



REPUBLICA DE PANAMA
MUNICIPIO DE BOCAS DEL TORO
CONCEJO MUNICIPAL DE BOCAS DEL TORO

ACUERDO No. 022

(Del 26 de junio de 2024)

Por la cual se Aprueba el Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito de Bocas
del Toro (PLOT)

EL CONCEJO MUNICIPAL DEL DISTRITO DE BOCAS DEL TORO, EN
USO DE SUS FACULTADES CONSTITUCIONALES Y LEGALES, Y:

CONSIDERANDO:

Que la Constitución Política de Panamá, en su artículo No. 233 faculta a los municipios de la República para ordenar el desarrollo de su territorio, y que en su artículo No. 242 atribuye al Consejo Municipal la expedición de acuerdos municipales.

Que la Ley No. 6 de 2006, en su capítulo V, establece que el ordenamiento territorial se llevará a cabo mediante un sistema jerarquizado de planes, siendo el plan local competencia de las autoridades urbanísticas locales, es decir, de los municipios.

Que el Decreto Ejecutivo No. 23 del 16 de mayo de 2007, que regula la Ley No. 6 de 2006, establece el artículo No. 1 que, compete a los municipios "asumir gradualmente una participación creciente en todas las tareas relacionadas con el ordenamiento territorial".





Que los habitantes del Distrito de Bocas del Toro solicitan un crecimiento ordenado, y que los centros poblados del Distrito requieren una intervención urgente, que ofrezcan una alta calidad, garantizada por servicios urbanos adecuados; armonía de usos y actividades; conservación de recursos naturales; y más abundancia de equipamientos y espacios públicos.

Que se llevó a cabo un amplio proceso participativo en el PLOT, mediante la elaboración de talleres participativos, en los cuales se contó con la asistencia sostenida de representantes de los principales gremios de ingeniería, construcción, arquitectura, empresa y academia, así como miembros de la sociedad civil y representantes tanto del gobierno nacional como del municipal.

Que el 26 de septiembre de 2023 se presentó la propuesta del Plan Local de Ordenamiento Territorial para el Distrito de Bocas del Toro, luego de un proceso de Consulta y Exposición Pública, tal y como se establece en la Ley y su Reglamento, misma que se expuso de manera presencial y a través de medios digitales, producto de lo cual se recolectó y atendió un vasto número de observaciones a los trabajos.

Que se atendieron todas las preguntas y consultas del proceso participativo, y en especial la Consulta Pública, así como se realizaron modificaciones sugeridas al Plan para enriquecerlo.

Que la Junta de Planificación Municipal participó en el proceso de elaboración del Plan, tal y como señala la Ley 14 de 2015, mediante reuniones, talleres e intercambio de opiniones e información, tal y como consta en las notas remitidas a este despacho.

Que, con fundamento en lo anteriormente expuesto,



ACUERDA:

ARTÍCULO ÚNICO: APROBAR el Plan de Ordenamiento Territorial (PLOT) del Distrito de Bocas del Toro con el tenor siguiente:

TÍTULO 1. GLOSARIO, OBJETO Y ALCANCE

Artículo 1. Glosario de términos

Acción urbanística. Es la parcelación, urbanización y edificación de inmuebles. Cada una de estas acciones comprende procedimientos de gestión y forma de ejecución, en concordancia con lo establecido en el plan local y en las normas urbanísticas.

Altura de edificación: Se entiende por altura de edificación, la dimensión vertical del edificio. Su medición se efectúa de acuerdo con las reglas establecidas en la presente norma. Con carácter general, se expresa mediante metros totales hasta el punto más alto de la edificación.

Altura máxima de edificio: Altura máxima permitida para una edificación contabilizando los niveles a construir desde el nivel 0 (nivel de rasante) en planta baja, hasta el último piso construido, independientemente de la superficie (m²) de dicho nivel. Esta medición no incluye las alturas de torres de elevadores o tanques de reserva de agua o el número de pisos por debajo de la rasante, es decir, los sótanos.

Área mínima de lote: Es la establecida en las normas particulares como unidad mínima para la edificación.

Área de ocupación máxima de lote: Se refiere a la superficie máxima que se permite construir en relación al tamaño del lote total.





Área bajo riesgos naturales: Se denomina zonas de riesgo a todas aquellas que se encuentran expuestas a eventos naturales, en especial, considerando los riesgos de inundación fluvial, es decir, por desbordamiento de los ríos, y/o quebradas.

Área de protección de los recursos hídricos: área designada o delimitada en la que se implementan medidas especiales para proteger la calidad y la disponibilidad de los recursos hídricos, como ríos, lagos, acuíferos y otras fuentes de agua.

Área libre restante del lote: Se refiere al espacio abierto y no techado que queda disponible en un lote después de que se ha utilizado una parte para la construcción de edificaciones u otras infraestructuras.

Área verde mínima: Área destinada a la siembra de vegetación arbórea, arbustiva y tapizante; su superficie debe ser siempre suave y permeable dentro de un lote.

Áreas naturales distritales: Se refiere a áreas naturales protegidas a nivel distrital que poseen características ambientales, ecológicas o paisajísticas destacadas. Estas áreas son designadas y gestionadas por las autoridades locales con el fin de conservar y proteger los recursos naturales y promover el disfrute de la naturaleza por parte de la comunidad.

Áreas protegidas: Se refiere a áreas para la conservación y protección con características naturales, culturales o históricas significativas. Estas áreas son establecidas con el objetivo de preservar y mantener la integridad de los ecosistemas, la biodiversidad, los recursos naturales y los valores culturales.

Autoridad Urbanística: Las autoridades urbanísticas son el Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial y el Municipio, cada uno dentro de la esfera de su competencia, debido a los intereses nacionales, regionales y locales, presentes en el campo del ordenamiento territorial para el desarrollo urbano.





Bosques de protección: Aquellos que sean considerados de interés nacional o regional para regular el régimen de las aguas; proteger cuencas hidrográficas, embalses, poblaciones, cultivos agrícolas, obras de infraestructura de interés público, prevenir y controlar la erosión y los efectos perjudiciales de los vientos, albergar y proteger especies de vida silvestre; o contribuir con la seguridad nacional.

Bienes de Importancia Cultural (BIC): Se refiere a las edificaciones, monumentos y/o sitios arqueológicos que tienen un valor histórico, artístico o arqueológico y son importantes para la historia y memoria colectiva.

Certificación de Uso de Suelo (CEUS): Es el certificado inicial que emite la Autoridad Urbanística para cualquier lote a desarrollar localizado dentro del ámbito territorial de competencia del Plan Local de Ordenamiento Territorial, que indica la normativa vinculante del PLOT aplicable a la propiedad.

Cesiones: Se refiere a la transferencia de los derechos de uso y propiedad que deben hacer los propietarios a la autoridad local de espacios públicos, infraestructuras y servidumbres.

Código: También conocido como Norma de Desarrollo Urbano, es la herramienta que se utiliza para regular todo el suelo del distrito, no pudiendo existir dos códigos diferentes en el mismo espacio, para la regulación de los usos del suelo a nivel local, y que sirve para la determinación general de las actividades o usos permitidos; complementarios; y prohibidos, así como las condiciones de urbanización y construcción, y la regulación de otras características de los usos y actividades.

Cuadra o manzana: Espacio urbano edificado o destinado a la edificación, generalmente ortogonal, que está delimitado en todos sus costados por calles, elementos naturales o espacios públicos (ríos, costas, manglares, parques).





Densidad: Es la relación entre el número de habitantes por unidad de superficie.

Densidad bruta: Se refiere a la cantidad de personas que se encuentran en un área determinada, medida en términos de habitantes por hectárea. Esta considera el área total del terreno.

Densidad neta: Se refiere a la cantidad de personas que se encuentran en un área construida específica, excluyendo los espacios no edificados, como calles, parques u otros terrenos no desarrollados. Esta se enfoca únicamente en el área construida.

Documento gráfico: El documento gráfico es la expresión espacial de la normativa, donde se identifican las zonas y códigos descritos en los artículos y normas, en una serie de planos.

Equipamiento público: Toda instalación, espacio o edificio ubicado sobre una parcela de propiedad pública, que se dedica a ofrecer servicios comunitarios a la población, tales como educación, salud, recreación, cultura, esparcimiento, administración pública, infraestructura, estacionamientos o seguridad.

Esquemas de Ordenamiento Territorial (EOT): Esquema que fija las condiciones básicas de desarrollo en términos de definir el territorio en suelo urbano y rural, la vialidad, los servicios públicos y las normas urbanísticas para obras de parcelación, urbanización y edificación en áreas de diez (10) o más hectáreas que no cuenten con normas de zonificación.

Espacio público: Conjunto de espacios destinados por su naturaleza, uso o afectación a la satisfacción de necesidades urbanas colectivas. Se divide en zonas verdes (incluye parques, plazas y jardines) y aceras apegadas a las vialidades.

Frente de lote: Es la medida de la longitud de su línea de demarcación, paralela a la vía.





Frente mínimo de lote: Se refiere a la medida o dimensión mínima requerida para el ancho del frente de un terreno o lote.

Fondo mínimo de lote: Se refiere a la medida o dimensión mínima requerida para la profundidad de un terreno o lote.

Límite Urbano: Se entiende como límite urbano la línea que se traza en el PLOT y delimita las áreas urbanas y de extensión con el objetivo de proteger los suelos de valor ecológico y rural, entre otros. Esta delimitación permite generar criterios claros para la clasificación del suelo, pues es la base para estructurar la propuesta de tratamiento de borde.

Lindero: Es el límite que forma una línea común que separa o divide dos lotes, o un lote y una servidumbre pública.

Línea de propiedad: Se refiere a la línea que demarca los límites legales de una propiedad o terreno. Esta línea establece la separación entre un terreno y las propiedades adyacentes, y define los derechos y responsabilidades del propietario sobre su propiedad.

Línea de construcción: Es el límite fijado para cada vía pública dentro del cual se permite la ubicación frontal de la planta baja de una edificación, el cual corre paralelo al centro de la vía.

Lote: Superficie de terreno definido por unos límites, registrado debidamente con número de finca y con propietario definido. Los lotes serán soporte de usos, instalaciones y edificación, en función de la clasificación de los usos de suelo y de la tipología aplicable según la zona en que se ubique; todo ello de acuerdo con las determinaciones realizadas por la presente normativa. Es un área determinada por líneas definidas, cuya superficie ha sido deslindada de las propiedades vecinas, con acceso directo a una o más vías públicas, senderos, o áreas de uso público o comunal.



Mobiliario urbano: Todo elemento construido, de tipo complementario, ubicado en la vía pública o en espacios públicos, de uso público y con propósito de facilitar las necesidades del ciudadano, en especial el peatón, mejorando su calidad de vida y fomentando el uso adecuado de los espacios públicos, así como el de servir de apoyo a la infraestructura y al equipamiento urbano, formando parte de la imagen de la ciudad. Los elementos del mobiliario urbano pueden ser permanentes, móviles, fijos o temporales.

Piso de una edificación: Se refiere a cada una de las divisiones horizontales que conforman una edificación. Cada piso está separado por una losa o estructura horizontal que proporciona soporte y separación entre los diferentes niveles.

Plan Local de Ordenamiento Territorial (PLOT): Instrumento de planificación de alcance municipal para el logro de un desarrollo equilibrado del territorio, en concordancia con los planes nacionales y regionales.

Plan o programa de inversiones: Plan para la ejecución de los proyectos e intervenciones necesarias para la ejecución del Plan de Ordenamiento Territorial. Se expondrán de manera prioritaria la programación de actividades, las entidades responsables, los recursos respectivos y el esquema de gestión, financiación, ejecución y seguimiento de esas iniciativas en concordancia con el plan de inversiones del municipio. Asimismo, se establecieron los mecanismos de coordinación entre el gobierno local y las entidades gubernamentales a nivel nacional para la asignación de recursos para la ejecución de aquellos proyectos de infraestructura y equipamientos que al momento de la aprobación del PLOT, no sean de competencia municipal.

Planta o Piso Alto: Se entiende por planta o piso alto aquel situado por encima de la planta baja.





Planta baja: El piso de un edificio accesible desde el nivel de la calle y acera sin necesidad de escaleras o ascensores.

Propietario: El dueño de un lote o edificio, o la persona legalmente autorizada para desarrollar, construir o remodelar una propiedad.

Retiro: distancia entre la línea de propiedad y cada uno de los límites de la edificación, medida en cada punto sobre una recta perpendicular a aquella. Los retiros pueden ser frontal, lateral y posterior. Los retiros definen espacios perimetrales del lote donde no se permiten edificaciones, salvo los vuelos de aleros, quiebra soles u otros elementos de protección climática de las fachadas.

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 permiten proyecciones de losas, ni construcción de otros elementos estructurales, ni estacionamientos, a menos que el código del lote así lo especifique de manera particular. Se permiten elementos protectores no estructurales para la protección de la lluvia y el sol.

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, ni construcción de otros elementos estructurales, a menos que el código del lote así lo especifique de manera particular.

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, ni construcción de otros elementos estructurales, a menos que el código del lote así lo especifique de manera particular.



Servidumbre pública: Franja territorial que incluye vías de comunicación o calles de uso público destinada al mantenimiento y a la protección de ríos, playas, acantilados, quebradas, desagües sanitarios y pluviales, energía eléctrica, agua potable y telecomunicaciones.

Sistema de información territorial: Se refiere al conjunto de recursos y tecnologías para recopilar, almacenar, analizar y visualizar datos geográficos y espaciales. Este sistema se utiliza para la gestión de información del territorio.

Suelo urbano: Se corresponde a las áreas del territorio que disponen de las infraestructuras públicas mínimas (redes primarias de energía, abastecimiento de agua, alcantarillado y/o sistema de pozos sépticos) para proporcionar servicios adecuados tanto a la edificación existente como a la prevista por la ordenación urbanística (densificación y/o edificación); así como infraestructura vial con acceso rodado por vías pavimentadas y de uso público.

Suelo urbanizable o de expansión urbana: Se refiere al terreno vacante o sin urbanizar apto para el desarrollo a futuro tanto al interior como exterior de la huella urbana actual.

Suelo de desarrollo diferido: Área que en los planes se identifica como de condiciones morfológicas adecuadas, pero que no cuenta con infraestructura física ni social circundante a las zonas urbanizables o edificables de la ciudad para el desarrollo futuro.

Suelo de desarrollo prioritario: Área que en los planes se identifica por estar servida de infraestructura básica y condiciones morfológicas adecuadas, aptas para un desarrollo inmediato.

Suelo de protección ambiental: Corresponde al terreno de protección ambiental, y está constituido por aquellas áreas que se excluyen de posibles procesos de urbanización en razón a la protección de los servicios ambientales que prestan y de



sus valores naturales, productivos, culturales, y de protección, y la existencia de limitaciones derivadas de la protección frente a riesgos naturales.

Suelo rural: Comprende los terrenos de carácter rural por su valor para las actividades agrícolas, ganaderas y forestales, que se clasifiquen dentro del PLOT, de este modo por no resultar conveniente o necesaria su transformación urbanística en las circunstancias actuales y previsibles en el horizonte temporal del Plan.

Suelo bajo riesgos naturales: Se denomina zonas de riesgo a todas aquellas que se encuentran expuestas a eventos naturales, en especial, considerando los riesgos de aumento del nivel del mar, incendios forestales e inundaciones fluviales por desbordamiento de los ríos, arroyos y/o quebradas.

Unidad Administrativa de Planificación y Ordenamiento Territorial (UAPOT): Es la unidad administrativa a nivel municipal encargada de implementar y administrar el PLOT, y de llevar a cabo todas las atribuciones que la ley le confiere a nivel municipal para el desarrollo urbano y el ordenamiento territorial del distrito.

Unidades Territoriales Turísticas: Las Unidades Territoriales Turísticas (UTT) son áreas delimitadas dentro del territorio del distrito que se caracterizan por concentrar actividades turísticas y tienen potencial de crecimiento sostenible. Deberán tener un tratamiento especial en la zonificación y podrán estar reguladas por instrumentos específicos normativos como por ejemplo un Plan Parcial.

Uso del suelo: Propósito específico, destino o actividad que se le da a la ocupación o empleo de un terreno. Es el destino o empleo dado a un terreno, piso o construcción por la actividad que se desarrolla en cuanto a clase, forma o intensidad, de su aprovechamiento.

Usos complementarios: Son los que se añaden para complementar o perfeccionar, permitiendo integrar mejor el uso principal señalado de una zona.





Usos permitidos: Son los que ocupan 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.

Usos prohibidos: Son los que no se permiten dentro de una zona o polígono por ser incompatible con los usos permitidos y complementarios.

Zonificación: División territorial de un centro urbano o un área no desarrollada, con el fin de regular los usos del suelo por áreas de uso homogéneas.

Zonificación primaria: La zonificación primaria o clasificación, es la primera división del suelo en zonas o sectores, respetando las zonificaciones de los espacios gestionados por organismos de carácter nacional, y clasifica el suelo urbano, urbanizable, de protección, rural y bajo riesgos naturales.

Zonificación secundaria: La zonificación secundaria o calificación, consiste en la subdivisión de las zonas identificadas en la clasificación, en categorías de uso y subcategorías de intensidad del uso.

Artículo 2. Objeto

El objeto es el ordenamiento territorial del Distrito, mediante la ejecución y gestión del PLOT, con el fin de mejorar el desarrollo sostenible del distrito, y brindar calidad de vida a los residentes y visitantes, a través de la provisión de servicios urbanos adecuados; armonía de usos y actividades; conservación de recursos naturales; y abundancia de equipamientos y espacios públicos.

Artículo 3. Alcance

El PLOT, incluyendo las normas que lo contempla, son de obligatoria aplicación en el distrito de Bocas del Toro y es subrogatorio de todas las normas urbanísticas anteriores, referente a zonificación, urbanización y cualesquiera otras disposiciones que establezcan medidas sobre el territorio del distrito de Bocas del Toro.



Las disposiciones del presente acuerdo prevalecerán sobre cualquiera otra que verse sobre la materia en el Distrito, salvo las excepciones que se establezcan en esta norma.

Artículo 4. Ámbito de aplicación

La presente normativa es aplicable al territorio definido como Distrito de Bocas del Toro, considerando como tal no solamente el suelo, sino también el espacio aéreo ocupado por la volumetría de los edificios, y comprende el área urbana, rural, ambiental, la franja marino costera, la franja de baja mar, el territorio insular existente y rellenos u ocupaciones del fondo marino. Excepto las áreas protegidas que son parte del Sistema Nacional de Áreas Protegidas (SINAP), mismas que las gestiona el Ministerio de Ambiente (MIAMBIENTE).

Artículo 5. Principios Rectores

El PLOT se basa en los siguientes principios rectores:

- (i) **Sostenibilidad:** Implementar modelos de desarrollo sostenible, para asegurar servicios ambientales, y garantizar el respeto al ambiente.
- (ii) **Prevención y resiliencia:** Asegurar políticas y estrategias de reducción de riesgos ante desastres naturales, para la protección de la población y la infraestructura de servicios más vulnerables.
- (iii) **Accesibilidad y movilidad:** Priorizar un modelo de accesibilidad y movilidad integral, universal y sostenible de transporte público, e infraestructuras que integren las áreas más densamente pobladas con el sistema de espacios públicos e infraestructuras para servicios públicos y privados.
- (iv) **Cumplimiento de la normativa:** Asegurar mecanismos de exigibilidad con la participación y vigilancia de las comunidades.



(vii) **Articulación y consenso:** Ordenar el territorio con la colaboración y acción conjunta, y la participación de todos los actores, tomando en cuenta las necesidades de los integrantes del distrito. Articular las distintas administraciones con responsabilidad sobre el territorio del distrito, coordinando los esfuerzos entre todas ellas.

(viii) **Autonomía Municipal:** Para cumplir con los objetivos, acuerdos y los actos que derivan de la implementación del PLOT, el gobierno local gozará de las garantías para ejercer sus competencias, sin la intervención de otras instancias de gobierno, salvo aquellas que se establezcan para la coordinación, cooperación y colaboración de acuerdo con las leyes vigentes sobre la materia,

(ix) **Participación ciudadana:** Lograr un proceso sostenido de involucramiento de la ciudadanía, a través de los procesos de consulta para la implementación de todos los programas, proyectos y planes del distrito, lo cual debe significar igualmente un rol protagónico para los actores sociales dentro de la planificación y ejecución del PLOT.

Artículo 6. Interpretación

Las Normas del PLOT se interpretarán atendiendo a su contenido y con sujeción a los objetivos y finalidades expresados en el documento y sus anexos.

En caso de discrepancia entre la norma del presente Acuerdo y los anexos, prevalecerá la norma, y en caso de discrepancia entre documentos gráficos (mapas, figuras) y texto, tendrá prioridad el texto.

En la interpretación de los códigos o normativa, prevalecerán como criterios aplicables aquellos que resulten más favorables al Modelo Territorial Consensuado (MTC); a los mayores espacios públicos; al menor deterioro del ambiente natural, del paisaje y de la imagen urbana; y al interés más general de la colectividad.



Artículo 7. Documentación

Forman parte integral del Plan Local de Ordenamiento Territorial los anexos documentales utilizados en su, los cuales se detallan a continuación:

ANEXOS DOCUMENTALES

ANEXO I Plan Local de Ordenamiento Territorial del Distrito de Bocas del Toro (PLOT)

ANEXOS OPERATIVOS

ANEXO 2 Fichas Normativas

ANEXO 3 Documento Gráfico de Zonificación

Artículo 8. Plan Local de Ordenamiento Territorial PLOT

El Plan Local de Ordenamiento Territorial es un instrumento normativo que refleja el Modelo Territorial Consensuado para el Distrito, que regula los usos, el espacio público y los equipamientos de su territorio, que incluye el modelo de gestión, los proyectos del Plan Estratégico de Turismo, el Programa de Inversiones, y la definición del tiempo de las acciones que las entidades públicas y privadas deben realizar.

Los contenidos del Plan Local de Ordenamiento Territorial son los siguientes: (i) Zonificación primaria: clasificación del suelo. (ii) Zonificación secundaria: la calificación del suelo. (iii) Unidades Territoriales Turísticas (iv) Programa de Inversiones (v) Sistema de información territorial. La zonificación se concreta en los códigos o normas de desarrollo urbano que se establecen para todo el territorio del Distrito.

Según el artículo 2 de la Ley N°6 de 2006, *"El ordenamiento territorial para el desarrollo urbano es la organización del uso y la ocupación del territorio nacional*



y de los centros urbanos, mediante el conjunto armónico de acciones y regulaciones, en función de sus características físicas, ambientales, socioeconómicas, culturales, administrativas y político institucionales, con la finalidad de promover el desarrollo sostenible del país y de mejorar la calidad de vida de la población".

Artículo 12. Los planes de ordenamiento territorial para el desarrollo urbano tendrán los siguientes objetivos fundamentales... 3. La clasificación del suelo en urbano, rural y de expansión urbana. 4. La determinación de los espacios abiertos, las zonas verdes, las áreas de conservación y protección ambiental, así como de las áreas de riesgos...

La resolución N°732 establece los requisitos y procedimientos para la elaboración y tramitación de los Planes y Esquemas de Ordenamiento Territorial para el desarrollo urbano y rural, a nivel local y parcial, adicionando criterios para la gestión integral de riesgos de desastre y adaptación al cambio climático, que permitan un desarrollo sostenible.

Artículo 14, las consideraciones mínimas que deben tener los planes locales de ordenamiento territorial para el desarrollo urbano son las siguientes: ... 2. Delimitación de área de posible expansión, de desarrollo diferido y prioritario, así como la identificación de aquellas áreas de asentamiento informal para incorporarlas a la estructura urbana. 3. Definición de usos del suelo, y sus densidades e intensidades. 4. Delimitación de espacios abiertos de uso público, destinados a áreas recreativas y de conservación, 5. Localización de áreas de protección, de conservación ambiental, y de zonas vulnerables a desastres. 6. Localización de áreas de conservación del patrimonio histórico, arquitectónico y cultural. 7. Trazado, jerarquización y nomenclatura de la red vial y transporte urbano a nivel local, existente y de desarrollo futuro.



TÍTULO 2. LOS CÓDIGOS DISTRITALES Y SU REGLAMENTACIÓN

CAPÍTULO 1. OBJETO Y ZONIFICACIÓN

Artículo 9. Objeto

Los Códigos Distritales son la herramienta del PLOT para regular los usos de suelo de todo el distrito, y sirve para la determinación de las actividades primarias o permitidas, complementarias y prohibidas, así como las condiciones de urbanización y construcción donde se permiten, y la regulación de otras características de los usos y actividades en el territorio.

CAPÍTULO 2. EL DOCUMENTO GRÁFICO

Artículo 10. El Documento Gráfico

El Documento Gráfico es la expresión espacial del PLOT, y representa la zonificación primaria y secundaria propuesta, con sus respectivos códigos, que se traducen en una clase (Suelo Urbano, Suelo Urbanizable, Suelo de Protección, Suelo Rural y Suelo bajo Riesgos), categoría y subcategoría, sobre una serie de mapas.

La Serie de Mapas tiene las siguientes características: a) integrada por mapas de igual escala, proyección, formato y especificaciones; b) cubre toda o una parte de un área nacional, regional, subregional o local; c) los límites de una serie se determinan por el área que cubren las hojas periféricas.

Este instrumento, se presenta como el Anexo 3, y se corresponde con la guía para el otorgamiento de los Certificados de Usos del Suelo, requisito indispensable para la construcción de obras en el distrito.

El documento gráfico de Bocas del Toro está basado en las cartas topográficas de la Serie Nacional, que son propiedad intelectual del Instituto Geográfico Nacional

"Tommy Guardia"



(IGNTG) de la República de Panamá. De ahí se ha retomado la malla de recuadros

en escalas

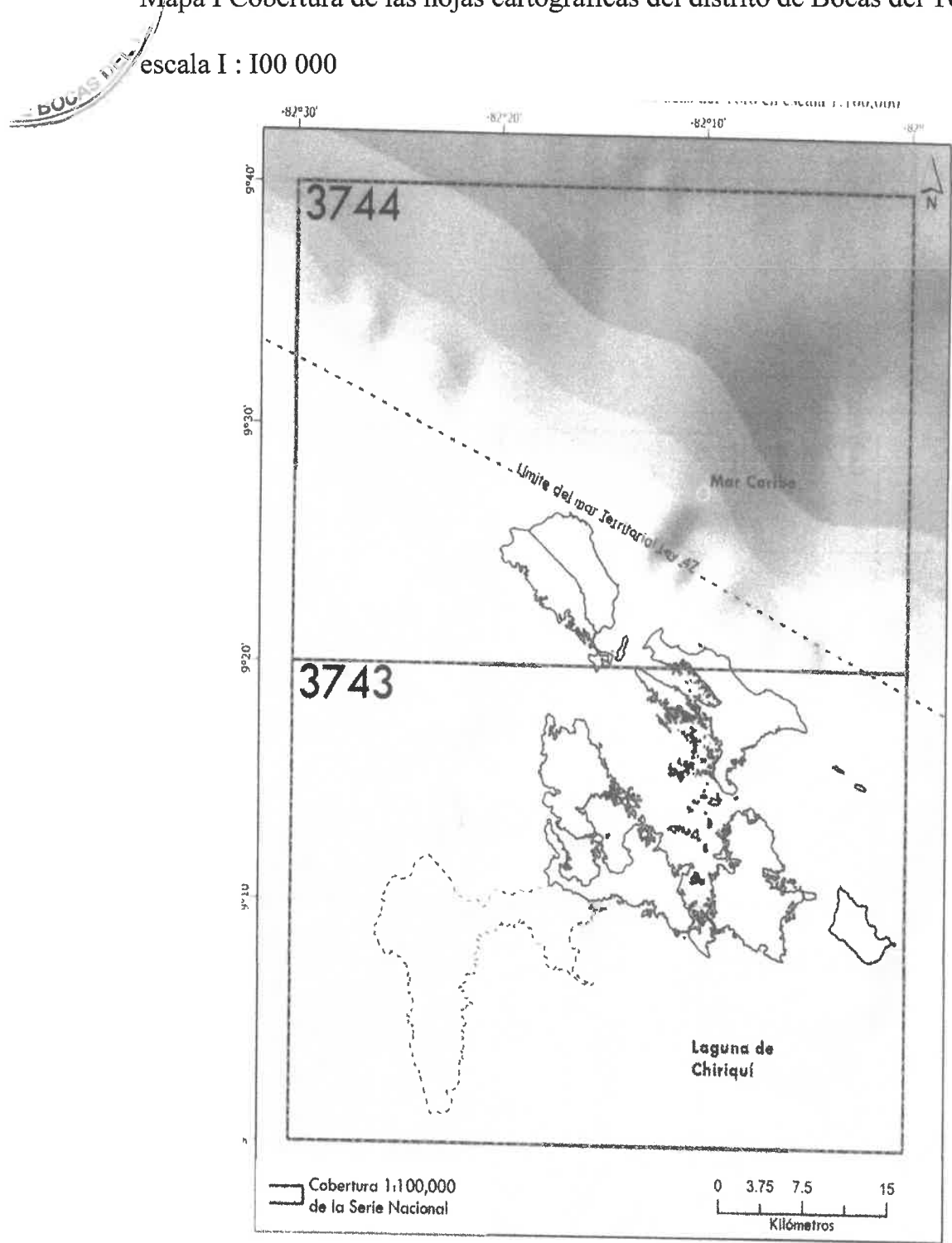
1:100,000; 1:50,000 y, 1:5,000.

Está organizado en 24 mapas, que corresponden con cuadrantes de tres tamaños distintos, que representan el detalle de la zonificación en el distrito de Bocas del Toro. Las escalas cartográficas empleadas son 1 : 100,000 para todo el territorio municipal, y de utilidad para la identificación de los usos para las zonas rurales y del ámbito natural que tienen menor intervención humana, por lo que la zonificación es más general; 1:50,000, para un acercamiento a las características específicas a nivel corregimiento, y 1 para la huella urbana existente y zonas prioritarias para el desarrollo urbano.

Las hojas con escala 1:100,000 "Distrital" son dos, y su nomenclatura corresponde con un número entero de 4 dígitos asignado por el IGNTG: **3744 y 3743** y que cubren las áreas del distrito de Bocas del Toro representadas a continuación:

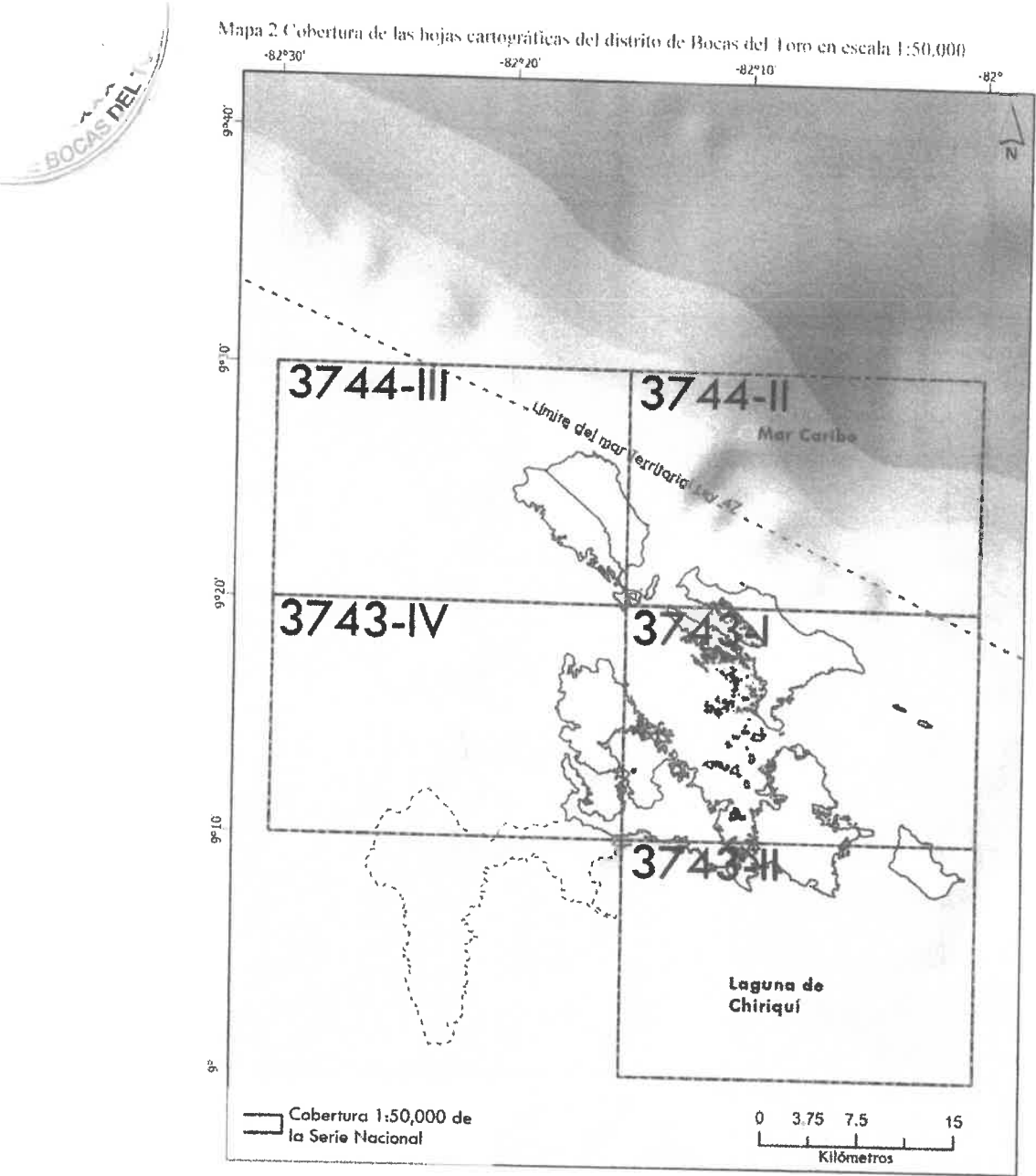


Mapa I Cobertura de las hojas cartográficas del distrito de Bocas del Toro en
escala I : I00 000



En el caso de la escala 1 "Corregimiento", se compone de una referencia numérica de cuatro dígitos (que provienen de la escala 1 : 100,000) y un número romano que puede ser I, II, III o IV y que sigue el sentido de las manecillas del reloj o de un plano cartesiano. La cartografía del distrito de Bocas del Toro en esta escala quedará constituida en el documento gráfico por cinco hojas, como se muestra a continuación:





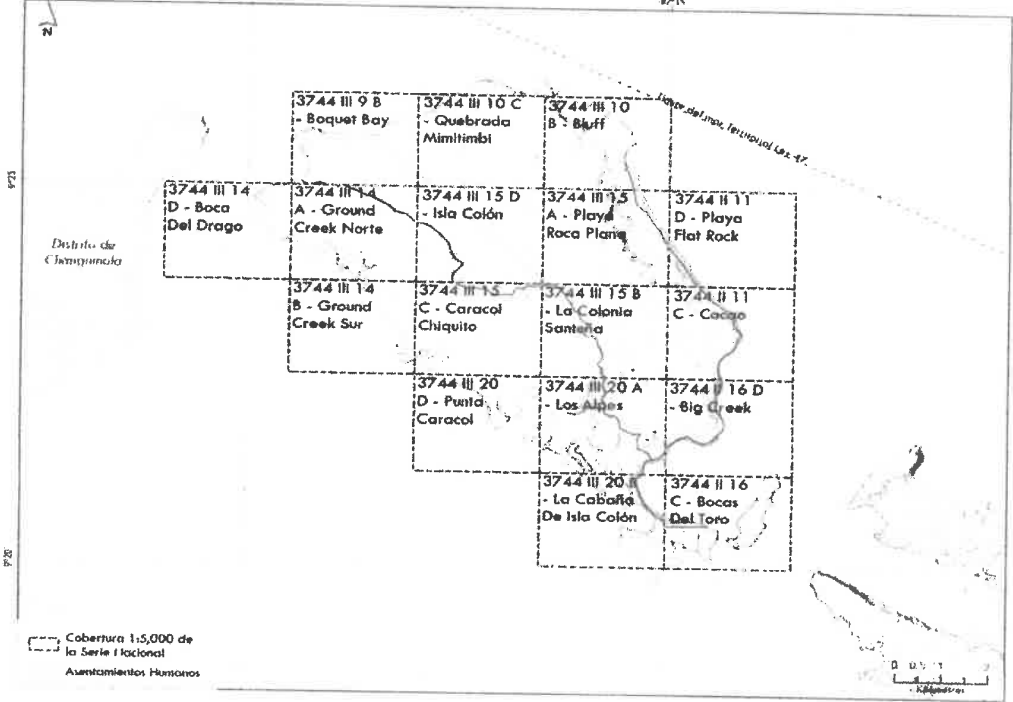
Finalmente, el IGNTG ha asignado una clave y un nombre a las hojas cartográficas que se emplean a nivel nacional en la escala 1 y que contienen algún asentamiento reconocido como urbano. En el caso del distrito de Bocas del Toro, son 17 hojas, enlistadas a continuación:

Clave de hoja	Nombre de hoja
3744 II 11 D	Playa Flat Rock
3744 III 20 A	Los Alpes
3744 II 16 C	Bocas Del Toro
3744 III 15 A	Playa Roca Plana
3744 III 14 D	Boca Del Drago
3744 III 10 C	Quebrada Mimitimbi



Clave de hoja	Nombre de hoja
3744 III 10 B	Bluff
3744 III 9 B	Boquet Bay
3744 III 14 A	Ground Creek Norte
3744 III 20 D	Punta Caracol
3744 III 14 B	Ground Creek Sur
3744 III 15 D	Isla Colón
3744 III 20 B	La Cabaña de Isla Colón
3744 II 11 C	Cacao
3744 III 15 C	Caracol Chiquito
3744 III 15 B	La Colonia Santefia
3744 II 16 D	Big Creek

Mapa 3 Cobertura de las hojas cartográficas urbanas del distrito de Bocas del Toro en escala 1:5,000



Artículo 11. Modificación del Documento Gráfico o de parámetros de códigos o normativas

Cualquier cambio o modificación del Documento Gráfico se entiende que es un cambio al PLOT y por lo tanto está sujeto a lo que señala la Ley 6 de 2006 sobre el tema, en particular los artículos 18 y 26 y demás normativas vigentes sobre la materia, según se describe en el siguiente artículo.

Dado lo anterior no se permitirán cambios o modificaciones por lotes.

Se exceptúa de lo anterior, los lotes con código del suelo urbanizable, ya que una vez se desarrollen los proyectos de urbanización y construcción en la clase de suelo correspondientes, pasarán a ser código de suelo urbano con sus correspondientes categorías y subcategorías, aplicando la normativa, disposiciones generales y particulares que le corresponden.





Los proyectos de urbanización del código de suelo urbanizable deberán ser presentados a la Unidad Administrativa de Planificación y Ordenamiento Territorial (UAPOT) para su revisión y aprobación, y su uso de suelo debe tener coherencia con lo señalado en el PLOT. La UAPOT será la autoridad encargada de actualizar los códigos en el Documento Gráfico.

Cualquier solicitud de cambio de parámetros de códigos o normas de desarrollo urbano de cualquier proyecto o desarrollo se acogerá al procedimiento aquí descrito.

Artículo 12. Procedimiento para solicitar cambios o modificaciones

De conformidad con lo que establece el artículo 2 de la Ley 14 de 2015, la Junta de Planificación Municipal emitirá la opinión técnica necesaria, para que la autoridad urbanística local apruebe o nieguen los cambios o modificaciones del plan de su competencia, incluyendo los cambios de zonificación o uso de suelo, o cambios a parámetros de desarrollo establecidos en los códigos. Esa opinión técnica será remitida a la autoridad urbanística local mediante un informe técnico y tendrá carácter vinculante.

La autoridad urbanística local emitirá una resolución motivada, debidamente respaldada, mediante el informe técnico de la Junta de Planificación Municipal, dentro de los treinta días siguientes a su presentación.

Para los cambios o modificaciones, serán requisitos indispensables los parámetros siguientes:

1. Que todo cambio de zonificación o de uso de suelo deberá ser integral o formar parte de algún plan especial o parcial y concordante con lo establecido en el plan local.
2. Que las solicitudes deberán incluir los estudios técnicos pertinentes de la acción urbanística por realizar.



- 
3. Que se haya realizado una consulta pública, la cual se llevará a cabo en la comunidad que será afectada, bajo la coordinación de la junta comunal y en un horario en el que la comunidad tenga capacidad para participar y expresar su opinión. El resultado de esta consulta será vinculante, por lo menos, en uno de los votos que emitirán los representantes de la sociedad civil ante la Junta de Planificación Municipal.
 4. Que existan o estén proyectados, a corto plazo, los servicios públicos requeridos, como vialidad, transporte, alcantarillado, acueducto, drenaje, suministro de energía eléctrica y áreas de servicios educacionales, de recreación, y otros que exija la nueva zonificación o cambio de uso del suelo.
 5. Los cambios o excepciones en requisitos de estacionamientos o en retiros laterales o posteriores para un proyecto en particular no requerirán la realización de una consulta pública, pero sí deberán contar con la aprobación de la Junta de Planificación Municipal para que sea posible la aprobación por la autoridad urbanística local.

CAPÍTULO 3. UNIDADES TERRITORIALES TURÍSTICAS (UTT)

Artículo 13. Definición

Las Unidades Territoriales Turísticas (UTT) son áreas delimitadas dentro del territorio del distrito que se caracterizan por concentrar actividades turísticas y tienen potencial de crecimiento sostenible, sujetas a un tratamiento especial en la zonificación.

Las UTT están delimitadas en el Documento Gráfico del PLOT, y se regularán mediante Planes Parciales. Hasta tanto no haya planes parciales aprobados, se aplicarán las normas del PLOT.

Artículo 14. Clasificación de las Unidades Territoriales Turísticas



Las UTT se clasifican de la siguiente manera de acuerdo con las actividades y vocación de desarrollo:

- a) **Unidades Territoriales Turísticas de uso intensivo:** Áreas de turismo vivencial correspondiente a la cabecera municipal con una concentración importante de la planta turística como hoteles, restaurantes, cafeterías y bares, comercio, etc.
- b) **Unidades Territoriales Turísticas de usos semi-intensivo:** Áreas de agroturismo y turismo rural; para el desarrollo turístico de fincas cafetaleras, hortofrutícolas, y ganaderas. Buscan la promoción del turismo con el desarrollo de las explotaciones, con una oferta de alojamiento restauración de bajo impacto, donde se incluyan estancias y hoteles rurales, y una oferta complementaria de paseos a caballo, bicisendas y senderismo, entre otras.
- c) **Unidades Territoriales Turísticas de Playa:** Áreas costeras de uso recreativo que pueden integrar zonas con diferentes características como playas, ensenadas, playas rocosas, acantilados, esteros, etc. para un desarrollo sostenible para servicios turísticos de alojamiento y restauración, zonas de conservación ambiental y áreas para infraestructuras y servicios turísticos complementarios (surf, pesca, buceo, etc. en función de las particularidades identificadas)
- d) **Unidades Territoriales Turísticas Ambientales o de uso extensivo:** Áreas de ecoturismo vinculadas a zonas ambientales de alto valor ecológico, asociadas con Áreas Protegidas. En estas áreas no se podrán construir edificaciones, sino crear actividades como el senderismo, aguas termales, observación de la naturaleza, etc. de bajo impacto, y actividades compatibles con la capacidad de carga y la conservación de los ecosistemas.



Artículo 15. Las Unidades Territoriales Turísticas del Distrito

Las UTT identificadas en el Distrito de Bocas del Toro corresponden a las siguientes:

1. Isla Carenero (semi-intensivo)
2. Centro Poblado Bastimentos (semi-intensivo)
3. Centro Urbano Bocas del Toro (intensivo)
4. Parque Nacional Marino Isla Bastimentos (extensivo)
5. Arrecifes e Isla Solarte (extensivo)
6. Arrecifes e Isla de Cayo de Agua (extensivo)
7. Corales Loma Partida (extensivo)
8. Bahía de los Delfines (extensivo)
9. Arrecifes Cedar Creek (extensivo)
10. Red Frog (playa)
11. Playa Bluff (playa)
12. Playa Tortuga - Playa Paunch (playa)
13. Playa Estrella - Boca del Drago (playa)
14. El Istmito (playa)

CAPÍTULO 4. SOBRE LOS ESQUEMAS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL (EOT)

Artículo 16. Esquemas de Ordenamiento Territorial.

A partir de la aprobación del PLOT no serán aceptados los ESQUEMAS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL (EOT) para el desarrollo de urbanizaciones o cualesquiera tipos de desarrollo urbanístico, por lo que la Dirección de Ingeniería Municipal y la Junta de Planificación Municipal, NO podrán recibir ni aprobar, ni otorgar anteproyectos o permisos de construcción o cualquier tipo de permiso que le permita ejecutar el citado instrumento.



Artículo 17. Transitoriedad

Los EOT que hayan sido aprobados por el MIVIOT antes de la entrada en vigencia del PLOT, pero que aún no hayan comenzado la construcción del proyecto, tendrán dos (2) años para iniciar el proyecto, de lo contrario, deberán apegarse a la normativa del PLOT vigente asignada para el sitio donde se encuentra el EOT.

Los EOT que hayan sido aprobados por el MIVIOT, dentro de un plazo máximo de seis (6) meses a partir de la entrada en vigencia del PLOT, pero que aún no estén aprobados por el Municipio, ni que se le haya emitido ningún tipo de permiso de construcción, después de la entrada en vigencia del PLOT, serán revisados por la Dirección de Obras y Construcciones. La revisión estará dirigida a que el proyecto se ajuste a las modificaciones propuestas a las normativas del PLOT en lo siguientes parámetros:

- (i) La incorporación a la trama vial existente, procurando integrarlos por más de 2 puntos de conexión a los diversos sectores de la ciudad, disminuyendo la saturación de la vialidad primaria por medio de la conformación de mallas viales.
- (ii) La consideración en cada parcelación de los equipamientos de ámbito primario.
- (iii) La dotación eficiente y sostenible de los servicios básicos de infraestructura, especialmente los sistemas de alcantarillado sanitario y pluvial, y el tratamiento de aguas y residuos.
- (iv) La preservación del ambiente, incluyendo la no afectación a las cuencas hidrográficas y riesgos naturales,
- (v) La dotación de áreas verdes y espacios públicos.



TÍTULO 3. ZONIFICACIÓN Y NORMAS PARTICULARES

CAPÍTULO 5. LA ZONIFICACIÓN PRIMARIA

Artículo 18. Objeto

Esta clasificación se presenta de forma gráfica y descriptiva, mediante subdivisiones del territorio, según lo establecido en el artículo 2 de la Ley N°6 de 2006 y artículo 14 de la Resolución N°732 que establece los requisitos y procedimientos para la elaboración y tramitación de los Planes de Ordenamiento Territorial, según su función:

- Suelo urbano: áreas que disponen de las infraestructuras mínimas para proporcionar servicios adecuados a la edificación y los habitantes.
- Suelo de Expansión urbana: suelo vacante o sin utilizar apto para el desarrollo futuro, tanto al interior como exterior de la huella urbana actual, y que cumple con las necesidades de crecimiento.
- Suelo de protección ambiental: suelo de protección ambiental y sus valores productivos, culturales y frente a riesgos antropológicos y naturales.
- Suelo rural: terrenos de carácter rural por su valor para actividades agrícolas, ganaderas y forestales.
- Suelo bajo riesgos: Corresponde a las zonas de riesgo que se encuentren expuestas a eventos naturales, principalmente considerando riesgos de deslizamientos e inundaciones fluviales ocasionadas por desbordamiento de los ríos, arroyos y/o quebradas.

CAPÍTULO 6. LA ZONIFICACIÓN SECUNDARIA

Artículo 19. Objeto

La zonificación secundaria o calificación del suelo consiste en la subdivisión del territorio, en categorías de uso: residencial, mixto, comercial, industrial,



equipamientos públicos, zonas verdes, infraestructuras, entre otros; y subcategorías que se definen por la intensidad, como, por ejemplo, edificación en media altura y baja, entre otras.

CAPÍTULO 7. CLASIFICACIÓN Y CONDICIONES PARTICULARES DEL SUELO URBANO

Artículo 20. Objeto

En el suelo urbano se regulan las actividades de construcción, considerando los usos, alturas, parcelas o lotes mínimos, retiros, y estacionamientos, entre otros. El código para el suelo urbano define en primer lugar los parámetros urbanos que se regulan: lote mínimo, frente mínimo, fondo mínimo, ocupación máxima de la edificación, altura máxima, retiros, estacionamiento y acera mínimos.

Artículo 21. Códigos

1. Centro Histórico Residencial - CHR
2. Centro Histórico Mixto - CHM
3. Centro Histórico frente al mar - CHF
4. Residencial de baja altura A - RIA
5. Residencial de baja altura B - RI B
6. Residencial de altura media - RI C
7. Comercio vecinal o barrial - C1
8. Comercio urbano - C2
9. Mixto de altura baja - M1
10. Mixto de altura media - M2
11. Mixto frente al mar - MF
12. Industrial en suelo urbano - II
13. Equipamiento de servicio urbano - ESU
14. Equipamiento público - EP



15. Transporte terrestre - TT

16. Transporte marino - TM

17. Parque vecinal - PV

18. Parque urbano - PU

19. Plaza - PL

Artículo 22. Disposiciones Generales

1. Lotes: Superficie Mínima, Retiros, Servicios Públicos

- a. Los lotes que no cumplan con el área mínima exigida, serán considerados casos especiales. Los propietarios podrán someter a consideración de la autoridad urbanística local tolerancias en retiros laterales y de fondo de manera justificada y sin que altere la imagen urbana del sector. No se aceptarán solicitudes de cambio en los retiros de frente ni en la altura de la edificación.
- b. Los lotes que colinden con el mar, deberán apegarse a la regulación vigente para garantizar la integridad y seguridad de la edificación respecto a las diferentes mareas.
- c. Si el lote tiene forma irregular o con frente menor a lo que especifica la norma, se permitirá un retiro lateral mínimo de 1.20 M.
- d. La superficie del lote priva sobre el frente y fondo.
- e. Los lotes deberán estar conectados al sistema de agua potable y al sistema público de recolección de aguas servidas. En los casos en que no se cuente con sistema público de recolección de aguas servidas, se deberá contar con un sistema de tratamiento de aguas servidas dentro del lote, de acuerdo con las normas vigentes. Los sistemas de tratamiento de aguas servidas deberán descargar a un campo de





infiltración o pozo ciego y no directamente a los cursos de agua existentes.

- f. El área verde dentro de los lotes deberá mantenerse con paisajismo y deberá localizarse en los frentes y laterales, de manera tal que puedan ser vistos desde la calle.
- g. En lotes con más de un frente de vía y lotes en esquina, se adoptará el retiro frontal establecido para cada vía.
- h. En el caso de lotes que tengan dos códigos de zonificación, se aplicará alguno de los casos siguientes:
 - i. El desarrollo proporcional de cada código de zonificación en función del área que ocupa; ii. La adopción del código de zonificación que represente la mayor proporción del lote; ó iii. La adopción del código de zonificación indicado en el frente del lote.
- i. El estacionamiento no está incluido en el área de ocupación, siempre y cuando se mantenga el área verde mínima exigida.
- j. En los casos en que se permita el adosamiento, se deberá contar con la aprobación del propietario vecino.

2. Densidad:

- a. La densidad neta se aplicará sobre el área neta del lote en los códigos de zonificación donde se indique. El cálculo de población para una determinada densidad neta máxima permitida se hará de acuerdo con lo establecido en la Resolución 32 -2019 de MIVIOT o la que esté vigente.
- b. La cantidad de habitaciones de hospedajes y hoteles se estimará en función de la densidad neta máxima establecida para cada zona y de acuerdo con lo establecido en la Resolución 32-2019 de MIVIOT o la que esté vigente.



3. **Altura Máxima Permitida:**

- a. La altura máxima permitida priva sobre la densidad neta máxima.
- b. Para los efectos de la presente norma, la altura de las edificaciones se medirá en número de pisos. Se entenderá por piso un nivel habitable de hasta 4.50 metros de altura entre losas, o entre losa y el punto más alto de la edificación.
- c. El número máximo de pisos establecido en los códigos no incluye el espacio vertical en la azotea ocupado por maquinaria de ascensores, tanques de agua u otros equipos de uso común.
- d. La altura máxima en metros será medida entre la rasante del nivel de acera y la cumbrera. La Guía de Diseño Urbano indicará la pendiente y altura máxima de cumbrera en los casos de techos inclinados. En ningún caso la altura de techos inclinados podrá generar un piso adicional de altura.
- e. En caso de lotes en terrenos con pendiente o desnivel, la altura máxima será medida desde el nivel de acceso por calle pública. Las construcciones que se encuentren por debajo del nivel de acceso de la calle pública no cuentan para la medición de la altura máxima, como es el caso de sótanos o pisos en niveles inferiores a la cota de acceso de la calle, hasta agotar la densidad máxima permitida.

4. **Usos Mixtos:**

- a. En las zonas de usos mixtos se permitirá el desarrollo del uso residencial y de los otros usos de manera exclusiva o como uso único en el lote.

5. **Usos Industriales:**

- a. Las actividades industriales deberán contar con todos los permisos y controles técnicos y ambientales por parte de las autoridades



competentes, necesarios para asegurar que no generen ruidos ni olores molestos, ni vertidos de aguas al drenaje superficial o cualquier emisión que afecte el medio ambiente.

- b. Toda actividad deberá contar con sistema de dotación de agua potable y con sistemas de tratamiento de aguas servidas e industriales, debidamente aprobados por las autoridades competentes.
- c. El área verde deberá mantenerse con paisajismo con especies nativas y estar localizada en el frente y laterales del lote.

6. Cercas y muros:

- a. En las zonas RIA, RIB y Cl la altura máxima de la cerca o muro frontal será de 1.5 metros y deberá ser con vegetación o bien con materiales que permitan la transparencia.
 - b. La altura máxima del cerramiento lateral y posterior será de 1.80 metros.
 - c. En las zonas Cl, C2, M1 y M2 no se permite cerca o muro frontal. La altura máxima del cerramiento lateral y posterior será de 1.80 metros.
- El cerramiento lateral deberá respetar el retiro frontal permitido.

7. Ubicación de estacionamientos, áreas de trabajo y depósitos:

- a. La ubicación de los estacionamientos, áreas de trabajo y depósitos de materiales deberá cumplir con lo siguiente:
- b. Las ventas de equipos y materiales que se ubiquen sobre cualquier vía deberán localizar sus depósitos de materiales y equipos en la parte posterior. Se otorgará un período de dos años contados a partir de la aprobación del presente Acuerdo para el cumplimiento de esta norma.
- c. Las zonas de carga y descarga requeridas deberán localizarse dentro de los límites del lote y deberán cumplir con las dimensiones y normas de diseño establecidas en la legislación nacional aplicable.





- d. Se deberá cumplir con los índices de estacionamiento establecidos para cada código de zonificación indicado en el presente Acuerdo, así como con las normas nacionales aplicables.
- e. No se permite el estacionamiento que implique maniobras de retroceso sobre vías principales.

8. La guía de diseño urbano:

- a. La Guía de Diseño Arquitectónico contiene parámetros de diseño adicionales que deberán ser adoptados para las nuevas construcciones, reformas y ampliaciones, con objeto de la conservación, rescate y puesta en valor de la imagen urbana de Bocas del Toro. Será aplicable dentro de la Unidad Turístico Territorial establecida en el presente Acuerdo.
- a. La Guía de Diseño Arquitectónico será obligatoria para la zonificación CHR, CHM y CHF.

9. Normas especiales de urbanización:

- a. Toda nueva urbanización, conjunto o barriada deberá cumplir con las Normas Nacionales aplicables y con las normas especiales de urbanización que se indican a continuación:
- b. Se deberán establecer áreas de protección o no desarrollables en: márgenes de cursos de agua, zonas boscosas, zonas de altas pendientes y corredores biológicos, de acuerdo con la normativa nacional vigente y lo establecido en el presente PLOT. En el caso de los cursos de agua, la servidumbre mínima será de 10 metros a cada lado del cauce.
- c. Se establece un área de ocupación máxima del 60%, la cual estará conformada por los lotes vendibles, la vialidad, lotes para el equipamiento urbano y lotes servicios básicos. El resto deberá





preservarse como áreas protegidas, zonas no desarrollables o áreas de reforestación.

- d. La longitud máxima de las manzanas será de 100 metros.
- e. En cada nueva urbanización o barriada se deberá proveer de, al menos, dos conexiones viales con el sistema vial urbano.
- f. Los usos comerciales y mixtos se localizan sobre vías colectoras.
- g. Los equipamientos urbanos recreacionales de tipo vecinal deberán estar a una distancia peatonal máxima de 400 metros desde cada unidad de vivienda. El área mínima de las áreas recreativas será de 500 m².
- h. Las nuevas urbanizaciones deberán proveer de sistemas de abastecimiento de agua, conexión urbana o pozos subterráneos debidamente autorizados por las instituciones competentes, sistema de tratamiento, tanque de reserva y sistema de bombeo, así como la red de distribución y conexiones intradomiciliarias, diseñadas de acuerdo con las normas vigentes.
- i. Las nuevas urbanizaciones deberán proveer sistemas de tratamiento de aguas residuales, que pueden ser individuales en cada lote, de acuerdo con las normas vigentes, o mediante sistemas colectivos de recolección y tratamiento, de acuerdo con las normas vigentes. Cuando se trate de sistemas colectivos, deberá comprobarse que su administración y mantenimiento estarán a cargo de los residentes, bien sea bajo un PH, o cualquier otra forma de administración prevista en las normas vigentes.
- j. Los equipamientos urbanos de tipo educativo, socio cultural, de salud e institucional, deberán localizarse en un sitio céntrico de la





urbanización, sobre vías colectoras o locales principales para facilitar el acceso de toda la población.

- k. Las servidumbres y secciones viales estarán en función de la clasificación vial y de lo establecido en el Plano de Vialidad que forma parte del presente Acuerdo.
- l. Toda nueva urbanización o barriada deberá contar con un proyecto integral de paisajismo, como parte de los diseños de la urbanización, con especies nativas, Se debe sembrar al menos un árbol nativo por cada unidad de vivienda.

10. Normas ambientales y de paisajismo:

- a. Los lotes que presentan o colindan con ríos, deben mantener la servidumbre pública establecida en las leyes nacionales aplicables. Esta servidumbre será como mínimo de 10 metros medidos desde el Borde Superior de Talud (B.S.T). En el caso de quebradas menores y quebradas secas, se establece un retiro mínimo de 5 metros.

11. Otras normas a evaluar:

- a. Regular el tema paneles solares.
- b. Regular el uso de las terrazas en las azoteas y tipo de construcción liviana. Uso para equipamientos de servicios: tanques de agua, antenas, aires acondicionados.
- c. Regular la ubicación de antenas de comunicaciones.

12. Usos preexistentes:

- a. Los usos preexistentes a la fecha de publicación del presente Acuerdo Municipal, que sean distintos a los usos permitidos en éste, podrán permanecer funcionando. En el caso de solicitar permisos o autorizaciones para ampliaciones y remodelaciones, se deberá cumplir con el requerimiento de estacionamientos establecido en el presente





Acuerdo. En el caso de nuevas construcciones, éstas deberán cumplir con lo establecido en el código de zonificación correspondiente en el presente Acuerdo.

13. Sitios arqueológicos:

- a. Todas las construcciones, remodelaciones y ampliaciones deberán cumplir con los requisitos y procedimientos establecidos en la Ley 175 General de Cultura del 3 de noviembre de 2020. Además, deberá seguir todos los procesos de la Ley 14 del 5 de mayo de 1982 y sus modificaciones por la cual se dictan las medidas sobre custodia, conservación y administración del Patrimonio Histórico de la Nación. Esto aplica para todas las nuevas construcciones y las modificaciones, restauraciones y/o ampliaciones en la edificación existente, ubicadas en el centro histórico y/o consideradas dentro de la normativa BIC (Bienes de Importancia Cultural).

CAPÍTULO 8. CLASIFICACIÓN Y CONDICIONES PARTICULARES DEL SUELO URBANIZABLE

Artículo 23. Objeto

Los Códigos de Desarrollo del suelo urbanizable, establecen las condiciones particulares que, junto con las generales, regulan las determinaciones a que deben sujetarse los suelos, edificios e instalaciones en función de su localización. Los límites de cada una de las zonas son los establecidos en el Anexo 3. Documento Gráfico.

Artículo 24. Códigos

1. Suelo de desarrollo Diferido - RD
2. Suelo de desarrollo Prioritario - P



Artículo 25. Disposiciones generales

1. Todo nuevo desarrollo deberá cumplir con las Normas Nacionales aplicables y con las normas especiales de urbanización establecidas en el presente Plan Local de Ordenamiento Territorial.
2. Los códigos de zonificación urbanos ya se encuentran asignados al suelo urbanizable y estos pueden consultarse en el Documento Gráfico del PLOT.
3. Se deberán establecer áreas de protección o no desarrollables en: márgenes de cursos de agua, zonas boscosas, zonas de altas pendientes y corredores biológicos, de acuerdo con la normativa nacional vigente y lo establecido en el presente PLOT.
4. Se deberá proveer de, al menos, dos conexiones viales con el sistema vial urbano.
5. Los equipamientos urbanos recreacionales de tipo vecinal deberán estar a una distancia peatonal máxima de 400 metros desde cada unidad de vivienda. El área mínima de los parques será de 500 m².
6. Las nuevas urbanizaciones deberán proveer de sistemas de abastecimiento de agua: conexión urbana o pozos subterráneos debidamente autorizados por las instituciones competentes, sistema de tratamiento, tanque de reserva y sistema de bombeo, así como la red de distribución y conexiones intradomiciliarias, diseñadas de acuerdo con las normas vigentes.
7. Las nuevas urbanizaciones deberán proveer sistemas de tratamiento de aguas residuales, que pueden ser individuales en cada lote, de acuerdo con las normas vigentes, o mediante sistemas colectivos de recolección y tratamiento, de acuerdo con las normas vigentes. Cuando se trate de sistemas colectivos, deberá comprobarse que su administración y mantenimiento estarán a cargo de los residentes, bien sea bajo un PH, o cualquier otra forma de administración prevista en las normas vigentes.



8. Los equipamientos urbanos de tipo educativo, socio cultural, de salud e institucional, deberán localizarse en un sitio céntrico de la urbanización, sobre vías colectoras o locales principales para facilitar el acceso de toda la población.

CAPÍTULO 9. CLASIFICACIÓN Y CONDICIONES PARTICULARES DEL SUELO DE PROTECCIÓN AMBIENTAL

Artículo 26. Objeto

El suelo de protección está constituido por áreas que se excluyen de procesos de urbanización con el fin de resguardar sus valores naturales, productivos y paisajísticos, así como los servicios ambientales que proveen. Los suelos de protección pueden dividirse según la jerarquía nacional o distrital o de acuerdo con su relación con la conservación del recurso hídrico y la biodiversidad en los siguientes tipos: las Áreas Protegidas, Áreas Naturales Distritales y Áreas de Protección de los Recursos Hídricos.

Artículo 27. Códigos

1. Sistema Nacional de Áreas Protegidas — ASINAP
2. Zonas Agroforestales y de conservación - DAC
3. Áreas con potencial de aprovechamiento forestal sustentable y de conservación DAFM
4. Humedales costeros (manglares, estuarios, deltas) - DHUM
5. Playas y Acantilados - DPA
6. Áreas de protección de ríos, lagos y embalses - HP
7. Zonas hídricas y corredores fluviales con aprovechamiento agroforestal respetando las servidumbres hídricas - HCFA



Artículo 28. Disposiciones generales

1. Las categorías de manejo de áreas protegidas fueron establecidas por la Resolución 09-94 y posteriormente modificadas mediante Resolución AG-0704 de 2012 y éstas serán gestionadas bajo los parámetros de estas resoluciones y sus modificaciones
2. La legislación forestal de la República de Panamá (Artículo 23 de la Ley No. 1 del 3 de febrero de 1994) establece una protección específica sobre los cursos de agua y las áreas boscosas aledañas, prohibiendo expresamente causar daño o destruir los árboles o arbustos en las zonas circundantes al nacimiento de cualquier cauce natural de agua, así como en las áreas adyacentes a lagos, lagunas, ríos y quebradas.
3. El Código Civil (art. 535 y 536) y el Decreto No. 55 del 13 de junio de 1973 del MIDA establecen una serie de disposiciones en materia de aguas relativas a las áreas de servidumbre de los ríos.

CAPÍTULO 10. CLASIFICACIÓN Y CONDICIONES PARTICULARES DEL SUELO RURAL

Artículo 29. Objeto

Los Códigos de Desarrollo del suelo rural, establecen las condiciones particulares que, junto con las generales que se establecen en los Títulos anteriores, regulan las determinaciones a que deben sujetarse los suelos, edificios e instalaciones en función de su localización. Los límites de cada una de las zonas son los establecidos en el Anexo 3. Documento Gráfico.

Artículo 30. Códigos

1. Residencial Rural - RR
2. Suelo Ecoturístico Rural A - UECRA



3. Suelo Ecoturístico Rural B -- UECRB
4. Áreas agrícolas mixtas - UAGRA
5. Áreas Pecuarias y silvopastoriles - UAGRB
6. Áreas de aprovechamiento forestal — UAGRC

Artículo 31. Disposiciones Generales

1. Los lotes deberán estar conectados al sistema de agua potable o pozo. En los casos en que no se cuente con sistema público de recolección de aguas servidas, se deberá contar con un sistema de tratamiento de aguas servidas, de acuerdo con las normas vigentes.
2. Los hoteles, pensiones y hostales deben cumplir con la legislación vigente para urbanizaciones, lotificaciones y parcelaciones, que a la aprobación de la presente norma es el Decreto Ejecutivo 150/2020 que en su artículo 28 y 29 establece los derechos de vía para el desarrollo de áreas urbanas y rurales de densidad e intensidad alta.
3. Estacionamientos: En los usos comerciales se deben proponer estacionamientos para el uso de personas con discapacidad de acuerdo con la legislación SENADIS vigente. Se debe incorporar espacios de estacionamiento para embarazadas de acuerdo con la legislación vigente.

CAPÍTULO 11. CLASIFICACIÓN CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ÁREAS BAJO RIESGOS NATURALES

Artículo 32. Objeto

Se denominan zonas de riesgo a todas aquellas áreas que se encuentran expuestas a desastres producto de eventos naturales; para el Distrito de Bocas del Toro, la amenaza que mayores afectaciones produce son las inundaciones fluviales, éstas son las relacionadas a los desbordamientos de los ríos.



Se identifican para evitar poner en riesgo las vidas humanas y reducir las pérdidas materiales. Los límites de cada una de las áreas o zonas son los establecidos en el Anexo 3. Documento Gráfico.

CAPÍTULO 12.SOBRE LAS SERVIDUMBRES PÚBLICAS

Artículo 33. Objeto

En la superficie de las servidumbres públicas únicamente podrán autorizarse las instalaciones propias de la vialidad vehicular y peatonal, tales como mobiliario urbano (farolas, bancas, jardineras, alcorques, paradas de transporte colectivo). No se permitirá el uso de servidumbres para usos privados.

Artículo 34. Servidumbres propuestas

Las servidumbres viales o peatonales indicados en el PLOT como vialidades o servidumbres propuestas (es decir, futuras) tendrán que ser respetadas por los desarrollos que ocupen las parcelas atravesadas por tales servidumbres. Las servidumbres se incorporarán a los planes maestros, anteproyectos y planos de construcción correspondientes, con el ancho establecido en el documento gráfico y conectando los puntos o intersecciones indicadas en sus extremos.

- *Vías primarias.* Estas se identifican como vial principal que recibe a la población al interior de Isla Colón y Tierra Oscura, funciona como eje troncal del territorio que optimizar las conexiones a nivel intraurbano. Con esta jerarquía de identifica las calles al interior de Isla Colón las vialidades de acceso a Tierra Oscura. Estas vías contarán con una servidumbre de 15.0 m.
- *Vías colectoras.* Estas fungen como vía de apoyo a la vialidad principal en la red vial principal que permiten articular el territorio y generar circuitos de circulación vehicular. Estas se contemplan en Bocas Town, área de transición



al istmito, Vía norte de Isla Colón, así como la calle de circunvalación de Isla Colón. Esta vía contará con una servidumbre del 0.00 m hasta 20.00 m

- *Vías Locales.* Vías de uso regular, de carácter barrial, con sentido de circulación. Estos viales componen el resto de la estructura y permiten el acceso a los senderos peatonales turísticos y conectores.
- *Veredas o senderos peatonales.* Caminos que cumplen una función primordialmente peatonal, con transito ocasional de vehículos de servicios. Estos caminos cumplen una función de conexión a puntos turísticos, con una servidumbre de 6 metros, las veredas cuentan con señalización para la orientación turística, iluminación y se desarrolló a base de terreno natural madera o materiales permeables que favorecen una adecuada absorción y escurrimiento del agua.

Tipo	Servidumbre (m)	Utilizada como	Fundamento legal
Principal O primaria	15.00	En Tierra Oscura y al interior de Isla Colón	Decreto 150 de 16 de junio de 2020 Decreto 687 de 11 de octubre de 1944 Resolución 149-IVU de 2 de agosto de 1968
	10.00	Al interior de Bocas Town, en el área de transición del Istmito	Resolución N° 149-IVU de 2 de agosto de 1968 por la cual se aprueban las normas de parcelaciones rurales con características especiales
	12.00	Vía al norte de Isla Colón y centro de Bocas Town	
colectora	12.80	Vía en zona de Boas del Drago	Resolución n° 149-IVU de 2 de agosto de 1968 por la cual se aprueban las normas



			de parcelaciones rurales con características especiales Resolución n° 234-2005 de 16 de agosto de 2005
--	--	--	---

TÍTULO 4. NORMAS DE GESTIÓN E INTERVENCIÓN ADMINISTRATIVA

Artículo 35. La gestión de planes de ordenamiento territorial

La gestión administrativa del Plan de Ordenamiento Territorial que sea aprobado por el Concejo Municipal será realizada por una Unidad Administrativa de Planificación y Ordenamiento Territorial (UAPOT) cuya creación es de carácter obligatorio en el Municipio en conjunto con la Junta de Planificación Municipal.

Artículo 36. Funciones de la Unidad Administrativa de Planificación y Ordenamiento Territorial (UAPOT)

Entre las funciones asignadas a la UAPOT, además de las que le competen se destacan: (i) Participar en la coordinación y concertación del Plan. (ü) Dar seguimiento a la ejecución del plan, en coordinación con la Junta de Planificación Municipal y con la Dirección de Obras y Construcciones, comprobar su cumplimiento y proponer medidas correctivas en caso de incumplimiento. (iii) Actualizar el Documento Gráfico. (ñ') Emitir los Certificados de Usos del Suelo (CEUS) y coordinar con otras áreas de la Municipalidad de Bocas del Toro e instituciones nacionales. (v) Otorgar certificaciones y emitir documentos compatibles y necesarios para el desarrollo de sus funciones. (vi) Coordinar con otras instituciones para el cumplimiento de la presente norma, así como las demás que permita la ley, los reglamentos y normas vigentes. (vii) Revisión del Plan Local de Ordenamiento Territorial y la elaboración de los Planes Parciales en coordinación



con la Junta de Planificación Municipal. (viii) Administrar el Sistema de Información Territorial, de tenerlo.

Artículo 37. La emisión de los CEUS

Emisión de los CEUS: La UAPOT atenderá las solicitudes de certificaciones de usos de suelo (CEUS).

Documento Gráfico / Información territorial: La UAPOT podrá disponer de un sistema de información geográfica que actualice toda la información relacionada con el PLOT, en especial, el Documento Gráfico, además informará al público y a otros estamentos sobre la evolución del desarrollo urbano en las siguientes actividades: (i) Divulgación de un visor web geográfico o visor web map que permita consultar el PLOT, por tanto sus documentos oficiales (documentación aprobada) como otra información que se pueda generar.

Control georreferenciado del PLOT: La UAPOT incorporará los datos de todas las actuaciones (construcciones, urbanizaciones y otros) que se lleven a cabo y su reflejo gráfico en la documentación del PLOT. (i) Coordinación con otras áreas SIG de la municipalidad u otras administraciones (Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial).

Artículo 38. La Financiación del PLOT

La UAPOT podrá utilizar diferentes fuentes de financiamiento, para el desarrollo del PLOT, tales como convenios con los promotores, impulso de la promoción inmobiliaria de vivienda asequible, creación de joint ventures con promotores inmobiliarios privados. Debe ser una empresa conjunta (Asociación público-privada — API)), gestión en suelos privados, a través de convenios urbanísticos con los propietarios, valorización de mejoras, las tasas por certificaciones y



servicios que preste, las multas que se deriven del incumplimiento de normativa urbanística según le corresponda y las demás permitidas por leyes y reglamentos.

Artículo 39. Ingresos de tasas, sanciones y multas

La UAPOT elaborará un reglamento de sanciones y multas por infracciones urbanísticas el cual deberá ser aprobado por el Concejo Municipal, en el que se regulen al menos los siguientes aspectos: (i) Denuncias (ii) Proceso administrativos (iii) Definición de las infracciones. (iv) Prescripciones. (v) Sanciones y procedimientos, así como las tasas correspondientes por emisión de las certificaciones de usos del suelo.

TÍTULO 5. DISPOSICIONES FINALES

Artículo 40. Aplicación sobre usos actuales

Los actuales usos y actividades que se desarrollan en el distrito se mantienen hasta que no se realicen reformas a las edificaciones, siempre y cuando éstas sean legales.

Una vez se realicen reformas mayores o demoliciones, las edificaciones tendrán que acogerse a la normativa actual. En el caso de reformas menores, el uso actual se mantiene. Una reforma mayor es aquella que interviene, adiciona o modifica más del cincuenta por ciento (50%) de la superficie en planta de la edificación actual y se añaden pisos a la estructura.

Artículo 41. Modificaciones y horizonte de planificación

Las propuestas de modificación se ceñirán a lo dispuesto en el artículo 26 de la ley 6 de 2006 y a las regulaciones vigentes sobre la materia. El Plan Local de Ordenamiento Territorial del Distrito de Bocas del Toro tiene un horizonte de planificación de diez (10) años y podrá ser revisado por la Autoridad Urbanística Local, para verificar si requiere alguna actualización; en caso contrario, quedará vigente hasta el plazo de vencimiento de cinco (5) años, contados a partir de su



aprobación o hasta su modificación total o parcial. No obstante, permanecerá vigente, hasta tanto no se apruebe y publique su modificación o nuevo PLOT, de conformidad con los procesos vigentes.

Artículo 42. Disposiciones transitorias

Este primer Plan Local de Ordenamiento Territorial del Distrito de Bocas del Toro establece un periodo de revisión y adecuación a partir de su aprobación. Se reconoce la validez de los anteproyectos y permisos de Construcción de cualquier tipo, expedidos por el Municipio de Bocas del Toro con anterioridad a la entrada en vigor del presente PLOT. No obstante, las solicitudes de permisos presentadas y que se encuentran en trámite antes de la entrada en vigor se regirán por las disposiciones de los siguientes párrafos.

Se dispone de un periodo de seis (6) meses, contado a partir de la entrada en vigor del presente PLOT como proceso de transición para adecuar el presente cambio de normativa para los nuevos proyectos.

Durante el período del proceso de transición, aquí señalado, las solicitudes de permisos presentadas y que se encuentran en trámite antes de su entrada en vigor y las nuevas solicitudes de anteproyecto podrán mantener la capacidad de desarrollo y los parámetros de la normativa existente previa al PLOT.

En caso de que el promotor o propietario no desee acogerse a estas disposiciones transitorias, someterá su anteproyecto en cumplimiento de las normas nuevas en su totalidad. Estos anteproyectos tendrán la vigencia que establezca la Autoridad Urbanística Local para cualquier proyecto convencional en el Distrito.



Artículo 43. Subrogación

A partir de la vigencia del presente Acuerdo, se subrogan todas las normativas y regulaciones que establezcan y definan usos de suelo que le sean contrarias incluyendo las relativas a las bonificaciones.

Artículo 44. Vigencia

El presente acuerdo empezará a regir a partir de su promulgación

ANEXOS DOCUMENTALES

ANEXO 1 Plan Local de Ordenamiento Territorial del Distrito de Bocas del Toro (PLOT)

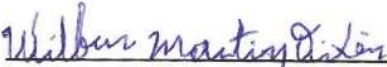
ANEXOS OPERATIVOS

ANEXO 2 Fichas Normativas

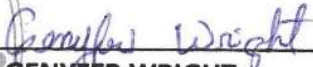
ANEXO 3 Documento Gráfico de Zonificación.



Dado en Bocas del Toro, a los veintiséis (26) días el mes de Junio de Dos Mil veinticuatro (2024)


HR. WILBUR MARTÍNEZ
PRESIDENTE DEL CONCEJO MUNICIPAL
DE BOCAS DEL TORO




GENYFER WRIGHT
SECRETARIA

El Suscrito Alcalde Municipal del Distrito de Bocas del Toro, en uso de sus facultades legales y constitucionales, Sanciona el Acuerdo No.022 del 26 de junio de 2024.

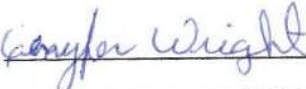




EMILIANO TORRES B.
Alcalde del Distrito de Bocas del Toro


Lilibeth Valencia
Secretaria

LA SUSCRITA SECRETARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL DE BOCAS DEL TORO
GENYFER WRIGHT, MUJER PANAMEÑA, MAYOR DE EDAD CON CEDULA DE
IDENTIDAD N0. CED. 1-730-67, EN MI CONDICIÓN DE SECRETARIA DEL
CONCEJO MUNICIPAL, ESTE DOCUMENTO ES FIEL COPIA DE SU ORIGINAL QUE
REPOSA EN ESTE DESPACHO.


GENYFER WRIGHT

CED. 1-730-67

SECRETARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL
DE BOCAS DEL TORO.

