

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

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

**EL MINISTRO DE VIVIENDA,
EN USO DE SUS FACULTADES CONSTITUCIONALES Y LEGALES,**

CONSIDERANDO:

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

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

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

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

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

Que con fundamento en lo anteriormente expuesto,

RESUELVE:

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

TITULO 1
DISPOSICIONES GENERALES**CAPITULO I****OBJETIVOS Y FINES**

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

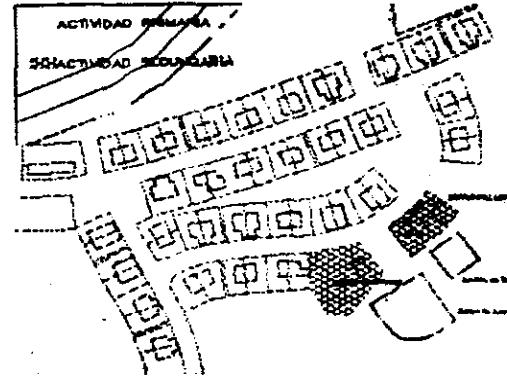
1. Establecer códigos de desarrollo urbano que incluyan como principio básico mantener el carácter de la Ciudad Jardín dentro de la Región Interoceánica, que promuevan una imagen visual armónica con el medio natural y el entorno urbano. Estos códigos deben ayudar a definir el carácter de un espacio y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

CAPITULO II**GLOSARIO DE TERMINOS**

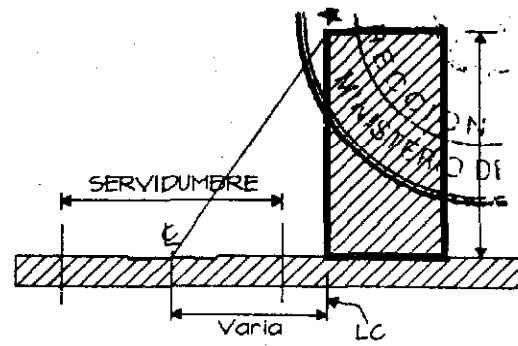
ARTICULO 3: Los términos que se presentan en esta Resolución Ministerial tienen el siguiente significado:

A

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

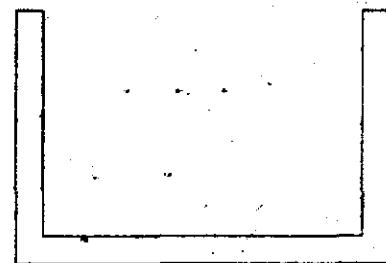


- **Altura (H):** Altura permitida de cualquier edificación desde el nivel de piso acabado hasta la parte superior del techo, definida en función de la línea de construcción por un factor numérico (x) dado por la norma para cada actividad, es decir: $h = xLc$. Esta definición establece una relación directa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

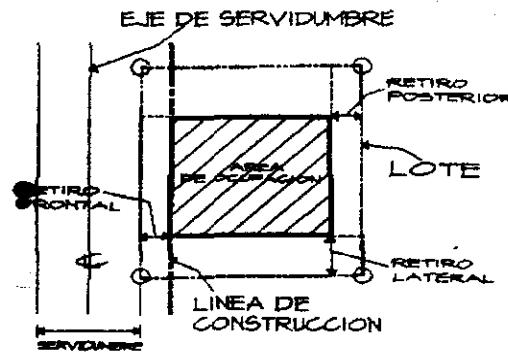


- **Área comercial:** Todo espacio cerrado destinado a la confección, transformación, almacenamiento, venta, compra o distribución de bienes y servicios, incluyendo los accesos directos a los mismos.
- **Área social:** Todo espacio abierto o cerrado destinado al esparcimiento y recreación de los residentes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

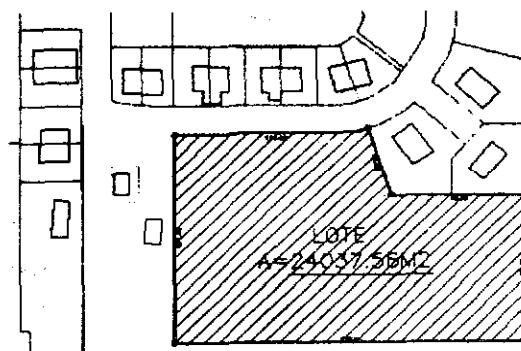
- **Área cerrada:** Todo espacio contenido por estructuras verticales permanentes, en al menos $\frac{3}{4}$ partes de sus costados.



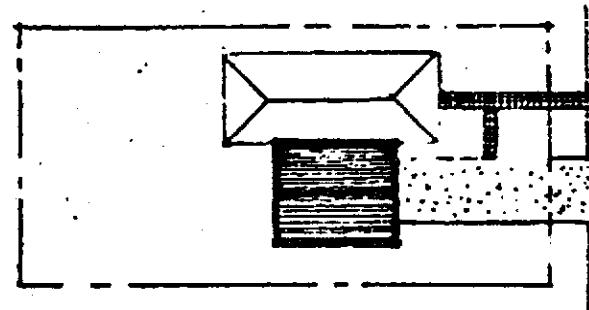
- **Área de ocupación:** Es la porción de lote sobre la cual se puede asentar la edificación, sin que necesariamente se tenga que incluir el estacionamiento.



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



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



C

- *Carácter*: define la función, la forma y las cualidades físicas de un espacio específico. El carácter se traduce a su vez en sensaciones e imágenes definidas desde la perspectiva de los seres humanos. Establece los elementos que distinguen la calidad del desarrollo urbano buscado.
- *Códigos de desarrollo urbano*: Son el conjunto de normas que definen el carácter, usos específicos y las restricciones de diseño urbano para un espacio determinado.



D

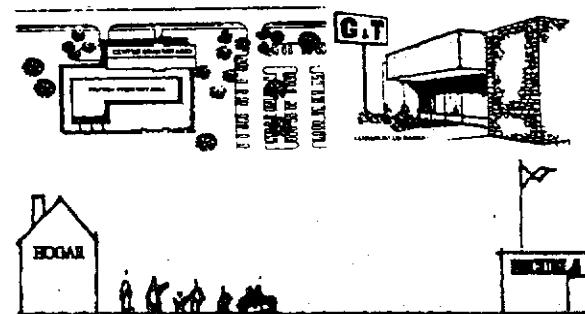
- *Densidad neta de población*: Relación entre la superficie de un lote o área urbanizable y la cantidad de personas que habitarán dentro de él.

E

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



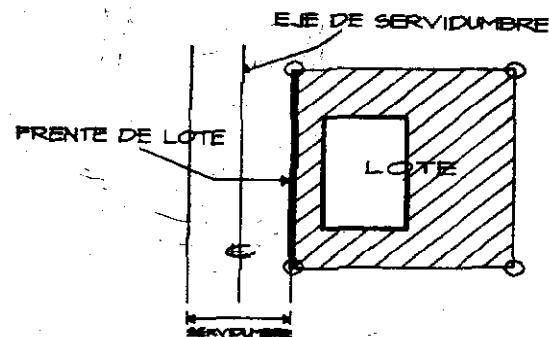
- *Escala vecinal*: Porción de espacio urbanizado de menor magnitud en densidad e intensidad de usos del suelo. Está referida, primordialmente, a su situación física y relación inmediata con los sectores residenciales, el equipamiento urbano y las actividades socioeconómicas y culturales que le son comunes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



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



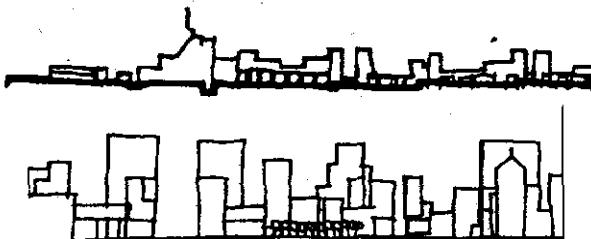
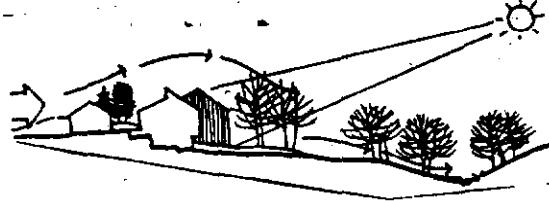
F



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

I

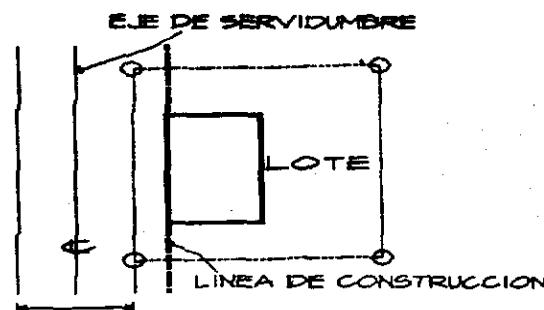
- **Impacto visual y ambiental:** Para la edificación, es el efecto que produce sobre el entorno natural y urbano en un espacio específico. Es así, que el menor impacto se define por una alteración mínima de la estructura en el entorno, y el mayor impacto se define por cambios drásticos de la estructura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



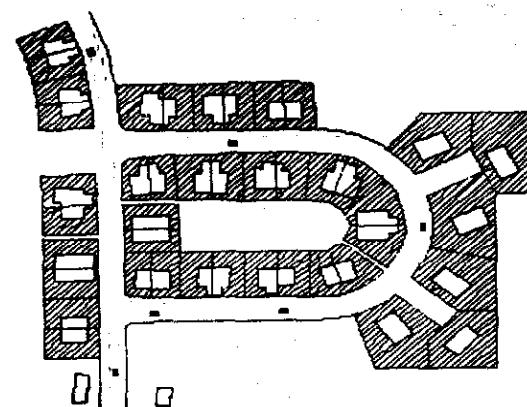
- **Intensidad:** Se define por la relación entre los espacios llenos y vacíos, entre el volumen del espacio abierto y el cerrado. Cuando el espacio abierto es predominante con respecto a las edificaciones, estamos hablando de una baja intensidad; en cambio cuando las edificaciones ocupan mayor volumen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

L

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

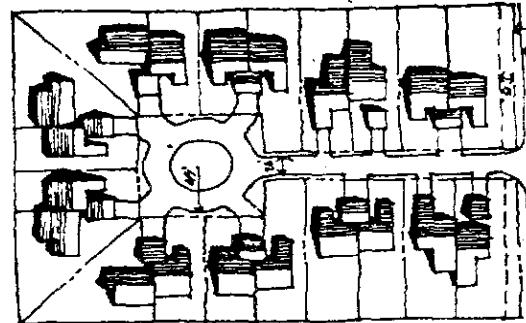
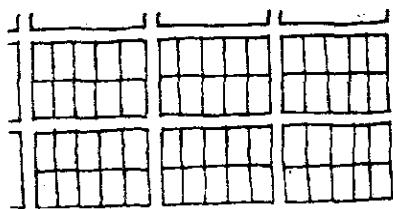


- *Lotes residenciales*: Máxima superficie de polígono que se puede destinar a lotificación de viviendas. En el área restante debe ubicarse la servidumbre necesaria para brindar los servicios básicos, el espacio abierto, los servicios institucionales y comerciales.



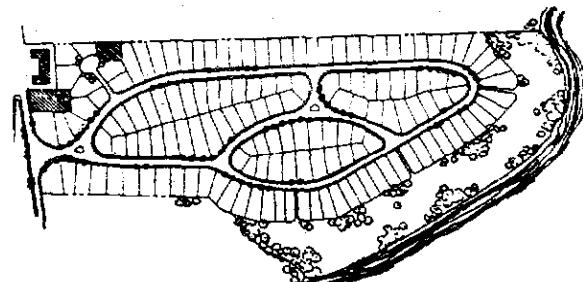
M

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



P

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

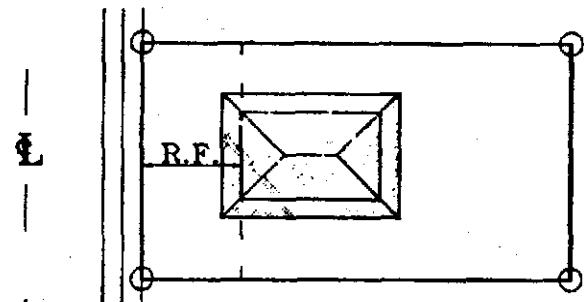


- *Proporción vertical:* Relación entre la mayor altura y el menor ancho del conjunto de edificaciones, vistas desde la percepción humana.
- *Proporción horizontal:* relación entre la menor altura y el mayor ancho del conjunto de edificaciones, vistas desde la percepción humana

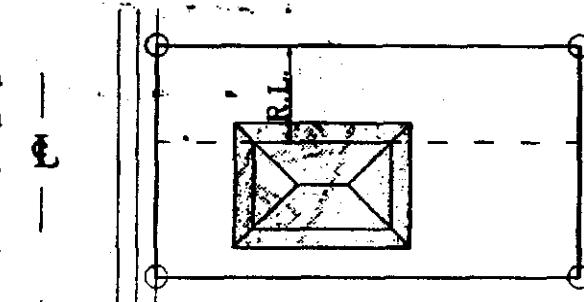


R

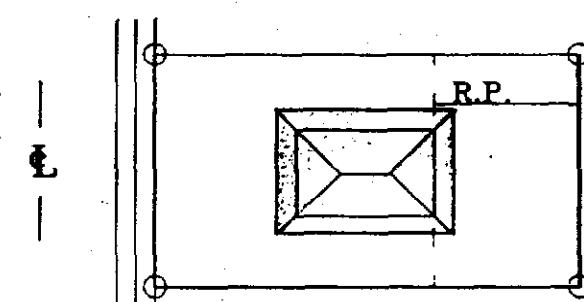
- *Retiro frontal:* Distancia desde la línea de propiedad hasta la estructura permanente permitida más cercana, referida al lindero frontal del lote. Dentro del retiro frontal no se permite proyecciones de losas.



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

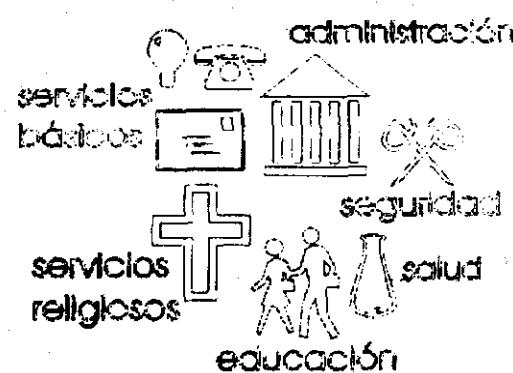


- *Retiro posterior:* Distancia desde la línea de propiedad hasta la estructura permanente permitida más cercana, referida al lindero posterior del lote. Dentro del retiro posterior no se permite proyecciones de losas.

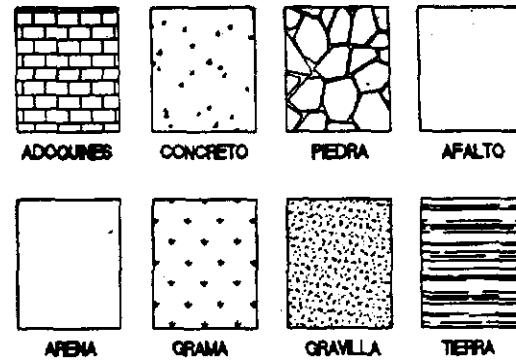


S

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

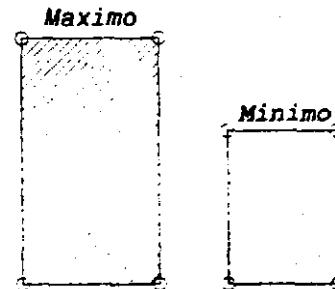


- *Superficie dura o impermeable*: Toda superficie construida con materiales impermeables como hormigón, capa asfáltica, baldosas, adoquines o piedras, que impidan la absorción del agua dentro del terreno.



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

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

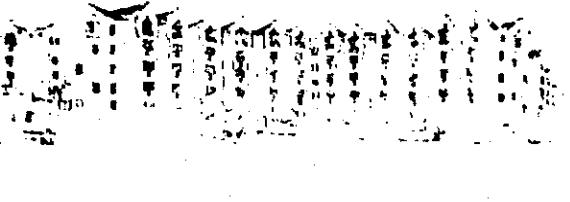


V

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



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



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



CAPITULO III

CONCEPTO Y AMBITO DE APLICACIÓN

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

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

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

TITULO II

CODIGOS DE DESARROLLO URBANO

CAPITULO I

ACTIVIDAD RESIDENCIAL

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

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

1. Toda construcción o desarrollo urbano debe regirse por lo estipulado en la Resolución 139-2000, por la cual se aprueban normas especiales para mantener el carácter de Ciudad Jardín".
2. El Sistema de Bonificación no se aplica a ninguno de los códigos residenciales dentro del Área del Canal.
3. La actividad primaria ocupará un mínimo del 80% y un máximo del 95% del suelo del polígono; mientras que la complementaria un mínimo del 5% y un máximo del 20%.
4. Las actividades primarias no residenciales, podrán desarrollarse una o más a la vez, siempre que el total no exceda al máximo uso de suelo permitido.
5. Las actividades complementarias podrán desarrollarse una o más a la vez, siempre que el total no exceda al máximo uso de suelo permitido.
6. Los lotes residenciales ubicados dentro de los códigos **R1d1**, **R1d2**, **R1d3** y **R1c** podrán tener acceso únicamente de vías locales.
7. Los lotes residenciales ubicados dentro de los códigos **R2d1**, **R2d2**, **R2d3** y **R2c** podrán tener acceso de vías locales y/o colectoras. Los que se encuentran ubicados dentro del código **R3d1**, así como los servicios institucionales y comerciales deberán tener acceso únicamente por vías colectoras.
8. En los códigos **R2d1**, **R2d2** y **R2d3**, cuando sólo se desarrolle un lote con vivienda plurifamiliar vertical, se utilizará el mismo factor del polígono para definir los estacionamientos de visitas, es decir 0.33 por unidad de vivienda. En el caso del código **R3d1**, el factor es de 0.5 por unidad de vivienda.
9. En los códigos **R1d1**, **R1d2**, **R1d3**, **R2d1**, **R2d2**, **R2d3**, y **R3d1** sólo se podrá utilizar dentro del polígono una de las tipologías de vivienda.
10. En los códigos **R1c** y **R2c** es obligatorio utilizar dentro del polígono todas las tipologías de vivienda. En cada manzana sólo se podrá utilizar una de las tipologías a escoger. El espacio libre entre manzanas puede ser contado como parte del porcentaje exigido de espacio abierto.
11. El servicio institucional y el comercio vecinal deben servir a un radio máximo de 350 mts. y los estacionamientos de visitas a un radio máximo de 150 mts.
12. El Parque Infantil debe servir a un radio máximo de 150 mts; así mismo el Parque Vecinal debe servir a un radio máximo de 250 mts. y el Área Recreativa Vecinal debe servir a un radio máximo de 500 mts. Todas estas áreas deberán cumplir con lo estipulado en los códigos de áreas verdes urbanas y recreación.

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

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

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

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

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

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

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

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

Sección I

Residencial Baja Densidad - Baja Intensidad

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

- Objetivo Específico:** Normar conjuntos residenciales de viviendas de bajo impacto visual y ambiental, donde los espacios abiertos predominen mayormente con relación a las edificaciones.
- Carácter:** Conjunto residencial de viviendas unifamiliares o adosadas con amplios espacios libres por parcela, donde predomina la escala horizontal. Las áreas verdes superficiales estarán combinadas con algunos servicios básicos comunitarios.

Usos Permitidos:

- Actividades primarias:**
- Vivienda unifamiliar (vu)
 - Vivienda adosada de 2 unidades (va)
 - Pi, Pv, Prv, Pnd con sus respectivas restricciones
- Actividades complementarias:**
- Estructuras recreativas dentro de cada polígono, sin fines de lucro, siempre que éstas no sean perjudiciales al carácter residencial, al ambiente o a sus habitantes
 - Mcv1 con sus respectivas restricciones
 - Siv1 con sus respectivas restricciones

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

Restricciones del Lote:

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

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

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

Objetivo Específico:

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

Carácter:

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

Usos permitidos:**Actividades primarias:**

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

Actividades complementarias:

- Estructuras recreativas dentro de cada polígono, sin fines de lucro; siempre que éstas no sean perjudiciales al carácter

- residencial, al ambiente o a sus habitantes
- Mcv1, Mcv2 con sus respectivas restricciones
 - Siv1 con sus respectivas restricciones

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

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

Sección III

Residencial Baja Densidad - Alta Intensidad

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

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

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

Sección IV

Residencial Baja Densidad de Conjunto

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

Objetivo Específico:

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

Carácter:

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

Usos Permitidos:

Actividades primarias:

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

Actividades complementarias:

- Estructuras recreativas dentro de cada polígono, sin fines de lucro, siempre que éstas no sean perjudiciales al carácter residencial, al ambiente o a sus habitantes.
- Mcv1, Mcv2 con sus respectivas restricciones
- Siv1 con sus respectivas restricciones

Restricciones del Polígono

Area lotificable (100%):

	Mínimo	Máximo
Lotes residenciales:	% libre	60%
Espacio abierto:	30%	-----
Servicio institucional:	2,5 %	7,5%

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

Sección V

Residencial Mediana Densidad - Baja Intensidad

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

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

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

Usos Permitidos:**Actividades primarias:**

- Viviendas adosada de 3 a 8 unidades (va)
- Viviendas plurifamiliar vertical de 4 o más unidades (vpv)
- Pi, Pv, Prv, Pnd con sus respectivas restricciones

Actividades complementarias:

- Estructuras recreativas dentro de cada polígono, sin fines de lucro, siempre que éstas no sean perjudiciales al carácter residencial, al ambiente o a sus habitantes.
- Mcv2 con sus respectivas restricciones
- Siv2 con sus respectivas restricciones

Restricciones del Polígono**Mínimo****Máximo****Area lotificable (100%):**

Lotes residenciales:	% libre	60%
Espacio abierto:	10%	-----
Servicio institucional:	5 %	10 %
Comercio:	5 %	10 %
Infraestructura:	% libre	% libre

Estacionamientos para visitas: 0.33 por unidad de vivienda

Restricciones del Lote

Densidad neta: 300 p/h 400 p/h

Superficie total: Va 150 m² 300 m²
Vpv 700 m² 1000 m²Frente del lote: 9.50 mts en lotes extremos 25 mts
7 mts para el resto

Retiro frontal: Según categoría de vía -----

Retiro lateral: 2.50 mts en lateral libre -----

Retiro posterior: 5 mts -----

Area de ocupación: ----- 40%

Altura: ----- 0.9Lc

Estacionamiento: 1 por unidad de vivienda -----

Area verde libre: 40% -----

Sección VI**Residencial Mediana Densidad - Mediana Intensidad (R2d2)**

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

Objetivo Específico:

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

Carácter

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

Usos Permitidos:

Actividades primarias:

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

Actividades complementarias:

- Estructuras recreativas dentro de cada polígono, sin fines de lucro, siempre que éstas no sean perjudiciales al carácter residencial, al ambiente o a sus habitantes.
- Mcv2 con sus respectivas restricciones
- Siv2 con sus respectivas restricciones

Restricciones del Polígono

Mínimo

Máximo

Area lotificable (100%):

Lotes residenciales: % libre 60%

Espacio abierto: 10% -----

Servicio institucional: 5 % 10%

Comercio: 5 % 10%

Infraestructura: % libre -----

Estac. para visitas: 0.33 por unidad de vivienda -----

Restricciones del Lote

Densidad neta: 400 p/h 500 p/h

Superficie total: 800 m² 1200 m²

Frente del lote:	15 mts	25 mts
Retiro frontal:	Según categoría de vía	
Retiro lateral:	3 mts	-----
Retiro posterior:	7.5 mts	-----
Área de ocupación:	-----	45%
Altura:	-----	1.10Lc
Estacionamiento:	1 por unidad de vivienda	-----
Área verde libre:	35%	

Sección VII

Residencial Mediana Densidad - Alta Intensidad

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

- Objetivo Específico:** Normar actividades residenciales con vivienda plurifamiliar vertical de mediano impacto visual y ambiental, donde los espacios abiertos están equilibrados con respecto a las edificaciones, conservando el carácter de Ciudad Jardín.
- Carácter:** Conjunto residencial de viviendas de apartamentos con suficientes espacios libres por parcela, donde predomina la escala vertical. Las áreas verdes superficiales están combinadas con algunos servicios básicos comunitarios.
- Usos Permitidos:**
- Actividades primarias:**
- Vivienda plurifamiliar vertical de 8 o más unidades (vpv)
 - Pi, Pv, Prv, Pnd con sus respectivas restricciones.
- Actividades complementarias:**
- Estructuras recreativas dentro de cada polígono, sin fines de lucro, siempre que éstas no sean perjudiciales al carácter residencial, al ambiente o a sus habitantes.
 - Mcv2, Mcv3 con sus respectivas restricciones.
 - Siv2 con sus respectivas restricciones

Restricciones del Polígono	Mínimo	Máximo
Área lotificable (100%):		

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

Restricciones de Lote

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

Sección VIII

Residencial Mediana Densidad de Conjunto

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

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

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

Usos Permitidos:

Actividades primarias:

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

Actividades complementarias:

- Estructuras recreativas dentro de cada polígono, sin fines de lucro, siempre que éstas no sean perjudiciales al carácter residencial, al ambiente o a sus habitantes.
- Mcv2, Mcv3 con sus respectivas restricciones
- Siv2 con sus respectivas restricciones

**Restricciones del Polígono**

Área lotificable (100%):

	Mínimo	Máximo
Lotes residenciales:	% libre	50%
Espacio abierto:	35%	-----
Servicio institucional:	5 %	10%
Comercio:	5 %	10%
Infraestructura:	% libre	% libre

Restricciones de Manzana

Densidad neta:	300 p/h	600 p/h
Retiro entre manzanas:	25 mts	50 mts
Área lotificable (100%):		
Lotes residenciales:	% libre	90%
Infraestructura:	% libre	% libre
Estacionamiento para visitas:	0.5 por unidad de vivienda	-----
Estacionamiento:	1 por unidad de vivienda	-----

Restricciones del Lote

Superficie total:	150 m ²	Según diseño
Frente del lote:	7 mts	Según diseño
Retiro frontal:	3 mts	-----
Retiro lateral:	2 mts para Vu Ninguno para los otros tipos	-----
Retiro posterior:	3 mts. Ninguno cuando colinde con espacio abierto	-----
Área de ocupación:	-----	100% restando retiros

Altura:

Planta baja y 7
altos**Sección IX****Residencial Alta Densidad - Baja Intensidad**

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

Objetivo Específico:

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

Carácter:

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

Usos Permitidos:**Actividades Primarias:**

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

Actividades Complementarias:

- Estructuras recreativas dentro de cada polígono, sin fines de lucro, siempre que éstas no sean perjudiciales al carácter residencial, al ambiente o a sus habitantes.
- Mcv3 con sus respectivas restricciones
- Siv3 con sus respectivas restricciones

Restricciones del Polígono**Mínimo****Máximo****Area lotificable (100%):**

Lotes residenciales:	% libre	50%
Espacio abierto:	15%	-----
Servicio institucional:	7,5 %	15%
Comercio:	5 %	10%
Infraestructura:	% libre	% libre
Estacionamiento para visitas:	0.5 por unidad de vivienda	-----

Restricciones de Lote

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

CAPITULO II**ACTIVIDAD MIXTA**

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

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

1. Toda construcción o desarrollo urbano debe regirse por lo estipulado en la Resolución 139-2000, por la cual se aprueban normas especiales para mantener el carácter de Ciudad Jardín".
2. El sistema de bonificación no se aplica a ninguno de los códigos mixtos dentro del Área del Canal.
3. La actividad primaria ocupa un mínimo del 70% y un máximo del 90% del suelo del polígono o lote y la actividad complementaria ocupa un máximo del 30% y un mínimo del 10% del polígono o lote.
4. Las actividades primarias podrán desarrollarse una o más a la vez, siempre que el total no exceda al máximo uso de suelo permitido.
5. Las actividades complementarias podrán desarrollarse una o más a la vez, siempre que el total no exceda al máximo uso de suelo permitido.
6. Toda edificación ubicada dentro los códigos Mcu deberá tener sus áreas de estacionamientos y abasto en la parte posterior de la misma.

7. Toda edificación ubicada dentro de los códigos **Mru**, podrá tener la actividad residencial sólo a partir del primer alto de dicha edificación.
8. Para los códigos **Mcu** y **Mcv** en caso de construcción de vivienda plurifamiliar vertical, la densidad de población dentro de cada lote estará definida por la altura permitida y la máxima capacidad de ocupación del lote. Además, se deberá colocar como mínimo un estacionamiento por unidad de vivienda y uno de visita por cada tres unidades de vivienda.
9. Para los códigos **Mcu** las edificaciones residenciales deberán proveer de área social a los residentes a razón de 15 m^2 por unidad de vivienda. El tamaño mínimo permitido de área social es de 75 m^2 cuando haya 5 ó menos unidades de vivienda. El área social debe contar como mínimo con un área al aire libre, una zona de juegos para niños y un salón para actividades sociales.
10. Las edificaciones ubicadas dentro de los códigos **Mcv** sólo podrán tener acceso de las vías colectoras. Las edificaciones ubicadas dentro de los códigos **Mcu** sólo podrán tener acceso de las vías secundarias y/o primarias.
11. Las edificaciones ubicadas dentro de los códigos **Mru1** y **Mru2** sólo podrán tener acceso de las vías colectoras y/o secundarias. Las edificaciones ubicadas dentro del código **Mru3** sólo podrán tener acceso de las vías secundarias.
12. En los códigos **Mru** cuando sólo se desarrolle un lote, se utilizará el mismo factor para definir los estacionamientos de visitas dentro del polígono, es decir 0.5 por unidad de vivienda.

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

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

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

1. Mixto Residencial Urbano (**Mru**)

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

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

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

2. Mixto Comercial Vecinal (**Mcv**)

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

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

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

3. Mixto Comercial Urbano (**Mcu**)

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

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

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

Sección I

Mixto - Residencial Urbano

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

Objetivo Específico:

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

Carácter:

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

Sub-Categoría: Mixto Residencial Urbano - Baja Intensidad (Mru1)**Usos Permitidos:****Actividades primarias:**

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

Actividades complementarias:

- **Tu1** con sus respectivas restricciones
- **Siv2** con sus respectivas restricciones
- **Esv** con sus respectivas restricciones

Restricciones de Polígono:**Area lotificable (100%):**

	Mínimo	Máximo
Lotes residenciales:	% libre	50%
Espacio abierto:	15%	-----
Servicio institucional:	5 %	10%
Infraestructura:	% libre	% libre
Estac. para visitas:	0.5 por unidad de vivienda	-----

Restricciones del Lote

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

Estacionamientos:

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

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

Actividades primarias:

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

Actividades complementarias:

- **Tu1 con sus respectivas restricciones**
- **Siv3 con sus respectivas restricciones**
- **Esv con sus respectivas restricciones**

Restricciones de Polígono:

Area lotificable (100%):

	Mínimo	Máximo
Lotes residenciales:	% libre	50%
Espacio abierto:	15%	-----
Servicio institucional:	5 %	10%

Lotes residenciales:

% libre

50%

Espacio abierto:

15%

Servicio institucional:

5 %

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

Restricciones del Lote

Densidad neta:	800 p/h	1000 p/h
Superficie total:	1500 m ²	2000 m ²
Frente del lote:	25 mts	35 mts
Retiro frontal:	2.50 mts	-----
Retiro lateral:	3.00 mts	-----
Retiro posterior:	5.00 mts	-----
Area de ocupación:	-----	60%
Altura:	1.0Lc	1.5Lc
Area social:	15 m ² por unidad de vivienda	-----
Estacionamiento:	<ul style="list-style-type: none"> - 1 por unidad de vivienda - 1 por cada 35 m² de área comercial. - 2 espacio de carga y descarga. 	-----

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

Usos Permitidos:

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

- Oficinas en general en planta baja, primer alto, o segundo alto.
- Pru, Pl, Pnd con sus respectivas restricciones

Actividades complementarias:

- Tu1 con sus respectivas restricciones
- Siv3 con sus respectivas restricciones
- Esv con sus respectivas restricciones

Restricciones del Polígono	Mínimo	Máximo
Area lotificable (100%):		
Lotes residenciales:	% libre	60%
Espacio abierto:	15%	-----
Servicio institucional:	5 %	10%
Infraestructura:	% libre	% libre
Estac. para visitas:	0.5 por unidad de vivienda	-----
Restricciones del Lote		
Densidad neta:	1000 p/h	1500 p/h
Superficie total:	1700 m ²	2500 m ²
Frente del lote:	25 mts	40 mts
Retiro frontal:	2.50 mts	-----
Retiro lateral:	3.00 mts	-----
Retiro posterior:	5.00 mts	-----
Area de ocupación:	-----	60%
Altura:	1.0Lc	1.5Lc
Area social:	15 m ² por unidad de vivienda	-----
Estacionamiento:	- 1 por unidad de vivienda - 1 por cada 30 m ² de área comercial. - 2 espacios de carga y descarga.	-----

Sección II

Mixto Comercial Vecinal

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

Objetivo Específico:

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

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

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

Usos Permitidos:

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

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

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

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

Usos Permitidos:

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

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

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

Subcategoría: Mixto Comercio Vecinal - Alta Intensidad (Mcv3)

Usos Permitidos:

Actividades primarias:

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

Actividades complementarias:	relojes, arreglos florales y afines • Oficinas de profesionales independientes	
	• Vivienda plurifamiliar vertical a partir del primer alto.	
Restricciones del Lote:	Mínimo	Máximo
Superficie total:	600 m ²	1000 m ²
Frente del lote:	20 mts	30 mts
Retiro frontal:	3 mts	-----
Retiro lateral:	Ninguno	Ninguno
	3.00 mts en colindancia con vivienda	
Retiro posterior:	3 mts	-----
Área de ocupación:	-----	100% restando retiros
Altura:	-----	0.9Lc
Estacionamiento:	<ul style="list-style-type: none"> - 1 por cada 50 m² de área comercial. - 1 espacio de carga y descarga. 	

Sección III Mixto Comercial Urbano

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

Objetivo Específico: Normar actividades comerciales y de servicios al por mayor y al por menor, en donde la actividad está orientada a satisfacer tanto a las necesidades de los residentes inmediatos como a los del centro urbano y usuarios en general; manteniendo siempre el carácter de Ciudad Jardín.

Carácter: Conjunto de edificaciones con fines comerciales y de servicios al por mayor y al por menor, incluyendo actividades molestas como reparación y venta de automóviles, centros comerciales, etc. La actividad comercial siempre será predominante, junto con los espacios comunes.

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

Usos Permitidos:

Actividades primarias:

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

Actividades Complementarias:

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

Restricciones del Lote:

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

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

Usos Permitidos:

Actividades primarias:

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

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

Actividades complementarias:

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

Restricciones del Lote:

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

Sub-Categoría: Mixto Comercio Urbano - Alta Intensidad (Mcu3)**Usos Permitidos:**

Actividades primarias:

- Comercio al por mayor y al por menor de artículos para el hogar
- Comercio al por menor y al por mayor de toda clase de víveres.
- Asociaciones benéficas, ONG's, organismos internacionales y afines.
- Edificios de estacionamientos
- Centros de diversión y recreación como bares, discotecas, cines, y otros.
- Teatros, galerías de arte
- Restaurantes, salas de fiestas y afines
- Venta y reparación de automóviles, motocicletas, motores fuera de borda y demás vehículos a motor, repuestos y accesorios.
- Compañía fumigadora y venta de productos agroquímicos.
- Rastro y deshuesaderos
- Gasolineras, depósito y venta de gas licuado
- Hoteles
- Moteles de ocasión
- Centro comercial
- Estudios de televisión y radio
- Venta de materiales de construcción
- Casa matriz, sucursal de banco y casa de cambio
- Servicios de mudanzas, agencias de carga y encomiendas.
- **Mrú3** con sus respectivas restricciones
- **Siu3** con sus respectivas restricciones
- **Tu3** con sus respectivas restricciones

Actividades complementarias:

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

Restricciones del Lote:

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

Retiro lateral:	Ninguno	Ninguno
Retiro posterior:	Ninguno	-----
Área de ocupación:	-----	100% restando retiros
Altura:	0.8Lc	1.4Lc
Estacionamiento:	<ul style="list-style-type: none"> - 1 espacio por cada 25 m² de área comercial - 1 espacio de carga y descarga cada 300m² de área comercial 	-----

CAPITULO III

ACTIVIDAD: AREA VERDE URBANA Y RECREACION

ARTICULO 27: Objetivo General: Normar actividades dentro de distintos tipos de espacios abiertos, de los más “naturales” a los más “urbanos”, necesarios para el esparcimiento y el recreo de los residentes y usuarios del Área del Canal, utilizando el concepto de Ciudad Jardín.

ARTICULO 28: Requisitos Generales: Los requisitos generales para aprobar códigos de zona para la actividad de Área Verde Urbana y de Recreación son:

1. Toda construcción o desarrollo urbano debe regirse por lo estipulado en la Resolución 139-2000, por la cual se aprueban normas especiales para mantener el carácter de Ciudad Jardín”.
2. La actividad primaria ocupará un mínimo del 90% y un máximo del 97.5% del suelo del polígono; la complementaria un mínimo del 2.5% y un máximo del 10%.
3. Las actividades primarias; podrán desarrollarse una o más a la vez, siempre que el total no exceda al máximo uso de suelo permitido. Las actividades complementarias podrán desarrollarse una o más a la vez, siempre que el total no exceda al máximo uso de suelo permitido.
4. Los parques infantiles (Pi), parques vecinales (Pv) y áreas recreativas vecinales (Prv) dentro de las nuevas urbanizaciones deberán ser entregados por los promotores con arborización mínima a razón de 1 árbol por cada 100m² y vegetación tapizante, con su respectivo plan de diseño que incluya también el mobiliario urbano.
5. Las áreas recreativas urbanas (Pru) y plazas (Pl) deberán ser entregadas con arborización mínima a razón de 1 árbol por cada 300 m² y vegetación tapizante, con su respectivo plan de diseño que incluya también el mobiliario urbano.

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

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

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

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

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

Sección I

Parque Infantil

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

Objetivo Específico:

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

Carácter:

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

Usos Permitidos:**Actividades primarias:**

- Juegos infantiles
- Veredas peatonales

Actividades complementarias:

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

Restricciones del Lote**Mínimo****Máximo**

Superficie de lote: 200 m² 1500 m²

Frente de lote: 10 mts -----

Retiro frontal, lateral y posterior: Ninguno -----

Superficie dura o impermeable: 15% 30%

Superficie suave o permeable: 70% 85%

Área de construcción cerrada: ----- 5%

Altura: ----- 1 planta

Estacionamiento: Ninguno -----

Mobiliario urbano:

Asientos: 1 cada 50m² de lote -----

Juegos infantiles: 3 aparatos -----

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

Sección II

Parque Vecinal

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

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

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

Usos Permitidos:

Actividades primarias:

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

Actividades complementarias:

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

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

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

Sección III

Area Recreativa Vecinal

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

Objetivo Específico:	Normar espacios abiertos que permitan la realización de actividades culturales y deportivas para las comunidades aledañas, donde se pueda desarrollar diversas actividades en beneficio de sus residentes. Se mantiene el equilibrio entre el desarrollo y el entorno natural dentro del concepto de Ciudad Jardín.
Carácter:	Espacio abierto destinado a la recreación pasiva y activa de una comunidad donde se desarrollarán actividades culturales y deportivas a escala vecinal dentro de un ambiente naturalizado. Cuenta principalmente con instalaciones deportivas y/o culturales y zonas ajardinadas.

Usos Permitidos:**Actividades primarias:**

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

Actividades complementarias:

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

Restricciones del Lote

Superficie de lote:

Mínimo
1,500 m²Máximo
10,000 m²

Frente de lote:

25 mts

Retiro frontal:

Según categoría de vía

Retiro lateral:

5 mts

Retiro posterior:

5 mts

Superficie dura o impermeable:

30%

50%

Superficie suave o permeable:

50%

70%

Área de construcción cerrada:

25%

40%

Altura máxima:

2 plantas

Estacionamiento:

1 espacio por 50m² de área cerrada construida

Mobiliario urbano:

Asiento:

1 cada 30m² de lote

Basurero:

1 cada 200 m² de lote

Fuente de agua:

1 por lote

Casetas telefónicas:

1 por lote

Servicio sanitario:

Para ambos sexos

Estac. de bicicleta:

1 cada 50m² de lote**Sección IV****Área Recreativa Urbana**

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

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

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

Usos Permitidos:

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

- Actividades complementarias:**
- Cafetería, heladería, refresquería y similares
 - Locales para renta de artículos de recreación
 - Casetas de mantenimiento y administración

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

Sección V

Parque Interbarrial

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

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

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

Usos Permitidos:**Actividades primarias:**

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

Actividades**complementarias:**

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

Restricciones del Lote:**Mínimo****Máximo**

Superficie de lote:

1 ha

Frente de lote:

40 mts

Retiro frontal:

10 mts

Retiro lateral y posterior:

10 mts

Superficie dura o impermeable:

20%

35%

Superficie suave o permeable:

65%

80%

Área de construcción cerrada:

2%

Altura:

1 planta

Estacionamiento:

1 espacio por cada 500 m² de lote

Mobiliario urbano:

Asientos:

1 cada 100 m² de lote

Juegos infantiles:

1 cada 1000 m² de lote

Basureros:

1 cada 500 m² de lote

Fuente de agua:

1 cada 1000 m² de lote

Caja de arena:

1 cada 2000 m² de lote

Casetas telefónicas:

3 por lote

Deportes:

1 cancha multiuso cada 5000 m²

de lote

Estac. de bicicletas:

1 cada 500 m² de lote

Servicio sanitario: 1 para ambos sexos/5000 m² de lote
Otros: Área cubierta, kiosco, gazebo, pérgolas y similares

Sección VI

Parque Distrital

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

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

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

Usos permitidos:

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

Actividades primarias:

- Sitios de contemplación y paseo
- Instalaciones para escalar, saltar, trepar y otras actividades de entrenamiento físico.
- Comedor al aire libre

Actividades complementarias:

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

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

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

Sección VII

Area Verde no Desarrollable

ARTICULO 37: Para la categoría **Area Verde no Desarrollable (Pnd)**, se establecen los siguientes requisitos:

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

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

Usos Permitidos:

Actividades primarias: • Senderismo, contemplación y prácticas deportivas a baja escala.

Actividades complementarias: • Ninguna

Restricciones del Lote: **Mínimo** **Máximo**

Superficie total: Lo necesario para cumplir con el objetivo de esta categoría.

Sección VIII

Plaza

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

Objetivo Específico:

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

Carácter:

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

Usos Permitidos:**Actividades primarias:**

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

Actividades complementarias:

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

Restricciones del Lote:

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

Basureros:	1 cada 500 m ² de lote
Fuente de agua:	1 cada 500 m ² de lote
Casetas telefónicas:	1 cada 1000 m ² de lote
Estac. de bicicletas:	1 cada 250 m ² de lote

Sección IX

Parque Metropolitano

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

Objetivo Específico:

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

Carácter:

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

Usos Permitidos:

Actividades primarias:

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

Actividades complementarias:

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

Restricciones de Lote:

	Mínimo	Máximo
Superficie de lote:	30 has	-----
Frente de lote:	Ninguno	-----
Retiro frontal, lateral y posterior:	15 mts	-----
Superficie dura o impermeable:	2.5%	10%
Superficie suave o permeable:	90%	97.5%
Área de construcción cerrada:	-----	2.5%
Estacionamiento:	1 espacio por cada 1500 m ² de lote 1 espacio cada 20,000 m ² de lote (autobuses).	-----

Mobiliario urbano:

Asientos:	1 cada 1000 m ² de lote	-----
Basureros:	1 cada 1000 m ² de lote	-----
Fuente de agua:	1 cada 1000 m ² de lote	-----
Casetas telefónicas:	4 por lote	-----
Estac. para bicicletas:	1 cada 2,500 m ² de lote	-----
Servicios sanitarios:	Para ambos sexos cada 5000 m ² de lote.	-----

CAPITULO IV**ACTIVIDAD: SERVICIOS INSTITUCIONALES**

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

ARTICULO 41: Requisitos Generales: Los requisitos generales para aprobar un código de zona de actividad de servicio Institucional son:

1. Toda construcción o desarrollo urbano debe regirse por lo estipulado en la Resolución 139-2000, por la cual se aprueban normas especiales para mantener el carácter de Ciudad Jardín”.
2. El sistema de bonificación no se aplica a ninguno de los códigos de servicio institucional.

3. La actividad primaria ocupa un mínimo del 80% y un máximo del 95% del suelo del lote y la actividad complementaria ocupa un máximo del 20% y un mínimo del 5% del lote.
4. Las actividades primarias podrán desarrollarse una o más a la vez, siempre que el total no exceda al máximo uso de suelo permitido.
5. Las actividades complementarias podrán desarrollarse una o más a la vez, siempre que el total no exceda al máximo uso de suelo permitido.
6. Toda edificación ubicada dentro del Servicio Institucional Urbano (SiU) deberá tener sus áreas de estacionamientos y abastos en la parte posterior de la misma o un costado, en ningún caso frente a la edificación, ni adyacente a la vía.
7. Las edificaciones ubicadas dentro del código Servicio Institucional Vecinal – Baja Intensidad (SiV1) sólo podrán tener acceso a las vías locales y/o colectoras. Las ubicadas dentro de los códigos Servicio Institucional Vecinal –Mediana Intensidad y Alta Intensidad (SiV2 y SiV3) sólo podrán servirse de vías colectoras.
8. Las edificaciones ubicadas dentro del código Servicio Institucional Urbano– Baja Intensidad (SiU1) sólo podrán tener acceso a las vías colectoras y/o secundarias. Las ubicadas dentro de los códigos Servicio Institucional Urbano – Mediana Intensidad y Alta Intensidad (SiU2 y SiU3) sólo podrán servirse de vías secundarias y/o primarias.

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

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

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

1. Servicio Institucional Vecinal (Siv)**Servicio Institucional Vecinal – Baja Intensidad (Siv1)****Servicio Institucional Vecinal – Mediana Intensidad (Siv2)****Servicio Institucional Vecinal – Alta Intensidad (Siv3)****2. Servicio Institucional Urbano (Siu)****Servicio Institucional Urbano – Baja Intensidad (Siu1)****Servicio Institucional Urbano – Mediana Intensidad (Siu2)****Servicio Institucional Urbano – Alta Intensidad (Siu3)****Sección I****Servicio Institucional Vecinal**

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

Objetivo Específico:

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

Carácter:

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

Sub-Categoría: Servicio Institucional Vecinal - Baja Intensidad (Siv1)**Usos Permitidos:****Actividades primarias:**

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

Actividades complementarias:

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

Restricciones del Lote:

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

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

Usos Permitidos:

Actividades primarias:

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

Actividades secundarias:

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

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

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

Usos Permitidos:

Actividades primarias:

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

Actividades complementarias:

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

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

Sección II

Servicio Institucional Urbano

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

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

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

Carácter:

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

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

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

Actividades complementaria:	• Pru, Pl con sus respectivas restricciones	
Restricciones del Lote:	Mínimo	Máximo
Superficie total:	2500 m ²	-----
Frente del lote:	30 mts	-----
Retiro frontal:	Según categoría de vía	-----
Retiro lateral:	No hay	-----
Retiro posterior:	5 mts	-----
Area de ocupación:	-----	100% restando retiros
Altura:	0.4Lc	0.6Lc
Estacionamiento:	<ul style="list-style-type: none"> - 1 espacio por cada 40 m² de área construida. - 2 espacios de carga y descarga (camiones). - En servicios educativos 1 espacio cada 60 m² de área construida (autobuses). - servicios de salud: 1 espacio por lote (ambulancias). 	

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

Usos Permitidos

- Actividades primarias:
- Centros de rehabilitación para impedidos
 - Hospital especializado (maternidad, pediátrico, geriátrico, oncológico y similares)
 - Clínica – hospital
 - Clínicas especializadas como cirugía plástica, psicología, psiquiatría, acupuntura, ortopedia, pediatría, obstetricia y ginecología y similares.
 - Colegio primario y/o secundario
 - Colegio de ciclo completo
 - Biblioteca pública
 - Instituto de capacitación vocacional (belleza, corte y confección, cocina, mecanografía, idiomas y afines).
 - Centro educativo de cursos cortos (computación, música, artes plásticas, bellas artes, danza y afines).
 - Instituto tecnológico

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

Actividades complementarias:

- PRU, PI con sus respectivas restricciones

Restricciones del Lote:

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

Sub-Categorías: Servicio Institucional Urbano de Alta Intensidad (Siu3)**Usos Permitidos:****Actividades primarias:**

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

Actividades**complementarias:**

- Pru, Pl con sus respectivas restricciones

Restricciones del Lote:

Superficie total:

Mínimo**Máximo**7000 m²

Frente del lote:

70 mts

Retiro frontal:

Según categoría de vía

Retiro lateral:	No hay	-----
Retiro posterior:	5 mts	-----
Área de ocupación:	-----	100% restando retiros
Altura:	0.5Lc	0.9Lc
Estacionamiento:	<ul style="list-style-type: none"> - 1 espacio por cada 25 m² de área construida. - 3 espacios de carga y descarga (camiones). - En servicios educativos 1 espacio por cada 50 m² de área construida. - En servicios de salud 3 espacios por lote (ambulancias). 	-----

CAPITULO V

ACTIVIDAD: TURISMO

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

ARTICULO 47: Requerimientos Generales: Los requisitos generales para aprobar un código de zona de la actividad de turismo son:

1. Toda construcción o desarrollo urbano debe regirse por lo estipulado en la Resolución 139-2000, por la cual se aprueban normas especiales para mantener el carácter de Ciudad Jardín”.
2. La actividad primaria ocupará un mínimo del 80% y un máximo del 95% del suelo del polígono; la complementaria un mínimo del 5% y un máximo del 20%.
3. Las actividades primarias; podrán desarrollarse una o más a la vez, siempre que el total no exceda al porcentaje máximo del uso de suelo permitido.
4. Las actividades complementarias podrán desarrollarse una o más a la vez, siempre que el total no exceda al porcentaje máximo del uso de suelo permitido.

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

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

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

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

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

Sección I

Turismo Natural

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

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

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

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

Usos Permitidos:

Actividades primarias:

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

Actividades complementarias:

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

Restricciones de Lote:

Mínimo

Máximo

Densidad: 1/1000 m² de lote -----

Superficie de lote: 5000 m² -----

Retiro frontal, lateral y posterior: 10.00 mts -----

Superficie dura o 5% 15%

impermeable:

Superficie suave o permeable: 85% 95%

Area de construcción cerrada: ----- 5%

Altura: ----- 1 planta, siempre que no sobrepase la altura media de los árboles o arbustos

Estacionamiento: 1 espacio por cada 500m² de lote en lotes de .5 has. @ 2 has.

1 espacio por cada 750m² de lote en lotes de 2 has. en adelante.

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

Usos Permitidos:

Actividades primarias:

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

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

Actividades complementarias:

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

Restricciones de Lote:

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

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

Usos Permitidos:

Actividades primarias:

- **Cabañas**
- **Hostales**

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

Actividades Complementarias:

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

Restricciones de Lote:

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

Área de construcción cerrada:	-----	20%
Altura:	-----	3 plantas, siempre que no sobrepase la altura media de los árboles o arbustos
Estacionamiento:	<ul style="list-style-type: none"> - 1 espacio/200m² en lotes de 0.3 h @ 1.5 h - 1 espacio/300m² en lotes de 1.5h o más. 	-----

Sección II

Turismo Urbano

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

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

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

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

Usos Permitidos:

- | | |
|------------------------|---|
| Actividades primarias: | <ul style="list-style-type: none"> • Hostales • Hoteles • Moteles • Albergues juveniles |
|------------------------|---|

- Casas de hospedaje
- Restaurante y/o cafetería
- Bares
- Centros de diversión
- Salón de convenciones
- Salas de exposición
- Viviendas de tiempo compartido
- Centro de visitantes
- Alojamiento para científicos
- Centros de investigación científica
- Helipuerto

Actividades complementarias:

- Pl, Pru con sus respectivas restricciones
- Escultura pública
- Fuentes
- Esv, Esu con sus respectivas restricciones
- TTv, Ta, Tf, Tm con sus respectivas restricciones.

Restricciones de Lote:

	Mínimo	Máximo
Densidad :	1 /150 m ² de lote	-----
Superficie total:	1000 m ²	-----
Frente del lote:	25 mts	-----
Retiro frontal	Según categoría de vía	-----
Retiro lateral:	20% del ancho promedio	-----
Retiro posterior:	10% del largo promedio	-----
Area de ocupación:	-----	60% del lote
Area verde libre:	30% del lote	-----
Altura:	-----	0.5Lc
Estacionamiento:	<ul style="list-style-type: none"> - 1 espacio por cada / 40 m² de área comercial. - 1 espacio de carga y descarga/300 m² de área comercial (camiones). 	-----

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

Usos Permitidos:

Actividades primarias:

- Hoteles
- Motel

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

Actividades complementarias:

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

Restricciones de Lote:

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

Sub-categorías: Turismo Urbano - Alta Intensidad (Tu3)**Usos Permitidos:****Actividades primarias:**

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

Actividades complementarias:

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

Restricciones de Lote:

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

Area de ocupación:	-----	70% restando retiros
Area verde:	20% del lote	
Altura:	-----	0.7Lc
Estacionamiento:	<ul style="list-style-type: none"> - 1 espacio por cada 25 m² de área comercial. - 1 espacio de carga y descarga/150 m² de área comercial (camiones). 	-----

CAPITULO VI

ACTIVIDAD: EQUIPAMIENTO DE SERVICIOS BASICOS

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

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

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

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

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

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

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

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

Sección I

Equipamiento de Servicio Básico Vecinal

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

Objetivo Específico:

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

Carácter:

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

Usos Permitidos:**Actividades primarias:**

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

Actividades**complementarias:**

- No hay

Restricciones de Lote:

Superficie total:

Mínimo300 m²**Máximo**5000 m²

Frente del lote:

Retiro frontal, lateral y
posterior:

5 mts

Area de ocupación:

100% restando
retiros

Altura:

Según especificaciones

Según

especificaciones

Area verde libre:

30%

Sección II**Equipamiento de Servicio Básico Urbano**

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

Objetivo Específico:

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

Carácter:

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

Usos Permitidos:**Actividades primarias:**

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

Actividades complementarias:

- No hay

Restricciones de Lote:**Superficie total:****Mínimo****Máximo**

0.5 has

3 has

Frente del lote:

Retiro frontal, lateral y posterior:

10 mts

Area de ocupación:

100% restando

retiros

Altura:

Según especificaciones

Según

especificaciones

Estacionamiento:1 espacio por cada 1000 m² de lote.

Area verde libre:

40%

CAPITULO VII**ACTIVIDAD: TRANSPORTE**

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

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

ARTICULO 59: Requisitos Generales: Los requisitos generales para aprobar un código de zona de actividad de transporte son:

1. Toda construcción o desarrollo urbano debe regirse por lo estipulado en la Resolución 139-2000, por la cual se aprueban normas especiales para mantener el carácter de Ciudad Jardín”.
2. Las edificaciones regidas por este código son todas aquellas que no necesariamente se ubican dentro de una servidumbre, pero que forman parte del sistema de transporte.
3. La actividad primaria ocupará un mínimo de un 50 % y un máximo de 90 %. La actividad complementaria ocupará un mínimo de un 10 % y un máximo de un 50 %.
4. Las actividades primarias podrán desarrollarse una o más a la vez, siempre que el total no exceda al máximo uso de suelo permitido.
5. Las actividades complementarias podrán desarrollarse una o más a la vez, siempre que el total no exceda al máximo uso de suelo permitido
6. La jerarquía vial mínima que podrán tener acceso a cualquiera de los códigos de Transporte será de vía colectora o mayor.

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

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

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

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

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

Objetivo Específico:

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

Carácter:

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

Subcategoría: Transporte Terrestre Vecinal (TTv)**Usos Permitidos:****Actividades primarias:**

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

Actividades complementarias:

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

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

Subcategoría: Transporte Terrestre Urbano (TTu)

Usos Permitidos:

- | | |
|------------------------------|--|
| Actividades primarias: | <ul style="list-style-type: none"> • Terminal de Transporte Urbano • Terminal de Transporte Interprovincial • Terminal de Transporte Internacional • Piquera de Transporte Selectivo • Piquera de Transporte Colectivo para rutas internas o locales. • Centro de Transbordo • Terminal de Transporte Turístico • Patio de Estacionamiento de la Flota de Autobuses y Taxis. |
| Actividades complementarias: | <ul style="list-style-type: none"> • Comercio al por menor de víveres (abarrotería, licorería, panadería, frutería, minisuper) • Servicios comerciales al por menor (farmacias, ferretería, salón de belleza, cafetería, heladería, restaurante, floristería, tienda de música, venta de electrodomésticos menores, venta de artículos deportivos, librería, sucursal de banco, óptica, relojería) • Oficinas en General • Área de Servicio y Mantenimiento (Gasolinera, Talleres, y/o similares) • Lava Auto |

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

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

Subcategoría: Transporte Terrestre de Carga (TTc)

Usos Permitidos:

- | | |
|------------------------------|---|
| Actividades primarias: | <ul style="list-style-type: none"> • Patios de Contenedores • Patio de Estacionamiento para todo tipo de camiones • Area de Depósito (Carga y Descarga) • Recintos Aduaneros • Estaciones de Pesas y Dimensiones |
| Actividades complementarias: | <ul style="list-style-type: none"> • Oficinas en General • Area de Servicio y Mantenimiento (Gasolinera, Talleres, y/o similares) • Lava Auto |

Restricciones de Lote:

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

Sección II

Transporte Marítimo

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

Objetivo Específico:

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

Carácter:

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

Usos Permitidos:**Actividades primarias:**

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

Actividades complementarias:

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

Restricciones de Lote:

Según requerimientos técnicos

Sección III**Transporte Aéreo**

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

Objetivo Específico:

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

Carácter:

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

Usos Permitidos:**Actividades primarias:**

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

Actividades complementarias:

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

Restricciones de Lote:

Según requerimientos técnicos

Sección IV

Transporte Ferroviario

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

Objetivo Específico:

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

Carácter:

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

Usos Permitidos:**Actividades****primarias:**

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

Actividades**complementarias:**

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

Restricciones de Lote: Según Requerimientos Técnicos**CAPITULO IX****DISPOSICIONES FINALES**

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

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

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

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

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

MIGUEL CARDENAS
Ministro de Vivienda

GERARDINO BATISTA
Viceministro de Vivienda