



ES FIEL COPIA DE SU ORIGINAL

SECRETARÍA GENERAL

MINISTERIO DE VIVIENDA

FECHA:

11/4/12

REPÚBLICA DE PANAMÁ
MINISTERIO DE VIVIENDA Y ORDENAMIENTO TERRITORIALRESOLUCIÓN No. 172-2012
(DE 3 DE abril DE 2012)

EL MINISTRO DE VIVIENDA Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL

en uso de sus facultades legales

CONSIDERANDO:

Que la Ley 6 de 1 de febrero de 2006, que reglamenta el ordenamiento territorial para el desarrollo urbano y dicta otras disposiciones, establece que el Ministerio de Vivienda, hoy Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial, la máxima autoridad urbanística a nivel nacional.

Que la Ley 61 de 23 de octubre de 2009, que reorganiza el Ministerio de Vivienda y establece el Viceministerio de Ordenamiento Territorial, establece que será función del este Ministerio el determinar y dirigir la política habitacional y de ordenamiento territorial para el desarrollo urbano, así como el establecimiento de normas de zonificación realizando las consultas pertinentes.

Que en virtud de las funciones arriba expuestas este Ministerio ha estado llevado a cabo una serie de consultorías cuyos objetivos se encuentran orientados en brindar a esta institución los elementos técnicos y urbanísticos que nos permitan llevar a cabo un ordenamiento del territorio que resulte lo mas armonioso posible ateniendo a las características de cada sector.

Que el sector de Bella Vista ha venido experimentando con el pasar de los años un desarrollo que no ha ido de la mano con un planeamiento territorial adecuado, razón por la cual se hace necesario el contar con una herramienta que permita una adecuada coexistencia entre el desarrollo del sector y el respeto a la calidad de vida de los que ahí residen.

Que en virtud de lo anterior se lleva a cabo un proceso de consultoría a través del cual se busca contar con un instrumento actualizado en el que se muestre la situación actual del

corregimiento de Bella Vista, así como con posibles mecanismos de ordenamiento que permitan el desarrollo armónico del sector.

Que en virtud del estudio llevado a cabo sobre el corregimiento de Bella Vista, el consultor arribó a las siguientes conclusiones:

"CONCLUSIONES FINALES

...

Es imperativo y urgente hacer una planificación integral del Corregimiento de Bella Vista determinando los usos de suelo adecuados para controlar este Boom Inmobiliario con normativas estrictas y muy bien fiscalizadas de manera que los residentes cuenten con una calidad de vida de acuerdo a los derechos de todo ser humano.

...

El corregimiento de Bella Vista ha crecido de manera significativa durante esta última década acompañando el mismo patrón que se ha venido dando de manera general en todas las actividades socio económicas de nuestro país. Hemos visto que ha tenido un crecimiento importante en materia comercial, dejando a un lado los usos residenciales, que los caracterizaba hace algunos años.

..."

Que en relación a la normativa propuesta en el estudio, el consultor recomienda entre otras cosas lo siguiente:

"Normativa Propuesta

...

Se deben eliminar todos los estacionamientos en retroceso en las vías principales como Vía España, Vía Brasil, Vía Ricardo Arango, Ave. Samuel Lewis, entre otras.

...

Observaciones:

Los lotes que se mantienen con un código de Baja Densidad Residencial por sus propias características, podrán ser evaluados por el Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial a petición de sus propietarios.

..."

Que de conformidad a lo expuesto por el consultor, el sector muestra una marcada tendencia hacia los usos comerciales de alta intensidad y hacia los usos residenciales de alta densidad.

Que en atención a lo arriba expuesto, el consultor recomienda que aquellos lotes que cuenten con un código residencial de baja densidad puedan ser evaluados por este Ministerio, a fin de que sus códigos vigentes puedan llegarse a adecuar al desarrollo del sector.

ES FIEL COPIA DE SU ORIGINAL


SECRETARÍA GENERAL

MINISTERIO DE VIVIENDA

FECHA:

11/4/12



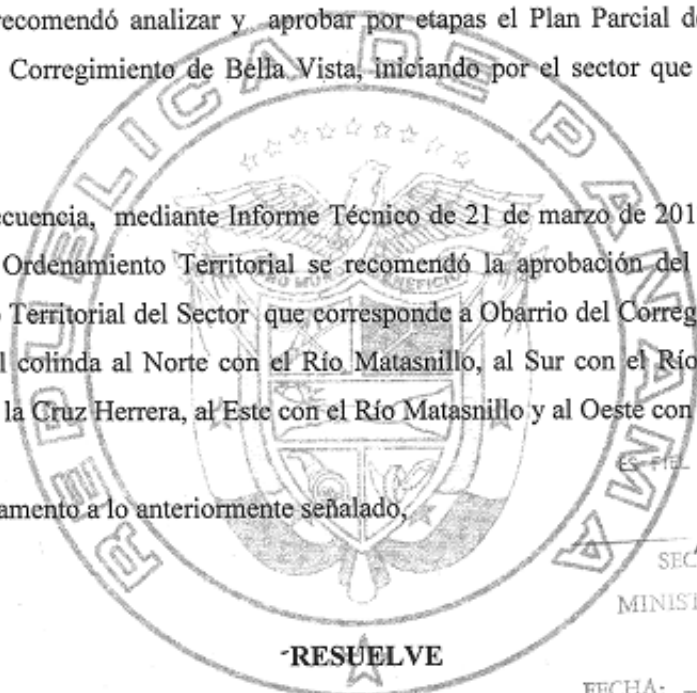
Que en atención a la Ley 6 de 2006, que dictan las normas sobre transparencia, y sus normas reglamentarias, se fijó tanto en los murales de esta Institución, como en un diario de circulación nacional, aviso de participación ciudadana, a fin de que todo aquel interesado en conocer la propuesta presentada por el consultor tuviera acceso a la misma y pudiera hacer observaciones y recomendaciones o mostrar su aceptación a la misma.

Que el día 10 de febrero del año en curso se celebró en el Salón La Rotonda de este Ministerio, Audiencia Pública en la cual se explicó el contenido de la propuesta presentada por el consultor Interplanos para el ordenamiento territorial del corregimiento de Bella Vista.

Que consta en el expediente Informe de Evaluación de la Consulta Ciudadana en comento, en la que se recomendó analizar y aprobar por etapas el Plan Parcial de Ordenamiento Territorial del Corregimiento de Bella Vista, iniciando por el sector que presentó mayor consenso.

Que, en consecuencia, mediante Informe Técnico de 21 de marzo de 2012 emitido por la Dirección de Ordenamiento Territorial se recomendó la aprobación del Plan Parcial de Ordenamiento Territorial del Sector que corresponde a Obarrio del Corregimiento de Bella Vista, el cual colinda al Norte con el Río Matasnillo, al Sur con el Río Matasnillo y la Calle José De la Cruz Herrera, al Este con el Río Matasnillo y al Oeste con la Vía España.

Que con fundamento a lo anteriormente señalado,



ES FIEL COPIA DE SU ORIG.

SECRETARIA GENERAL
MINISTERIO DE VIVIENDA

FECHA:

11/4/12

PRIMERO: APROBAR la propuesta de zonificación presentada para el Sector que corresponde a Obarrio, Corregimiento de Bella Vista, el cual colinda al Norte con el Río Matasnillo, al Sur con el Río Matasnillo y la Calle José De la Cruz Herrera, al Este con el Río Matasnillo y al Oeste con la Vía España, según se define en plano adjunto.

SEGUNDO: Aprobar y crear los códigos de zona para el sector que corresponde a Obarrio, del Corregimiento de Bella Vista, de conformidad a lo adjunto en el anexo 1 de esta resolución.

TERCERO: Establecer un período de un año contado a partir de la fecha de publicación de la presente resolución, dentro del cual todo aquel propietario de una finca *con un código*

Residencial que se encuentre en el Sector de Obarrio, de acuerdo a plano adjunto, del corregimiento de Bella Vista, podrá solicitar un cambio, modificación o adición de uso de suelo, siempre y cuando el mismo se encuentre contenido dentro de las tendencias establecidas en el estudio presentado por el consultor.

CUARTO: Los planos y estudios llevados a cabo por el consultor Interplanos formarán parte integral de la presente resolución y servirán de fundamento para cualquier modificación de la normativa vigente en el sector.

QUINTO: Esta resolución empezará a regir desde el momento de su **promulgación**.

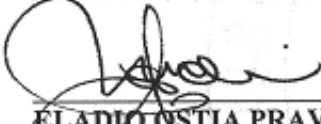
FUNDAMENTO LEGAL: Ley No. 61 de 23 de octubre de 2009; Ley No. 6 de 1 de febrero de 2006 y concordantes.

PUBLIQUESE Y CÚMPLASE,



JOSE DOMINGO ARIAS V.

MINISTRO DE VIVIENDA Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL



ELADIO OSTIA PRAVIA

VICEMINISTRO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

ES FIEL COPIA DE SU ORIGINAL



SECRETARIO GENERAL

MINISTERIO DE VIVIENDA

FECHA: 11/4/12





ANEXO No. 1

ZONIFICACION PARA EL SECTOR DE "OBBARRIO"
CORREGIMIENTO DE "BELLA VISTA"

Fui Copia de Copia del Original

[Signature]
Secretaría General

Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial

Fecha: 11/4/12

69

ANEXO No. 2

NORMATIVA APLICABLE
AL SECTOR DE OBARRIO
EN VIRTUD POT - BELLA VISTA



Fiel Copia de Copia del Original


Secretaría General
Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial
Fecha: 11/4/12

NORMATIVA PROPUESTA

MARCO NORMATIVO

La Propuesta Normativa para el Corregimiento de Bella Vista están basadas en los Normas de Desarrollo Urbano para el Corregimiento de San Francisco aprobado por Resolución N°112-2003 del 22 de julio del 2003, con modificaciones producto del análisis de aplicación de las mismas y con el objetivo de producir beneficios al entorno.

Se deben eliminar todos los estacionamientos en retroceso en las vías principales como Vía España, Vía Brasil, Vía Ricardo Arango, Ave. Samuel Lewis, entre otras.

En la planta baja y el primer alto solo se podrá edificar desde la línea de construcción, no se permitirá muro y/o cerca frontal o lateral en la línea de propiedad, aleros, parapetos o cualquier obstáculo que invada ese espacio al nivel de la acera o aéreo desde la línea de propiedad hasta la línea de construcción.

Se admitirá la construcción de columnas estructurales libres, distadas en la línea de propiedad, sin muro frontal o lateral para soportar la estructura a partir del segundo alto.

El arquitecto podrá extender su diseño hasta la línea de propiedad a partir del segundo alto, sin cambiar la densidad asignada al sector.

Esta condición es válida para la Vía España, Vía Brasil, Ave. Samuel Lewis y Vía Ricardo Arango y tiene como objetivo producir aceras amplias y en algunos tramos corredores techados.

Se admitirán estacionamientos y muros soterrados hasta la línea de propiedad. Los mismos pueden ser adosados a los colindantes.

Todos los estacionamientos estarán dentro de la propiedad ya sean aéreos o soterrados, el acceso para los mismos tendrá como máximo 5,6 metros de ancho y su rampa iniciará en la línea de construcción. Cuando se trate de dos accesos, entrada y salida los mismos estarán separados a 7,50 metros y el ancho será de 3,50 mts. Cada uno.

Todo acceso a estacionamientos incluirá alarma de advertencia al peatón de acuerdo a las normas de accesibilidad universal o sea incluyendo a los no videntes.

Todas las aceras deben estar libres de obstáculos, incluyendo el espacio entre la línea de propiedad y línea de construcción tales como parapetos, letreros de publicidad, rampas, escalones, transformadores, tanques de gas, compresores, cubículos para basura, etc.

Los transformadores podrán estar soterrados en la línea de propiedad o a nivel de piso dentro de la línea de construcción.

No se admitirán estructuras livianas añadidas que no hayan sido consideradas por el arquitecto para cubrir la losa de la cubierta del edificio por problemas de grietas y filtraciones de agua. Tampoco se permitirán parapetos, letreros o cualquier elemento que atente contra la seguridad de los moradores.

MINISTERIO DE VIVIENDA Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL

SECRETARÍA GENERAL

FECHA: 11/4/12

PMU Copia de Copia del Original

Secretaría General

Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial

Observaciones:

- (Los lotes que se mantienen con un código de Baja Densidad Residencial por sus propias características, podrán ser evaluados por el Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial a petición de sus propietarios.
- (Los aprobados individualmente de acuerdo a procedimientos establecidos se van a respetar.
- (Uso Mixto: En este estudio este término se utiliza para la combinación de dos códigos o más.
- (Especial (E): Define una situación especial, esta letra se adiciona para indicar algún requerimiento a la norma.
- (EP-E: Deben contener propuestas específicas como plaza de estacionamientos.

PMI Copia de Copia del Original

Secretaría General

Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial
Fecha:

11/4/12



29

NORMAS DE DESARROLLO URBANO PARA EL CORREGIMIENTO DE BELLA VISTA

Basados en las normas del corregimiento de San Francisco en Resolución No.11-2003 de 22 de julio de 2003.

Categorías	Descripción
RESIDENCIALES	Comprende las actividades estrictamente residenciales, donde oporecan las mismas, solamente se permite el uso residencial, sin ningún uso complementario. Las zonas así designadas no admitirán otro tipo de actividad dentro de su perímetro, excepto áreas verdes y parques vecinales. Las zonas residenciales se clasificaban según la intensidad del aprovechamiento de la tierra (densidad neta)
MIXTO COMERCIAL URBANO	Predominan las actividades relacionados con la generación de empleos y comprenden indiscriminadamente al conjunto de actividades heterogéneas como comercio, servicios institucionales e incluso usos residenciales de mediana y alta densidad, ya sean aislados o combinados en una misma parcela. Las zonas de uso mixto comercial se clasifican en tres sub categorías, según la intensidad y cobertura de las actividades involucradas.

Categorías	Descripción
MIXTO COMERCIAL URBANO DE ALTA INTENSIDAD (MCU3)	Regula las actividades de comercio al por mayor y al por menor en general, asociaciones benéficas, ONG, edificios de estacionamientos, centros de diversión y recreación, teatros, galerías de arte, restaurantes, salas de fiestas, vent y reparaciones de automóviles, gasolineros, hoteles, moteles de ocasión, centro comerciales, estudios de televisión y radio, venta de gas licuado, venta de materiales de construcción, agencias de carga, bancos, además, se permiten los usos MU3, SU3, TU3 y sus usos complementarios Esu, Pru y Pl
MIXTO COMERCIAL URBANO DE MEDIANA INTENSIDAD (MCU2)	Regula las actividades de comercio al por mayor y al por menos de oficinas para el hogar y toda clase de viviendas, oficina en general, asociaciones benéficas, ONG's, organismos internacionales y otros, edificios de estacionamientos, centros de diversión, recreación, teatros, galerías de arte, vent y reparación de automóviles, sucursal de bancos, gasolineros, además se permiten los usos complementarios MU2, SU2, TU2 y sus usos complementarios Esu, Pru y Pl.
MIXTO COMERCIAL URBANO DE BAJA INTENSIDAD (MCU1)	Regula las actividades de comercio al por mayor y al por menos de oficinas para el hogar y toda clase de viviendas, oficina en general, asociaciones benéficas, ONG's, organismos internacionales y otros, edificios de estacionamientos, gasolineros, bancos, teatros, restaurantes, etc., además se permiten los usos complementarios MU1, SU1, TU1 y sus usos complementarios Esu, Pru y Pl. Cuando se utilice la norma de forma independiente se dará Pg + 1 año. Cuando se desocupe en edificios se permite el uso comercial en planta baja.
SERVICIOS INSTITUCIONALES (SIS)	Zonas que comprenden en el contexto tradicional y clásico, las actividades brindados por una institución de servicio a la comunidad, ya sea de carácter estatal, municipal, autónomo o semi-autónomo, ONG o de carácter particular o privado, tales como los servicios de atención a la salud, escuelas, culturales, gubernamentales o administrativos, seguridad, religión, centros deportivos o de entretenimiento, etc. Estos usos fueron sub categorizados de la siguiente manera: Policia Cuerpo General Centros especializados Centros culturales (auditorium, teatros, museos y afines) Embajadas Corregidores Colegios privados y/o secundarios Bibliotecas Institutos de capacitación Sub estaciones de bomberos Circos y/o jugados Iglesias y/o templos Cementerios Fuerzas y/o crematorios Oficinas estatales o municipales a nivel urbano Sedes de oficinas estatales Sanitarios

FMA Copia de Copia del Original

Secretaría General

Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial

Fecha:

11/4/12



89

Categorías	Descripción
SERVICIOS INSTITUCIONALES (SIV)	Son aquellas instituciones que prestan servicio a nivel vecinal, solo para los residentes del Corregimiento. - Centro de Salud - Consultorios y servicios médicos - Clínica dental - Maternal y pediátricos - Centro comunitario - Capilla - Clínica veterinaria - Centro de orientación infantil - Colegios primarios - Oficina de cobros de servicios públicos - Centro comunitario - Iglesia o templo - Policlínico - Centros educativos - Sub estación de policía - Junta Comunal
RECREACIONAL Y AREAS VERDES (P)	Se designan así a los terrenos que están disponibles para la recreación formal, e informal, activa y pasiva que se desarrolle en espacios libres, campos recreacionales, arbolados, parques de diversion, ferias, senderos, miradores, miradas, etc. Este categoría está bajo la siguiente denominación. Se definen como espacios abiertos de 10 a 30 hectáreas dedicados a la recreación pasiva y activa del centro urbano donde se desarrollan todo clase de actividades recreativas al aire libre. Contiene edificaciones comunitarias como: - Piscinas - Campos deportivos - Canchero de baloncesto - Gimnasios miradores - Guardenias infantiles - Centros comunitarios - Arbolados para el paseo En servicio o cédulas metropolitanas de 40 o 60 mil habitantes Los Parques Distritales deben en lo posible, situarse en terrenos dedicados a los roles de transporte público y a ríos, quebrados o canales de desagües. Esto permite hacer mejor uso de los bosques de árboles que se mantienen a orillas de estos cauces y al mismo tiempo complicar la presencia del agua en la zona urbana. Otros servicios comunitarios como estaciones de policía, clínicas y escuelas primarias deben localizarse con ríos o estos parques, para así acrecentar su importancia cívica e incrementar el sentido de seguridad para los usuarios. Parques Vecinales (PV) Se definen como espacios abiertos de 2 a 5 hectáreas dedicados a la recreación vecinal, al cual se accede predominantemente y sirve a los residentes arbolados de todas las edades. Contienen: - Cancheros de baloncesto - Áreas de juego para niños - Miradores - Áreas libres para el juego informal. Estos pequeños parques deben estar asociados exclusivamente en zonas residenciales, cada uno obstruyendo a una población de 5 a 10 mil habitantes. Por otra parte, estos parques deben considerarse como parte de la servidumbre requerida para crear ambiente residencial saludable y deseable. Los parques vecinales deben estar situados en terrenos fácilmente accesibles y supervisables y pueden cumplir parte de los bosques de árboles.



Fiel Copia de Copia del Original


Secretaría General

Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial

Fecha: 11/4/12

30

1. RESIDENCIAL DE BAJA DENSIDAD: R1-A

Usos permitidos	Construcción, reconstrucción o modificación de edificios destinados a viviendas unifamiliares y bifamiliares (uno sobre otro) y bifamiliares adosados.
Densidad neta máxima	Hasta 100 personas por hectárea.
Área mínima de lote	Unifamiliares y bifamiliares (uno sobre otro): 800 M2. Viviendas adosadas: 400 M2.
Frente mínimo de lote:	20,00 mts.
Fondo mínimo de lote:	Libre
Altura máxima	Planta baja y dos (2) altos.
Retiro lateral:	2,50 mts.
Retiro posterior:	5,00 mts.
Línea de construcción:	La establecida ó 5,00 ml., mínimo para proyectos nuevos, a partir de la línea de propiedad.
Estacionamientos:	2 espacios por vivienda.
Porcentaje de área libre del lote:	60%.
Porcentaje de área verde:	30% del área libre del lote.

2. RESIDENCIAL DE BAJA DENSIDAD: R1-B

Usos permitidos	Construcción, reconstrucción o modificación de edificios destinados a viviendas unifamiliares y bifamiliares (uno sobre otro) y bifamiliares adosados.
Densidad neta máxima	Hasta 200 personas por hectárea.
Área mínima de lote	Unifamiliares: 600 M2. Bifamiliares (uno/otro): 400 M2. Viviendas adosadas: 300 M2.
Frente mínimo de lote:	20,00 mts.
Fondo mínimo de lote:	Libre
Altura máxima	Planta baja y dos (2) altos.
Retiro lateral:	Unifamiliares y bifamiliares (uno sobre otro) 2,50 mts. Viviendas adosadas: 1,50 mts.
Retiro posterior:	5,00 mts.
Línea de construcción:	La establecida ó 5,00 ml., mínimo para proyectos nuevos, a partir de la línea de propiedad.
Estacionamientos:	2 espacios por vivienda.
Porcentaje de área libre del lote:	50%.
Porcentaje de área verde:	30% del área libre del lote.



Real Copia de Copia del Original
Secretaría General
Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial
Fecha: 11/4/12

3. RESIDENCIAL DE BAJA DENSIDAD: R2-A

Usos permitidos:	Construcción, reconstrucción o modificación de edificios destinados a viviendas unifamiliares y bifamiliares (uno sobre otro), bifamiliares adosados y viviendas en hilera.
Densidad neta máxima	Hasta 300 personas por hectárea.
Área mínima de lote:	Unifamiliares y bifamiliares (uno sobre otro): 600 M2. Viviendas adosadas: 300 M2. c/u. Viviendas en hilera: 200 M2 c/u.
Frente mínimo de lote:	20,00 mts., unifamiliar y bifamiliar 7,50 mts. vivienda adosada 6,00 mts. vivienda en hilera
Fondo mínimo de lote:	Libre
Altura máxima:	Planta baja y dos (2) pisos.
Retiro lateral:	unifamiliares y bifamiliares (uno sobre otro): 2,50 mts. con abertura Pared ciega acobada hacia el vecino, sólo en planta baja. viviendas adosadas y en hilera: 1,50 mts. con abertura Pared ciega, acobada hacia vecino, sólo en planta baja.
Retiro posterior:	5,00 mts.
Línea de construcción:	La establecida ó 5,00 ml., mínimo para proyectos nuevos, a partir de la línea de propiedad.
Estacionamientos:	2 espacios por vivienda.
Porcentaje de área libre del lote:	50%.
Porcentaje de área verde:	25% del área libre del lote.



4. RESIDENCIAL DE MEDIANA DENSIDAD: R2-B

Usos permitidos	Construcción, reconstrucción o modificación de edificios destinados a viviendas unifamiliares y bifamiliares (uno sobre otro), bifamiliares adosados y viviendas en hilera, apartamentos. Oficinas de profesionales residentes, flantrópicos, estancias, edificios docentes.
Densidad neta máx.	Hasta 300 personas por hectárea.
Área mínima de lote	Unifamiliares y bifamiliares: 600 M2. Bifamiliares adosados: 300 M2. c/u. Viviendas en hilera: 200 M2 c/u. Apartamentos: 600 M2
Frente mín. de lote:	Unifamiliares: 20,00 mts. Bifamiliares adosados: 7,50 mts. c/u. Bifamiliares (uno sobre otro): 20,00 mts. Viviendas en hilera: 6,00 mts. c/u. Apartamentos: 20,00 mts
Fondo mínimo de lote:	LIBRE.
Altura máxima	PB + 3
Retiro lateral:	En planta baja: - Adosado a la línea de propiedad con pared ciega acobada hacia el vecino - 2,50m en áreas habitables con aberturas - 1,50m en área de servicio con aberturas En plantas altas: - Adosado a la línea de propiedad con pared ciega acobada hacia el vecino - 2,50m con aberturas en áreas habitables - 1,50m con pared ciega en área habitable 1,50m en área de servicio con aberturas
Retiro posterior:	- 4,00mts.
Línea de construcción:	La establecida ó 2,50 ml., mínimo para proyectos nuevos, a partir de la línea de propiedad.
Estacionamientos:	- Hostia 125M2: 1,0 espacio de estacionamiento - Hostia 160M2: 1,25 espacio de estacionamiento - Hostia 200M2: 1,50 espacio de estacionamiento - Hostia 300M2: 2,0 espacio de estacionamiento - Hostia 400M2: 2,5 espacio de estacionamiento - Hostia 500M2: 3,0 espacios de estacionamiento Mts. de 500M2: 4,0 espacios de estacionamientos
Porcentaje de área libre del lote:	- 40%.
Porcentaje de área verde:	25% del área libre del lote.

Fiel Copia de Copia del Original

[Signature]
Secretaría General

Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial
Fecha: 11/4/12

5. RESIDENCIAL DE MEDIANA DENSIDAD: R-3

Usos permitidos	Construcción, reconstrucción o modificación de edificios destinados a viviendas unifamiliares y bifamiliares (uno sobre otro), bifamiliares adosadas, viviendas en hilera y edificios de departamentos.
Densidad neta máxima	Hasta 400 personas por hectárea.
Área mínima de lote	Unifamiliares y bifamiliares (uno sobre otro): 400 M ² . Viviendas adosadas: 200 M ² . Viviendas en hilera: 150 M ² . Departamentos: 600 M ² .
Frente mínimo de lote	Unifamiliares y bifamiliares (uno sobre otro): 14,00 mts. Viviendas adosadas: 7,00 mts. C/u. Viviendas en hilera: 5,00 mts. C/u. Departamentos: 20,00 mts.
Fondo mínimo de lote	Libre
Altura máxima	Planta baja y tres (3) pisos
Retiro lateral:	Unifamiliares y bifamiliares (uno sobre otro): 2,50 mts. con abertura - Ninguno con pared ciega acabada hacia el vecino. Vdo en planta baja. Viviendas adosadas y en hilera: 1,50 mts. con abertura - Ninguno con pared ciega, acabada hacia vecino, sólo en planta baja. Departamentos: 2,50 mts en áreas habitables 1,50 mts en áreas de servicio - Ninguno con pared ciega acabada hacia el vecino, sólo en planta baja.
Retiro posterior:	4,00 mts.
Línea de construcción:	La establecida ó 5,00 ml., mínimo para proyectos nuevos, a partir de la línea de propiedad.
Estacionamientos:	Viviendas unifamiliares, bifamiliares, adosadas ó en hilera: 2 espacios por vivienda. Departamentos: - Hosto 50 M ² de construcción: 1 espacio - Hosto 125 M ² de construcción: 1 espacio y 10% visitas - Hosto 160 M ² de construcción: 1 espacio, 25% para visitas y 20% para la venta o los residentes del edificio. - Hosto 200 M ² de construcción: 2 espacios, 25% para visitas y 20% para la venta o los residentes del edificio. - Hosto 400 M ² de construcción: 2 espacios, 25% para visitas y 30% para la venta o los residentes del edificio. - Hosto 500 M ² de construcción: 3 espacios, 25% para visitas y 30% para la venta o los residentes del edificio.
Porcentaje de área libre del lote:	40%.
Porcentaje de área verde:	35% del área libre del lote.

6. RESIDENCIAL ESPECIAL: RE

Usos permitidos	Construcción, reconstrucción o modificación de edificios destinados a viviendas unifamiliares y bifamiliares (uno sobre otro), bifamiliares adosadas, viviendas en hilera y edificios de departamentos.
Densidad neta máxima	Hasta 500 personas por hectárea.
Área mínima de lote	Unifamiliares: 1,60 M ² . Vivienda Bifamiliar (uno sobre otro) 300 M ² . Viviendas adosadas: 150 M ² . (C/u) Viviendas en hilera: 120 M ² . (C/u) Departamentos: 400 M ² .
Frente mínimo de lote:	Unifamiliares: 9,00 mts. Bifamiliares (uno sobre otro) 9,00 mts. Viviendas adosadas: 7,00 mts. C/u. Viviendas en hilera: 6,00 mts. C/u. Departamentos: 17,00 mts.
Fondo mínimo de lote:	Libre
Altura máxima	Planta baja y tres (3) pisos
Retiro lateral:	Adosado con pared ciega acabada hacia el vecino. 1,50m con aberturas o ventanas N.O.A.: Para lotes con frente de 10,00m o menos se permitirá retiro lateral de 1,20m
Retiro posterior:	4,00 mts.
Línea de construcción:	La establecida ó 2,50 ml., mínimo para proyectos nuevos, a partir de la línea de propiedad.
Estacionamientos:	- Hosto 125 M ² de construcción: 1 espacio - Hosto 160 M ² de construcción: 1,25 espacio - Hosto 200 M ² de construcción: 1,50 espacio - Hosto 300 M ² de construcción: 2 espacios - Hosto 400 M ² de construcción: 2,5 espacios - Hosto 500 M ² de construcción: 3,0 espacios Mts de 500 M ² de construcción: 4,0 espacios
Porcentaje de área libre del lote:	40%.
Porcentaje de área verde:	35% del área libre del lote.



Fu: Copia de Copia del Original

Secretaría General

Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial

Fecha:

11/4/12

7.RESIDENCIAL DE MEDIANA DENSIDAD: RM

Usos permitidos	Construcción, reconstrucción o modificación de edificios de apartamentos.
Densidad neta máxima	Hasta 400 personas por hectárea.
Área mínima de lote	600 M2.
Frente mínimo de lote:	20,00 mts.
Fondo mínimo de lote:	30,00 mts.
Altura permitida:	Máximo: Planta baja + tres (3) pisos. Módulo: Planta baja + 6 pisos, incluyendo los toros de estacionamientos.
Retiro lateral:	1,50 mts en área de servicio 2,50 mts en área habitable Ninguno con pared ciega acobada hacia el vecino, desde planta baja + dos pisos.
Retiro posterior:	Ninguno con pared ciega en planta baja + dos pisos. 5,00 mts en la torre.
Línea de construcción:	La establecida ó 5,00 ml., mínimo para proyectos nuevos, a partir de la línea de propiedad.
Estacionamientos:	Viviendas unifamiliares, bilaminares, adosados ó en hilera: 2 espacios por vivienda. Apartamentos: - Hasta 50 M2 de construcción: 1 espacio - Hasta 125 M2 de construcción: 1 espacio y 10% visitas - Hasta 160 M2 de construcción: 1 espacio, 25% para visitas y 20% para la venta o los residentes del edificio. - Hasta 200 M2 de construcción: 2 espacios, 25% para visitas y 20% para la venta o los residentes del edificio. - Hasta 400 M2 de construcción: 2 espacios, 25% para visitas y 30% para la venta o los residentes del edificio. - Más de 400 M2 de construcción: 3 espacios, 25% para visitas y 30% para la venta o los residentes del edificio.
Porcentaje de área libre del lote:	- 40%.
Porcentaje de área verde:	35% del área libre del lote.

8.RESIDENCIAL DE ALTA DENSIDAD: RM-1

Usos permitidos	Construcción, reconstrucción o modificación de edificios de apartamentos.
Densidad neta máxima	Hasta 900 personas por hectárea.
Área mínima de lote	800 M2.
Frente mínimo de lote:	20,00 mts.
Fondo mínimo de lote:	30,00 mts.
Altura permitida:	Planta baja + 15 pisos, incluyendo los toros de estacionamientos.
Retiro lateral:	1,50 mts en área de servicio 2,50 mts en áreas habitables Ninguno con pared ciega acobada hacia el vecino, en planta baja + tres pisos.
Retiro posterior:	Ninguno con pared ciega acobada hacia el vecino, en planta baja + tres pisos. 5,00 mts en la torre. Aplican las opciones de la Resolución No.189-93.
Línea de construcción:	La establecida ó 5,00 ml., mínimo, para proyectos nuevos, a partir de la línea de propiedad.
Estacionamientos:	Viviendas unifamiliares, bilaminares, adosados ó en hilera: 2 espacios por vivienda. Apartamentos: - Hasta 50 M2 de construcción: 1 espacio - Hasta 125 M2 de construcción: 1 espacio y 10% visitas - Hasta 160 M2 de construcción: 1 espacio, 25% para visitas y 20% para la venta o los residentes del edificio. - Hasta 200 M2 de construcción: 2 espacios, 25% para visitas y 20% para la venta o los residentes del edificio. - Hasta 400 M2 de construcción: 2 espacios, 25% para visitas y 30% para la venta o los residentes del edificio. - Más de 400 M2 de construcción: 3 espacios, 25% para visitas y 30% para la venta o los residentes del edificio.
Porcentaje de área libre del lote:	- 40%.
Porcentaje de área verde:	35%



Fiel Copia de Copia del Original

Secretaría General

Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial

Fecha:

11/4/12

9. RESIDENCIAL DE ALTA DENSIDAD: RM-2

Usos permitidos	Construcción, reconstrucción o modificación de edificios de apartamentos.
Densidad neta máxima	Hasta 1,200 personas por hectárea.
Área mínimo de lote	800 M2.
Frente mínimo de lote:	20.00 mts.
Fondo mínimo de lote:	40.00 mts.
Altura permitida:	Según densidad.
Retiro lateral:	1.50 mts en área de servicio 2.50 mts en áreas habitables Ninguno con pared ciega acobada hacia el vecino, en planta baja + cuclio (4) otros.
Retiro posterior:	Ninguno con pared ciega acobada hacia el vecino, en planta baja + cuclio (4) otros. 5.00 mts en la torre. Aplican las opciones de la Resolución No. 188-93.
Línea de construcción:	Lo establecido ó 5.00 mlt. mínimo, para proyectos nuevos, a partir de la línea de propiedad.
Estacionamientos:	Viviendas unifamiliares, bifamiliares, adosados ó en hilera: 2 espacios por vivienda. Apartamentos: - Hasta 50 M2 de construcción: 1 espacio - Hasta 125 M2 de construcción: 1 espacio y 10% visitas - Hasta 160 M2 de construcción: 1 espacio, 25% para visitas y 20% para la venta o los residentes del edificio. - Hasta 200 M2 de construcción: 2 espacios, 25% para visitas y 20% para la venta o los residentes del edificio. - Hasta 400 M2 de construcción: 2 espacios, 25% para visitas y 30% para la venta o los residentes del edificio. - Más de 400 M2 de construcción: 3 espacios, 25% para visitas y 30% para la venta o los residentes del edificio.
Porcentaje de área libre del lote:	-40%.
Porcentaje de área verde:	35%

10. RESIDENCIAL DE ALTA DENSIDAD: RM-3

Usos permitidos	Construcción, reconstrucción o modificación de edificios de apartamentos.
Densidad neta máxima	Hasta 1,500 personas por hectárea.
Área mínimo de lote	800 M2.
Frente mínimo de lote:	20.00 mts.
Fondo mínimo de lote:	40.00 mts.
Altura permitida:	Según densidad.
Retiro lateral:	1.50 mts en área de servicio 2.50 mts en áreas habitables Ninguno con pared ciega acobada hacia el vecino, en planta baja + cinco (5) otros.
Retiro posterior:	Ninguno con pared ciega acobada hacia el vecino, en planta baja + cinco (5) otros. 5.00 mts en la torre. Aplican las opciones de la Resolución No. 188-93.
Línea de construcción:	Lo establecido ó 5.00 mlt. mínimo, para proyectos nuevos, a partir de la línea de propiedad.
Estacionamientos:	Viviendas unifamiliares, bifamiliares, adosados ó en hilera: 2 espacios por vivienda. Apartamentos: - Hasta 50 M2 de construcción: 1 espacio - Hasta 125 M2 de construcción: 1 espacio y 10% visitas - Hasta 160 M2 de construcción: 1 espacio, 25% para visitas y 20% para la venta o los residentes del edificio. - Hasta 200 M2 de construcción: 2 espacios, 25% para visitas y 20% para la venta o los residentes del edificio. - Hasta 400 M2 de construcción: 2 espacios, 25% para visitas y 30% para la venta o los residentes del edificio. - Más de 400 M2 de construcción: 3 espacios, 25% para visitas y 30% para la venta o los residentes del edificio.
Porcentaje de área libre del lote:	- 40%.
Porcentaje de área verde:	35%



Fuía Copia de Copia del Original

Secretaría General

Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial

Fecha:

11/4/12

77

75

11.RESIDENCIAL DE CONJUNTO: KC

Usos permitidos	Construcción, reconstrucción o modificación de edif. Unifamiliares calados, bifamiliares, viviendas en hileros o de apartamentos. Requiere dejar 25,00M2 de terreno por vivienda para uso recreativo, social, área verde o de jardinería.
Densidad neta máxima	Según la norma de la zona
Área mínima de lote	Según la norma residencial
Frete mínimo de lote:	NO APLICA
Fondo mínimo de lote:	NO APLICA
Altura permitida:	PB + 3 (Según densidad).
Retiro lateral:	a) Según zonificación vigente en fincas colindantes. b) En viviendas unifamiliares, bifamiliares, hilera y apartamentos hasta 3 plantas: 3,00m entre unidades c) Retiro entre edificios con más de tres plantas: 7,50m
Retiro posterior:	5,00m
Línea de construcción:	La establecida ó 5,00 ml. mínimo, para proyectos nuevos, a partir de la línea de propiedad.
Edificamientos:	Según norma vigente
Porcentaje de área libre del lote:	40%.
Porcentaje de área verde:	35%

Usos permitidos	Conjuntos de edificaciones destinados al servicio de salud de la educación, seguridad administrativos y religiosos a nivel vecinal.
Área mínima de lote	500 M2
Frete mínimo de lote:	20,00 mts.
Retiro Frontal:	Según categoría de vía.
Retiro lateral:	3,00 mts.
Retiro posterior:	3,00 mts.
Edificamientos:	1 espacio por cada 40 M2 de área de construcción 1 espacio para carga y descarga.
Área libre del lote:	35%.
Área verde:	15% del área libre del lote.



Fiel Copia de Copia del Original

[Signature]
Secretaría General

Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial

Fecha:

11/4/12

SERVICIO INSTITUCIONAL URBANO: SIU

Usos permitidos	Contornos de edificaciones destinados al servicio de salud de la educación, seguridad, administrativos y religiosos a nivel urbano.
Área mínima de lote	2,500 M2
Retiro frontal:	Según categoría de vía.
Retiro lateral:	Ninguno con pared ciega.
Retiro posterior:	5.00 mts.
Estacionamientos:	1 espacio para auto particular, cada 25 M2 de área de construcción 1 espacio para camión de carga y descarga En servicios educativos: 1 espacio, cada 60 M2 de construcción. En servicios de salud: 1 espacio para ambulancia.
Área libre del lote:	35%.
Área verde:	15% del área libre del lote.



ESPACIOS ABIERTOS PARQUE DISTRICTAL: PD

Usos permitidos	Espacios abiertos dedicados a la recreación pasiva y activa del centro urbano, donde se desarrollarán todo clase de actividades recreativas al aire libre.
Área mínima de lote	10.0 Hcs.
Retiro frontal:	Libre.
Área de construcción:	Según diseño aprobado por el Municipio
Altura de edificaciones:	Según diseño aprobado por el Municipio
Estacionamientos:	1 espacio por cada 1,000 M2 del lote. 1 espacio para autobús, por cada 750 M2 de lote.

95

ESPACIOS ABIERTOS PARQUE DISTRICTAL: PD

Usos permitidos	Espacio abierto destinado a la recreación vecinal, al cual se accede predominantemente y sirve a los residentes inmediatos de todos los edades.
Área mínima de lote	Mínimo: 500 M2 Máximo: 5,000 M2
Fronte del lote:	17.00 mts.
Área de construcción:	Según diseño aprobado por el Municipio
Altura de edificaciones:	Según diseño aprobado por el Municipio

PM Copia de Copia del Original
Secretaría General
Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial
Fecha: 11/4/12

b. PARQUE VECINAL: PV	
Usos permitidos	Regula las actividades de comercio al por mayor y al por menor en general, asociaciones benéficas, ONG's, edificios de estacionamientos, centros de diversión y recreación, teatros, gabinetes de arte, restaurantes, salas de fiestas, vent y reparaciones de automóviles, gasolineros, hoteles, moteles de ocasión, centro comerciales, estudios de televisión y radio, venta de gas licuado, venta de materiales de construcción, agencias de carga, bancos, además, se permiten los usos MU2, SU2, TU2 y sus usos complementarios Ecu, PU y RI
Área mínima de lote	800 M2. *
Fronte de lote:	20.00 mts.
Fondo mínimo de lote:	Libre
Área de ocupación máxima:	100% restando rellenos
Relevo lateral	1.50 mts en área de servicio 2.50 mts en áreas habitables Ninguno con pared ciega acobada hacia el vecino, en planta baja + cinco (5) alios.
Relevo posterior	Ninguno con pared ciega acobada hacia el vecino, en planta baja + cinco (5) alios. 5.00 mts en la torre.
Altura de edificaciones:	Aplican las opciones de la Resolución No.188-93. Según altura permitida en nomo de lotes colindantes
Estacionamientos:	1 espacio por cada 25 M2 de área comercial u oficina 1 espacio cada 150 M2 de depósito. 1 espacio para carga y descarga, cada 300 M2 de área comercial.



MIXTO COMERCIAL URBANO DE ALTA INTENSIDAD: MCUS	
Usos permitidos	Regula las actividades de comercio al por mayor y al por menos de edificios para el hogar y todo clase de viviendas, oficina en general, asociaciones benéficas, ONG's, organismos internacionales y otros, edificios de estacionamientos, centros de diversión, recreación, teatros, gabinetes de arte, ventas y reparación de automóviles, sucursal de bancos, gasolineros, además se permiten los usos complementarios MU2, SU2, TU2 y sus usos complementarios Ecu, PU y RI.
Área mínima de lote	800 M2. *
Fronte de lote:	20.00 mts.
Fondo mínimo de lote:	Libre
Área de ocupación máxima:	100% restando rellenos
Relevo lateral	1.50 mts en área de servc 2.50 mts en áreas habitables Ninguno con pared ciega acobada hacia el vecino, en planta baja + cinco (5) alios.
Relevo posterior	Ninguno con pared ciega acobada hacia el vecino, en planta baja + cinco (5) alios. 5.00 mts en la torre.
Altura de edificaciones:	Aplican las opciones de la Resolución No.188-93. Según altura permitida en nomo de lotes colindantes
Estacionamientos:	1 espacio por cada 25 M2 de área comercial u oficina 1 espacio cada 150 M2 de depósito. 1 espacio para carga y descarga, cada 300 M2 de área comercial.

Fil Copia de Copia del Original

Secretaría General

Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial

Fecha:

11/4/12

77

4. MIXTO COMERCIAL URBANO DE MEDIANA INTENSIDAD: MC-U2

Usos permitidos	Regula los actividades de comercio al por mayor y al por menor de artículos para el hogar y todo clase de viviendas, oficina en general, asociaciones benéficas, ONG, organismos internacionales y otras, edificios de estacionamientos, gasolineros, bancos, teatros, restaurantes, etc., además se permiten los usos complementarios M-1, S-1, T-1 y sus usos complementarios E-1, P-1 y R-1. Cuando se utilice la norma de forma independiente se dará P8 + 1 olt. Cuando se desdoble en edificios se permite el uso comercial en planta baja.
Área mínima de lote	800 M2. *
Fronte de lote:	20,00 mts.
Fondo mínimo de lote:	Libre
Área de ocupación máxima:	100% restando reinos
Relto lateral	1,50 mts en direo de servicio 2,50 mts en direos habitables Ninguno con pared ciega acabada hacia el vecino, en planta baja + cinco (5) oltos.
Relto posterior	Ninguno con pared ciega acabada hacia el vecino, en planta baja + cinco (5) oltos. 5,00 mts en la tona. Aplican las opciones de la Resolución No. 188-93.
Altura de edificaciones:	Según altura permitida en norma de lres colindantes
Estacionamientos:	1 espacio por cada 25 M2 de direo comercial u oficina 1 espacio cada 150 M2 de depósito. 1 espacio para carga y descarga, cada 300 M2 de direo comercial.



Fiel Copia de Copia del Original

Secretaría General

Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial

Fecha:

11/4/12

78

g. MIXTO COMERCIAL URBANO DE BAJA INTENSIDAD: MCUI

NORMAS ESPECIALES PARA LA URBANIZACIÓN LA CUESTA
Resolución No. 15-92 (del 24 de febrero de 1992)

ACTIVIDAD	CATEGORIA	CODIGO	DENSIDAD
RESIDENCIAL	ZONA RESIDENCIAL DE BAJA DENSIDAD ESPECIAL	R1-B-E	RESIDENCIAL DE BAJA DENSIDAD ESPECIAL Viviendas unifamiliares, bifamiliares, casas en hilera y casas de apartamentos. Densidad neta hasta 200 personas/hectárea.
	ZONA RESIDENCIAL DE MEDIANA DENSIDAD ESPECIAL	R2-A-E	RESIDENCIAL Viviendas unifamiliares, bifamiliares (una sobre otra y adosada) Densidad neta hasta 300 personas/hectárea.
		R2-B-E	Viviendas unifamiliares, bifamiliares (una sobre otra y adosada) en hilera y apartamentos. Densidad neta hasta 300 personas/hectárea.
RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR	ZONA RESIDENCIAL DE ALTA DENSIDAD ESPECIAL	RM-E	RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR Edificios multifamiliares, viviendas bifamiliares y casas en hilera. Densidad neta hasta 600 personas/hectárea. No se permitió que los proyectos se acocjan al sistema de bonificación vigente.
		RM1-E	RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR Edificios de viviendas bifamiliares y casas en hilera. Densidad neta hasta 750 personas/hectárea. No se permitió que los proyectos se acocjan al sistema de bonificación vigente.
		RM2-E	RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR Edificios de viviendas bifamiliares y casas en hilera. Densidad neta hasta 1000 personas/hectárea. No se permitió que los proyectos se acocjan al sistema de bonificación vigente.
		RM3-E	RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR Edificios de viviendas bifamiliares y casas en hilera. Densidad neta hasta 1300 personas/hectárea. No se permitió que los proyectos se acocjan al sistema de bonificación vigente.



Fiel Copia de Copia del Original

Secretaría General

Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial

Fecha:

11/4/12