

MINISTERIO DE VIVIENDA

# PLAN NORMATIVO DE LA CIUDAD DE PENONOME



MUNICIPIO DE PENONOME

REPUBLICA DE PANAMA

1993



CAPITULO SEGUNDO

EXPLICACIONES GENERALES



## 2.1 GLOSARIO DE TERMINOS TECNICOS

### DEFINICIONES

Adición: estructura, ambiente, habitación, local o dependencia, que se anexa a otra para formar una mayor

Adosamiento: es la unión de dos estructuras en alguno de sus costados. Es la estructura construida hasta uno de sus linderos.

Altura máxima: es la cantidad máxima de pisos o su equivalente, en la medida que se permite. Es la cantidad de pisos resultantes, de acuerdo a la densidad permitida para una zona. Es la cantidad de pisos resultantes, de acuerdo al área de construcción permitida para una zona.

Altura mínima: es la altura menor que podrá tener una edificación, en su elevación total. Esto es aplicable solamente donde se ha establecido control de altura en las edificaciones.

Altura mínima interior: en sótano, en planta baja y en pisos altos, será la medida entre el nivel interior de vigas y el nivel acabado de pisos.

Ambiente habitables: son aquellas áreas de la edificación, destinadas a: sala, comedor, estudio, dormitorio, cuarto de empleada, balcón, terraza, etc. En edificios comerciales, industriales, institucionales y de carácter laboral, son aquellas áreas en donde se ubica el público o el personal.

Antejardín: área libre, comprendida entre el parámetro oficial y la línea de construcción de una vía o servidumbre.

Apartamento eficiente: unidad de vivienda de un solo ambiente para sala-comedor y recámara, cocina y servicio sanitario.

Area abierta: superficie de un terreno o edificación pavimentada, con o sin techo, pero sin cerramientos.

Area cerrada: superficie de un terreno o edificación, pavimentada, techada y con cerramientos, apto para habitarse o para proteger bienes en forma permanente.

Area de construcción: es la suma de las áreas de los pisos y aleros de una edificación, excluyendo las azoteas y los pavimentos descubiertos.

Area de ocupación: es la superficie que un edificio ocupa, en forma abierta (techada) o cerrada, dentro de un lote de terreno, en planta baja.

Area de lote: es la medida de la superficie de un terreno, comprendido entre sus linderos o líneas de propiedad.

Areas de zona de servicio: son aquellas áreas de la edificación, destinadas a: cocina, tendederos, lavanderías, escaleras, ascensores, servicios sanitarios, pasillos comunales, áreas de equipamiento electrónico, etc.

Area libre: es la superficie restante del lote, una vez deducida el área de ocupación.

Cerca: elemento físico para delimitar un apropiación y para ofrecerle privacidad y seguridad.

Cerca y pared medianeras: son aquellas que se construyen sobre la línea de propiedad, por mutuo acuerdo de las partes interesadas.

Cobertizo: sitio cubierto que sirve para comunicar dos edificios o para proteger las fachadas de los edificios.

Comercial urbano: es aquel uso destinado a brindar facilidades comerciales a toda la población de una ciudad y a su área de influencia.

Comercial vecinal o de barrio: es aquel uso que sirve para atender las necesidades comerciales de la población de una zona o sector en especial.

Densidad: es la relación entre el número de habitantes o unidades de vivienda, correspondiente a una superficie.

Entrepiso: es un piso intermedio colocado en cualquier planta o pisos de una edificación. Ningún entrepiso se contará como planta cuando su área menor de 50 % del área total de la planta de abajo y siempre que sea utilizado para usos accesorios a la actividad permitida en la planta respectiva.

Estacionamiento: es el lugar destinado a guardar o acomodar vehículos.

Estructura menor, liviana o removible: edificación independiente o adicionada a la construcción principal, que puede ser removida sin afectar o poner en peligro la estructura básica.

Fachada o pared ciega: aquella pared o costado de una edificación que no tiene ningún tipo de abertura en su plano vertical.

Fondo mínimo del lote: es la longitud mínima permitida en los linderos laterales de un lote. En los lotes regulares, es la medida perpendicular entre el lindero frontal y el lindero posterior del lote. En los lotes irregulares, el fondo mínimo es determinado por el promedio de los linderos laterales.

Frente mínimo del lote: es la longitud mínima permitida en el lindero frontal de un lote, paralelo a una vía o servidumbre.

Línea de construcción: es la línea paralela, al eje de una vía pública o servidumbre, que sirve para fijar el límite de construcción de la planta baja de un edificio. La línea de construcción será de 2.50 mts. mínimo a partir de la línea de propiedad frente a la servidumbre de acceso peatonal o vehicular. Para los casos de calles privadas y servidumbres de paso, la línea de construcción se establecerá según el tipo de desarrollo.

Línea de propiedad: es aquella que delimita un bien inmueble y representa el perímetro de dicho bien.



Manzana: es el espacio dentro de un trazado urbano conformado por un grupo de parcelas y lotes, por regla general de forma cuadrangular y delimitado por vías o áreas de dominio público.

Muro: Pared estructural que sostiene o soporta cargas o empujes.

Normas de desarrollo: son el conjunto de requisitos técnicos, que sirven para obtener un ambiente ordenado de la comunidad.

Normas de requisitos de funcionamiento: conjunto de controles técnicos que regulan el comportamiento de los usos, a fin de que no causen molestias a la vecindad.

Parametro oficial: línea que delimita a la propiedad privada de la vía pública o de cualquier otro espacio libre de uso público.

Permisos especiales: son aquellos que otorga la Oficina de Seguridad del Cuerpo de Bomberos, el Ministerio de Salud y otras autoridades competentes en la materia.

Pórtico: estructura menor, sin paredes, que protege de la intemperie a los peatones, al entrar o salir de un edificio.

Promedio familiar: término medio de miembros en una familia, por unidad de vivienda, de acuerdo al último censo.

Proyecto de conjunto: es un grupo de edificaciones y áreas libres en el cual se integran los aspectos urbanísticos y arquitectónicos de varias unidades de un uso principal y sus usos comunales y complementarios. Estos proyectos incluyen la habitación de todos los servicios públicos.

Puerta cochera: estructura menor, sin paredes que protege de la intemperie a los pasajeros, al abordar o bajarse de un automóvil.

Reforma: restauración o nueva forma que se da a un edificio, interior o exteriormente, sin variar sustancialmente su estructura.

Residencial rural o agropecuaria: es aquella zonificación que contempla el desarrollo de viviendas y usos complementarios, en las áreas suburbanas o de producción agropecuaria.

Retiro lateral: es el área libre, comprendida entre la edificación y el lindero lateral del lote. Este retiro se mide a partir de la parte más saliente de la edificación, excluyendo los aleros.

Retiro lateral mínimo: es la distancia mínima que debe guardarse, entre la edificación y el lindero lateral del lote. Este retiro se mide a partir de la parte más saliente de la edificación, excluyendo los aleros.

Retiro posterior: es el área libre, comprendida entre la edificación y el lindero posterior del lote. Este retiro se mide a partir de la parte más saliente de la edificación excluyendo los aleros.

Retiro posterior mínimo: es la distancia mínima que debe guardarse, entre la edificación y el lindero posterior del lote. Este retiro se mide a partir de la parte más saliente de la edificación, excluyendo los aleros.

Servidumbre de paso: veredas peatonales para comunicar dos calles; una calle y hasta dos lotes.

Servidumbre vial. es la distancia entre dos paramentos oficiales o linderos de propiedad.

Sótano: habitación, local o dependencia subterránea, sin fachada.

Supermanzana: elemento integral dentro de un trazado urbano, delimitado por vías vehiculares de tránsito continuo que agrupa dos o más manzanas.

Urbanización: conjunto de obras realizadas para el trazado y acondicionamiento de un globo de terreno mediante vías de comunicación, dividido en áreas y parcelas destinadas al dominio público y privado, integrado por lotes dotados de servicios públicos adecuados y aptos para



construir en ellos edificaciones en condiciones de ser ocupados, de conformidad con los reglamentos legales.

Unidad de vivienda: toda estructura o edificación destinada a servir de domicilio o morada a una o varias personas o a una familia.

Uso comercial: es aquel uso caracterizado por la actividad de comprar y vender o permutar géneros o mercancía.

Uso complementario: es el uso compatible, que se adiciona al uso principal.

Uso del suelo: destino, actividad, propósito específico o fin particular que se da a la ocupación o empleo de un predio.

Uso industrial: es aquel uso caracterizado por la actividad de procesar, manufacturar, almacenar y distribuir un producto.

Uso residencial: es aquel uso caracterizado por la actividad de morar, medidos a partir del nivel del piso acabado.

Ventanas altas: aberturas de más de 1.60 mts. de antepecho, medidos a partir del nivel del piso acabado

Vía pública: superficie sobre la cual pueden transitar vehículos y peatones, para ir de un punto a otro y que dá acceso a dos o más lotes.

Vivienda bifamiliar: es aquella que agrupa dos unidades de viviendas en un mismo lote, en forma adosada o independiente.

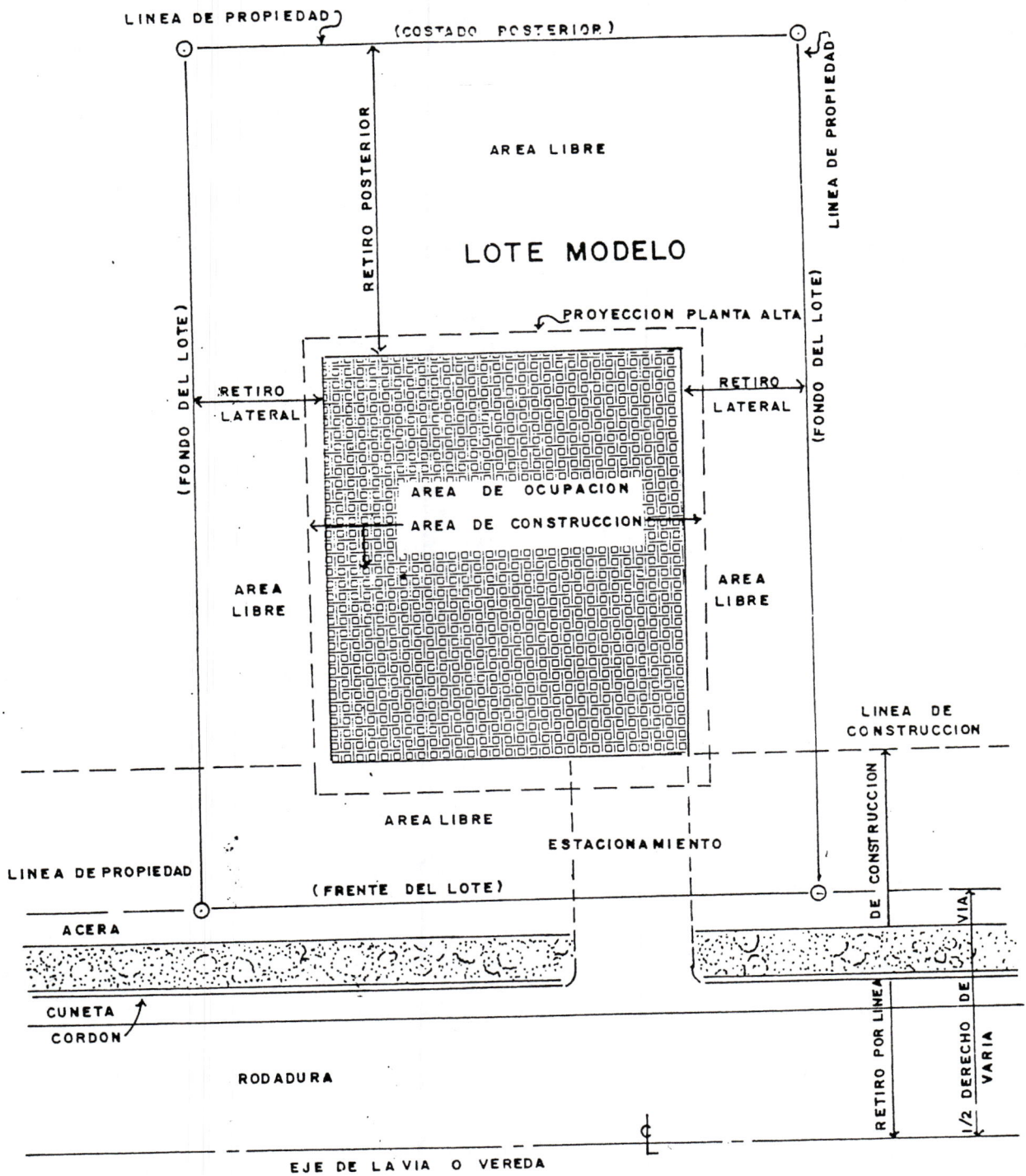
Vivienda de apartamentos o multifamiliar: aquella edificación concebida como unidad arquitectónica y con áreas habitacionales independientes, apta para albergar a tres o más grupos familiares, en una misma parcela o lote.

Vivienda en hilera: conjunto de tres o más viviendas adosadas en sus costados laterales.

Vivienda unifamiliar aislada: edificación provista de áreas habitacionales destinadas a un sólo grupo familiar rodeado por área libre.

Zonificación: destinción de los usos de la tierra, permitidos y programados para controlar el desarrollo de un sector.

# Esquema Grafico de las Normas de Desarrollo Urbano



### 2.3 NORMAS DE ESTACIONAMIENTO:

DIMENSIONES DE ESTACIONAMIENTOS (SEGUN RESOLUCION Nº 9-86 DE 28 DE JULIO DE 1986)

Automoviles pequeños : 2.20 mt. x 4.00 mt.

Automóviles grandes : 2.50 mt. x 5.00 mt.

Para efectos de la aprobación de proyectos por parte de las instituciones pertinentes, se permitirá hasta un 50 % de estacionamientos para automoviles pequeños, de acuerdo a las dimensiones indicadas en los anexos A y B.

La utilización de estacionamientos para Auto móviles grandes y pequeños, tendrá aplicación únicamente en estacionamientos ubicados dentro de una propiedad y cuyo uso pueda ser controlado por sus propietarios o administradores. Para los casos de propiedad horizontal, los estacionamientos no podrán ser asignados en forma individual; por tanto, serán comunes a todos los copropietarios. Para calles marginales, solo se aplicará la norma para automoviles grandes. Las dimensiones establecidas han sido estudiadas como normas mínimas para automóviles que estacionan en retroceso.



## 2.4 REQUERIMIENTOS PARA ESTACIONAMIENTOS, DE ACUERDO AL USO QUE TENDRA LA CONSTRUCCION.

Se entiende por estacionamiento, el espacio destinado para un automóvil, bus, camión, etc. El espacio mínimo requerido para automoviles grandes será de 2.50 Mts. x 5.00 Mts., y para automóviles pequeños será de 2.20 Mts. x 4.00 Mts.

El ancho de los accesos a estacionamientos o garajes será de 2.50 Mts. mínimo, en residenciales unifamiliares y bifamiliares. En edificios multifamiliares, industriales o comerciales, el mínimo será de 3.00 Mts.

Para efectos de la aprobación de proyectos por parte de las instituciones pertinentes, se permitirá hasta un 50 % de estacionamientos para automóviles pequeños, de acuerdo a las dimensiones indicadas.

PARAGRAFO: La utilización de estacionamientos para automóviles grandes y pequeños, tendrá aplicación únicamente en estacionamientos ubicados dentro de una propiedad y cuyo uso pueda ser controlado por sus propietarios o administradores. Para los casos de propiedad horizontal, los estacionamientos no podrán ser asignados en forma individual; por tanto, serán comunes a todos los copropietarios. Para calles marginales, sólo se aplicará la norma para automóviles grandes. Las dimensiones establecidas han sido estudiadas como normas mínimas para automóviles que estacionan en retroceso.

### a. Hoteles

- |                                                                            |                                                              |
|----------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|
| a.1 Apartamentos "eficientes"                                              | 1 espacio por c/6 aptos.                                     |
| a.2 Habitaciones de turismo:                                               | 1 espacio por c/10 habitaciones                              |
| a.3 Restaurantes, recinto para espectáculos públicos y comercio en hoteles | 1 espacio por c/15 M <sup>2</sup> , de área de construcción. |
| a.4 Habitación tipo Motel:                                                 | 1 espacio por c/cuarto                                       |
| a.5 Apartamentos tipo Hotel:                                               | 1 espacio por c/apartamento de una ó dos recámaras.          |

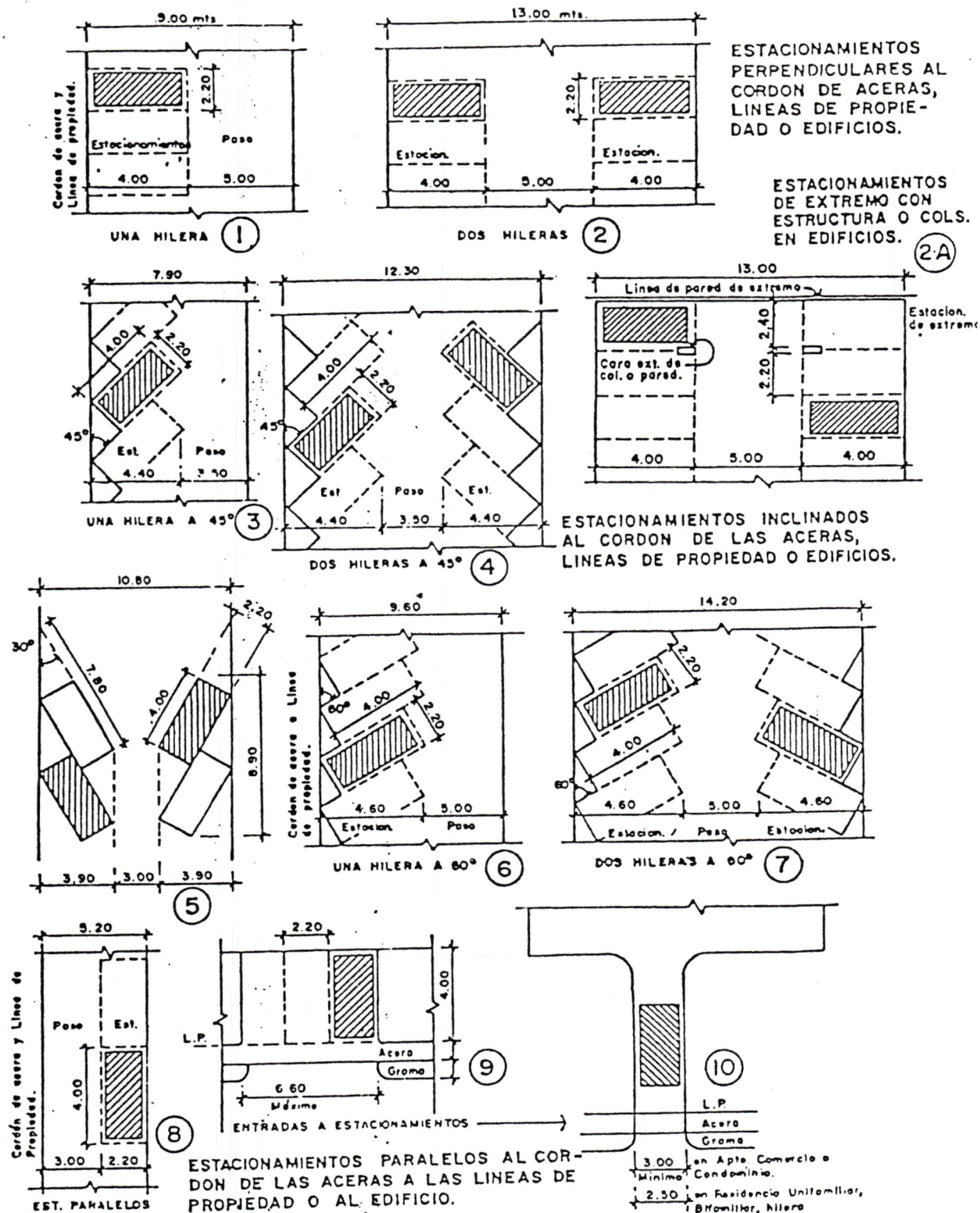


- 2 espacios por c/ apartamento de tres  
ó más recámaras.
- b. Hospitales
- b.1 Hospitales Generales 1 espacio por c/6 camas, en hospitales  
del Estado.
- 1 espacio por cada c/4 camas en  
hospitales privados
- b.2 Clínicas para consultorios 3 espacios por c/consultorio  
solamente.
- c. Industrias
- c.1 Establecimiento industrial 1 espacio por c/150 M<sup>2</sup>, de área total  
con área de depósito: construida.
- c.2 Depósitos (para almacena- 1 espacio por c/200 M<sup>2</sup>, de área  
mientos): construida.
- d. Edificio para Oficina 1 espacio por c/80 M<sup>2</sup>, de area para  
oficinas.
- d.1 Bancos 1 espacio por c/50 M<sup>2</sup>.
- e. Edificio Comercial: 1 espacio por c/80 M<sup>2</sup>, de área  
comercial + un espacio para carga y  
descarga.
- f. Teatros, Auditoriums,  
Salón de Convenciones: 1 espacio por c/8 butacas.
- g. Hipódromos y Estadios: 1 espacio por c/15 butacas
- h. Restaurantes y cafeterías: 1 espacio por c/15 M<sup>2</sup> del área total  
de construcción + un espacio para  
carga y descarga.

- i. Diversión Nocturna (boites, bares y similares). 1 espacio por  $c/15 \text{ M}^2$  del área total construcción.
- j. Iglesias: 1 espacio por  $c/15$  butacas.
- k. Escuelas Primarias: 1 espacio por  $c/3$  aulas.
- l. Escuelas Secundarias: 1 espacio por  $c/\text{aula de clase}$ .
- m. Universidades: 1 espacio por  $c/\text{aula}$  + un espacio por  $c/5$  alumnos.
- n. Bibliotecas, museos, centros comunales y cívicos: 1 espacio por  $c/100 \text{ M}^2$ , del área de construcción.
- o. Guarderías: 1 espacio por cada  $50 \text{ M}^2$ , de construcción.

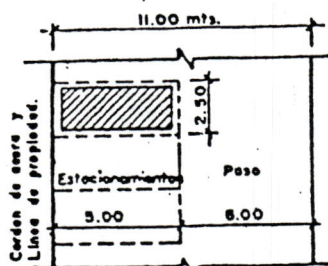
## 2.5 Esquemas de Estacionamientos.

### ANEXO A DETALLES DE ESTACIONAMIENTOS (AUTOMOVILES PEQUEÑOS)

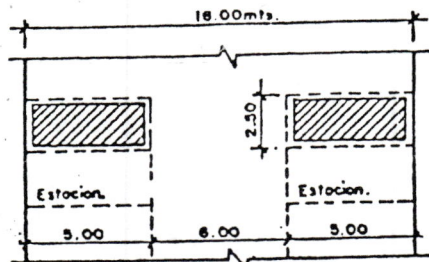




**ANEXO B**  
**DETALLES DE ESTACIONAMIENTOS**  
**(AUTOMOVILES GRANDES)**



UNA HILERA ①

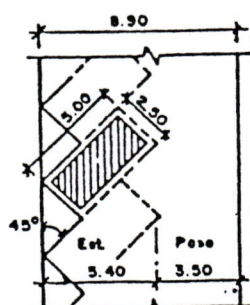


DOS HILERAS ②

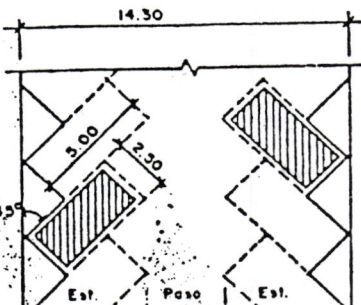
ESTACIONAMIENTOS PERPENDICULARES AL CORDON DE ACERAS, LINEAS DE PROPIEDAD O EDIFICIOS.

ESTACIONAMIENTOS DE EXTREMO CON ESTRUCTURA O COLS. EN EDIFICIOS.

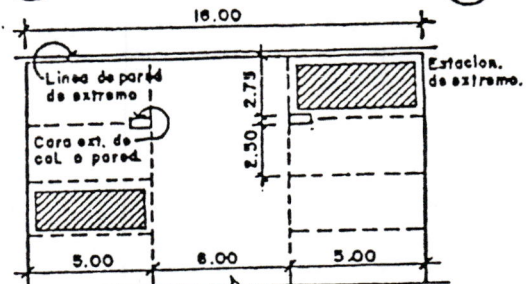
2-A



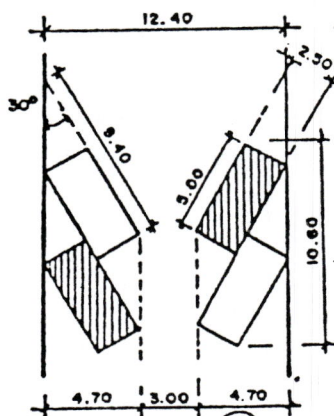
UNA HILERA A 45° ③



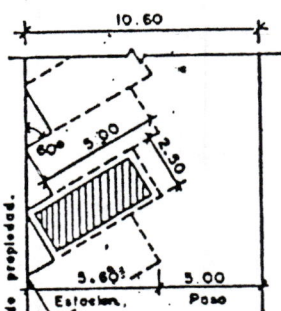
DOS HILERAS A 45° ④



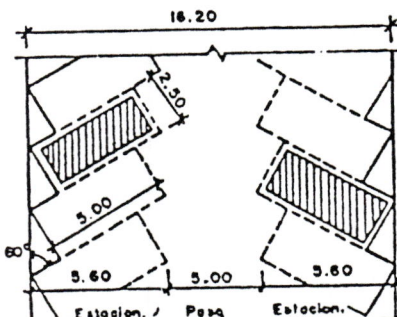
ESTACIONAMIENTOS INCLINADOS AL CORDON DE LAS ACERAS, LINEAS DE PROPIEDAD O EDIFICIOS.



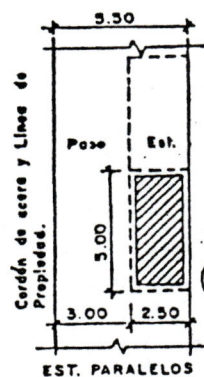
⑤



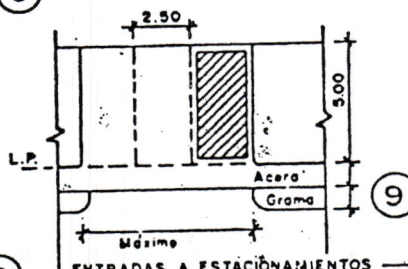
UNA HILERA A 60° ⑥



DOS HILERAS A 60° ⑦

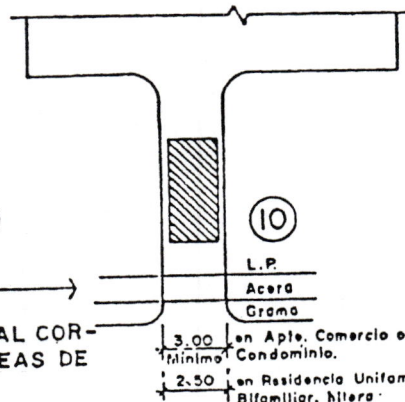


⑧



⑨

ESTACIONAMIENTOS PARALELOS AL CORDON DE LAS ACERAS A LAS LINEAS DE PROPIEDAD O AL EDIFICIO.



⑩

NOTA: EN LOS CASOS DE ESTACIONAMIENTOS DENTRO DE LOS EDIFICIOS EN QUE UN MODULO ESTE RESTRINGIDO POR COLUMNA O PARED AL LIMITE EXTREMO DEL AREA DE ESTACIONAMIENTO, ESTE MODULO DEBERA MEDIR 2.75 M. PARA AUTOMOVILES GRANDES.

## 2.6 COMPUTO DE DENSIDADES:

### 1. UNIDAD DE MEDIDA

La unidad de medida será la vivienda por familia. Se entiende que la vivienda por familia es una unidad de vivienda para alojar una familia.

### 2. NUMERO DE PERSONAS POR UNIDAD DE VIVIENDA (SEGUN RESOLUCION Nº 166-86 DE 6 DE NOVIEMBRE DE 1986).

2.1 Apartamentos eficientes y establecimientos de hospedaje público, tales como: hoteles, pensiones, moteles y apartoteles: 1.5 personas.

2.2 Soluciones de vivienda de una (1) recámara: 2 personas

2.3 Soluciones de vivienda de una (1) recámara 1/2: 3 personas

2.4 Soluciones de vivienda de dos (2) recámaras: 4 personas

2.5 Soluciones de vivienda de tres (3) recámaras y más: 5 personas.

(\*) Se considera 1/2 espacio un ambiente adicional que no exceda el 60% del área de la recámara.

### 3. COMPONENTES DE LA UNIDAD DE VIVIENDA

La unidad de vivienda tendrá como máximo los siguientes componentes: vestíbulo, sala, comedor, recámaras, servicio sanitarios, terraza, balcón, portal, cuarto de estudio, sala familiar, cocina, lavandería, cuarto de empleada, depósito y garaje.

#### Ejemplo típico:

Unidades de vivienda x (número de personas por unidad de vivienda)=Densidad  
1 Hectárea

$D = 20/1 \times 5 = 100 \text{ personas/hectárea.}$

En este caso la densidad sería 100 personas/hectárea o sea 20 familias por hectárea.



2.7 DISPOSICIONES VARIAS Y EXCEPCIONES SOBRE EL USO RESIDENCIAL (SEGUN RESOLUCION Nº 13-91 DE 19 DE FEBRERO DE 1991)

DISPOSICIONES VARIAS

En las zonas multifamiliares de alta densidad se permitirá también el uso residencial unifamiliar aislado, viviendas bifamiliares y casas en hileras.

Cuando se construyan cercas en límites de propiedades, estas deben tener las siguientes alturas de acuerdo a su ubicación.

Laterales o posteriores: 2.40 mts. máximo en zonas donde se permite adosamiento e. 1.0 mts. máximo en resto de las zonas.

Frontal 2.10 mts. máximo; se permite cuarenta (40) centímetros adicionales en casos de construir dinteles y umbrales sobre aberturas o portones.

En lotes de esquina se deberá construir la cerca sobre un radio mínimo de 2.50 mts.

Cuando existan desniveles (topografía irregular) entre las propiedades y sea preciso construir muros de contención o de retención, la dirección de obras y construcciones municipales determinará la altura máxima a la cual el propietario del predio dominante podrá construir su cerca, la cual no deberá exceder de 2.40 mts.

En las zonas multifamiliares RM-1 y en las zonas C2 e 1, dentro de los retiros laterales y posteriores, se permitirá estacionamientos con estructuras, cuyas columnas puedan llegar hasta la línea de propiedad. En las zonas R-4 se permitirá el adosamiento lateral y posterior para estacionamientos en las mismas condiciones arriba indicadas con estructuras livianas. En ambos casos, las aguas pluviales deben ser recogidas dentro de la propiedad.

Se permitirá la construcción de los usos complementarios indicados en las normas dentro del retiro posterior y adosado a la línea de propiedad, siempre y cuando se construyan con paredes ciegas de una sola planta y una altura máxima de 2.40 mt. Las aguas pluviales deben ser recogidas dentro de la propiedad.

Para casos de lotes que en sus colindantes lateral y posterior existan edificios construidos, adosados, cualquier edificio que se construya dentro de estos podrá también adosarse.

Para efectos de aplicar los adosamientos laterales o posteriores permitidos por las normas multifamiliares de alta densidad y comerciales, en caso de terrenos con pendientes, se establecerá dicho adosamiento considerando las alturas permitidas a partir de un punto medio ubicado en la superficie del terreno natural a lo largo de dicha pendiente.

En caso de adosamiento laterales o posteriores, las paredes hacia el vecino deberán estar debidamente acabadas (repello, pintura, otros).

No podrá ser reconstruido, reformado, adicionado, ampliado o reparado (mayormente), ningún edificio o estructura que se localice o se encuentre dentro del área restringida por la línea de construcción. Se exceptúan reparaciones menores (menos del 20 % del valor comercial del edificio) no estructurales y mejoras visuales que no contribuyan a perpetuar la existencia del edificio. La elevación del cumplimiento de esta disposición será potestad de los Municipios.

En caso de estructuras subterráneas, como sótanos, tanques combustibles y otros, que se lleven a cabo, como usos accesorios de un edificio y no sobresalgan del nivel superior de las aceras a lo largo de toda la propiedad, podrán localizarse dentro del área restringida por la línea de construcción, pero sin pasar del parametro oficial o línea de propiedad.

Cuando en la demarcación de las líneas propiedad resultaren espacios entre la antigua línea de propiedad y las nuevas, que anteriormente no formaban



parte del lote, no podrá hacerse uso de ellas mientras el interesado no lo adquiriera del propietario.

Tratándose de edificios de varios pisos, podrá adicionarse en las plantas altas, áreas abiertas hasta veinticinco (25) centímetros, antes del cordón de la vía sobre la acera, cuando la línea de construcción coincida con el parámetro oficial. Esta disposición es aplicable a cualquier, alero o anuncio comercial.

En los casos que sea necesario una ampliación de la vía pública, Depto. de Ingeniería Municipal determinará la distancia hasta el cual pueden extenderse los aleros, marquesinas, anuncios comerciales y plantas altas (área abierta) sobre la acera.

Todos los edificios escolares deberán contar con una puerta cochera o marquesina, dentro de la propiedad debidamente protegida de la intemperie y del tránsito público vehicular.

Los artefactos mecánicos (acondicionadores de aire, extractores de aire, chimeneas, etc.) que se ubiquen al exterior, deberán estar a una altura mínima de 7' - 6" (2.286 mts.) de la parte inferior del aparato y sus accesorios y sistemas de fijación o similar; además, deberán contar con un tubo de desagüe y no se permitirá que los artefactos drenen a la acera. Estos artefactos mecánicos no deberán proyectarse fuera de la línea de propiedad.

#### 2.7.1 EXCEPCIONES SOBRE EL USO RESIDENCIAL

En cualesquiera de las zonas residenciales, el área mínima del lote que se indique en la norma, prevalecerá sobre el frente y fondo de lote señalado. Las medidas de frente y fondo indicados son el mínimo requerido y el proyectista ajustará las dimensiones del lote para obtener el área mínima de lote requerido por la zonificación.

Cuando un proyecto de grupo de lotes o de viviendas no cumpla con algunos de los requisitos de la norma vigente (área de lote, frente, fondo, retiro, etc.), el Ministerio de Vivienda estudiará el proyecto como caso especial; y en estos casos podrá aplicarse un margen de tolerancia de 10 % hasta un máximo de cuatro lotes (4) por manzana.

En las normas que no se permita adosamiento, se podrá autorizar el adosamiento con pared ciega cuando por mutuo acuerdo de los propietarios involucrados, presenten memorial y planos debidamente sancionados por los municipios.

Se permitirá dentro del área restringida por la línea de construcción (anteparcios), la construcción de toda estructura menor removible, sin paredes, como terrazas, jardines, cercas, puertas cocheras, pórticos, garajes privados y piscinas. En los casos que se edifiquen columnas, éstas se permitirán a 1.00 mt. de la línea de propiedad. Las aguas de los techos deberán canalizarse y ser conducidas en forma subterránea hasta el cordón de la vía. Las estructuras de cobertizo, terrazas, garajes, pórticos y puertas cocheras deben ser además de fácil remoción o independientes del resto de la estructura de la edificación. Se será necesaria la remoción a solicitud de las Autoridades Gubernamentales o Municipales, ésta será sufragada por el propietario sin derecho a indemnización. La canalización de las aguas pluviales de la cubierta de techo o aleros deben ser recogidas dentro de la línea de propiedad y el borde más saliente de ésta estructura estará 0.50 mts., sino poseen canal colector o bajante pluvial dentro de la propiedad.

Las puertas de hierro que sirven de entradas a garajes, etc., deben diseñarse en forma que no impidan el libre paso al público. Las puertas ya existentes, tendrán que ser modificadas o permanecer cerradas, para poder cumplir con esta disposición.

En las áreas ya desarrolladas donde se compruebe la existencia de lotes con dimensiones inferiores a las indicadas en las normas, el Ministerio de Vivienda en coordinación con el Municipio respectivo, desarrollará normas especiales

para legalizar estos casos que serán tratados como "situaciones de hecho".

Los proyectos o casos que discrepen o no se acojan a las normas establecidas, serán considerados en forma conjunta por el Ministerio de Vivienda.



## 2.7.2 Sobre el Uso Comercial e Industrial:

Para los efectos de las actividades industriales se clasificarán de acuerdo a su funcionamiento en: Inofensivas, Molestas y Peligrosas. (anexo)

Los Edificios en las zonas industriales y de comercio general, deberán cumplir los requisitos de funcionamiento siguiente:

### a. Humo, polvo y desechos:

Todas las operaciones efectuadas dentro de los edificios deben ser controladas y tratadas de tal manera que evite toda emisión visible al aire de: humo, polvo, desechos, cenizas volátiles o de cualquier materia pulverizada.

### b. Vapores, gases y emanaciones

Todas las actividades deben ser controladas para evitar la emisión de cualquier clase de emanaciones, vapores o gases de naturaleza tóxica, corrosiva, desagradable o nociva en general, que puedan causar cualquier daño a la salud, a los animales, a la vegetación o cualquier bien.

### c. Alcantarillado

Debe haber controles que eviten cualquier descarga de líquido o desechos sólidos en el alcantarillado, ya sea público o privado, que recargue el sistema o cause efectos adversos en el tratamiento del mismo.

Debe contar con los controles adecuados para evitar la posibilidad de descargue de desechos en cualquier tipo de sistema de alcantarillado corriente o en tierra, de cualquier clase o naturaleza que pueda contaminar una fuente de agua (acueducto, arroyo, río, lago, mar, etc.) o causar de otra manera condiciones peligrosas u objetables.

d. Calor, frío, humedad o movimiento del aire

No serán permitidos aparatos que produzcan cualquier efecto adverso en la temperatura, movimiento o humedad de la atmósfera, más allá de la línea de propiedad.

e. Ruido.

El nivel o intensidad permitido de ruido o emisión de sonido en la línea de propiedad del lote, no debe exceder en cualquier tiempo del promedio del ruido prevaleciente en una hora dada, generado por la actividad normal de la calle adyacente a dicha propiedad.

f. Olor

Debe haber controles para evitar la emisión de gases, olores o de cualquier otra materia olorosa, en tales cantidades que puedan ser ofensivas o desagradables, más allá de la línea de propiedad.

Cualquier proceso, incluyendo la preparación de alimentos que pueda comprender la creación y emisión de cualquier emanación, deberá ser provista de un sistema de control de olores.

g. Resplandor

Debe haber controles para evitar resplandor directo, visible de cualquier zona, causado por luces sin protección u otras fuentes de alta o intensa luminosidad.

## 2.8 Restricciones a las Industrias Peligrosas o Especiales

- a. Debido a las características peligrosas de funcionamiento de dichas actividades ningún lote o edificio podrá ser destinado para estos usos, sin sus respectivos permisos especiales.
- b. Quedan sujetas a esta disposición, los usos industriales siguientes:
  - b.1 Fabricación de explosivos y fuegos artificiales.
  - b.2 Fabricación de productos inflamables.
  - b.3 Fabricación de productos cuya elaboración requiera el uso de materiales explosivos o inflamables.
  - b.4 Fabricación de gases comprimidos tales como oxígeno, acetileno, gas carbónico, gas propano, etc.
  - b.5 Fabricación de productos cuya elaboración requiera el uso de gas, líquido o cualquier material tóxico.
- c. Estos permisos especiales serán autorizados por las oficinas competentes: Sanidad Industrial, oficina de Seguridad, etc.
- d. Para la ubicación de este tipo de industrias se harán análisis conjuntos interinstitucionales, con la finalidad de poder determinar las características y dimensiones del lote requerido, así como el distanciamiento de las áreas residenciales con el objeto de poder exigir los controles de funcionamiento.



CAPITULO TERCERO

EL PLAN NORMATIVO

### 3. PLAN NORMATIVO

El Plan Normativo tiene importancia sustantiva en todo lo que concierne a la reglamentación y ordenamiento del avance urbano en cualquier pueblo, ciudad o comunidad en franco crecimiento, como lo es Penonomé. Por ello se hace reiterativa la recomendación a las Autoridades Competentes de dar cumplimiento estricto a los tópicos asesores técnicos que a continuación de habrán de emitir.

#### 3.1 PROPOSITOS

Como bien se ha dicho en otra oportunidad, el Plan Normativo persigue varios propósitos básicos, cuales son el ordenar y, mediante sus reglamentaciones lícitas, regular el uso de la tierra disponible en los perímetros ejidales y otras que, bien proyectadas, quedarían sujetas a designios urbanísticos. Para lograrlo con racional eficiencia, este Plan hará uso de algunos instrumentos y conceptos técnicos denominados planos de zonificación, plano oficial y, como es natural, el paquete de normas de desarrollo urbano, sin las cuales todo lo demás sería realmente inaplicable.

Mediante el Plano de Zonificación se determinan las zonas en las que se ha realizado una prudente división de toda el área, con discriminaciones tituladas en usos de suelo, superficie, dimensiones de lotes, densidad de población y otras más, que aseguran una comprensión clara y rápida y promoverán el lógico ordenamiento urbano al cual aspira dicho Plan Normativo. Para todos estos elementos.

En cuanto a las normas, con ellas se ha de orientar la conducta urbanística de ciudadanos comunes, profesionales de la construcción y de algunas instituciones públicas, incluyendo al mismo Municipio de Penonomé.

### 3.2 ZONAS PROPUESTAS

Las zonas están subordinadas a una clasificación que tiene su base en el uso de los suelos. Por ejemplo, aquellos suelos que han de utilizarse en edificaciones residenciales, estarán incluidos en la Zona Residencial; mientras que los destinados a edificaciones comerciales, se denominarán dentro de la Zona Comercial; y así sucesivamente.

También es oportuno señalar que esta nomenclatura aplicada al Plan Normativo de Penonomé, ya se ha usado en otras ciudades planificadas, tales como Panamá, Colón, David y otros Centros Urbanos interioranos conocidos con los nombres de Chitré, Santiago y La Villa de Los Santos.

A continuación se hace una exposición, bastante detallada, de las Zonas que contiene el Plan Normativo de Penonomé.

#### 3.2.1 Zona Residencial

La Zona Residencial pretende señalar, con la mayor claridad posible, cuál es la superficie que ofrece una utilidad óptima a sus futuros ocupantes, en términos de holgura vital, clima, temperatura, y otras condiciones más que exige la naturaleza orgánica y el carácter social de los penonomeños. Cada una de las siguientes sub-zonas residenciales, procura satisfacer a los residentes según la densidad poblacional.

ZONA R-R: También denominada "residencial rural o agrícola". Creada para construir viviendas hasta alcanzar una densidad neta de 50 hab./ha.



ZONA R-1: Llamada, también, "residencial de baja densidad", especialmente creada para construir viviendas unifamiliares y de tipo bifamiliar, hasta por una densidad neta de 100 hab./ha.

ZONA R-2: Conocida como "residencial de mediana densidad", confeccionada para viviendas unifamiliares, bifamiliares, casas en hileras y edificios de apartamentos, hasta una densidad de 400 hab./ha.

ZONA R-E: Zona residencial especial, para viviendas unifamiliares, bifamiliares y casas en hilera, hasta una densidad neta de 300 hab./ha.

ZONA R-3: Residencial comunal de baja densidad, para viviendas unifamiliares y casas en hilera, o adosadas, hasta una densidad neta de 250 hab./ha.

ZONA R-4: Residencial comunal de mediana densidad, para viviendas unifamiliares, casas en hilera y edificios de apartamentos, hasta una densidad de 500 hab./ha.

ZONA RM-1: Residencial de alta densidad, para viviendas familiares y casas en hileras y edificios de apartamentos, con densidad proyectada hasta de 750 hab./ha.

### 3.2.2 Zona Comercial

Tal como su nombre lo sugiere, esta zona se caracteriza por las actividades de comprar, vender o permutar mercaderías o similares. En esta zona se proponen áreas para el desarrollo y crecimiento de las actividades comerciales.

C-1: Zona Comercial de Turismo:

Dentro de esta zona se propone únicamente a lo largo de la Carretera Interamericana y tiene la función de brindar servicios.

C-2 Zona Comercial Urbano o Central:

Destinado a brindar facilidades comerciales a toda la población de una ciudad y su área de influencia.

C-3 Zona Comercial Vecinal o de Barrio:

En esta zona se desarrollan los comercios para atender las necesidades de la población de una zona o sector en especial.

3.2.3 Zona Industrial:

En la zona industrial se permiten desarrollos, establecidos para procesar, manufacturar, almacenar y distribuir los productos, incluyendo, por supuesto, a la industria artesanal. SE hace alusión a demás a los tipos de industrias.

I-a: Zona Industrial artesanal; liviana e industrias peligrosas.

3.2.4 Zona Institucional

Tiene que ver con las áreas destinadas a las instalaciones de las instituciones estatales de carácter gubernamental, educativo, hospitalaria, etc., así como a las de orden religioso. Seguidamente se hace la exposición.

In-a: Instituciones gubernamentales.

In-b: Institución Educativa.

In-c Institución Religiosa.

In-d: Institución Hospitalaria.

### 3.2.5 Zona Recreativa

Son áreas designadas al recreo y solaz de las personas, sobre las cuales instalar artefactos y equipos que permitan la distracción de niños, jóvenes y adultos, así como de índoles que no exigen equipos sofisticados. A continuación la relación correspondiente.

REC-a: Recreativa Activa

REC-b: Recreativa Pasiva

### 3.2.6 Otras Zonas

Existen en el presente Plan Normativo otras clasificaciones de Zonas, las que tienen, también, su gran significación e importancia presente y futura. Son ellas las siguientes.

Z-PH: Zona Especial de Interés Histórico

Z-DD: Zona de Desarrollo Diferido

Z-DP: Zona de Desarrollo Prioritario

Z-RS: Zona de Reforestación

Z-RF: Zona de Servidumbres Fluviales



### 3.3 NORMAS PARA LA ZONA ESPECIAL DE INTERES HISTORICO: PH.

Se han elaborado siete (7) normas para regular el uso de los suelos destinados a la Zona de interés histórico. Son las siguientes.

- (a) Las nuevas construcciones y remodelaciones que se desarrollen en el área sólo podrán llevar, como máximo, dos plantas, a saber, planta baja más un alto.
- (b) Estas construcciones y remodelaciones nuevas, deberán guardar armonía dimensional con las existentes, sin que se produzca más de un nivel de diferencia entre ellas.
- (c) Los vanos de puertas y de ventanas, deberán guardar las características y proporciones de las existentes.
- (d) El acabado exterior de los muros serán de repello liso sin textura.
- (e) La isleta que actualmente separa las calles San Antonio y Simón Quirós, deberá convertirse en área de actividades múltiples que van desde la cultural hasta plazas, parques y áreas verdes, con la misma prontitud y medida en que las casas existentes se vayan deteriorando. Este sector deberá constituirse totalmente en área de contemplación.
- (f) El Municipio de Penonomé establecerá un plazo apropiado para que los edificios o estructuras que, por alguna causa, hubiesen sido transformados, vuelvan a adquirir su figura o estado original o, al menos, parecido al original, de suerte que se mantenga la uniformidad deseada.
- (g) Se mantiene todo lo estatuido por el Municipio de Penonomé en materia de adjudicación de lotes, según está escrito en el acuerdo # 5 de Enero 25 de 1980, en el área y Ejidos de Penonomé (Capítulo VI, Artículo 26; sobre los solares no adjudicables).

### 3.4 ZONA DE DESARROLLO PRIORITARIO.

Este concepto se opone al anterior, en el sentido de que las tierras disponibles son altamente demandadas por la presión que ejerce el crecimiento de la población en determinado momento. También este concepto involucra aquellas tierras que ya cuentan con instalaciones y funcionamiento de infraestructura básicas como las ya citadas de agua potable, luz eléctrica, servicios públicos, etc.

Según el criterio del Ministerio de Vivienda, la declaración de urbanización prioritaria - o preferente- respecto a una zona deberá atender aspectos morfológicos adecuados y satisfactorios, bien sean naturales, o ya modificados por la inteligencia y acción del hombre, así como de infraestructura física y social. En otras palabras, el área deberá contar con aquellas instalaciones y servicios públicos que las personas necesitan para vivir, convivir y cumplir con sus responsabilidades cívicas y profesionales de manera normal y con el menor contratiempo posible.

### 3.5 ZONA DE DESARROLLO DIFERIDO

Este concepto está relacionado, y es interdependiente, con el uso convencional de suelos agrícolas y/o ganaderos - o no urbanizados aún, por distintos motivos -. La relación es directa, por cuanto son las tierras agropecuarias las que a fin de ciertos ciclos de vida de una comunidad, cuando, por efecto del crecimiento poblacional desmesurado respecto a la tierra urbana disponible, terminan usándose como urbanas o con fines residenciales, industriales e institucionales.

La interdependencia estriba en que primero son los agricultores y ganaderos quienes poseen estas tierras y, en consecuencia, son ellos los que determinan realmente de qué manera las dispondrán en



el futuro. Es muy poco lo que hacen los Gobiernos Centrales y Municipales en tal sentido, es decir, expropiar tierras privadas para incorporarlas a los Ejidos o a áreas de desarrollo urbano. Así, pues, el crecimiento poblacional dependerá tanto del incremento del número de habitantes como de la voluntad que tengan los propietarios de tierras para consignarlas a uso urbanístico.

No obstante, es correcto agregar que el término diferido ofrece la idea y posterior comprensión de que existen ciertos tipos de tierras disponibles para el desarrollo urbano, las que, por su importancia agrícola, pecuaria y ecológica, no deben destinarse al uso residencial, industrial, comercial, etc. Queda sobre entendido el concepto en lo que significa que estas tierras pertenecen a áreas de condiciones morfológicas adecuadas para el desarrollo urbano, pero que no cuentan con la infraestructura física y técnica, ni social, circundante típicas de las zonas urbanizadas o edificadas (edificables) de un Centro Urbano, tales como sistemas de acueducto, de calles y avenidas, o de electrificación.

### 3.6 ZONA DE REFORESTACION (R-F)

La preservación de los sistemas ecológicos dentro y adyacente al perímetro ejidal, así como la detención oportuna de las fuerzas erosivas, son dos de los objetivos intermedios del Plan Normativo, adicionales a los ya citados como propósitos.

Aunque parezca fuera de la concepción urbanística, ambas actividades constituyen un eslabón más dentro de la cadena de trabajos realizados al objeto de mejorar las condiciones de vida de la gente en Penonomé, por cuanto la manutención de un ambiente libre de sustancias tóxicas es probable lograrlo con una abundante arborización en los predios urbanos baldíos y no aptos para el



cultivo y/o la construcción de viviendas o edificios industriales y comerciales.

Por tal razón, en el plano de zonificación se consignaron y establecieron varias zonas para esa finalidad, para lo cual, como bien se ha aludido, se tomó en cuenta la característica topográfica del terreno conjuntamente con la ausencia de foresta, elementos de juicio necesarios para decidir desarrollar nuevas áreas ecológicas. Por ejemplo, se propuso que para tales proyectos reforestales y ecológicos se destinen 30 metros de faja lateral, partiendo de ambas orillas del Río Zaratí. Esta propuesta se fundamenta en el contenido normativo del Decreto Ley Nº 39 del 29 de Setiembre de 1966, que así lo dispone.

Otras propuestas, no menos importantes y trascendentales, se refieren a la reforestación integral del Cerro Los Pavos, también llamado IV Centenario; en los terrenos de Lajas y en Vista Hermosa, por las orillas del Río Zaratí, se ha propuesto una siembra de árboles ornamentales por toda las vías públicas con la intención antes citada de mejorar los ecosistemas y la atmósfera, así como de ofrecer una imagen citadina más hermosa.

Para que tales actividades se cumplan, se recomienda a las Autoridades Municipales y Nacionales ejercer un control más estricto y efectivo sobre las personas que acostumbran talar sin juicio y raciocinio y dañar la foresta regional y local.

### 3.7 SERVIDUMBRES FLUVIALES: (S-F)

Las servidumbres fluviales no solo son necesarias para el vaciado natural de los ríos y quebradas durante las dos épocas del año sino, que, además, para que se mantenga suficiente forestación que sirva de contención a tales corrientes, además de mantener el

equilibrio ecológico del lugar poblado. El Plan Normativo contempla una zona de protección de 30.00 mts. a ambos lados de las orillas del Río Zaratí, establecidos por el INRENARE, tomando de base el Decreto Ley 39 del 29 de septiembre de 1966.

Para las quebradas riachuelos se establece una servidumbre mínima de 3.00 mts. a partir de ambas riberas de cursos de aguas.

Esperamos que la aplicación de las legislaciones vigentes se pueda evitar daños a la población a propiedades y así contribuir al mantenimiento de las zonas ecológicas existentes en esta región Zaratinas.

### 3.8 USOS PERMITIDOS Y NORMAS DE DESARROLLO PARA APLICAR EN LAS DISTINTAS ZONAS.

Con anterioridad se expusieron diferentes tipos de Zonas relativas a las residencias, comercios, industrias, etc., en cuyas explicaciones se sentaron algunas bases fundamentales de carácter general con las cuales se pudieron tipificar las mismas. En esta ocasión se ampliará y profundizará un poco más sobre cada una de ellas, particularmente en lo referente a los usos permitidos de los suelos y a las normas de desarrollo que han de utilizarse al momento mismo en que se hace práctico dicho uso de suelos. En otras palabras, se hace, ahora, una clara especificación sobre:

- (a) Cómo se puede usar los suelos en cada zona; y
- (b) Las dimensiones (medidas) que han de darsele a cada área a usar.

A continuación se hace una exposición metódica de estos dos aspectos para cada una de las Zonas ya conocidas.

(a) Residencial Rural (R-R)

a.1 Usos Permitidos.

Construcción, reconstrucción o modificación de edificios destinados a viviendas unifamiliares aisladas, así como aquellas edificaciones complementarias a las actividades agrícolas y ganaderas de la zona, tales como graneros, casetas, establos, gallineros y otros como tanques de agua, pozos silos, depósitos, etc.. Estas últimas edificaciones se aceptan siempre y cuando que sus usos y sus estructuras no se conviertan en fuentes de daños y perjuicios a los vecinos, o que afecten significativamente y en forma adversa el carácter residencial agrícola de la Zona.

a.2 Normas de Desarrollo.

a.2.1 Densidad neta: Hasta 50 personas/ha. y 10 unidades de viviendas/ha.

a.2.2 Área mínima de lote:  $1,000 M^2$ , para una vivienda unifamiliar y un 10 % de tolerancia.

a.2.3 Frente mínimo de lote: 20 Mts. lineales.

a.2.4 Fondo mínimo de lote: 50 Mts. lineales.

a.2.5 Altura máxima: Planta baja más un alto.

a.2.6 Área de ocupación máxima: 30 % del área del lote.

a.2.7 Área mínima libre: 70 % del área del lote.

a.2.8 Línea de construcción: La establecida o, en su defecto 5 Mts. lineales mínimo a partir de la línea de propiedad.

a.2.9 Retiro Lateral Mínimo: 3 Mts. Lineales.

a.2.10 Retiro Posterior Mínimo: 6 Mts. Lineales.



a.2.11 Estacionamiento: Un espacio dentro de la Propiedad, por unidad de vivienda.

Nota: Todas las áreas habitables requieren ventilación directa hacia el exterior o hacia un patio interior con un área mínima de 6 Mts.<sup>2</sup>

✓ (b) Residencial de Baja Densidad (R-1)

b.1 Usos Permitidos.

Construcción, reconstrucción o modificación de edificios destinados a viviendas unifamiliares y bifamiliares (una sobre otra) y bifamiliares adosadas y sus usos complementarios, tales como bohío, pequeños depósitos, casetas, piscinas, etc., siempre que los usos de estos últimos, así como sus estructuras no constituyan perjuicios a los vecinos o afecten adversamente el carácter residencial de la Zona.

b.2 Norma de Desarrollo.

b.2.1 Densidad Neta: Hasta 100 personas/ha. o 20 Unidades de vivienda/ha.

b.2.2 Área Mínima de Lote: 600 M<sup>2</sup>/vivienda unifamiliar, con un 10 % de tolerancia.  
300 M<sup>2</sup>/vivienda bifamiliar, con un 10 % de tolerancia.

b.2.3 Frente Mínimo de Lote: 15 Mts. lineales para la vivienda unifamiliar y 7.50 Mts. Lineales para la vivienda bifamiliar.

b.2.4 Fondo Mínimo de Lote: 30 Mts. Lineales, con 10 % de tolerancia.

- b.2.5 Altura Máxima: Planta baja más dos (2) altos.
- b.2.6 Area de Ocupación Máxima: 50 % del área del lote.
- b.2.7 Area Libre Mínima: 50 % del área del lote.
- b.2.8 Area de Construcción: La establecida
- b.2.9 Línea de construcción: 2.50 mts. mínimo
- b.2.10 Retiro lateral 2.50 mts. Lineales
- b.2.11 Retiro Posterior: 5 Mts. Lineales.
- b.2.12 Estacionamiento: un espacio por unidad de vivienda, como mínimo.

✓ NOTA: Todas las áreas habitables requieren ventilación directa hacia el exterior o hacia un patio interior con un área mínima de 6 M<sup>2</sup>.

(C) Residencial Especial (R-E)

c.1 Usos Permitidos.

Construcción, reconstrucción, o modificación de edificios destinados a viviendas unifamiliares, bifamiliares (una sobre otra) bifamiliares adosadas y casas en hilera, así como para edificaciones de uso complementario, tales como bohíos, depósitos pequeño, casetas, piscinas y pequeñas oficinas de profesionales, siempre que dichos usos y sus estructuras no constituyan perjuicios a los vecinos, o afecten adversamente el carácter residencial de la zona. Se permite, además la construcción de edificios con proyecciones de prácticas docente, religiosas, culturales, filantrópicas y asistenciales, previa la aprobación del Ministerio de Vivienda.

c.2 Normas de Desarrollo.

- d.2.1 Densidad: hasta 300 personas por hectárea, o 60 unidades de vivienda/ha.

- d.2.2 Area Mínima de Lote: 280 M<sup>2</sup> vivienda unifamiliar.  
250 M<sup>2</sup> vivienda bifamiliar adosada.  
180 M<sup>2</sup> Cada vivienda en hilera.  
400 M<sup>2</sup> Apartamentos.
- d.2.3 Frente Mínimo de Lote 10 Mts. Lineales, para vivienda unifamiliar.  
7.5 Mts. Lineales, para vivienda bifamiliar (ambas).  
7.0 Mts. Lin. cada vivienda en hilera.  
17.0 Mts. Lin. para apartamentos.
- d.2.4 Fondo Mínimo de Lote: 25.00 Mts. Lin.
- d.2.5 Altura Máxima: Planta baja más un alto.
- d.2.6 Area de Ocupación Máxima: 60 % del área total del lote.
- d.2.7 Area Mínima Libre: 40 % del área del lote.
- d.2.8 Area de Construcción: 80 % del área del lote, considerando la construcción hacia arriba (verticalmente).
- d.2.9 Línea de Construcción: La establecida o un mínimo de 2.50 mts. lin., a partir de la línea de propiedad.
- d.2.10 Retiro Lateral: Ninguna pared ciega:  
1.50 mts. lin., con abertura y pared-cerca.  
1.50 mts. lin., con pared ciega (área habitable) y con aberturas en el área de servicio.
- d.2.11 Retiro Posterior: 3 mts. lin.
- d.2.12 Estacionamiento: un espacio por cada unidad de vivienda. Se permite estacionamiento colectivo, el cual no podrá estar a más de 100 mts. lin. de



la vivienda más alejada.

#### OBSERVACIONES

1. La norma R-E en proyectos de 280 M<sup>2</sup> o menos por unidad de vivienda, se aplicará solamente a proyectos integrales de vivienda (casa y lote), que incluyan la habilitación de servicios públicos (calles, agua potable, sistema sanitario, tendido eléctrico, etc.) en los lotes mayores de 300 M<sup>2</sup>. La ubicación de la casa es opcional.
2. Lotes con áreas mínimas a las indicadas, serán consideradas en forma independiente, de acuerdo a sus bondades, por el Ministerio de Vivienda.
3. Para los efectos de aplicación de esta norma, en todos los casos, el área a desarrollar deberá contar (prevista por el urbanizador) con todos los servicios de infra-estructura básicos (calles, acueducto, alcantarillado, energía eléctrica).

#### (d) Residencial de Mediana Densidad (R-2)

##### d.1 Usos Permitidos.

Construcción, reconstrucción o modificación de edificios destinados a viviendas unifamiliares, bifamiliares, casas en hileras y edificios de apartamentos y sus usos complementarios, tales como bohíos, pequeños depósitos, pequeñas oficinas de profesionales, siempre y cuando que estas últimas en sus usos y con sus estructuras no se conviertan en fuentes de daños y perjuicios a los vecinos o afecten el

carácter residencial de la Zona. Se permitirá, además, la construcción de edificios con fines de prácticas docentes, religiosas, culturales, filantrópicas y asistenciales, previa la aprobación del Despacho pertinente del Ministerio de la Vivienda.

d.2 Normas de Desarrollo.

d.2.1 Densidad Neta: Hasta 400 personas/ha. o bien 80 unidades de vivienda/ha.

d.2.2 Area Mínima de Lote: 450 M<sup>2</sup> para cada vivienda unifamiliar y para cada vivienda bifamiliar del tipo "una sobre otra", con un 10 % de tolerancia.

225 M<sup>2</sup> para cada una vivienda bifamiliar del tipo "adossadas", con un 10 % de tolerancia.

200 M<sup>2</sup> para cada una vivienda en hilera, con el 10% de tolerancia.

600 M<sup>2</sup> para edificios de apartamentos, con el 10 % de tolerancia.

d.2.3 Frente Mínimo de Lote: 15 Mts. Lineales, para viviendas unifamiliares y bifamiliares del tipo "una sobre otra".

9 Mts. Lin. para cada vivienda bifamiliar del tipo "endosada".

6 Mts. Lin. para viviendas en Hilera.

20 Mts. Lin. para edificios de Apartamentos.

d.2.4 Fondo Mínimo de Lote: 30 Mts. Lin., con 10 % de tolerancia.

d.2.5 Altura Máxima: Planta baja y dos altos.

d.2.6 Area de Ocupación Mínima: 60 % del área del lote.

d.2.7 Area Libre Mínima: 40 % del área del lote.

d.2.8 Area de Construcción: Unifamiliar, bifamiliar y casas en hileras: 80 % del área del lote.

Edificios de Apartamentos: 15 % del área del lote.

d.2.9 Línea de Construcción: La establecida o, en su defecto, 2.50 Mts. lineales mínimo a partir de la línea de propiedad.

d.2.10 Retiro Lateral: En planta baja y plantas altas; ninguno con pared ciega acabada hacia el vecino.

- 2.50 Mts. Lineales con aberturas, y pared-cerca cerrada no menor de 2.10 Mts. de alto.

- En Plantas Altas: 1.50 Mts. lineales con pared ciega (área habitable y con aberturas en áreas de servicio).

d.2.11 Retiro Posterior: 5 Mts. Lineales

d.2.12 ESTacionamiento: Un espacio dentro de la propiedad por cada unidad de vivienda.

NOTA: Se podrá acoger al área de  $450 \text{ M}^2$  cuando existan servicios de infraestructuras básicos completos, o sean provistos por el urbanizador, tales como los relativos a acueducto, alcantarillado, energía eléctrica y calles).

#### (e) Residencial Comunal de Baja Densidad (R-3)

##### e.1 Usos Permitidos.

Construcción, reconstrucción o modificación de edificios destinados a viviendas unifamiliares, bifamiliares (una sobre otra) y bifamiliares (adosadas) y sus usos complementarios (ejemplos: bohíos, pequeños depósitos, casitas, piscinas), siempre que dichos usos y sus estructuras no constituyan perjuicios a los vecinos o afecten en forma adversa el carácter residencial de baja densidad de la zona.



## e.2 Normas de Desarrollo.

- e.2.1 Densidad Neta: 250 personas por hectárea (40 unidades de vivienda/hectárea).
- e.2.2 Área mínima de lote: 600 M<sup>2</sup> vivienda unifamiliar y bifamiliar (una sobre otra 10 % de tolerancia).  
300 M<sup>2</sup> c/u vivienda bifamiliar adosada.
- e.2.3 Frente mínimo de lote: 12 M.L.
- e.2.4 Fondo mínimo de lote: 25 M.L.
- e.2.5 Altura Máxima: Planta baja + 2 altos .
- e.2.6 Área de Ocupación Máxima: 55 % del área de lote.
- e.2.7 Área libre mínima: 45 % del área del lote.
- e.2.8 Área de Construcción: 70 % del área del lote.
- e.2.9 Línea de construcción: La establecida ó 5 M.L. mínimo a partir de línea de propiedad.
- e.2.10 Retiros Laterales: 1.50 M.L. con aberturas y pared, cerca cerradas no menor de 2.10 M.L. de alto.  
En plantas altas 1.50 M.L., con pared ciega (área habitable y con abertura en área de servicio).
- e.2.11 Retiro Posterior: 5.00 M.L.
- e.2.12 Estacionamiento: un espacio dentro del lote por cada unidad de vivienda.

## (f) Residencial Comunal de Mediana Densidad (R-4)

### f.1 Usos Permitidos:

Construcción, reconstrucción modificación de edificios destinados a viviendas unifamiliares (una sobre otra) bifamiliares (adosadas) en hilera, apartamentos y sus usos complementarios. Ejemplo: bohíos, pequeños depósitos, casetas, piscinas y pequeñas oficinas de

profesionales residentes, siempre que dichos usos y sus estructuras no constituyan perjuicios a los vecinos o afecten el carácter residencial de la zona. Se permitirá además la construcción de edificios docentes, religiosos, culturales, filantrópicos y asistenciales, previa aprobación del Ministerio de Vivienda.

f.2 Normas de Desarrollo.

- f.2.1 Densidad Neta: Hasta 500 personas por hectárea (100 unidades de vivienda).
- f.2.2 Area Mínima de Lote:  $350 \text{ M}^2$  (10 % de tolerancia)
- f.2.3 Vivienda/Unifamiliar:  $350 \text{ M}^2$  vivienda unifamiliar (10 % de tolerancia.)
- f.2.4 Vivienda/bifamiliar:  $180 \text{ M}^2$  adosada  $350 \text{ M}^2$  vivienda/bifamiliar adosada.
- f.2.5 Casas en hilera:  $150 \text{ M}^2$
- f.2.6 Frente mínimo de Lote: (10 % de tolerancia)
- f.2.7 Vivienda/unifamiliar 9.00 M.L.
- f.2.8 Vivienda/bifamiliar: 15.00 M.L.
- f.2.9 Casas en hilera: 6.50 M.L.
- f.2.10 Fondo Mínimo de Lote: 20.00 M.L. (10 % de tolerancia.)
- f.2.11 Altura Máxima: Planta baja + 2 altos.
- f.2.12 Area de Ocupación: 60 % del área del lote.
- f.2.13 Area Libre: 40 % del área del lote.
- f.2.14 Línea de construcción: La establecida ó 2.50 M.L. mínimo a partir de la línea de propiedad.
- f.2.15 Retiro Lateral: En planta baja y plantas altas,
  - Ninguno con pared ciega acabada hacia el vecino.
  - 2.50 M.L. con aberturas, sin pared cerca cerrada

- En Planta Baja

1.50 M.L. con aberturas y pared cerca cerrada no menor de 2.10 mts.

- En Plantas Altas

1.50 M.L. con pared ciega

f.2.16 Retiro Posterior: 3.00 M.L.

f.2.17 Estacionamientos: Uno (1) por cada dos (2) unidades de vivienda

(g) Residencial Multifamiliar de Alta Densidad (RM-1)

g.1 Usos Permitidos

Construcción, reconstrucción o modificación de edificios destinados a viviendas bifamiliares, casas en hileras, edificios de apartamentos, edificios multifamiliares y sus usos complementarios (Ejemplos: bohíos, pequeños depósitos, casetas, piscinas), edificios docentes, religiosos, institucionales, culturales, filantrópicos, asistenciales, oficinas, siempre que dichos usos y sus estructuras no constituyan perjuicios a los vecinos o afecten en forma adversa el carácter residencial multifamiliar de la zona. Se permiten locales en planta baja de los edificios.

g.2 Normas de Desarrollo

g.2.1 Densidad Neta: Hasta 750 personas/hectárea (150 unidades de vivienda por hectárea).

g.2.2 Area de Lote: 600 M<sup>2</sup> Edificios de Apartamentos (10% de tolerancia).

g.2.3 Frente Mínimo de Lote: 20 M.L.

g.2.4 Fondo Mínimo de Lote: 30 M.L.

g.2.5 Altura Máxima de Lote: según densidad.



- g.2.6 Area de Ocupación Máxima: 60 % del área de lote.
- g.2.7 Area Libre Mínima: 40 % del área del lote.
- g.2.8 Línea de Construcción: La establecida ó 5.00 M.L. mínimo a partir de la línea de propiedad.
- g.2.9 Retiro Lateral: Ninguno: En planta baja y dos altos con pared ciega acabada hacia el vecino.  
1.50 M.L. Area de Servicio  
2.50 M.L. Area Habitable  
Fachadas laterales en ambientes habitables que tengan ventanas con altura mayor de 1.60 mts. a partir del nivel de piso acabado: 2.00 mínimo.  
Fachadas laterales con ventanas bajas en ambientes habitables (sala, dormitorio, estudio, balcones, terrazas, etc.) 2.50 mts. mínimo.
- g.2.10 Retiro Posterior: Ninguno en planta baja y dos altos con pared ciega acabada hacia el vecino.  
3.00 M.L. en la torre  
5.00 M.L. mínimo
- g.2.11 Estacionamientos: un espacio de estacionamiento por cada unidad de vivienda.  
Un (1) espacio por cada 100.00 M<sup>2</sup> de uso comercial ó de oficina.

#### OBSERVACIONES

Estas zonas de estacionamientos son de carácter general. Los proyectos ubicados en urbanizaciones o áreas especiales se regirán por las normas de estacionamientos, del área.

Podrán construirse planchas de estacionamientos, paralelas a la vía frente a los locales comerciales, siempre que las condiciones de topografía lo permitan, se construirán al mismo nivel de los pavimentos colindantes, permitiendo la formación de una vía marginal.

(a) Comercial Urbano de Turismo (C-1)

a.1 Usos Permitidos:

Instalaciones comerciales específicas, relacionadas a las actividades mercantiles de almacenamiento y distribución de mercancías, así como partes de equipos.

Se permitirá el uso liviano y artesanal que por su naturaleza no constituyan perjuicios en forma alguna al carácter comercial.

En esta zona no se permitirá el uso residencial unifamiliar, ya que las mismas no son compatibles.

a.2 Normas de Desarrollo

a.2.1 Area Mínima de lote:  $1,000 \text{ M}^2$  (10% tolerancia)

a.2.2 Frente Mínimo de lote: 20 M.L. (10 % tolerancia)

a.2.3 Fondo Mínimo de lote: 40 M.L. (10 % tolerancia)

a.2.4 Altura Máxima: será determinada por el área de construcción.

a.2.5 Area de ocupación Máxima: para uso comercial 80 % del área construible o sea sin contar el área restringida por la línea de construcción y retiros.

Para uso Industrial se aplicarán las normas del IL y I.a.

a.2.6 Area Libre: Varía

a.2.7 Area de Construcción: 200 % del área del lote

a.2.8 Línea de Construcción: La establecida ó 5 M.L. mínimos

a.2.9 Retiro Lateral: Ninguno con fachadas ciegas

- Cuando colinde con industrias con aberturas en fachadas laterales: 5 M.L.

a.2.10 Retiro Posterior: Ninguno con pared ciega, sin aberturas 5 M.L mínimo, con aberturas o ventanas.

a.2.11 Estacionamientos: Un espacio por cada 80 M<sup>2</sup> de áreas dedicadas a uso comercial.

La carga, descarga y almacenamiento se hará dentro de la propiedad.

(b) Comercial Urbano (C-2)

b.1 Usos Permitidos:

Construcción de instalaciones, comerciales en general relacionados a las actividades mercantiles y profesionales del Centro Urbano. La actividad comercial incluirá el manejo, almacenamiento y distribución de mercancías.

En esta zona permitirá además el uso residencial multifamiliar, en forma independiente o combinados con comercios de acuerdo a la densidad y a las características del área, así como los usos complementarios a la actividad de habitar.

Se permitirá el uso industrial liviano y los usos comerciales que por su naturaleza no constituyan peligro o perjudiquen en alguna forma el carácter comercial urbano y residencial de la zona.

b.2 Normas de Desarrollo:

b.2.1 Area mínima de lote: 500 M<sup>2</sup> (10 % tolerancia)

b.2.2 Frente Mínimo de lote: 15 Mts. (10 % tolerancia)

b.2.3 Fondo Mínimo de lote: 30 Mts. (10 % tolerancia)

b.2.4 Altura Máxima: será determinada por el área de construcción

b.2.5 Area de ocupación: Para uso comercial y oficina: 100 % del área construible o sea sin contar el área restringida por la línea de construcción y retiros.



Para residencial multifamiliar se aplican las normas para las zonas R-2 y RM-1.

- b.2.6 Area Libre: Varía
- b.2.7 Area de Construcción: 300 % del área de lote.
- b.2.8 Línea de Construcción: la indicada en el plano vial ó 5.00 M.L. como retiro frontal mínimo.
- b.2.9 Retiro Lateral: Cuando colinde con uso residencial, el retiro lateral se regirá por la norma RM-1 y R-2.  
Cuando colinda con otro uso comercial o con el industrial, se permitirá el adosamiento.
- b.2.10 Retiro Posterior: 5.00 Mts. Mínimo.
- b.2.11 Estacionamiento: Un espacio por cada 80 M<sup>2</sup> de uso de oficina.
  - Un espacio por cada 80.00 M<sup>2</sup> de uso comercial.
  - Un espacio por cada 150.00 M<sup>2</sup> de Depósito.
  - Para uso residencial, se aplicarán las normas de estacionamiento que rigen para este uso.
  - Proyectos y localizaciones especiales se regirán por ranuras pre-establecidas.

Nota: Cuando se construya planchas de estacionamiento, paralelas a la vía, frente a los locales comerciales, siempre que condiciones de topografía lo permitan, se construirán al mismo nivel de los pavimentos colindantes, permitiendo la formación de una vía marginal.

(c) Comercial Vecinal o de Barrio (C-~~2~~) C<sub>3</sub>

c.1 Usos Permitidos

La construcción o modificación en general de edificios relacionados con las actividades comerciales y profesionales de la vecindad o del barrio, siempre y cuando no perjudiquen o afecten el área residencial establecida.

El uso comercial o residencial se podrá dar en forma combinada o independiente, de acuerdo a la norma residencial de la zona.

Para los efectos de la densidad, se regirá por la zonificación colindante más alta.

## c.2 Normas de Desarrollo

- c.2.1 Area Mínima de lote: 250 M<sup>2</sup> en la zona RE (10% de tolerancia), 450 M<sup>2</sup> en la zona R-1 y R-2 (10% de tolerancia)
- c.2.2 Frente Mínimo de Lote: 10 M.L.
- c.2.3 Fondo Mínimo: 20 M.L.
- c.2.4 Altura Máxima: Planta baja y un alto en R-E Planta baja + 2 altos en las zonas R-1 y R-2.
- c.2.5 Area de Ocupación: 50 % del área del lote.
- c.2.6 Area Libre: 50 % del área del lote.
- c.2.7 Area de Construcción: 100% del área del lote
- c.2.8 Línea de construcción: La indicada en el plano vial o plano de la urbanización aprobada.
- c.2.9 Retiro Lateral: De acuerdo a la zonificación del área ó 1.50 M.L. mínimo a cada lado. Se debe construir una cerca de protección de 1.80 M.L. mínimo en el área destinada a la actividad comercial.
- c.2.10 Retiro Posterior: 2.50 M.L. en la zona R-E 5.00 M.L. en la zona R-1 y R-2.
- c.2.11 Estacionamiento: Un (1) espacio por cada 80 M<sup>2</sup> de área comercial.  
El uso residencial se regirá de acuerdo a las normas para vivienda.  
La carga, descarga y almacenamiento de mercancía se hará dentro de la propiedad.

(a) Industrias Molesta e Industrial Liviana o Inofensiva (I-a)

a.1 Usos Permitidos:

La construcción, reconstrucción o modificación de edificios destinados a usos industriales y comerciales cuyas normas de procesamiento, cuenten con los controles técnicos y ambientales mínimos aceptables para no producir efectos nocivos por razones de emisiones de olores, polvos, humo, gases o ruidos ni representen un peligro para la seguridad de las áreas residenciales o industriales vecinas. Además se permitirán los usos complementarios a estas actividades. Los controles técnicos y ambientales serán determinados por el Ministerio de Salud.

a.2 Normas de Desarrollo.

a.2.1 Area Mínima de lote:  $1,000 M^2$

a.2.2 Frente Mínimo de Lote: 20 M.L.

a.2.3 Fondo Mínimo de Lote: 40 M.L.

a.2.4 Altura Máxima: Será determinada por el área de Construcción

a.2.5 Area de Ocupación: 70 % del área del lote

a.2.6 Area Libre: 30 % del área del lote

a.2.7 Area de Construcción: 200 % del área del lote

a.2.8 Línea de Construcción: La que indique en plano de vialidad y en urbanizaciones nuevas 5.00 Mts. mínimos de retiro frontal.

a.2.9 Retiro Lateral: Ninguna fachada ciega

- Cuando colinde con comercio o industria con abertura en la fachada lateral 1.50 Mts.

- Cuando colinda con vivienda de 3.00 M.L.

a.2.10 Retiro Posterior: Ninguno con pared ciega.

5.00 Mts. mínimo con aberturas o ventanas

a.2.11 Estacionamientos: Un (1) espacio por cada  $200 M^2$  de área



dedicada a uso industrial.

Un (1) espacio por cada 150 M<sup>2</sup> de uso comercial u oficina.

La carga, descarga y almacenamiento se harán dentro de la propiedad.

NOTA: Para las actividades como talleres artesanales o pequeñas industrias que cumplan con los requisitos de estacionamientos y de control de funcionamiento, se permitirán áreas mínimas de 300.00 M<sup>2</sup>, frente mínimo de 10.00 mts. y fondos de 30.00 mts. Estacionamientos y espacio por cada 100.00 mts. de área del taller.

Las industrias especiales o peligrosas (I-p) requeriran un estudio de impacto ambiental, que permitirá a las autoridades emitir juicio y establecer las restricciones específicas para el proyecto, así como la ubicación más favorable para esta actividad.

Cuando se construyan planchas de estacionamiento paralelas a la vía, frente a locales comerciales, siempre que las condiciones de la topografía lo permitan, se construirán al mismo nivel de pavimentos colindantes, permitiendo la formación de una vía marginal.

Cuando las industrias molestas están equipadas con controles especiales, podrán ubicarse en área destinadas a industrias livianas o inofensivas.

En esta norma no se permitirá el uso residencial.\*

\* Salvo situaciones especiales que sean bien justificadas y aprobadas por las Autoridades Locales.

(a) Zona Institucional Gubernamental (In-a)

a.1 Usos Permitidos.

Todas las instalaciones gubernamentales en general, dedicadas al servicio público y que estén relacionadas al sistema administrativo de la Provincia o del Estado tales como: Gobernación, Alcaldía, Concejo Municipal, Juzgados, Fiscalías, Notarías, Instituciones Autónomas, Oficinas Ministeriales, Correos y Telégrafos, Bomberos, Guardia Nacional, etc. y los usos complementarios requeridos para su funcionamiento integral, tales como: vivienda para el personal, tiendas para uso interno, plazas, parques, capillas, etc. siempre y cuando, dichos usos complementarios y estructuras no constituyan perjuicio a los vecinos o afecten en forma adversa el carácter institucional gubernamental de la zona.

a.2 Normas de Desarrollo

- a.2.1 Area Mínima de lote:  $450 \text{ M}^2$  (10 % tolerancia)
- a.2.2 Frente Mínimo de lote: 10.00 mts.
- a.2.3 Fondo mínimo de lote: 40.00 mts. (10 % tolerancia)
- a.2.4 Area de Ocupación: 60 % del área del lote
- a.2.5 Area libre: 40 % del área del lote
- a.2.6 Area de construcción: 250 % del área del lote
- a.2.7 Línea de construcción: La que indique el plano vial.
- a.2.8 Retiros laterales: 1.50 mts.
- a.2.9 Retiro Posterior: 5.00 mts.
- a.2.10 Estacionamiento: uno por cada  $80.00 \text{ M}^2$  de área para oficina.

(b) Zona Institucional Educativa (In-b)

b.1 Usos Permitidos

Construcción, reconstrucción o modificación de edificios destinados a las actividades educativas y culturales en general, públicas y privadas, tales como: jardines de infancia, primaria, secundarias, vocacionales, técnicas, universitarias, bibliotecas, museos, teatros, galerías y los usos complementarios requeridos para su funcionamiento integral tales como: vivienda para internados de estudiantes, tiendas de uso interno, capillas, etc., siempre y cuando, dichos usos complementarios y sus estructuras no constituyan perjuicios a los vecinos o afecten en forma adversa el carácter institucional educativo de la zona.

b.2 Normas de Desarrollo

- b.2.1 Area mínima de lote:  $2,000 M^2$  (10 % de tolerancia)
- b.2.2 Frente mínimo de lote: 30.00 mts.
- b.2.3 Fondo mínimo de lote: 60.00 mts. libre
- b.2.4 Area de Ocupación: 40 % del área del lote
- a.2.5 Area Libre: 60 % del área del lote
- b.2.6 Area de construcción: 150 % del área del lote.
- b.2.7 Línea de Construcción: La indicada en el Plan vial aprobado.
- b.2.8 Retiros Laterales: 2.50 mts. mínimo
- b.2.9 Retiro Posterior: 5.00 mts. mínimo
- b.2.10 Estacionamientos: Primaria un (1) espacio por cada 3 aulas de clase.

Secundaria un (1) espacio por cada aula de clase.



(c) Zona Institucional Religiosa (In-c)

c.1 Usos Permitidos

La construcción, reconstrucción o modificación de edificios destinados a actividades religiosas tales como: Iglesias, conventos, centros religiosos, etc., y los usos complementarios requeridos para su funcionamiento integral, tales como viviendas para religiosas, tienda de artículos para devotos, pequeñas industrias artesanales, escuelas, clínicas de salud, parques recreativos, siempre y cuando dichos usos complementarios y sus estructuras no constituyan perjuicios a los vecinos o afecten en forma adversa el carácter institucional religioso de la zona.

c.2 Normas de Desarrollo

- c.2.1 Area mínima de lote:  $600 \text{ M}^2$  (10 % de tolerancia)
- c.2.2 Frente mínimo de lote: 15.00 mts.
- c.2.3 Fondo mínimo de lote: 40.00 mts.
- c.2.4 Area de Ocupación: 40 % del área del lote
- c.2.5 Area libre: 60 % del área del lote
- c.2.6 Area de construcción: 60 % del área del lote
- c.2.7 Línea de construcción: la indicada en el Plan vial aprobado.
- c.2.8 Retiros Laterales: 1.50 mts.
- c.2.9 Retiro Posterior: 5.00 mts.
- c.2.10 Estacionamientos: Un espacio por cada 15 butacas; dentro de la línea de propiedad.

(d) Zona Institucional Hospitalaria (In-d)

d.1 Usos Permitidos

La construcción, reconstrucción o modificación de edificios destinados a las actividades hospitalarias que requieran cierto aislamiento y tranquilidad tales como: hospitales, clínicas comunales, policlínicas, centros médicos, centros de salud, unidades sanitarias, etc., y los usos complementarios requeridos para su funcionamiento integral tales como: vivienda para el personal, tiendas para uso interno, capilla, parques recreativos pasivos, etc., siempre y cuando, dichos usos complementarios no constituyen perjuicio a los vecinos o afecten en forma adversa el carácter institucional hospitalario de la zona.

d.2 Normas de Desarrollo

- d.2.1 Área mínima de lote:  $800.00 \text{ M}^2$  (10 % de tolerancia).
- d.2.2 Frente mínimo de lote: 15.00 mts.
- d.2.3 Fondo mínimo de lote: 40.00 mts.
- d.2.4 Área de Ocupación: 50 % del área del lote
- d.2.5 Área Libre: 50 % del área del lote
- d.2.6 Área de Construcción: 200 % del área del lote
- d.2.7 Línea de Construcción: La indicada en el Plan vial aprobado
- d.2.8 Retiros laterales: 1.50 mts.
- d.2.9 Retiro Posterior: 5.00 mts.
- d.2.10 Estacionamiento: Hospital Estatal: un (1) espacio por cada 6 camas.  
  
Hospital privado: un (1) espacio por cada 4 camas.  
  
Clínica para consultorios: tres (3) espacios por cada consultorio.

(a) Zona Recreativa Activa (Rec-a)

a.1 Usos Permitidos

La construcción o modificación de edificios destinados a las actividades recreativas en general, donde la participación directa del individuo genera dinamismo o lo mantiene ligado a la actividad recreativa en todas las fases de su acción tales como: piscinas, estadios, gimnasios, balnearios, plazas de toros, canchas de tenis, juegos infantiles, campos deportivos en general, etc., y los usos complementarios requeridos para su funcionamiento integral, tales como: residencia temporal para deportistas, abarroterías, pequeñas industrias de carácter artesanal, clínicas de primeros auxilios, etc., siempre y cuando; dichos usos complementarios no constituyan perjuicios a los vecinos, o afecten en forma adversa el carácter recreativo de la zona.

a.2 Normas de Desarrollo

- a.2.1 Area mínima de lote:  $1,000.00 \text{ M}^2$  (10 % de tolerancia).
- a.2.2 Frente mínimo de lote: 25.00 mts. (10 % de tolerancia).
- a.2.3 Fondo mínimo de lote: 40.00 mts. (10 % de tolerancia).
- a.2.4 Area de ocupación: 60 % del área del lote
- a.2.5 Area libre: 40 % del área del lote.
- a.2.6 Area de construcción: 150 % del área del lote.
- a.2.7 Línea de construcción: La indicada en el Plan vial.
- a.2.8 Retiros Laterales: 2.00 mts.
- a.2.9 Retiro posterior: 5.00 mts.
- a.2.10 Estacionamientos: Uno por cada  $50.00 \text{ M}^2$  de construcción dentro del lote, para las actividades recreativas - activas comerciales.  
Uno por cada 15 butacas.



(b) Zona Recreativa Pasiva (Rec-b)

b.1 Usos Permitidos

La Construcción, reconstrucción o modificación de edificios destinados a las actividades recreativas en general, relacionadas con el esparcimiento pasivo de la población, tales como: plazas, parques, paseos, fuentes, monumentos, etc., y los usos complementarios requeridos para un funcionamiento integral tales como: viviendas para jardines, tiendas para uso interno, pequeñas industrias de carácter artesanal, etc., siempre y cuando dichos usos complementarios no constituyan perjuicio a los vecinos o afecten en forma adversa el carácter institucional recreativo de la zona.

b.2 Normas de Desarrollo

b.2.1 Area mínima de lote:

- Plazas 150.00 M<sup>2</sup> (10 % tolerancia)
- Parques 600.00 M<sup>2</sup> (10 % tolerancia)

b.2.2 Frente mínimo de lote:

- Plazas 10.00 mts. (10 % tolerancia)
- Parques 20.00 mts. (10 % tolerancia)

b.2.3 Fondo mínimo de lote:

- Plazas 15.00 mts (10 % tolerancia)
- Parques 30.00 mts. (10 % tolerancia)

b.2.4 Area de Ocupación:

(por Kioscos,  
fuentes monu-  
mentos, etc.) 20 % del área del lote

b.2.5 Area Libre: 80 % del área del lote

b.2.6 Area de Construcción: 20 % del área del lote.

b.2.7 Línea de construcción: La indicada en el Plan Vial.

CUADRO N. 4.  
SINTESIS DE LAS NORMAS DE DESARROLLO URBANO - CIUDAD DE PENONOME  
USO RESIDENCIAL, COMERCIAL, INDUSTRIAL, INSTITUCIONAL Y RECREATIVO

NORMAS	USOS PERMITIDOS	DENSIDAD (HAB./ HAS.)	AREA DE LOTE (M <sup>2</sup> )	FRENTE (MTS.)	FONDO (MTS.)	AREA DE OCUPA- CION	AREA LIBRE (MTS.)	RETIRO LATERAL (MTS.)	RETIRO POSTERIOR (MTS.)	OBSERVACIONES
R-R	Unifamiliar aistada	50	1000	20	50	30%	70%	3.00	6.00	
R-1	Unifamiliares y bifamiliares	100	600 300	15 7.5	30	50%	50%	2.50	5.00	
R-2	Unifamiliares bifamiliares Viv. en hilera Edif. de Aptos.	400	400 225 200 600	15 9 6 20	30	60%	40%	2.5	5.00	
R-E	Unifamiliares bif. adosada casa v. hilera apartamentos	300	280 250 180 400	10 7.50 7. 17	25	60%	40%	1.50	3.00	
R-3	Unifamiliar y bifamiliar	250	600	12	25	55%	45%	1.50	5.00	Ver norma R-3
R-4	Unifamiliares bifamiliares viv. hilera	500	350 180 350	9 15 6.50	20	60%	40%	2.50	3.00	
<del>RM1</del> RM2	Edif. Aptos. Edif. unif.	750	600	20	30	60%	40%	1.50		

20

60

continuación .....

NORMAS	USOS PERMITIDOS	DENSIDAD (HAB./HAS)	AREA DE LOTE M <sup>2</sup>	FRENTE (MTS.)	FONDO (MTS.)	AREA DE OCUPACION	AREA LIBRE	RETIRO LATERAL (MTS.)	RETIRO POSTERIOR (MTS.)	OBSERVACIONES
C-1	Comercio Urbano		1000	20	40	80%	varía	5.00	5.00	
C-2	Super - mercado		500	15	30	100%	varía	varía	5.00	
C-3	Comercio/barrio Kiosco		250 450	10	20	50%	50%	1.50	2.50 5.00	Zona RE Zona R1 - R2
I	Industrial		1000	20	40	70%	30%	3.00	5.00	Ver la norma
E	Unifamiliares bif. adosada casa v. hilera apartamentos	300	280 250 180 400	10 7.50 7 17	25	60%	40%	1.50	3.00	
In-a	Gubernamental		450	10	40	60%	40%	1.50	5.00	
In-b	Educativa		2000	30	60	40%	60%	2.50	5.00	Ver la norma

98-86

19



continuación .....

NORMA	USO PERMITIDO	DENSIDAD (HAB. HAS.)	AREA DE LOTE (M <sup>2</sup> )	FRENTE (MTS)	FONDO (MTS)	AREA DE OCUPA- CION	AREA LIBRE (MTS)	RETIRO LATERAL (MTS)	RETIRO POSTERIOR (MTS)	OBSERVACIONES
In-c	Religiosa		600	15	40	40%	60%	1.50	5.00	
In-d	Hospitalario		800	15	40	50%	50%	1.50	5.00	Clinicas hospitales
Rec-a	Campo de juego		1000	25	40	60%	40%	2.00	5.00	Gimnasios canchas de tenis juegos infantiles
Rec-b	Plazas parques		150 600	10 20	15 30	20%	80%			Kioscos, fuentes monumentos

66

62

CAPITULO CUARTO

EL SISTEMA VIAL

#### 4. El Sistema Vial

El sistema vial, es para cualquier ciudad, el mecanismo mediante el cual los procesos de traslación de personas y de transportación de bienes se realizan diariamente. Es un mecanismo infraestructural que pertenece a la actividad de las obras públicas. Su efectividad se traduce en agilización y expeditéz para el recorrido y trayectoria de los distintos tipos y naturalezas de vehículos que lo usan.

No es falacia decir y afirmar que de la eficacia de un sistema vial es posible determinar en una planificación económica el grado de positividad y praxiología de las actividades diarias de personas naturales y jurídicas en términos económicos. Los asuntos sociales, como los que tienen que ver con la atención médica y hospitalaria, escuelas, colegios y universidades, así como las diarias y sostenidas interrelaciones humanas, también dependen mucho de un sistema vial en cuanto a la consecución de metas, propósitos y fines.

Por tal motivo, el Ministerio de Vivienda ha propuesto un sistema vial para Penonomé con una naturaleza y una finalidad bien definidas, con la pretensión de lograr una efectiva continuidad del flujo vehicular. También se han introducido, en esta propuesta, mejoras que facilitarán una circulación peatonal - vehicular menos peligrosas, más expedita y mucho más eficiente (reducción de costos en combustible y desgaste de piezas vehiculares) para el tráfico que se desenvuelve en el mismo centro urbano de Penonomé.

No ha sido fácil lograr estas mejoras, dado el hecho que la malla urbana de Penonomé presenta características especiales un tanto obstaculizantes a las medidas correctivas, siendo la más poderosa el trazado vial sumamente irregular, lo que ha generado la existencia de lotes y manzanas también similares, o sea, irregulares. El análisis que se hizo a estas anomalías estructurales de las vías penonomeñas determinó que la ciudad de Penonomé requiere de esta rápida organización propuesta en el presente Plan Normativo. Si tal



regularización al sistema vial se logra, de seguro que las comunicaciones entre los distintos sectores sociales y económicos de la ciudad serán infinitamente mejores que las que se están dando actualmente.

Es necesario reiterar, con propósito de destacarlos, que los fines de la reorganización del sistema vial se reflejarán en un juicioso y racional aprovechamiento de las vías y calles existentes, mediante el mejoramiento de su orientación, sus vínculos con una nueva calle o vía circunvalatoria y la construcción de vías locales colaterales.

#### 4.1 DE LAS VIAS PUBLICAS

Una síntesis de los objetivos del sistema vial referidos a las vías públicas de la ciudad de Penonomé, indicaría lo siguiente.

- a. Dar continuidad expedita al flujo vehicular.
- b. Mejorar la circulación dentro del mismo centro urbano de la ciudad de Penonomé.
- c. Reducir a su mínima expresión la negativa influencia de la irregularidad de las calles y vías de la ciudad de Penonomé.
- d. Hacer más eficiente el tráfico vehicular.
- e. Reducir al máximo las posibilidades de accidentes vehiculares y vehiculares-peatonales.
- f. Suavisar las distorsiones viales producidos por la irregularidad de las calles, vías y manzanas; y
- g. Hacer más eficaces las comunicaciones internas de la ciudad.

#### 4.2 CLASIFICACIONES

Las vías públicas en la ciudad de Penonomé, están clasificadas de la siguiente manera:

a. Vías principales:

Son vías de continuidad considerable, que sirven de acceso a las áreas más importantes de la ciudad.

b. Vías Secundarias:

Vías suplementarias a las vías principales que sirven de acceso a las zonas de gran actividad.

c. Vías Colectoras:

Vías destinadas al servicio general de un sector ó urbanización y que sirven de enlace entre las vías principales y las secundarias.

d. Vías Locales:

Vías de tránsito menor cuya función principal es dar acceso a los lotes.

e. Vías Peatonales:

Vías destinadas principalmente al tránsito peatonal y ocasionalmente al tránsito de emergencia. Ver esquema gráfico.

#### 4.3 SECCIONES TÍPICAS DE CALLES Y AVENIDAS

a. Vías Interurbanas:

Derechos de Vía : 50.00 mts.

Línea de construcción : 30.00 mts.

Derecho de vía : 25.00 mts.

Línea de construcción : 17.50 mts.

b. Vías Principales

Derechos de vía : 20.00 mts.

Línea de construcción : 15.00 mts.

c. Vías secundarias

Derechos de vía : 15.00 mts.

Línea de construcción : 10.00 mts.

d. Vías Colectoras

Derecho de vía : 12.80 mts.

Línea de construcción : 8.90 mts.

ó

Derecho de vía : 12.00 mts.

Línea de construcción : 8.50 mts.

e. Vías Locales

Derecho de vía : 10.00 mts.

Línea de construcción : 7.50 mts.

f. Vías Peatonales o Veredas

Derecho de vía : 6.00 mts.

Línea de construcción : 5.50 mts.

Derecho de vía : 5.00 mts.

Línea de construcción : 5.00 mts.

ó

Derecho de vía : 3.00 mts.

Línea de construcción : 4.00 mts.

Nota:

Las especificaciones de las vías señaladas anteriormente regirán para toda nueva parcelación o urbanización que se realice en el Distrito de Penonomé. En los casos de vías existentes, se aplicarán las especificaciones establecidas en este documento.

Ver: Hoja del diseño de vías ideales (suplemento gráfico).



#### 4.4 DISPOSICIONES SOBRE LAS VIAS PUBLICAS

A continuación se expondrán las disposiciones más trascendentes relativas a las vías públicas.

- 4.4.1 Las nuevas urbanizaciones y parcelaciones que se autoricen por la oficina correspondiente de Desarrollo Urbano del Ministerio de Vivienda, deberán presentar un cuadro que especifique los derechos de vías (D.V.) y líneas de construcción (L.C.) de todas las calles de la urbanización, con lo cual táxativamente quedarán oficializados y formando partes integrantes del presente Plan Normativo.
- 4.4.2 Para los casos de las vía, en que no se les haya fijado el derecho de vía y/o línea de construcción, los interesados deberán presentar memorial escrito al Departamento de Desarrollo Urbano, correspondiente, para la demarcación oficial de la misma.
- 4.4.3 La demarcación de los ejes centrales, parámetros oficiales (línea de propiedad) y líneas de construcción a que se refiere este Plan Normativo estarán a cargo del Departamento de Desarrollo Urbano y contará con la asesoría del Ministerio de Obras Públicas.
- 4.4.4 El Municipio de Penonomé velará para que todas las aceras de la ciudad sean construídas por el propietario de cada lote, tal como lo establece el Artículo 1,316 del Código Administrativo. El ancho de cada acera tendrá un mínimo de 1.20 m. para las áreas residenciales y de 2.50 m. para las áreas comerciales y de gran actividad.
- 4.4.5 Cuando así requiera, el Municipio de Penonomé, podrá desarrollar un plan de construcción de aceras en

determinados sectores de la ciudad, inversión que podrá cobrarse por el sistema de valorización o cualquier otra forma de pago que disponga el Municipio.

- 4.4.6 Las secciones ideales para las vías públicas están insertadas en el suplemento gráfico, que complementa este documento.

nota- Las vías de servidumbres de 25.00 y 20.00 mts. son vías importantes dentro de la ciudad y nuestra recomendación de que tengan una línea de construcción de 5.00 mts. dentro de la línea de propiedad es con la intención de que los nuevos proyectos desarrollen el área de estacionamiento dentro de la propiedad, y no en el área de servidumbre pública y permitir a las autoridades locales, las futuras ampliaciones viales por motivo del crecimiento urbano de nuestras ciudades.

-Para la Carretera Interamericana recomendamos una línea de construcción de 30.00 mts. en vez de 25.00 mts. propuestos, ya que al igual que la recomendación anterior, es para que las futuras construcciones resuelvan sus necesidades de estacionamientos dentro del lote y no utilicen las servidumbres públicas, las cuales se requieren al momento de realizar un ensanche en la vía.

#### 4.5 NOMENCLATURA VIAL

Una de las maneras más conocidas y, también, eficaces para hacer buen uso de las calles, avenidas y otras clases de vías, ha sido y es la utilización de nomenclatura. Con ella, las características desfavorables que ya se han mencionado, relativas a la irregularidad de las manzanas, etc., se reducirían en su negativa influencia.

El sistema de Nomenclatura propuesto para la ciudad de Penonomé, cuenta con la siguiente organización estructural:



- a. El Eje Horizontal (Carretera Interamericana) señalará las vías que se ubican latitudinalmente, identificando las del Norte y las del Sur,, según la posición sobre o debajo de él que ocupen las mismas.
- b. Las vías paralelas al eje horizontal se clasificaron como avenidas o calles, hacia el norte o al sur de éste.
- c. Las vías que no atraviesan el eje horizontal pero que son más o menos paralelas a la carretera Interamericana tendrán categoría de calles dependiendo de su recorrido y derecho de vía.
- d. A partir del eje horizontal en sentido ascendente tendremos calle 1 norte, calle 2 norte, etc., y hacia el sur calle 1 sur, calle 2 sur, aumenta su número a medida que se alejan de este eje.

Las calles y avenidas que ya tienen nombres, continuarán denominándose de la misma manera, agregándoseles únicamente el número correspondiente a su posición secuencial. Por ejemplo, AVENIDA JUAN DEMOSTENES AROSEMENA ó Ave. 6ª norte.

#### 4.6 CUADRO DE DERECHO DE VIAS Y LINEAS DE CONSTRUCCION EXISTENTES Y PROPUESTAS PARA LA CIUDAD DE PENONOME.

Los siguientes cuadros recogen los datos más importantes relacionados con los derechos de vía y las líneas de construcción, tanto de las ya existentes, como de las propuestas, en la ciudad de Penonomé.

4.5.1 CUADRO DE DERECHOS DE VIAS Y LINEAS DE CONSTRUCCION: VIAS PUBLICAS IDEM con todas sus continuaciones.

4.5.2 CUADRO DE DERECHO DE VIAS Y LINEAS DE CONSTRUCCION: LOTIFICACIONES IDEM con todas sus continuaciones (OJO: a partir de la página).



CUADRO DE DERECHO DE VIAS Y LINEAS DE CONSTRUCCION  
EXISTENTES Y PROPUESTAS PARA LA CIUDAD DE PENONOME

NOMBRE DE LAS VIAS PUBLICAS	DERECHO DE VIA MTS.	LINEA DE CONS. MT.	ANCHO DE ACERA MT.	OBSERVACIONES
<u>VIAS INTERRURBANAS</u>				
CARRETERA INTERAMERICANA	50.00	30.00		
Vía de circunvalación (p)	25.00	17.5	1.20	De CIA en Llano Marín ha
Tramo 1	25.00	17.5	1.20	ta calle 28 de Nov.
Tramo 2	12.00	10.00	1.20	De int. con calle 28 de viembre hasta int. con V Sonadora.
Tramo 3	25.00	17.5	1.20	De Int. Vía Sonadora has Int. Vía Princ. Las Deli
Tramo 4	25.00	17.5	1.20	De Vía Princ. Las Delici hasta int. con Vía La P
Tramo 5	25.00	17.5	1.20	De vía La Pintada hasta lle Princ./Las Lomas
Tramo 6	25.00	17.5	1.20	De calle Princ. Las Loma hasta Int. con la CIA
Tramo 7	25.00	17.5	1.20	De la CIA hasta Int. con la Vía al Coco.
Tramo 8	25.00	17.5	1.20	De vía al Coco hasta int con la CIA en el sect. d Llano Marín.
<u>VIAS PRINCIPALES</u>				
Ave. Cincuentenario ó Ave 4ª	20.00	15.00	1.20	De calle 6 Norte hasta 7 nida 5 Norte
Ave Juan Demóstenes Aroseme a ó Ave. 6 Norte	20.00	15.00	1.20	De Int. con CIA hasta Ir con C. Damián Carles.
Ave. 6 A Norte	10.00	7.50	1.20	De calle 20 norte hasta calle 6ª Norte.
Ave. 9 Norte	20.00	15.00	1.20	Desde calle 50 Norte has Vía propuesta. circunv.
Ave. 10 Norte	20.00	15.00	1.20	De calle C de la Bda. Cristo Rey a la Vía Circ propuesta.
Ave 16 Norte o calle 1ª Las Lomas	20.00	15.00	1.20	Existente
Ave 16 A norte	15.00	10.00	1.20	Existente
Ave 24 Norte o Vía La Pintada	20.00	15.00	1.20	De puente San Antonio Ha ta fuera de los ejidos.
		108		

OMBRE DE LAS VIAS PUBLICAS	DERECHO DE VIA MTS.	LINEA DE CONS. MT.	ANCHO DE ACERA MT.	OBSERVACIONES
ve. 5 Sur o Ave. Hector Conte Bermudez	20.00	15.00	1.20	De la CIA hasta fuer de ejidos.
calle José P. Rodríguez ó calle 1 Sur.	20.00	15.00	1.20	Existente
calle 10 A. Sur ó prolong. de la calle José P. Rodríguez	15.00	10.00	1.20	De calle C de la lot Aguas Blancas hasta int. con calle 8ª Su
VIAS SECUNDARIAS				
ve. Héctor Conte Bermudez Ave. 5ª Norte	15.00	10.00	1.20	De la CIA hasta Int. con Ave. 6 norte
ve. Amador Guerrero ó 5 Norte	15.00	10.00	1.20	De calle 11 norte ha ta int. con Ave. 6ª Norte.
ve. Nicanor Rosas ó Ave. 5 Norte	15.00	10.00	1.20	De calle 11 norte a José Vásquez, hasta Puente de San Antoni
ve. Antonio Suárez ó Ave. 7	15.00	10.00	1.20	De calle 4 B Norte h ta calle V. Lorenzo calle 3 norte.
ve. 12 norte (propuesta)	15.00	10.00	1.20	Desde calle 48 norte hasta calle 65 norte
ve. 13 norte (propuesta)	15.00	10.00	1.20	Desde vía cincuenten rio hasta call 24 no te.
ve. 14 norte (propuesta)	15.00	10.00	1.20	Desde vía de circunv lación hasta interse con calle 24 norte.
ve. 15 norte o calle secundaria Las Lomas existente	15.00	10.00	1.20	Desde ave. 16 norte hasta fuera de los ejidos.
ve. 17 norte	15.00	10.00	1.20	Desde la vía de circ valación hasta calle 28 norte.



NOMBRE DE LAS VIAS PUBLICAS	DERECHO DE VIA MTS.	LINEA DE CONS. MT.	ANCHO DE ACERA MT.	OBSERVACIONES
Ave. 18 norte (propuesta)	15.00	10.00	1.20	Desde vía de circunv. hasta intersec. con calle la lotif. Buenos Aires
Ave. 19 norte	15.00	10.00	1.20	Desde calle 11 norte hasta la calle 6 norte.
Ave. 22 norte (propuesta)	15.00	10.00	1.20	Desde calle 42 norte hasta fuera de vía de Circunv.
Ave. 27 norte (existente propuesta)	15.00	10.00	1.20	Desde vía de Circunv. hasta serv. del Río Zaratí
Ave. 28 norte (exist. Propuesta)	15.00	10.00	1.20	Desde cantera hasta calle 41 norte, existente propuesta desde calle 41 norte hasta calle 38 norte
Ave. 29 norte (propuesta)	15.00	10.00	1.20	Desde calle 38 norte hasta inter. con calle 33 norte. (Las Delicias).
Ave. La Esperanza ó Ave. 1ª Sur	15.00	10.00	1.20	Ave. Existente
Ave. 2ª sur (propuesta)	15.00	10.00	1.20	Desde calle 3 sur hasta fuera de ejidos en la vía de circunv.
Ave. 3ª sur (propuesta) o camino de Lajas	15.00	10.00	1.20	Desde ave. 1ª sur hasta fuera de ejidos.
Ave. 4ª sur (propuesta)	15.00	10.00	1.20	Desde prolongación de avenida 1ª Sur de la Lot./ Vill. Nómé hasta servidumbre Qda. El Moreno.
Ave. 6 sur o calle 12 de sept.	15.00	10.00	1.20	Calle existente
Ave. 7ª Sur o antigua carretera nacional existente.	15.00	10.00	1.20	Calle existente
Calle 5 norte ó calle estudiante	15.00	10.00	1.20	Calle existente
Calle Damián Carles ó Calle 6 norte.	15.00	10.00	1.20	Desde la CIA hasta inter. con ave. 4 norte.
Calle 6 A Norte	10.00	7.50	1.20	Desde ace. 4 norte hasta inter. con la ave. 5 norte



CALLE DE LAS VIAS PUBLICAS	DERECHO DE VIA MTS.	LINEA DE CONS. MT.	ANCHO DE ACERA MT.	OBSERVACIONES
Calle 7ª norte (existente)	15.00	10.00	1.20	Desde Calle 11 norte ha: ta int. con calle José Vásquez
Calle 8 norte o Calle El Carmen	15.00	10.00	1.20	
Calle 15 norte o calle de Las Rosas	15.00	10.00	1.20	
Calle 12-A Norte	15.00	10.00	1.20	Prolong. de C-A de Eñ Prado
Calle 18 norte ó calle del Ce- nterio.	15.00	10.00	1.20	
Calle 18 A Norte	10.00	7.50	1.20	
Calle 19 norte	15.00	10.00	1.20	Desde calle 20 norte ha: ta ave. 5 norte.
Calle 21 norte	15.00	10.00	1.20	Desde ave. 5 hasta Serv del Río Zaratí.
Calle 23 norte (propuesta)	15.00	10.00	1.20	Desde calle 15 norte ha: ta ave. Nicanor Rosas
Calle 24 norte ó del IFARHU	15.00	10.00	1.20	
Calle 28 norte (existente)	15.00	10.00	1.20	
Calle 29 norte (propuesta)	15.00	10.00	1.20	Desde serv. del Río Zar atí hasta inter. con ave 14 norte.
Calle 30 norte (propuesta)	15.00	10.00	1.20	Desde ave. 18 norte has ave. 16 norte.
Calle 31 norte (existente)	15.00	10.00	1.20	
Calle 33 norte ó vía principal de Las Delicias	15.00	10.00	1.20	Desde el puente murciel guero hacia Las Delicia
Calle 34 norte (propuesta)	15.00	10.00	1.20	Desde ave. 29 norte has fuera de la vía de Circ
Calle 35 norte (propuesta)	15.00	10.00	1.20	Desde ave. 29 norte has int. con la vía de Circ
Calle 36 norte (propuesta)	15.00	10.00	1.20	
Calle 37 norte (propuesta)	15.00	10.00	1.20	Desde vía de circ. hast int. con calle 37 A nor

NOMBRE DE LAS VIAS PUBLICAS	DERECHO DE VIA MTS.	LINEA DE CONS. MT.	ANCHO DE ACERA MT.	OBSERVACIONES
Calle 37 A. Norte	10.00	7.50	1.20	Desde calle 38 norte in con calle 37 A norte
Calle 39 norte	15.00	10.00	1.20	Existente
Calle 39 A norte (propuesta)	15.00	10.00	1.20	Desde ave. 28 norte has int. con ave. 26 norte
Calle 39 norte	12.00	8.50	1.20	
Calle 41 norte (existente)	15.00	10.00	1.20	
Calle 43 norte	15.00	10.00	1.20	Desde ave. 28 norte has serv. del Río Zaratí
Calle 48 norte	15.00	10.00	1.20	Desde ave. 6ª norte has inter. con calle 45 no
Calle 49 norte (propuesta)	15.00	10.00	1.20	Desde ave. 12 norte/ca circ. salida
Calle 50 norte	15.00	10.00	1.20	Desde la ave. 8 norte l ta calle B de la Lotif. Cristo Rey
Calle 51 norte	15.00	10.00	1.20	Desde Villa Inmaculada hasta int. con calle F lot. Corazón de Jesús
Calle 52 norte ó calle 28 de Nov.	15.00	10.00	1.20	
Calle 53 norte (existente)	12.00	8.50	1.20	
Calle 57 norte (propuesta)	15.00	10.00	1.20	Desde calle 45 norte ha ta calle 52 norte
Calle 63 norte (propuesta)	15.00	10.00	1.20	Desde CIA hasta Vía de circunv. propuesta.
Calle 65 norte ó calle a Lot. Centenario	15.00	10.00	1.20	Desde CIA hasta vía de circ. propuesta.
Calle 66 norte o calle de Las Aldeas (existente)	15.00	10.00	1.20	Desde CIA hasta vía de circun. propuesta.
Calle 67 norte ó camino a Aguas Blancas (exsitente)	15.00	10.00	1.20	Desde CIA hasta lugar p blado de Aguas Blancas.
Calle 68 norte (propuesta)	15.00	10.00	1.20	Desde CIA hasta inter. con calle 66 norte.

NOMBRE DE LAS VIAS PUBLICAS	DERECHO DE VIA MTS.	LINEA DE CONS. MT.	ANCHO DE ACERA MT.	OBSERVACIONES
Calle 69 norte (existente)	15.00	10.00	1.20	Desde CIA hasta vía de circ. prop. (Ll. Marín)
Calle 1ª sur o calle San Agustín	15.00	10.00	1.20	
Calle 2ª sur (prop.)	15.00	10.00	1.20	Desde calle 1ª sur hasta Ave. 1ª sur.
Calle 6 sur	15.00	10.00	1.20	Desde ave. 4 Sur hasta int. con ave. Héctor Co te Bermúdez.
Calle 7 Sur	15.00	10.00	1.20	Desde ave. 4 sur hasta calle 16 sur.
Calle 11 sur o calle Cerro Centenario	15.00	10.00	1.20	Desde vía de circ. hasta calle 5 sur.
Calle 11 A Sur	12.00	8.50	1.20	Prolong. de calle D. de lot. Las Delicias
Calle 12 sur	15.00	10.00	1.20	Desde CIA hasta int. con C de lot. Esperanza Sánt
Calle 12 A Sur	12.00	8.50	1.20	Desde calle C hasta int. con calle 5ª sur.
Calle 13 sur o calle San José	15.00	10.00	1.20	Desde CIA hasta vía de circ. propuesta.
Calle 14 sur	15.00	10.00	1.20	Desde CIA hasta inter. con la vía de circunv.
Calle 15 sur	15.00	10.00	1.20	Desde calle 13 sur hasta inter. con la CIA.
Calle 16 sur	15.00	10.00	1.20	Desde calle 14 sur hasta inter. con la CIA
Calle 17 sur o calle a la Hortiga	15.00	10.00	1.20	Llano Marín (existente)
Calle 18 sur o Calle A	15.00	10.00	1.20	Desde ave. 5ª hasta C-10



NOMBRE DE LAS VIAS PUBLICAS	DERECHO DE VIA MTS.	LINEA DE CONS. MT.	ANCHO DE ACERA MT.	OBSERVACIONES
<u>VIAS COLECTORAS</u>				
Ave. la Norte ó Guillermo Rosas	12.00	8.50	1.20	
Ave. 2ª Norte	12.00	8.50	1.20	
Ave 3ª Norte	12.00	8.50	1.20	
Ave. 3-A Norte (propuesta)	10.00	8.50	1.20	Desde calle 3ª norte h ta calle 6ª norte
Ave. 8 Norte	12.00	8.50	1.20	
Ave 11 Norte (propuesta)	12.00	8.50	1.20	Desde calle 45 norte h ta calle G de IV Cente
Ave. 20 norte	12.00	8.50	1.20	
Ave. 21 norte	12.00	8.50	1.20	
Ave. 23 norte	12.00	8.50	1.20	
Ave. 25 norte	12.00	8.50	1.20	
Ave. 26 norte	12.00	8.50	1.20	
Calle 1ª norte o Calle Domingo Máiz	12.00	8.50	1.20	
Calle 2ª norte o calle 3 de Nov.	12.00	8.50	1.20	
Calle 3ª norte o Calle Rafael Fiserick	12.00	8.50	1.20	
Calle 4 Norte o calle Alejandro Posada	12.00	8.50	1.20	
Calle 4ª norte o Alejandro Posada	10.00	7.50	1.20	
Calle 4-B Norte	12.00	8.50	1.20	
Calle 4-C Norte	12.00	8.50	1.20	
Calle 4-D Norte	12.00	8.50	1.20	
Calle 8-A Norte ó Aquilino Tejeira	12.00	8.50	1.20	
Calle 9 Norte	12.00	8.50	1.20	

NUMERO DE LAS VIAS PUBLICAS	DERECHO DE VIA MTS.	LINEA DE CONS. MT.	ANCHO DE ACERA MT.	OBSERVACIONES
Calle 11 norte ó José Vásquez	12.00	8.50	1.20	Calle existente
Calle 12 norte o calle 11 de oct.	12.00	8.50	1.20	Calle existente
Calle 16 norte ó calle de la Guardia	12.00	8.50	1.20	Calle existente
Calle 16-A norte (Calle Chiquita)	12.00	8.50	1.20	Calle exist. desde call Chiquita hasta C. Laure no Jaén.
Calle 17 norte ó calle Brisas del Tatí	12.00	8.50	1.20	Desde calle 6B norte ha ta inter.
Calle 20 norte	12.00	8.50	1.20	Desde calle 19 norte de de calle 15 norte hasta ave. 16 norte.
Calle 25 norte	12.00	8.50	1.20	Calle existente
Calle 27 norte	12.00	8.50	1.20	Desde int. calle 15-nor hasta int. ave. 16 A no te.
Calle 32 norte o camino a sardina (existente)	12.00	8.50	1.20	
Calle 42 norte	12.00	8.50	1.20	Desde ave. 24 norte has inter. ave. 25 norte.
Calle 44 norte	12.00	8.50	1.20	Desde ave. 27 norte has inter. con vía de circ. prop.
Calle 46 norte	12.00	8.50	1.20	Desde ave. 6 norte hast int. con calle 45 norte
Calle 47 norte	12.00	8.50	1.20	Desde calle 46 norte si salida.
Calle 54 norte	12.00	8.50	1.20	Calle 45 norte hasta ca 45 norte.
Calle 55 norte	12.00	8.50	1.20	Desde calle 53 norte ha ta calle 54 norte
Calle 56 norte	12.00	8.50	1.20	Desde calle 45 norte in con c. 57 norte
Calle 58 norte	12.00	8.50	1.20	Desde calle 57 Norte ha ta calle 59 norte.

OMBRE DE LAS VIAS PUBLICAS	DERECHO DE VIA MTS.	LINEA DE CONS. MT.	ANCHO DE ACERA MT.	OBSERVACIONES
Calle 59 Norte	12.00	8.50	1.20	Desde Calle F. de la Lc Corazón de Jesús hasta int. con calle 52 norte
Calle 60 Norte o Antiguo Camino a Sonadora	12.00	8.50	1.20	Desde calle 45 norte ha cia fuera de los ejidos
Calle 61 Norte o calle del Campo de juego de Chigoré	12.00	8.50	1.20	Desde calle 45 norte ha ta calle 60 norte.
Calle 62 norte	12.00	8.50	1.20	Desde ave. 12 norte has la vía de circunv.
Calle 64 Norte	12.00	8.50	1.20	Desde CIA hasta la ave. Norte.
Calle 70 Norte (Llano Marín)	12.00	8.50	1.20	Desde calle 3 Norte has intersec.
Calle 72 Norte	12.00	8.50	1.20	Desde la calle 3 norte hasta intersec. con cal 50 norte
Calle 3 Sur	12.00	8.50	1.20	Desde la CIA hasta ave. sur.
Calle 4 Sur	12.00	8.50	1.20	Desde la CIA hasta ave. Sur.
Calle 9 sur	12.00	8.50	1.20	Desde la prolongación c Ave. 2 de Villa Nomé has inter. con calle 6 Sur.
Calle 8 Sur	12.00	8.50	1.20	Desde ave. 5 sur hasta inter. con calle 11 sur.
Calle 5 Sur	12.00	8.50	1.20	Desde la calle Héctor Co te Bermúdez hasta inter. con la CIA a la altura c LLano Marín.
Calle 19 Sur o Calle B.	12.00	8.50	1.20	Desde Ave. 5 Sur hasta serv. de la Qda. Los Pav
Calle 20 Sur o Calle C.	12.00	8.50	1.20	Desde la Ave. 5 hasta in con serv. de la Qda. Los Pavos y de allí hasta in con calle 11-a Sur.



NOMBRE DE LAS VIAS PUBLICAS	DERECHO DE VIA MTS.	LINEA DE CONS. MT.	ANCHO DE ACERA MT.	OBSERVACIONES
Calle 21 Sur o calle Cristobal Araúz	12.00	8.50	1.20	Desde calle 18 Sur hast. inter. terrenos del Mol.
Calle 22 Sur o Calle E.	12.00	8.50	1.20	Desde Ave. 5 Sur hasta inter. con calle 10 A S
Calle 23 Sur	12.00	8.50	1.20	Cerro centenario
Calle 24 sur	12.00	8.50	1.20	Cerro centenario
<u>VIAS LOCALES</u>				
Calle 10 Norte (existente)	10.00	7.50	1.20	Desde marginal de la Av. Norte hasta Calle 6 nor
Calle 10 A Norte (existente)	10.00	7.50	1.20	Desde Calle 6 Norte has calle 10 Norte.
Calle 11 A. Norte (existente)	10.00	7.50	1.20	Desde calle 11 norte has calle 6-A Norte.
Calle 11 B. Norte (existente)	10.00	7.50	1.20	
Calle 11 C. Norte (existente)	10.00	7.50	1.20	
Calle 11 D. Norte (existente)	10.00	7.50	1.20	
Calle 13 Norte (existente)	10.00	7.50	1.20	Desde calle 12 Norte has intersec. Ave. 16 A. Nor
Calle 14 Norte	10.00	7.50	1.20	Desde calle 12 norte has calle 13 norte.
Calle 22 Norte (existente)	10.00	7.50	1.20	Desde Ave. 5 Norte hasta Serv. del Río Zaratí (calle sin salida).
Calle 26 Norte (existente)	10.00	7.50	1.20	Desde Calle 12 Norte has ta intersec. con la Ave. 16-A Norte.
Calle 71 Norte (existente)	10.00	7.50	1.20	Desde 5 Norte hasta Cal San Antonio.
Calle 73 Norte	10.00	7.50	1.20	Desde calle 72 Norte (calle sin salida) Altos del Chorrillo.
Calle 25 sur	10.00	7.50	1.20	Cerro Centenario
Calle 26 sur	10.00	7.50	1.20	Cerro centenario

NOMBRE DE LAS VIAS PUBLICAS	DERECHO DE VIA MTS.	LINEA DE CONS. MT.	ANCHO DE ACERA MT.	OBSERVACIONES
<u>VIA PEATONAL O VEREDA</u>				
Vereda 11 Norte	7.00	6.00		
Vereda 12	7.00	6.00		
Vereda 13	7.00	6.00		
Vereda 14	7.00	6.00		
Vereda 25	7.00	6.00		
Vereda 26	7.00	6.00		
Vereda 27 Norte	7.00	6.00		
Vereda 28	7.00	6.00		
Vereda 1 Sur	7.00	6.00		
Vereda 2 Sur	7.00	6.00		
Vereda 3 sur	7.00	6.00		
Vereda 4 sur	7.00	6.00		
Vereda 6 Norte	6.00	5.50		
Vereda 1 norte	5.00	5.00		
Vereda 2 norte	5.00	5.00		
Vereda 3 norte	5.00	5.00		
Vereda 4 Norte	5.00	5.00		
Vereda 5 Norte	5.00	5.00		
Vereda 8 norte	5.00	5.00		
Vereda 9-A	5.00	5.00		
Vereda 15 Norte	5.00	5.00		
Vereda 16 Norte	5.00	5.00		
Vereda 17 Norte	5.00	5.00		
Vereda 22 Norte	5.00	5.00		
Vereda 23 Norte	5.00	5.00		
Vereda 24 Norte	5.00	5.00		
Vereda 5 Sur	5.00	5.00		
Vereda 6 Sur	5.00	5.00		
Vereda 7 Sur	5.00	5.00		
Vereda 8 Sur	5.00	5.00		
Vereda 6 A Norte	3.00			
Vereda 18 Norte	3.00			

NOMBRE DE LAS VIAS PUBLICAS	DERECHO DE VIA MTS.	LINEA DE CONS. MT.	ANCHO DE ACERA MT.	OBSERVACIONES
Vereda 19 Norte	3.00	2.50		
Vereda 20 Norte	3.00	2.50		
Vereda 21 Norte	3.00	2.50		
Vereda 9 Sur	2.00	2.50		
Vereda 7 Norte	1.50	2.50		
Vereda 7-A Norte	1.50	2.50		
Vereda 9 Norte	1.50	2.50		
Vereda 10 Norte	1.50	2.50		



OMBRE DE LAS VIAS PUBLICAS	DERECHO DE VIA MTS.	LINEA DE CONS. MT.	ANCHO DE ACERA MT.	OBSERVACIONES
<u>NOTIFICACION ARAUCA</u>				
Calle A.	15.00	10.00	1.20	
Calle B.	12.00	8.50	1.20	
<u>URBANIZACION AGUAS BLANCAS O LAS</u>				
<u>DELICIAS</u>				
Calle José P. Rodríguez	20.00	12.50	1.20	
Calle 12 de Septiembre	15.00	10.00	1.20	
Calle C	15.00	8.50	1.20	
Calle D	12.00	8.50	1.20	
Calle E	12.00	8.50	1.20	
Calle F	12.00	8.50	1.20	
Calle G	12.00	8.50	1.20	
Calle P	12.00	8.50	1.20	
Calle A	10.00	5.00	1.20	
<u>NOTIFICACION BUENOS AIRES</u>				
Calle A	15.00	10.00	1.20	
Calle 1ª	12.00	8.50	1.20	
Calle 2ª	12.00	8.50	1.20	
<u>NOTIFICACION CORAZON DE JESUS</u>				
Calle A	12.00	8.50	1.20	
Calle B	12.00	8.50	1.20	
Calle C	12.00	8.50	1.20	
Calle D	12.00	8.50	1.20	
Calle E	12.00	8.50	1.20	
Calle F	12.00	8.50	1.20	

OMBRE DE LAS VIAS PUBLICAS	DERECHO DE VIA MTS.	LINEA DE CONS. MT.	ANCHO DE ACERA MT.	OBSERVACIONES
<u>LOTIFICACION CRISTO REY</u>				
Calle A	10.00	7.50		
Calle B	10.00	7.50		
Calle C	10.00	7.50		
Calle D	10.00	7.50		
Calle E	10.00	7.50		
Calle F	10.00	7.50		
Vereda 2	5.00			
Vereda 9	5.00			
Vereda 1	3.00			
Vereda 6	3.00			
Vereda 4	2.00			
Vereda 7	2.00			
Vereda 8	2.00			
Vereda 10	2.00			
Vereda 11	2.00			
Vereda 3	1.50			
Vereda 5	1.50			
<u>LOTIFICACIONES BRISAS DEL ZARATI</u>				Aprobadas
Calle A	15.00	10.00	1.20	
Calle B	12.00	8.50	1.20	
Calle C	12.00	8.50	1.20	
<u>LOTIFICACIONES LAS DELICIAS U 8 DE DICIEMBRE</u>				
Calle José P. Rodríguez o Calle A	20.00	12.50	1.20	
Calle B	12.00	8.50	1.20	

OMBRE DE LAS VIAS PUBLICAS	DERECHO DE VIA MTS.	LINEA DE CONS. MT.	ANCHO DE ACERA MT.	OBSERVACIONES
<u>LOTIFICACION LAS DELICIAS U 8 DE DICIEMBRE</u>				
Calle C	12.00	8.50	1.20	
Calle D	12.00	8.50	1.20	
Calle E	12.00	8.50	1.20	
Calle F	12.00	8.50	1.20	
Vereda A	7.00	6.00		
Vereda B	7.00	6.00	1.20	
Vereda C	7.00	6.00	1.20	
Vereda D	4.00	4.50		
<u>LOTIFICACION ESPERANZA SANCHEZ</u>				
Calle Manuel Robles	15.00	10.00	1.20	
Calle A	15.00	10.00	1.20	
Calle C	15.00	10.00	1.20	
Calle C	15.00	10.00	1.20	
Calle B	12.00	8.50	1.20	
Calle E	12.00	8.50	1.20	
Calle F	12.00	8.50	1.20	
<u>LOTIFICACION EL PRADO</u>				
Calle A	15.00	10.00	1.20	
Calle B	15.00	10.00	1.20	
Calle C	15.00	10.00	1.20	
Calle D	15.00	10.00	1.20	
<u>LOTIFICACION HATO DE LA LUNA</u>				
Calle A	12.00	8.50	1.20	
Calle B	12.00	8.50	1.20	



OMBRE DE LAS VIAS PUBLICAS	DERECHO DE VIA MTS.	LINEA DE CONS. MT.	ANCHO DE ACERA MT.	OBSERVACIONES
<u>LOTIFICACION HATO DE LA LUNA</u>				
Calle C	12.00	8.50	1.20	
<u>LOTIFICACION MIRAFLORES</u>				
Calle A ó 18 sur	15.00	10.00	1.20	
Calle B ó 19 sur	12.00	8.50	1.20	
Calle C ó 20 sur	12.00	8.50	1.20	
Calle E ó 22 sur	12.00	8.50	1.20	
Calle Cristobal Arauz ó 21 Sur	12.00	8.50	1.20	
Calle D ó Calle 5 sur	12.00	8.50	1.20	
<u>LOTIFICACION LAS RAICES</u>				
Calle A ó Victor de la Guardia	12.00	8.50	1.20	No existen aceras en las calles.
Calle B	12.00	8.50	1.20	
Calle C	12.00	8.50	1.20	
Calle D	12.00	8.50	1.20	
Calle E ó Calle Zarati	12.00	8.50	1.20	
Calle F	12.00	8.50	1.20	
<u>LOTIFICACION IV CENTENARIO</u>				
Calle A	15.00	10.00	1.20	Existe acera
Calle G	15.00	10.00	1.20	en todas las
Calle B	12.00	8.50	1.20	calles
Calle C	12.00	8.50	1.20	
Calle D	12.00	8.50	1.20	

NOMBRE DE LAS VIAS PUBLICAS	DERECHO DE VIA MTS.	LINEA DE CONS. MT.	ANCHO DE ACERA MT.	OBSERVACIONES
<u>LOTIFICACION IV CENTENARIO</u>				
Calle E	12.00	8.50	1.20	
Calle F	12.00	8.50	1.20	
<u>LOTIFICACION VILLA MIRAFLORES</u>				
Calle A	12.00	8.50	1.20	
<u>LOTIFICACION VILLA INMACULADA</u>				
Calle Fen	12.00	8.50	1.20	no existen aceras en
Calle Santa Maria	12.00	8.50	1.20	las calles
Calle Luis F.	12.00	8.50	1.20	
<u>LOTIFICACION VILLA CUMBRERA</u>				
Calle C	15.00	10.00	1.20	no existen aceras
Calle A	12.00	8.50	1.20	en las calles
Calle B	10.00	7.50	1.20	
Calle D	10.00	7.50	1.20	
<u>LOTIFICACION VILLA NOME</u>				
Ave. 1ª	12.00	10.00	1.20	no existen aceras
Ave. 2ª	12.00	8.50	1.20	en las calles
Calle 1ª	12.00	8.50	1.20	
Calle 2ª	12.00	8.50	1.20	
Calle 3ª	12.00	8.50	1.20	

Cuadro Nº 4 Estructura Urbana y Equipamiento Básico  
Propuesto para el Area Sub-urbana de Colón. Año 1980-2000

(Ver Anexo Nº 3)

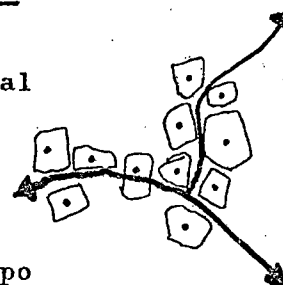
Cantidad de Unidades	Unidad de Jerarquía	Población Máxima al año 2000	Equipamiento básico Propuesta por unidad de jerarquía	Terreno (has)	Observaciones
+ 13	Vecindario	5000-8000	a) Escuela Primaria	1.0	Se propone un radio de influencia promedio de 600 metros
3	Sector	20,000	a) Escuela Secundaria b) Centro de Salud c) Parque deportivo	1.0 0.1 3.77	Se proponen tres (3) Sectores: Cativá, Sabanita, Puerto Pilon
1	Macrosector	45,000	a) Mercado Público (sub-centro comercial) b) Policlínica (Ver observación). c) Complejo deportivo d) Parque turístico-recreativo. e) Servidumbre costanera	10.48 0.4 5.55 2.5 2.1	El Macrosector lo integran los sectores de Sabanita y Puerto Pilon. La Policlínica es una alternativa a los Centros de Salud.
1	Area Sub-urbana	66,190	----		Las facilidades básicas se localizan en la Ciudad de Colón y en la región.

Fuentes: a) "Servicios Comunes para Conjuntos Habitacionales", BID  
 b) "Normas sobre facilidades Comunes", Ministerio de Salud  
 c) "Evolución de la Construcción del Edificio Individual a las nuevas Ciudades, pasando por los polígonos" Llamado, José Fonseca.



### 3.2. Facilidades de Vecindario

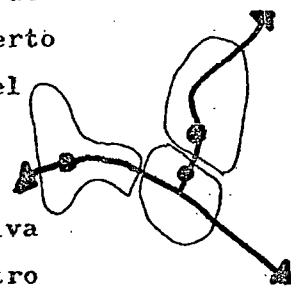
Escuelas Primarias: En el polígono urbano (ejidos) demarcado para el área suburbana se ha detectado la necesidad de ubicar ocho (8) nuevos - centros escolares que deberán absorber la demanda estudiantil al año 2000, conjuntamente con los centros escolares existentes. El radio de influencia utilizado cuenta con un promedio de 600 metros y fue determinado tomando como base la estructura urbana del área, la distribución actual de las escuelas y la densidad prevista al año 2000 de 50 hab/ha.



Una distribución más económica de las escuelas podrá apelar a una mayor utilización del equipamiento escolar existente (turnos dobles), lo que implicaría radios de influencia hasta de 900 metros y poblaciones no recomendables hasta de 12,500 hab por vecindario.

### 3.3. Facilidades de Sector:

Escuelas Secundarias: Se propone la creación de una (1) escuela secundaria en el sector de Puerto Pilon; y la creación de un segundo ciclo en el sector de Sabanita.



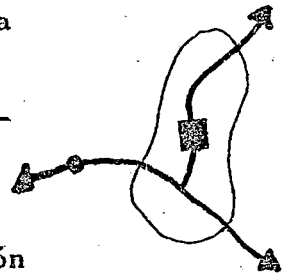
Centro de Salud: Se propone como una alternativa la creación de un Centro de Salud en Cativá, otro Centro de Salud en Puerto Pilon, y la ampliación del Centro de Salud de Sabanita. La contra-partida a esta disposición del equipamiento de Salud se ofrece a nivel de macrosector. El Centro de Salud de Cativá puede optar por dos localizaciones: en el área canalera al Sur de la Carretera Transistmica

o al Oeste de la barriada Llano Bonito.

Parque Deportivo: Considerando la dificultad de disponer terrenos adecuados para la instalación de facilidades recreativas, se ha propuesto la instalación de un parque deportivo a nivel de Sector en Cativá. Las facilidades recreativas para los Sectores de Puerto Pilón y Sabanita se propuso solucionarlas a nivel de macrosector.

### 3.4. Facilidades de Macrosector:

Mercado Público: Se propone la creación de un mercado público como la fase inicial de un sub-centro comercial intermedio entre Sabanita y Puerto Pilón. Este subcentro eventualmente albergará comercio especializado de tipo esporádico como farmacia, zapatería, etc.



Policlínica: Una alternativa a la distribución del equipamiento de salud por sectores se ofrece en la posibilidad de instalar una policlínica - adyacente al subcentro urbano propuesto entre Sabanita y Puerto Pilón. El actual Centro de Salud de Sabanita se deberá trasladar a Cativá donde funcionará a nivel de sector.

Parques de Macrosector: Se propone la creación de un complejo deportivo próximo al subcentro urbano, para la atención de las demandas de recreo activo. Se propone la creación de un parque turístico-recreativo en la punta de Bahía Las Minas que será complementado por una vereda

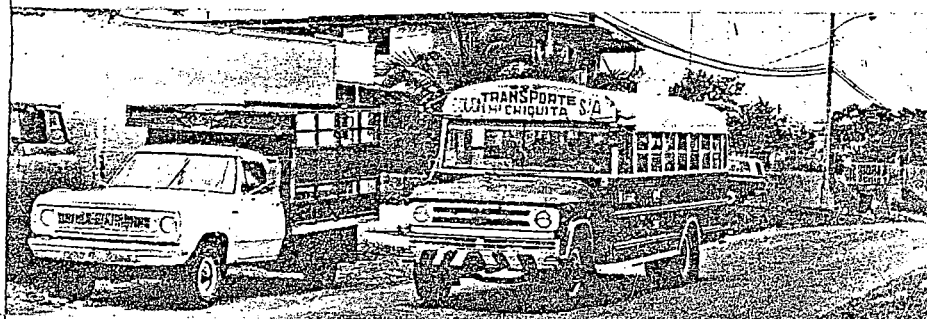
de circunvalación peatonal con un mínimo de 5.00 metros de servidumbre en área urbana y de 100.00 metros en área no urbana o no urbanizada.

### Plan Vial

(Ver Anexo N°2)

Básicamente el sistema vial propuesto pretende lograr continuidad en el flujo vehicular, así como introducir mejoras que permitan una circulación más eficiente en el área suburbana de la Ciudad de Colón. El Plan considera 5 categorías de vías incluyendo la menor, y no menos importante vereda peatonal, tan prolífera en estas áreas urbanas.

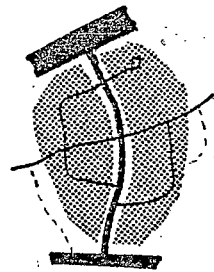
Categorización  
de Vías





En el Cuadro Nº 5 aparecen las propuestas para la categorización de las vías, en base a las cuales se determinaron los ajustes en las servidumbres existentes, como aparecen incluidos en el listado sub-siguiente, por corregimiento. (Ver Cuadro Nº 6)

A continuación se ofrece una síntesis de las principales proposiciones del Plano Vial:



1. Vías Principales: Se proponen como tales la Carretera Transístmica y el proyecto de vía de circunvalación Sabanita-Río Alejandro. En la Carretera Transístmica se propone un ensanche a cuatro (4) carriles y vías marginales entre Sabanita y Cativá.

2. Vía Secundaria: Se propone la normalización de la servidumbre urbana de la Carretera a Portobelo a 20.00 metros mínimo, como consecuencia del proyecto de la Vía de Circunvalación Sabanita/Río Alejandro y del desarrollo urbano existente en sus márgenes.

3. Vías Colectoras: El establecimiento de las vías colectoras generales, ha afectado a las vías de acceso de las urbanizaciones Santa Rita, San Mateo, y Nuevo Reparto San Isidro, principalmente.

Estas urbanizaciones, en ausencia de un plan vial y de zonificación se desarrollaron sobre una estrecha estructura vial que no corresponde a los requisitos de funcionamiento actuales.

Como propuesta destaca la vía colectora Sabanita-Cativá que aprovecha los terrenos viales existentes en las Urbanizaciones "Martin Luther King", "Barriada San Martín", y "Barriada San Pedro". También destacan las vías colectoras propuestas entre la Carretera Transístmica y la Carretera a Portobelo (Tramo Actual) en el área de Sabanita.

4. Vías Locales: El origen espontáneo de las comunidades suburbanas de Colón, sumado a la falta de criterios técnicos-legales que proporcionara un ordenamiento mínimo en las construcciones y desarrollos urbanos, dificultan el establecimiento de una sección vial típica mínima para las vías municipales, y aún privadas, existentes. Se ha optado por proponer el derecho de vía mínimo, para las vías existentes en general (D.V. = 10.00 mts.); y proponer un derecho de vía, mas recomendable, para las futuras vías locales (D.V. = 12.00 mts.).

Cada caso particular que no se ajuste a esta norma será debidamente registrada por las Autoridades Urbanísticas correspondientes a fin de ir actualizando, hasta el detalle, las secciones viales reales tomadas directamente de los trabajos de campo.

5. Veredas: La vía peatonal, ocasionalmente vehicular, es un tipo de infraestructura que está ampliamente difundido en las áreas pobladas suburbanas de Colón. El establecimiento de los "status" de municipal o privado de la servidumbre, del material de rodadura y de su alineamiento, corresponde más bien a planes parciales de consolidación urbana. Sin embargo el Plan Vial establece, como principio, las secciones viales mínimas a ser aplicadas en los diversos casos.

Cuadro N<sup>o</sup> 5

PROPUESTA DE CATEGORIZACION  
DE LA VIALIDAD PARA EL AREA  
SUBURBANA DE LA CIUDAD DE COLON

Categorización	Aspectos de Diseño en base a su función	Derecho de Vía Mínimo	Línea de Construcción
1. Vías Principales	Proveen unidad y comunicación entre áreas urbanas contiguas. Representan los límites de los vecindarios y barriadas e incluso del área de expansión urbana. Se prohibirá el estacionamiento. Se ubicarán señales y semáforos donde se requieran.	60.96 - 30.00 mts.	30.48
2. Vías Secundarias	Vía más importante de suministro de tráfico a las vías principales.	20.00 mts.	15.00
3. Vías Colectoras	Proveen movimiento vehicular entre las vías locales y las vías de jerarquías superiores.	15.00 mts.	12.50
4. Vías Locales	Conducen generalmente a las vías colectoras. Representan el destino final del sistema urbano.	10.00 - 12.00 mts.	7.50 - 8.50 mts.
5. Veredas	Vía de carácter local de uso peatonal y/o vehicular.	3.00 - 5.00 mts.	4.00 - 5.00 mts.



#### IV. El Plano Regulador Urbano

##### 1. Zonas de Desarrollo Prioritario (Ver Anexo N°1)

De acuerdo a los usos del suelo propuestos se han definido cinco zonas básicas, que contarán con sus propias normas de desarrollo y se regirán por la siguiente nomenclatura:

##### 1.1. Zonas Residenciales (ZR)

###### Zona Residencial Municipal (ZR-Mun.)

Corresponde a los casos en que se dan situaciones "especiales de hecho" y en donde los municipios actúan como urbanizadores y propietarios de las tierras.



###### Zona Residencial Especial (ZR-E)

Define los casos existentes en los que el Ministerio de Vivienda o empresas urbanizadoras particulares han desarrollado proyectos integrales de vivienda de baja densidad.



###### Zona Residencial de Baja Densidad (ZR-1)

Es la zona que permite usos unifamiliares y bifamiliares hasta de 200 hab./has. Tiene el propósito general de consolidar el carácter residencial de las áreas pobladas existentes.



###### Zona Residencial de Media Densidad (ZR-2)

La zona tiene el propósito de promover el desarrollo de un nuevo centro urbano de expansión propuesto para el área de Sabanita/Puerto Pilón, permitiendo una gran modalidad en la composición arquitectónica y urbanística con densidades de población hasta de 400 hab/has.

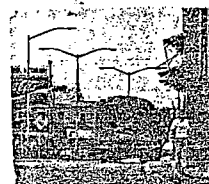
###### Zona Residencial de Alta Densidad (ZR-M<sub>1</sub>)

La zona define los proyectos residenciales multifamiliares existentes o propuestos por el Ministerio de

Vivienda. El Plan considera nuevos emplazamientos de alta densidad en las proximidades de las vías principales del área suburbana promoviendo el desarrollo de los centros urbanos de expansión propuestos en Sabanita/Puerto Pilón y "Palo Quemado".

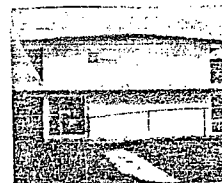
#### 1.2. Zonas Comerciales (ZC)

Las zonas comerciales propuestas están todas subordinadas a las densidades y características de las áreas residenciales donde podrán darse en forma aislada o combinada. El propósito es permitir que se introduzcan los servicios comerciales urbanos (ZC-2) y comerciales vecinales (ZC-3), indispensables para el funcionamiento integral del área. La zonificación general propuesta incluye el área escogida para el futuro subcentro urbano de Sabanita/Puerto Pilón.



#### 1.3. Zonas Institucionales (ZIn)

Previendo otras necesidades de servicios no comerciales se establecen las normas de desarrollo que regularían el establecimiento de entidades gubernamentales, educativas y hospitalarias como complemento de las zonas residenciales. (ZIn-E; ZIn-H).



#### 1.4. Zona Recreativa (ZRec)

La zona recreativa se refiere a la punta de Bahía las Minas y otras áreas de uso público existentes, y tiene el propósito de reservar estas tierras para fines de esparcimiento de la población local e incluso regional.



#### 1.5. Zonas Industriales (Z-I)

Se ha considerado el establecimiento de nuevos usos industriales dentro de los centros de expansión urbana de Palo Quemado y Sabanita/ Puerto

- . Pílon. En estas zonas, los usos industriales podrán darse en forma aislada o combinada con los usos residenciales y comerciales.

2.- Zonas Urbanas de Desarrollo Diferido (Ver Anexo Nº 4)

(La Represa, Santa Rita Arriba, Villa Alondra, Qda. López.

La declaración de desarrollo diferido en las áreas urbanas así determinadas, tiene el efecto de mantener los usos del suelo existentes, hasta que estudios más integrales, determinen su destino definitivo.

En este sentido las autoridades urbanísticas competentes deberán negar las solicitudes para la ejecución de proyectos de urbanización en zonas de desarrollo diferido.

Las excepciones deberán estar fundadas técnicamente en consideraciones derivadas de exigencias de tipo social.



Cuadro Nº 6

Descripción de las Categorías de Vías,  
Servidumbres y Líneas de Construcción Existentes,  
Propuestas por el Plan Vial, por Corregimiento

CORREGIMIENTO DE PUERTO PILON

<u>Categorías de Vías</u>	<u>Derecho de Vía</u>	<u>Línea de Construcción</u>	<u>Observaciones</u>
<u>Vía Principal</u>			
1. Carretera de Circunvalación (Sabanita-Pto. Pilón)	30.00	20.00	Tramo Propuesto (T.P.)
<u>Vía Secundaria</u>			
1. Carretera a Portobelo	20.00	15.00	Tramo existente (T.E.)
<u>Vías Colectoras</u>			
1. Vía Costera	15.00	12.50	(T.E.) y (T.P.)
2. Vía de Acceso a Urb. Santa Rita	12.00	8.50	Tramo existente; se propone un eventual ensanche de rodadura.
	15.00	12.50	Prolongación propuesta hasta el proyecto de la carretera de circunvalación Sabanita Río Alejandro.
3. Vía de Acceso a Urb. San Mateo	12.00	8.50	Tramo existente; se propone un eventual ensanche de la rodadura.
4. Vías de Acceso a Urb. Nuevo Reparto San Isidro	11.10	8.05	Dos tramos existentes; se proponen eventuales ensanches de sus rodaduras.
	15.00	12.50	Prolongación propuesta.
5. Vía de Acceso a Villa Lomar Nº 1	15.00	12.50	Tramo existente; se propone un ensanche de línea de construcción u de la rodadura.

6. Colectora entre Carretera de Circunvalación y Carretera a Portobelo	15.00	12.50	Comprende un tramo existente y su prolongación propuesta hasta la Carretera de Circunvalación.
7. Colectora entre Vía Costera y Carretera a Puerto Pílon	15.00	12.50	Comprende el tramo existente.
8. Colectora en Urb. Río Alejandro	15.00	12.50	Tramo existente.

#### Vías Locales

1. Vía Urb. Santa Rita Urb. Nvo. Reparto San Isidro	12.00	8.50	Incluye el tramo existente adyacente a la Escuela ubicada en la Urb. Santa Rita.
2. Vía en Nvo. Reparto San Isidro	12.00	8.50	Tramo proyectado entre las vías colectoras propuestas en este reparto.
3. Vía de Circunvalación al Nvo. Reparto San Isidro	12.00	8.50	Comprende un tramo existente y otro proyecto.
4. Vías Locales Municipales y Privadas Existentes	10.00	7.50	Excepto casos especiales indicados en el Plan Vial o aprobados por las Autoridades competentes.
5. Otras Vías Locales Municipales y Privadas Propuestas	12.00	8.50	I D E M

#### Veredas

1. Vereda Municipal en Bahía Las Minas	5.00	5.00	Tramo propuesto para el uso peatonal predominante.
2. Veredas Municipales y Privadas de acceso peatonal solamente	3.00	4.00	En las zonas pobladas las autoridades competentes asignarán en cada caso particular la servidumbre más adecuada.
3. Veredas Municipales y Privadas de acceso vehicular y peatonal	5.00	5.00	I D E M

- 40 -  
Corregimiento de Sabanita.

<u>Categorías de Vías</u>	<u>Derecho de Vía</u>	<u>Línea de Construcción</u>	<u>Observaciones</u>
<u>Vía Principal</u>			
1. Carretera de Circunvalación (Sabanita-Puerto Pilón)	30.00	20.00	Continuación del tramo vial propuesto en el Corregimiento de Puerto Pilón.
2. Carretera Transistmica	60.96	30.48	Se propone un eventual ensanche a 4 carriles de la actual rodadura, además de vías marginales a ambos lados.
<u>Vía Secundaria</u>			
1. Carretera a Portobelo	20.00	15.00	Continuación del tramo vial existente en el Corregimiento de Puerto Pilón.
<u>Vías Colectoras</u>			
1. Vías Colectoras entre la Carretera Transistmica y la Carretera de Circunvalación (Sabanita-Puerto Pilón).	15.00	12.50	Comprende dos vías distintas, indicadas en el plan vial y sus correspondientes prolongaciones.
2. Vía Colectora de la Urb. Nuevo Colón.	15.00	12.50	Comprende el tramo existente indicado en el Plan Vial y su prolongación propuesta.
3. Vía de Circunvalación a Urb. Tagaropolis	15.00	12.50	Comprende ensanche de rodaduras.
4. Vía Colectora entre la Urb. Nuevo Colón y Martin Luther King (Corregimiento de Cativá)	15.00	12.50	Comprende el tramo vial propuesto entre ambas urbanizaciones.
<u>Vías Locales</u>			
1. Vías Municipales y Privadas Existentes.	10.00	7.50	Excepto casos especiales en el plan vial o aprobados por las autoridades competentes.



2. Vías Municipales Privadas Futuras	12.00	8.50	I D E M
--------------------------------------	-------	------	---------

Veredas

1. Veredas Municipales y Privadas de Acceso Peatonal Solamente	3.00	4.00	
----------------------------------------------------------------	------	------	--

En las zonas pobladas las autoridades competentes asignarán en cada caso particular la servidumbre adecuada.

2. Veredas Municipales y Privadas de acceso vehicular y peatonal	5.00	5.00	I D E M
------------------------------------------------------------------	------	------	---------

CORREGIMIENTO DE CATIVA

Vía Principal

1. Carretera Transistmica	60.96	30.48	
---------------------------	-------	-------	--

Se propone un eventual ensanche a cuatro carriles de la actual rodadura, además de vías marginales a ambos lados.

Vías Colectoras

1. Vías Colectoras en la Urb. Martin Luther King	15.00	12.50	
--------------------------------------------------	-------	-------	--

Se propone como vías colectoras los tramos viales del proyecto de Urb. Martin Luther King paralelos a la Carretera Transistmica.

2. Vía Colectora entre la Urb. Martin Luther King y la Urb. Nuevo Colón.	15.00	12.50	
--------------------------------------------------------------------------	-------	-------	--

Comprende el tramo vial propuesto entre ambas urbanizaciones.

3. Vía Colectora entre la Urb. Martin Luther King y la Barriada San Martin	15.00	12.50	
----------------------------------------------------------------------------	-------	-------	--

Comprende el tramo vial propuesto entre ambas urbanizaciones.

4. Vías Colectoras en Cativá	15.00	12.50	
------------------------------	-------	-------	--

Comprende el tramo vial ubicado dentro de la Finca Municipal N° 4210 (Ver plano vial).

	15.00	12.50	
--	-------	-------	--

Comprende ensanche de rodadura y línea de const. de la carretera paralela a la Quebrada

5. Vía Colectora en Pueblo Nuevo	15.00	12.50	(Ver Plano Vial)
6. Vías Colectoras en la Urb. San Judas Tadeo	15.00	12.50	Excepto Vía de Acceso (Ver Plano Vial)
7. Vía Colectora entre la Bda. San Martín y la Bda. San Pedro	15.00	12.50	Comprende el tramo vial propuesto entre ambas urbanizaciones.
8. Vías Colectoras en la Barriada San Martín	15.00	12.50	Comprende dos tramos existentes y eventuales prolongación.
9. Vía Colectora en Bda. Villa Guadalupe	15.00	12.50	Comprende dos tramos existentes y eventuales prolongación.
10. Vía Colectora en Bda. Tropical	15.00	12.50	Tramo existente y eventual prolongación
11. Vía Colectora en Bda. Vista Alegre	15.00	12.50	Tramo existente y eventual prolongación
12. Vía Colectora de Bda. Progreso Kuna	15.00	12.50	Tramo existente y eventual prolongación

#### Vías Locales

1. Vías Municipales y Privadas Existentes	10.00	7.50	Excepto casos especiales indicados en el Plan Vial aprobados por las autoridades competentes.
-------------------------------------------	-------	------	-----------------------------------------------------------------------------------------------

2. Vías Municipales y Privadas Futuras	12.00	8.50	I D E M
----------------------------------------	-------	------	---------

#### Veredas

1. Veredas Municipales y Privadas de Acceso Peatonal Solamente.	3.00	4.00	En las zonas pobladas las autoridades competentes asignarán en cada caso particular, la servidumbre adecuada.
2. Veredas Municipales y Privadas de Acceso Peatonal y Vehicular.	5.00	5.00	I D E M

MINISTERIO DE VIVIENDA

Dirección General de Desarrollo Urbano.

Norma Residencial Municipal: R-Mun.

1.- Usos Permitidos:

Se permitirá la construcción, reconstrucción o modificación de edificios destinados a viviendas unifamiliares y edificios docentes, religiosos, institucionales, culturales, filantrópicos o asistenciales, estudios de profesionales residentes como función secundaria al uso residencial, y comercio de barrio, siempre que dichos usos no constituyan perjuicios a los vecinos.

2.- Normas de Desarrollo

Densidad Neta hasta	200 personas por hectárea
Area Mínima de Lote	300 metros cuadrados
Frente mínimo de lote	10.00 metros
Fondo Mínimo de lote	20.00 metros
Altura máxima	planta baja y un alto
Area de Ocupación	50% del área del lote
Area Libre	50% del área del lote
Línea de Construcción	La que indique el plano vial del área.

(Ver nota siguiente).



### 3.- Nota Importante

En los casos que se dan situaciones "Especiales de Hecho", en que los municipios actúen como urbanizadores y propietarios de las tierras, la aprobación para inscripción de este Ministerio estará condicionada a que los respectivos Municipios se responsabilicen de proveer las obras de acueducto, alcantarillado sanitario y pluvial, calles, veredas y obras que se requieren y se encargarán del mantenimiento de las mismas hasta tanto el Ministerio de Obras Públicas, el Instituto de Acueducto y Alcantarillado Nacionales, IRHE, etc; las reciban en nombre de la Nación.

MINISTERIO DE VIVIENDA  
Dirección General de Desarrollo Urbano

NORMA RESIDENCIAL ESPECIAL (R-E)  
UNIFAMILIAR, BIFAMILIAR Y CASAS EN HILERA

1.- Usos Permitidos:

Sólo se permitirá la construcción, reconstrucción o modificación de edificios destinados a viviendas unifamiliares, bifamiliares y casas en hilera y para usos complementarios, tales como casetas, piscinas, etc., siempre que dichos usos complementarios y sus estructuras no constituyan perjuicios a los vecinos o afecten en forma adversa el carácter residencial, unifamiliar, bifamiliar y en hilera de la zona.

2.- Normas de Desarrollo:

Densidad neta hasta:	400 personas por hectárea (80 unidades de viv./has.)
Area mínima de lote:	Vivienda unifamiliar:--160 M <sup>2</sup> * Vivienda bifamiliar:--150 M <sup>2</sup> , por unidad de vivienda. Casa en hilera:----- 120 M <sup>2</sup> , por unidad de vivienda.
Frente mínimo de lote:	Vivienda unifamiliar:--9.00 mts. Vivienda bifamiliar :--7.50 mts. por unidad. Casa en hilera:----- 6.00 mts. por unidad.
Fondo mínimo de lote:	17.00 metros.
Altura máxima:	Planta baja y dos altos.
Area de ocupación:	60% del área del lote.
Area libre:	40% del área del lote.
Area de construcción:	80% del área del lote.

NORMA RESIDENCIAL (R-E)

Página ---- 2 -----  
-----

Línea de construcción:	2.50 metros mínimo de la línea de propiedad.
Retiro lateral:	Opcional: ninguno (pared ciega) 1.50 (con aberturas). El desague pluvial será resuelto dentro de la propiedad.
Retiro posterior:	2.50 metros mínimo.
Estacionamiento:	Un espacio de estacionamiento por cada unidad de vivienda (se permite estacionamientos colectivos, los cuales no podrán estar a más de 100 mts. de la vivienda más alejada).

OBSERVACIONES:

- 1.- La Norma R-E en proyectos de 300 metros<sup>2</sup> o menos, se aplicará solamente a proyectos integrales de vivienda (casa y lote) que incluyan la habilitación de servicios públicos (calles, agua potable, sistema sanitario, tendido eléctrico, etc.) En los lotes mayores de 300 metros cuadrados, la ubicación de la casa es opcional.
- 2.- Lotes de áreas mínimas a las indicadas, serán considerados en forma independientes, de acuerdo a sus bondades, por el Ministerio de Vivienda.



MINISTERIO DE VIVIENDA  
Dirección General de Desarrollo Urbano

RESIDENCIAL DE BAJA DENSIDAD (R-1)  
UNIFAMILIAR Y BIFAMILIAR

1.- Usos Permitidos:

Se permitirá la construcción, reconstrucción o modificación de edificios destinados a viviendas unifamiliares aisladas, bifamiliares y para sus usos complementarios tales como: casetas, piscinas, etc., siempre que dichos usos y sus estructuras no constituyan perjuicios a los vecinos o afecten en forma adversa el carácter residencial de baja densidad de la zona.

2.- Normas de Desarrollo:

Densidad neta hasta:	200 personas/has. (40 unidades de vivienda por hectárea).
Area mínima de lote:	600 M <sup>2</sup> (unifamiliar y bifamiliar). Bifamiliar adosado: 300 M <sup>2</sup> mínimo/unidad, máximo 2 unidades.
Frente mínimo de lote:	Vivienda unifamiliar: 15.00 metros mínimo. Vivienda bifamiliar adosada: 7.50 mts. mínimo por unidad de vivienda.
Fondo mínimo de lote:	30.00 metros.
Altura máxima:	Planta baja y dos altos.
Area de ocupación:	50% del área del lote.
Area libre:	50% del área del lote.
Area de construcción:	80% del área del lote.

NORMA R-1

Pág. - 2 -

-----

Línea de construcción:

La indicada en el plano de la urbanización aprobado: 2.50 metros mínimo, a partir de la línea de propiedad.

Retiros laterales:

1.50 metros mínimo.

Retiro posterior:

5.00 metros.

Estacionamiento:

1 espacio/ unidad de vivienda mínimo. Espacios adicionales serán determinados por el MIVI. Privará la práctica actual vigente en las normas anteriores para sectores especiales.

MINISTERIO DE VIVIENDA  
DIRECCION GENERAL DE DESARROLLO URBANO

NORMA RESIDENCIAL Y MULTIFAMILIAR DE BAJA DENSIDAD R-2  
UNIFAMILIAR, BIFAMILIAR, CASAS EN HILERA Y APARTAMENTOS

1.- Usos Permitidos:

Se permitirá la construcción, reconstrucción o modificación de edificios destinados a viviendas unifamiliares, bifamiliares, casas en hilera y edificios de apartamentos y para usos complementarios, tales como casetas, piscinas, edificios docentes, religiosos, culturales, asistenciales, y pequeñas oficinas de profesionales residentes como función secundaria del uso residencial, siempre que dichos usos complementarios y sus estructuras no constituyan perjuicios a los vecinos o afecten en forma adversa el carácter residencial de la zona.

2.- Normas de Desarrollo:

Densidad neta:

Hasta 400 personas por has.  
(80 unidades de vivienda por hectárea).

Area mínima de lote:

Vivienda unifamiliar, bifamiliar y apartamentos: 600 M<sup>2</sup>, bifamiliar adosada: 300 M<sup>2</sup> por unidad, máximo dos unidades, casas en hilera: 200 M<sup>2</sup>, por unidad de vivienda.

Frente mínimo de lote:

Vivienda unifamiliar, bifamiliar y casas de apartamentos: 20.00 metros.  
Casas en hilera: 6.00 metros por unidad.

Fondo mínimo de lote:

30.00 metros.

Altura máxima:

Planta baja y dos altos.

Area de ocupación:

50% del área del lote.

Norma R-2  
Página - 2 -  
-----

Area libre:	50% del área del lote.
Area de construcción:	Unifamiliar, bifamiliar y casas en hilera: 80% del área del lote. Edificios de apartamentos: 150% del área del lote.
Línea de construcción:	La que se indique a cada vía en el plano de la urbanización aprobado. En urbanizaciones nuevas, el retiro frontal mínimo será de 2.50 metros, a partir de la línea de propiedad.
Retiro posterior:	5.00 metros mínimo.
Retiro lateral:	1.50 mínimo en cualquier proyecto. Casas en hileras y bifamiliares a cada extremo de un grupo, será necesario dejar un retiro de 1.50 metros.
Estacionamiento:	Un espacio dentro de la propiedad, por cada unidad de vivienda.



MINISTERIO DE VIVIENDA  
Dirección General de Desarrollo Urbano

NORMA RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR DE ALTA DENSIDAD: R-M

1.- Usos Permitidos:

Se permitirá la construcción, reconstrucción o modificación de edificios destinados a viviendas bifamiliares, casas en hilera y multifamiliares y edificios docentes o religiosos, institucionales, culturales, filantrópicos o asistenciales estudios de profesionales residentes, como función secundaria al uso residencial, siempre que dichos edificios para usos complementarios no constituyan perjuicios a los vecinos o afecten en forma adversa el carácter residencial multifamiliar de la zona. En la planta baja se permitirán locales comerciales para el expendio de artículos de consumo en general.

2.- Normas de Desarrollo:

Densidad neta hasta:	750 personas por hectárea. (150 unidades de vivienda por hectárea).
Area mínima de lote:	600 metros cuadrados.
Frente mínimo de lote:	20 metros.
Fondo mínimo de lote:	30 metros.
Altura máxima:	Será determinada por la densidad.
Area de ocupación:	60% del área del lote.
Area libre:	40% del área del lote.
Línea de construcción:	La que indique el plano de la urbanización aprobado. En urbanizaciones nuevas el retiro frontal mínimo será de 5.00 metros.

Norma R-M1  
Página - 2 -  
-----

Retiro lateral:

Ninguno en planta baja (fachada ciega). A partir del 1er. piso alto: fachadas laterales ciegas (sin aberturas) 1.50 metros.

Fachadas laterales con ventanas en zonas de servicio (cocinas, tendedero, baños etc.): 1.50 metros mínimo a la línea de propiedad.

Fachadas laterales en ambientes habitables que tengan ventana con altura mayor de 1.60 mts., a partir del nivel del piso acabado: 2.00 metros mínimo.

Fachadas laterales con ventanas bajas en ambientes habitables (sala, dormitorio, estudio, balcones, terrazas, etc.): 2.50 metros mínimo.

Retiro posterior:

5.00 metros mínimo.

Estacionamiento:

Un espacio de estacionamiento por cada unidad de vivienda.

Un espacio por cada 100.00 m<sup>2</sup> de uso comercial o de oficina.

Estas normas de estacionamientos son de carácter general. Los proyectos ubicados en urbanizaciones o áreas especiales se regirán por las normas de estacionamientos vigentes en el área.

Cuando se construyan planchas de estacionamiento, paralela a la vía, frente a los locales comerciales, siempre que condiciones de topografía lo permitan, se construirán al mismo nivel de los pavimentos colindantes, permitiendo la formación de una vía marginal.

MINISTERIO DE VIVIENDA  
Dirección General de Desarrollo Urbano

NORMA COMERCIAL URBANO: C-2

1.- Usos Permitidos:

Instalaciones comerciales en general relacionadas a las actividades mercantiles y profesionales del Centro Urbano. La actividad comercial incluirá el manejo, almacenamiento y distribución de mercancías.

En esta zona se permitirá además el uso residencial multifamiliar, en forma independiente o combinada con comercio de acuerdo a la densidad y a las características del área, así como los usos complementarios a la actividad de habitar.

Se permitirá el uso industrial liviano y los usos comerciales que por su naturaleza no constituyan peligro o perjudiquen en forma alguna el carácter comercial urbano y residencial de la zona.

2.- Normas de Desarrollo:

Area mínima de lote:	800.00 M <sup>2</sup> . El área mínima establecida privará sobre el fondo y frente mínimo establecido.
Frente mínimo de lote:	20.00 metros.
Fondo mínimo de lote:	35.00 metros.
Altura máxima:	Será determinada por el área de construcción.
Area de ocupación:	Para uso comercial y oficina: 100% del área construible o sea sin contar el área restringida por la línea de construcción y retiros. Para residencial multifamiliar: Se aplican las normas para las zonas: R-2, RM1, RM2 y RM3.

NORMA C-2

Pág. - 2 -

Area libre:	Varía.
Area de construcción:	500% del área del lote.
Línea de construcción:	La que indique el plano de la urbanización aprobado. En urbanizaciones nuevas, el retiro frontal mínimo será de 5.00 mts.
Retiro lateral:	Cuando colinda con el uso residencial, el retiro lateral se regirá por la Norma R-M3. Cuando colinda con otro uso comercial o con el industrial, se permitirá el adosamiento.
Retiro posterior:	5.00 metros mínimo. (Desde la línea de propiedad hasta la parte más saliente del edificio).
Estacionamientos:	Un espacio por cada 100.00 M <sup>2</sup> de uso de oficina. Un espacio por cada 100.00 M <sup>2</sup> de uso comercial. Para uso residencial, se aplicarán las normas de estacionamiento que rigen para este uso. Proyectos y localizaciones especiales se regirán por normas pre-establecidas.

Cuando se construyan planchas de estacionamiento, paralelas a la vía frente a los locales comerciales, siempre que condiciones de topografía lo permitan, se construirán al mismo nivel de los pavimentos colindantes, permitiendo la formación de una vía marginal.



MINISTERIO DE VIVIENDA  
Dirección General de Desarrollo Urbano

NORMA COMERCIAL VECINAL O DE BARRIO: C-3

1.- Usos Permitidos:

En esta zona se permitirá la construcción o modificación en general, de edificios relacionados con las actividades comerciales y profesionales de la vecindad o del barrio, siempre y cuando no perjudiquen o afecten el área residencial establecida.

El uso comercial o residencial se podrá dar en forma combinada o independiente, de acuerdo a la norma residencial de la zona. Para los efectos de la densidad, se regirá por la zonificación colindante más alta.

2.- Normas de Desarrollo:

Area mínima de lote:	250 M <sup>2</sup> en la Zona R-E 450 M <sup>2</sup> en las Zonas R-1 y R-2.
Frente mínimo de lote:	12.00 metros.
Fondo mínimo de lote:	20.00 metros.
Altura máxima:	Planta baja y un alto en la zona R-E. Planta baja y dos altos en las zonas R-1 y R-2.
Area de ocupación:	50% del área del lote.
Area libre:	50% del área del lote.
Area de construcción:	100% del área del lote.
Línea de construcción:	La indicada en el plano de la urbanización aprobado.
Retiro lateral:	De acuerdo a la zonificación del área o 1.50 mínimo a cada lado.

NORMA C-3

Pág. - 2 -  
-----

Se debe construir una cerca de protección de 1.80 metros de altura en el área destinada a la actividad comercial.

Retiro posterior:

2.50 metros, en la Zona R-E.  
5.00 metros, en la Zona R-1 y R-2.

Estacionamientos:

1 espacio por cada 80.00 metros cuadrados de área comercial.  
El uso residencial se regirá de acuerdo a las normas para la vivienda.

MINISTERIO DE VIVIENDA  
Dirección General de Desarrollo Urbano

NORMA ZONA INDUSTRIAL: I

1.- Usos Permitidos:

Sólo se permitirá la construcción, reconstrucción o modificación de edificios destinados a usos industriales y comerciales, cuyas normas de procesamiento cuenten con los controles técnicos y ambientales mínimos aceptables para no producir efectos nocivos y ofensivos por razones de emisiones de olores, polvos, humo, gases o ruidos, ni representen un peligro para la seguridad de las áreas residenciales o industriales vecinas. Además, se permitirán los usos complementarios a estas actividades. Los controles técnicos y ambientales serán determinados por el Ministerio de Salud.

2.- Normas de Desarrollo: \*

Area mínima de lote:	1.000 metros cuadrados.
Frente mínimo de lote:	20.00 metros.
Fondo mínimo de lote:	40.00 metros.
Altura máxima:	Será determinada por el área de construcción.
Area de ocupación	70% del área del lote.
Area libre:	30% del área del lote.
Area de construcción:	200% del área del lote.
Línea de construcción:	La que se indique a cada vía, según el plano de la urbanización aprobado. En urbanizaciones nuevas: 5.00 metros mínimo de retiro frontal.
Retiro lateral:	1. Ninguno (fachada ciega). 2. Cuando colinda con comercio o industrias con aberturas en la fachada lateral: 1.50 metros.

NORMA I  
Pág. - 2 -  
-----

3. Cuando colinda con viviendas: 3.00 metros.

Retiro posterior:

Ninguno con pared ciega. 5.00 metros mínimo, con aberturas o ventanas.

Estacionamiento:

Un espacio por cada 150 M<sup>2</sup> de área dedicada a uso industrial.  
Un espacio por cada 100.00 M<sup>2</sup> de uso comercial u oficina.

La carga, descarga y almacenamiento se hará dentro de la propiedad.

\* Para actividades como talleres artesanales o pequeñas industrias que cumplan con los requisitos de estacionamiento y de control de funcionamiento, se permitirán áreas mínimas de 450 mts. cuadrados. Frente mínimo de 15 metros y fondo 30.00 metros. Estacionamientos, 1 espacio por cada 100 mts. de área del taller.

NOTA:

1. Las industrias especiales requerirán, un estudio de impacto ambiental, que permita a las autoridades emitir juicio y establecer las restricciones específicas para el proyecto.
2. Cuando se construyan planchas de estacionamiento, paralela a la vía, frente a los locales comerciales, siempre que condiciones de topografía lo permitan, se construirán al mismo nivel de los pavimentos colindantes permitiendo la formación de una vía marginal.
3. Cuando las industrias molestas, estén equipadas con controles especiales, podrán ubicarse en áreas destinadas a industrias livianas.
4. En esta norma no se permitirá el uso residencial.



BIBLIOGRAFIA

- Aronovici, Carol; "La Construcción de la Comunidad"; Editorial EUDEBA; Buenos Aires, 1956.
- Autoridad del Canal de Panamá; "Plan Maestro de Usos del Suelo para la Zona y la Cuenca Hidrográfica del Canal de Panamá"; Panamá, 1979.
- Castells, M.; "Imperialismo y Urbanización en América Latina"; Editorial Gustavo Gili, S.A.; Barcelona, 1973.
- Doberti, Roberto; "Morfología"; Ediciones Summa SACIFI; Buenos Aires, 1977.
- Informe Especial de Habitat; Dubrovnik: Un Análisis de la Crisis de los Asentamientos Humanos"; Vancouver, 1975.
- Jones, Cristopher; "Métodos de Diseño", Editorial Gustavo Gili, S.A.; Barcelona, 1976.
- Ministerio de Planificación y Política Económica; "Marco Físico para el Desarrollo Urbano de Colón"; Documento Preliminar; Panamá, 1979.
- Ministerio de Vivienda; "Colón y el Area Metropolitana"; Dirección General de Desarrollo Urbano; 1974.
- Ministerio de Vivienda; "Normas de Desarrollo Urbano para la Ciudad de Panamá"; Dirección General de Desarrollo Urbano; Panamá, 1978.
- Ministerio de Vivienda; "Plan Normativo de la Ciudad de Colón"; Dirección General de Desarrollo Urbano; Panamá, 1979.
- Ministerio de Vivienda; "Reglamento Nacional de Urbanizaciones y Parcelaciones"; Dirección General de Desarrollo Urbano; Edición Preliminar Inédita; Panamá, 1980.
- MIVI-MIDA; "Normas Técnicas para la Cuenca Hidrográfica del Lago Alajuela"; Panamá, 1978.
- Saldarriaga Roa, Alberto; "Habitabilidad"; ESCALA; Fondo Editorial; S/F.

Sebria Perpiña y Otros; "La Infraestructura del Urbanismo"; Editores Técnicos Asociados; Barcelona, 1969.

Secretaría de Asentamientos Humanos y Obras Públicas; "Glosario de Términos sobre Asentamientos Urbanos"; S/E; México; S/F.

Wilheim, Jorge; "Urbanismo y Subdesarrollo"; Ediciones Nueva Visión; Buenos Aires, 1977.

### 3.- Aspectos Normativos del Plano Regulador