

URBAN MODE, S.A.

Actualización al Plan Maestro de Coronado

Arq. Uriel Espinosa
2018.

PLAN MAESTRO DE CORONADO

INDICE

INTRODUCCIÓN	06
ANTECEDENTES HISTÓRICOS	09
OBJETIVOS GENERALES	10
OBJETIVOS ESPECÍFICOS	10
ALCANCES	10
DIAGNÓSTICO	11
1. ÁREA DE ESTUDIO	11
1.1 SITUACIÓN FÍSICO – GEOGRÁFICO Y AMBIENTAL	12
HIDROGRAFÍA	12
TOPOGRAFÍA	13
COBERTURA BOSCOSA Y USO DE SUELO	14
1.2 SITUACIÓN SOCIO – ECONÓMICA DEL ÁREA	15
1.2.1 DINAMICA POBLACIONAL	18
1.2.2 ACTIVIDAD COMERCIAL E INDUSTRIAL	19
1.2.3 POBLACIÓN ECONÓMICAMENTE ACTIVA	20
1.3 ÁREA URBANA	22
1.3.1 USO DE SUELO URBANO EXISTENTE	22
ANEXO	
MAPA PLAN MAESTRO ORIGINAL APROBADO MEDIANTE RESOLUCIÓN 130-93	24
1.3.2 ÁNALISIS CATASTRAL DEL ÁREA URBANA	25
1.3.3 INVENTARIO URBANO	25
1.3.3.1 USO DE SUELO URBANO EXISTENTE	25
1.3.3.2 MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN	26
1.3.3.3 VOLUMETRÍA	28
1.3.3.4 TIPOLOGÍA	29
1.3.3.5 ÁREAS DE INFLUENCIA	29
1.4 INFRAESTRUCTURA URBANA	30
1.4.1 ALCANTARILLADO SANITARIO	30
1.4.2 ACUEDUCTO PÚBLICO	31

1.4.3 SISTEMA PLUVIAL	32
1.4.4 SUMINISTROS DE ENERGÍA ELÉCTRICA	33
1.4.5 COMUNICACIONES	33
1.4.6 SISTEMA DE TRANSPORTE	34
1.4.7 SISTEMA DE RECOLECCIÓN Y DISPOSICIÓN DE DESECHOS SÓLIDOS	34
1.4.8 VIALIDAD	35
1.4.8.1 CLASIFICACIÓN DEL SISTEMA VIAL (JERARQUÍA)	35
1.5 EQUIPAMIENTO COMUNITARIO	38
1.5.1 MERCADOS	38
1.5.2 SISTEMAS DE ESPACIOS ABIERTOS	38
1.5.3 INSTALACIONES INSTITUCIONALES Y DE SEGURIDAD	39
1.5.4 INSTALACIONES DE SALUD	39
1.5.5 INSTALACIONES DE EDUCACIÓN	40
1.5.6 INSTALACIONES RELIGIOSAS	40
TENDENCIA DE CRECIMIENTO URBANO (ESTIMACIÓN EN 5, 10 Y 15 AÑOS)	41
1. POBLACIÓN	41
2. VIVIENDA	42
3. COMERCIO	42
ANÁLISIS Y PROPUESTA	43
1. ANÁLISIS TÉCNICO	43
2. IDENTIFICACIÓN DE ÁREAS CRÍTICAS	43
2.1 CARACTERIZACIÓN DE LOS RIESGOS	43
3. IDENTIFICACIÓN DE ÁREAS DE CONSERVACIÓN, HISTÓRICA PATRIMONIAL O AMBIENTAL	44
4. TRAZADO URBANO	44
4.1 VIALIDAD E INFRAESTRUCTURA	44
5. PLAN MAESTRO	45
ANEXO	
MAPA PLAN MAESTRO ORIGINAL APROBADO MEDIANTE RESOLUCIÓN 130-93	46
MAPA ZONIFICACIÓN DE PLAYA CORONADO (Plan Maestro original aprobado mediante Resolución 27-98)	47
MAPA PLAN MAESTRO ORIGINAL APROBADO RESOL. 27-98 (Zonificación vigente del 15 de junio de 1998)	48

MAPA PLAN MAESTRO ORIGINAL APROBADO RESOL. 27-98 (Comparativo de los Usos Residenciales de Baja Densidad)	49
MAPA PLAN MAESTRO ORIGINAL APROBADO RESOL. 27-98 (Comparativo de los Usos Comercial y Residenciales de Baja Densidad)	50
6. PROPUESTA DE ZONIFICACIÓN Y PLAN NORMATIVO	51
6.1 NORMATIVAS RESIDENCIALES	51
MAPA CAMBIOS DE ZONIFICACIÓN APROBADAS ENTRE LA RESOLUCIÓN 1998 A FECHA RECIENTE	52
6.2 USO PÚBLICO	53
6.3 ÁREAS BALDÍAS PARA FUTURA EXPANSIÓN	53
7. PROPUESTA DE PROYECTOS DE DESARROLLO URBANO	54
8. PROPUESTA	55
ANEXO	
MAPA PLAN MAESTRO ACTUALIZADO B/N	56
MAPA PLAN MAESTRO ACTUALIZADO A COLOR	57
MAPA PLAN MAESTRO ACTUALIZADO (R1-BD) (Comparativo de los Usos Residenciales de Baja Densidad)	58
MAPA PLAN MAESTRO ACTUALIZADO (R2-BD) (Comparativo de los Usos Residenciales de Baja Densidad)	59
MAPA PLAN MAESTRO ACTUALIZADO (R3-BD) (Comparativo de los Usos Residenciales de Baja Densidad)	60
MAPA PLAN MAESTRO ACTUALIZADO (Comparativo de los Usos Comerciales y Residenciales de Baja Densidad)	61
MAPA PLAN MAESTRO ACTUALIZADO (Comparativo de los Usos áreas verdes e institucional)	62
2. NORMAS RESIDENCIALES (Según Res. No. 130-93 de 1º. junio de 1993)	
2.1 RESIDENCIAL RUTAL R-R	63
2.2 RESIDENCIAL DE BAJA DENSIDAD R1-BD	64
2.3 RESIDENCIAL DE BAJA DENSIDAD R2-BD	65
2.4 RESIDENCIAL DE BAJA DENSIDAD R3-BD	66
2.5 RESIDENCIAL DE ALTA DENSIDAD RM-1	67
2.6 RESIDENCIAL DE ALTA DENSIDAD RM-2	68
2.7 RESIDENCIAL DE CONJUNTO R-C	69
2.8 NORMA COMERCIAL DE INTENSIDAD BAJA O BARRIAL C1	71
2.9 NORMA COMERCIAL DE INTENSIDAD ALTA O CENTRAL C2	72
2.10 CÓDIGO P (FACILIDADES PÚBLICAS Y COMUNALES)	73
2.11 CÓDIGO F (FACILIDAD COMUNITARIA)	74

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES	75
1. CONCLUSIONES	75
2. RECOMENDACIONES	75
 INDICE DE ILUSTRACIONES	
ILUSTRACIÓN 1 – LOCALIZACIÓN GENERAL DE PLAYA CORONADO	11
ILUSTRACIÓN 2 - HIDROGRAFÍA DEL ÁREA DE ESTUDIO	12
ILUSTRACIÓN 3 - TOPOGRAFÍA DEL ÁREA DE ESTUDIO	13
ILUSTRACIÓN 4 - COBERTURA BOScosa DEL ÁRA DE ESTUDIO	14
ILUSTRACIÓN 5 - GRÁFICA DE PROYECCIÓN POBLACIONAL DEL CORREGIMIENTO DE LAS LAJAS	41
ILUSTRACIÓN 6 - GRÁFICA DE ESTIMACIONES DE VIVIENDAS DEL DISTRITO DE CHAME: AÑOS 2010-2020	42
 INDICE DE CUADROS	
CUADRO 1 – PRINCIPALES INDICADORES SOCIALES SEGÚN PROVINCIA DISTRITO, CORREGIMIENTO Y LUGAR POBLADO: CENSO 2000	15
CUADRO 2 - NIVELES DE ESTUDIOS ALCANZADOS EN EL DISTRITO DE CHAME: CENSO 2010	16
CUADRO 3 - NIVELES DE ESTUDIOS ALCANZADOS EN EL CORREGIMIENTO DE LAS LAJAS: CENSO 2010	16
CUADRO 4 - PRINCIPALES INDICADORES ECONÓMICOS DEL CORREGIMIENTO DE LAS LAJAS: CENSO 2010	17
CUADRO 5 - POBLACIÓN Y DENSIDAD SEGÚN PROVINCIA, DISTRITO Y CORREGIMIENTO: CENSOS 1990, 2000 Y 2010	18
CUADRO 6 - POBLACIÓN SEGÚN PROVINCIA, DISTRITO, CORREGIMIENTO Y LUGAR POBLADO: CENSO 2010	18
CUADRO 7 - POBLACIÓN ECONÓMICAMENTE ACTIVA SEGÚN PROVINCIA DISTRITO, CORREGIMIENTO Y LUGAR POBLADO: CENSO 2010	20
CUADRO 8 - PRINCIPALES ACTIVIDADES QUE GENERAN INGRESOS EN EL DISTRITO DE CHAME: CENSO 2010	21
CUADRO 9 - USOS DE SUELO (CANTIDAD DE EDIFICACIONES)	25
CUADRO 10- MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN (PÁREDES)	26
CUADRO 11 – MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN (TECHO)	26
CUADRO 12 - MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN (PISO)	26
CUADRO 13 - VOLUMETRÍA DE LAS EDIFICACIONES DEL CORREGIMIENTO DE LAS LAJAS	28
CUADRO 14 - CARACTERÍSTICAS DE VIVIENDAS PARTICULARES OCUPADAS SEGÚN PROVINCIA, DISTRITO, CORREGIMIENTO Y LUGAR POBLADO: CENSO 2010	29
CUADRO 15 - TIPO DE SERVICIO SANITARIO SEGÚN PROVINCIA, DISTRITO CORREGIMIENTO Y LUGAR POBLADO: CENSO 2010	30

CUADRO 16 - CARACTERÍSTICAS DE LA DISTRIBUCIÓN DE AGUA SEGÚN PROVINCIA, DISTRITO, CORREGIMIENTO Y LUGAR POBLADO: CENSO 2010.	31
CUADRO 17 - CARACTERÍSTICAS DE SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA SEGÚN PROVINCIA, DISTRITO, CORREGIMIENTO Y LUGAR POBLADO: CENSO 2010	33
CUADRO 18 - CARACTERÍSTICAS DE DESECHOS SÓLIDOS SEGÚN PROVINCIA, DISTRITO, CORREGIMIENTO Y LUGAR POBLADO: CENSO 2010	34
CUADRO 19 - ESTIMACIÓN DE LA POBLACIÓN EN EL DISTRITO DE CHAME Y EN EL CORREGIMIENTO DE LAS LAJAS: AÑO 2010-2020	41

INDICE DE FOTOS

FOTO 1 - CORONADO MALL	19
FOTO 2 - THE VILLAGE SHOPPING CENTER	19
FOTO 3 - CASA DE BLOQUES DE CEMENTO (PASEO LAS QUINTAS)	27
FOTO 4 - CASAS DE BLOQUES DE CEMENTO (AVE LAS ACACIAS)	27
FOTO 5 - CASAS DE BLOQUES DE CEMENTO (CALLE DEL IDAAN)	27
FOTO 6 - CASAS DE PB (CARRETERAS LAS LAJAS)	28
FOTO 7 - CASA DE PLANTA BAJA + 1 ALTO (AVENIDA BOULEVARD)	28
FOTO 8 - PH CORONADO BAY (PASEO LOS PIONEROS)	28
FOTO 9 - TANQUE DE AGUA	31
FOTO 10 - TANQUE DE AGUA	31
FOTO 11 - CORDÓN CUNETA	32
FOTO 12 - CUNETA	32
FOTO 13 - CUNETA	32
FOTO 14 - ZANJA	32
FOTO 15 - TELÉFONOS PÚBLICOS	33
FOTO 16 - ANTENA DE TRANSMISIÓN	33
FOTO 17 - TRANSPORTE PARTICULAR (PLAYA CORONADO)	34
FOTO 18 - TRANSPORTE BICICLETA	34
FOTO 19 - CARRETERA PANAMERICANA	35
FOTO 20 - AVENIDA ROBERTO EISENMANN	35
FOTO 21 - CARRETERA LAS LAJAS – LA LAGUNA	35
FOTO 22 - AVENIDA PUNTA PRIETA	36
FOTO 23 - AVENIDA LAS ACACIAS	36
FOTO 24 - PASEO LAS QUINTAS	37
FOTO 25 - CALLE SIN NOMBRE	37
FOTO 26 - PARQUE INFANTIL – SECTOR DE LAS LAJAS	38
FOTO 27 - PARQUE INFANTIL – CALLE EL CHORRO (LAS LAJAS)	38
FOTO 28 - INFOPLAZA (CARRETERA LAS LAJAS-LA LAGUNA)	39
FOTO 29 - BRIGADA DE BOMBEROS DE CORONADO (Ave Roberto Eisenmann)	39
FOTO 30 - CLÍNICA HOSPITAL SAN FERNANDO	39
FOTO 31 - CORONADO INTERNATIONAL SCHOOL	40
FOTO 32 - CAPILLA DE CORONADO	40
FOTO 33 - CLÍNICA HOSPITAL SAN FERNANDO	43
FOTO 34 - TENDIDO ELÉCTRICO (AVE. ROBERTO EISENMANN)	44
FOTOS AREA DE ESTUDIO	76, 77, 78



INTRODUCCIÓN

En los primeros años de la República, Don Gustave Eisenmann y Don Carlos Eleta, decidieron invertir en la compra de una gran cantidad de hectáreas frente a la playa en el Océano Pacífico.

En 1941, el hijo de Gustave, Bob Eisenmann, un hombre con gran visión, les compró una porción de la tierra para desarrollar su sueño de la primera ciudad recreativa de la República.

Bob se imaginó importantes edificios frente al mar y familias disfrutando de todo lo que la naturaleza nos brinda.

Al final de los años 60, su hijo Roberto “Bobby” Eisenmann tomó las riendas y logró la construcción y venta del primer proyecto de Propiedad Horizontal de la República, llamado Condominios Coronado, el cual contaba con 174 unidades unifamiliares. Poco después contactó y convenció a los señores George y Tom Fazio, los hoy diseñadores número 1 de canchas de golf, para que construyeran la cancha de golf del nuevo Club de Golf de Playa Coronado; hoy considerada una de las mejores canchas de Centro y Sur América.

Para los años 90, Coronado se convierte en la comunidad de playa más importante del país y de alguna manera les abrirá la puerta a otros desarrollos, impulsando que se genere lo que hoy conocemos como la Riviera del Pacífico.

En el año de 1993, el MIVIOT aprueba la **Resolución 130-93 (1ro. de junio de 1993)**, la cual establece el Plan Maestro de la primera urbanización de playa del país: Coronado

Los momentos que se vivieron durante esas épocas, motivaron a que en 1998 se hiciera una revisión a las normas y se emitiera la Resolución 27-98 (del 15 de junio de 1998), mediante la cual se crean nuevos códigos de Uso Residencial. En base al análisis del área de estudio, se estima que el Uso de Suelo Residencial es predominante en el sector, con planta baja más un alto y en ciertos sectores apartamentos de varios pisos; este hecho conlleva a determinar la necesidad de diseñar una nueva norma de baja densidad, que se ajuste al desarrollo característico del sector de Playa Coronado, que permita promover el turismo y las inversiones, con edificaciones que no afecten el medio ambiente ni desmejoren la calidad de vida de sus residentes.

La Dirección General de Desarrollo Urbano, considera factible la asignación de un nuevo código de zona, localizados en pequeños globos adyacentes a las altas densidades existentes, con restricciones de la altura y su densidad, de manera tal que no perjudique a las otras áreas.

Para los años 90, Coronado se convierte en la “comunidad” de playa más importante del país.

Con la entrada del nuevo siglo, Panamá se transforma en uno de los destinos para “retirados” en el mundo, por excelencia, para la inversión inmobiliaria. Su posición geográfica lo ha convertido en el hub de Las Américas. La ampliación del canal, los puertos, el desarrollo de su infraestructura, que, acompañada de las ventajas económicas, han brindado a lo largo de todo el país un interés por la creación de un gran número de proyectos inmobiliarios.

En los últimos años hemos observado que esta área de playa, pionera en su momento, se ha visto impactada con cambios puntuales de Uso de Suelo, que han alterado, en ciertas áreas, la homogeneidad establecida. Adicionalmente, el desarrollo individual de diversas urbanizaciones, generaron solapamientos y aumentos excesivos en las áreas de uso público, que amparan al Plan Maestro originalmente concebido. Corregir y ajustar los metros cuadrados destinados al uso público del Plan Maestro se convierte en uno de los objetivos de esta actualización.

Por otra parte, con el paso de los años se dieron cambios de Uso de Suelo de manera individual, alterando en ciertas áreas la homogeneidad establecida. Otro de los objetivos de esta actualización es considerar estos cambios individuales y analizarlos en función de su entorno para ajustar los usos circundantes y producir entornos más cónsonos con la nueva realidad del área.

Por otro lado, reconocemos que a lo largo del tiempo las condiciones y realidades espaciales de una comunidad cambian, ya sea en interés, aumenta el valor de la tierra y surgen nuevas oportunidades que deben ser consideradas en su presente y futuro, para mantener el interés por el uso y disfrute de esos proyectos, de manera que puedan mantener vigencia en el tiempo.

Es por ello, que, ante estas realidades, se hace necesario actualizar el Plan Maestro de Coronado, tomando en cuenta que su última revisión data de hace unos 20 años.

Para esta nueva Actualización al Plan Maestro de Coronado 2018, se analizarán datos históricos de su crecimiento y evolución, datos específicos; como su aspecto urbano y poblacional, a nivel general de la provincia, distrito, corregimiento y en específico para Coronado.

Con todo esto expresado, se recolectará toda la información necesaria que sustentará la relevancia de ajustar a la fecha y a largo plazo la urbanización.

Lo que persigue esta revisión es uniformar los usos que han variado a lo largo del tiempo, a manera de producir transiciones “contenidas” para que no se presenten cambios abruptos entre los usos establecidos, además de, definir la cantidad de uso público que requiere el área, toda vez que con el tiempo se han solapado usos, producto de nuevas urbanizaciones aprobadas en el área.

Mantener la visión de conjunto del Plan Maestro original, utilizando los códigos de zona existentes, pero generando “transiciones” que promuevan desarrollos más cónsonos a las nuevas formas de vida y acorde a nuevos conceptos inmobiliarios, los cuales van variando con el paso de los años, se convierten en la razón primordial de la presente actualización.

ANTECEDENTES HISTÓRICOS

- 1) El distrito de Chame fue fundado el 18 de septiembre de 1855. Este distrito cuenta con una población de \$24,471 habitantes según los datos registrados en el censo de población 2010, con una densidad promedio de 64.96 hab/km².
- 2) El distrito tiene una superficie de 376 km² y lo conforman 5 distritos, la capital del distrito es Chame y esta cuenta de 11 corregimientos, Chame, Bejuco, Buenos Aires, Cabuya, Chicá, El Líbano, Las Lajas, Nueva Gorgona, Punta Chame, Sajalices y Sorá.
- 3) Este corregimiento posee una superficie de 13,3 km², con una población de 3,431 habitantes y una densidad poblacional de 258,4 hab/km². Habitantes. Limita al norte con el corregimiento de Gorgona y Cabuya, al sur con el distrito de San Carlos, al oeste con el distrito de San Carlos y con el corregimiento de Cabuya, al este con el Océano Pacífico.

OBJETIVOS GENERALES:

- Actualizar el Plan Maestro de Coronado y garantizar a futuro un desarrollo ordenado resolviendo cambios abruptos ocurridos en los últimos 20 años.
- Proponer usos de suelo que complementen los existentes y que a su vez incidan en el fortalecimiento funcional y atractivo de la zona.
- Implementar proyectos residenciales que contribuyan a motivar nuevas inversiones en el área, reactivando una comunidad de playa que tiene un potencial especial en matrimonios maduros, retirados y tercera edad.
- Mostrar de forma ordenada, planificada y congruente las distintas etapas de desarrollo del proyecto.
- Explotar el interés inmobiliario actual mediante la realización de proyectos que contribuyan al desarrollo integral de la zona.

OBJETIVOS ESPECÍFICOS:

1. Cohesionar nuevamente zonas impactadas por cambios individuales.
2. Ajustar los metros cuadrados de uso público.
3. Considerar nuevos estilos de vida y proyectos para ajustarlos a las realidades presentes y futuras de nuevos desarrollos.

ALCANCES:

1. Reconocer la pertinencia de Coronado, sobre el área de incidencia directa e indirecta.
2. Proponer mediante el proyecto en Coronado, usos de suelo que complementen los existentes en la zona y que a su vez estimulen el crecimiento y desarrollo de los mismos de forma sustentable.
3. Promover aportes a la comunidad por parte de los inversionistas de los proyectos.

DIAGNÓSTICO

1. ÁREA DE ESTUDIO:

El área de estudio incluida en esta Actualización del Plan Maestro, comprende el área urbana del lugar poblado de Coronado, perteneciente al corregimiento de Las Lajas, distrito de Chame, provincia de Panamá Oeste.

Ilustración 1 – Localización General de Playa Coronado



Tal y como se podrá observar en la localización general, el marco de estudio delimitado por la poligonal roja, abarca el área urbana de los poblados más cercanos al lugar del proyecto.

1.1 SITUACIÓN FÍSICO – GEOGRÁFICO Y AMBIENTAL:

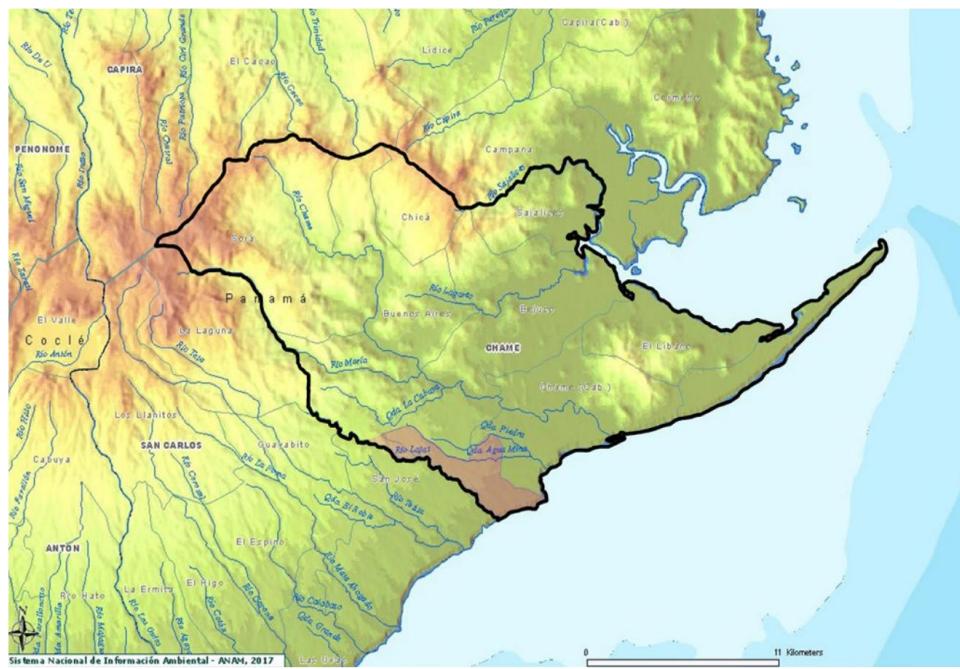
HIDROGRAFÍA

El distrito de Chame está influenciado por algunos ríos y varias quebradas, que debido a la posición geográfica de Chame, estos desembocan en las costas del Océano Pacífico.

Entre los ríos existentes en el distrito de Chame se puede destacar, el Río Chame (que prácticamente atraviesa todo el distrito y es considerado el más caudaloso de esta región) y su afluente el Río María; también está el Río Sajalices (límite natural entre el distrito de Chame y el distrito de Capira); el Río Lagarto y el Río Lajas.

Entre las quebradas que se hallan en el distrito de Chame están: Quebrada Piedra, Quebrada La Cabuya, Quebrada Tranquila, Quebrada José Araúz, Quebrada de Caño Sucio, Quebrada de Agua Sucia, Quebrada Agua Mina y Quebrada Los Nísperos, que alimenta los lagos de la cancha de Golf de la comunidad de Coronado.

Ilustración 2 - Hidrografía del área de estudio



Fuente: Sistema Nacional de Información Ambiental

TOPOGRAFÍA

El distrito de Chame posee un relieve pronunciado en toda la zona noroeste, debido a la morfología propia del Valle de Antón. Los niveles topográficos descienden a medida que se aproxima la costa del Pacífico, donde desembocan algunos ríos del distrito.

Topográficamente hablando, el punto más representativo del distrito es el Cerro Chame, el cual se encuentra a unos 560 metros sobre el Océano Pacífico.

En el distrito de Chame existen otros cerros de menor altura, entre los cuales se pueden mencionar:

- Cerro Ortíz y Cerro Tigre (ambos ubicados en el corregimiento de Chame Cabecera),
- Cerro Chorcha (en el corregimiento de Buenos Aires),
- Cerro Chiquito (en el corregimiento de Cabuya),
- Cerro Campanita y Cerro Peñón (ambos ubicados en el corregimiento de Sajalices),
- Cerro de La Zona (en la desembocadura del Río Lagarto en el corregimiento de Bejuco).

Ilustración 3 - Topografía del área de estudio



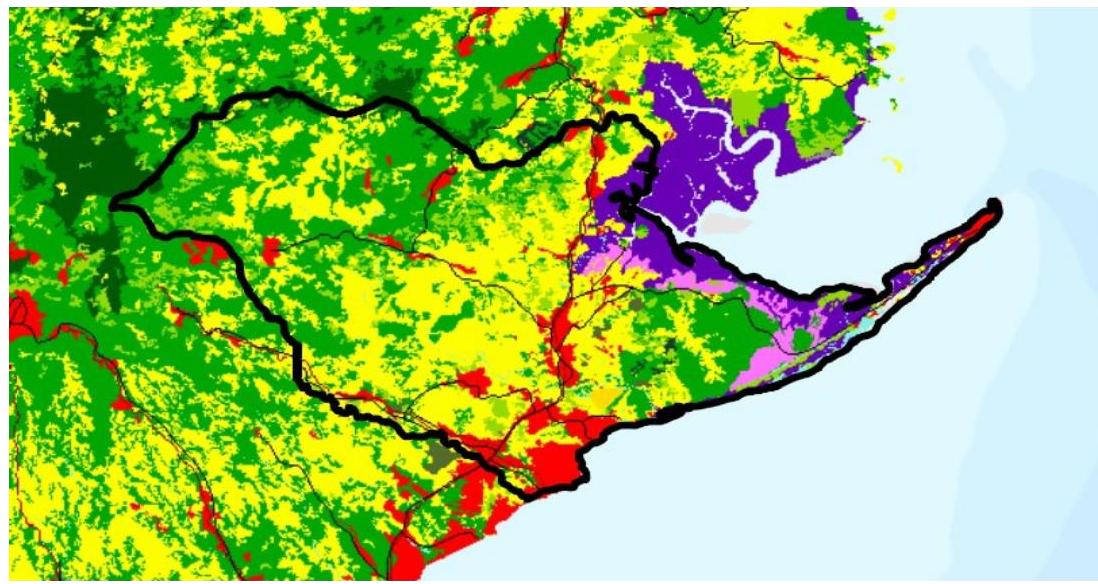
Fuente: Google Maps

COBERTURA BOSCOSA Y USO DE SUELO:

Según informes del Sistema Nacional de Información Ambiental, para el año 2012, la cobertura boscosa en el distrito de Chame estaba compuesta mayormente por pastos y bosque, también se observan áreas en color rojo que representa la infraestructura existente en las áreas pobladas del distrito (Ver ilustración 4).

En el corregimiento de Las Lajas, la cobertura boscosa es escasa y la existente se compone mayormente de pastos. Esto se debe a que este corregimiento es uno de los más poblados del distrito de Chame, por lo que existe un mayor desarrollo en lo que a infraestructura se refiere.

Ilustración 4: Cobertura Boscosa del área de estudio



Cobertura y uso de la tierra		
Cobertura y uso de la tierra		
Bosque maduro	Otros cultivos permanentes	Bosque plantado de latifoliados
Bosque secundario	Bosque de cañavera	Superficie de aguas
Rastrojo y arbusto	Pastos	Bosque de rafia
Vegetación herbácea natural	Café	Bosque de oreja
Vegetación baja inundable	Plátano/banano	Áreas heterogéneas
Afloramientos rocosos	Salineras	Exploitación minera
Pastos	Bosque plantado de coníferas	Infraestructura
Área poblada	Playas y arenas naturales	Palma aceitera
Bosque de manglar	Otros cultivos anuales	

El Parque Nacional Altos de Campana fue el primer parque nacional creado en la República de Panamá, en 1966 y este cuenta con 4,925 ha. Cabe señalar que este se extiende más allá de los límites del distrito de Capira, ya que abarca ciertas zonas al norte de los corregimientos de Chicá, Buenos Aires, Sajalices y Bejucu.

Sin embargo, no existen áreas protegidas, ni otros parques nacionales o reservas forestales en el corregimiento de Las Lajas, por consiguiente, el Proyecto Nuevo Coronado no afectará áreas protegidas, como manglares o reservas naturales de flores y fauna.

1.2 SITUACIÓN SOCIO – ECONÓMICA DEL ÁREA:

Para obtener información relevante sobre el índice de ocupación laboral y la calidad de vida de las comunidades del área de estudio, hemos utilizado información proveniente de la Contraloría General de la República, Censo del año 2010 y algunos datos del censo del 2000.

De acuerdo al censo del 2000, la provincia de Panamá presentaba un porcentaje de analfabetismo del 2.78%, el distrito de Chame un 3.45%, el corregimiento de Las Lajas 2.98% y el lugar poblado de Playa Coronado 2.08%.

Cuadro 1: Principales indicadores sociales según provincia, distrito, corregimiento, lugar poblado: Censo 2000

PROVINCIA, DISTRITO, CORREGIMIENTO Y LUGAR POBLADO	PROMEDIO DE AÑOS APROBADOS (GRADO MÁS ALTO APROBADO)	PORCENTAJE DE ANALFABETAS (POBLACIÓN DE 10 AÑOS Y MÁS)	PORCENTAJE DE DESOCUPADOS (POBLACIÓN DE 10 AÑOS Y MÁS)
PANAMA (PROVINCIA)	8.7	2.78	13.19
CHAME (DISTRITO)	7.1	3.45	8.84
LAS LAJAS (CORREGIMIENTO)	7.6	2.98	8.50
PLAYA CORONADO (LUGAR POBLADO)	9.5	2.08	4.98
NUEVA GORGONA	7.9	2.61	7.87

Fuente: Contraloría General de la República

El censo del 2010 reflejó que en la provincia de Panamá el promedio de años aprobado es de 9.5%, en el distrito de Chame es de 7.9%, en el corregimiento de Las Lajas es de 8.6% y en lugar poblado de Playa Coronado es de 10.9%

Del año 2000 a 2010, el promedio de años aprobados aumentó, en tanto que el porcentaje de analfabetismo y de personas desocupadas mostró una significativa disminución. Esto implica el aumento del nivel educativo de la población de estas regiones.

El 5.23% de la población del distrito de Chame posee preparación académica de nivel superior, en tanto que en el corregimiento de Las Lajas el 7.76%.

Cuadro 2: Niveles de estudios alcanzados en el distrito de Chame: Censo del 2010.

NIVEL DE INSTRUCCIÓN RECODIFICADO	CASOS
Ningún grado	1,170
Pre – escolar	604
Primeria incompleta	4,162
Primaria completa	5,797
Primaria no declarada	5
Secundaria incompleta	4,885
Secundaria completa	3,315
Secundaria no declarada	6
Universitaria hasta 3	767
Universitaria 4 y más	1,188
Especialidad (post-grado)	56
Maestría	152
Doctorado	25
Superior no universitaria	171
Vocacional	310
Enseñanza especial	47
No declarado	49
Total	22,709

Fuente: <http://estadísticas.contraloria.gob.pa>

Cuadro 3: Niveles de estudios alcanzados en el corregimiento de Las Lajas: Censo del 2010.

NIVEL DE INSTRUCCIÓN RECODIFICADO	CASOS
Ningún grado	129
Pre – escolar	69
Primeria incompleta	466
Primaria completa	697
Secundaria incompleta	657
Secundaria completa	473
Secundaria no declarada	2
Universitaria hasta 3	119
Universitaria 4 y más	230
Especialidad (post-grado)	18
Maestría	33
Doctorado	8
Superior no universitaria	23
Vocacional	35
Enseñanza especial	7
No declarado	6
Total	2,972

Fuente: <http://estadísticas.contraloria.gob.pa>

1.2 SITUACIÓN SOCIO – ECONÓMICA DEL ÁREA:

Cuadro 4: Principales indicadores económicos del corregimiento de Las Lajas: censo 2010

ACTIVIDAD RECODIFICADA	TIENE INGRESO			
	Sí tiene	No tiene	No	Total
Construcción	292		20	312
Actividades de los hogares en calidad de	262	2	6	270
Comercio al por mayor y al por menor (incluye	162	7	9	178
Hoteles y Restaurantes	149	1	8	158
Actividades administrativas y servicios de apoyo	103	1	6	110
Industrias Manufactureras	69	2	3	74
Administración Pública y defensa; planes de	50	1	2	53
Enseñanza	45		4	49
Agricultura, ganadería, caza, silvicultura, pesca y	47		1	48
Actividades inmobiliarias	40		2	42
Transporte, almacenamiento y correo	40		1	41
Servicios sociales y relacionados con la Salud	34			34
Otras actividades de servicio	29	1	1	31
Actividades profesionales, científica y técnicas	24	1	1	26
Actividades financieras y seguros	23			23
Artes, entretenimiento y creatividad	11		2	13
Actividades de organizaciones y órganos	8	1	1	10
Suministro de agua, Alcantarillado, gestión de desechos y actividades de saneamiento	9			9
Información y comunicación	7		1	8
Explotación de minas y canteras	3			3
Suministro de electricidad, gas, vapor y aire acondicionado	2			2
Total	1,409	17	68	1,494

Fuente: <http://estadísticas.contraloria.gob.pa>

La economía de Las Lajas y Nueva Gorgona está basada tradicionalmente en actividades relacionadas con la construcción, seguido de actividades de los hogares en calidad de empleadores, actividades indiferenciadas de producción de bienes y servicios de los hogares para uso propio.

Las actividades de comercio al por mayor y al por menor, reparación de los vehículos de motor y motocicletas; servicios de hoteles y restaurantes; y actividades administrativas y de servicios de apoyo, también registran un importante aporte a la actividad económica del corregimiento.

En un segundo plano están las actividades relacionadas a las industrias manufactureras, administración pública y defensa; enseñanza; y la agricultura, ganadería, caza, silvicultura, pesca y actividades de servicios conexas.

1.2.1 DINÁMICA POBLACIONAL:

Según datos obtenidos de los censos de los años 1990, 2000 y 2010, el distrito de Chame a través de los años ha mostrado una dinámica poblacional ascendente y esto está proporcionalmente relacionado con el aumento en la densidad poblacional del distrito.

Cuadro 5: Población y densidad, según provincia, distrito y corregimiento: censo de 1990 a 2010.

PROVINCIA, DISTRITO CORREGIMIENTO	POBLACIÓN DE HABITANTES SEGÚN CENSOS			DENSIDAD DE POBLACIÓN (HAB/KM ²)		
	1990	2000	2010	1990	2000	2010
Panamá (Provincia)	1,072,127	1,388,357	1,713,070	95	123	152
Chame (Distrito)	15,152	19,625	24,471	58.5	70.5	78.1
Las Lajas/corregimiento	1,602	2,531	3,431	120.7	190.6	258.4
Nueva Gorgona	1,980	3,140	4,075	99.5	157.9	204.9

Fuente: <http://www.contraloria.gob.pa>

Entre el año 2000 y el 2010, la población del distrito de Chame creció con más de 300,000 habitantes y se registró una densidad de 152 personas por km² para el año 2010. Cabe mencionar que el corregimiento de Las Lajas posee mayor densidad poblacional que el distrito de Chame, con 258.4 habitantes por km².

Cuadro 6: Población según provincia, distrito, corregimiento y lugar poblado: censo 2010.

PROVINCIA, DISTRITO CORREGIMIENTO Y LUGAR POBLADO	POBLACIÓN			
	TOTAL	HOMBRES	MUJERES	DE 18 AÑOS Y MÁS EDAD
Panamá (Provincia)	1,713,070	849,077	863,993	1,183,209
Chame (Distrito)	24,471	12,705	11,766	16,739
Las Lajas (Corregimiento)	3,431	1,777	1,654	2,380
Playa Coronado (Lugar Poblado)	453	253	200	349
Nueva Gorgona	4,075	2,127	1,948	2,686

Fuente: <http://www.contraloria.gob.pa>

De acuerdo con las cifras registradas en el censo 2010, en el distrito de Chame existe un 51.92% de hombres y un 48.08% de mujeres, en tanto que en el corregimiento de Las Lajas 51.79% son

hombres y el 48.21% mujeres; en el lugar poblado Playa Coronado, el 55.85% son hombres y 44.15% mujeres.

En cuanto a la edad, aproximadamente el 68.4% de la población del distrito de Chame, el 69.37% del corregimiento de Las Lajas y el 77.04% del lugar poblado de Playa Coronado, son mayores de 18 años.

1.2.2 ACTIVIDAD COMERCIAL E INDUSTRIAL:

En el distrito de Chame convergen diversos tipos de actividades económicas, siendo el primer lugar para actividades primarias como la ganadería, la pesca artesanal y la agricultura. En segundo lugar, están las actividades comerciales y la prestación de servicios, principalmente orientados al turismo y al servicio hotelero; este fuerte comercial en Chame se debe a su ubicación geográfica que le provee de hermosos paisajes de playas y montañas, siendo Chame un destino perfecto para los miles de turistas que recibe cada año.

En el distrito existe un gran número de establecimientos comerciales, desde quioscos, abarroterías, restaurantes, hasta hoteles, entre otras categorías de comercio. A estos se le suman importantes centros comerciales como: The Village Shopping Center (que cuenta con 70 locales comerciales). Coronado Mall (con 30 locales comerciales), Plaza Las Pérgolas y Plaza Farallones; estas plazas cuentan con supermercados, bancos y veterinarias, que suple aproximadamente a 90,000 habitantes.

Las actividades industriales también forman parte de la economía del distrito, destacándose las industrias metalúrgicas, petroquímicas, alimentaria y de fabricación de textiles.



Foto 1: Coronado Mall



Foto 2: The Village Shopping Center

1.2.3 POBLACIÓN ECONÓMICAMENTE ACTIVA:

Para obtener información relevante sobre el índice de ocupación laboral y la calidad de vida de los habitantes de distrito de Chame y específicamente de las comunidades cercanas al proyecto en Coronado, pertenecientes al corregimiento de Las Lajas, se utilizaron los datos del censo del 2010.

Cuadro 7: Población económicamente activa según provincia, distrito, corregimiento y lugar poblado: censo de 2010.

PROVINCIA, DISTRITO CORREGIMIENTO	ECONÓMICAMENTE ACTIVOS	NO ECONOMIC. ACTIVOS	DESOCUPADOS	POBLACIÓN TOTAL
Panamá (Provincia)	745,383	601,237	53,948	1,713,070
Chame (Distrito)	9,504	9,890	709	24,471
La Lajas (Corregimiento)	1,421	1,281	93	3,431
Nueva Gorgona	1,651	1,499	141	4,075

Fuente: <http://www.contraloria.gob.pa>

De acuerdo con datos del censo del 2010, en el distrito de Chame existe un total de 24,471 habitantes, de los cuales 9,504 son económicamente activos, cifra que representa un 38.84% de la población total del distrito.

Por otra parte, el corregimiento de Las Lajas posee un total de 3,431 habitantes, de los cuales 1,421 son económicamente activos, lo que representa el 41.21% de la población total de dicho corregimiento.

La situación ha variado en estos últimos años con el crecimiento en el sector de la construcción, lo cual se ha reflejado tanto a lo largo de la Carretera Panamericana como en la zona sur del distrito de Chame.

Estos sectores muestran un mayor desarrollo urbano, el cual se puede apreciar a través de las distintas plazas comerciales, hoteles y resorts, nuevos residenciales y mejoras en infraestructura, donde tanto habitantes como visitantes se ven grandemente beneficiados.

Cuadro 8: Principales actividades que generen ingresos en el distrito de Chame: censo 2010.

CULTIVO DE CEREALES, LEGUMBRES, SEMILLAS OLEAGINOSAS, ARROZ, VEGETALES, RAÍCES, OTROS PRODUCTOS NO PERENNES, FRUTAS, PLANTAS AROMÁTICAS, MEDICINALES Y ESPECIAS	2,340
PROPAGACIÓN DE PLANTAS	1,702
CRÍA DE GANADO VACUNO, CABALLOS Y OTROS EQUINOS, OVEJAS, CABRAS, CERDOS/PUERCOS, AVES DE CORRAL Y OBTENCIÓN DE SUBPRODUCTOS	1,008
EXPLORACIÓN MIXTA	713
ACTIVIDADES DE APOYO A LOS CULTIVOS Y POSTERIORES A LA COSECHA Y GANADERÍA	432
SILVICULTURA, SERVICIOS DE APOYO Y OTRAS ACTIVIDADES RELACIONADAS.	416
EXTRACCIÓN DE MADERA	377
PESCA MARÍTIMA OCEÁNICAS O COSTERAS, ACUICULTURA MARÍTIMA Y DE AGUA DULCE	306
EXTRACCIÓN Y AGLOMERACIÓN DE CARBÓN DE PIEDRA, OTROS MINERALES METALÍFEROS NO FERROSOS, PIEDRA, ARENA Y ARCILLA	291
EXPLORACIÓN DE OTRAS MINAS Y CANTERAS, Y APOYO A LA MISMA	245
PROCESAMIENTO Y CONSERVACIÓN DE CARNE, PESCADOS, CRUSTÁCEOS, MOLUSCOS, FRUTAS Y VEGETALES	210
ELABORACIÓN DE ACEITES Y GRASAS DE ORIGEN VEGETAL Y ANIMAL, PRODUCTOS LÁCTEOS, DE MOLINERÍA, PANADERÍA, AZÚCAR, COMIDAS Y PLATOS PREPARADOS, OTROS PRODUCTOS ALIMENTICIOS, BEBIDAS MALTEADAS Y NO ALCOHÓLICAS, AGUAS MINERALES Y EMBOTELLADA	167
PREPARACIÓN E HILDADURA DE FIBRAS TEXTILES Y SERIGRAFIA.	150
FABRICACIÓN DE PRENDAS DE VESTIR, MALETAS, BOLSOS DE MANO, Y OTROS TEXTILES	146
FABRICACIÓN DE PARTES Y PIEZAS DE MADERA, ARTÍCULOS DE CORCHO, PAJA, PULPA, PAPEL Y CARTÓN.	132
ACTIVIDADES DE IMPRESIÓN (PERIÓDICOS, REVISTAS Y OTROS)	130
FABRICACIÓN DE PRODUCTOS DE LA REFINACIÓN DEL PETRÓLEO, SUSTANCIAS QUÍMICAS, PINTURAS, BARNICES, JABONES, DETERGENTES, PRODUCTOS FARMACÉUTICOS, PRODUCTOS BOTÁNICOS Y OTROS PRODUCTOS QUÍMICOS	112
FABRICACIÓN DE CUBIERTAS, PRODUCTOS PLÁSTICOS, VIDRIO, MATERIALES DE ARCILLA PARA LA CONSTRUCCIÓN, PRODUCTOS REFRACTARIOS, CEMENTO, CAL Y YESO, ARTÍCULOS DE HORMIGÓN, HIERRO, ACERO, ARTÍCULOS DE FERRETERÍA, FUNDICIÓN DE HIERRO Y ACERO	103
FABRICACIÓN DE DISPOSITIVOS DE CABLEADO, PARTES Y ACCESORIOS PARA MOTORES DE VEHÍCULOS, CONSTRUCCIÓN DE BUSQUES Y ESTRUCTURAS FLOTANTES, AERONAVES Y NAVES ESPACIALES	90
FABRICACIÓN DE MUEBLES Y COLCHONES, JOYAS DE IMITACIÓN, INSTRUMENTOS Y SUMINISTROS MÉDICOS Y DENTALES	88
REPARACIÓN Y MANTENIMIENTO DE MAQUINARIA Y EQUIPO ELECTRÓNICO, ELÉCTRICO, ÓPTICO Y DE TRANSPORTE	64
GENERACIÓN, TRANSMISIÓN Y DISTRIBUCIÓN DE ENERGÍA ELÉCTRICA, FABRICACIÓN Y DISTRIBUCIÓN DE COMBUSTIBLES GASEOSOS, SUMINISTRO DE VAPOR, AIRE ACONDICIONADO, CAPTACIÓN, TRATAMIENTO Y SUMINISTRO DE AGUA	64
ALCANTARILLADO, RECOLECCIÓN DE DESECHOS NO PELIGROSOS, TRATAMIENTO Y ELIMINACIÓN DE LOS MISMOS, PROCESAMIENTO Y RECUPERACIÓN DE MATERIALES, ACTIVIDADES DE SANEAMIENTO Y OTROS SERVICIOS DE GESTIÓN DE DESECHOS	60
CONSTRUCCIÓN DE EDIFICIOS, CAMINOS Y VÍAS FERREAS, SERVICIOS PÚBLICOS, PROYECTOS DE INGENIERÍA CIVIL, DEMOLICIÓN, PREPARACIÓN DEL TERRENO, INSTALACIÓN ELÉCTRICA, COMERCIO AL POR MAYOR Y AL POR MENOR (INCLUYE ZONAS FRANCAS), REPARACIÓN Y MANTENIMIENTO DE VEHÍCULOS AUTOMOTORES	59
TRANSPORTE TERRESTRE DE PASAJEROS, DE CARGA POR CARRETERA, POR TUBERÍAS, MARÍTIMO Y ACTIVIDADES DE SERVICIO SECUNDARIA POR VÍA TERRESTRE, ACUÁTICA Y AÉREA	48
DEPÓSITO Y ALMACENAJE, MANIPULACIÓN DE CARGA, AUTORIDAD DEL CANAL DE PANAMÁ, Y OTRAS ACTIVIDADES COMPLEMENTARIAS DE TRANSPORTE	46
CORREO Y SERVICIO DE MENSAJERÍA	45
ACTIVIDADES DE ALOJAMIENTO TEMPORALES, TERRENOS PARA ACAMPAR, RESTAURANTES, VENTAS DE ALIMENTOS EN VÍA PÚBLICA Y SERVICIO DE BEBIDAS	43
EDICIÓN DE LIBROS, PERIÓDICOS Y PROGRAMAS INFORMÁTICOS, PRODUCCIÓN DE PELÍCULAS, VIDEO, PROYECCIÓN DE PELÍCULAS, DIFUSIÓN DE RADIO Y TELEVISIÓN, ACTIVIDADES DE TELECOMUNICACIONES	41
PROGRAMACIÓN INFORMÁTICA, INTERMEDIACIÓN MONERATIA, TIPOS DE CRÉDITO, SEGUROS, FONDOS DE PENSIÓN Y OTROS SERVICIOS FINANCIEROS	40
EVALUACIÓN DE RIESGOS Y DAÑOS, ADMINISTRACIÓN DE FONDOS, INMOBILIARIAS DE BIENES PROPIOS, ACTIVIDADES JURÍDICAS, OFICINAS CENTRALES, ADMINISTRACIÓN DE EMPRESAS,	34
ACTIVIDADES ESPECIALIZADAS DE DISEÑO, FOTOGRAFÍA, CIENTÍFICAS Y TÉCNICAS	31
RENTA Y ALQUILER DE VEHÍCULOS, EQUIPO DE RECREO, ENSERES DOMÉSTICOS Y CUALQUIER OTRO TIPO DE MAQUINARIA	28
ACTIVIDADES DE AGENCIAS DE VIAJE Y OPERACIONES TURÍSTICAS	26
ACTIVIDADES DE SERVICIO SISTEMAS DE SEGURIDAD	25
SERVICIO DE MANTENIMIENTO DE EDIFICIOS Y PAISAJES	23
ADMINISTRATIVOS DE OFICINA, FOTOCOPIADO, CENTRO DE LLAMADAS, ACTIVIDADES DE ENVASE Y EMPAQUE, ADMINISTRACIÓN PÚBLICA EN GENERAL, RELACIONES EXTERIORES Y MANTENIMIENTO DEL ORDEN PÚBLICO	23
ENSEÑANZA PREPRIMARIA, PRIMARIA, SECUNDARIA, SUPERIOR, DEPORTIVA Y RECREATIVA, CULTURAL, SERVICIOS DE APOYO EDUCATIVO	22
ACTIVIDADES DE HOSPITALES, MÉDICOS Y ODONTOLOGÍA	21
ACTIVIDADES DE ARTE, ENTRETENIMIENTO, BIBLIOTECAS, JARDINES BOTÁNICOS, ADMINISTRACIÓN DE INTALACIONES DEPORTIVAS Y OTRAS	20
ACTIVIDADES DE ORGANIZACIONES PROFESIONALES, RELIGIOSAS Y OTRAS	13
REPARACIÓN Y MANTENIMIENTO DE COMPUTADORAS, EQUIPOS COMUNICACIONALES, APARATOS DOMÉSTICOS, BIENES PERSONALES	11
ACTIVIDADES DE PELUQUERÍA Y OTROS TRATAMIENTOS DE BELLEZA	11
FUNERALES Y OTROS SERVICIOS	8
ACTIVIDADES DE LOS HOGARES EN CALIDAD DE EMPLEADORES DE PERSONAL DOMÉSTICO	6
ACTIVIDADES DE ORGANIZACIONES Y ÓRGANOS EXTRATERRITORIALES	5
ACTIVIDADES NO DECLARADAS O NO BIEN ESPECIFICADAS	2
TOTAL	10,028

Fuente: <http://estadística.contraloria.gob.pa>

En el distrito de Chame las actividades que mayor ingreso aportan son las siguientes: el 23.33% están relacionadas al cultivo, el 16.97% con la propagación de plantas, el 10.05% con la cría de ganado, aves y cerdos, el 7.11% proviene de la explotación mixta, entre otras.

1.3 ÁREA URBANA

1.3.1 USO DE SUELO URBANO EXISTENTE:

La comunidad de Playa Coronado cuenta con una variedad de usos del suelo, según el Plan Maestro aprobado mediante la Resolución 130-93, de 1 de junio de 1993, entre los que se encuentran: residencial rural, residencial de baja densidad, mediana y alta densidad, usos institucionales y culturales, comercios, entre otros, términos que se explicarán a continuación:

- **NORMA RESIDENCIAL RURAL R-R:** Construcción, reconstrucción o modificación de edificios destinados a viviendas unifamiliares aisladas y los usos complementarios a la actividad agrícola de la zona (ejemplos: graneros, casetas, establos, gallineros, tanques de agua, pozos, piscinas, bohíos, pequeños depósitos), siempre que dichos usos y sus estructuras no constituyan perjuicios a los vecinos o afecten en forma adversa el carácter residencial agrícola de la zona.

Se incluye cualquier otro uso similar.

- **NORMA RESIDENCIAL DE BAJA DENSIDAD R1-BD:** Construcción, reconstrucción o modificación de edificios destinados a viviendas unifamiliares aisladas, bifamiliares, sus usos complementarios (ejemplos: bohíos, tanques de agua, pequeños depósitos, casetas, piscinas), siempre que dichos usos y sus estructuras no constituyan perjuicios a los vecinos o afecten en forma adversa el carácter residencial de la zona.

Se incluye cualquier otro uso similar.

- **NORMA RESIDENCIAL DE BAJA DENSIDAD R2-BD:** Construcción, reconstrucción o modificación de edificios destinados a viviendas unifamiliares aisladas, bifamiliares, apartamentos y sus usos complementarios (ejemplos: bohíos, pequeños depósitos, casetas, tanques de agua, piscinas), siempre que dichos usos y sus estructuras no constituyan perjuicios a los vecinos o afecten en forma adversa el carácter residencial de la zona.

Se incluye cualquier otro uso similar.

- **NORMA RESIDENCIAL DE BAJA DENSIDAD R3-BD:** Construcción, reconstrucción o modificación de edificios destinados a viviendas unifamiliares, bifamiliares, apartamentos y sus usos complementarios (ejemplos: bohíos, pequeños depósitos, casetas, tanques de agua, piscinas), siempre que dichos usos y sus estructuras no constituyan perjuicios a los vecinos o afecten en forma adversa el carácter residencial de la zona.

Se incluye cualquier otro uso similar.

- **NORMA RESIDENCIAL DE ALTA DENSIDAD RM-1:** Construcción, reconstrucción o modificación de edificios multifamiliares, viviendas bifamiliares, casas en hilera y sus usos complementarios (ejemplos: bohíos, pequeños depósitos, casetas, piscinas), edificios docentes, religiosos, institucionales, culturales, filantrópicos, asistenciales, oficinas, siempre que dichos usos y sus estructuras no constituyan perjuicios a los vecinos o afecten en forma adversa el carácter residencial multifamiliar de la zona. Se permite locales comerciales en la planta baja de los edificios para el expendio de artículos de consumo en general.

- **NORMA RESIDENCIAL DE ALTA DENSIDAD RM-2:** Construcción, reconstrucción o modificación de edificios multifamiliares, viviendas bifamiliares, casas en hilera y sus

usos complementarios (ejemplos: bohíos, pequeños depósitos, casetas, piscinas) edificios docentes, religiosos, institucionales, culturales, filantrópicos, asistenciales, oficinas, siempre que dichos usos y sus estructuras no constituyan perjuicios a los vecinos o afecten en forma adversa el carácter residencial multifamiliar de la zona. Se permite locales comerciales en la planta baja de los edificios para el expendio de artículos de consumo en general.

- **NORMA RESIDENCIAL DE CONJUNTO R-C:** El desarrollo Residencial de conjunto se permitirá en todas las áreas con zonificación residencial, con previa autorización de la Dirección de Control y Orientación del Desarrollo, del Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial (MIVIOT).

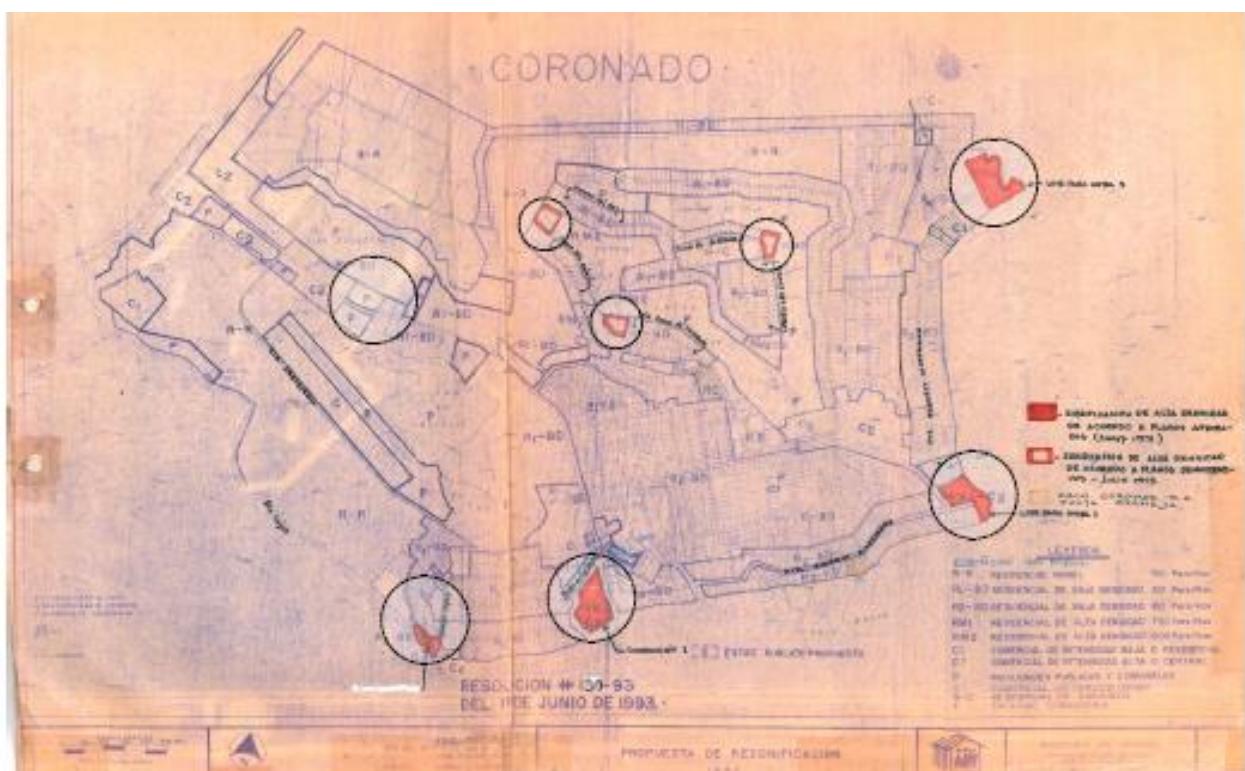
Se permitirá la construcción de edificios unifamiliares aislados, bifamiliares, casas en hileras, casas de apartamentos, y para sus usos complementarios. En los casos donde se propongan lotes independientes, el tamaño de los mismos podrá ser reducido de lo exigido por la zonificación del área, hasta ser una superficie que sea aceptada por el MIVIOT, de acuerdo a los méritos del proyecto. Estos lotes o unidades de viviendas pueden ser agrupados o aislados, para lograr el mejor funcionamiento del conjunto, siempre y cuando, el área restante sea usada como área verde y/o recreativa para las familias residentes dentro del conjunto, cuyo mantenimiento correrá por cuenta de los propietarios.

- **NORMA COMERCIAL DE INTENSIDAD BAJA O BARRIAL C1.** Instalaciones comerciales y de servicios en general, relacionadas con las actividades mercantiles y profesionales de la vecindad o del barrio, siempre y cuando no afecten o perjudiquen el área residencial establecida.

El uso comercial o residencial se podrá dar en forma combinada o independiente, de acuerdo a la norma residencial de la zona.

- **NORMA COMERCIAL DE INTENSIDAD ALTA O CENTRAL C2:** Instalaciones comerciales y de servicios en general, relacionadas a las actividades mercantiles y profesionales del centro urbano. La actividad comercial incluirá el manejo, almacenamiento y distribución de mercancías.

Se permitirá además el uso residencial multifamiliar de alta densidad (**RM-1 y RM-2**), así como los usos complementarios a la actividad de habitar, ya sea en forma combinada o independiente.



PLAN MAESTRO ORIGINAL APROBADO MEDIANTE RESOL. 130-93

1.3.2 ANÁLISIS CATASTRAL DE ÁREA URBANA:

En el distrito de Chame el precio de la tierra ha aumentado, debido al gran desarrollo comercial y residencial que se ha presentado en los últimos años. Actualmente, el costo para la titulación de tierras en este sector va desde B/.100.00 a B/. 200.00 el metro cuadrado.

Se estima que el costo del metro cuadrado de tierra aumente en los próximos años, cuando se mejore la infraestructura de la zona. (agua potable, luz eléctrica, vías de acceso y carreteras) y se expandan aún más a nivel comercial, residencial e industrial.

1.3.3 INVENTARIA URBANO:

Playa Coronado cuenta con diversos usos de suelo, por lo cual se desarrollan diversas actividades, las cuales están relacionadas con aspectos como la tipología y volumetría de las edificaciones, entre otros detalles que se ampliarán a continuación.

1.3.3.1 USO DE SUELO URBANO EXISTENTE:

El uso de suelo existente en el área de estudio es diverso, lo más comunes son vivienda de baja densidad y comercio tipo vecinal y urbano.

Cuadro 9: Usos de suelo (Cantidad de Edificaciones)

Correg.	Población	Resid. Rural	Res. de Baja Densidad	Resid. de conjunto	Comerc de Barrio	Comerc central	Institucional	Indus-trial	Parques	Abando-nadas o condena-das	Total Edifi- de caciones
Las Lajas	3,431	1,044	1,452	52	62	64	28	6	7	8	2,716

Fuente: Datos de la Contraloría General de la República de Panamá y datos campo – febrero 2016

1.3.3.2 MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN:

Las edificaciones en el lugar poblado de Playa Coronado, están construidas casi en su totalidad de paredes de bloques de cemento, ladrillo, piedra o concreto y con techo de teja.

Como se observa en el cuadro 9, la mayoría de las edificaciones son viviendas de baja densidad, las cuales van desde unidades sencillas sin grandes detalles arquitectónicos, hasta casas de dos y tres plantas ubicadas en áreas residenciales de clase media y alta.

Cuadro 10: Materiales de construcción (Paredes)

Lugar Poblado	Material de las Paredes							
	Bloque, Ladrillo, Piedra, Concreto	Madera (Tablas, Troza)	Quincha, Adobe	Metal, (zinc, Aluminio, etc.)	Palma, Paja, penca, Caña, palos	Otros Materiales	Sin Paredes	Total
Playa Coronado Lugar Poblado	178			1				179

Fuente: <http://estadisticas.contraloria.gob.pa>

Cuadro 11: Materiales de construcción (Techo)

Lugar Poblado					
	Losa de Concreto	Teja	Otro tipo de Tejas (Tejalit, Panalit, Techolit)	Metal, (zinc, Aluminio, etc.)	Total
Playa Coronado Lugar Poblado	21	85	35	38	179

Fuente: <http://estadisticas.contraloria.gob.pa>

Cuadro 12: Materiales de construcción (Piso)

Lugar Poblado				
	Mosaico, Baldosa, Mármol, Parquet	Pavimento	Madera	Total
Playa Coronado Lugar Poblado	21	85	35	141

Fuente: <http://estadisticas.contraloria.gob.pa>

1.3.3.2 MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN:



Foto 3 – Casa de Bloques de cemento (Paseo Las Quintas)



Foto 4 – Casas de bloques de cemento (Avenida Las Acacias)



Foto 5 – Casas de bloques de cemento (Calle del IDAAN)

1.3.3.3 VOLUMETRÍA:

En la volumetría hacemos referencia más que nada a la cantidad de niveles que presentan las edificaciones existentes en el poblado de Playa Coronado.

En el estudio se identificó que el 89.9% de las edificaciones se desarrollan en planta baja, el 9.6% en planta baja más un alto, el 0.3% en planta baja más dos altos y 0.2% en edificaciones que superan las tres plantas de altura.

Cuadro 13: Volumetría de las edificaciones del corregimiento de (Las Lajas)

ALTURA	CANTIDAD DE EDIFICACIONES	%
Planta Baja	2,325	89.9
Planta Baja + 1 Alto	247	9.6
Planta Baja + 2 Altos	8	0.3
Planta Baja + N Altos	6	0.2

Fuente: Datos recolectados en campo febrero 2017



Foto 6 – Casas de PB (Carretera Las Lajas)



Foto 7 - Casa de planta baja y 1 alto (Avenida Boulevard)



Foto 8 - Ph Coronado Bay (Paseo Los Pioneros)

1.3.3.4 TIPOLOGÍA:

El lugar poblado de Playa Coronado presenta una tipología de edificación característica, constituida por residencias de playa, construidas de mampostería y techos de tejas. También se encontraron edificios de apartamentos construidos de forma tradicional, que utilizan pilotes, estructura de concreto, losas postensadas en un formato que repite la “tradición” constructiva de la ciudad de Panamá. De acuerdo con las observaciones de campo, las edificaciones responden a las condiciones socio-económicas de la población. La mayoría de las edificaciones se desarrollan en planta baja, con paredes de bloques y techo de teja.

Las viviendas existentes en el área estudiada se caracterizan por ser de tipo unifamiliar aislado, ya que la mayoría de estas son una segunda residencia de playa o campo.

Cuadro 14: Características de viviendas particulares ocupadas según provincia, distrito, corregimiento y lugar poblado: censo 2010

Provincia, Distrito, Correg. Y lugar poblado	Viviendas Particulares Ocupadas/ Algunas características de las Viviendas										
	Total	Con piso de tierra	Sin agua potable	Sin servicio sanitario	Sin luz Eléctrica	Cocina con leña	Cocina Con carbón	Sin TV	Sin Radio	Sin Tel. Res.	
Panamá (Provincia)	470,465	15,001	6,576	7,181	12,948	13,870	58	36,828	132,014	264,088	
Chame (Distrito)	6,924	391	222	166	597	372	4	1,038	2,273	5,571	
Las Lajas (corregim.)	1,006	20	29	12	41	28	0	121	324	770	
Playa Coronado (lugar poblado)	179	0	14	0	1	1	0	10	36	87	

Fuente: <http://estadísticas.contraloría.gob.pa>

1.3.3.5 ÁREAS DE INFLUENCIA:

Playa Coronado tiene gran influencia en comunidades como Las Lajas, La Laguna y gran parte de la vía Panamericana y Gorgona.

1.4 INFRAESTRUCTURA URBANA:

Playa Coronado presenta un creciente desarrollo en infraestructura urbana, el cual incide de manera directa y positiva en los otros lugares poblados del corregimiento de Las Lajas.

Algunos datos estadísticos recopilados del censo 2010, indican algunas tendencias en la distribución de servicios como el alcantarillado sanitario, el acueducto público, el suministro de energía eléctrica, redes de comunicaciones, entre otros.

1.4.1. ALCANTARILLADO SANITARIO:

Aproximadamente el 10.06% de las viviendas existentes en el lugar poblado de Playa Coronado cuentan con servicio sanitario; ya que 257 edificaciones están conectadas al sistema. En tanto que, aproximadamente el 20% utiliza tanques sépticos y un 7.9%, letrinas.

En algunos casos, dependiendo del tamaño y la ubicación de los nuevos proyectos urbanísticos, se les está exigiendo planta de tratamiento.

Cuadro 15: Tipo de servicio sanitario según provincia, distrito, corregimiento y lugar poblado: censo 2010

Provincia, distrito, Corregimiento y Lugar poblado	De Hueco o Letrina	Conectado a Alcantarillado	Conectado a Tanque Séptico	No Tiene
Panamá (provincia)	112,240	241,519	109,526	7,181
Chame (distrito)	2,870	356	3,532	166
Las Lajas (corregim.)	351	43	600	12
Playa Coronado (Lugar poblado)	27	18	134	179

Fuente: <http://estadísticas.contraloría.gob.pa>

1.4.2 ACUEDUCTO PÚBLICO:

En la comunidad de Playa Coronado, el Instituto de Acueductos y Alcantarillados Nacionales (IDAAN) se encarga del suministro de agua potable. De acuerdo con datos del censo 2010, el 84.92% de las viviendas ocupadas reciben el servicio de agua potable a través del acueducto de dicha institución.

Cuadro 16 – Características de la distribución de agua según Provincia, Distrito, Corregimiento y Lugar Poblado: censo del 2010.

Provincia, distrito, Corregimiento y Lugar poblado	Acueducto Público del IDAAN	Acueducto Público de Comunidad	Acueducto Particular	Pozo Sanitario	Pozo Superfi.	Río Quebrada o Lago	Carro Cisterna	Otros
Panamá (provincia)	420,837	33,602	2,373	2,492	1,260	1,814	5,822	400
Chame (distrito)	3,118	3,426	108	121	29	47	1	15
Las Lajas (corregimiento)	404	556	8	23	3			
Playa Coronado (Lugar poblado)	152	10		12	1			



Foto 9: Tanque de agua



Foto 10 – Tanque de agua

1.4.3 SISTEMA PLUVIAL:

Las calles del lugar poblado de Playa Coronado, cuentan en su mayoría, con sistema de recolección de aguas pluviales, por medio de cuentas abiertas o zanjas. En la vía principal hay lugares en donde los sistemas se han combinado.



Foto 11: Cordón cuneta



Foto 12: Cuneta



Foto 13: Cuneta



Foto 14: Zanja

1.4.4 SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA:

En la actualidad el suministro de energía eléctrica es brindado por la Empresa Gas Natural Fenosa, la cual tiene una planta de generación en el distrito de Capira. Esta Central Térmica está formada por 3 motores de combustión interna y posee una capacidad neta total de 5.5 MW.

Por otra parte, de acuerdo con los datos recopilados en el censo 2010, aproximadamente el 98.32% de las viviendas ocupadas de Playa Coronado reciben energía eléctrica suministrada por la Empresa Gas Natural Fenosa.

Cuadro 17 – Características de suministro de energía eléctrica según provincia, distrito, corregimiento y lugar poblado: censo del 2010.

Provincia, distrito, Corregimiento y Lugar poblado	Compañía Distribución Privada	Propia (Planta Eléctrica)	Querosín/ Diesel	Velas	Paneles Solares	Otros
Panamá (provincia)	453,283	1,010	7,253	145	1,020	1,538
Chame (distrito)	6,243	54	298	237	21	56
Las Lajas (corregimiento)	1,086	7	31	29	1	13
Playa Coronado (Lugar poblado)	176	2		1		

Fuente: <http://estadisticas.contraloria.gob.pa>

1.4.5 COMUNICACIONES:

Según datos de Contraloría del censo 2010, el 51.38% de las viviendas de Playa Coronado poseen línea telefónica residencial y un 96.13% de la población posee servicio de telefonía celular.

En Coronado se encuentran sitios de transmisión de comunicación que prestan sus servicios, como: Cable & Wireless, Movistar, Claro, Torres Troncales y Digicel. Algunos dispositivos que estén conectados a dicha redes también cuentan con señal de radio, televisión, así como telefonía celular e internet.

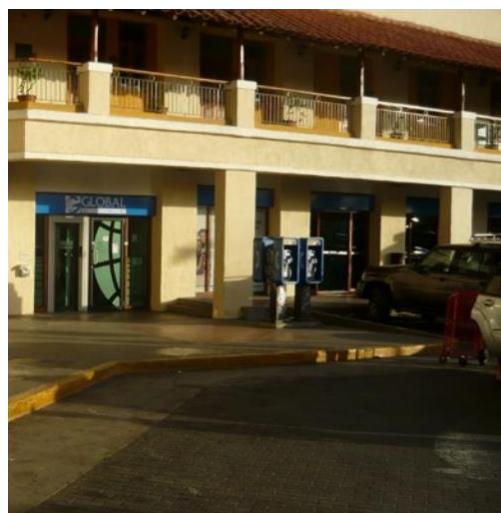


Foto 15: Teléfonos públicos



Foto 16: Antena de transmisión

1.4.6 SISTEMA DE TRANSPORTE:

En Playa Coronado el transporte se da principalmente por medio de taxis y busitos, que transportan a los habitantes de las comunidades de las zonas norte y sur a la vía Panamericana. También existe en el sector chivas y vehículos tipo pickup que brindan el servicio hasta las comunidades más distantes de la vía principal.

Algunos habitantes del área se movilizan en bicicleta e incluso hay quienes se desplazan a pie o a caballo.



Foto 17: Transporte particular (Playa Coronado)



Foto 18: Transporte - Bicicleta

1.4.7 SISTEMA DE RECOLECCIÓN DE DESECHOS SÓLIDOS:

El Municipio le otorgó a la empresa Limpieza y Mantenimiento Enterprise, S.A, la concesión para la recolección de los desechos sólidos en el sector comercial y residencial cerrado del sector de Playa Coronado.

Cuadro 18 – Características de desechos sólidos según provincia, distrito, corregimiento y lugar poblado: censo del 2010

Provincia, distrito, Corregimiento y Lugar poblado	CARACTERÍSTICAS DE DESECHOS SÓLIDOS						
	Carro Recolector		Incineración o Quema	Terreno, Baldío	Entierro	Río/ Quebrada Lago/Mar	Otros
	Público	Privado					
Panamá (provincia)	258,928	135,251	68,044	2,651	3,799	773	1,020
Chame (distrito)	518	2.484	3,572	44	279	6	21
Las Lajas (corregimiento)	101	458	413	3	29		2
Playa Coronado (Lugar poblado)	45	113	13	1	7		

Fuente: <http://estadísticas.contraloría.gob.pa>

1.4.8 VIALIDAD:

El sistema vial de Las Lajas se basa en un eje principal constituido por dos vías secundarias, que vinculan el flujo vehicular hacia las comunidades del sector a través de una serie de vías colectores y locales. Estas últimas no son de alto tráfico.

1.4.8.1 CLASIFICACIÓN DEL SISTEMA VIAL (JERARQUÍA):

Vía principal: Conecta a nivel regional, formando una red nacional y urbana que moviliza un alto volumen de tránsito a velocidades altas. En el caso de Coronado la única vía que corresponde a la descripción de esta categoría es la Carretera Panamericana.



Foto 19: Carretera Panamericana

Vía Secundaria: Distribuye el tránsito desde las arterias primarias hacia las diferentes actividades de uso de suelo. En esta categoría podemos ubicar la Avenida Roberto Eisenmann, que vincula el flujo vehicular de la carretera Panamericana hacia la zona de Playa Coronado. La carretera de Las Lajas, también pertenece a esta categoría y conecta la carretera Panamericana con el sector de Las Lajas.



Foto 20: Ave. Roberto Eisenmann



Foto 21: Carretera Las Lajas – La Laguna

1.4.8 VIALIDAD:

Vía Colectora: Une las arterias secundarias con las vías locales y proporciona acceso directo a los desarrollos localizados a lo largo de las vías. Entre las cuales podemos mencionar: avenida Boulevard, avenida Soledad, avenida Punta Prieta, avenida de Las Acacias, calle IDAAN



Foto 22: Avenida Punta Prieta



Foto 23: Ave. Las Acacias

1.4.8 VIALIDAD:

Vía Local: Diseñadas específicamente para permitir el acceso a los desarrollos particulares (viviendas, negocios, etc.) y conecta el tránsito que estos generan con las calles colectoras. El énfasis se hace en la integración con el uso del suelo.



Foto 24 – Paseo Las Quintas

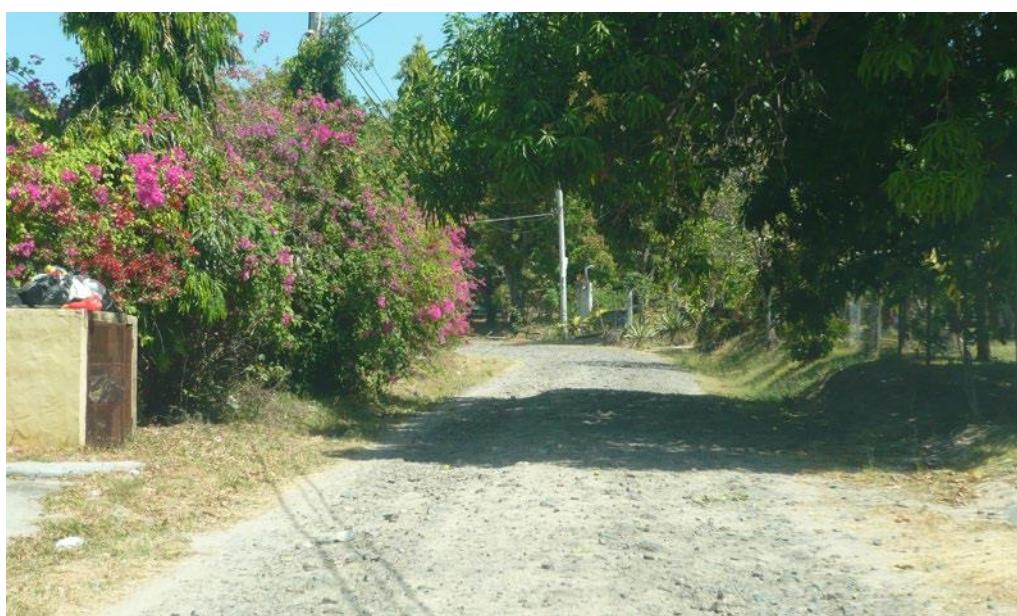


Foto 25: Calle s/n

1.5 EQUIPAMIENTO COMUNITARIO:

Playa Coronado cuenta con algunas instalaciones de equipamiento comunitario que le brindan a los visitantes y a los habitantes de la comunidad los servicios que estos necesitan.

1.5.1 MERCADOS:

En la actualidad el lugar poblado de Playa Coronado no cuenta con instalaciones de este tipo, pero si existen “ventas” de productos agrarios en las áreas de acceso principal, donde los vendedores ofrecen sus productos a la comunidad.

1.5.2 SISTEMAS DE ESPACIOS ABIERTOS:

El corregimiento de Las Lajas, cuenta con limitados espacios de recreación y esparcimiento para sus habitantes.



Foto 26: Parque Infantil – Sector de Las Lajas



Foto 27: Parque Infantil – Calle El Chorro (Las Lajas)

1.5.3 INSTALACIONES INSTITUCIONALES Y DE SEGURIDAD:

El corregimiento de Las Lajas cuenta con las siguientes instalaciones de carácter institucional o gubernamental: La Estación de Bomberos de Coronado, la 19va. Zona policial de Chame y una Infoplaza, ubicada frente a la Escuela Primaria de Las Lajas.



Foto 28: Infoplaza (Carretera Las Lajas – La Laguna)



Foto 29: Brigada de Bomberos de Coronado
(Av. Roberto Eisenmann)

1.5.4 INSTALACIONES DE SALUD:

En cuanto a instalaciones de salud, el lugar poblado de Playa Coronado cuenta con la Clínica Hospital San Fernando y Clínica Médica Dr. Montenegro.

Otras instalaciones de salud que podemos mencionar son: los Consultorios Médicos Coronado, la Clínica Dental Coronado y la Óptica Sosa y Arango.



Foto 30: Clínica Hospital San Fernando

1.5.5 INSTALACIONES DE EDUCACIÓN:

En el distrito de Chame existen algunos planteles educativos, tales son: el Colegio Harmodio Arias Madrid, el Instituto Pedagógico Felix Adams, el Centro Educativo Rafael Maduro Garibaldo, la Escuela Coloncito, entre otros. Además, la Universidad de Panamá ubicó desde el 2011, una extensión universitaria en las instalaciones del Colegio Harmodio Arias Madrid para cubrir la oferta académica de Chame y San Carlos.

Por su parte, el corregimiento de Las Lajas cuenta con escasas instalaciones educativas, incluyendo el Centro Educativo Roberto Eisenmann, Escuela Primaria de Las Lajas y el Coronado International School.



Foto 31 – Coronado International School

1.5.6 INSTALACIONES RELIGIOSAS:

En el corregimiento de Las Lajas hay instalaciones pertenecientes a distintas denominaciones religiosas; siendo la católica la religión predominante, con la Capilla de Coronado, la capilla Sagrado Corazón de Jesús – Espavecito, la Iglesia Pentecostal, Sinagogas, entre otras.



Foto 32: Capilla de Coronado

TENDENCIA DE CRECIMIENTO URBANO (ESTIMACIONES EN UN HORIZONTE DE 5, 10 Y 15 AÑOS)

1 – POBLACIÓN:

Basados en los censos de población de años anteriores, la Contraloría General de la República ha elaborado proyecciones para los años 2010, 2015, 2020, que se presentan en el siguiente cuadro para el distrito de Chame y el corregimiento de Las Lajas.

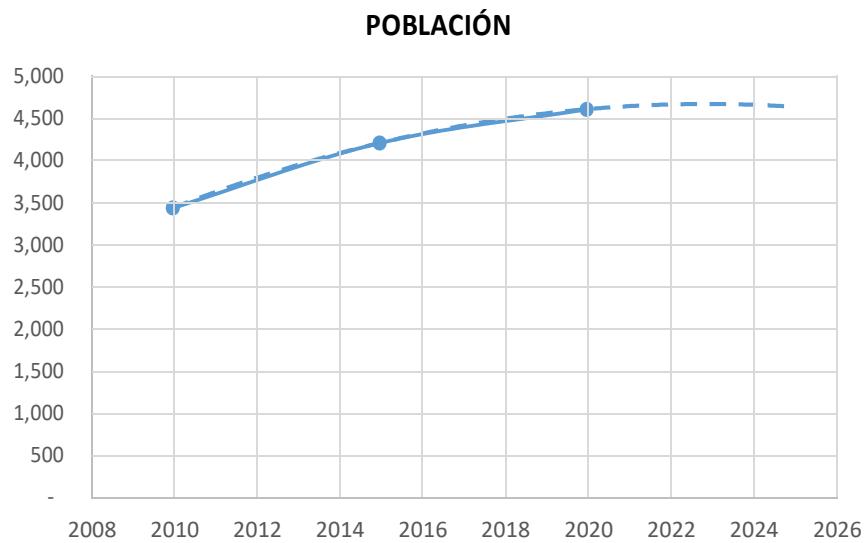
Cuadro 19 – Estimación de la población en el distrito de Chame y corregimiento de Las Lajas: años 2010-2020

Corregimiento, Lugar, Poblado y Sexo	2010	2015	2020
Chame (distrito)	24,471	29,195	31,898
Hombres	12,705	15,346	16,949
Mujeres	11,766	13,849	14,949
Las Lajas (corregimiento)	3,431	4,202	4,602
Hombres	1,777	2,212	2,448
Mujeres	1,654	1,990	2,154
Nueva Gorgona	4,379	4,915	5,353
Hombres	2,314	2,608	2,880
Mujeres	2,065	2,307	2,473

Fuente: <http://estadísticas.contraloría.gob.pa>

Para el año 2020, se espera que la población del corregimiento de Las Lajas tenga un crecimiento ascendente como se muestra en la siguiente gráfica.

Ilustración 5 – Gráfica de proyección poblacional del corregimiento de Las Lajas

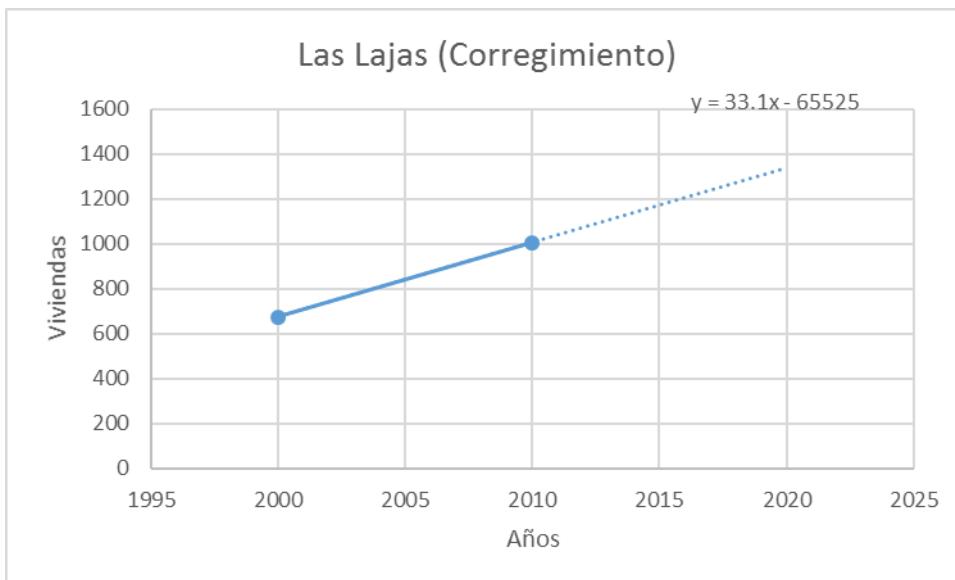


TENDENCIA DE CRECIMIENTO URBANO (ESTIMACIONES EN UN HORIZONTE DE 5, 10, Y 15 AÑOS)

2 – VIVIENDA:

De acuerdo al censo del año 2010, en el distrito de Chame había 6,924 viviendas; en el corregimiento de Las Lajas 1,006 y en Playa Coronado 179. Según Contraloría en el corregimiento de Las Lajas existe un promedio de 3.3 habitantes por vivienda.

**Ilustración 6 – Gráfica de estimaciones de viviendas en el distrito de Chame:
años 2010-2020 (falta gráfica)**



3 – COMERCIO:

El distrito de Chame cuenta con una gran cantidad de usos de suelo destinados a residencias y comercios.

En el corregimiento de Las Lajas, aproximadamente el 5% de las edificaciones están destinadas para actividades comerciales.

Actualmente, Las Lajas cuenta con gran actividad comercial y con el auge que están teniendo las zonas costeras de Panamá Oeste, se espera que la actividad comercial crezca, sobre todo inclinada al área de bienes raíces, la construcción de viviendas, residenciales de playa, hoteles y resorts.

ANÁLISIS Y PROPUESTA

1. ANÁLISIS TÉCNICO:

A casi más de una hora en auto desde la ciudad de Panamá, en el distrito de Chame y cerca del corregimiento de Las Lajas se encuentra la población de Playa Coronado.

Entre los lugares más poblados del distrito de Chame se encuentran los corregimientos de Bejucu, Nueva Gorgona y Las Lajas (Playa Coronado).

Estos corregimientos están conformados mayormente por viviendas de baja, mediana densidad, alta densidades y comercios vecinales.



Foto 33: Clínica Hospital San Fernando Coronado

2. IDENTIFICACIÓN DE ÁREAS CRÍTICAS:

Playa Coronado no cuenta con áreas críticas. Dentro del sector se delimitaron zonas de servidumbres correspondientes a quebradas existentes. Manteniendo estas servidumbres y creando espacios recreativos a sus alrededores, permitimos que el proyecto se enriquezca y a su vez conservamos parte de la vegetación existente.

2.1 CARACTERIZACIÓN DE LOS RIESGOS:

En el polígono no existen zonas de exclusión, riesgos no mitigables o factores de vulnerabilidad que puedan influir o causar algún tipo de perjuicio al nuevo ajuste del Plan Maestro de Playa Coronado.

De acuerdo con la “Base de Datos Desinventar”, en el corregimiento de Las Lajas y Nueva Gorgona no existe registro alguno de evento de carácter destructivo como inundaciones, áreas de derrumbes y/o deslizamientos de tierra, tornados, vendaval/vientos fuertes, entre otros fenómenos naturales.

ANÁLISIS Y PROPUESTA

3. IDENTIFICACIÓN DE ÁREAS DE CONSERVACIÓN, HISTÓRICA, PATRIMONIAL O AMBIENTAL:

Playa Coronado no cuenta con elementos de conservación histórica, patrimonial o de carácter ambiental que puedan considerarse como áreas en riesgo y/o vulnerabilidad físico o social que puedan requerir de medidas de mitigación.

4. TRAZADO URBANO:

Playa Coronado es un proyecto urbanístico de carácter mayormente residencial, con usos complementarios al mismo. Los distintos globos residenciales de esta propuesta de diseño urbano, se distribuyen a lo largo de un eje central, ya que, de esta manera, se aprovecha mejor el espacio disponible en el polígono.

4.1 VIALIDAD E INFRAESTRUCTURA:

Playa Coronado se encuentra dentro del corregimiento de Las Lajas y Nueva Gorgona, en el lugar poblado de Playa Coronado. Al entrar al corregimiento, el recorrido se realiza a través de la carretera Panamericana y al lugar poblado se accede a través de la Avenida Roberto Eisenmann.

La carretera Panamericana posee dos paños en ambas direcciones, en tanto que la Avenida Roberto Eisenmann posee un paño en cada dirección.

Por otra parte, el sector cuenta con tendido eléctrico y es llevado a través de postes.



Foto 34: Tendido eléctrico (Ave. Roberto Eisenmann)

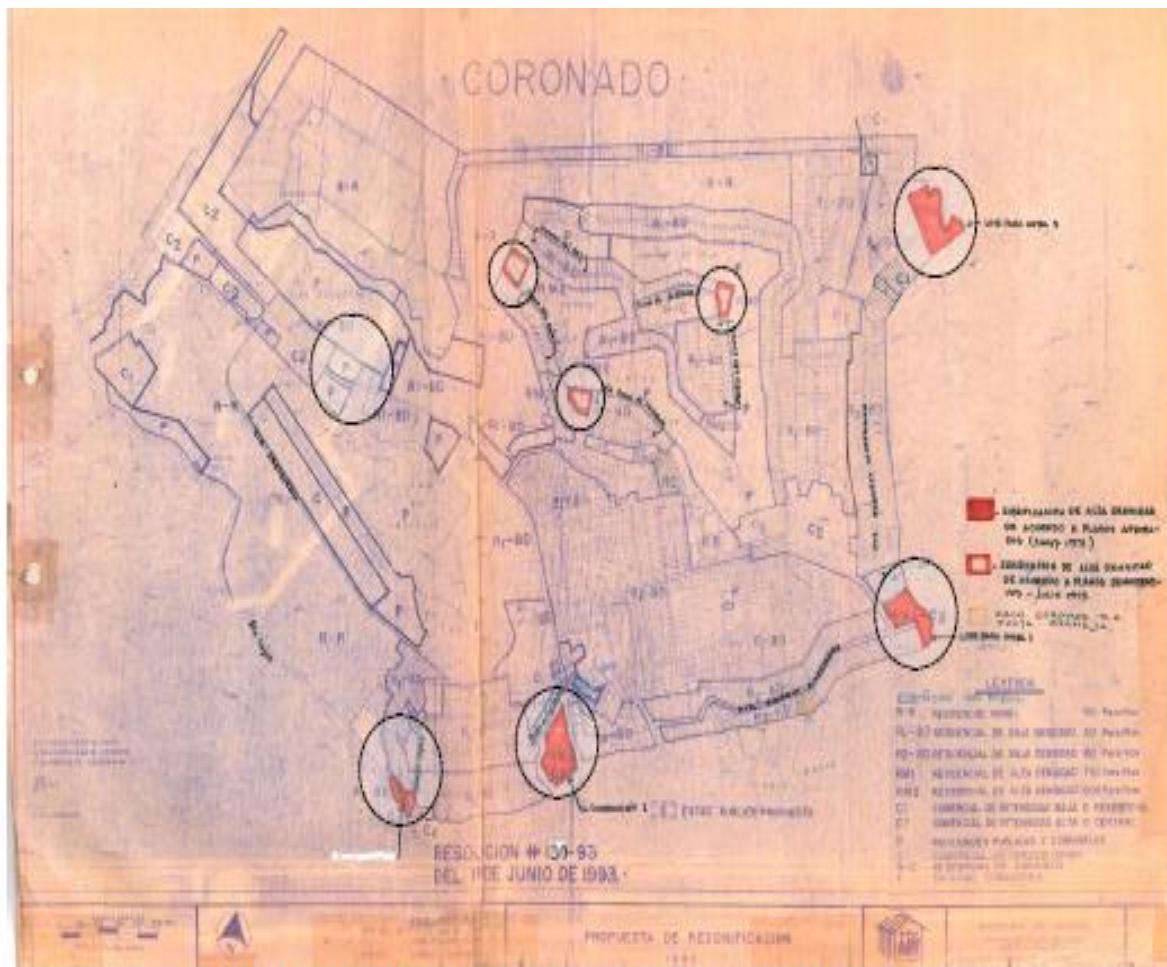
ANÁLISIS Y PROPUESTA

5. PLAN MAESTRO:

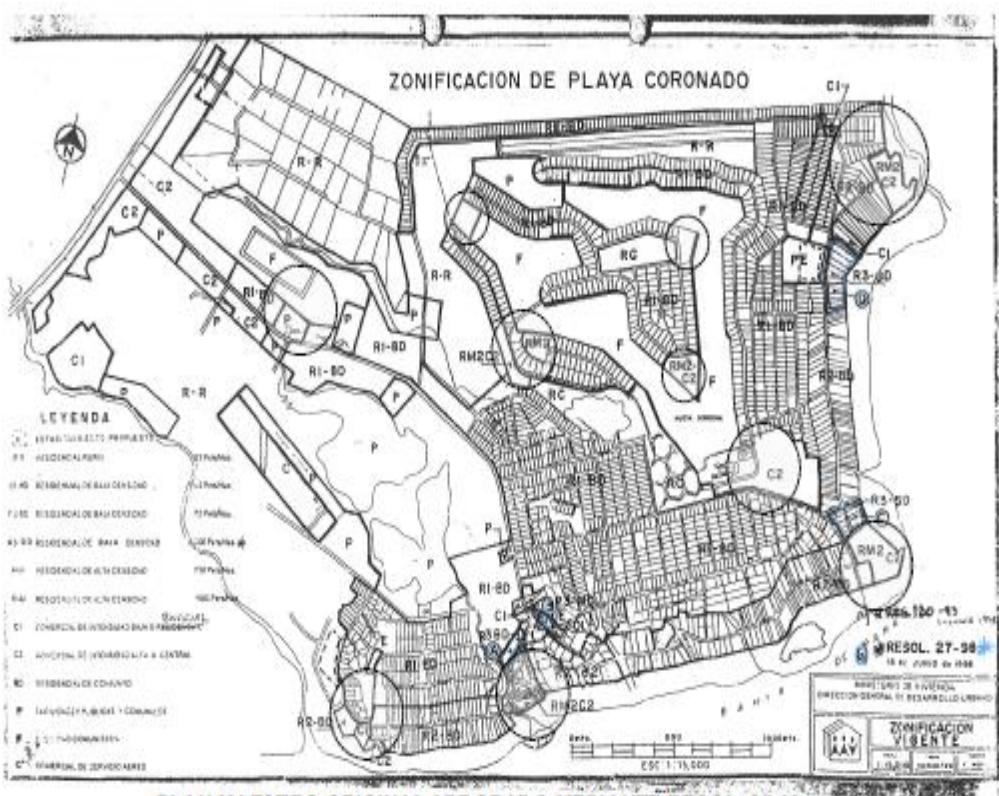
Este proyecto de Playa Coronado es una propuesta de Actualización al Plan Maestro original, en el cual se han considerado estudios realizados en el área, donde se recopiló información actualizada con la tendencia de crecimiento que están vinculadas con las comunidades de mayor incidencia y desarrollo que están registradas en el Estudio.

Con esta propuesta se busca actualizar los Usos de Suelos existentes, cónsonos al desarrollo, que, al pasar de los años desde su elaboración y aprobación por primera vez, no se ha realizado de manera conjunta, para así poder continuar con una transformación ordenada y balanceada del uso original, en favor del engrandecimiento local y regional del corregimiento.

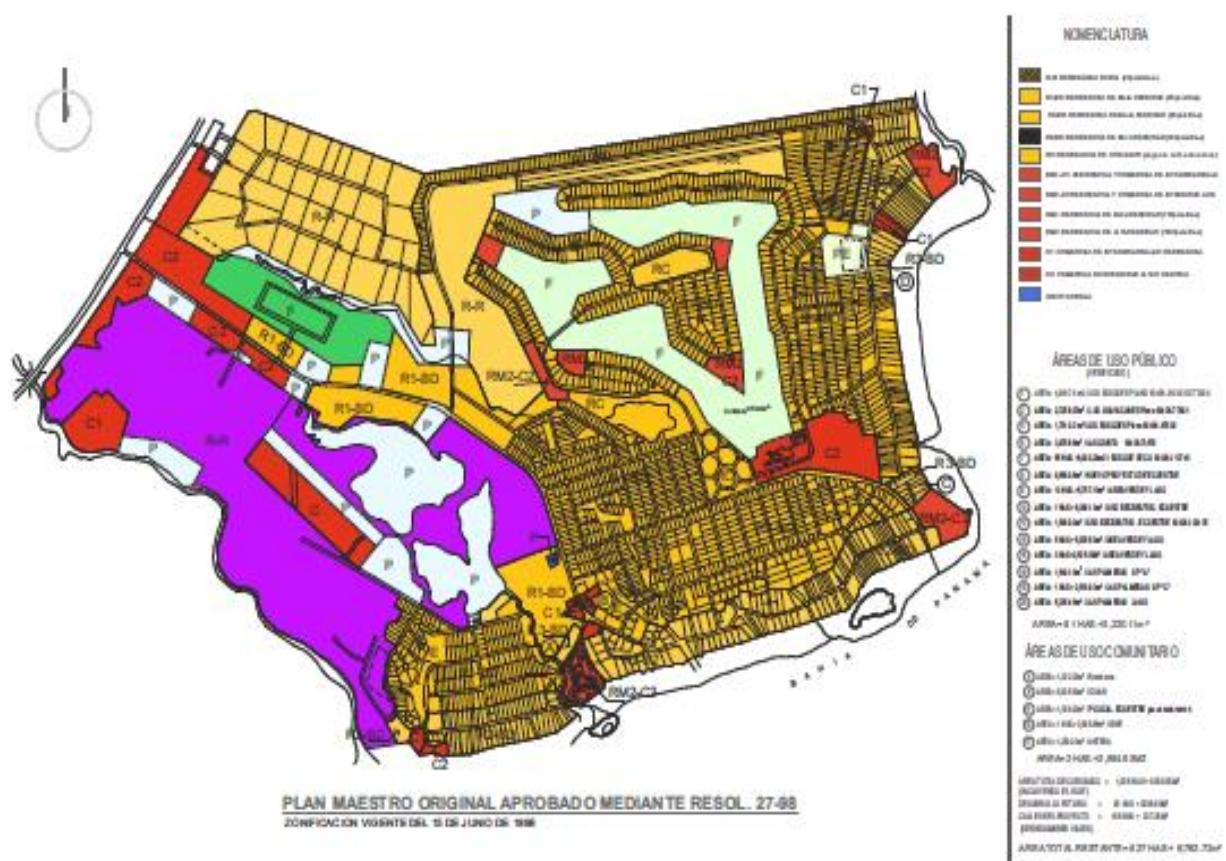
Consideramos que esta propuesta sea una actualización a las Normas de Uso de Suelo actuales en sectores específicos y realizando un ajuste a futuro, que sea de provecho para reactivar el potencial económico del área y que se adapte a la búsqueda de nuevos proyectos residenciales, los cuales se ajusten a la necesidad actual de la población adulta, de tercera edad y al público nacional y extranjero, quienes buscan residencias de retiro más seguras, utilizando el concepto de comunidades cerradas (tipo clusters) o edificios de apartamentos.

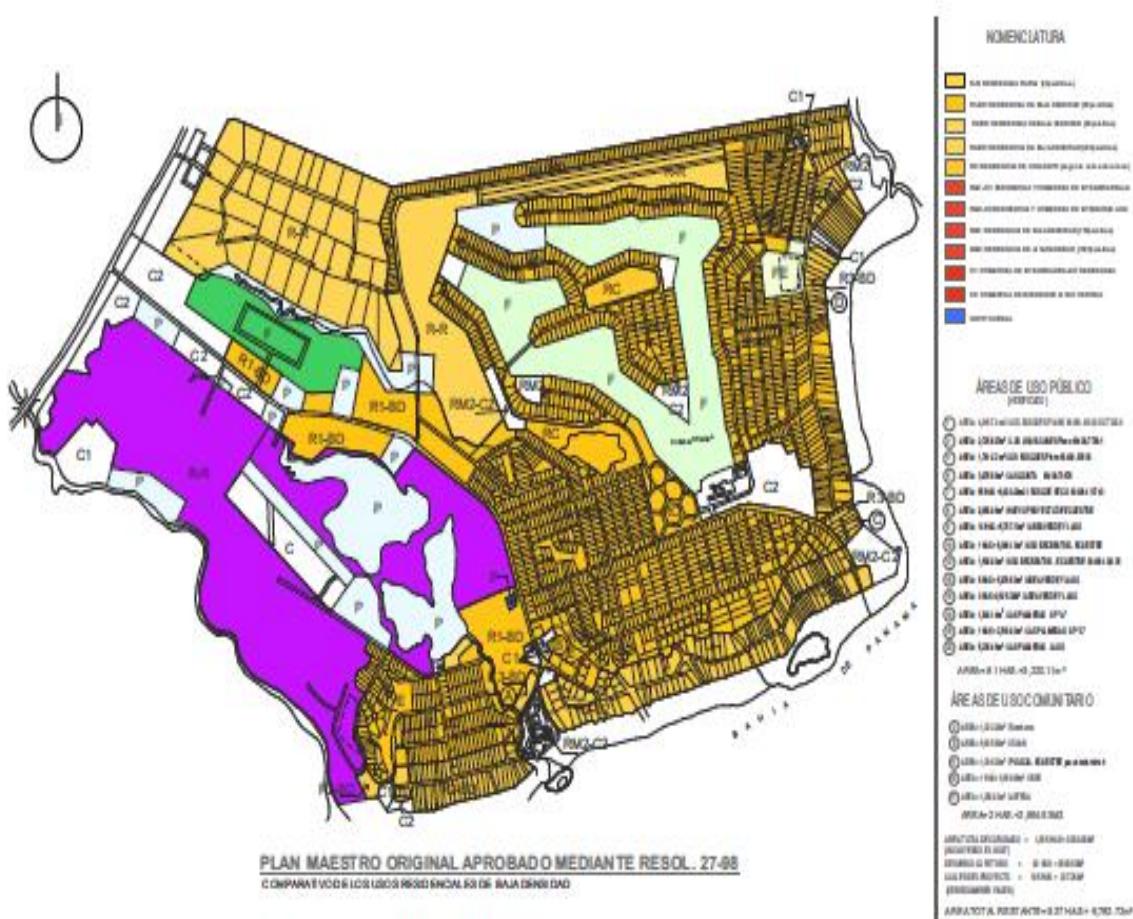


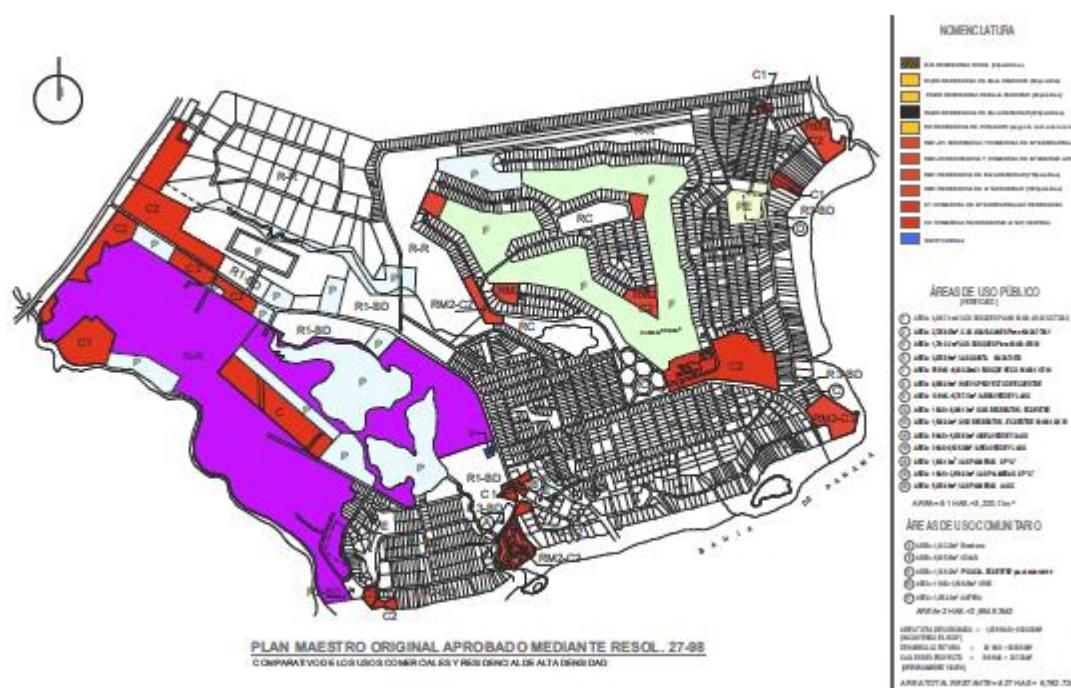
PLAN MAESTRO ORIGINAL APROBADO MEDIANTE RESOL. 130-93



PLAN MAESTRO ORIGINAL APROBADO MEDIANTE RESOL. 27-98







ANÁLISIS Y PROPUESTA

6. PROPUESTA DE ZONIFICACIÓN Y PLAN NORMATIVO:

Para esta actualización nos estamos apegando a las Normativas actuales que rigen a Coronado en la actualidad.

Lo que se busca es que las fincas que a la fecha hayan realizado un cambio de zonificación de forma individual, a la que tenían originalmente, homogenizar los códigos a otras fincas, siguiendo el mismo trazado original sin que esto sea un estancamiento, sino una visión a futuro y que se puedan hacer los ajustes de infraestructura a tiempo y evitar inconvenientes a futuros proyectos.

6.1 NORMATIVAS RESIDENCIALES:

En playa Coronado se están actualizando los Usos Residenciales mayormente, con los códigos originalmente aprobados, dejando las áreas de alta densidad originalmente donde fueron aprobadas en el estudio original, solamente ampliando su área de intervención como ha estado pasando a lo largo de los años. Dejando intacta las áreas de Uso Recreativo y Uso Verde que fueron aprobadas originalmente y que sustentan los usos residenciales y comerciales que se proponen.



ANÁLISIS Y PROPUESTA

6.2 USO PÚBLICO:

Se propone mantener las mismas áreas que se tienen como: diseño paisajístico, que está compuesto por aproximadamente un 20% de áreas verdes para usos recreativos, esto incluye espacios para senderos, equipamiento en general, área de juegos para niños, lugares de resguardo, entre otro.

Playa Coronado busca mantener la vida en comunidad a través de la maximización de las áreas verdes; y la conservación ambiental a través del concepto de minimizar las áreas impermeables.

Tomando en cuenta la conformación del proyecto se generaron distintas áreas de parques, cada una con usos diversos, las cuales se interconectan visualmente para complementarse e integrarse en su función ambiental y paisajística.

A lo largo del tiempo y por la construcción de algunas urbanizaciones, el área de uso público fue variando, aumentando en cantidad lo originalmente considerado.

Corregir estos solapamientos traslapes en el uso público son parte de los objetivos de esta propuesta de actualización.

6.3 ÁREAS BALDÍAS PARA FUTURA EXPANSIÓN:

Playa Coronado es un proyecto pensado como un conjunto urbanístico de carácter integral. Cuenta con dos fases de desarrollo. El presente estudio es una actualización del Plan Maestro considerado en la primera etapa o etapa original. La fase dos será parte de otros estudios.

ANÁLISIS Y PROPUESTA

7. PROPUESTA DE PROYECTOS DE DESARROLLO URBANO:

El desarrollo de proyectos residenciales está impulsando la economía de distintas zonas del interior de nuestro país. El sector de Playa Coronado ha experimentado un gran crecimiento en los últimos años, con el aumento del comercio, la construcción de plazas comerciales y hoteles de playa en la zona, sin embargo, dada la aparición de otros proyectos de playa, se hace necesario revisar y actualizar la oferta de usos, para dar nuevas opciones a futuros proyectos dentro de los usos contenidos en el Plan Maestro original.

El lugar poblado de Playa Coronado se encuentra en la zona costera del corregimiento de Las Lajas, conocido por sus playas bañadas por el Océano Pacífico y las crecientes inversiones para el desarrollo hotelero y turístico.

Para los promotores de este proyecto, Playa Coronado, representa un área de gran interés por todas las facilidades que ofrece para su desarrollo y atractivo turístico relacionado a las actividades de mar. La inversión actual, en las áreas cercanas, ha permitido una oferta completa de servicios e infraestructura, ideal para fomentar el crecimiento. Por otro lado, el valor potencial del paisaje y la conservación de áreas verdes representan aspectos ponderados por quienes buscan su nueva residencia.

Esta actualización al Plan Maestro original, no sólo va a revitalizar el área del corregimiento de Las Lajas, sino que además va a convertirse en una fuente de empleos a corto y largo plazo, para los habitantes de la zona. Por ser en su mayoría residencias permanentes, se requerirá de cuidado y mantenimiento de las mismas durante todo el año. Así como se intenta que nuevos emprendimientos fomenten la inversión en nuevas infraestructuras, que mejoren la calidad de vida de los que residen en esta área.

Estos mismos argumentos juntos a otras características favorables como: fácil acceso, cercanía con la carretera Panamericana, la infraestructura y equipamiento comunitario existentes, hacen que Coronado siga siendo uno de los mejores proyectos de playa, para panameños y extranjeros, sobre todo de tercera edad.

ANÁLISIS Y PROPUESTA

8. PROPUESTA:

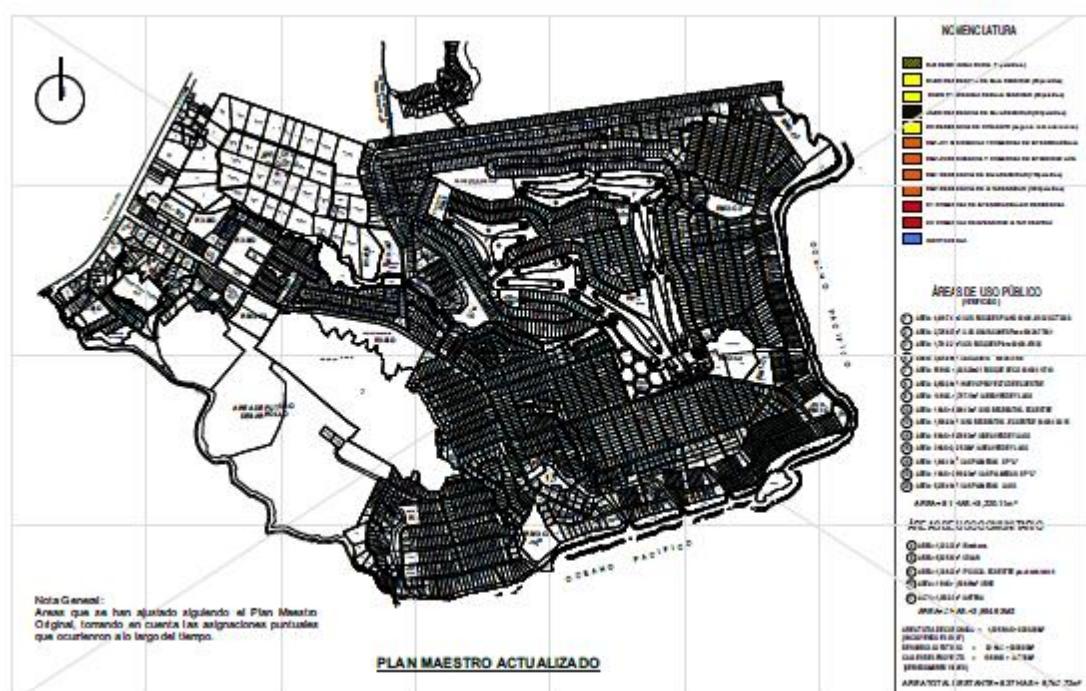
El área de estudio delimitada en esta Actualización del Plan Maestro, incluye los lugares poblados pertenecientes al corregimiento de Las Lajas y Nueva Gorgona, donde predominan proyectos residenciales con viviendas de poca altura, edificaciones de carácter comercial y complejos turísticos.

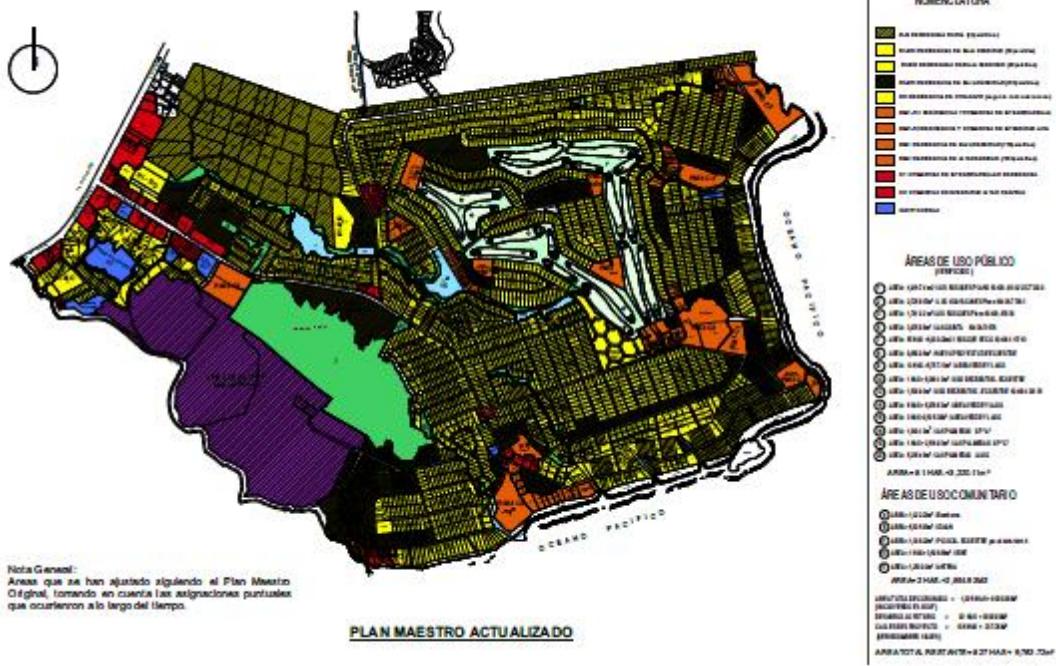
El Plan Maestro actualizado brinda una visión integral tanto de su zona de influencia directa como de las necesidades urbanísticas y expectativas arquitectónicas futuras del corregimiento de Las Lajas y sus alrededores.

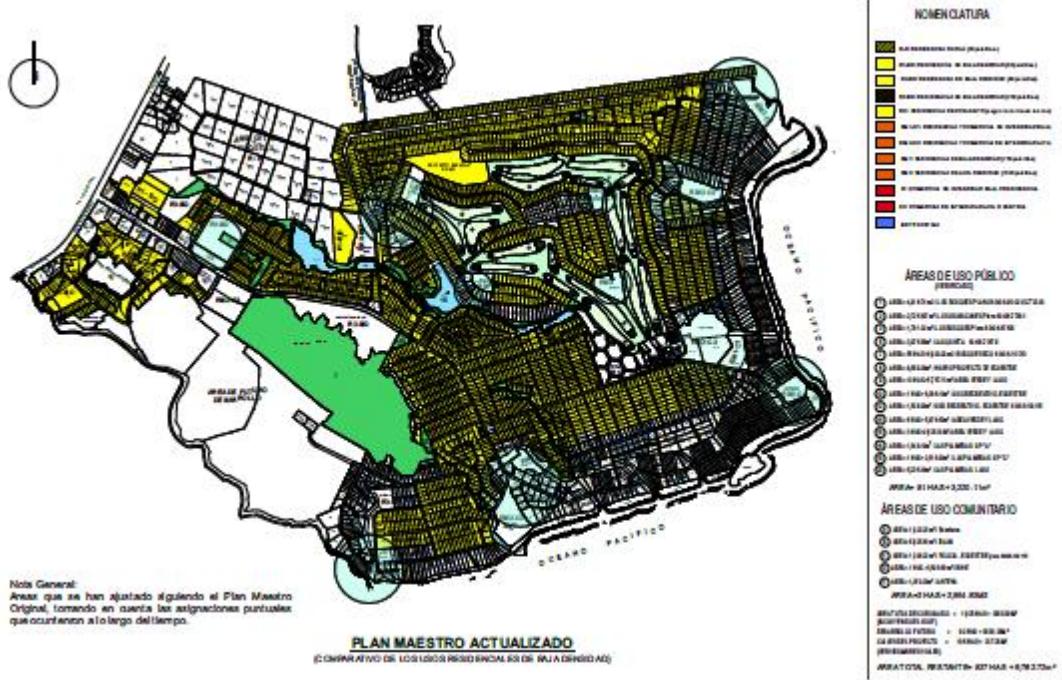
Mediante los usos de suelo propuestos se busca invertir en el desarrollo residencial y comercial de Las Lajas. De igual modo, los usos de suelo propuestos deben complementar los usos existentes en el corregimiento y de los poblados cercanos.

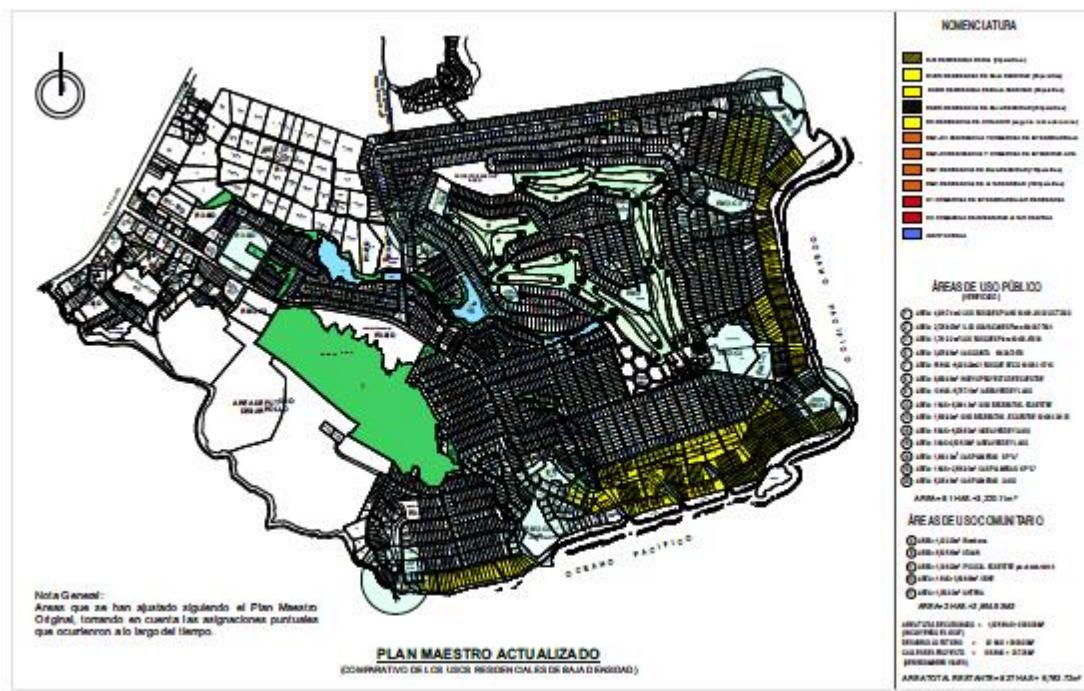
La existencia de áreas verdes, así como espacios destinados para el esparcimiento y fortalecimiento de la vida en comunidad, contribuyen a generar corredores naturales que aportan a la regeneración del ecosistema y la vinculación entre parques. Es por ello que, esta actualización al Plan Maestro, cuenta con el diseño paisajístico de áreas verdes para usos recreativos, espacios para senderos, área de juegos para niños, lugares de resguardo, entre otros.

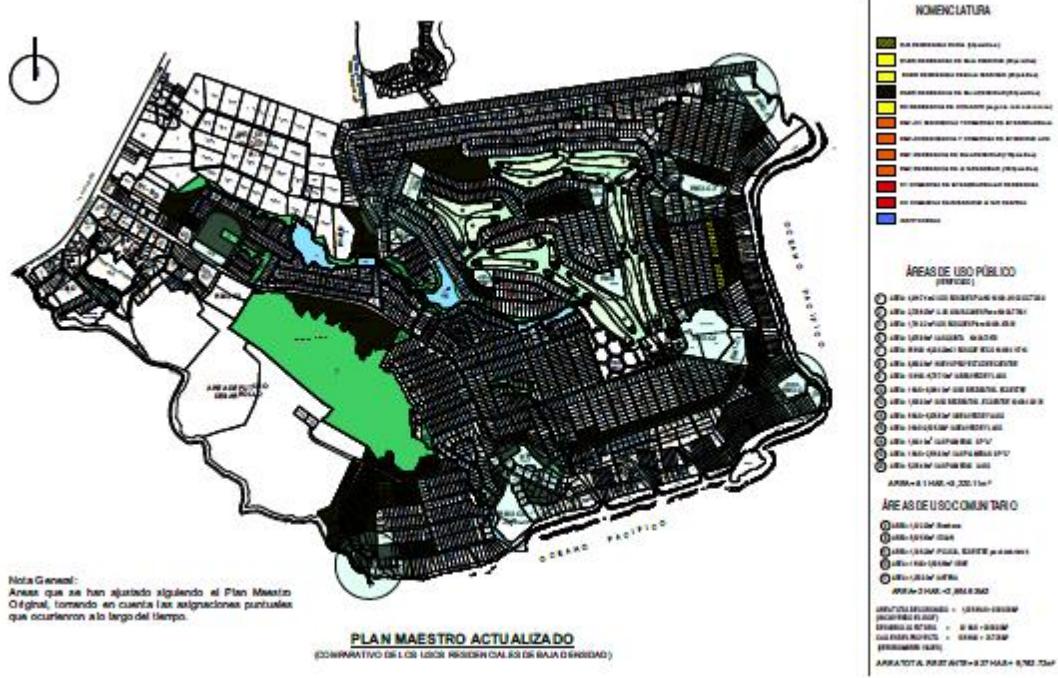
Los usos de suelo propuestos toman como referencia los marcos normativos del sector de Coronado (Resolución No. 130-93) y los de Ciudad Jardín de la ciudad de Panamá, (Resolución No. 160-2002); sabiendo de antemano que la intención que persigue esta Actualización al Plan Maestro es el de crear un marco de referencia que realce el conjunto arquitectónico dentro de un paisaje natural, renovado.

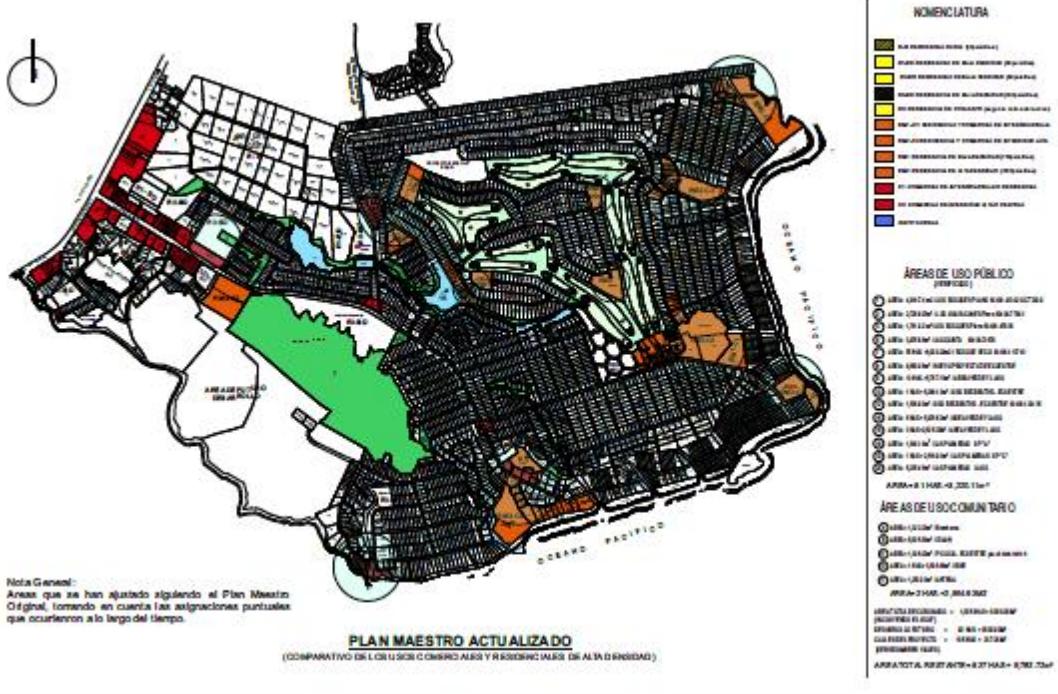


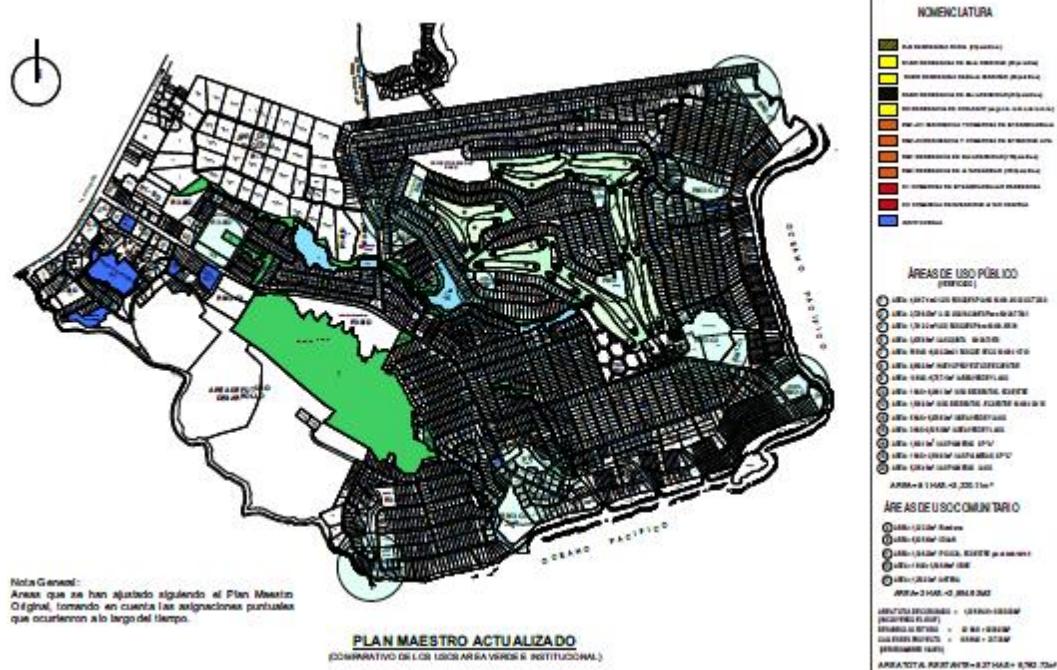












2. NORMAS RESIDENCIALES
(SEGÚN RESOLUCIÓN No. 130-93 DE 1º. DE JUNIO DE 1993)

2.1 NORMA RESIDENCIAL RURAL R-R:

Usos Permitidos:	Construcción, reconstrucción o modificación de edificios destinados a viviendas unifamiliares aisladas y los usos complementarios a la actividad agrícola de la zona (ejemplos: graneros, casetas, establos, gallineros, tanques de agua, pozos, piscinas, bohíos, pequeños depósitos), siempre que dichos usos y sus estructuras no constituyan perjuicios a los vecinos o afecten en forma adversa el carácter residencial agrícola de la zona.
	Se incluye cualquier otro uso similar.
Densidad Neta:	Hasta 50 personas/hectáreas (10 unidades de vivienda/hectárea).
Área Mínima de Lote:	1,000 m ² vivienda unifamiliar.
Frente Mínimo de Lote:	20 ml
Fondo Mínimo de Lote:	Libre
Altura Máxima:	Planta Baja y Dos Altos.
Área de Ocupación Máxima:	50% del área del lote.
Área Libre Mínima:	50% de área del lote.
Línea de Construcción:	La establecida o 5.00 ml mínimo a partir de la línea de propiedad.
Retiro Lateral:	3 ml
Retiro Posterior:	6 ml
Estacionamiento:	Un (1) espacio dentro de la propiedad por unidad de vivienda.

NOTA: Todas las áreas habitables requieren ventilación directa hacia el exterior o hacia un patio interior con un área mínima de 6 m².

2.2 NORMA RESIDENCIAL DE BAJA DENSIDAD R1-BD:

Usos Permitidos:	Construcción, reconstrucción o modificación de edificios destinados a viviendas unifamiliares aisladas, bifamiliares, sus usos complementarios (ejemplos: casetas, tanques de agua, piscinas, bohíos, pequeños depósitos), siempre que dichos usos y sus estructuras no constituyan perjuicios a los vecinos o afecten en forma adversa el carácter residencial de la zona. Se incluye cualquier otro uso similar.
Densidad Neta:	Hasta 50 personas/hectárea (10 unidades de vivienda/hectárea).
Área Mínima de Lote:	800 m ² vivienda unifamiliar. (1 unidad por cada 800 m ²).
Frente Mínimo de Lote:	20 ml
Fondo Mínimo de Lote:	Libre
Altura Máxima:	Planta Baja y Dos Altos.
Área de Ocupación Máxima:	30% del área del lote.
Área Libre Mínima:	70% de área del lote.
Línea de Construcción:	La establecida o 5.00 ml mínimo a partir de la línea de propiedad.
Retiro Lateral:	3.00 ml
Retiro Posterior:	6.00 ml
Estacionamiento:	Un (1) espacio dentro de la propiedad por unidad de vivienda.

NOTA:

- a) Todas las áreas habitadas requieren ventilación directa hacia el exterior o hacia un patio interior con un área mínima de 6 m².
- b) La edificación no debe obstruir la visibilidad de casas existentes.
- c) El área del lote deberá arborizarse un 15% mínimo de superficie.

2.3 NORMA RESIDENCIAL DE BAJA DENSIDAD R2-BD:

Usos Permitidos:	Construcción, reconstrucción o modificación de edificios destinados a viviendas unifamiliares aisladas, bifamiliares, apartamentos y sus usos complementarios (ejemplos: bohíos, pequeños depósitos, casetas, tanques de agua, piscinas), siempre que dichos usos y sus estructuras no constituyan perjuicios a los vecinos o afecten en forma adversa el carácter residencial de la zona. Se incluye cualquier otro uso similar.
Densidad Neta:	Hasta 80 personas/hectárea (16 unidades de vivienda/hectárea).
Área Mínima de Lote:	De 1000 m ² hasta 600 m ² (1) una vivienda unifamiliar.
Frente Mínimo de Lote:	20 ml vivienda unifamiliar.
Fondo Mínimo de Lote:	Libre
Altura Máxima:	4 Plantas (Planta Baja y 3 Altos).
Área de Ocupación Máxima:	30% del área del lote.
Área Libre Mínima:	70% de área del lote.
Línea de Construcción:	La establecida o 5.00 ml mínimo a partir de la línea de propiedad.
Retiro Lateral:	3.00 ml
Retiro Posterior:	6.00 mts
Estacionamiento:	Un (1) espacio dentro de la propiedad por unidad de vivienda.

NOTA:

- a) Todas las áreas habitables requieren ventilación directa hacia el exterior o hacia un patio interior con un área mínima de 6 m².
 - b) La edificación no debe obstruir la visibilidad de casas existentes.
 - c) El área del lote deberá arborizarse un 25% mínimo de superficie.
- (1) Cuando se trate de unir 2 o más lotes, se permitirá una (1) unidad de vivienda cada 600 m².

2.4 NORMA RESIDENCIAL DE BAJA DENSIDAD R3-BD:

Usos Permitidos:	Construcción, reconstrucción o modificación de edificios destinados a viviendas unifamiliares, bifamiliares, apartamentos y sus usos complementarios (ejemplos: bohíos, pequeños depósitos, casetas, tanques de agua, piscinas), siempre que dichos usos y sus estructuras no constituyan perjuicios a los vecinos o afecten en forma adversa el carácter residencial de la zona. Se incluye cualquier otro uso similar.
Densidad Neta:	Hasta 200 personas/hectárea (40 unidades de vivienda/hectárea).
Área Mínima de Lote:	1000 m ²
Frente Mínimo de Lote:	20 ml
Fondo Mínimo de Lote:	Libre
Altura Máxima:	4 Plantas (Planta Baja y 3 Altos).
Área de Ocupación Máxima:	30% del área del lote.
Área Libre Mínima:	70% de área del lote.
Línea de Construcción:	La establecida o 5.00 ml mínimo a partir de la línea de propiedad.
Retiro Lateral:	3.00 ml
Retiro Posterior:	6.00 ml
Estacionamiento:	Dos (2) espacios dentro de la propiedad por unidad de vivienda.

NOTA:

- a) Todas las áreas habitables requieren ventilación directa hacia el exterior o hacia un patio interior con un área mínima de 6 m².
- b) El área del lote deberá arborizarse un 25% mínimo de su superficie.
- c) Toda edificación debe cumplir con un sistema de tratamientos residuales, el cual debe cumplir con los requisitos y normas del Ministerio de Salud.

2.5 NORMA RESIDENCIAL DE ALTA DENSIDAD RM-1:

Usos Permitidos:	Construcción, reconstrucción o modificación de edificios multifamiliares, viviendas bifamiliares, casas en hilera y sus usos complementarios (ejemplos: bohíos, pequeños depósitos, casetas, piscinas) edificios docentes, religiosos, institucionales, culturales, filantrópicos, asistenciales, oficinas, siempre que dichos usos y sus estructuras no constituyan perjuicios a los vecinos o afecten en forma adversa el carácter residencial multifamiliar de la zona. Se permite locales comerciales en la planta baja de los edificios para el expendio de artículos de consumo en general.
Densidad Neta:	Hasta 750 personas/hectárea (150 unidades de vivienda/hectárea).
Área Mínima de Lote:	600 m ² apartamentos.
Frente Mínimo de Lote:	20 ml
Fondo Mínimo de Lote:	30 mts
Altura Máxima:	Según densidad.
Área de Ocupación Máxima:	100% del área de construcción por retiros (en planta baja).
Área Libre Mínima:	La que resulte al aplicar los retiros.
Retiro Lateral:	Ninguno: En planta baja y tres altos con pared ciega acabada hacia el vecino. 1.50 ml: Área de servicio. 2.50 ml: Área Habitacional
Retiro Posterior:	Ninguno: En planta Baja y tres altos con pared ciega acabada hacia el vecino. 5 ml: Torre Cuando colinda con zonificación residencial: Aplicar las opciones ilustradas.
Estacionamiento:	Hasta 125 m ² : 1/vivienda Hasta 160 m ² : 1.25/vivienda Hasta 200 m ² : 1.5/vivienda Hasta 300 m ² : 2/viviendas Hasta 400 m ² : 2.5/viviendas Hasta 500 m ² : 3/viviendas Más de 500 m ² : 3.5/viviendas

Los niveles de estacionamiento en área cerrada tendrán ventilación, ya sea horizontal o vertical través de pozos o rejillas en los pisos.

NOTA: Todas las áreas habitables requieren ventilación directa hacia el exterior o hacia un patio interior con un área mínima de 6 m².

2.6 NORMA RESIDENCIAL DE ALTA DENSIDAD RM-2:

Usos Permitidos: Construcción, reconstrucción o modificación de edificios multifamiliares, viviendas bifamiliares, casas en hilera y sus usos complementarios (ejemplos: bohíos, pequeños depósitos, casetas, piscinas) edificios docentes, religiosos, institucionales, culturales, filantrópicos, asistenciales, oficinas, siempre que dichos usos y sus estructuras no constituyan perjuicios a los vecinos o afecten en forma adversa el carácter residencial multifamiliar de la zona. Se permite locales comerciales en la planta baja de los edificios para el expendio de artículos de consumo en general.

Densidad Neta: Hasta 1,000 personas/hectárea (200 unidades de vivienda/hectárea).

Área Mínima de Lote: 800 m² apartamentos.

Frente Mínimo de Lote: 20.00 ml

Fondo Mínimo de Lote: 40.00 ml

Altura Máxima: Según densidad y restricciones establecidas por Aeronáutica Civil (aeropuertos).

Área de Ocupación Máxima: Área de construcción por retiros (en planta baja).

Área Libre Mínima: La que resulte al aplicar los retiros.

Retiro Lateral: Ninguno: en Planta Baja y cuatro Altos con pared ciega.
1.50 ml: Área de servicio o pared ciega.
2.50 ml: Área Habitacional

Retiro Posterior: 5.00 ml: Torre

Estacionamiento:	Hasta 125 m ² :	1/vivienda
	Hasta 160 m ² :	1.25/vivienda
	Hasta 200 m ² :	1.5/vivienda
	Hasta 300 m ² :	2/viviendas
	Hasta 400 m ² :	2.5/viviendas
	Hasta 500 m ² :	3/viviendas
	Más de 500 m ² :	3.5/viviendas

Los niveles de estacionamiento en área cerrada tendrán ventilación, ya sea horizontal o vertical a través de pozos o rejillas en los pisos.

NOTA: Todas las áreas habitables requieren ventilación directa hacia el exterior o hacia un patio interior con un área mínima de 6 m².

2.7 NORMA RESIDENCIAL DE CONJUNTO R-C:

a. PROPÓSITOS:

Con el propósito de obtener un ambiente residencial más agradable, a través de la conservación del medio ambiente natural y para lograr una adecuada convivencia entre vecinos, se promoverán los conjuntos residenciales, como una apropiada solución a los problemas de contaminación y al aislamiento en que viven los residentes de una misma comunidad.

Este tipo de proyecto deberá favorecer un desarrollo más estético y creativo; obtener un uso más racional de la tierra y permitir, de ser el caso, una variedad en los tipos de estructuras residenciales, sin alterar la densidad estipulada en el área. Estos desarrollos podrán lograr economías considerables al minimizar la infraestructura de calles, acueducto, alcantarillado, electricidad, teléfono y el movimiento de tierra; promueve la creación de espacios comunes de esparcimiento y facilita y abarata, por tanto, la dotación de facilidades que difícilmente pueden brindarse en forma individual, tales como piscinas, cancha de tenis, siembras, etc.

b. REQUISITOS:

Contar con un área de terreno que por sus características permita el desarrollo de un residencial de conjunto (**R-C**). El terreno deberá contar con acceso público.

El **R-C** contará con un sistema privado de circulación interior vehicular y/o personal, en material duro compactado, tales como: concreto, asfalto, grava, tosca. Áreas de esparcimiento comunes, tales como: áreas de juego, plazoletas, piscinas, canchas, etc.

El conjunto será presentado en forma integral, mediante un anteproyecto que incluya lotes, viviendas, áreas comunales y áreas verdes o recreativas. Deberá proponer no menos de un árbol por familia.

Este tipo de desarrollo se organizará bajo el Régimen de Propiedad Horizontal, de Cooperativas de Vivienda o bajo una sola finca que pertenezca a persona natural o jurídica.

Para los efectos de tramitación, el proyecto será aprobado por Ingeniería Municipal, previo análisis y aprobación del MIVIOT; por tanto, no seguirá el procedimiento de urbanización. En caso de que el proyecto presente vías con características que requieran su unión con otras vías públicas existentes por construir, será tratado como urbanización sólo la parte correspondiente a tales nuevas vías. El MIVIOT establecerá tal condición cuando se presente.

c. USOS PERMITIDOS:

El desarrollo Residencial de conjunto se permitirá en todas las áreas con zonificación residencial, con previa autorización de la Dirección de Control y Orientación del Desarrollo, del Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial (MIVIOT).

Se permitirá la construcción de edificios unifamiliares aislados, bifamiliares, casas en hileras, casas de apartamentos, y para sus usos complementarios. En los casos donde se propongan lotes independientes, el tamaño de los mismos podrá ser reducido de lo exigido por la zonificación del área, hasta ser una superficie que sea aceptada por el MIVIOT, de acuerdo a los méritos del proyecto. Estos lotes o unidades de viviendas pueden ser agrupados o aislados, para lograr el mejor funcionamiento del conjunto, siempre y cuando, el área restante sea usada como área verde y/o recreativa para las familias residentes dentro del conjunto, cuyo mantenimiento correrá por cuenta de los propietarios.

- d. **Densidad Neta (*)**: La que permita la zonificación del área y las densidades adicionales que puedan obtenerse por el uso de la norma de bonificación.
- e. **Área Mínima de la unidad de vivienda**: 25 m² de construcción. Para casos especiales, según aprobación del MIVIOT.
- f. **Altura Máxima**: Planta baja y tres altos en vivienda unifamiliar, bifamiliar y casas en hilera. En casa de apartamentos varía, según la densidad.
- g. **Área Recreativa, social, área verde o de jardinería para uso comunal**: 25 m² por unidad/vivienda.
- h. **Retiro Lateral**: Según zonificación vigente, en fincas colindantes al conjunto. En vivienda unifamiliar, bifamiliar, casas en hilera y de apartamentos hasta 3 plantas: 3 mts. entre unidades, siempre y cuando, por lo menos una pared sea ciega.
Retiros entre edificios del proyecto de más de (3) plantas, serán los siguientes: entre dos paredes sólidas o una de ellas con ventanas: 3 mts.; entre paredes con ventanas: 6 mts.
- i. **Retiro Posterior**: Según zonificación vigente en fincas colindantes al Conjunto.
- j. **Estacionamiento**: El número de estacionamientos será determinado de acuerdo a su ubicación según las normas vigentes.

(*) La densidad se calcula en base a la superficie total del terreno.

NOTA: Todas las áreas habitables requieren ventilación directa hacia el exterior o hacia un patio interior con un área mínima de 6 m².

2.8NORMA COMERCIAL DE INTENSIDAD BAJA O BARRIAL C1:

Usos Permitidos:	Instalaciones comerciales y de servicios en general relacionadas con las actividades mercantiles y profesionales de la vecindad o del barrio, siempre y cuando no afecten o perjudiquen el área residencial establecida.
	El uso comercial o residencial se podrá dar en forma combinada o independiente, de acuerdo a la norma residencial de la zona.
Área Mínima de lote:	1,500.00 m ²
Frente Mínimo de lote:	20.00 ml.
Fondo Mínimo de lote:	Libre
Área libre Mínima de lote:	40% del área del lote
Línea de construcción:	La establecida o 2.50 ml. mínimo a partir de la línea de propiedad.
Área de Ocupación Máxima:	60% del área del lote.
Altura Máxima:	Será determinada por el código de zona predominante en el sector. Se aplican restricciones de Aeronáutica Civil (aeropuerto).
Retiro Lateral:	En el caso de que se utilicen aberturas, el retiro lateral mínimo será de 2.50 ml.
Retiro Posterior:	5.00 ml.
Estacionamientos:	Un (1) espacio por cada 60.00 m ² de uso comercial u oficina.

2.9 NORMA COMERCIAL DE INTENSIDAD ALTA O CENTRAL C2:

1. Usos Permitidos:

Instalaciones comerciales y de servicios en general, relacionadas a las actividades mercantiles y profesionales del centro urbano. La actividad comercial incluirá el manejo, almacenamiento y distribución de mercancías.

En esta zona se permitirá además el uso residencial multifamiliar de alta densidad (**RM-1 y RM-2**), así como los usos complementarios a la actividad de habitar, ya sea en forma combinada o independiente.

2. Normas de Desarrollo:

Área Mínima de lote:	3,000.00 m ²
Frente Mínimo de lote:	40.00 ml
Fondo Mínimo de lote:	75.00 ml
Área libre Mínima:	La que resulte al aplicar los retiros.
Línea de construcción:	La establecida o 5.00 ml. mínimo a partir de la línea de propiedad.
Área de Ocupación Máxima:	100% del área construible por retiros (en planta baja).
Altura Máxima:	Será determinada por el código de zona predominante en el sector. Se aplican restricciones establecidas por Aeronáutica Civil (aeropuerto).
Retiro Lateral:	2.50 con aberturas. 1.50 con pared ciega
Retiro Posterior:	Ninguno en planta baja, cuatro y cinco altos con pared ciega, acabada hacia el vecino. Cuando colinde con Residencial de Alta Densidad RM1 y RM2 , respectivamente, cuando colinde con residencial de baja y mediana densidad, aplicar las opciones ilustradas. 5.00 ml
Estacionamientos:	Un (1) espacio por cada 150.00 m ² en depósitos. Un (1) espacio por cada 60.00 m ² de uso comercial u oficina

ESTIPULACIONES GENERALES

- La dimensión mínima para los espacios de estacionamientos será de 2.50 ml. X 5.00 ml.
- Todas las actividades de carga, descarga, almacenamiento, mercadeo o maniobra, deberán realizarse dentro de los límites de la propiedad.
- Los edificios comerciales, deberán contar con un alero corrido o elemento estructural, el cual estará a una altura libre máxima de 3.50 mts., medida desde el nivel superior de la acera y con una cobertura del 75% de la acera, sin que necesariamente sea mayor de 2.50 mts., previendo una distancia libre de 0.25 cm., mínimo, medido desde el cordón de la acera.
- El área de lote privará sobre el frente y el fondo mínimo del lote.

2.10 CÓDIGO P (FACILIDADES PÚBLICAS Y COMUNALES)

En todas las urbanizaciones, ya sean en áreas urbanas o rurales, se cederá gratuitamente al Estado las áreas necesarias para el sistema vial, acueducto, pluvial, sanitario, estacionamientos para la playa, lagos o ríos y cualquiera otra que por razones especiales sea necesario, incluyendo las áreas destinadas para tanques sépticos y de almacenamiento de agua potable.

Se cederá igualmente, terrenos para uso público, exclusivamente para áreas verdes o jardines, zonas deportivas, de recreo y de expansión, en la proporción que se establece a continuación:

- a. Urbanizaciones de baja densidad de población:

De 25 hab./ha. a 400 hab./ha.

Zonificación **R-R, R1-BD, R2-BD**

5% del área útil de lotes.

- b. Urbanizaciones de alta densidad de población:

De 750 hab./ha. a 1,500 hab./ha.

Zonificación **RM-1, RM-2, RM-3**

10% del área útil de lotes.

El uso comercial (**C-2**) se computará con la densidad más alta circundante al proyecto. En caso de que se demuestre que el uso **C-2** será utilizado únicamente como uso comercial, el área a ceder para uso público se computará con un 5% del área útil de lotes.

Todas las áreas de parques y recreo que se establezcan en las urbanizaciones, deberán ser respetadas y en ningún caso el Estado u entidad gubernamental podrá utilizarlas para otros fines.

PARÁGRAFO:

Solamente en aquellas urbanizaciones menores de dos (2) hectáreas, quedará a criterio del Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial (MIVIOT), la superficie por ceder para áreas verdes o jardines, la cual nunca será superior a los porcentajes establecidos (detallados arriba) salvo propuesta del propietario.

Para cualquier aumento en las densidades de población establecidas en las urbanizaciones aprobadas o en proceso de construcción, las áreas verdes y de recreo para uso común se adicionarán a razón de 10.00 m² por unidad de vivienda adicional.

Los cambios de zonificación de baja densidad a alta densidad, deberán ser compensados por un área de esparcimiento de uso común dentro de la propiedad, debidamente habilitada, equivalente a 10.00 m² por unidad de vivienda adicional.

En las áreas cedidas, cualquier uso contrario al especificado en el **Código P**, tendrá que ser sometido al Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial (MIVIOT).

En las urbanizaciones cuyo desarrollo se realice por etapas, previa consulta con el Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial (MIVIOT), se dejará un área de uso público (provisional o permanente) que corresponderá proporcionalmente al área útil de lotes de la etapa que se desarrolla. Este criterio se aplicará igualmente a todas las etapas sucesivas. Las áreas de uso público provisional de cada etapa podrán ser utilizadas para otros usos, siempre y cuando, se aprueben nuevas áreas de uso público que correspondan proporcionalmente al total de áreas útil de lotes desarrollados hasta esa etapa o al área de uso público originalmente propuesto para toda la urbanización.

2.11 CODIGO F (FACILIDAD COMUNITARIA)

Este código permite aquellas actividades recreativas, deportivas, o de expansión (Ejemplos: parques, canchas de golf, canchas de tenis, club ecuestre o caballeriza), cuyo uso es comunitario, pero restringido y no para uso público.

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

1. CONCLUSIONES:

- Es necesario que las normativas de zonificación vigentes en Playa Coronado sean revisadas y modificadas de modo que sean de mayor beneficio para el crecimiento urbano ordenado.
- El área de estudio posee una ubicación de gran valor y cierto nivel de desarrollo urbano. El auge de la construcción residencial y hotelera, de años pasados, es un factor que ha incrementado el costo de la vivienda en el sector y predice un mayor incremento en los próximos años, siempre y cuando, se revitalice el Plan con una revisión como la que estamos presentando, por lo que es buen momento para invertir en un proyecto de carácter residencial.
- Las tendencias de expansión sugieren que un mayor número de usos de suelo puedan implementarse en la zona. El Plan Maestro Actualizado se acoge a esto, ya que propone adaptación y la mejora de las perspectivas de desarrollo del área.
- El Plan Maestro Actualizado representará para el corregimiento de Las Lajas una muestra de crecimiento ordenado y planificado, e integralmente favorable para la zona; representando una mejora para la economía de los pobladores, gracias a la creación de empleos directos e indirectos que favorecerán también a las comunidades cercanas.

2. RECOMENDACIONES:

- El estudio que se ha realizado mediante la actualización de este Plan Maestro, considera imperativo estructurar la zonificación del corregimiento de Las Lajas, como herramienta para impulsar el crecimiento urbano ordenado y predecir su futura infraestructura.
- Se sugiere tomar en cuentas el desarrollo residencial, comercial y turístico de la zona, de forma tal que se puedan complementar con los usos de suelo propuestos en el proyecto.
- Aumentar la densidad de algunas áreas es imprescindible para mejorar la oferta, y así evitar la expansión residencial actual con proyectos de un m² menor que propicien la vida en comunidad y hagan más accesible a los compradores y evitar la expansión del ejido que atenta contra la conservación ambiental de la zona.

FOTOS DEL ÁREA DE ESTUDIO:



Foto 35: Supermercado Rey (Entrada de Playa Coronado)



Foto 36: Puente Peatonal (carretera Panamericana)



Foto 37: Cuneta (carretera Panamericana)

FOTOS DEL ÁREA DE ESTUDIO:



Foto 38: Coronado Mall (Entrada de Playa Coronado)



Foto 39 - Planta de Gas Natural Fenosa (Ave. R. Eisenmann)



Foto 40: Caseta de I.D.A.A.N (Paseo Las Quintas)

FOTOS DEL ÁREA DE ESTUDIO:



Foto 41: S/M La Cosita (Ave. R. Eisenmann)



Foto 42: Entrada a la finca del proyecto

