



LOS ALTOS DE CERRO AZUL

PANAMA

**MANUAL AMBIENTAL DEL PROPIETARIO
DEL RESIDENCIAL DE MONTAÑA
LOS ALTOS DE CERRO AZUL**

(Aprobado por la Autoridad Nacional del Ambiente mediante resolución
AG-0006-2012 de 5 de enero de 2012 y
Publicado en Gaceta Oficial No. 26989 de 8 de marzo de 2012)

PARA MÁS INFORMACIÓN

ALTOS DE VISTAMARES, S.A.

(507) 260-4813

Oficinas Administrativas en Cerro Azul

(507) 297-7189

info@losaltosdecerroazul.net

www.losaltosdecerroazul.net

ALTOS DE VISTAMARES, S.A.



DIVISIÓN BIENES Y RAÍCES

ÍNDICE

I. INTRODUCCIÓN	02
II. GENERALIDADES	03
III. USO, NORMAS Y PROCEDIMIENTOS	04
3.1 USO DE SUELO	04
3.2 USO DEL AGUA Y DISPOSICIÓN DE AGUAS SERVIDAS	05
3.3 FLORA, FAUNA Y MANEJO AMBIENTAL	07
3.4 CALIDAD ESTÉTICA	09
3.5 RESIDENCIAS Y CONSTRUCCIONES COMPLEMENTARIAS	09
3.6 ASPECTOS VARIOS	11
IV. ANEXOS	
4.1 ZONA CULTURAL ACTIVA DEL PARQUE NACIONAL CHAGRES	13

I. INTRODUCCIÓN

Como consecuencia de la creación del Parque Nacional Chagres, mediante el Decreto Ejecutivo N° 73 del 2 de octubre de 1984, Grupo Melo S.A. se vio en la necesidad de buscar una fórmula que le permitiera, de acuerdo con un plan de manejo, continuar con sus actividades de parcelación de lotes destinados a vivienda campestre en el predio de Cerro Azul. Para tal efecto, el Grupo auspició y colaboró con la fundación ANCON y con el Instituto de Recursos Naturales Renovables (hoy ANAM) en la elaboración del documento titulado "Estudio sobre la conservación y desarrollo de los terrenos del Grupo Melo dentro del Parque Nacional Chagres". De este estudio surgió un acuerdo entre el Grupo Melo, INRENARE y la Asociación Nacional para la Conservación de la Naturaleza (ANCON). Dicho acuerdo reconoció la importancia de conservar y proteger la Cuenca del Canal de Panamá y los terrenos inmersos en el Parque Nacional Chagres. Reconoció también el inmenso valor biológico, ecológico e hídrico de este Parque de importancia nacional e internacional. El Grupo Melo aceptó las recomendaciones emanadas del estudio mencionado y las autoridades ambientales se comprometieron a dar seguimiento y apoyo al convenio, adelantar acciones de coordinación, seguimiento y estructuración de un programa de conservación de los recursos naturales renovables del Parque Nacional Chagres.

El estudio mencionado aceptó que el desarrollo de las casas campestres "explota" solamente el bienestar climático, las vistas escénicas y las oportunidades recreativas del área, y aunque fuese una ocupación y explotación, no tiene impactos significativos sobre el medio ambiente. Sugirió restringir el desarrollo urbanístico propuesto por el Grupo Melo a las áreas degradadas por usos pasados. También recomendó el uso científico, educativo, recreativo y turístico de las tierras boscosas del Grupo Melo siempre que no causen un impacto significativo sobre el medio ambiente. Sumado con el Estudio referido, el plan de manejo y ahora el Manual de Propietarios se busca establecer las condiciones para el uso, disfrute, cuidado y conservación de los suelos, aguas, flora y fauna silvestre, calidades estéticas y otros recursos del área según los objetivos y disposiciones del Parque Nacional Chagres (PNCH), de la Asociación de Propietarios y el Administrador del Residencial de Montaña Los Altos de Cerro Azul, y las normas para la ubicación y diseño arquitectónico de casas, cercas y utilidades.

El uso y la práctica de este Manual contribuirán a que su inversión se garantice y se valore con el tiempo.

II. GENERALIDADES

Todo propietario y toda construcción en los lotes que se encuentran dentro del Residencial de Montañas Los Altos de Cerro Azul, deben conocer y cumplir con las normas ambientales vigentes de la República de Panamá y seguir con lo dispuesto por las autoridades competentes.

El Residencial de Montaña Los Altos de Cerro Azul se encuentra dentro del Parque Nacional Chagres, el cual está catalogado como Área Protegida, por lo que se debe cumplir con las normas y planes establecidos para esta Área.

El Residencial de Montaña Los Altos de Cerro Azul es considerado dentro del Plan de Manejo del Parque Nacional Chagres como Zona Cultural Activa.¹

Cada propietario reconoce y acepta formar parte de una Asociación de Propietarios. La Asociación de Propietarios tendrá el derecho de nombrar a un Administrador del Residencial, quien será el responsable de comunicar y hacer cumplir el presente Manual Ambiental de Propietarios.

El Estado panameño por medio de la Autoridad Nacional del Ambiente (ANAM) y el Parque Nacional Chagres, reconocen la propiedad y los derechos de los propietarios del Residencial de Montaña Los Altos de Cerro Azul, mediante el Convenio Sobre la Conservación y el Desarrollo de los Terrenos del Grupo Melo en el Parque Nacional Chagres de 26 de agosto de 1986.

Todas las actividades que se realicen con fines recreativos, educativo, científico y de investigación se ajustará al régimen administrativo del Parque Nacional Chagres.

Este manual podrá ser modificado al momento de cualquier ajuste o actualización que se realice al Plan de Manejo del Parque Nacional Chagres, a la normativa ambiental vigente en el Parque Nacional Chagres o a la normas ambientales de la República de Panamá, los cuales deberán ser comunicados por la Autoridad Nacional del Ambiente a la Asociación de Propietarios y al Administrador del Residencial.

¹ Como anexo de este Manual se incorporan las normas establecidas dentro del Plan de Manejo para la Zona Cultural Activa.

III. USOS, NORMAS Y PROCEDIMIENTOS

3.1 USO DE SUELO

El uso del suelo se enmarca en las normas de desarrollo urbano del Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial en la categoría de "Zonificación Residencial Rural" (R-R) y las que se indican dentro del Plan de Manejo del Parque Nacional Chagres, cuyas características son las siguientes:

Usos permitidos:

- Viviendas unifamiliares aisladas e instalaciones complementarias (gazebos, bohíos, piscinas, etc.) siempre que dichos usos y sus estructuras no constituyan perjuicios a los vecinos o afecten en forma adversa el carácter residencial de la urbanización.
- Tamaño mínimo de los lotes: En general, 1,000m², pero las áreas con bosque primario o cercanas a las fuentes de agua, deben ser de un tamaño mayor.
- Altura máxima: Casas no más de 2 plantas a partir del nivel del suelo.
- No se permitirá construcciones en áreas críticas que puedan producir fenómenos de erosión, contaminación de las aguas fluviales, lacustres y/o subterráneas, la fragmentación de hábitat e intercepción de especies clave, así como tampoco el desmejoramiento de la calidad del paisaje.
- Densidad neta: Entre 4 y 10 unidades de vivienda (5 a 50 personas) por hectárea, dependiendo del sector o categoría de urbanización.
- Área de ocupación máxima: Entre 25% y 50 % del área del lote, dependiendo del sector o categoría de urbanización. El resto lo conforma el área libre.
- Línea de construcción: 5.00 m, a partir de la línea de propiedad.
- Retiro lateral: 3.00 m
- Retiro posterior: 6.00 m
- Estacionamientos: Dos (2) espacios dentro de la propiedad por unidad de vivienda.

La nivelación del terreno debe complementar la topografía natural y no deben introducirse variantes en los patrones naturales de drenaje, los cuales, de ser necesarios, deberán estar entubados y cubiertos con

grama, respetando las pendientes requeridas. Las construcciones que requieran nivelación del terreno y la tala o remoción de árboles, deberán contar con el permiso correspondiente de ANAM.

Las áreas que sean objeto de remoción o el resultado de construcciones (taludes), no deben tener inclinaciones mayores de 45° y deben recibir tratamiento de estabilización (conservación de suelos).²



Usos No permitidos:

La Zonificación "Residencial Rural" no permite el uso de tierras o construcciones en las mismas para fines comerciales, industriales o agropecuarios comerciales, ni para infraestructuras de organizaciones religiosas, asistenciales, filantrópicas, etc.

3.2 USO DEL AGUA y DISPOSICIÓN DE AGUAS SERVIDAS

Se encuentra prohibido el uso de letrinas en los lotes y la contaminación de las afluentes naturales del sector.

La letrina móvil solo se podrá utilizar al momento de la construcción y esta podrá mantenerse hasta que se habilite el sistema sanitario.

El Propietario deberá gestionar por su cuenta la aprobación y construcción del plano del sistema sanitario ante las instancias pertinentes, y someter también dichos planos al visto bueno de Altos de Vistamares, S.A., quien se reserva el derecho de inspeccionar la realización de la obra con el propósito de garantizar el fiel cumplimiento de los planos

² La ANAM podrá, por medio de una resolución motivada, solicitar la elaboración de Estudio de Impacto Ambiental o registre por la Resolución de construcciones de Áreas Protegidas.

y del manejo y disposición de las aguas servidas.

Para el diseño del sistema sanitario y su sistema de percolación, se deberá realizar la prueba de percolación al terreno (a cargo de la UTP o alguna compañía reconocida) y presentar los cálculos de diseño del mismo a Altos de Vistamares, S.A., previa aprobación del plano por parte del Ministerio de Salud. Los sistemas sanitarios y sistemas de percolación deberán ubicarse a una distancia no menor de 30 metros de una fuente de agua.

El uso de los ríos, riachuelos, lagos o cualquier masa de agua que se encuentren dentro del Residencial, deberá hacerse de manera prudente y garantizando la no contaminación de las aguas.

No es permitida la explotación privada o inclusión en lotes particulares la servidumbre ecológica de los ríos y quebradas, tala de bosques de galería o cualquier otra disposición de este patrimonio del estado, previa evaluación y autorización de la Autoridad Nacional del Ambiente.

Nadie puede desviar el curso de ríos o quebradas, ni tampoco podrán hacer embalses en fuentes hídricas naturales con fines recreativos (piscinas o estanques de peces).



3.3. FLORA, FAUNA Y MANEJO AMBIENTAL³

Excepto en el caso de estudio científico, previo permiso de las autoridades competentes, está prohibido la caza, la pesca, o extracción de animales silvestres nativos del área.

En el caso de observar animales silvestres potencialmente peligrosos, se deberá comunicar de inmediato con la Administración o con la Autoridad Nacional del Ambiente-Parque Nacional Chagres.

En caso del aprovechamiento doméstico del terreno, se deberá seguir los canales correspondientes con la Autoridad Nacional del Ambiente-Parque Nacional Chagres. La autoridad hará la inspección para determinar la viabilidad del aprovechamiento.⁴

Para prevenir incendios forestales, se prohíben la quema, y el uso de fuegos artificiales. En caso de detectar algún incendio forestal, se debe reportar a la Administración o a la Autoridad Nacional del Ambiente-Parque Nacional Chagres.

En caso de la urgente necesidad de remover una especie de flora endémica, dentro del área del propietario, deberá hacer las gestiones ante la Autoridad Nacional del Ambiente-Parque Nacional Chagres y cumplir con lo que está establezca.

Cada propietario debe manejar su lote en forma tal que el impacto sobre la flora y fauna se minimicen, y que se evite la erosión y la degradación de las tierras.

No es permitida la introducción de especies exóticas, salvo las establecidas. En su lugar, la Autoridad Nacional del Ambiente, a través del Parque Nacional Chagres, facilitará de manera ordenada previa solicitud del propietario, la tala de especies exóticas para su aprovechamiento y sustituir la cantidad aprovechada por especies nativas.

De acuerdo a la norma de creación del Parque Nacional Chagres, no se permite la eliminación de la vegetación natural en pendientes mayores de 25% de elevación excepto en las cercanías de la casa.

³ Regulado en la Ley 1 de 3 de febrero de 1994 y Resolución de Junta Directiva No. 05-98 de 22 de enero de 1998, Ley 24 de 7 de junio de 1995 y Decreto No. 73 de 2 de octubre de 1984.

⁴ Los árboles nativos plantados y árboles exóticos, podrán ser aprovechados siempre y cuando cumplan con los procedimientos establecidos por la ANAM.



- La presencia de animales domésticos sin controles adecuados presenta un grave peligro para la fauna, flora del área, así como para los propietarios en general, por lo que los dueños de estos animales domésticos deberán garantizar los controles respectivos.
- La Administración está facultada para recoger y/o disponer de los animales domésticos en soltura o que, en alguna forma, represente un peligro para los propietarios o el medioambiente. Dicha disposición no debe contravenir el código penal de la República de Panamá o cualquier otra ley que garantice la protección de los animales.
- Para los efectos de propietarios que mantengan en su haber fauna proveniente del medio silvestre como mascota, deberán efectuar los procedimientos establecidos para el registro en la Autoridad Nacional del Ambiente. De igual forma todas las mascotas exóticas, deberá, tener un estricto control para evitar fugas y hagan impactos sobre el medio natural.

Se prohíbe el uso de plaguicidas, insecticidas y herbicidas para la limpieza de lotes u otras actividades, dentro de los límites del Parque Nacional Chagres, salvo el uso que por la condición del bien inmueble requiera tratamiento, previa autorización de la Autoridad Nacional del Ambiente. Para este efecto se realizará una lista de productos permisibles dentro del área protegida.

3.4 CALIDAD ESTÉTICA

El Residencial de Montaña Los Altos de Cerro Azul, tiene un gran valor estético. Las Zonas donde se encuentra tienen un clima favorable, vistas panorámicas sobresalientes y muchos puntos de interés local tales como ríos, saltos de agua y bosque tropical circundante.

La presencia de residencias e infraestructuras en un paisaje previamente natural reduce significativamente la calidad estética del mismo, razón por la cual los propietarios deben diseñar, ubicar y construir sus viviendas acordes con el entorno.



3.5 RESIDENCIAS Y CONSTRUCCIONES COMPLEMENTARIAS ⁵

Antes de iniciar cualquier construcción, los planos de la residencia y demás instalaciones deberán obtener el visto bueno de la administración y, de acuerdo a lo que establecen las leyes nacionales, plan de manejo del Parque Nacional Chagres y deben ser aprobados por la Dirección Nacional de Áreas Protegidas y Vida Silvestre de la Autoridad Nacional del Ambiente y ser aprobados por las oficinas correspondientes

⁵ No se exceptúan de estos requisitos las residencias y construcciones complementarias que se encuentran construidas o por construirse, que a la fecha de entrada en vigencia del Manual, cuenten con su respectivo permiso de construcción emitido por la autoridad competente o el debido registro de las mejoras de la propiedad.

(Ministerio de Salud, Cuerpo de Bomberos e Ingeniería Municipal y cualquier otra dependencia u oficina del Estado que sea necesaria). Así mismo, los permisos de construcción y ocupación recibirán la aprobación del Cuerpo de Bomberos e Ingeniería Municipal.

- El estilo arquitectónico de las residencias debe mantener una armonía con el entorno y deben tener el visto bueno de ALTOS DE VISTAMARES, S.A. Por encontrarse dentro de un área protegida, recomendamos, que la arquitectura de las viviendas se base en los lineamientos de construcción verde o sostenible.
- Los techos de las residencias y demás instalaciones deben tener una pendiente mínima de 20% y se recomienda que el diseño se base en la arquitectura verde.
- Las construcciones complementarias, como gazebos, ranchos, bohíos, etc., deben armonizar con el diseño de la residencia e igual se recomienda que se base en arquitectura verde. Estas construcciones deberán seguir los mismos procedimientos que cualquier construcción (solicitar permisos, etc)
- Las instalaciones complementarias de gas y las que requieran el funcionamiento de las piscinas, fuentes de agua y caídas artificiales de agua no deben ser visibles desde la calle ni desde los lotes colindantes y deberán cumplir con las normas de seguridad correspondientes.
- Las ventanas de las residencias deben armonizar con el estilo de ésta, por lo que no podrán instalarse aquellas construidas con materiales de bloques ornamentales. Se recomienda que no sean de vidrio en su totalidad o en caso tal, recomendamos colocar algo a los vidrios para evitar que las aves se golpeen con las ventanas.
- No se podrán instalar viviendas móviles (carros casas, contenedores o cualquier otra estructura de carácter temporal).
- Las cercas invaden el paisaje del área, perdiendo el atractivo y las bellezas escénicas. Recomendamos evitar la construcción de cercas.
- De ser necesaria la cerca, estas deben permitir ver a través de las mismas, el paso de animales pequeños, el paso de ventilación y que sea semiabierta. La altura máxima deberá ser 1, 20 metros, excepto el portón de acceso.
- Podrán construirse muros de contención, siempre y cuando sean compatibles con el diseño arquitectónico de la residencia y se integren al entorno existente.

- Materiales: Cemento, madera, piedra, laja, o una combinación de estos materiales con acero o aluminio. Se podrán construirse cercas de alambre de malla de ciclón, sin fundación de cemento. No se podrán construir con alambre de púas o liso, ni de cadenas, ni concertina.



3.6 ASPECTOS VARIOS

- No se podrá instalar ningún tipo de torre para antenas de comunicación, repetidoras y transmisión de carácter comercial, torres para energía eólica previa autorización de la Autoridad Nacional del Ambiente), excepto las de televisión residencial.
- No se podrá almacenar materiales de construcción ni realizarse mezclas de cemento fuera de la línea de propiedad. Se recomienda el uso de la guía de producción más limpia en el sector construcción.
- No se podrá depositar basura o desperdicios provenientes de las construcciones en las áreas sociales, comunes o públicas, en terrenos o fincas privadas colindantes, en los colectores de basura doméstica del residencial o en las zonas naturales que rodean la zona urbanizada.
- La basura doméstica debe ser debidamente sellada en bolsas por cada propietario y depositada en el lugar indicado por la Administración. Se

recomienda separar los artículos y materiales que pueden reciclarse para depositarlos en un centro de colección de los mismos. Se prohíbe depositar cualquier clase de basura en las áreas comunes (calles, parques, senderos, etc.) o en áreas privadas. La administración se encargará de recoger y llevar la basura doméstica a un sitio fuera del área del residencial, especialmente habilitado para su disposición.

- Las aguas que, por razones atribuibles a la topografía del terreno, drenen hacia los lotes colindantes, no deben canalizarse directamente hacia éstos, sino que requieren ser canalizadas o entubadas y ubicadas de mutuo acuerdo con el propietario colindante.

- El diseño de entrada a la residencia no debe obstaculizar el drenaje de las aguas pluviales superficiales, ni la rodadura de la calle de la urbanización, ni la visibilidad hacia la calle.

- Los lotes en que no se hayan realizado construcción alguna, así como las áreas no utilizadas para estos fines en los mismos, deben mantenerse limpios de herbazales.

- Los lotes, una vez adquiridos por el propietario, no podrán ser objeto de segregación.

- Al momento del traspaso, compra y venta de la propiedad a otra persona, se deberá cumplir con los requisitos y procedimientos establecidos para la compra y venta de tierras dentro de áreas protegidas en la Dirección Nacional de Áreas Protegidas y Vida Silvestre de la Autoridad Nacional del Ambiente y notificar a la Administración del Residencial.

- La Administración del Residencial de Montaña Los Altos de Cerro Azul, cobrará una Tasa de Servicio y Mantenimiento (TSM), utilizada para reparar y mantener los caminos, atractivos y demás instalaciones complementarias del Proyecto, y para sufragar los gastos de control de entrada, jardinería y estética del mismo.

- Queda prohibido producir ruidos, que por su naturaleza o inoportunidad, perturben o pudieran perturbar la salud, el reposo o la tranquilidad de los miembros de las comunidades, o le causen perjuicio material y psicológico.

IV. ANEXO

4.1 ZONA CULTURAL ACTIVA⁶

Está conformada por los lugares poblados, las áreas residenciales y las comunidades indígenas localizados dentro del PNCH, establecidos antes de la existencia del área protegida y/o autorizados por la administración del PNCH.

4.1.1 Objetivos

Establecer el ordenamiento de los territorios ocupados y autorizados para fines residenciales dentro del PNCH, procurando el mejoramiento de la calidad de vida de los pobladores, en concordancia con el mantenimiento de la integridad de los procesos ecológicos que se desarrollan en el entorno del área ocupada.

4.1.2 Localización

Se trata de centros poblados con diferentes características estructurales, pero que cuentan con una infraestructura básica comunitaria, entre ellas, escuela, centro de salud y agua potable, y que se agrupan según la actividad productiva dominante, ya sea la agricultura, ganadería, ecoturismo, o de tipo residencial-recreacional. Estos centros poblados cuentan con acceso terrestre o acuático dentro del PNCH.

4.1.3 Normativas

a. Los centros poblados serán clasificados según el número de habitantes, servicios básicos existentes y superficie por habitante, a fin de establecer las correspondientes normativas de desarrollo semiurbano y rural, así como el área de expansión y desarrollo de cada población.

b. No se permitirán casas en áreas residenciales con más de 2 plantas a partir del nivel del suelo, ni aquellas situadas en áreas críticas que puedan producir fenómenos de erosión, contaminación de las aguas fluviales, lacustres y/o subterráneas, la fragmentación de hábitat e interceptación de especies clave, así como tampoco el desmejoramiento de la calidad del paisaje natural.

⁶ Transcripción de la parte del Plan de Manejo, vigente, del Parque Nacional Chagres.

c. Las relaciones de compra-venta de los terrenos residenciales a cualquier título, estarán sujetas al cumplimiento de la normativa aprobada para la Zona Cultural Activa del PNCH.

d. Las acciones de mejoramiento, remodelación, reconstrucción y construcción de cualquier tipo de infraestructura, estarán sujetas al cumplimiento de la normativa existente en la zona y a la aprobación por parte de la administración del PNCH.

e. La normativa establecida para la Zona Cultural Activa del PNCH no estará sujeta a otras disposiciones urbanísticas y de desarrollo en contrario, promulgadas por acuerdos municipales y/o nacionales.

f. Los infractores de las normativas de ordenamiento del espacio semiurbano y rural del PNCH estarán sujetos a sanciones que impondrá la ANAM, incluyendo la remoción de las infraestructuras afectadas por parte del infractor de las normativas vigentes.

g. No se permitirán extensiones ni expansiones adicionales a las áreas previamente establecidas y aprobadas.

h. Se mantendrá el carácter estrictamente rural de las localidades ubicadas dentro del PNCH.

i. Se permitirá solamente el mejoramiento, reconstrucción y ampliación de las viviendas existentes en los centros poblados.

j. Se permitirán instalaciones de servicio domiciliario (luz, agua potable y alcantarillado).

k. Se permitirá el equipamiento de servicios comunitarios (salud y educación).

l. Se permitirán las mejoras de las infraestructuras viales y portuarias existentes, sin menoscabo del cumplimiento de las regulaciones sobre la evaluación de impacto ambiental.

m. No se permitirá el establecimiento de nuevos proyectos de urbanizaciones.

n. Se prohíbe la construcción de nuevas vías de acceso dentro de los límites del PNCH.

o. Se prohíbe la construcción de edificaciones fuera de los límites aprobados al asentamiento poblacional.