

# **NORMAS ESPECIALES PARA MANTENER EL CARÁCTER DE CIUDAD JARDÍN EN LA REGIÓN INTEROCÉANICA**



**República de Panamá  
Ministerio de Vivienda**

Resolución N°139-2000  
del 8 de agosto del 2000

**AUTORIDAD DE LA REGIÓN INTEROCÉNICA**

REPÚBLICA DE PANAMÁ  
MINISTERIO DE VIVIENDA  
RESOLUCION No. 139-2000  
(de 8 de agosto de 2000)



**"Por la cual se aprueban normas especiales para mantener el carácter de Ciudad Jardín en la Región Interoceánica"**

**El Ministro de Vivienda**

**En uso de sus facultades legales,**

**CONSIDERANDO:**

Que mediante la Ley 9 de 25 enero de 1973, se crea el Ministerio de Vivienda, Institución que entre sus funciones tiene la de proceder al planeamiento y desarrollo ordenado de las áreas urbanas y centros poblados; elaborar planes de desarrollo urbano a nivel nacional, regional y local y la de proponer normas y reglamentos sobre desarrollo urbano y vivienda.

Que por la reversión a la República de Panamá del territorio de la Antigua Zona del Canal, sus tierras y bienes se han ido incorporando paulatinamente al desarrollo urbano del país sin que la normativa vigente, Decreto Ejecutivo 36 de 31 de agosto de 1998, contemple reglamentaciones que garanticen la conservación de las áreas verdes y del entorno urbano que hoy día se observan en estas áreas.

Que la Ley 21 de 2 de julio de 1997, que aprueba el Plan Regional y el Plan General de Uso, Conservación y Desarrollo del Area del Canal, regula únicamente los usos de suelo.

Que se hace necesario implementar un sistema normativo especial para el área de la Región Interoceánica, a fin de salvaguardar el ambiente natural existente e impedir el deterioro paulatino que puede sufrir el conjunto urbano.

**RESUELVE:**

**ARTICULO PRIMERO:** Aprobar las normas especiales para mantener el carácter de Ciudad Jardín en la Región Interoceánica.

## **ARTICULO SEGUNDO: Normas Especiales**

### **A. CONCEPTO, OBJETIVOS y APLICACIÓN**

#### **a.1. Concepto**

Se denomina Ciudad Jardín al desarrollo físico-espacial aplicado dentro de la Región Interoceánica; en que sus áreas residenciales, comerciales, industriales, turísticas, de transporte, administrativas y las áreas verdes se conjugan de forma armoniosa y dinámica. Los elementos del paisaje natural y los elementos urbanos (edificaciones, infraestructura, mobiliario urbano), interaccionan creando de este modo un espacio óptimo (hábitat) para sus residentes y usuarios. Consiste en una serie de comunidades autónomas donde las tres funciones básicas: habitar, trabajar y recrearse armonizan con las áreas verdes y boscosas; combinando las casas, otras edificaciones y avenidas con árboles en hileras y jardines.

#### **a.2.**

1. Conservar las características ambientales y arquitectónicas actuales de la Ciudad Jardín, tomando en cuenta la necesidad de adaptar este concepto al cambio en el sistema de tenencia de la tierra y a los nuevos usos de suelo.
2. Mantener los valores de propiedad y la identidad de cada sector dentro de la Región Interoceánica, brindando ciertas pautas de diseño urbano.
3. Definir los parámetros requeridos para la conservación de las características ambientales, arquitectónicas e históricas en el proceso de urbanización de los diferentes sectores de esta Región, adoptando para ello el concepto de Ciudad Jardín como criterio director de las actividades de planeamiento, construcción y mantenimiento de edificaciones nuevas y mejoras a las existentes.
4. Coordinar con las distintas dependencias nacionales y municipales para asegurar un desarrollo urbanístico y mantenimiento acorde con el concepto de Ciudad Jardín.

#### **a.3. Ambito de Aplicación y Vigencia**

1. Las normas especiales para mantener el carácter de Ciudad Jardín se aplicarán en las tres regiones designadas en el Plan General como región Atlántico, Centro y Pacífico, con sus respectivas subregiones; así como los sectores de planificación identificados por el Plan Metropolitano, localizado dentro de estas subregiones; sobre aquellos bienes, estructuras e infraestructuras existentes y las que se realicen en el futuro siempre y cuando se encuentren dentro de áreas urbanas.
2. Las reglamentaciones de este documento deberán ser revisadas y evaluadas en su totalidad por las instituciones con competencia en la planificación urbana, a los cinco (5) años de haber entrado en vigencia. Dicha revisión deberá contar con la participación de la comunidad.

#### **a.4. Organización Social y Comunitaria**

1. Se deberán fortalecer las asociaciones de vecinos para que colaboren con las autoridades competentes en la aplicación de esta reglamentación.

#### a.5. Glosario

1. *Alcorque*: cajón de tierra que se excava en superficies pavimentadas, dentro del cual se siembra un arbusto o un árbol, se utiliza para garantizar un mínimo de oxígeno, agua y nutrientes a la planta.
2. *Anuncios publicitarios*: Son todos aquellos anuncios que tienen el propósito de dar a conocer un producto, venderlo u ofrecer un servicio con fines lucrativos.
3. *Anuncios informativos*: Son todos aquellos anuncios que tienen el propósito de brindar información geográfica, urbana e institucional.
4. *Area de recreación activa*: Espacio destinado al desarrollo de nuestras capacidades motoras como jugar, saltar, correr, caminar, nadar.
5. *Area de recreación pasiva*: Espacio destinado a actividades contemplativas y reflexivas, donde es predominante el uso de la percepción y los sentidos por encima de las capacidades motoras.
6. *Areas silvestres protegidas*: Tierras, aguas, recursos de subsuelo o de superficie y aire que por razón de su valor real o potencial, de sus atributos físicos, naturales, ecológicos, geológicos, hidrológicos, energéticos y de estrategia ambiental, etnográficos, históricos y antropológicos se encuentran bajo un estricto régimen de protección ambiental y no son desarrollables.
7. *Area verde urbana*: Definido por el Plan General como áreas destinadas al goce de la naturaleza y realización de actividades activas y pasivas. La exuberancia de la vegetación en zonas residenciales en el Area del Canal se identifica como recursos de valor y con mérito para ser conservadas.
8. *Asociación de vecinos*: Agrupación de residentes o moradores de una comunidad con personería jurídica encargada de velar por el mantenimiento y buen uso de todas las áreas públicas de dicha comunidad.
9. *Auditoria ambiental*: Estudio técnico que realiza un inventario de las características físicas, ambientales y de paisaje de un determinado medio natural.
10. *Autopista*: Vía que conecta el área metropolitana con la ciudad, formando una red nacional y urbana que tiene un alto volumen de tránsito y velocidad de diseño. Son vías de acceso controlado con poco énfasis en el acceso a los desarrollos a lo largo de la servidumbre.
11. *Desarrollo de Conjuntos o "Clusters"*: Tipo de desarrollo residencial en el que un conjunto de viviendas se agrupan, creando una relación muy estrecha entre sí. Esta agrupación se da alrededor de espacios comunes o vías de tramos cortos con retornos (martillos o rotondas). El desarrollo de conjuntos consigue el uso más eficiente de los valores naturales de la tierra, mantiene alto porcentaje de espacios abiertos y reduce los costos de desarrollo e infraestructura. La relación estrecha entre viviendas enfatiza la sensación de comunidad.
12. *Espacio abierto*: Espacio al aire libre o parcialmente techado, que permite una interrelación entre el entorno natural o artificial y las personas, estableciéndose en el mismo relaciones sociales y culturales entre ellos y el medio.

13. *Estudio de impacto ambiental*: Estudio técnico que analiza todas las posibles consecuencias de realizar determinadas acciones sobre el medio natural y que establece las formas de mitigación para dichas consecuencias.
14. *Marco de plantación*: Distancia de siembra entre dos árboles o arbustos centro a centro.
15. *Parque urbano distrital*: Espacio abierto que por su carácter y tamaño sirve a un conjunto de comunidades con fines recreativos, pasivos, culturales y deportivos. El parque urbano fortalece e incentiva las relaciones intercomunitarias. EL Sistema de Espacios Abiertos (Plan Metropolitano) incorpora este concepto como parte de dicho sistema.
16. *Parque vecinal*: Espacio abierto que sirve para recreación y disfrute de una comunidad, además de promover las relaciones intervecinales. Los parques vecinales poseen zonas de juegos para infantes, niños y adolescentes, sitios para ancianos y áreas arboladas con bancos y veredas para caminar.
17. *Paseos peatonales, comerciales y ribereños*: Espacios abiertos destinados exclusivamente a las actividades de caminar, trotar, correr, manejar bicicleta, patinar, comprar y pasear; ya sea en zonas urbanas o en líneas costeras.
18. *Plaza*: Espacio abierto de reunión e interrelación de la ciudadanía propio de zonas urbanas consolidadas y de mediana o alta densidad. Suelen estar construidas de elementos impermeables con muy poca o ninguna vegetación, y están relacionadas con la trama vial y peatonal.
19. *Quebrada*: Arroyo o riachuelo que corre por una depresión y cuya área de drenaje no debe ser mayor de 150 hectáreas.
20. *Río*: Curso de agua continua y más o menos caudalosa que va a desembocar en otro, en un lago o en el mar. Su área de drenaje debe ser de más de 150 hectáreas.
21. *Señalización*: Indicaciones marcadas en pavimento o de forma vertical con el propósito de ordenar la circulación peatonal y vehicular. Puede ser informativa, restrictiva o regulativa.
22. *Sección Mínima de Vía*: Medida mínima permitida que se puede construir sin detrimento de la servidumbre vial.
23. *Unidad de conjunto*: Conjunto de características arquitectónicas y ambientales que se relacionan con el desarrollo urbano, socioeconómico e histórico que dan forma a un sitio y su paisaje.
24. *Vegetación tapizante*: Toda aquella vegetación que crece a ras de suelo y que no tiene más de .50 m de altura sobre el nivel de suelo natural.
25. *Vegetación arbustiva*: Toda aquella vegetación que crece sobre el suelo, que va de .50 m hasta 3.00 m de altura sobre el nivel de suelo natural. La misma puede ser o no leñosa.
26. *Vegetación arbórea*: Toda aquella vegetación que crece sobre el suelo, que va de 3.00 m o más de altura sobre el nivel de suelo natural. La misma siempre tiene contextura leñosa.
27. *Vegetación caducifolia*: Vegetación que periódicamente pierde la mayor parte de sus hojas.

28. *Veredas*: Pavimento construido para la circulación peatonal, ubicado entre edificaciones o espacios abiertos que sirve para comunicarlos entre sí. Está se distingue de la acera por construirse independiente de la vialidad, y puede ser techado o no.
29. *Vía Colectora*: Une las vías secundarias con las vías locales, y provee accesos directos a los desarrollos a lo largo de las vías secundarias, también tiene la función de dar acceso de las distintas manzanas o cuadras de un polígono.
29. *Vía Local*: Provee la distribución del tránsito en áreas de uso particular y las conecta con las calles colectoras. El énfasis se hace en la integración con el uso del suelo.
30. *Vía Marginal*: Vía paralela y contigua a una vía principal o secundaria, que sirve para canalizar los accesos hacia los sitios de generación de empleo.
31. *Vía Principal*: Su función es trasladar el volumen de tránsito de mediana y larga distancia hacia las áreas de las principales actividades de empleo.
32. *Vía Secundaria*: Distribuye el tránsito desde las vías principales hacia las diferentes actividades de uso del suelo.

## **B. NORMAS DE URBANIZACION y PAISAJISMO**

### **b.1. Zonificación**

1. Es deber de los residentes, usuarios, promotores de proyecto, profesionales diseñadores y constructores, y autoridades nacionales y municipales, cumplir con las normas que queden establecidas por Ley en la Región Interoceánica. Las actividades que generen los usos del suelo vigentes no han de ser perjudiciales al uso del suelo vecino, ni a la comunidad, ni al medio ambiente y las mismas se desarrollarán dentro de la propiedad.

### **b.2 Vialidad**

1. Las vías existentes dentro de las áreas urbanas de la Región Interoceánica y las nuevas que se construyen tendrán la misma clasificación propuesta por el Plan Metropolitano.
2. Las Autopistas tendrán una servidumbre de 100.00 mts. Su sección será definida por las autoridades competentes.
3. Las Vías Principales por su definición y el flujo de tráfico que implica no podrán ser menores a cuatro carriles. Las vías deberán incluir marginales en aquellos tramos que las autoridades competentes designen. La servidumbre mínima de Vías Principales (V-P) será de 50.00 mts y las secciones a seguir son:

Para vías de cuatro carriles la sección mínima será de 41.00 mts con rodaduras de hormigón o carpeta asfáltica con cordón cuneta de hormigón. Deberá llevar siempre una isleta central de 10.00 mts. de ancho.

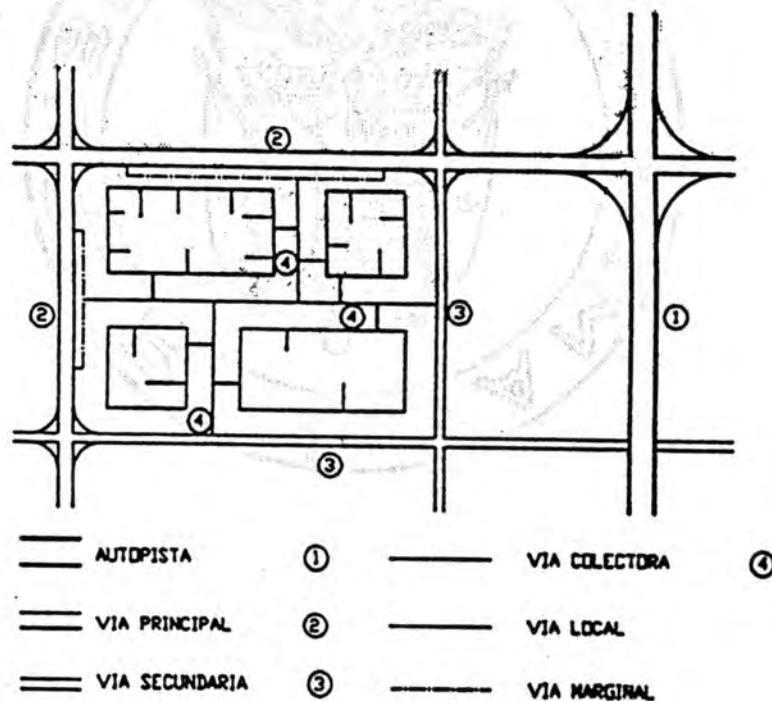
Para vías de seis carriles la sección mínima será de 48.30 mts con rodaduras de hormigón o carpeta asfáltica con cordón cuneta de hormigón. Deberá llevar siempre una isleta central de 10.00 mts. de ancho.

4. Las Vías Secundarias (V-S) tendrán servidumbre mínima de 40.00 mts. Las vías deberán incluir marginales en aquellos tramos que las autoridades competentes designen, las secciones a seguir son:

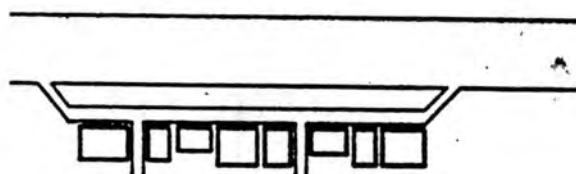
Para vías de cuatro carriles sin marginal la sección mínima será de 34.80 mts con rodaduras de hormigón o carpeta asfáltica con cordón cuneta de hormigón. Deberá llevar siempre una isleta central de 5.00 mts de ancho.

Para vías de dos carriles sin marginal la sección mínima será de 21.30 mts. con rodaduras de hormigón o carpeta asfáltica con cordón cuneta de hormigón. Para vías de dos carriles en áreas industriales la sección mínima será de 23.20 mts con rodaduras de hormigón o carpeta asfáltica con cordón cuneta de hormigón. Deberá llevar siempre una isleta central de 5 mts de ancho.

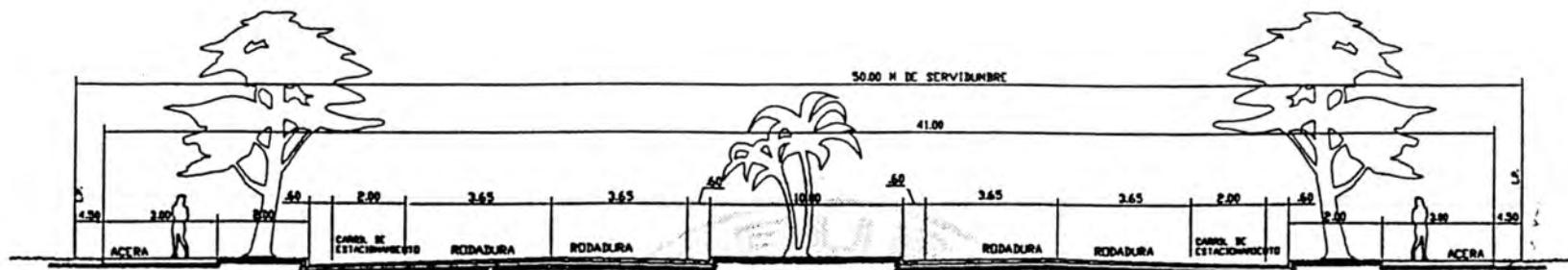
Parágrafo: La Servidumbre de vía secundaria en área industrial será de 30.00 mts.



### CATEGORIAS DE VIAS



### ESQUEMA DE MARGINAL

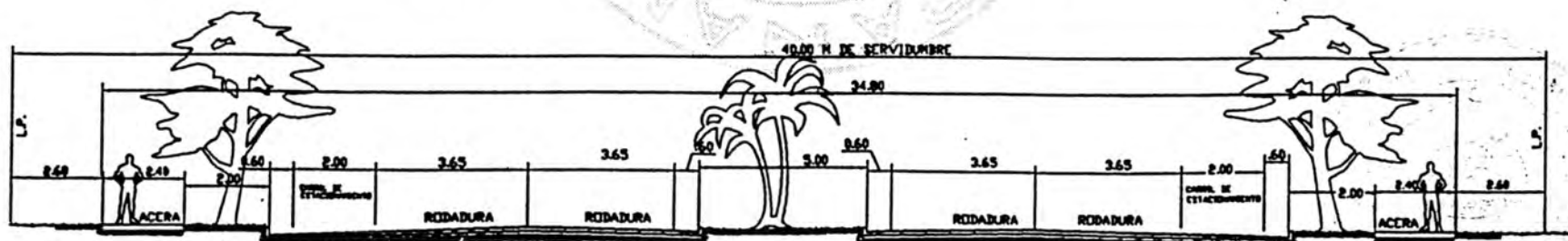


VIA DE 4 CARRILES



VIA DE 6 CARRILES

SECCION CARACTERISTICA DE VIA PRINCIPAL



VIA DE 4 CARRILES

SECCION CARACTERISTICA DE VIA SECUNDARIA

5. Las Vías Colectoras (V-C) tendrán una servidumbre mínima de 20.00 mts y las secciones a seguir son:

Para vías de dos carriles la sección mínima será de 15.80 mts. con rodaduras de hormigón o carpeta asfáltica con cordón cuneta de hormigón.

Para vías de dos carriles la sección mínima será de 17.00 mts. con rodaduras de hormigón o carpeta asfáltica con cuneta abierta pavimentada.

Para vías de dos carriles en áreas industriales la sección mínima será de 19.00 mts con rodaduras de hormigón o carpeta asfáltica con cordón cuneta de hormigón.



6. Las Vías Locales (V-L) tendrán una servidumbre mínima de 15.00 mts y las secciones a seguir son:

Para vías de dos carriles la sección mínima será de 15.00 mts. con rodaduras de hormigón o carpeta asfáltica con cordón cuneta de hormigón.

Para vías de dos carriles la sección mínima será de 15.00 mts. con rodaduras de hormigón o carpeta asfáltica con cuneta abierta pavimentada.

Para vías locales sin salida las secciones mínimas serán las mismas que las de arriba.

**Parágrafo:** Las calles sin salida deberán tener al final un martillo o retorno con redondel interno. El radio de sección y de servidumbre será de 12.50 mts.

7. Las vías marginales (V-M) correrán paralelas a las vías principales y secundarias, su sección será diseñada por las autoridades competentes. Las mismas deberán de tener como mínimo un carril de circulación y uno de estacionamientos a 90°.

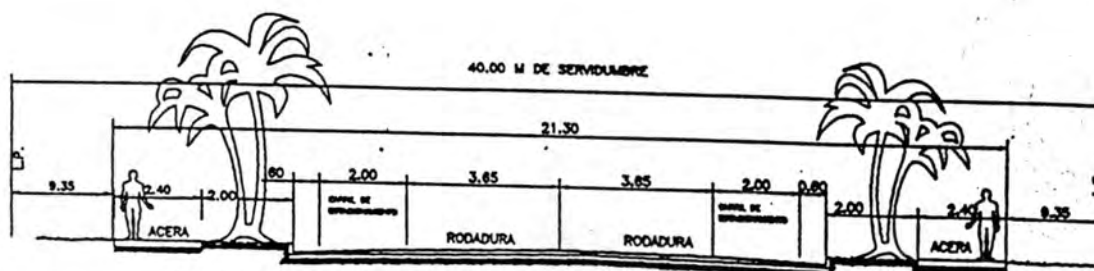
8. Según la categoría de vía, el retiro frontal es el siguiente:

|                 |           |
|-----------------|-----------|
| Vía Principal:  | 10.00 mts |
| Vía Secundaria: | 7.50 mts  |
| Vía Colectora:  | 5.00 mts  |
| Vía Local:      | 3.00 mts  |
| Vía Marginal:   | 3.00 mts  |

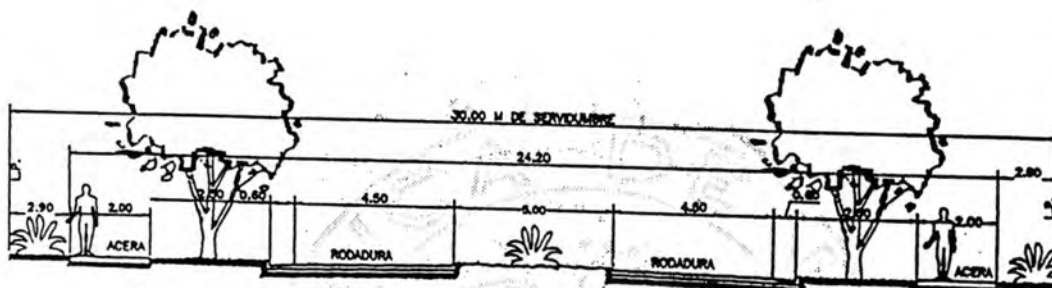
9. Las vías existentes no podrán ser alteradas, obstruidas o modificadas en algunas de sus características, a menos que así lo determinen las autoridades competentes.

10. Las servidumbres públicas no podrán ser objeto de desarrollo de actividades que no sean otras que la libre circulación vehicular, peatonal y mantenimiento del ornato de las áreas verdes que existan dentro de ellas.

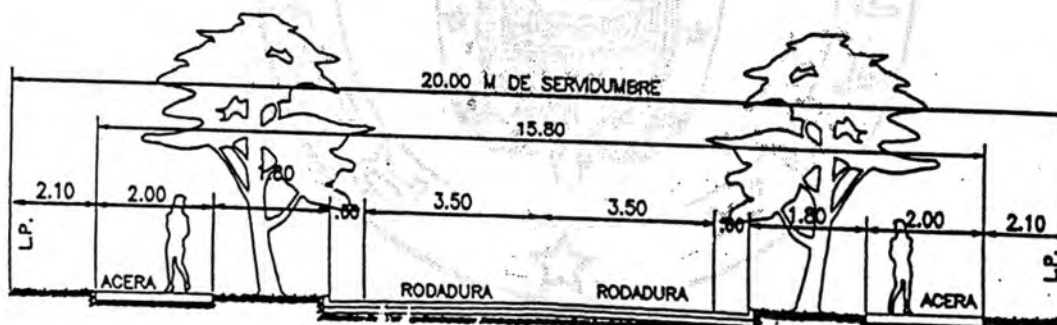
11. Las vías sin salida no pueden tener un largo superior a 150.00 mts contados a partir de su inicio desde la colectoras hasta el punto de retorno.



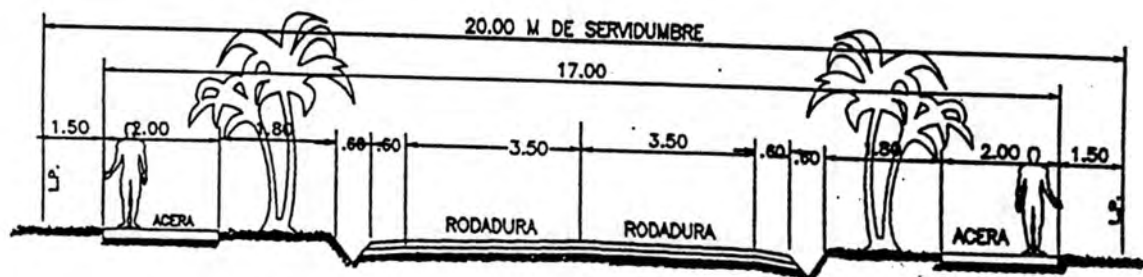
SECCION CARACTERISTICA DE VIA SECUNDARIA



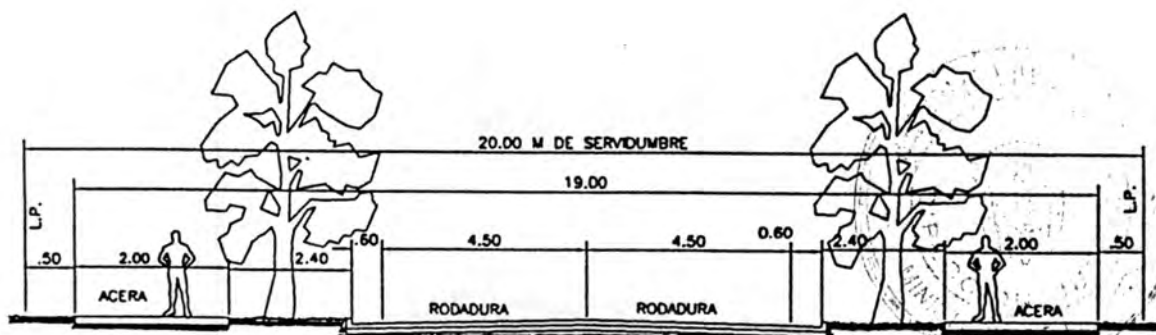
SECCION CARACTERISTICA DE VIA SECUNDARIA  
EN AREA INDUSTRIAL



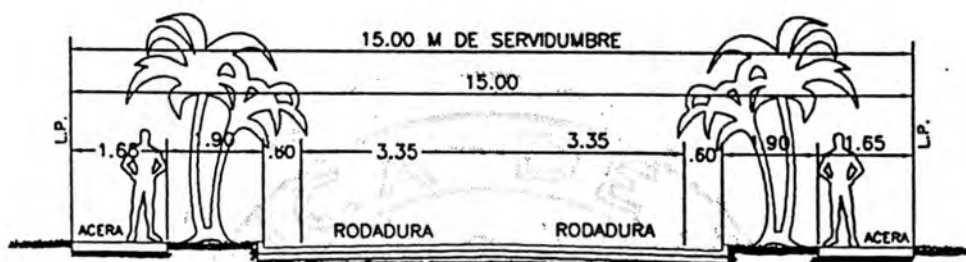
VIA DE DOS CARRILES



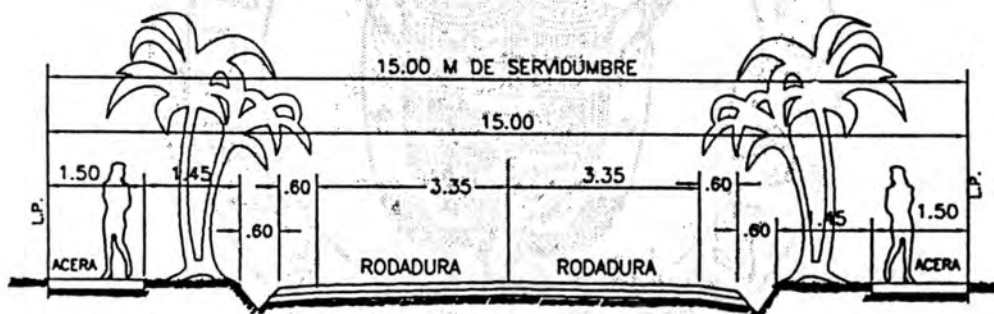
SECCION CARACTERISTICA DE VIA COLECTORA



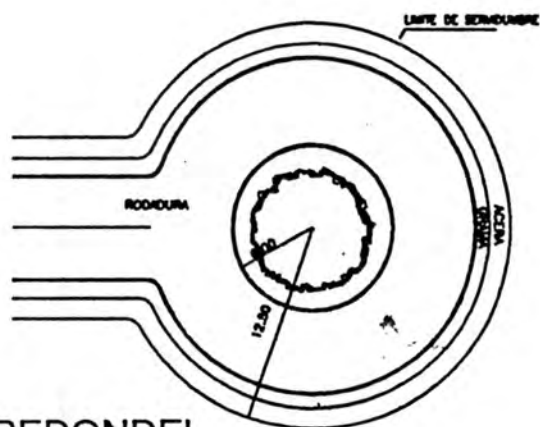
SECCION CARACTERISTICA DE VIA COLECTORA  
EN AREA INDUSTRIAL



VIA CON CORDON CUNETA



VIA CON CUNETA ABIERTA  
SECCION CARACTERISTICA DE VIA LOCAL



ROTONDA O REDONDEL

12. Está prohibido el abastecimiento de comercios, industrias u otra actividad generadora de empleo directamente por vías locales. Se promoverá el abastecimiento por vías marginales, secundarias y colectoras. Así mismo el transporte público colectivo y de carga no podrá circular por vías locales, a menos que cuenten con el permiso de las autoridades competentes.

13. Para cruces entre vías colectoras, locales o colectoras con locales el radio mínimo de giro entre calles que se crucen en  $90^\circ$  será de 7.5 mts. Para cruces cuyo ángulo sea  $60^\circ$  o menor se deberá crear un delta y utilizar el radio arriba especificado en el giro interno. Para cruces cuyo ángulo sea  $120^\circ$  o mayor se utilizará un arco tangente a los bordes de calle.

14. Para cruces entre vías principales, secundarias y colectoras con secundarias, secundarias con principales, principales y secundarias con marginales o entre vías dentro de áreas industriales el radio mínimo de giro entre calles que se crucen en  $90^\circ$  será de 15.00 mts. Para cruces cuyo ángulo sea  $60^\circ$  o menor se deberá crear un delta y utilizar el radio arriba especificado en el giro interno. Para cruces cuyo ángulo sea  $120^\circ$  o mayor se utilizará un arco tangente a los bordes de calle.

### b.3. Aceras y Veredas

1. Las veredas y aceras peatonales pueden ser de hormigón, capa asfáltica, adoquines, baldosas, piedra, ladrillos u cualquier otro material impermeabilizado, resistente al desgaste y antideslizante.

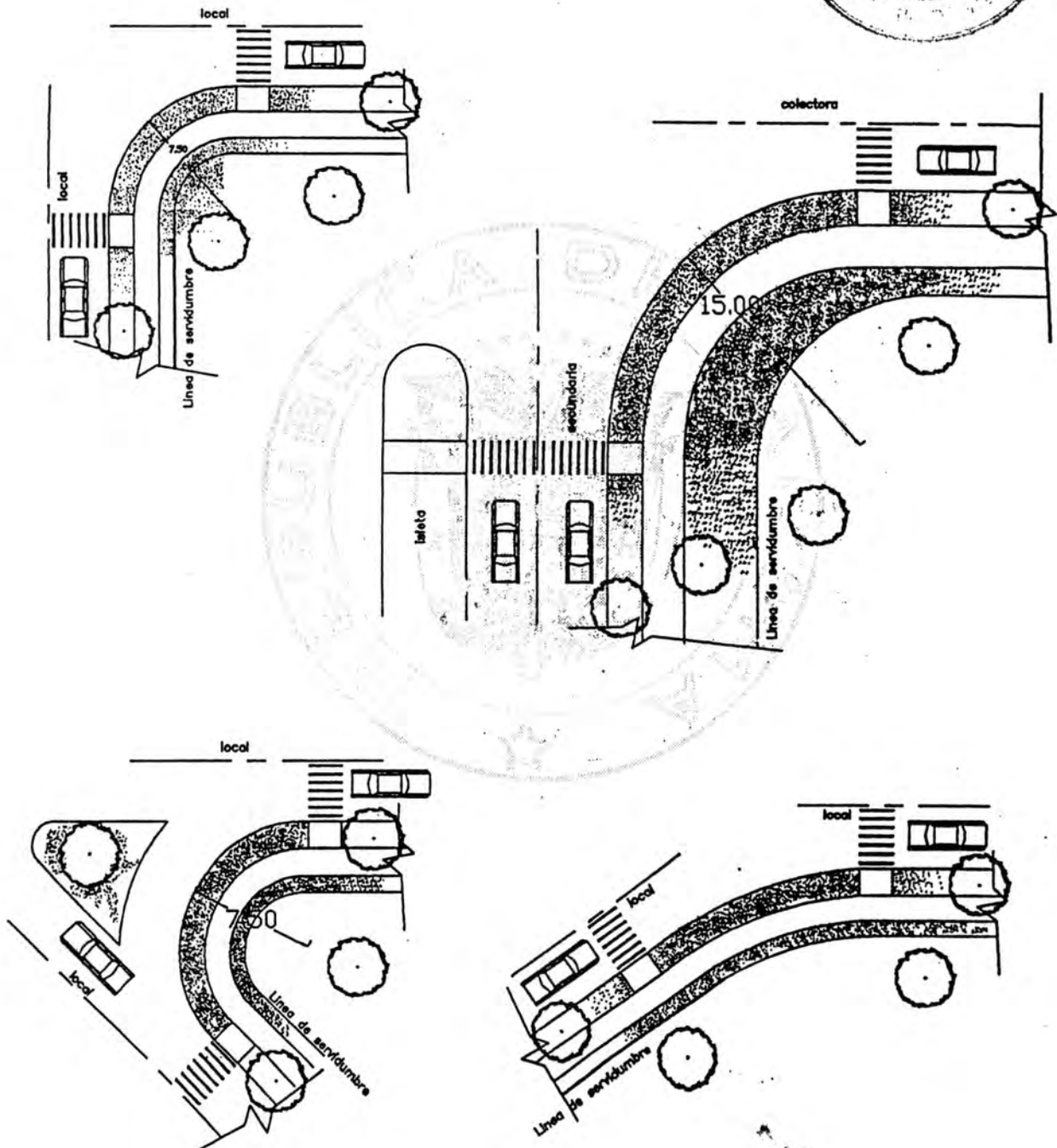
2. La servidumbre mínima de veredas peatonales será de 5.00 mts. Las veredas y aceras peatonales deberán tener los siguientes anchos mínimos de pavimento:

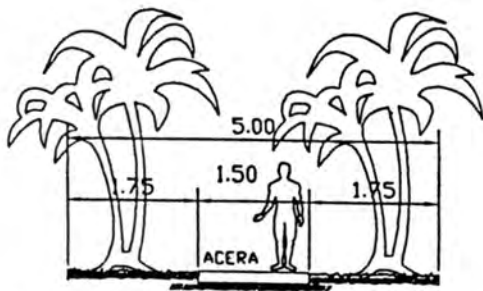
| ACERAS          |          | VEREDAS                                |          |
|-----------------|----------|----------------------------------------|----------|
| Vía Principal:  | 3.00 mts | Area Residencial, Infraestructura      | 1.50 mts |
| Vía Secundaria: | 2.40 mts | Area Industrial, Institucional         | 2.00 mts |
| Vía Colectora:  | 2.00 mts | Area de Uso Mixto, Turismo, Transporte | 3.00 mts |
| Vía Local:      | 1.50 mts | Area Verde Urbana                      | 2.00 mts |
| Vía Marginal:   | 3.00 mts |                                        |          |

3. Las áreas turísticas y recreativas deberán estar dotadas de ciclovías, ya sea como parte del diseño del espacio público o anexo a la circulación vehicular o peatonal interna. Las ciclovías tendrán un ancho mínimo de 1.50 mts si son independientes, si corren junto a una vereda o acera peatonal tendrán 1.20 mts mínimo de ancho.

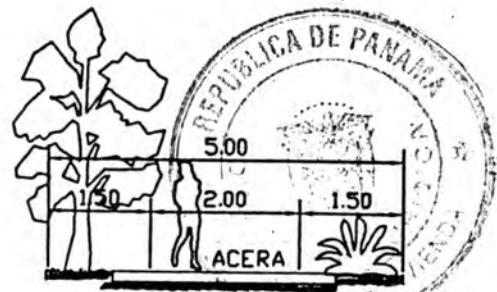
4. Las aceras y veredas deben estar libres de obstáculos a la circulación peatonal. Deben permitir el libre acceso de las personas discapacitadas mediante rampas entre la acera y la rodadura de la calle y en cualquier cambio de nivel que se produzca en las mismas. En el caso en que la rampa esté colocada cerca de un cruce de vías, la misma se colocará fuera del triángulo de visibilidad.

# ESQUEMAS DE RADIOS DE GIROS

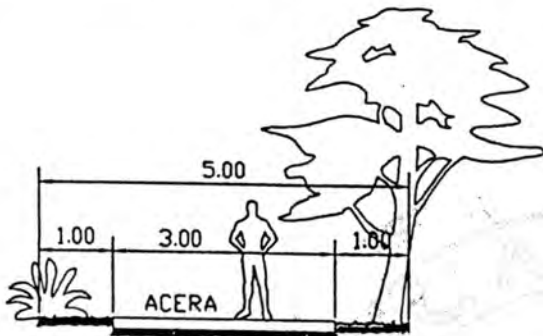




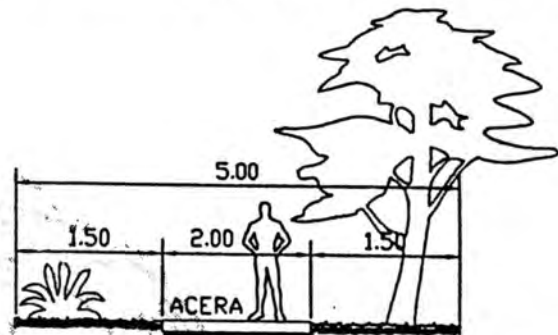
SERVIDUMBRE MINIMA DE VEREDA RESIDENCIAL



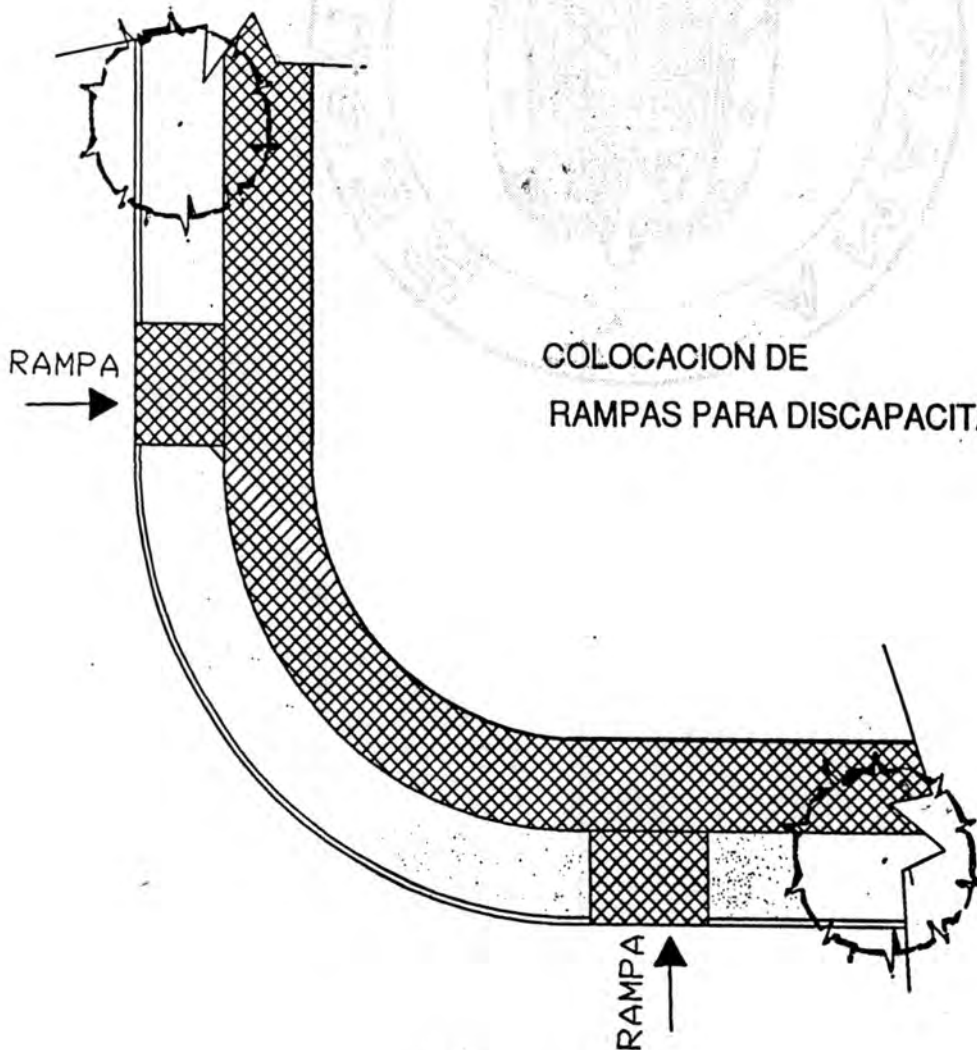
SERVIDUMBRE MINIMA DE VEREDA INDUSTRIAL,  
INSTITUCIONAL



SERVIDUMBRE MINIMA VEREDA USO MIXTO,  
TURISTICO Y TRANSPORTE



SERVIDUMBRE MINIMA DE VEREDA AREA VERDE URBANA



COLOCACION DE  
RAMPAS PARA DISCAPACITADOS

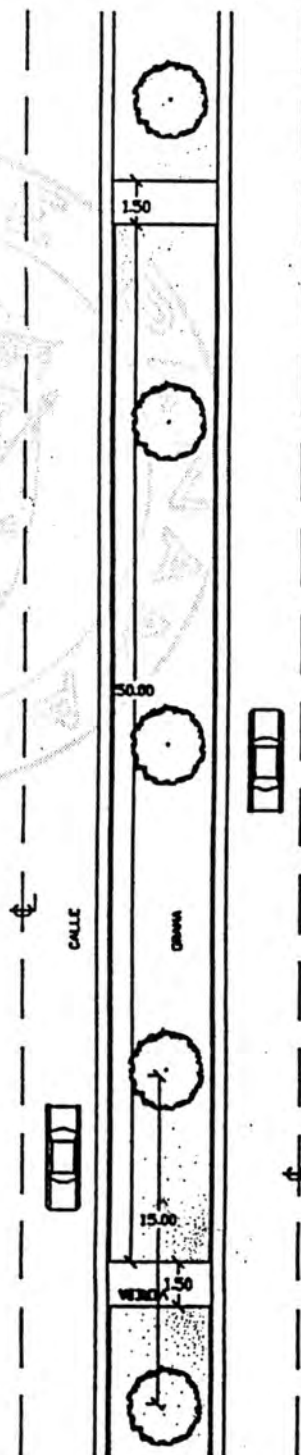
5. En vías que atraviesen sectores residenciales e institucionales se deberá colocar veredas con un espaciado máximo de 75 mts, con las servidumbres y anchos especificados en este reglamento. En vías que atraviesen sectores de usos mixtos, de transporte e institucionales se deberá colocar veredas cada 100 mts máximo con las servidumbres y anchos especificados en este reglamento.



#### b.4. Isletas

1. Las isletas deberán estar sembradas de vegetación tapizante y arbórea. En la misma deberá haber veredas peatonales transversales en las intersecciones de vías o cada 50 metros. Estas veredas también deberán ser accesibles a discapacitados mediante rampas y su ancho mínimo es de 1.50 mts.

ESQUEMA DE DISEÑO  
PARA ISLETAS



### b.5. Paso de peatones

1. Para pasos al nivel de vía se deberá marcar exactamente los sitios por donde pueden cruzar los peatones. Estos pasos estarán marcados mediante pintura en el pavimento, cambio de textura de pavimento o cualquier otro método que sea aprobado por las autoridades competentes. Es deber de las autoridades marcar los pasos peatonales en cada intersección entre vías colectoras, secundarias y principales.

2. Los pasos peatonales a nivel estarán ubicados en los cruces de dos vías dentro del espacio que proyecta el triángulo de visibilidad, o cada 50 metros cuando las manzanas sean de 100 mts o más. Los pasos de peatones a desnivel o elevados se ubicarán donde las autoridades competentes lo estimen conveniente. Las rampas para discapacitados deben coincidir con los pasos peatonales.

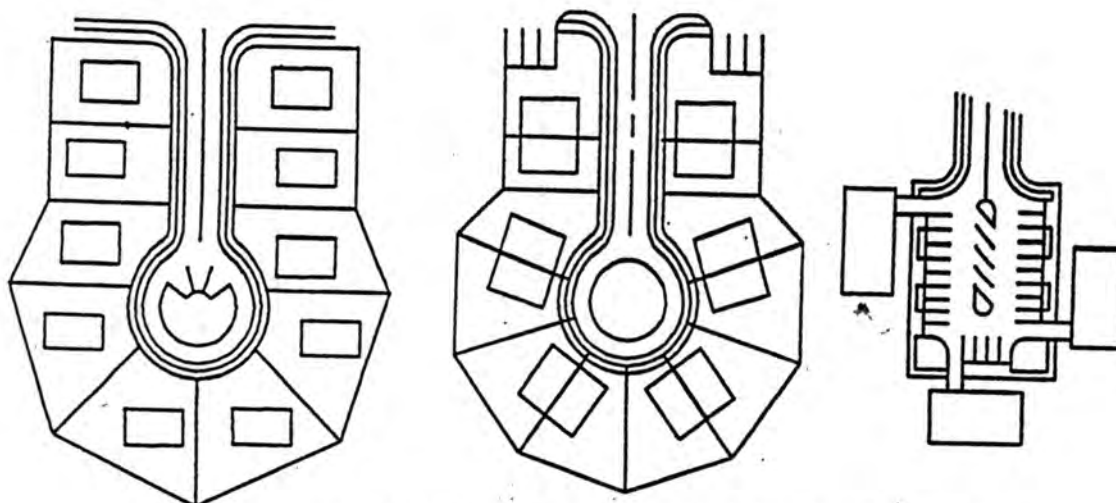
3. Los pasos peatonales elevados o a desnivel deberán tener un ancho mínimo de 3.00 mts. Además, deberá contar con rampas cuya pendiente no podrá exceder el 8% de inclinación y su ancho mínimo sea de 1.5 mts, además de escaleras con un ancho mínimo de 1.50 mts en cada tramo.

### b.6. Estacionamientos

1. Las instituciones públicas y privadas, comercios, industrias, instalaciones turísticas o de transporte deben proporcionar los estacionamientos necesarios dentro de su lote, procurando que la mayor cantidad de los mismos estén integrados a la misma edificación, ya sea subterráneos o en niveles superiores. Queda prohibido el estacionamiento exclusivo.

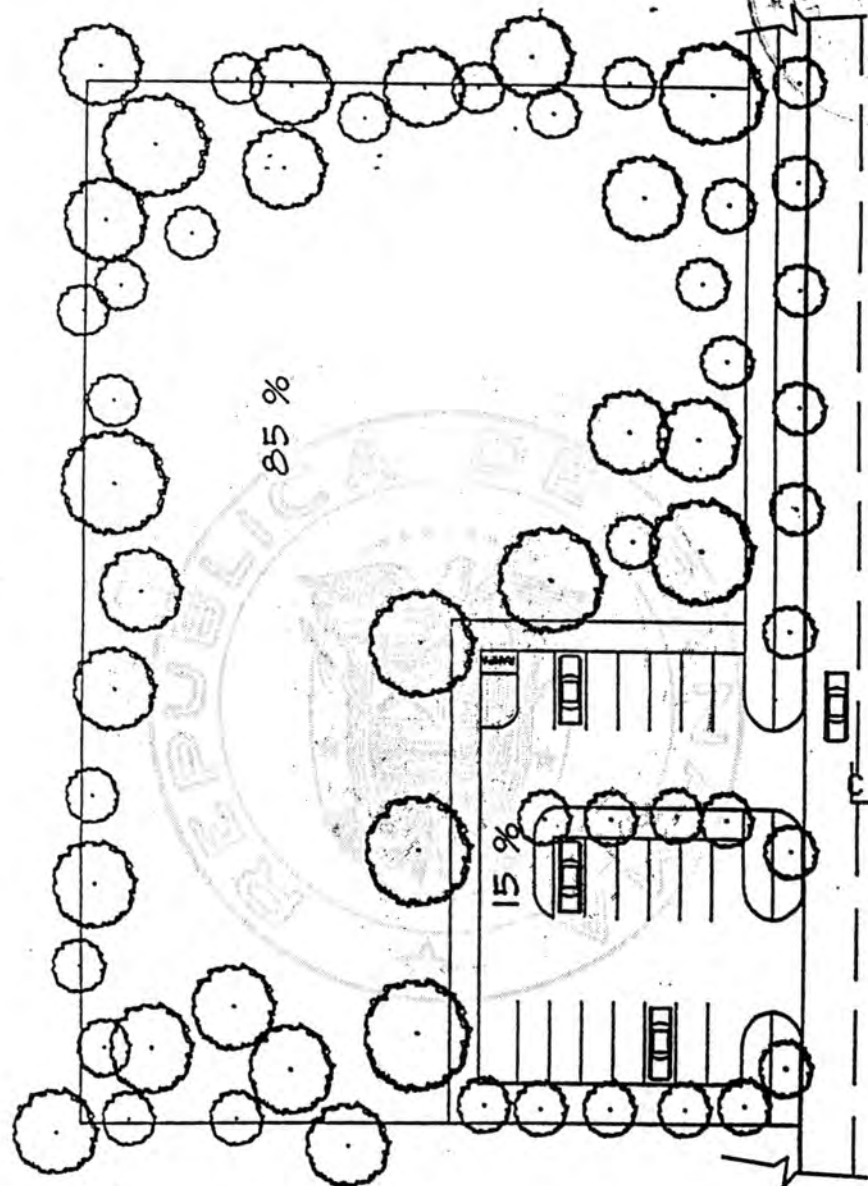
2. Los estacionamientos deberán tener aceras o veredas peatonales para el público en general, incluyendo rampas para discapacitados. Deben, además, contar con espacios para el estacionamiento de discapacitados, cuyo número y otras disposiciones referentes a este tema están definidos por el Acuerdo Municipal N°19 del 10 de febrero de 1998.

3. En áreas residenciales se exige un mínimo de estacionamientos para visitas, con el fin de evitar obstrucción de las calles, cuya cantidad se define en el Código de Desarrollo Urbano del sector correspondiente.



UBICACION DE ESTACIONAMIENTOS DE VISITA

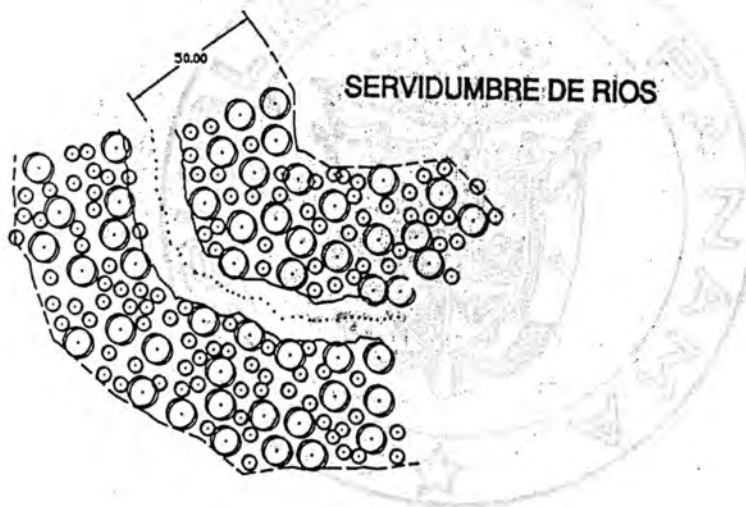
4. En vías principales y secundarias se debe dejar un carril para estacionamientos cuyo ancho mínimo es de 2.00 mts. El uso del mismo será regulado por las autoridades competentes.



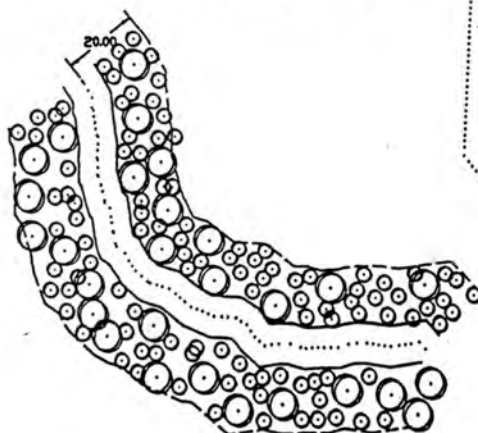
**ESQUEMA DE ESTACIONAMIENTO  
PARA AREAS VERDES URBANAS  
CON VEREDAS, ARBOLADO  
Y RAMPA PARA DISCAPACITADOS**

#### b.7. Servidumbres de Cuerpos de Agua

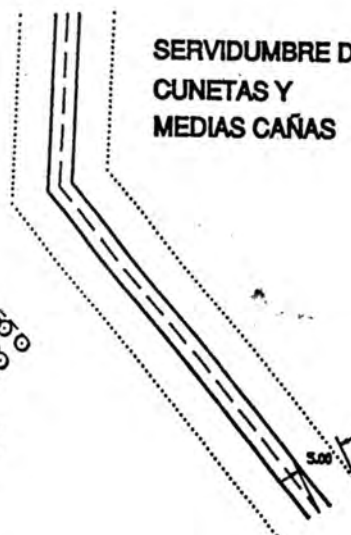
1. La servidumbre de los ríos será de 100mts, definida a partir del centro del cauce 50 mts hacia ambos lados del mismo o mayor si otras normas especiales así lo indican.
2. La servidumbre de las quebradas será de 40 mts, definida a partir del centro del cauce 20 mts. hacia ambos lados del mismo o mayor si otras normas especiales así lo indican.
3. La servidumbre de las cunetas, medias cañas y otras canalizaciones será de 5 mts, definida a partir del centro del cauce 2.50 mts hacia ambos lados del mismo.
4. Las servidumbres pluviales y fluviales tienen entre sus objetivos, además de brindar protección a los cuerpos de agua, servir de enlaces con otras áreas verdes urbanas, para crear el Sistema de Espacios Abiertos (SEA). El uso recreativo de estas servidumbres está regulado por los Municipios y el Ministerio de Vivienda.



SERVIDUMBRE DE QUEBRADA



SERVIDUMBRE DE  
CUNETAS Y  
MEDIAS CAÑAS



## **b.8 Luminarias**

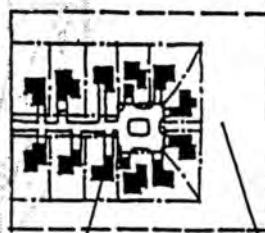
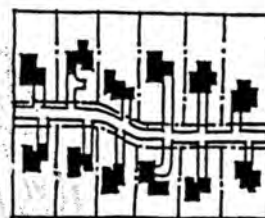
1. En las vías existentes se deberá mantener un modelo similar de luminaria con el fin de preservar la unidad de conjunto. Al reemplazar alguna, la misma tendrá que ser similar en tamaño, color y aspecto general a las contiguas.
2. En las nuevas vías las luminarias tendrán que ser del mismo tipo a todo lo largo del tramo de cada vía.
3. Deberá colocarse iluminación peatonal en las aceras, veredas, estacionamientos, áreas verdes urbanas y cualquier otra área de uso público para seguridad del público en general.

## **b. 9. Infraestructura**

1. Existen sobre la superficie de los polígonos o bajo los mismos instalaciones de infraestructura pública tales como: alcantarillado, acueducto, drenaje pluvial, electricidad y telefonía; por lo que se permitirá en caso necesario de mantenimiento y reparación, acceso a personas debidamente identificadas, designadas por las instituciones encargadas de los servicios públicos señalados.
2. Las edificaciones deberán estar conectadas a los servicios públicos de agua potable, sistema de electrificación, sistema sanitario y sistema pluvial.
3. El sistema eléctrico y el telefónico deberán ir soterrados para mantener la concordancia con el sistema que existe actualmente en la Región Interoceánica, para evitar la contaminación visual que producen los cables y postes eléctricos a la vista, y además para evitar mutilaciones al arbolado público y eliminar obstáculos a los peatones. Los transformadores, gabinetes o cualquier otro objeto propio de la operación de estos servicios deberán formar parte de la servidumbre pública, pero sin detrimento de la circulación o la vegetación arbórea.
4. El Ministerio de Vivienda con la cooperación de las autoridades competentes establecerán las servidumbres públicas para todas las infraestructuras existentes y nuevas.
5. Las casetas de teléfonos públicos estarán ubicadas en las servidumbres públicas, pero sin obstaculizar la libre circulación peatonal por las aceras y veredas; tampoco pueden afectar la vegetación arbórea existente, ni la visual estética del conjunto en general.



# DESARROLLO DE CONJUNTOS O CLUSTERS



VISTA AEREA

## **b. 10. Definición de Linderos**

1. Sólo se permitirá la definición de la propiedad mediante cerca, si esta es de malla de alambre, madera, forja o vegetación, asegurando siempre la visión de conjunto de la Ciudad Jardín. La cerca será máximo hasta 1.50 mts de altura del suelo natural cuando no esté construida con material vegetal. No se pueden cercar las Áreas Verdes Urbanas y de Recreación, excepto lo estipulado para Jardín Infantil.

2. El comprador no podrá apropiarse de suelos colindantes a los linderos establecidos de su lote para fines de ampliación o custodia. Esto incluye servidumbres públicas, áreas verdes urbanas, áreas de uso común y áreas silvestres protegidas.

## **b. 11. Nuevas Construcciones**

1. Los nuevos proyectos propuestos dentro de la Región Interoceánica deberán llevar un Vo.Bo. por parte de la ARI, con el fin de verificar la compatibilidad de uso de suelo y la armonía estética y ambiental con lo existente

2. Se promueve el uso del sistema o desarrollo de conjunto "clusters" en áreas residenciales y turísticas, con el fin de aprovechar los valores naturales de sitio, reducir costos en infraestructura y enfatizar las relaciones comunitarias.

3. Las nuevas urbanizaciones y demás proyectos deberán respetar y destacar los valores del sitio en materia de topografía, vegetación, vistas y demás cualidades ambientales buscando nuevas formas de emplazamiento. Para ello, dentro del proceso de aprobación de planos, como primer paso, junto con la propuesta preliminar, se establece la presentación de un análisis de sitio donde se muestran los siguientes aspectos:

1. Tipo y ubicación de la vegetación presente en el sitio
2. Topografía con curvas de nivel a 1 metro
3. Análisis de vientos e insolación
4. Ubicación de cuerpos de agua y posibles lugares de inundación
5. Ubicación de puntos de vistas de interés, como zonas de valor paisajístico, cerros, lagunas, etc.
6. Datos sobre la capacidad de la infraestructura presente y futura, si no hay, ubicar la más cercana al sitio.
7. Plan de movimiento de tierra

4. Las edificaciones nuevas deben tener características físicas de diseño adaptado al clima tropical lluvioso. Estas características son: protección adecuada contra la lluvia mediante largos aleros, galerías techadas o pantallas protectoras; ventilación constante, ya sea a través de grandes vanos o frecuentes aberturas hacia el exterior, buena insolación y colores claros.

5. En las edificaciones donde se utilice techos inclinados y aleros, estos tendrán pendientes entre 30° y 50°; los aleros deben cubrir vanos, pasillos externos y terrazas. Los aleros tendrán una extensión mínima de 1.20 mts en sentido horizontal a partir de la cara exterior de las fachadas. Se podrá utilizar cualquier material que permita el rápido desalojo de las aguas y que no sea contaminante para el medio ambiente.

6. Los vanos deberán ser amplios y ocupar el 40% mínimo de la superficie total de cada fachada.



#### **b. 12. Edificaciones Existentes**

1. Aquellas edificaciones individuales y de conjuntos, de especial interés histórico o estético, de acuerdo al Ministerio de Vivienda y la Autoridad de la Región Interoceánica estarán sujetas a reglamentos especiales.
2. En aquellas edificaciones que no se establezcan disposiciones especiales de diseño y se encuentren dentro de conjuntos ya edificados con un carácter definido, se deberá seguir en lo posible los diseños originales de fachada en términos de textura, color, materiales, nivel de piso acabado, alturas y demás características físicas.

#### **b. 13. Desagües**

1. Los propietarios deberán mantener limpios los desagües y canaletas que se encuentran localizados dentro de la propiedad. Estas no podrán ser obstaculizadas por muros, veredas y otro tipo de elemento construido.
2. Los promotores deben asegurarse que los desagües y canaletas que se encuentran localizados dentro de la propiedad estén conectados con el alcantarillado público y tengan la capacidad necesaria para no crear perjuicio a las propiedades colindantes.

#### **b. 14. Estudio de Impacto Ambiental**

1. Todo desarrollo urbanístico y/o proyecto generador de actividad económica debe presentar un estudio de impacto ambiental, según lo dispuesto por la Ley 41 de 1998 reglamentada por el Decreto Ejecutivo No. 59 de 16 de marzo de 2000 donde se presente los impactos negativos o positivos de los proyectos propuestos. Dicha información estará presentada mediante documentos escritos y gráficos.

#### **b. 15. Arbolado Existente**

1. El arbolado existente en las servidumbres públicas, calles y avenidas, áreas verdes urbanas, estacionamientos y otras áreas públicas no podrán ser removidos, dañados o cortados en alguna de sus partes sin la autorización previa de las autoridades municipales y la Autoridad Nacional del Ambiente. Cuando la remoción de un árbol sea autorizada por encontrarse enfermo o representar un obstáculo insalvable para el desarrollo urbano, deberá ser reemplazado por otro en buenas condiciones y en un lugar apropiado.
2. En residenciales de baja densidad los polígonos a desarrollar deberán conservar como mínimo el 40% del arbolado existente, previa autorización de la Autoridad Nacional Del Ambiente y autoridades municipales.
3. En residenciales de mediana densidad los polígonos a desarrollar deberán conservar como mínimo el 30% del arbolado existente, previa autorización de la Autoridad Nacional Del Ambiente y autoridades municipales.

4. En residenciales de alta densidad los polígonos a desarrollar deberán conservar como mínimo el 20% del arbolado existente, previa autorización de la Autoridad Nacional Del Ambiente y autoridades municipales.

5. En áreas institucionales, usos mixtos, de transporte e industriales, la eliminación de árboles deberá consultarse con la Autoridad Nacional del Ambiente y las autoridades municipales, de manera que sólo sean retirados aquellos que representen un obstáculo a la construcción, que estén enfermos o que obstruyen el paso de las nuevas infraestructuras.

6. En áreas turísticas los polígonos a desarrollar deberán conservar como mínimo el 60% del arbolado existente, previa autorización de La Autoridad Nacional Del Ambiente y autoridades municipales.

7. Cada propietario o conjunto de propietarios es responsable del mantenimiento y poda de la vegetación dentro de su lote, manzana o polígono.

#### b. 16. Nuevas Areas Verdes

1. Entre áreas con distintas actividades económicas se establecerá una servidumbre arbolada de protección a partir de la línea de propiedad o demarcación de polígono a cada lado como sigue:

| Area          | con | Area                      | Distancia Mín. |
|---------------|-----|---------------------------|----------------|
| Residencial   |     | Industrial                | 25 mts         |
| Residencial   |     | Área protegida industrial | 25 mts         |
| Mixta         |     | Área protegida industrial | 25 mts         |
| Mixta         |     | Área protegida industrial | 25 mts         |
| Institucional |     | Área protegida industrial | 25 mts         |
| Institucional |     | Área protegida industrial | 25 mts         |
| Industrial    |     | Área protegida industrial | 30 mts         |
| Turismo       |     | Área protegida industrial | 30 mts         |

2. Las isletas y las áreas verdes dentro de las servidumbres viales deben estar sembradas con vegetación arbórea y vegetación tapizante. Es potestad de los Municipios velar por el cumplimiento de esta norma.

3. En áreas mixtas, industriales, institucionales, de transporte y turísticas el área verde no deberá impedir el acceso peatonal a las edificaciones, de modo que la misma tendrá accesos pavimentados cada 5 mts, el ancho de estos accesos debe ser de 2 mts.

4. En los tramos de vías principales y secundarias que atraviesen centros urbanos, el área verde adyacente a la acera será substituida por pavimento y los árboles serán colocados en alcorques con la distancia indicada por el marco de plantación.

5. El marco de plantación permitido en alineación de arbolado es como sigue:

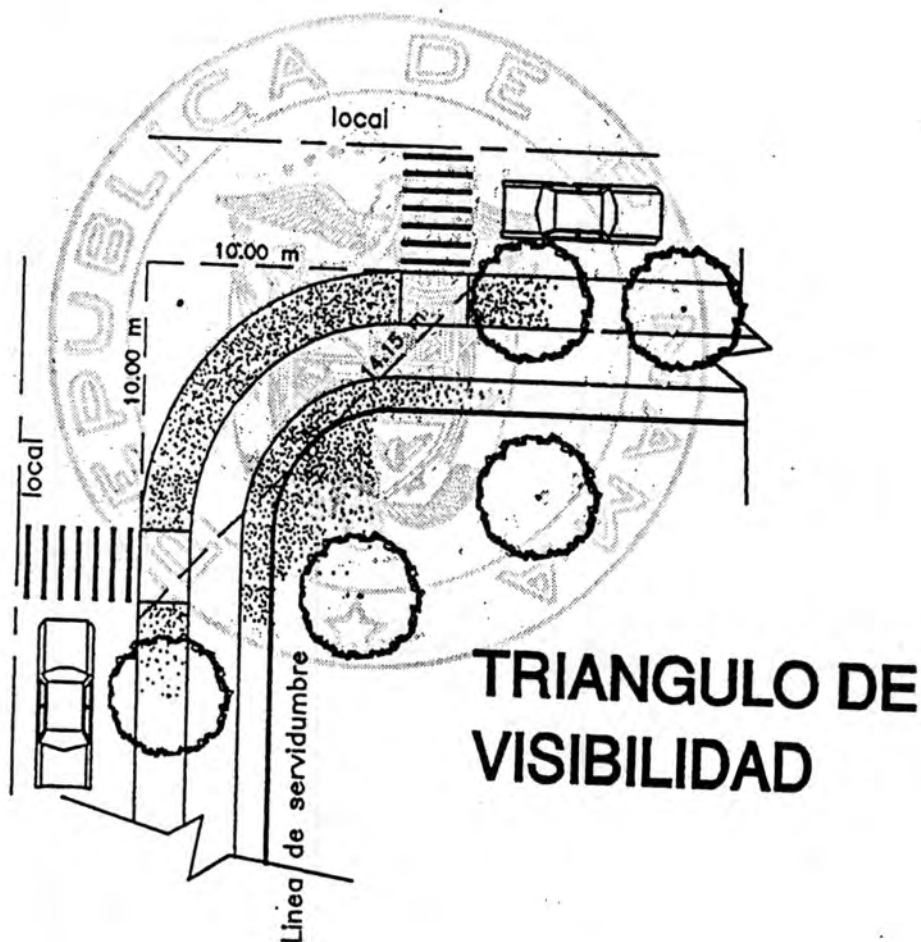
| Tipo de Vía          | Mínimo (mts) | Máximo(mts) |
|----------------------|--------------|-------------|
| Principal            | 10.00        | 15.00       |
| Secundaria           | 7.50         | 10.00       |
| Colectora y Marginal | 5.00         | 7.50        |
| Local y sin Salida   | 3.00         | 5.00        |

6. El alcorque mínimo permitido para el arbolado público en pavimento será de 2m<sup>2</sup> en superficie y 1 mt. de profundidad.

7. Para cruces entre vías colectoras, locales, o colectoras con locales, el triángulo de visibilidad mínimo está comprendido por una superficie formada a partir del vértice de los bordes de calle, cuyos lados miden 10.00 mts y la cuerda del arco correspondiente.

8. Para cruces entre vías principales, secundarias, colectoras con secundarias, secundarias con principales, principales y secundarias con marginales o entre vías dentro de áreas industriales el triángulo de visibilidad mínimo está comprendido por una superficie formada a partir del vértice de los bordes de calle, cuyos lados miden 15.00 mts y la cuerda del arco correspondiente.

9. El área comprendida por el triángulo de visibilidad debe estar libre de obstáculos como árboles, arbustos, matorrales, muros o cualquier otro objeto que impida la buena visibilidad.



10. En áreas residenciales por cada lote sin vegetación arbustiva, los promotores deberán entregar como mínimo un árbol sembrado dentro del mismo para baja densidad, dos para mediana y tres para alta. No se pueden sembrar árboles frutales o con raíces extensivas que afecten los bienes construidos.

11. En áreas no residenciales por cada cuatro estacionamientos públicos de superficie, se exigirá la siembra de una especie arbórea. La misma no podrá ser frutal o caducifolia y tendrá que ubicarse de manera que garantice sombra a vehículos y peatones.

12. En áreas no residenciales por cada 10 estacionamientos de superficie se exigirá 15 m<sup>2</sup> de área verde sembrada con vegetación tapizante. Esta área verde es independiente de la exigida como parte del desarrollo del polígono.

13. Los Parques Infantiles, Parques Vecinales, Parques Interbarriales, Parques Distritales y otras áreas verdes dentro de las nuevas urbanizaciones deberán ser entregados por los promotores con arborización; cuyo número está definido según el Código de Desarrollo Urbano correspondiente, con su respectivo diseño que incluya también el mobiliario urbano.

14. Los árboles nuevos que sean sembrados dentro de la Región Interoceánica, ya sea como parte de la servidumbre vial, de nuevos polígonos de desarrollo, de espacios abiertos o reemplazo de uno ya existente debe tener como mínimo una altura de 1.0 m o un diámetro de 10 cm según la especie, la cual decidirá el municipio correspondiente.

#### **b. 17. Topografía**

1. Procurar que en desarrollos residenciales los diseños se ajusten a la topografía existente y de tener que realizar cortes que estos tengan como máximo 25 % de pendiente y la altura máxima de los mismos sea de 3mts.

2. Procurar que en desarrollos de áreas de generación de empleo los diseños se ajusten a la topografía existente y de tener que realizar cortes que éstos tengan como máximo 15 % de pendiente y la altura máxima de los mismos sea de 2mts.

#### **b. 18. Protección de Servidumbres**

1. La fauna y vegetación de las servidumbres pluviales y fluviales, áreas verdes urbanas y áreas silvestres protegidas deberán ser respetadas y por ningún motivo alteradas. El propietario es responsable del aseo y la poda de cualquier porción de servidumbre colindante al lote, sin que esto implique derechos sobre la misma.

2. Las servidumbres pluviales y fluviales deberán estar sembradas con especies tapizantes y arbóreas. Las mismas deberán conservar la vegetación presente antes del desarrollo. En caso de que antes del mismo hubiese deforestación e indicios de erosión en estas servidumbres, el promotor deberá reforestar las que colinden a su polígono. La responsabilidad de mantener en buen estado las servidumbres públicas corresponde a las autoridades municipales, otras instituciones competentes y los propietarios de lotes o polígonos colindantes.

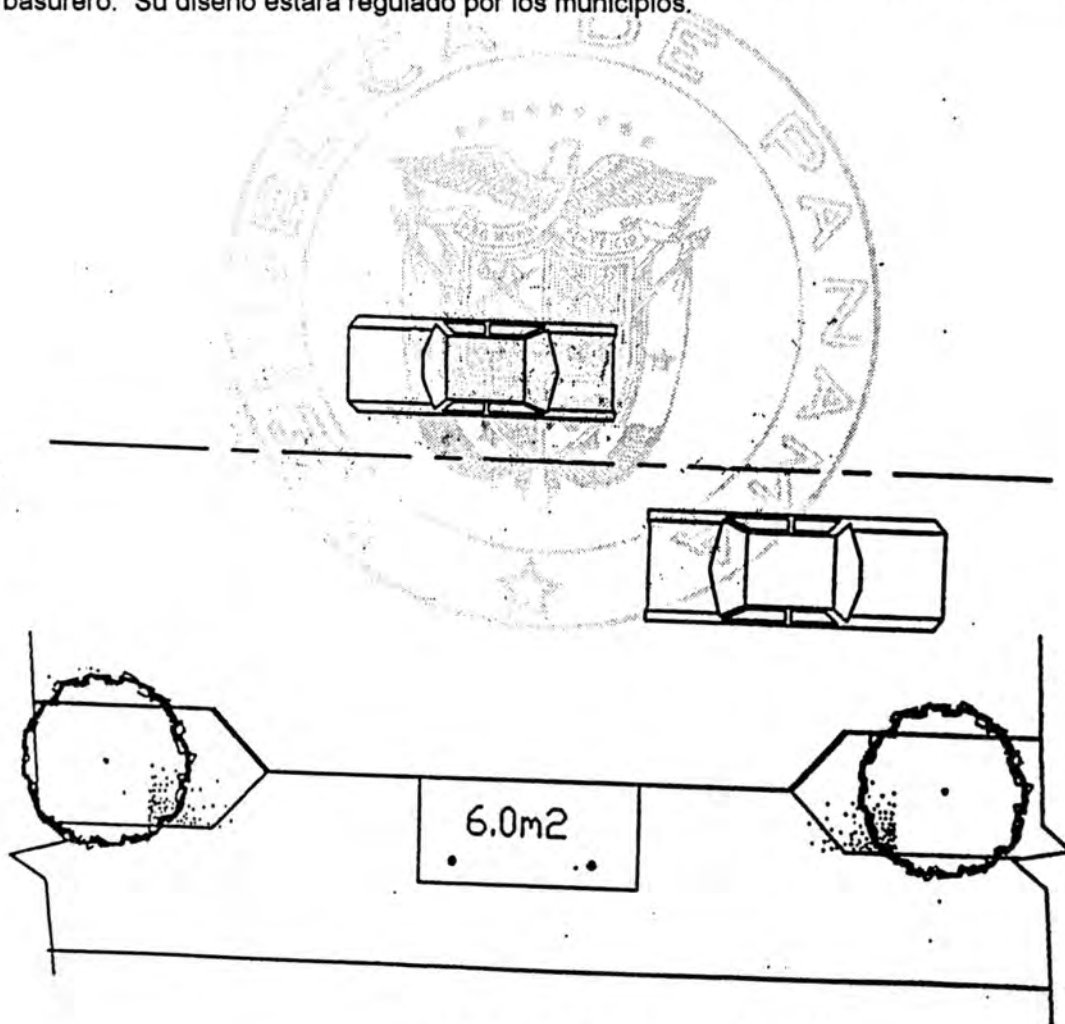
## b. 19 Mobiliario Urbano

1. Las áreas verdes urbanas y otras áreas públicas deberán contar con bancas, basureros, faroles, servicios públicos y fuentes de agua. Este mobiliario no deberá afectar ni la circulación vehicular y peatonal, ni la vegetación existente. La cantidad y el tipo de mobiliario requerido estará regulada por el Código de Desarrollo Urbano del sector correspondiente.

2. La colocación y diseño del mobiliario urbano estará regulado por los municipios, promotores y otras instituciones competentes.

3. Las paradas de transporte colectivo existentes no podrán ser removidas, a menos que las autoridades competentes así lo determinen por razones de mejoras al sistema de transporte.

4. Las nuevas paradas de transporte colectivo en áreas residenciales deberán ocupar una superficie mínima de 6 m<sup>2</sup> y deberán proveer al usuario una adecuada protección contra la lluvia y la radiación solar. Las mismas deben contar con asientos adecuados y basurero. Su diseño estará regulado por los municipios.



ESQUEMA DE UBICACION  
DE PARADAS

5. Las nuevas paradas de transporte colectivo no podrán ubicarse en vías locales y las mismas deberán contar con una bahía de entrada cuyas dimensiones serán determinadas por las autoridades competentes.

6. Las nuevas paradas de transporte colectivo en áreas residenciales deberán estar localizadas delante de áreas verdes urbanas, centros comunitarios, escuelas y otros centros de uso público, siempre dentro de la servidumbre vial, pero sin obstaculizar las aceras peatonales.

7. Las nuevas paradas de transporte colectivo en áreas comerciales, institucionales, de transporte, turísticas e industriales deberán estar localizadas dentro de la servidumbre vial, pero sin obstaculizar las aceras peatonales. Sus dimensiones y ubicación específica estarán determinadas por las autoridades competentes.

#### **b. 20. Area Verde Urbana y Recreación**

1. Las áreas verdes urbanas deben estar libres al uso y disfrute del público en general. Las mismas deben contar con facilidad de accesos vehiculares y peatonales. Ningún polígono, manzana o lote bajo la categoría de Area Verde Urbana y Recreación puede ser vendido, concesionado o alquilado. Son bienes públicos, de libre acceso que constituyen un patrimonio de la comunidad o comunidades beneficiadas. La custodia sólo es factible cuando las autoridades competentes así lo autoricen, junto con el consentimiento de la comunidad o comunidades involucradas. Los criterios para dar un espacio abierto en custodia son:

1. Que se dé garantía del uso público y el libre acceso
2. Que exista un compromiso para mantener y limpiar el área, sin derecho de apropiación
3. Que se presente un programa de mantenimiento y mejora del área
4. Que sea solicitado por una organización sin fines de lucro debidamente constituida con personería jurídica

2. El tamaño, ubicación, mobiliario y otros aspectos relacionados con las áreas verdes estarán reguladas por los establecido en el Código de Desarrollo Urbano de cada sector.

3. Los Parques Infantiles, Parques Vecinales, Parques Interbarriales, Parques Distritales y Areas Recreativas deberán contar con el equipamiento mínimo para cumplir con sus fines; es decir juegos para infantes, niños, y adolescentes, pistas de patinaje, veredas, sanitarios públicos, canchas para distintos deportes, etc.

4. En las áreas verdes urbanas no se permite la realización de actividades masivas sobre la vegetación tapizante, pues esto deteriora la misma; a menos que los espacios hayan sido diseñados expresamente para eso o se cuente con el permiso de las autoridades competentes.

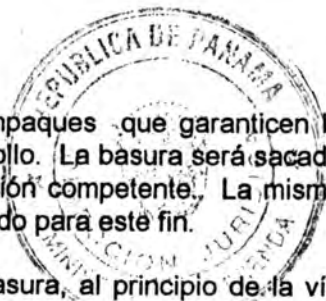
5. A las autoridades municipales les corresponde el mantenimiento, mejora y fiscalización del buen uso de todas las Areas Verdes Urbanas. En el caso de los Parques Vecinales y Jardines Infantiles las autoridades junto con las asociaciones vecinales velarán por su administración y mantenimiento. Los Parques Interbarriales, Distritales, Metropolitanos y las Areas Recreativas Urbanas son definidos, construidos y mantenidos principalmente por las autoridades locales y estatales correspondientes; sin embargo se incentiva la participación ciudadana en la gestión de estos espacios.

#### **b. 21. Recolección de Desechos**

1. La basura y otros desechos deberán mantenerse en empaques que garanticen la adecuada recolección e higiene en todas las áreas de desarrollo. La basura será sacada al exterior en los días y horarios establecidos por la institución competente. La misma deberá ser depositada en un recipiente especialmente diseñado para este fin.
2. Se ubicará un depósito común, donde se coloque la basura, al principio de la vía local. Este depósito deberá tener dos compartimentos separados, uno para basura orgánica, otro para la inorgánica. Queda prohibido dejar basura enfrente de la propiedad.
3. Queda prohibido que los camiones recolectores de basura entren a vías locales para recoger desechos, los mismos podrán recorrer vías colectoras, secundarias y principales para tomar lo depositado en los sitios destinados para acumular los desechos ya clasificados.
4. Cualquier desecho orgánico, de construcción o de otro tipo que no sea recogido por la autoridad competente, el propietario del lote tiene la obligación de recoger y transportar dichos desechos, ya sea contratando alguna empresa o los servicios especiales del municipio.
5. El diseño y ubicación de los basureros y papeleras en áreas de uso público deberá estar acorde con los parámetros de diseño del sitio, no obstruir el libre paso de los peatones y no afectar a la vegetación existente.
6. Las Áreas Verdes Urbanas y demás sitios de uso público deberán contar con basureros o recipientes destinados a la recolección de los desechos y desperdicios.
7. Queda como responsabilidad de la municipalidad el proceso de deposición, clasificación, tratamiento y reciclaje de los desechos sólidos producidos en la Región Interoceánica.

#### **b. 22. Tratamiento de Aguas Servidas**

1. Se exige a los promotores la construcción de plantas que den un tratamiento completo a las aguas servidas en las áreas donde se requiera y no exista para evitar la contaminación de las aguas superficiales y las subterráneas. Este tratamiento debe dar como resultado un agua que cumpla con los estándares internacionales de seguridad para la salud y el ambiente. Así mismo la ubicación y diseño deben velar por la no contaminación visual o de cualquier otro tipo.
2. En áreas industriales los promotores estarán en la obligación de construir una planta de tratamiento secundario, independientemente de la existencia de estas instalaciones en el sistema general, debido a los contaminantes químicos que producen.
3. Los organismos competentes o responsables en materia de aguas servidas establecerán la ubicación y normativas requeridas para las principales plantas de tratamiento terciario. Los promotores tienen la obligación de conectarse al sistema sanitario existente. Mientras no se cuente con una planta de tratamiento terciario en el área, los promotores están en el deber de construir plantas de tratamiento para dar un tratamiento secundario de las aguas servidas.



## **b. 23. Señalización y Publicidad**

1. Quedan prohibidas las vallas publicitarias en cualquiera de sus tamaños o formas. Los anuncios publicitarios están prohibidos dentro de las áreas residenciales y áreas verdes urbanas. Además, queda prohibida la colocación de estos anuncios dentro de las servidumbres viales y peatonales, incluyendo los puentes, pasos peatonales, paradas, luminarias y cualquier otro objeto ubicado dentro de esta servidumbre.

2. El anuncio publicitario sólo podrá ser colocado en áreas comerciales, turísticas, industriales o de transporte y sólo dentro de la propiedad, sin detrimento de la vegetación o de la circulación peatonal. Las mismas podrán ocupar un máximo del 30% del total de la fachada. En caso de ser un anuncio exento a la fachada, el mismo no podrá tener más de 2 M2 de superficie. Esta prohibido colocar anuncios sobre el techo de las edificaciones. Cuando este anuncio se encuentre adosado a la fachada, procurar que el mismo no sobrepase la altura media del sector donde se encuentra.

3. Para el área de servicio institucional se admite señalización y anuncios publicitarios, siempre y cuando estas no afecten la vegetación y la visión de conjunto, ni ocupen más del 15% de la superficie del muro o fachada. Si la misma es exenta, esta no podrá tener más de 1 m2 de superficie.

4. La señalización vial y de tránsito estará colocada en servidumbres, pavimentos y cordones de aceras.

5. No podrá utilizarse la vegetación existente ni el mobiliario urbano con el propósito de fijar o integrar de manera alguna publicidad de cualquiera índole. Tampoco podrá fijarse publicidad en muros y cercas sin autorización del propietario ni de las autoridades locales competentes.

6. Los anuncios políticos o partidistas tendrán que ubicarse en las servidumbres viales sobre estructuras temporales independientes del mobiliario urbano y sin detrimento de la vegetación o circulación peatonal y vehicular. La misma no podrá ser mayor de 1m2 en superficie.

## **C. DISPOSICIONES FINALES**

### **c. 1. Infracciones**

1. Constituyen infracciones sin perjuicio de las existentes en el orden jurídico vigente y otras reglamentaciones, las siguientes:

1.1. Realización de trabajos de desarrollo urbano sin la autorización del Ministerio de Vivienda, Municipio y Autoridad de la Región Interoceánica.

1.2. Modificación de los planos aprobados sin la autorización de las autoridades competentes

1.3. Alteración del concepto de Ciudad Jardín ya sea en construcciones individuales o en desarrollos urbanos, existentes o nuevos.

1.4. Violar las ordenanzas de zonificación.

1.5. Comenzar a desarrollar un proyecto sin la aprobación de planos por parte del Ministerio de Vivienda y el Municipio correspondiente.

1.6. Dejar servidumbres inferiores a las establecidas en este reglamento, sin la anuencia de las autoridades competentes.

1.7. Alterar de manera sensible la calidad del ambiente natural y urbano, por la eliminación de la arborización existente.

1.8. Invasión u ocupar las servidumbres públicas de forma temporal o permanente.

## C.2 Sanciones

1. Las infracciones arriba mencionadas, serán sancionadas por las aquellas entidades responsables de aprobar planos, según la gravedad de la misma, de la siguiente manera:

1.1. Amonestación escrita a empresas y profesionales con envío de la misma a los gremios relacionados con el ejercicio de la profesión y de la construcción y la rectificación de las obras de urbanización, sin perjuicio de otras sanciones.

1.2. Suspensión de los trabajos y obras de urbanización. Los trabajos suspendidos no podrán reanudarse hasta que la infracción haya sido corregida y el permiso de reanudación concedido por los Municipios.

2. Serán responsables en cada caso, sin perjuicio de la responsabilidad conjunta, los profesionales que intervienen en obras urbanísticas, así como los funcionarios públicos. Estos últimos serán igualmente responsables cuando autoricen operaciones urbanísticas en contravención con las disposiciones del presente reglamento.

3. Las autoridades administrativas y las responsables de otorgar los permisos y aprobaciones se abrogarán el derecho de rechazar cualquier proyecto, anteproyecto o plano de construcción que no cumpla con todas o parte de las reglamentaciones aquí expuestas.

**ARTICULO TERCERO:** Esta Resolución comenzará a regir a partir de su promulgación.

Dada en la ciudad de Panamá, a los 8 días del mes de agosto de 2000.

**CUMUNIQUESE , PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE**

**MIGUEL CARDENAS**  
MINISTRO DE VIVIENDA

**NORA A. DE BATINOVICH**  
VICE-MINISTRA DE VIVIENDA

ES FIEL COPIA DE SU ORIGINAL

  
DIRECCION JURIDICA

MINISTERIO DE VIVIENDA

FECHA 8-AGOSTO-2000

**RESOLUCIÓN No. 134 de 9 de julio de 2001**

**“Mediante el cual se hacen modificaciones a la  
Resolución No. 139-2000, por la cual se aprueban normas  
especiales para mantener el carácter de Ciudad Jardín en  
la Región Interocéánica”**

REPUBLICA DE PANAMA  
MINISTERIO DE VIVIENDA

RESOLUCION N° 134-2001  
(de 9 de julio de 2001)



"Mediante el cual se hacen modificaciones a la Resolución N° 139-2000, "Por la cual se aprueban normas especiales para mantener el carácter de Ciudad Jardín en la Región Interoceánica".

El Ministro de Vivienda en uso de sus facultades legales;

**CONSIDERANDO:**

Que la Ley 9 de 25 de enero de 1973 crea al Ministerio de Vivienda, señalándole entre sus funciones la de proceder al planeamiento y desarrollo ordenado de las áreas urbanas y centros poblados; elaborar planes de desarrollo urbano a nivel nacional, regional y local y la de proponer normas y reglamentos sobre desarrollo urbano y vivienda y aplicar las medidas necesarias para su cumplimiento.

Que mediante Decreto Ejecutivo N° 36 de 31 de agosto de 1998, promulgado en la Gaceta Oficial 23,627 el 10 de septiembre de 1998, entró a regir el Reglamento Nacional de Urbanizaciones de aplicación en el territorio de la República de Panamá, con el objeto de regular el proceso de urbanización y establecer normas y principios básicos mediante los cuales se llevará a cabo el desarrollo de urbanizaciones.

Que a través de la Resolución N° 139-2000 de 8 de agosto de 2000, se aprueban normas especiales para mantener el carácter de Ciudad Jardín en la Región Interoceánica, cuyo fin es el de conservar las características ambientales y arquitectónicas actuales de la Ciudad Jardín; mantener los valores de propiedad y la identidad de cada sector dentro de la Región Interoceánica; definir los parámetros requeridos para la conservación de las características ambientales, arquitectónicas e históricos en el proceso de urbanización de esta Región y coordinar con los distintas dependencias nacionales y municipales para asegurar el desarrollo urbanístico manteniendo el concepto de Ciudad Jardín.

Que la finalidad de la norma arriba mencionada es la salvaguardar el ambiente natural existente en la Región Interoceánica e impedir el deterioro paulatino de este territorio, mejorando así la calidad de vida del panameño. Sin embargo, al entrar en vigencia la Resolución N° 139-2000 se ha notado que ciertos aspectos normativos de esta Resolución no pueden ser cumplidos por proyectos de viviendas de interés social promovidos por el Ministerio de Vivienda, la Caja de Ahorros, Autoridad de la Región Interoceánica y el Banco Hipotecario Nacional, ya que incrementarían los costos de estas soluciones habitacionales.

Que en consideración a lo arriba expuesto;



**RESUELVE:**

**ARTICULO PRIMERO:** Se modifica el Artículo Segundo literal A. a.3.1 el cual quedará así:

- El punto a.3 sobre el ambito de aplicación y vigencia del Artículo Segundo queda así:

**a.3. Ambito de Aplicación y Vigencia**

1. Las normas especiales para mantener el carácter de Ciudad Jardín se aplicarán en las tres Regiones designadas en el Plan General como Región Atlántico, Centro y Pacífico, con sus respectivas Subregiones; así como los sectores de planificación, identificados por el Plan Metropolitano, localizado dentro de estas Subregiones; sobre aquellos bienes, estructuras e infraestructuras existentes y los que se realicen en el futuro siempre y cuando se encuentren dentro de áreas urbanas.
2. Las reglamentaciones de este documento deberán ser revisadas y evaluadas en su totalidad por el Ministerio de Vivienda en coordinación con las instituciones pertinentes a los cinco (5) años de haber entrado en vigencia. Dicha revisión deberá contar con la participación de la comunidad.

**ARTICULO SEGUNDO:** Se adiciona el siguiente enunciado al punto A.a.3

- 1.1 En los polígonos que a continuación se enumeran, y que están identificados en la Ley 1 de 14 de enero de 1991, "Por la cual se adoptaron medidas urgentes con respecto a bienes revertidos del área del Canal", no se aplicarán las disposiciones contenidas en el Artículo Segundo, punto 3 del literal B.b.9 que se refiere al sistema eléctrico y telefónico soterrado.

| POLIGONOS      | PROPIEDAD DE    | AREA     |
|----------------|-----------------|----------|
| MIVI - AR - 1  | CAJA DE AHORROS | 158 HA.  |
| MIVI - AR - 2  | CAJA DE AHORROS | 33 HA.   |
| MIVI - AR - 3  | B.H.N.          | 1040 HA. |
| MIVI - AR - 4  | B.H.N.          | 27 HA.   |
| MIVI - AR - 5  | CAJA DE AHORROS | 15 HA.   |
| FARFAN         | CAJA DE AHORROS | 43 HA.   |
| POLIGONO 1     | ARI             |          |
| POLIGONO 2     | ARI             |          |
| POLIGONO 3     | ARI             |          |
| MIVI - AR - 7  | CAJA DE AHORROS | 22 HA.   |
| MIVI - AR - 8  | B.H.N.          | 120 HA.  |
| MIVI - AR - 9  | B.H.N.          | 50 HA.   |
| MIVI - AR - 10 | CAJA DE AHORROS | 167 HA.  |



**ARTICULO TERCERO:** El punto 3 del numeral B.b.9, Infraestructura quedará así:

El sistema eléctrico y telefónico deberán ir soterrados para mantener la concordancia con el sistema que existe actualmente en la Región Interoceánica, para evitar la contaminación visual que producen los cables y postes eléctricos a la vista, y además para evitar mutilaciones al arbolado público y eliminar obstáculos a los peatones. Los transformadores, gabinetes o cualquier otro objeto propio de la operación de estos servicios deberán formar parte de la servidumbre pública pero sin detrimento de la circulación o la vegetación arbórea.

Se exceptuarán de esta aplicación, los polígonos descritos en el punto A.a.3, 1.1.

**ARTICULO CUARTO:** Se modifica el Artículo Segundo, literal B.b.11, el cual quedará así:

1. Se promueve el uso del sistema o desarrollo de conjunto "clusters" en áreas residenciales y turísticas, con el fin de aprovechar los valores naturales de sitio, reducir los costos en infraestructura y enfatizar las relaciones comunitarias.
2. Las nuevas urbanizaciones y demás proyectos deberán respetar y destacar los valores del sitio en materia de topografía, vegetación, vistas y demás cualidades ambientales buscando nuevas formas de emplazamiento. Para ello, dentro del proceso de aprobación de planos, como primer paso, junto con la propuesta preliminar, se establece la presentación de un análisis de sitio donde se muestran los siguientes aspectos:
  - a) Tipo y ubicación de la vegetación presente en el sitio
  - b) Topografía en curvas de nivel a 1 metro
  - c) Análisis de vientos e insolación
  - d) Ubicación de cuerpos de agua y posibles lugares de inundación
  - e) Ubicación de puntos de vistas de interés, como zonas de valor paisajístico, cerros, lagunas, etc.
  - f) Datos sobre la capacidad de la infraestructura presente y futura, si no hay, ubicar la más cercana al sitio.
  - g) Plan de movimiento de tierra.
3. Las edificaciones nuevas deben tener características físicas de diseño adaptado al clima tropical lluvioso. Estas características son: protección contra la lluvia mediante largos aleros, galerías techadas o pantallas protectoras; ventilación constante, ya sea a través de grandes vanos o frecuentes aberturas hacia el exterior, buena insolación y colores claros.
4. En las edificaciones donde se utilice techos inclinados y aleros, éstos tendrán pendientes entre 30° y 50°, los aleros deben cubrir vanos, pasillos externos y terrazas. Los aleros tendrán una extensión mínima de 1.20 mts en sentido horizontal a partir de la cara exterior de las fachadas. Se podrá

utilizar cualquier material que permita el rápido desalojo de las aguas y que no sea contaminante para el medio ambiente.

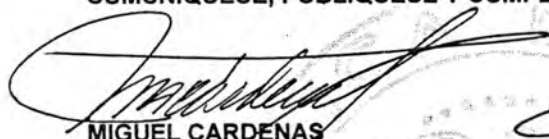
5. Los vanos deberán ser amplios y ocupar el 40% mínimo de la superficie de cada fachada.

**ARTICULO QUINTO:** Forman parte de esta Resolución los planos que contienen los polígonos descritos en el Artículo Segundo de esta Resolución.

**ARTICULO SEXTO:** Esta Resolución empezará a regir a partir de su promulgación.

Dada en la ciudad de Panamá, a los 9 días del mes de julio de 2001.

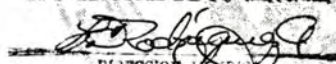
**CUMUNIQUESE, PUBLIQUESE Y CÚMPLASE.**

  
**MIGUEL CARDENAS**  
Ministro de Vivienda

  
**GERARDINO BATISTA**  
Vice-Ministro de Vivienda

IA/adej..

ES UNA COPIA DE SU ORIGINAL

  
DIRECCION GENERAL  
MINISTERIO DE VIVIENDA

FECHA 9-Julio-2001

642000 644000 646000 648000 650000 652000 654000 656000 658000 660000 662000

994000

992000

990000

988000

986000

984000

982000

994000

992000

990000

988000

986000

984000

982000

**POLÍGONOS ARI - MIVI - CAJA DE AHORROS  
CIUDAD DE PANAMÁ - PACÍFICO OESTE**

MIVI AR-3  
PROP. BHN

POLÍGONO No.2  
RODMAN  
Prop. ARI

M.I.VI AR-3  
PROP. BHN

Corregimiento  
de Ancón

Distrito de Arraiján

FARFAN  
43 Hts  
CAJA DE AHORROS

Howard

M.I.VI AR-3  
PROP. BHN

POLÍGONO 1  
VERACRUZ  
Prop. ARI

M.I.VI AR-4  
PROP. BHN



2 0 2 4 KMS

1:80000



**PLANO No. 1**

642000 644000 648000 650000 652000 654000 656000 658000 660000 662000

652000 654000 656000 658000 660000 662000 664000 666000 668000

1004000  
1002000  
1000000  
998000  
996000  
994000  
992000

1004000  
1002000  
1000000  
998000  
996000  
994000  
992000

# UBICACIÓN DE POLÍGONOS ARI - CAJA DE AHORROS

CIUDAD DE PANAMÁ

POLIGONO 3  
EL VALLE DE SAN FRANCISCO  
PROP. ARI

MIVI AR-2  
PROP. CAJA DE AHORROS

MIVI AR-1  
PROP. CAJA DE AHORROS

Corregimiento de Ancón

Ciudad de Panamá



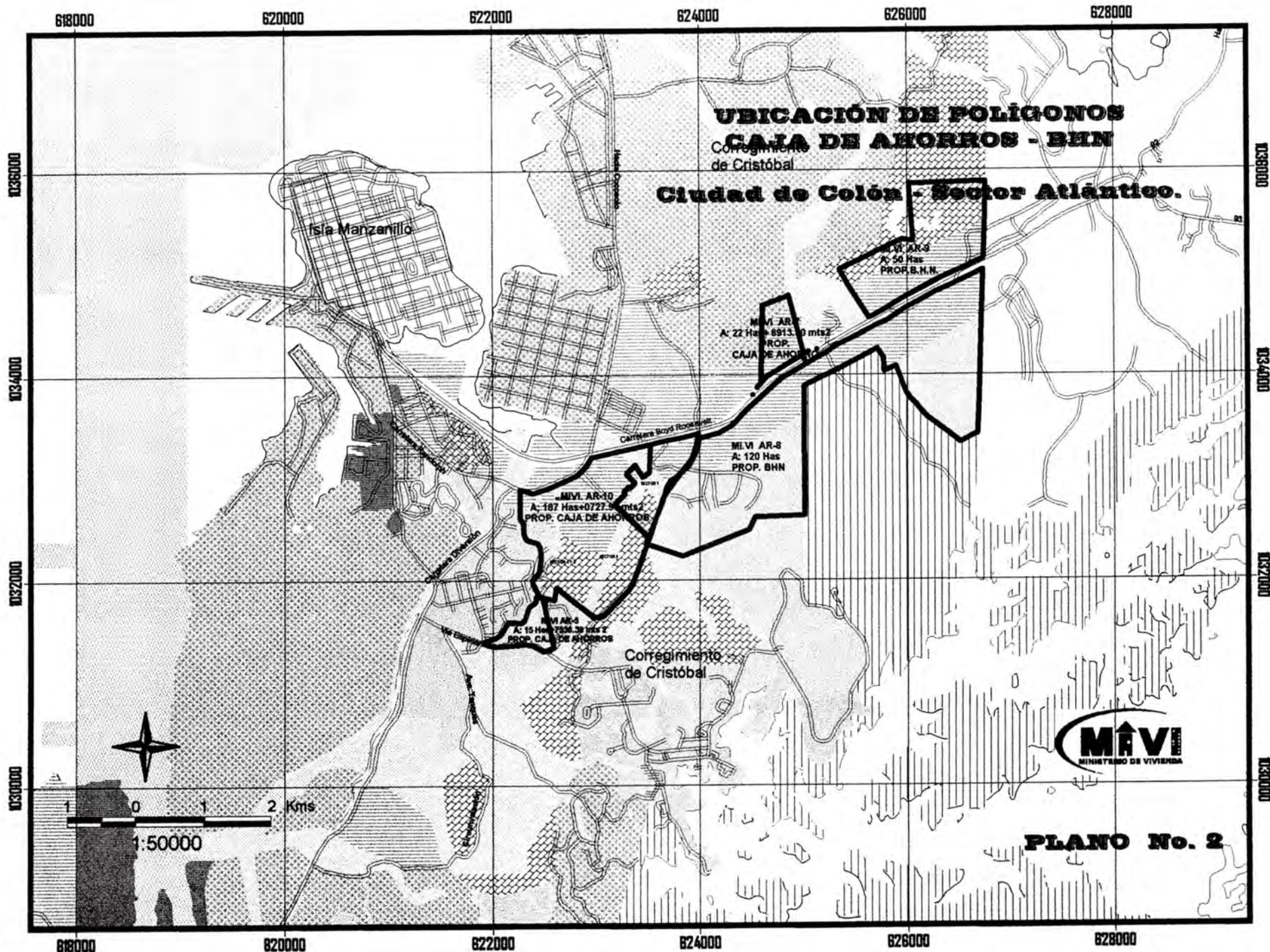
PLANO No.1-A



6 KMS

1:80000

652000 654000 656000 658000 660000 662000 664000 666000 668000



**RESOLUCION No. 194-2001 DE 18 DE OCTUBRE DE 2001**

**“Por el cual se adoptan algunas medidas relacionadas con la aplicación de las Normas Especiales para mantener el carácter de Ciudad Jardín en la Región Interoceánica, contenidas en la Resolución No. 139-2001 de 9 de julio de 2001, a fin de motivar y permitir el desarrollo urbano de algunos polígonos ubicados en la Región Interoceánica, de propiedad de instituciones públicas”**

REPUBLICA DE PANAMA  
MINISTERIO DE VIVIENDA

RESOLUCION No. 194-2001  
(de 18 de Octubre de 2001)



“Por la cual se adoptan algunas medidas relacionadas con la aplicación de las Normas Especiales para mantener el carácter de Ciudad Jardín en la Región Interocéánica, contenidas en la Resolución No. 139-2000 de 8 de agosto de 2000, modificada por la Resolución No. 134-2001 de 9 de julio de 2001, a fin de motivar y permitir el desarrollo urbano de algunos polígonos ubicados en la Región Interocéánica, de propiedad de instituciones públicas.”

El Ministro de Vivienda, en uso de sus facultades legales,

**CONSIDERANDO:**

Que de acuerdo a la Ley No. 9 de 25 de enero de 1973, se crea el Ministerio de Vivienda, señalándole entre sus funciones, la de proceder al planeamiento y al desarrollo ordenado de las áreas urbanas y centros poblados; elaborar planes de desarrollo urbano a nivel nacional, regional y local, y proponer normas y reglamentaciones sobre desarrollo urbano y aplicar las medidas necesarias para su cumplimiento.

Que mediante Decreto Ejecutivo No. 36 de 31 de agosto de 1998, entró a regir el Reglamento Nacional de Urbanizaciones de aplicación en el territorio de la República de Panamá, con el fin de regular el proceso de urbanización, estableciendo normas y principios básicos para el ordenamiento territorial de nuestras comunidades.

Que a través de la Resolución No. 139-2000 de 8 de agosto de 2000, expedida por el Ministerio de Vivienda, se aprueban Normas Especiales para mantener el carácter de Ciudad Jardín en la Región Interocéánica, a fin de conservar las



características ambientales, arquitectónicas e históricas actuales de las áreas revertidas, mantener los valores de propiedad y de identidad de cada sector dentro de la Región Interocéánica, y coordinar con las distintas dependencias nacionales y municipales, un desarrollo urbanístico acorde con el concepto de Ciudad Jardín.

Que al entrar en vigencia la Resolución No. 139-2000 para la Región Interocéánica, se apreció que ciertos aspectos técnicos o normativos de dicha resolución no pueden ser cumplidos por algunos desarrollos urbanísticos que adelantan instituciones públicas, como son el Banco Hipotecario Nacional, Ministerio de Vivienda, Autoridad de la Región Interocéánica y la Caja de Ahorros, ya que su cumplimiento incrementaría los costos de las soluciones habitacionales.

Que estos razonamientos incidieron para modificar algunos conceptos técnicos de la Resolución No. 139-2000 de 8 de agosto de 2000, los cuales fueron adoptados por la Resolución No. 134-2001 de 9 de julio de 2001, que excluyó a los desarrollos urbanísticos dentro de los polígonos del Banco Hipotecario Nacional, Autoridad de la Región Interocéánica y de la Caja de Ahorros, ubicados dentro de la Región Interocéánica, de la utilización de los sistemas eléctricos y de telefonía mediante sistema soterrado.

Que no obstante estas modificaciones, existen en la Resolución No. 139-2001 de 8 de agosto de 2000, otros elementos técnicos que afectan en mayor escala, el desarrollo de los polígonos que son propiedad de instituciones públicas, lo que encarece la ejecución de nuevos proyectos habitacionales.

Que en los actuales momentos, el país se encuentra en una recesión económica, por lo que el Estado debe incentivar proyectos de desarrollo urbanísticos con la



participación de la empresa privada, creando los mecanismos necesarios para atraer la inversión en la Región Interocéánica, salvaguardando el adecuado planeamiento y desarrollo urbano de este territorio.

Que los técnicos del Ministerio de Vivienda, en conjunto con representantes de la Autoridad de la Región Interocéánica y de la Caja de Ahorros han llevado a cabo una serie de reuniones de trabajo sobre esta materia, y en concenso han acordado y recomendado, la exclusión de los polígonos del Banco Hipotecario Nacional, Autoridad de la Región Interocéánica y de la Caja de Ahorros que se destinen para proyectos habitacionales, de cumplir con los requisitos técnicos de la Resolución No. 139-2000 de 8 de agosto de 2000.

Que en consideración a lo expuesto anteriormente,

**RESUELVE:**

**ARTICULO PRIMERO:** Se adiciona el numeral 4, al artículo segundo, literal A, sección a.3 "Ambito de Aplicación y Vigencia" de la Resolución No. 139-2000 de 8 de agosto de 2000, modificada por la Resolución No. 134-2001 de 9 de julio de 2001, el cual quedará así:

**Sección a.3 Ambito de Aplicación y Vigencia.**

Se adiciona el numeral 4, el cual quedará así:

4. Se excluye de la aplicación de las normas especiales para mantener el carácter de Ciudad Jardín en la Región Interocéánica, los polígonos descritos en el artículo segundo de la Resolución 134-2001 de 9 de julio de 2001, que se destinen para proyectos habitacionales.



**ARTICULO SEGUNDO:** A partir de la vigencia de esta Resolución, todos los proyectos de desarrollo urbano que se promuevan en los polígonos descritos en el artículo segundo de la Resolución No. 134-2001 de 9 de julio de 2001, podrán acogerse a las normas establecidas en el Reglamento Nacional de Urbanizaciones, aprobado por el Decreto Ejecutivo No. 36 de 31 de agosto de 1998.

**ARTICULO TERCERO:** Se mantiene de manera inalterable el contenido de la Resolución No. 139-2000 de 8 de agosto de 2000, para el resto de todas las áreas de la Región Interocénica, que no han sido excluidas de la aplicación de las Normas Especiales para mantener el carácter de Ciudad Jardín en dicha región.

**ARTICULO CUARTO:** Esta Resolución empezará a regir a partir de su promulgación en la Gaceta Oficial.

Dada en la ciudad de Panamá, a los 18 días del mes de octubre de 2001.

**FUNDAMENTO DE DERECHO:** Ley No. 9 de 25 de enero de 1973.

**COMUNIQUESE, PUBLIQUESE Y CUMPLASE.**

ORIGINAL FIRMADO  
MINISTRO *plus*

**MIGUEL CARDENAS**  
Ministro de Vivienda

Original /  
Firmado / Desp. del Vice Ministro  
**GERARDINO BATISTA**  
Vice-Ministro de Vivienda

ES FIEL COPIA DE SU ORIGINAL

*[Signature]*  
DIRECCION JURIDICA

MINISTERIO DE VIVIENDA

MBV/

FECHA 18-OCTUBRE-2001

**SECTORES O COMUNIDADES DE LAS AREAS  
REJETIDAS CON PLANOS DE ZONIFICACIONES Y DE  
VIALIDAD, APROBADOS**

- 1. SECTOR PACIFICO – PANAMA**
- 2. SECTOR ATLANTICO - COLON**

**MINISTERIO DE VIVIENDA**  
**Dirección General de Desarrollo Urbano**

**SECTORES O COMUNIDADES DE LAS AREAS REVERTIDAS CON PLANOS DE ZONIFICACIONES Y  
DE VIALIDAD, APROBADOS POR EL MINISTERIO DE VIVIENDA**

**SECTOR PACIFICO-PANAMA**

| No. | SECTOR O COMUNIDAD                                 | APROBACION DE<br>ZONIFICACION                                              | APROBACION DE<br>VIALIDAD              |
|-----|----------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|
| 1.  | Albrook Oeste<br>(Ancón)                           | Resolución No.24-97<br>De 5-10-97 ✓                                        | Resolución No.03-98<br>De 27-02-98     |
| 2.  | Cárdenas<br>(Ancón)                                | Resolución No.24-2000<br>De 22-08-00                                       | Resolución No.25-99<br>De 2-06-99 ✓    |
| 3.  | Clayton (Fuerte Clayton)<br>(Ancón)                | Resolución No.09-2000<br>De 31-05-00                                       | Resolución No.27-99<br>De 14-06-99 ✓   |
| 4.  | Fuerte Amador<br>(La Boca, La Calzada)             | Resolución No.12-97<br>De 30-06-97                                         |                                        |
| 5.  | Cocolí<br>(Ancón)                                  |                                                                            | Resolución No.34-99<br>De 13-09-99 ✓   |
| 6.  | Corozal Este<br>(Ancón)                            | Resolución No.01-99<br>De 7-01-99 ✓                                        | Resolución No.02-99<br>De 7-01-99 ✓    |
| 7.  | Curundu Bajos (Curundu Flats)<br>(Ancón)           | Resolución No.26-97 ✓<br>De 16-10-97<br>Resolución No.13-98<br>De 11-03-98 | Resolución No.28-97<br>De 28-10-97 ✓   |
| 8.  | Chivo Chivo, Cárdenas y<br>Costanera de Veracruz   |                                                                            | Resolución No.29-99<br>De 21-06-99     |
| 9.  | Diablo Terrace, calles Moreland<br>y Ennis (Ancón) |                                                                            | Resolución No.26-99<br>De 2-06-99      |
| 10. | Farfán<br>(Ancón)                                  |                                                                            | Resolución No.33-2001<br>De 1º-03-01 ✓ |
| 11. | Gamboa<br>(Ancón)                                  | Resolución No.08-99<br>De 9-02-99 ✓                                        | Resolución No.03-99<br>De 7-01-99 ✓    |
| 12. | El Valle de San Francisco<br>(Ancón)               | Resolución No.32-97<br>De 12-12-97                                         |                                        |

| No. | SECTOR O COMUNIDAD                   | APROBACION DE ZONIFICACION           | APROBACION DE VIALIDAD                |
|-----|--------------------------------------|--------------------------------------|---------------------------------------|
| 13. | Los Ríos<br>(Ancón)                  | Resolución No.16-97<br>De 17-07-97 ✓ | Resolución No.15-97<br>De 15-07-97    |
| 14. | Quarry Heights<br>(Ancón)            | Resolución No.16-98<br>De 25-03-98   | Resolución No.17-98<br>De 25-03-98    |
| 15. | Quarry Heights (2ª etapa)<br>(Ancón) | Resolución No.30-98<br>De 7-07-98    | Resolución No.28-98<br>De 2-07-98     |
| 16. | Rodman<br>(Ancón)                    |                                      | Resolución No.37-2001<br>De 6-03-01 ✓ |
| 17. |                                      |                                      |                                       |
| 18. |                                      |                                      |                                       |

**MINISTERIO DE VIVIENDA**  
**Dirección General de Desarrollo Urbano**  
Subdirección de Coordinación Técnica

**SECTORES O COMUNIDADES DE LAS AREAS REVERTIDAS CON PLANOS DE ZONIFICACIONES Y  
DE VIALIDAD, APROBADOS POR EL MINISTERIO DE VIVIENDA**

**SECTOR ATLANTICO-COLON**

| No. | SECTOR O COMUNIDAD                                                                      | APROBACION DE<br>ZONIFICACION      | APROBACION DE<br>VIALIDAD            |
|-----|-----------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|--------------------------------------|
| 1.  | Bajo Brazos Brooks<br>(Cristóbal)                                                       |                                    | Resolución No.22-99<br>De 14-05-99   |
| 2.  | Cerro de Oro (Gold Hill)<br>(Cristóbal)                                                 | Resolución No.37-97<br>De 31-12-97 |                                      |
| 3.  | Davis (Fuerte Davis)<br>(Cristóbal)                                                     | Resolución No.26-96<br>De 05-11-96 | Resolución No.18-96<br>De 02-08-96   |
| 4.  | José Domingo Espinar<br>(Cristóbal)                                                     | Resolución No.28-95<br>De 05-09-95 |                                      |
| 5.  | Isla Telfer, Mindí, Coco Solo<br>Norte, Aeropuerto de Campo de<br>Francia. (Cristóbal). | Resolución No.05-99<br>De 29-01-99 | Resolución No.06-99<br>De 01-02-99   |
| 6.  | Sherman<br>(Cristóbal)                                                                  |                                    | Resolución No.124-2001<br>De 3-07-01 |
| 7.  |                                                                                         |                                    |                                      |
| 8.  |                                                                                         |                                    |                                      |
| 9.  |                                                                                         |                                    |                                      |
| 10. |                                                                                         |                                    |                                      |

