Estacionamiento: | <ul style="list-style-type: none">- 1 espacio por cada 30 m² de área comercial- 1 espacio de carga y descarga/ 200 m² de área comercial (camiones). | | ----- |

Sub-categorías: Turismo Urbano - Alta Intensidad (Tu3)

Usos Permitidos:

Actividades primarias:

- Hoteles
- Alojamientos estudiantiles
- Aparthotel
- Resorts
- Restaurante y/o cafetería
- Bares
- Discotecas
- Centros de diversión
- Casinos
- Salas de baile
- Parque temático
- Campo de golf
- Marina
- Museos
- Centros recreativos
- Centro de convenciones
- Centro de exhibiciones marinas
- Boutiques
- Pistas de patinaje
- Teatros y salas de espectáculo
- Centro de saunas y afines

Actividades

complementarias:

- **Pl, Pru** con sus respectivas restricciones
- Escultura pública y fuentes
- **Esv, Esu** con sus respectivas restricciones
- **TTv, Ta, Tf, Tm** con su respectivas restricciones

Restricciones de Lote:

| | Mínimo | Máximo |
|-------------------|------------------------------|---------------|
| Densidad: | 1 /50 m ² de lote | ----- |
| Superficie total: | 2500 m ² | ----- |
| Frente del lote: | 40 mts | ----- |
| Retiro frontal | Según categoría de vía | ----- |
| Retiro lateral: | 10% del ancho promedio | ----- |
| Retiro posterior: | 7% del largo promedio | ----- |

| | | |
|--------------------|--|-------------------------|
| Area de ocupación: | ----- | 70% restando retiros |
| Area verde: | 20% del lote | |
| Altura: | ----- | 0.7Lc |
| Estacionamiento: | - 1 espacio por cada 25 m ² de área comercial. - 1 espacio de carga y descarga/150 m ² de área comercial (camiones). | ----- |

CAPITULO VI

ACTIVIDAD: EQUIPAMIENTO DE SERVICIOS BÁSICOS

ARTICULO 52: Objetivo General: Normar actividades de equipamiento de servicios básicos como agua potable, electricidad, aguas residuales y telecomunicaciones, tanto a escala vecinal como urbano; de manera que sean instalaciones seguras y sin perjuicio del valor estético dentro del desarrollo urbano, siempre conservando el carácter de Ciudad Jardín.

ARTICULO 53: Requisitos Generales: Los requisitos generales para aprobar un código de zona de actividad de Equipamiento de Servicios Básicos son:

1. Toda construcción o desarrollo urbano debe registrarse por lo estipulado en la Resolución 139-2000, por la cual se aprueban normas especiales para mantener el carácter de Ciudad Jardín”.
2. Las edificaciones regidas por este código son todas aquellas que no se ubican dentro de una servidumbre, pero que forman parte del sistema de infraestructura.
3. Toda edificación ubicada dentro de los códigos de Equipamiento de Servicio Básico (Es) deberá tener sus áreas de estacionamientos y abasto en la parte posterior de la misma o a un costado, en ningún caso frente a la edificación, ni adyacente a las vías de acceso.
4. Toda maquinaria, equipo u otro tipo de aparato deberá ubicarse dentro de una edificación que la proteja y la cubra.
5. Las edificaciones y/o estructuras ubicadas dentro de los códigos de Equipamiento de Servicio Básico Vecinal (Esv) sólo podrán tener acceso a vías de servicio, locales o colectoras.

6. Las vías ubicadas dentro de los códigos Equipamiento de Servicio Básico Urbano (Esu) sólo podrán tener acceso a vías colectoras y/o secundarias.

ARTICULO 54: Infraestructura y Equipamiento: Se establece como requisito mínimo para aprobar los códigos de zona de la actividad Equipamiento de Servicio Básico; las siguientes facilidades de infraestructura y equipamiento:

1. Red de abastecimiento de agua potable con conexión domiciliaria.
2. Red telefónica con instalación oculta y conexión domiciliaria
3. Arbolado y jardinería en vialidades, aceras y áreas verde

ARTICULO 55: Las Categorías y Sub-Categorías de la actividad Equipamiento de Servicio Básico son:

1. Equipamiento de Servicio Básico Vecinal (Esv)
2. Equipamiento de Servicio Básico Urbano (Esu)

Sección I

Equipamiento de Servicio Básico Vecinal

ARTICULO 56: Para la categoría Equipamiento de Servicio Básico Vecinal (Esv), se establecen los siguientes requisitos:

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 a la salud, manteniendo el carácter de Ciudad Jardín.

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:
- Estación de bombeo
 - Transformadores eléctricos superficiales
 - Plantas de tratamiento de aguas
 - Paneles de distribución telefónica
 - Tanques de agua
- Actividades complementarias:
- No hay

| Restricciones de Lote: | Mínimo | Máximo |
|--------------------------------------|------------------------|------------------------|
| Superficie total: | 300 m ² | 5000 m ² |
| Frente del lote: | ----- | ----- |
| Retiro frontal, lateral y posterior: | 5 mts | ----- |
| Area de ocupación: | ----- | 100% restando retiros |
| Altura: | Según especificaciones | Según especificaciones |
| Area verde libre: | 30% | |

Sección II

Equipamiento de Servicio Básico Urbano

ARTICULO 57: Para la categoría Equipamiento de Servicio Básico Urbano (Esu), se establecen los siguientes requisitos:

- Objetivo Específico:
- Normar actividades en materia de agua potable, electricidad, aguas servidas y telecomunicaciones a escala urbana, de manera que la ciudad cuente con los servicios básicos para su funcionamiento, sin causar contaminación visual o algún tipo de riesgo a la salud, manteniendo el carácter de Ciudad Jardín.

Carácter:

Espacios o edificios que contienen equipamientos de servicios básicos para la ciudad, cuyo diseño debe armonizar con la imagen de conjunto, la estética del entorno y la protección del ambiente, respetando las especificaciones técnicas de cada servicio.

Usos Permitidos:

Actividades primarias:

- Plantas de distribución eléctrica
- Plantas de tratamiento de aguas servidas
- Centros de comunicación
- Torres de comunicación
- Potabilizadora
- Tanques de agua

Actividades complementarias: • No hay

Restricciones de Lote:

Mínimo

Máximo

Superficie total:

0.5 has

3 has

Frente del lote:

Retiro frontal, lateral y posterior:

10 mts

Area de ocupación:

100% restando retiros

Altura:

Según especificaciones

Según especificaciones

Estacionamiento:

1 espacio por cada 1000 m² de lote.

Area verde libre:

40%

PUBLI

CAPITULO VII

ACTIVIDAD: TRANSPORTE

ARTICULO 58: Objetivo General: Normar las actividades relacionadas con toda clase de sistemas de transporte terrestre, marítimo, aéreo, y ferroviario tanto

para pasajeros como de carga, a nivel vecinal y urbano. Este código no regula las servidumbres, ni las especificaciones técnicas propias de los diferentes modos de transporte.

ARTICULO 59: Requisitos Generales: Los requisitos generales para aprobar un código de zona de actividad de transporte 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. Las edificaciones regidas por este código son todas aquellas que no necesariamente se ubican dentro de una servidumbre, pero que forman parte del sistema de transporte.
3. La actividad primaria ocupará un mínimo de un 50 % y un máximo de 90 %. La actividad complementaria ocupará un mínimo de un 10 % y un máximo de un 50 %.
4. Las actividades primarias podrán desarrollarse una o más a la vez, siempre que el total no exceda al máximo uso de suelo permitido.
5. Las actividades complementarias podrán desarrollarse una o más a la vez, siempre que el total no exceda al máximo uso de suelo permitido
6. La jerarquía vial mínima que podrán tener acceso a cualquiera de los códigos de Transporte será de vía colectora o mayor.

ARTICULO 60: Infraestructura y Equipamiento: Se establece como requisito mínimo para aprobar los códigos de zona de la actividad transporte; las siguientes facilidades de infraestructura y equipamiento:

1. Sistema vial y peatonal
2. Sistema de acueducto con conexión domiciliaria
3. Sistema de alcantarillado Sanitario con conexión domiciliaria
4. Sistema de drenaje pluvial
5. Sistema de energía eléctrica con servicio de baja tensión, soterrado con conexión domiciliaria.
6. Sistema de alumbrado público soterrado en vialidad y aceras.
7. Sistema telefónico soterrado y conexión domiciliaria.
8. Sistema de tratamiento secundario de aguas residuales

ARTICULO 61: Las Categorías y Sub-Categorías de la Actividad de Transporte son:

1. Transporte Terrestre (TT)
 - Transporte Terrestre Vecinal (TTv)
 - Transporte Terrestre Urbano (TTu)
 - Transporte Terrestre de Carga (TTc)
2. Transporte Marítimo (Tm)
3. Transporte Aéreo (Ta)
4. Transporte Ferroviario (Tf)

Sección I

Transporte Terrestre

ARTICULO 62: Para la categoría Transporte Terrestre (TT), se establecen los siguientes requisitos:

Objetivo Específico:

Normar actividades relacionadas con los sistemas de transporte terrestre de tipo vecinal, urbano, interbarrial, interprovincial, tanto de pasajeros como de carga.

Carácter:

Conjunto de instalaciones y edificaciones que sirven como terminales de pasajeros o de carga, puntos de transbordo de pasajeros o transferencia de carga y de servicios complementarios a los usuarios del sistema de transporte terrestre.

Subcategoría: Transporte Terrestre Vecinal (TTv)

Usos Permitidos:

Actividades primarias:

- Piquera de Transporte Selectivo
- Piquera de Transporte Colectivo para rutas internas o locales

Actividades complementarias:

- Area de Servicio y Mantenimiento (Gasolinera, Talleres, y/o similares)
- Cafetería
- Lava Auto

| Restricciones de Lote: | Mínimo | Máximo |
|--------------------------------------|--------------------|----------------------|
| Superficie total: | 500 m ² | 3,000 m ² |
| Retiro frontal, lateral y posterior: | 3.00 mts. | ----- |
| Altura: | ----- | dos plantas |
| Area verde libre: | 15% | 25% |

Subcategoría: Transporte Terrestre Urbano (TTu)

Usos Permitidos:

Actividades primarias:

- Terminal de Transporte Urbano
- Terminal de Transporte Interprovincial
- Terminal de Transporte Internacional
- Piquera de Transporte Selectivo
- Piquera de Transporte Colectivo para rutas internas o locales.
- Centro de Transbordo
- Terminal de Transporte Turístico
- Patio de Estacionamiento de la Flota de Autobuses y Taxis.

Actividades complementarias:

- Comercio al por menor de víveres (abarrotería, licorería, panadería, frutería, minisuper)
- Servicios comerciales al por menor (farmacias, ferretería, salón de belleza, cafetería, heladería, restaurante, floristería, tienda de música, venta de electrodomésticos menores, venta de artículos deportivos, librería, sucursal de banco, óptica, relojería)
- Oficinas en General
- Area de Servicio y Mantenimiento (Gasolinera, Talleres, y/o similares)
- Lava Auto

| Restricciones de Lote: | Mínimo | Máximo |
|-------------------------------|----------------------|---------------|
| Superficie total: | 1,000 m ² | ----- |

| | | |
|---|-----------|--------------|
| Retiro frontal, lateral y posterior: | 5.00 mts. | ----- |
| Altura: | ----- | Tres Plantas |
| Area verde libre: | 20% | 30% |

Subcategoría: Transporte Terrestre de Carga (TTc)**Usos Permitidos:****Actividades primarias:**

- Patios de Contenedores
- Patio de Estacionamiento para todo tipo de camiones
- Area de Depósito (Carga y Descarga)
- Recintos Aduaneros
- Estaciones de Pesas y Dimensiones

Actividades complementarias:

- Oficinas en General
- Area de Servicio y Mantenimiento (Gasolinera, Talleres, y/o similares)
- Lava Auto

| | | |
|--------------------------------------|----------------------|---------------|
| Restricciones de Lote: | Mínimo | Máximo |
| Superficie total: | 1,500 m ² | ----- |
| Retiro frontal, lateral y posterior: | 5.00 mts. | ----- |
| Altura: | ----- | Dos Plantas |
| Area verde libre: | 10% | 20% |

Sección II**Transporte Marítimo**

ARTICULO 63: Para la categoría Transporte Marítimo (Tm), se establecen los siguientes requisitos:

Objetivo Específico:

Normar actividades en instalaciones y edificaciones relacionadas con los sistemas de transporte marítimo de pasajeros, de carga y/o con fines recreativos.

Carácter:

Conjunto de instalaciones y edificaciones que sirven como terminales de pasajeros o de carga, puntos de transbordo de pasajeros o de carga y de servicios complementarios a los usuarios del sistema de transporte marítimo.

Usos Permitidos:**Actividades primarias:**

- Puerto de contenedores
- Puerto petrolero
- Puerto químico
- Puerto de materias primas
- Puerto a granel
- Puerto pesquero
- Puerto de cruceros
- Astillero
- Terminal de pasajeros
- Club náutico
- Recinto aduanero
- Muelle
- Puesto de seguridad marítima

Actividades complementarias:

- Area de servicio y mantenimiento (servicios generales a las embarcaciones, gasolinera, talleres, y/o similares)
- Oficinas
- Cafetería y/o restaurante
- Tienda de souvenirs

Restricciones de Lote:

Según requerimientos técnicos

Sección III**Transporte Aéreo**

ARTICULO 64: Para la categoría Transporte Aéreo (Ta), se establecen los siguientes requisitos:

Objetivo Específico:

Normar actividades en instalaciones y edificaciones relacionadas con los sistemas de transporte aéreo de pasajeros y/o de carga.

Carácter:

Conjunto de instalaciones y edificaciones que sirven como terminales de pasajeros o de carga, puntos de transbordo de pasajeros o de carga y de servicios complementarios a los usuarios del sistema de transporte aéreo.

Usos Permitidos:**Actividades primarias:**

- Aeropuerto doméstico de pasajeros y/o de carga
- Aeropuerto internacional de pasajeros y/o de carga.
- Pista de aterrizaje
- Recinto de aduanas
- Area de mantenimiento y reparación de aeronaves
- Helipuerto
- Hangares

Actividades complementarias:

- Area de servicio y mantenimiento (servicios generales a las aeronaves, gasolinera, talleres, y/o similares)
- Oficinas
- Cafeterías y/o restaurantes
- Tienda de souvenirs

Restricciones de Lote:

Según requerimientos técnicos

Sección IV**Transporte Ferroviario**

ARTICULO 65: Para la categoría Transporte Ferroviario (Tf), se establecen los siguientes requisitos:

Objetivo Específico:

Normar actividades en instalaciones y edificaciones relacionadas con los sistemas de transporte ferroviario de pasajeros y/o de carga.

Carácter:

Conjunto de instalaciones y edificaciones que sirven como terminales de pasajeros o de carga, puntos de transbordo de pasajeros o de carga y de servicios complementarios a los usuarios del sistema de transporte ferroviario.

Usos Permitidos:**Actividades
primarias:**

- Terminal de carga y/o pasajeros
 - Centro de transbordo
 - Area de mantenimiento y reparación
 - Patio de locomotoras y vagones
 - Recinto aduanero
 - Depósitos

**Actividades
complementarias:**

- Area de servicio y mantenimiento (servicios generales a los vagones y locomotoras, gasolineras, talleres, y/o similares)
- Oficinas
- Cafeterías y/o Restaurantes
- Tiendas de Souvenirs

Restricciones de Lote: Según Requerimientos Técnicos

CAPITULO IX**DISPOSICIONES FINALES**

ARTICULO 66: Las reglamentaciones de este documento deberán ser revisadas y evaluadas en su totalidad por las instituciones con competencia en la planificación urbana, a los cinco (5) años de haber entrado en vigencia. Dicha revisión deberá contar con la participación de la comunidad.

ARTICULO 67: Esta Resolución comenzará a regir a partir de su promulgación en la Gaceta Oficial.

FUNDAMENTO DE DERECHO: Ley 9 del 25 de enero de 1973, Ley 21 de 2 de julio de 1997, Resolución No. 60-87 del 22 de julio de 1987.

Dada en la ciudad de Panamá, a los 22 días del mes de julio de 2002

PUBLIQUESE Y CÚMPLASE

MIGUEL CARDENAS
Ministro de Vivienda

GERARDINO BATISTA
Viceministro de Vivienda