



MINISTERIO DE VIVIENDA

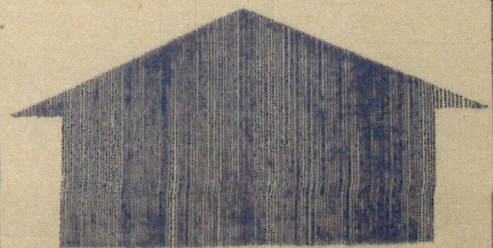
REPUBLICA DE PANAMA

— 1980 —



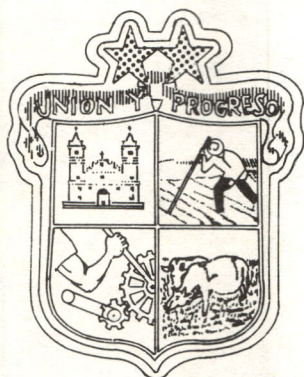
MUNICIPIO DE CHITRE

**PLAN
NORMATIVO
DE LA
CIUDAD DE
CHITRE**



Escuela de Artes y Oficios

PLAN NORMATIVO
normas de desarrollo
urbano para la ciudad
de CHITRE



MUNICIPIO DE CHITRE

DEPARTAMENTO DE PLANIFICACION DE CENTROS URBANOS

DIRECCION GENERAL DE DESARROLLO URBANO

MINISTERIO DE VIVIENDA

ENERO- 81

ING. ABEL RODRIGUEZ C.
MINISTRO DE VIVIENDA

LIC. CARLOS GONZALEZ
VICEMINISTRO DE VIVIENDA

ARQ. JUVENAL HERNANDEZ
DIRECTOR DE DESARROLLO URBANO

ARQ. JOSE CEDEÑO D.
DIRECTOR AGENCIA DE AZUERO

H.R. CARMELO SPADAFORA A.
GOBERNADOR PROVINCIA DE HERRERA

PROF. FLORENCIO GONZALEZ
ALCALDE DISTRITO DE CHITRE

ING. SILVERIO EPIFANIO
ING. MUNICIPAL DE CHITRE

H.R. CARMELO SPADAFORA A.
CORREGIMIENTO CABECERA

H.R. JOSE M. CEDEÑO
CORREGIMIENTO DE MONAGRILLO

H.R. PEDRO SEHON ALVAREZ
CORREGIMIENTO DE LA ARENA

C O N T E N I D O

	Pág.
PRESENTACION	
ACUERDO MUNICIPAL	
RESOLUCION MINISTERIAL	
INTRODUCCION	
OBJETIVOS	
1. PROPUESTAS ESPACIALES	1
1.1. Síntesis del Plan Maestro de Chitré-Los Santos	1
1.2. Población	3
1.3. Distribución de los Usos del Suelo	3
1.4. Vialidad	9
2. EXPLICACIONES GENERALES	12
2.1. Glosario de Términos Técnicos	12
2.2. Esquema Gráfico de las Normas de Desarrollo Urbano	17
2.3. Disposiciones sobre el uso residencial	18
2.4. Disposiciones sobre el uso comercial e industrial	19
2.5. Restricciones a las industrias peligrosas ó especiales	21
2.6. Disposiciones Generales	21
2.7. Sistema de Cómputo de Densidades	23
2.8. Requerimiento de Estacionamientos	24
2.9. Detalles de Estacionamientos	27
3. EL PLAN NORMATIVO	28
3.1. Zonas Propuestas	28
3.2. Normas de Desarrollo Urbano	
3.2.1. Norma R-R (Residencial Rural)	31
3.2.2. Norma R-E (Residencial Especial)	32
3.2.3. Norma R-I (Residencial Baja Densidad)	34
3.2.4. Norma R-2 (Residencial Mediana Densidad)	35

	<u>Pág.</u>
3.2.5. Norma RM-1 (Residencial Alta Densidad)	37
3.2.6. Norma C-2 (Comercial - Urbano)	39
3.2.7. Norma C-3 (Comercial Vecinal o de Barrio)	41
3.2.8. Norma I (Zona Industrial)	42
3.2.9. Norma In (Zona Institucional)	44
3.2.10. Norma Rec (Zona Recreativa)	48
 4. DE LAS VIAS PUBLICAS	 51
4.1. Clasificación	51
4.2. Secciones Típicas	51
4.3. Disposiciones sobre las vías públicas	52
4.4. Cuadro con los derechos de vías y líneas de construcción	57
 5. ADMINISTRACION DEL REGLAMENTO	 63
5.1. Disposiciones Generales	63
5.2. Sobre Urbanizaciones y Parcelaciones	64
 DOCUMENTOS ADICIONALES	
1. Procedimientos para obtener la aprobación de parcelaciones y urbanizaciones en la República de Panamá	67
2. Declaración de Intención de Parcelar o Urbanizar	70
3. Información adicional sobre urbanizaciones	73
4. Procedimiento para la aprobación de segregaciones y acoplamiento de fincas	75
5. Normas mínimas para urbanizaciones rurales	77
6. Procedimientos para tramitar cambios de uso de suelo y líneas de construcción	79
7. Procedimiento para tramitar solicitudes de incorporación al Régimen de Propiedad Horizontal	83
8. Clasificación de las industrias	91
9. Requisitos para la aprobación de planos de construcción	96
10. Listado de pequeños locales comerciales y de servicio	97
11. Esquema gráfico de las normas de desarrollo urbano	98

CUADROS

	Pág.
1. Síntesis de las Normas de Desarrollo Urbano	50
2. Derechos de Vías (D.V) y Líneas de Construcción (L.C) de las vías existentes y propuestas para la Ciudad de Chitré	57

MAPAS

1. Areas de Expansión Poblacional hasta el año 2,000	2
2. Usos de Suelo Propuesto	4
3. Plan Vial Propuesto	11

COMPLEMENTOS (Documentos Apartes)

1. Plan Normativo de Chitré (Plano a escala 1:7,500)
 - Zonificación
 - Vialidad
2. Suplemento Gráfico (mosaicos a escala 1:7,500)
 - Zonificación (6 mosaicos)
 - Vialidad (6 mosaicos)

ACUERDO MUNICIPAL No. 5
(de 22 de abril de 1931)

"Por el cual se adoptan las normas y reglamento de desarrollo urbano para la Ciudad de Chitré, elaboradas por el Ministerio de Vivienda".

EL HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL DEL DISTRITO DE CHITRE, EN USO DE SUS FACULTADES LEGALES:

C O N S I D E R A N D O :

1. Que la Ley No. 9 de 25 de enero de 1973 faculta al Ministerio de Vivienda para "Levantar, regular y dirigir los planos reguladores, lotificaciones, zonificaciones, urbanizaciones, mapas oficiales, líneas de construcción y todos los demás asuntos que requiera la planificación de las ciudades con la cooperación de los Municipios y otras entidades públicas".
2. Que la Dirección General de Desarrollo Urbano del Ministerio de Vivienda, ha elaborado un Reglamento de Zonificación para la Ciudad de Chitré, como parte de su Programa de Asistencia Técnica a los Municipios.
3. Que es necesario formalizar, mediante Acuerdo Municipal, la aprobación de dicho Reglamento de Zonificación, y adoptar legalmente las normas y demás disposiciones de desarrollo urbano contenidas en ese Reglamento.
4. Que el Artículo 17, de la Ley No. 106 de 8 de octubre de 1973, Sobre Régimen Municipal en su acápite 10, faculta al Concejo Municipal para "Reglamentar el uso, arrendamiento, ventas y adjudicación de solares o lotes y demás bienes municipales que se encuentren dentro de las áreas y ejidos de las poblaciones, y de los demás terrenos municipales".

A C U E R D A :

Artículo 1º : Aprobar el Reglamento de Zonificación, contenido en el Plan Normativo para la Ciudad de Chitré desarrollado por el Ministerio de Vivienda en Panamá según planos y documentos presentados a este Municipio y revisado por la Junta de Planificación de Chitré.

Parágrafo: Forman parte integrante de este Acuerdo Municipal, los planos de Zonificación y Vialidad a escala 1:7,500 que aparecen en el Suplemento Gráfico.

Artículo 2° Adoptar las normas y demás disposiciones de desarrollo urbano que aparecen en el Plan Normativo de la Ciudad de Chitré, las cuales serán aplicadas al área urbana existente o futura de esta Ciudad y deroga cualquier otra disposición contraria y anterior a este Acuerdo.

Artículo 3° Este Acuerdo comenzará a regir a partir de su sanción.

Dado y aprobado por el Honorable Consejo Municipal del Distrito de Chitré a los veintidos días del mes de abril de mil novecientos ochenta y uno (1981)

Prof. Florencio González C.

PRESIDENTE

Salomé R. de Valenzuela

SECRETARIA

ALCALDIA MUNICIPAL DEL DISTRITO: CHITRE, veintidos de abril de mil novecientos ochenta y uno.

APROBADO: EJECUTESE Y CUMPLASE

Prof. Florencio González C.
Alcalde del Distrito

Onilda S. de García
Secretaria

INTRODUCCION

Las ciudades, no importa cuál sea su magnitud o tamaño, son centros de localización de actividades comerciales, manufactureras, de servicios, de salud, educación, de facilidades culturales y recreativas, dirigidas a servir tanto a la población urbana que la forma como a las familias que habitan en sus áreas aledañas.

La Ciudad de Chitré principal centro urbano de la Región de Azuero y de la Región Central del país, ocupa actualmente el sexto lugar en cuanto a población se refiere detrás de las ciudades de Panamá, Colón, David, La Chorrera, y Santiago. La aglomeración urbana Chitré-Los Santos presenta perspectivas favorables para la concentración de actividades urbanas y regionales, lo que ha inducido a que el Ministerio de Planificación y Política Económica, dentro de su Programa URBE, haya designado a esta conurbación, como "Centro de Crecimiento". Este rol asignado al eje urbano Chitré-Los Santos involucra una serie de proyectos y programas para impulsar la economía de este centro, los cuales aparecen sintetizados en el Plan Maestro preparado por el MIPPE en marzo de 1978. ← *

La realización de los proyectos propuestos en el Plan Maestro, así como las futuras inversiones sectoriales del sector público y privado requieren de una guía normativa tanto para su localización espacial, como de una serie de normas de desarrollo urbano que permita a las autoridades locales, profesionales y ciudadanos en general tener mayor conciencia en el crecimiento físico de su ciudad.

Nace así el "Plan Normativo para la Ciudad de Chitré", como instrumento legal para ejercer el control del desarrollo urbano, por parte de las autoridades municipales, de todas las obras civiles que se realicen en su área urbana.

Este Plan Normativo se ha apoyado en las directrices generales que aparecen sintetizadas en el Plan Maestro de Chitré. En igual sentido, se ha hecho una revisión del "Documento para el Control del Desarrollo de Chitré", el cual contempla una serie de disposiciones para el ordenamiento de su crecimiento físico, y que fuera preparado por el IVU en el año 1965 y sancionado por el Consejo Municipal de Chitré mediante Acuerdo No. 21 del 5 de agosto de 1966.

En la elaboración de este Plan Normativo, se han tomado las experiencias y recomendaciones que han surgido de los Planes Normativos ya elaborados: Panamá, Santiago, David, y Colón. Hasta donde ha sido posible, las normas propuestas para la Ciudad de Chitré se han tratado de uniformar con las utilizadas para otros centros urbanos, introduciendo algunos cambios en sus requisitos, principalmente en lo que se refiere a las áreas de los lotes, los cuales se han disminuido en su superficie para ajustarlas a la realidad socio-económica de este centro urbano.

El Plan Normativo está constituido por cuatro partes. La primera parte es una síntesis de las propuestas espaciales señaladas en el Plan Maestro, con énfasis en la distribución de los usos del suelo y de la vialidad mayor que se propone.

La segunda parte contiene una serie de definiciones técnicas que se utilizan en el reglamento de zonificación; así como una variedad de disposiciones legales y de notas aclaratorias que permitirá al diseñador y funcionario público tener un concepto más amplio para la aplicación de las normas que regirán los usos residenciales, comerciales e industriales.

La tercera parte se refiere a la normalización. Se señala las diferentes zonas urbanas en que se zonifica la Ciudad de Chitré. Se especifican las normas para las actividades residenciales, comerciales, industriales, institucionales y de recreación. Este capítulo cubre el aspecto de las servidumbres públicas, considerando las diferentes vías existentes y propuestas con sus respectivos derechos de vías y líneas de construcción.

Finalmente, se incluye una serie de documentos adicionales que tienen vigencia para el control del desarrollo urbano, tales como: procedimiento para obtener la aprobación de parcelaciones y urbanizaciones en la República de Panamá; declaración de intención de parcelar o urbanizar; procedimiento para la aprobación de segregaciones y acoplamientos de fincas; normas mínimas para urbanizaciones rurales; procedimientos para tramitar cambios de usos de suelo y líneas de construcción; procedimientos para tramitar solicitudes de incorporación al Régimen de Propiedad Horizontal y un listado con una clasificación de las industrias, según el Departamento de Sanidad Ambiental del Ministerio de Salud.

OBJETIVOS

Los objetivos básicos de este Plan Normativo, se resumen así:

- a. Dotar al Municipio de Chitré de un instrumento legal que le permita llevar a cabo un mejor control y orientación en el desarrollo físico de este centro urbano.
- b. Distribuir la población futura de la Ciudad de Chitré, que al año 2,000 se ha estimado en 47,138 habitantes en zonas debidamente planificadas, definiendo las áreas que son de desarrollo prioritario (áreas de expansión al año 1990) y las que son de desarrollo diferido (áreas de expansión al año - 2,000).
- c. Regular el uso de la tierra en forma tal que permita la combinación de actividades que son compatibles entre sí y separar aquellas que causen molestia y peligro con el fin de proteger las inversiones públicas y privadas y salvaguardar el bienestar de la comunidad.
- d. Diseñar un plan vial funcional que contemple mejoras al sistema vial y la creación de nuevas vías - que permitan el desarrollo integral de sectores que actualmente no cuenten con una buena comunicación.
- e. Aportar al Municipio de Chitré de una serie de disposiciones legales y de normas de desarrollo urbano que le permita llevar a cabo una mejor labor en el control del desarrollo urbano.

1. PROPUESTAS ESPACIALES

1.1. Síntesis del Plan Maestro de Chitré - Los Santos.

La Ciudad de Chitré ^{arena y monagrillo} 1/ y su conurbación con la Ciudad de Los Santos han formado un "Centro de Crecimiento" capaz de convertirse en un centro urbano de gran importancia a escala nacional.

Actualmente, este "Centro de Crecimiento" cubre una superficie total de 1837 has., de las cuales 1548 has. - (84.3%) corresponden al área de ejidos de Chitré.

A la fecha, el área desarrollada de este "Centro Urbano" es de 357.0 has. con una población estimada de 26,228 habitantes, 2/ lo que representa una densidad bruta de 73.47 hab/has.

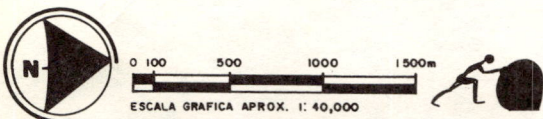
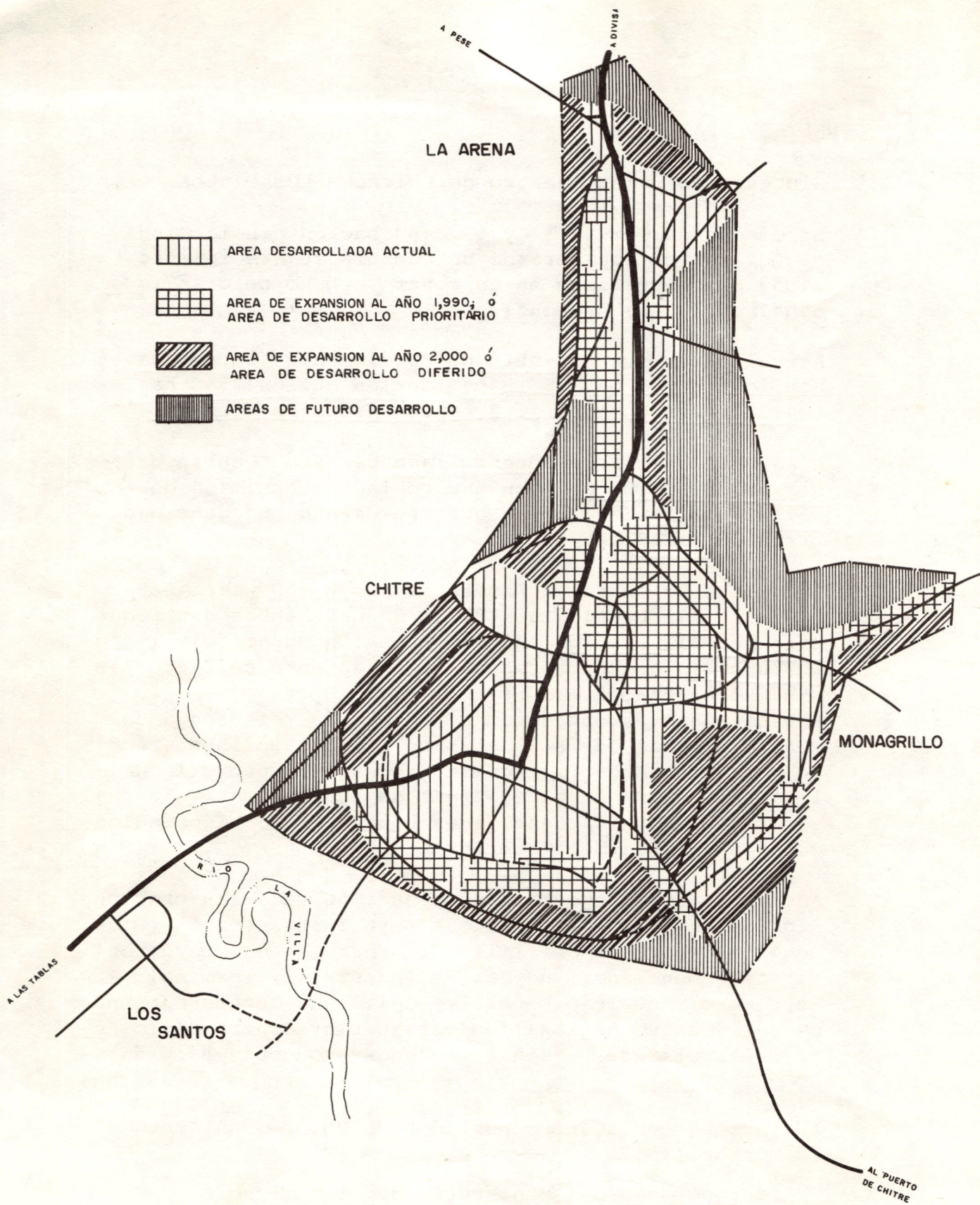
La propuesta espacial prevé al año 2,000, para ésta Ciudad una población de 47,138 2/ habitantes que requerirá ser distribuida en una extensión superficial de 602.0 has. lo que representará un aumento de 245.0 has. sobre el actual área desarrollada.

Este aumento de población al año 2,000 representa una densidad bruta de 78.3 hab/has. Para los fines prácticos, el Plan Maestro recomienda para el futuro la utilización de una densidad bruta de 100 hab/has., la cual se ajustaría a las densidades brutas a que tienden los centros urbanos del Interior.

Además de los proyectos residenciales, el Plan propone algunos proyectos específicos para fortalecer el rol de este Centro de Crecimiento. Entre estos proyectos se puede mencionar: un Parque Industrial, Terminal Terrestre, Complejo Deportivo-Cultural, Centro Gubernamental, Centro Regional Universitario, Centro Cívico y el desarrollo de pequeñas empresas productivas y de apoyo.

1/ Incluye los lugares poblados de Chitré, La Arena y Monagrillo.

2/ Proyecciones del Ministerio de Planificación y Política Económica - Programa URBE - agosto de 1979.



AREA DE EXPANSION POBLACIONAL

1

En el aspecto vial se le dá prioridad a la terminación de las vías de circunvalación externa e interna; así como la proyección de una vía más o menos paralela al norte de la actual Carretera Nacional como alternativa para la circulación de los vehículos de carga de productos agrícolas que se dan en el área, con lo cual se lograría otra comunicación directa entre las ciudades de Chitré y Los Santos.

✓ 1.2. Población.

El Plan Maestro 3/ señala que esta ciudad contaba, de acuerdo al censo de 1970, con una población de 19,410 habitantes. Para el año de 1978 se estimaba la población de Chitré en 24,733 habitantes.

Las proyecciones de población estimados por el Programa URBE, indica que a mediados del año 1980, este centro urbano tendrá una población de 26,228 personas. Iguales estimaciones señalan que para los años 1990 y 2,000 la misma tendrá una población de 35,160 y 47,138 habitantes respectivamente.

1.3. Distribución de los Usos del Suelo.

1.3.1. Vivienda

En términos de vivienda se espera que a mitad del año 1980, la población estimada en 26,228 habitantes, represente la construcción de aproximadamente 250 nuevas soluciones de vivienda para absorber una población adicional de 1250 personas.

Para el año 1990, la población estimada es de - 35,160 personas. Ello representará un crecimiento poblacional en el período 1980-1990 de aproximadamente 8,936 habitantes. Tomando como índice familiar 5 personas por vivienda, se requerirá la construcción de 1,787 nuevas soluciones de vivienda para dicho período.

3/ Ministerio de Planificación y Política Económica. Marzo de 1978.

Al llegar el año 2,000, se espera que la población que se concentrará será de 47,138 habitantes. Esta cantidad representa un aumento poblacional entre los años 1990-2,000 de 11,978 habitantes, cifra ésta que demandará la construcción de aproximadamente 2,396 nuevas soluciones de viviendas en ese lapso de 10 años.

En resumen, se puede señalar que entre el período actual y el año 2,000 se requerirá la construcción de unas 4,433 viviendas nuevas. En promedio, se puede asumir que será necesario la construcción anual de unas 220 soluciones de viviendas por parte de todos los sectores involucrados en dar respuesta al problema habitacional.

1.3.2. Educación

Para el sector educación, el análisis del Plan Maestro indica que al año 2,000, la población escolar en enseñanza primaria se incrementará en 3,554 nuevos alumnos 4/. En términos de escuela, esto significa que se requiere 4 nuevas escuelas primarias con capacidad cada una de unos 900 alumnos.

En términos de espacio, se ha previsto que al año 2,000 se requerirá una superficie de por lo menos 3 has. para las escuelas primarias, las cuales se localizarán en relación a la tendencia que experimente el crecimiento poblacional. El índice asumido es de 8.3 M2 por alumno y se debe reservar una superficie aproximada de 7,500 M2 por escuela.

En el sector de enseñanza secundaria se espera que Chitré al año 2,000 alojará una población escolar adicional a la existente de 2,500 alumnos 5/ lo que representa la construcción de por lo menos 2 escuelas secundarias.

4/ Para la población escolar primaria se asume el 17% del aumento poblacional al año 2,000.

5/ Para la enseñanza secundaria se asume el 12% del aumento poblacional al año 2,000.

En términos de espacio, con un índice asumido de 10.0 M2 por alumno se requerirán 2.5 has. para las dos escuelas secundarias es decir, un terreno de 1.25 has., para cada escuela.

A nivel universitario se plantea la habilitación de un Centro Regional Universitario como extensión de los servicios que presta la Universidad de Panamá. La propuesta señala una superficie aproximada de 8.0 has. hacia el sector oeste de la Ciudad, con acceso directo a la vía circunvalación externa.

1.3.3. Salud

En el aspecto salud, se puede señalar que este centro cuenta con las adecuadas instalaciones hospitalarias. El Plan propone la reserva de un área para futura expansión del hospital "Cecilio A. Castillero" que asegure su efectividad para atender la población futura.

En igual forma, las autoridades de Salud deberán preveer la expansión física del resto de los hospitales, clínicas privadas y centros de salud que actualmente funcionan en el área.

1.3.4. Comercio

En el aspecto físico-funcional se aprecia que el comercio central presenta signos de deterioro, por lo cual el Plan recomienda a mediano plazo, una acción de renovación urbana.

Espacialmente, el Plan recomienda que ésta Ciudad requerirá para el año 2,000, en la actividad del comercio central o urbano, un aumento de 11.0 has. sobre las 7.0 has. existente, lo que arroja un gran total de 18.0 has. Para el comercio vecinal o de barrio se ha previsto que al año 2,000, ésta actividad registrará un incremento de 5.6 has. adicionales a las 4.3 has. existente, para totalizar 9.9 has.

1.3.5. Zona Industrial

La actividad industrial en el centro urbano generalmente se da en forma dispersa. Las principales

actividades fabriles son la cerámica en La Arena, industria del queso en Monagrillo, mientras que en la propia Ciudad de Chitré se encuentran procesadoras de pollos, de alimentos para animales, de cueros, fábricas de muebles, destiladoras, etc. En el sector comprendido entre La Arena y Chitré, se ha consolidado un sector industrial donde se han ubicado industrias como Arcillas de Chitré, S.A.; Refinería de Sal SIKA, S.A.; Talleres, etc.

Se ubican dos áreas para el desarrollo de indus-trias livianas, artesanías y manejo de productos y bienes relacionados con el comercio al por ma-yor.

La primera área o "zona industrial" es la compren-dida entre La Arena y Chitré donde ya existe una lotificación industrial. Para este sector se ha destinado una superficie de 20.0 has.

La otra área para el desarrollo de actividades -industriales de tipo molesto se ubica en el extre-mo noreste a la vía que conduce al Aeropuerto en el sector conocido como Las Placetas. Tiene un -área aproximada de 15.0 has.

Otra área de terreno donde se ubicará industrias-es al sur del Cementerio de Chitré, con acceso directo a la vía de circunvalación externa. Cubre un área aproximada de 20.0 has. Además de este -sector, los terrenos que quedan en la parte poste-rior de las instalaciones del IRHE, en La Arena , serán para el desarrollo de actividades industria-les. Este sector cubre aproximadamente unas 16.0 has.

Aparte de las áreas señaladas, se propone otros -terrenos para el desarrollo de actividades relacio-nadas con el comercio urbano y con industrias li-vianas e inofensivas. Es el caso de los terrenos a ambos lados de la Carretera Nacional, entre La Arena y Chitré.

Otra zona para el desarrollo de actividades comer-ciales-industriales es el sector que queda camino al Aeropuerto de Chitré donde actualmente se ubi-can unas estructuras de la Cervecería Nacional.

1.3.6. Areas Institucionales

Se propone la creación de un Centro Gubernamental con el fin de agrupar una serie de oficinas del Gobierno, en el sector donde actualmente funcionan las instalaciones del SENAPI, MOP, Hospital Cecilio A. Castellero, etc. Actualmente ocupan unas 3.0 has. estas instalaciones; se requerirán unas 3.5 has. adicionales para lograr la conformación del Centro Gubernamental.

Otra propuesta se refiere a la construcción de un Centro Cívico donde pueden ubicarse edificios como el Palacio Municipal, Gobernación, Ministerio Público, Biblioteca Pública, Oficina de Correos y Telégrafo, etc. Para este centro se proponen unas 6.0 has. al sur del área comercial; por donde están las instalaciones del Club Social del INTEL, - con acceso directo a la vía de circunvalación externa. En la actualidad, el Municipio ha considerado la alternativa de construir el Palacio Municipal donde funcionan las Oficinas del Ministerio de Obras Públicas, debido al traslado de estas oficinas al sur del Cementerio en un globo de aproximadamente 2.0 has.

Se ha estimado que al año 2,000 se necesitarán unas 55.0 has. para las facilidades gubernamentales, de las cuales ya existen 34.0 has. es decir, que se requerirán unas 21.0 has. adicionales.

1.3.7. Areas Recreativas

El estimado de áreas verdes y de recreación señalan que al año 2,000 este centro necesitará unas 27.0 has. para el esparcimiento de la población de las cuales ya existen 12.0 has. por lo que se requerirá unas 15.0 adicionales.

Para esta actividad se proponen los siguientes proyectos:

- Construcción de un Complejo Deportivo-Cultural. Se propone una extensión de 13.0 has. al este del Centro Comercial, al norte del Colegio José D. Crespo. Otra alternativa es la construcción del edificio para la escuela de Bellas Artes en un -

lote de terreno ubicado en la intersección de las calles Francisco Rodríguez y José Pepe Burgos.

- La habilitación de un balneario en las orillas del Río La Villa, en el sector donde el río cruza la Carretera Nacional.
- Además de las obras señaladas, la Ciudad cuenta con una buena cantidad de plazas, parques y campos deportivos que solo requieren mantenimiento. El nuevo Club de Golf (privado) al sur de la Ciudad representa un gran pulmón verde para la ciudad y de recreación para sus asociados.

1.4. Vialidad

La espina dorsal del sistema vial de la Ciudad de Chitré lo constituye la Carretera Nacional que hasta hace pocos años era la única vía que comunicaba con la Ciudad de Los Santos. Recientemente se ha abierto una nueva vía (Avenida 19 de Octubre) que se inicia en La Arena, a unos 200 metros de la carretera que conduce a Pesé, que permite la comunicación con Los Santos sin pasar por el centro de Chitré. Esta vía corre casi paralela al sur de la Carretera Nacional para unirse a la vía de circunvalación externa en el sector de la urbanización Juan De Díos, para desembocar en la Carretera Nacional al norte de la urbanización Santa Cruz, por los alrededores de las instalaciones gubernamentales del SENAPI, Ministerio de Obras Públicas y de la Clínica Villarreal.

Las otras vías principales lo constituyen las vías de circunvalación externa e interna, faltándole a ambas vías algunos tramos por construir; la Avenida Pérez que comunica el centro de Chitré con Monagrillo; la Avenida Herrera que comunica el Aeropuerto de Chitré con la Ciudad y la Avenida del Puerto que conduce a Monagrillo y al Puerto de Boca de Parita.

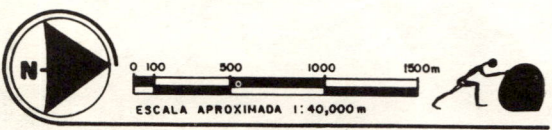
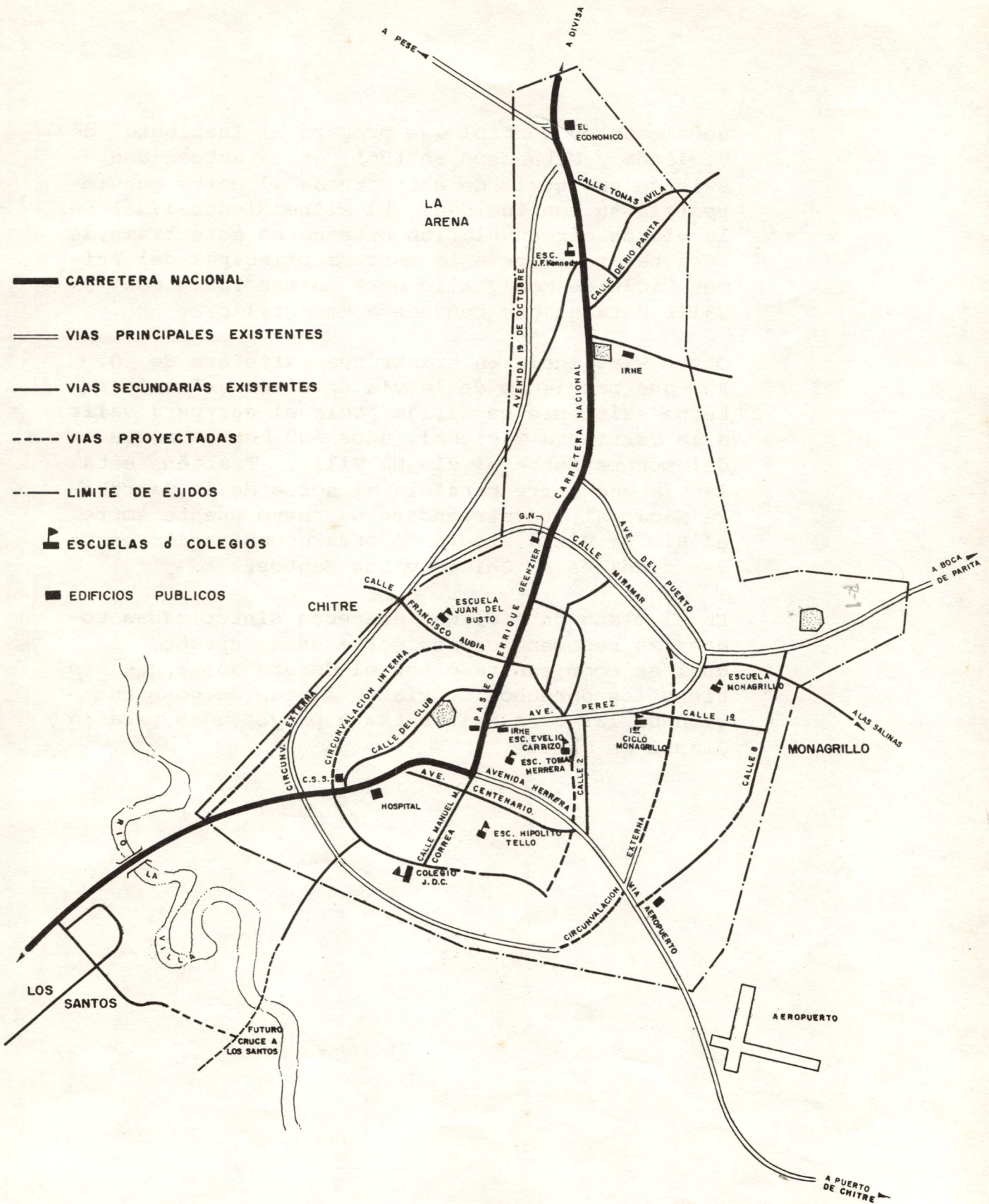
La vía de circunvalación externa se encuentra transitable en aproximadamente un 75% y solo le falta por completar el tramo norte. Según el alineamiento original fijado para esta vía en el

documento de control que preparó el Instituto de Vivienda y Urbanismo en 1965, en la actualidad - existen una serie de estructuras al norte que impediría su continuidad. El alineamiento final de la vía de circunvalación externa en este tramo, deberá pasar frente a la entrada principal del Primer Ciclo de Monagrillo para unirse luego con la Calle Miramar que conduce a Monagrillo.

Otras vías incluyen trazar una carretera de 0.6 km. que partiendo de la vía de circunvalación externa existente se dirija hacia el sur para salir a la Carretera Nacional, unos 500 metros antes - del puente sobre el Río La Villa. También esta la vía que corre paralela al norte de la Carretera Nacional, requiriéndose un nuevo puente sobre el Río La Villa, logrando otra comunicación entre las ciudades de Chitré y Los Santos.

En el plano de vialidad aparecen sintetizadas todas las recomendaciones sobre este aspecto, el cual es complementado con el Cuadro No. 2 que contiene los derechos de vías y líneas de construcción de las vías existentes y proyectadas para la Ciudad de Chitré.

- CARRETERA NACIONAL
- ==** VIAS PRINCIPALES EXISTENTES
- VIAS SECUNDARIAS EXISTENTES
- - -** VIAS PROYECTADAS
- · - ·** LIMITE DE EJIDOS
- ▲** ESCUELAS d COLEGIOS
- EDIFICIOS PUBLICOS



PLAN VIAL

2 . EXPLICACIONES GENERALES

2.1. Glosario de Términos Técnicos:

Adosamiento: es la unión de dos estructuras en alguno de sus costados laterales, o la estructura construída sobre uno de sus linderos la cual siempre será una pared ciega.

Altura Máxima: * Es la cantidad máxima de pisos o su equivalente en la medida que se permite para una zona. La altura promedio por piso será de 3.00 mts.

* Es la cantidad de pisos resultante de acuerdo a la densidad permitida para una zona.

* Es la cantidad de pisos resultante de acuerdo al área de construcción permitida para una zona.

Ambientes Habitables: son aquellas áreas de la edificación destinadas a: dormitorios, sala, comedor, estudio, balcón, terraza, cuarto de empleada, etc.

Antejardín: área libre comprendida entre el paramento oficial y la línea de construcción de una vía.

Area de Construcción: es la suma de las áreas de los - pisos de una edificación; excluyendo las azoteas y los pavimentos descubiertos.

Area de Lote: es la medida de la superficie de un terreno comprendido entre sus linderos o línea de propiedad.

Area de Ocupación: es la superficie que un edificio - ocupa dentro de un lote de terreno en la planta baja.

Areas o Zonas de Servicios: son aquellas áreas de la edificación destinada a: cocina, tendedores, lavandería, escaleras, ascensores, servicios sanitarios, pasillos comunales, áreas de equipamiento electromecánico, etc.

- Area Libre:** es la superficie restante del lote, una vez deducida el área de ocupación. En el área libre se permitirá la construcción de aceras, planchas de estacionamiento, estructuras livianas como casetas, piscinas, juegos infantiles, terrazas cubiertas, etc.
- * Para área verde o de jardinería se requerirá un 40% mínimo del área libre.
- Cobertizo:** sitio cubierto y con columnas que sirve para comunicar los edificios o elementos ambientales o para proteger las fachadas de los edificios, etc.
- Comercial Urbano Central:** aquel destinado a brindar facilidades comerciales a toda la población de una ciudad.
- Comercial Vecinal o de Barrio:** es el comercio que sirve para atender las necesidades 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.
- Estacionamiento:** es el lugar o edificación destinado a guardar y acomodar vehículos.
- Estructura menor, liviana o removible:** edificación independiente, adicionada a la construcción principal, que puede ser removida sin afectar o poner en peligro la estructura básica. Las columnas de la estructura se ubicarán a 1.00 mt. mínimo desde su cara exterior a la línea de propiedad.
- Fachada o Pared Ciega:** aquella pared o costado de una edificación que no tiene ningún tipo de abertura en su plano vertical. No se permitirán aparatos de aire acondicionado, ni extractores, cuando se encuentre sobre la línea de propiedad.

Fondo Mínimo de 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 será determinado por el promedio de los linderos laterales.

Frente Mínimo de Lote: es la longitud permitida en el lindero frontal de un lote, paralelo a una vía.

Línea de Construcción: es la línea paralela al eje de una vía pública que sirve para fijar el límite de construcción de la planta baja de un edificio. La línea de construcción nunca será menor de 2.50 mts. a partir de la línea de propiedad.

Para los casos de calles privadas, la línea de construcción se establecerá en común acuerdo con el Ministerio de Vivienda.

Normas de Desarrollo: es el conjunto de requisitos técnicos que sirven para obtener un ambiente ordenado de la comunidad.

Normas o Requisitos de Funcionamiento: conjunto de normas de control que regulan el comportamiento de los usos industriales y comerciales, a fin de que no cause molestia a la vecindad.

Permisos Especiales: 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 para proteger a los peatones de la intemperie al entrar o salir de un edificio. La cobertura se mantendrá a 0.25 mts. mínimo del cordón de la calle; la altura mínima será de 2.50 mts. medidos del nivel de la acera. Las columnas podrán estar ubicadas hasta en la línea de propiedad.

Promedio Familiar: término medio de miembros en una familia por unidad de vivienda de acuerdo con el último censo.

Proyectos 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 habilitación de todos los servicios públicos y la construcción de la unidad de vivienda.

Puerta Cochera: estructura menor, sin paredes, que protegerá de la intemperie a los pasajeros, al abordar o bajarse de un automóvil. La cobertura se mantendrá a 0.25 mts. mínimo del cordón de la calle, a una altura mínima, libre de 2.75 mts. del nivel del pavimento de la calle. Las columnas podrán estar ubicadas hasta en la línea de propiedad.

Residencial-Agrícola: es aquella vivienda ubicada en las zonas de producción agrícola.

Retiro Lateral: es el área libre comprendida entre la edificación y el lindero lateral del lote. Este retiro se medirá a partir de la parte más sobresaliente de la edificación excluyendo los aleros, los cuales no podrán estar a menos de .50 mts. de la línea de propiedad; con canales y bajantes podrán estar a .30 mts. Paredes bajas hasta 1.80 mts., podrán edificarse en la línea de propiedad.

Retiro Posterior: es el área libre comprendida entre la edificación y el lindero posterior del lote. Este retiro se medirá a partir de la parte más sobresaliente de la edificación excluyendo los aleros, los cuales no podrán estar a menos de .50 mts. de la línea de propiedad. En los lotes esquineros los retiros serán de 1.50 mts. a cada lado.

Servidumbre Vial: es la distancia entre los dos paramentos oficiales o líneas de propiedad. Se entiende que es el derecho de paso o de vía.

Servidumbre de Paso: veredas peatonales para comunicar dos calles; una calle y hasta dos lotes, etc. Será de 3.00 mts. de ancho. La línea de construcción estará a 1.50 mts. del paramento oficial.

Unidad de Vivienda: toda estructura o edificación destinada a servir de domicilio o morada a una familia.

Usos Complementarios: es el uso compatible que se adiciona al uso principal.

Uso Industrial: es aquel donde se almacena, procesa, manufactura y distribuye un producto.

Ventanas Altas: abertura a más de 1.60 mts. de antepecho, medida 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 es la que dá acceso a dos o más lotes.

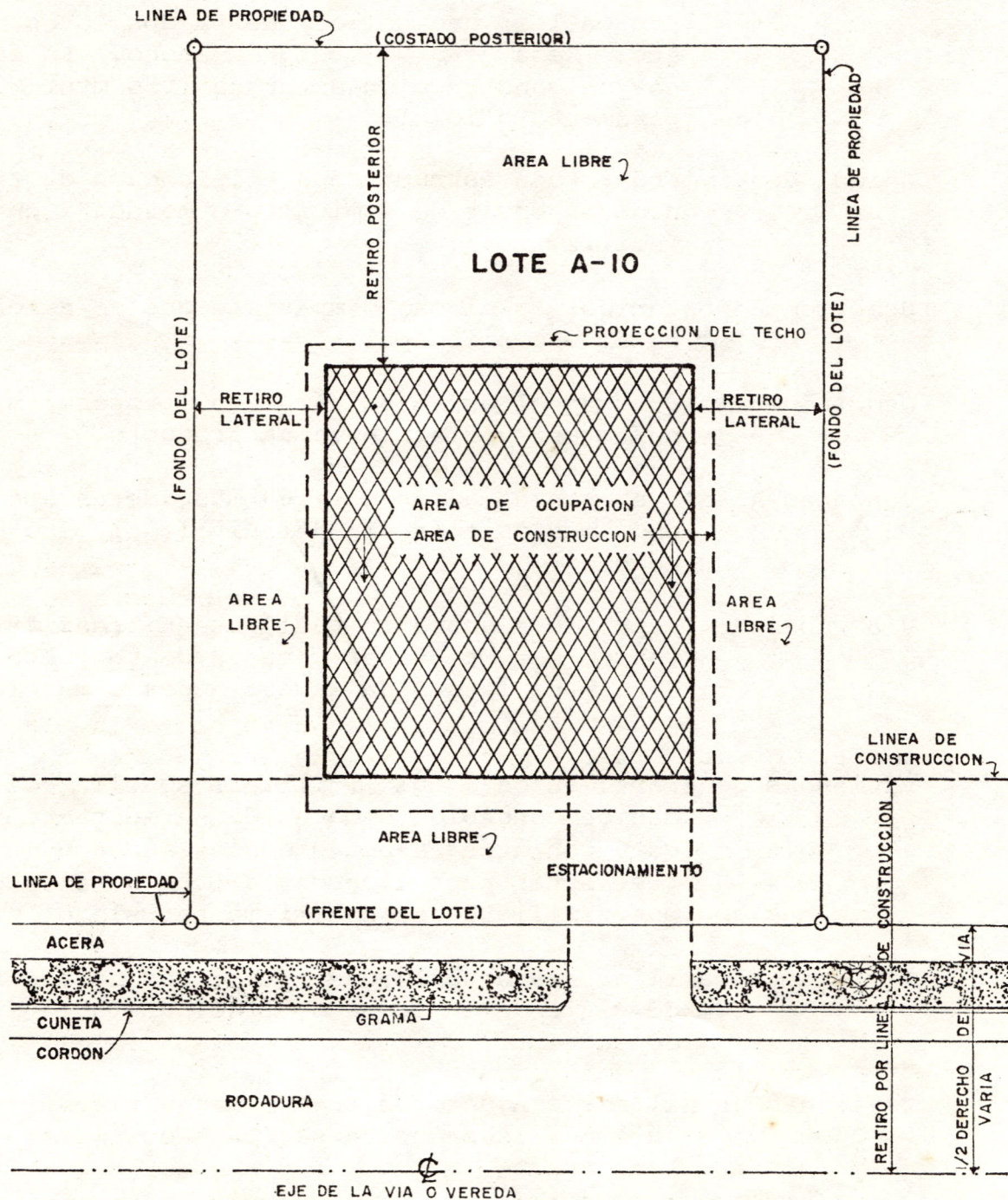
Viviendas de Apartamentos o Multifamiliar: aquella edificación concebida como unidad arquitectónica y con áreas habitacionales independientes, aptas para albergar a tres o más grupos familiares en una misma parcela o lote.

Vivienda Bifamiliar: es aquella que agrupa dos unidades de vivienda en un mismo lote, en forma independiente.

Viviendas en Hilera: conjunto de tres o más viviendas en un lote, adosadas en sus costados laterales.

Vivienda Unifamiliar Aislada: es la edificación provista de áreas habitacionales destinadas a un solo grupo familiar, rodeada por área libre.

2.2. Esquema Gráfico de las Normas de Desarrollo Urbano.



2.3. Disposiciones sobre el Uso Residencial:

Con el fin de interpretar debidamente las normas de desarrollo y conocer sus alcances, se ha elaborado una serie de notas aclaratorias que permitirán tanto al diseñador, como al funcionario público, tener un conocimiento más amplio para su mejor utilización.

- a. El uso industrial inofensivo artesanal no molesto podrá darse en la zona residencial-multifamiliar RM-1, lo cual será considerado como un caso especial de esta norma, siempre y cuando sus actividades no produzcan efectos adversos al carácter del área y previa consulta al Ministerio de Vivienda y a la Oficina de Sanidad Ambiental del Ministerio de Salud.
- b. En la zona multifamiliar de alta densidad (C2, RM-1) no se permitirá el uso residencial unifamiliar aislado. Por las características del área, en la zona multifamiliar se permitirá hasta la vivienda bifamiliar y casas en hileras.
- c. En cualquiera de las zonas residenciales, el área mínima de lote que se indique en la Norma privará sobre el frente y fondo de lote señalado. Las medidas de frente y fondo indicadas son el mínimo requerido y el proyectista ajustará las dimensiones del lote para obtener el área mínima de lote requerido.
- d. Cuando un proyecto de conjunto de vivienda no cumpla con alguno 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 4 lotes por manzana.
- e. Se permitirá el adosamiento, cuando por mutuo acuerdo de los propietarios involucrados, presenten memorial y planos debidamente sancionado en la Dirección de Ingeniería Municipal.
- f. El uso residencial podrá acogerse al área mínima de lote establecida para la zona, siempre y cuando el lote cuente con los servicios de acueducto y alcantarillado. En su defecto, el lote se registrará por las siguientes normas:

- Lotes sin alcantarillado y sin acueducto
Area Mínima = 1,000 M2.
 - Lotes con acueducto únicamente
Area Mínima = 600.00 M2.
- g. Todos los edificios ubicados en los sectores comerciales, deberán contar con un alero corrido, o elemento estructural, el cual estará a una altura libre de 3.50 mts., medidos desde el nivel de la acera y con una cobertura del 75% del ancho de la acera, sin que necesariamente sea mayor de 2.50 mts., previendo una distancia libre de 0.25 mts. mínimo, medidos desde el cordón de la calle.

Esta disposición será igualmente aplicable a todo edificio de más de una planta, cuando el paramento oficial coincida con la línea de construcción. Se exceptúan los edificios residenciales unifamiliares, bifamiliares y similares.

2.4. Disposiciones 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 8)

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

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 prevaeciente 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.

2.5. 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.

2.6. Disposiciones Generales

- a. No podrá ser construido, reparado mayormente, (inversión mayor del 20% del costo comercial estimado actual del edificio existente), ampliado, reconstruido, trasladado ningún edificio o estructura que se localice o se encuentre dentro del área restringida por la línea de construcción.

- b. En caso de estructuras subterráneas, como sótanos, tanques de combustibles, etc., que se lleven a cabo como usos accesorios de un edificio principal, y no sobresalgan de la superficie del lote, podrán localizarse dentro del área restringida por la línea de construcción pero sin pasar del paramento oficial o línea de propiedad.
- c. Cuando en la demarcación de las líneas de construcción resultaren espacios entre la antigua línea de construcción y la nueva, que anteriormente no formaban parte del lote, no se podrá hacer uso de ellos mientras el interesado no lo adquiera de la persona a que pertenezca.
- d. Tratándose de edificios de varios pisos, podrá construirse, en las plantas altas hasta veinticinco (25) centímetros del cordón de la vía sobre la acera, cuando la línea de construcción coincida con el paramento oficial. Esta disposición es aplicable a cualquiera, marquesina, alero o anuncio comercial.

En los casos en que sea necesario una ampliación de la vía pública, la Dirección de Ingeniería Municipal determinará la distancia hasta la cual pueden extenderse los aleros, marquesinas, anuncios comerciales, y plantas altas sobre la acera.

- e. Se permitirá dentro del área restringida por la línea de construcción (antejardines), la construcción de toda estructura menor removible, sin paredes, como terrazas, jardines, cercas, puertas cocheras, garages privados, pórticos y piscinas. En los casos que edifiquen columnas, estas estarán a 1.00 mt. mínimo de la línea de propiedad y la cara más saliente de la columna.
- f. Las estructuras de cobertizo, terrazas, garages y puertas cocheras deben ser además de fácil remoción independientes del resto de la estructura de la edificación. De ser necesaria la remoción a solicitud de las autoridades gubernamentales o municipales, ésta será sufragada por el propietario sin derecho a indemnización. Estas estructuras podrán estar ubicadas como mínimo a 0.30 mts. de la línea de propiedad. La canalización de las aguas pluviales de las cubiertas mencionadas en el punto "e" deben ser recogidas dentro de la línea de propiedad y el borde

más saliente de estas estructuras estarán a 0.50 mts. sino poseen canal y de 0.30 mts. si tienen canal dentro de la propiedad.

- g. Los proyectos o casos de edificaciones (se exceptúan las urbanizaciones y parcelaciones) que discrepen o no se acojan a las normas establecidas, serán considerados por la Dirección de Ingeniería Municipal en forma individual, y contará con la Asesoría del Ministerio de Vivienda.
- h. Los artefactos mecánicos (acondicionadores de aire, extractores, chimeneas, etc) que se ubiquen al exterior deberán estar a una altura mínima de 2.10 mts. al borde inferior del aparato.

Para los acondicionadores de aire que den a una vía pública, se deberá instalar un tubo de desagüe para recoger las aguas provenientes de estos aparatos y en ningún momento se permitirá que los aparatos viertan agua a la acera.

- i. Todos los edificios escolares deberán contar con una parada de buses, dentro de la propiedad, debidamente protegida de la intemperie y del tránsito público vehicular.

2.7. Sistema de Cómputo de Densidades:

Con la finalidad de proporcionar la mayor flexibilidad en la relación, densidad-unidad de vivienda, para lograr un método más a tono con nuestra realidad, que permita al profesional desarrollar un proyecto con libertad de diseño, pero que a la vez regule la densidad de edificación, se adopta el siguiente sistema:

a. 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.

b. Número de Personas por Unidad de Vivienda

El promedio familiar, determinado por el último censo de población será la unidad de medida para el cálculo de densidades. Actualmente, según el último censo de población (1980), el promedio familiar nacional es de cinco (5) personas, el cual será el equivalente a una vivienda.

c. Componentes de la Unidad de Vivienda

La unidad de vivienda tendrá como máximo los siguientes componentes: sala, comedor, tres recámaras, servicio sanitario, cocina, lavandería, cuarto de empleada y garage. Por cada ambiente adicional se computa una (1) persona.

Las soluciones de vivienda de un solo ambiente, de una recámara y los de tipo "eficiente", se computarán tres (3) personas por unidad de vivienda.

Ejemplo Típico:

20 unidades de vivienda en una hectárea multiplicado por el promedio familiar ó

20 unidades de vivienda X (Promedio Familiar) = D
una hectárea

20 X 5 = 100 Personas/Hectárea
1

La densidad del área sería 100 personas por hectárea ó 20 familias por hectárea. Con este sistema se obtendrán cálculos más exactos, tomando en consideración el promedio familiar por sector específicos.

2.8. Requerimientos para Estacionamientos de Acuerdo al Uso que tendrá la Construcción:

Se entiende por estacionamiento, el espacio destinado para un automóvil, bus, camión, etc. El espacio mínimo requerido para un automóvil será 2.50 mts. x 5.50 mts.

Los accesos a estacionamientos o garages será de 2.50 mts. mínimo, en residencias unifamiliares y bifamiliares. En edificios multifamiliares, industriales o comerciales, el mínimo será de 3.00 mts.

a. Hoteles

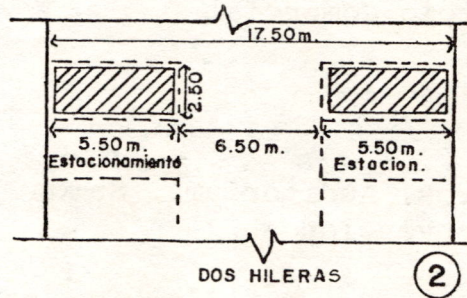
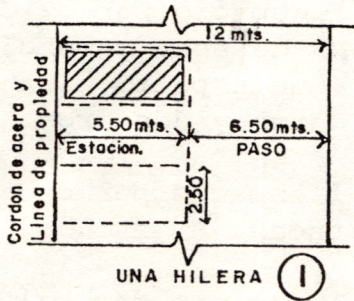
a.1. Apartamentos "Eficientes" 1 espacio por c/6
apts.

a.2. Habitaciones de turismo 1 espacio por c/10
habit.

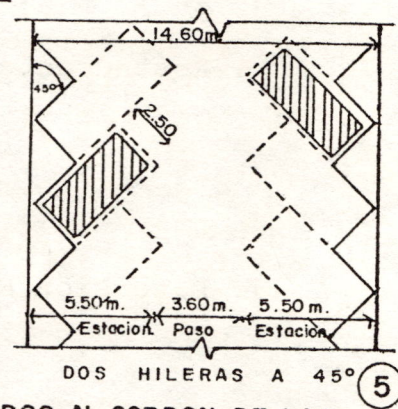
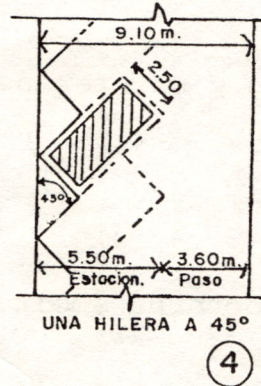
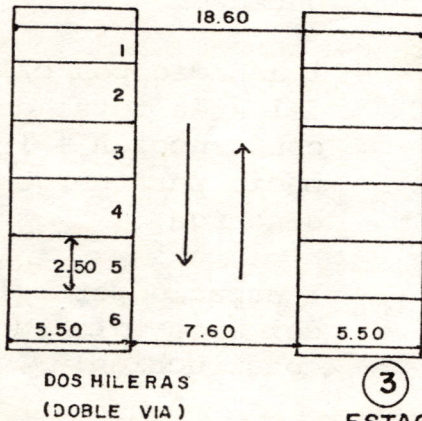
- a.3. Restaurantes, recinto -
para espectáculos p^ubli-
cos y comercio en hote-
les 1 espacio por c/15
M2 de área de cons-
trucción.
- a.4. Habitación Tipo Motel 1 espacio por cada 2
cuartos.
- a.5. Apartamento Tipo Motel 1 espacio por cada 2
apartamento de una
o dos recámaras.
- 1 espacios por cada
apartamento de tres
o más recámaras.
- b. Hospitales
- b.1. Hospitales Generales 1 espacio por c/6
camas en hospitales
del Estado.
- 1 espacio por c/4
camas en hospitales
privados.
- b.2. Clínicas para consul-
torios solamente 1 espacio por
c/consultorio.
- c. Industria
- c.1. Establecimiento industrial 1 espacio por c/200
con depósito M2 de área total -
construída.
- c.2. Establecimiento inustrial 1 espacio por c/100
con área comercial M2 de área para co-
mercio.
- c.3. Establecimiento industrial 1 espacio por c/100
con oficinas M2 de área para ofi-
cinas.
- d. Edificio para Oficina 1 espacio por c/100
M2 de área para ofi-
cinas.
- d.1. Bancos 1 x c/50 M2 de área
construída.

e. Edificio Comercial	1 espacio por c/100 M2 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 M2 del área total de construcción + 1 espacio para carga y descarga.
i. Diversión Nocturna (boites)	1 espacio por c/15 M2 del área total de construcción.
j. Iglesias	1 espacio por c/15 butacas.
k. Escuelas Primarias	1 espacio por c/3 aulas.
l. Escuelas Secundarias	1 espacio por 2/aulas de clase.
m. Universidades	1 espacio por c/aula + 1 por c/10 alumnos.
n. Bibliotecas, Museos, Centros Comunales y Cívicos	1 espacio por c/100 M2 del área de construcción.
o. Guarderías	1 espacio por cada 50 M2. de construcción.

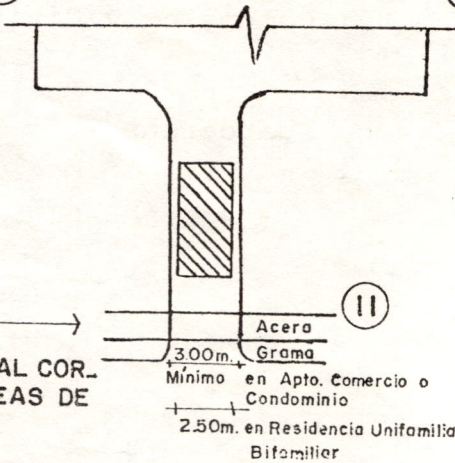
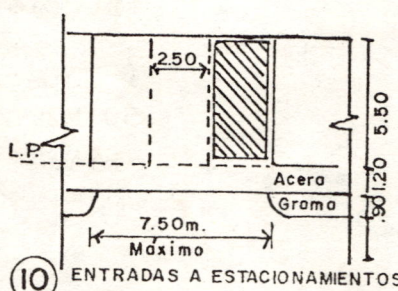
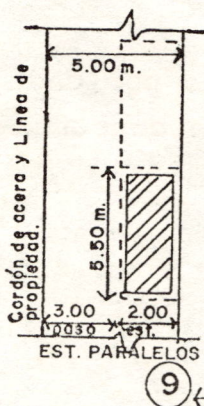
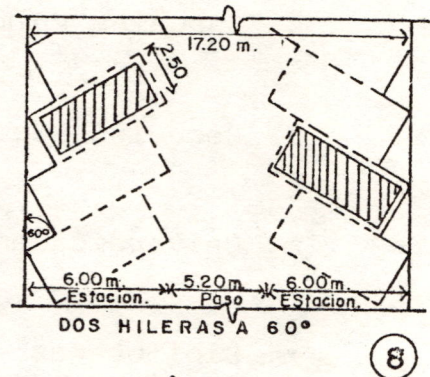
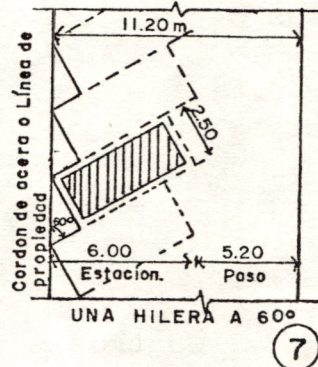
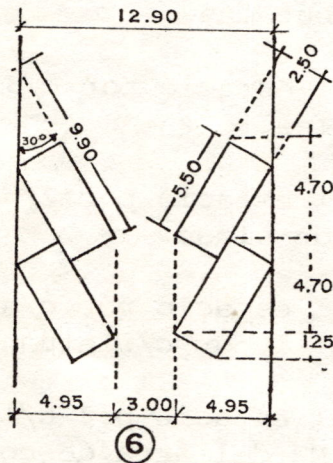
2.9. Detalles de Estacionamientos



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



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



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

Mínimo en Apto. Comercio o Condominio
2.50m. en Residencia Unifamiliar Bifamiliar

3. PLAN NORMATIVO

3.1. La Zonificación Urbana

En las zonas y normas de desarrollo urbano que se especifican para la Ciudad de Chitré se ha considerado la nueva nomenclatura y algunos conceptos técnicos que ya rigen para algunos centros urbanos, como son Panamá, Santiago, David y Colón.

Se han establecido seis diferentes zonas a saber: residencial, comercial, industrial, comercial-industrial, - institucional y recreativo.

Algunas zonas como son la zona residencial y la zona comercial se han subdividido en otras sub-zonas con el fin de obtener un control más estricto de estas actividades, principalmente en cuanto a la densidad de población se refiere.

Las zonas establecidas y su respectiva nomenclatura - son las siguientes:

a. Zona Residencial

- a.1. Zona R-R o zona residencial - rural para viviendas hasta una densidad neta de 50 hab/has.
- a.2. Zona R-1 o zona residencial de baja densidad para viviendas unifamiliares y bifamiliares hasta una densidad neta de 100 hab/has.
- a.3. Zona R-E o zona residencial especial para viviendas unifamiliares, bifamiliares y casas en hilera hasta una densidad neta de 300 hab/has.
- a.4. Zona R-2 o zona residencial de mediana densidad para viviendas unifamiliares, - bifamiliares, casas en hileras y edificios de apartamentos hasta una densidad neta de 500 hab/has.

- a.5. Zona R-M1 o zona residencial de alta densidad para viviendas bifamiliares, casas en hileras y edificios de apartamentos hasta una densidad neta de 750 hab/has.
- b. Zona Comercial
 - b.1. Zona C-2 o zona comercial urbana o comercio central.
 - b.2. Zona C-3 o zona comercial vecinal o comercio de barrio.
- c. Zona Industrial
 - c.1. Zona I1 o zona industrial liviana o inofensiva.
 - c.2. Zona Im o zona industrial molesta
- d. Zona Comercial-Industrial
 - d.1. Zona C-2 I1 o zona comercial urbana e industrial liviana.
- e. Zona Institucional
 - e.1. Zona In-a o zona institucional gubernamental.
 - e.2. Zona In-b o zona institucional educativa.
 - e.3. Zona In-c o zona institucional religiosa.
 - e.4. Zona In-d o zona institucional hospitalaria.
- f. Zona Recreativa
 - f.1. Zona Rec.-a o zona recreativa pasiva.
 - f.2. Zona Rec.-b o zona recreativa activa.

Además de las zonas señaladas, la propuesta de zonificación contempla la ubicación de los siguientes proyectos: terminal de transporte, parque industrial, centro deportivo-cultural, centro regional universitario, centro cívico, centro gubernamental, balneario, etc.

Estos proyectos responden principalmente a crit
erios de vialidad y de localización y sólo se se
ñalan como alternativas que deben tomarse en cu
enta cuando se va a desarrollar el proyecto.

Servidumbres Fluviales:

En materia de servidumbres fluviales para ríos, quebradas o cualquier otro curso de agua, se reco
mienda a las autoridades municipales y gubernamenta
les ejercer un mayor control policivo para evi
tar la contaminación y la tala de árboles a lo lar
go de sus riberas. Respecto al Río La Villa, las me
didas de control deben ser más severas si se to
ma en cuenta su función de fuente abastecedora de ag
ua potable. En este caso, será necesario que to
da construcción o desarrollo que se efectúe cer
ca del Río La Villa sea consultado con el Ministe
rio de Obras Públicas para establecer una servi
dumbre fluvial funcional. Esta faja de terreno que
se reservaría a todo lo largo ayudaría a man
tener el equilibrio del ecosistema, y se apro
vecharía para área recreativa y de esparc
imiento de la Ciudad.

Para los cursos de agua menor como pequeñas que
bradas y riachuelos se debe dejar una servidumb
re fluvial de por lo menos 3.00 metros a partir
de la ribera del curso de agua.

3.2. Normas de Desarrollo Urbano

En cada una de las zonas antes mencionadas, la O
ficina de Ingeniería Municipal del Distrito de Ch
itré regulará y controlará todas las edificacio
nes que se hagan en el área urbana, de acuerdo a las
normas o requisitos que para cada zona se es
pecifican a continuación:

RESIDENCIAL RURAL (R-R)

1.- Usos Permitidos:

Solo se permitirá la construcción, reconstrucción o modificación de edificios destinados a viviendas unifamiliares aisladas y los usos complementarios a los fines agrícolas de la zona como: graneros, casetas y establos, gallineros, tanques de agua, pozos, piscinas, siempre que dichos usos complementarios y sus estructuras no constituyan perjuicios a los vecinos o afecten en forma adversa el carácter residencial agrícola de la zona.

2.- Normas de Desarrollo:

Densidad neta hasta:	50 personas/hectáreas. (5 unidades de vivienda/has.)
Area mínima de lote:	1,000.00 M2.
Frente mínimo de lote:	20.00 mts.
Fondo mínimo de lote:	50.00 mts.
Altura máxima:	Planta baja y un alto (ninguna estructura residencial podrá tener una altura mayor de 10 mts).
Area de ocupación:	30% del área del lote.
Area libre:	70% del área del lote.
Area de construcción:	50% del área del lote.
Línea de construcción:	5.00 mts. mínimo a partir de la línea de propiedad con frente a la calle.
Retiro lateral:	3.00 mts. mínimo.
Retiro posterior:	6.00 mts. mínimo.
Estacionamientos:	Un espacio dentro de la propiedad por cada unidad de vivienda.

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 sus usos complementarios, tales como: casetas, piscinas, escuelas, jardines de infancia, - capillas, actividades culturales, filantrópicas, asistenciales y pequeños locales comerciales y de servicio para atender las necesidades del área, 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:	300 personas por hectáreas (60 unidades de viv./has.)
Area Mínima de lote:	Vivienda unifamiliar: 250 M2. Vivienda bifamiliar: 200 M2., por - unidad de vivienda. Casa en hilera: 150 M2., por unidad de vivienda.
Frente Mínimo de lote:	Vivienda unifamiliar: 10.00 mts. Vivienda bifamiliar: 7.00 mts./unidad. Casa en hilera: 6.00 mts./unidad.
Fondo Mínimo de lote:	25.00 mts.
Altura Máxima:	Planta baja y un alto.
Area de Ocupación:	60% del área del lote.
Area libre:	40% del área del lote.
Area de Construcción:	80% del área del lote.
Línea de Construcción:	2.50 mts., mínimo de la línea de pro- piedad.

NORMA R-E
CHITRE

Retiro Lateral:	Ninguno (pared ciega), 1.50 mts. (con aberturas). El desague pluvial será resuelto dentro de la propiedad.
Retiro Posterior:	2.50 mts. 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 250 mts². ó 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 250 mts.², la ubicación de la casa es opcional.
2. Lotes de áreas mínimas a las indicadas, serán considerados 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 o será provista por el urbanizador, de todos los servicios de infraestructura básicos (calles, acueducto, alcantarillado y energía eléctrica).

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, escuelas, jardines de infancia, capillas, actividades culturales, filantrópicas, asistenciales y pequeños locales comerciales y de servicio para atender las necesidades locales, 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:	100 personas/hectáreas. (20 unidades de vivienda por hectárea).
Area Mínima de lote:	Vivienda unifamiliar: 600 M ² . Vivienda bifamiliar : 300 M ² /unidad.
Frente Mínimo de lote:	Vivienda unifamiliar: 15.00 mts. Vivienda bifamiliar adosada: 7.50 mts. mínimo por unidad de vivienda.
Fondo Mínimo de lote:	30.00 mts.
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.
Línea de Construcción:	La indicada en el plano de la urbanización aprobado: 2.50 mts. mínimo, a partir de la línea de propiedad.
Retiros Laterales:	1.50 mts. mínimo.
Retiro Posterior:	5.00 mts.
Estacionamiento:	1 espacio/unidad de vivienda mínimo.

RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR DE MEDIANA 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 sus usos complementarios, tales como: casetas, piscinas, edificios docentes, religiosos, culturales, asistenciales, pequeñas oficinas de profesionales residentes, pequeños locales comerciales y de servicio, 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 500 personas por hectárea (100 unidades de vivienda por hectárea).
Area mínima de lote:	Vivienda unifamiliar y bifamiliar 400 M2. */ Bifamiliar adosada: 200 M2 por unidad, máximo dos unidades. Casas en hilera: 150 M2 por unidad de vivienda. Apartamentos: 400 M2.
Frente mínimo de lote:	Vivienda unifamiliar: 10.00 mts. Vivienda bifamiliar: 7.50 mts. Casas en hileras: 6.00 mts. Apartamentos: 12.00 mts.
Fondo mínimo de lote:	30.00 mts.
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:	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 mts. a partir de la línea de propiedad.
Retiro posterior:	5.00 mts. 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 mts.
Estacionamiento:	Un espacio dentro de la propiedad, por cada unidad de vivienda.

*/ Se podrá acoger al área de 400.00 mts.2 cuando existan servicios de infraestructura básicos completos, o sean provistos por el urbanizador. (Acueducto, alcantarillado, energía eléctrica y calles) De no existir los servicios básicos completos o no ser provistos por el urbanizador, se acogerá a lo descrito en el anexo No.5.

RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR DE ALTA DENSIDAD: R-M1

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, locales de servicio, oficinas, bancos, pequeños talleres, etc., siempre que dichos edificios 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:	Apartamentos: 500 M2 Bifamiliares: 250 M2/unidad Casas en hilera: 200 M2/unidad
Frente mínimo de lote:	Bifamiliar y apartamentos: 15.00 mts. Casas en hilera: 6.00 mts.
Fondo mínimo de lote:	30 mts.
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 mts.
Retiro lateral:	Ninguno si el edificio presenta fachadas laterales ciegas. Fachadas laterales con ventanas en zonas de servicio (cocinas, tendederos, baños, etc.): 1.50 mts. mínimo.

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

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

Retiro posterior:

5.00 mts. mínimo.

Estacionamiento:

Un espacio de estacionamiento por cada unidad de vivienda.

Un espacio por cada 100.00 M2 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 estacionamientos 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.

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 alguna forma el carácter comercial urbano y residencial de la zona.

2.- Normas de Desarrollo:

Area mínima de lote:	500 M2.
Frente mínimo de lote:	15.00 mts.
Fondo mínimo de lote:	30.00 mts.
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 y R-M1.
Area libre:	Varía.
Area de construcción:	300% 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-M1.
Cuando colinda con otro uso comercial o con el industrial, se permitirá el adosamiento.
- Retiro posterior: 5.00 mts. mínimo. (*)
- Estacionamientos: Un espacio por cada 100.00 M2 de uso de oficina.
Un espacio por cada 100.00 M2 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.

(*) Se aplicará 5.00 metros de retiro posterior cuando el uso comercial colinde en su parte posterior con el uso residencial de baja y mediana densidad. En caso que colinde en su parte posterior con otro uso comercial o industrial se podrá llegar a la línea de propiedad con una pared ciega o sin aberturas.

COMERCIAL VECINAL O DE BARRIO: C-3

1.- Usos Permitidos:

En esta zona se permitirá la construcción o modificación 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:	200 M2 en la Zona R-E 300 M2 en la Zona R-1 y R-2
Frente mínimo de lote:	10.00 mts.
Fondo mínimo de lote:	25.00 mts.
Altura máxima:	Planta baja y un alto en 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 ó 1.50 mínimo, a cada lado. Se debe construir una cerca de protección de 1.80 mts. de altura en el área destinada a la actividad comercial.
Retiro posterior:	2.50 mts., en la Zona R-E 5.00 mts., en la Zona R-1 y R-2
Estacionamientos:	1 espacio por cada 80.00 M2 de área comercial. El uso residencial se regirá de acuerdo a sus normas.

ZONA INDUSTRIAL: I

1.- Usos Permitidos:

Las industrias livianas o inofensivas (I1), Industrias Molestas (Im) e (Ia) Industrias Artesanales */. Solo 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 M2.
Frente mínimo de lote:	20.00 mts.
Fondo mínimo de lote:	40.00 mts.
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 mts. mínimo de retiro frontal.
Retiro lateral:	1. Ninguno :(fachada ciega) 2. Cuando colinde con comercio o industrias con aberturas en la fachada lateral: 1.50 mt. 3. Cuando colinde con viviendas: 3.00 mts.

Retiro posterior: Ninguno; con pared ciega.
5.00 mts. mínimo ; con aberturas o ven
tanas hacia viviendas.

Estacionamiento: Un espacio por cada 150 M2. de área -
dedicada a uso industrial.
Un espacio por cada 100.00 M2. 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 300 mts.2
Frente mínimo de 10 mts y fondo 30.0 mts. Estacionamientos, 1
espacio por cada 100 mts. de área del taller.

NOTA:

1. Las industrias especiales o peligrosas (Ip) requerirán, un estudio de impacto ambiental, que permita a las Autoridades emitir juicio y establecer las restricciones específicas pa
ra el proyecto, así como la ubicación más favorable para -
esta actividad. (Ver Anexo 8).
2. Cuando se construyan planchas de estacionamiento, paralela
a la vía, frente a los locales comerciales, siempre que con
diciones 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 contro-
les especiales, podrán ubicarse en áreas destinadas a indus
trias livianas o inofensivas.
4. En esta norma no se permitirá el uso residencial. 1/

1/ Salvo situaciones especiales que sean bien justificadas y
aprobadas por las autoridades locales.

ZONA INSTITUCIONAL-GUBERNAMENTAL: In-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, Consejo 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: viviendas 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.

2. Normas de Desarrollo:

Area Mínima de lote:	250 M2.
Frente mínimo de lote:	10.00 mts.
Fondo mínimo de lote:	25. 00 mts. (10% tolerancia)
Area de ocupación:	60% del área del lote.
Area libre:	40% del área del lote.
Area de construcción:	200% del área del lote.
Línea de construcción:	La que indique el plano de la urbanización aprobada.
Retiros laterales:	1.50 mts.
Retiro posterior:	5.00 mts.
Estacionamiento:	Uno por cada 50.00 M2. de oficina.

ZONA INSTITUCIONAL-EDUCATIVA: In-b

1. Usos Permitidos: Solo se permitirá la construcción, re construcción o modificación de edificios destinados a las actividades educativas y culturales en general, públicas y privadas, tales como: jardines de infancia, primarias, secundarias, vocacionales, técnicas, universitarias, bibliotecas, museos, teatros, galerías y los usos complementarios requeridos para su funcionamiento integral tales como: Viviendas 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.

2. Normas de Desarrollo:

Area mínima de lotes:	500.00 M2.
Frente mínimo de lotes:	15.00 mts.
Fondo mínimo de lotes:	30.00 mts.
Area de ocupación:	40% del área del lote.
Area libre:	60% del área del lote.
Area de construcción:	150% del área del lote.
Línea de construcción:	La indicada en el Plan Vial aprobado.
Retiros laterales:	1.50 mts.
Retiro Posterior:	5.00 mts.
Estacionamientos:	Uno por cada 50.00 m2. de oficina. Uno por cada 2 aulas.

ZONA In-c
CHITRE

ZONA INSTITUCIONAL-RELIGIOSA: In-c

1. Solo se permitirá 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, tiendas 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.

2. Normas de Desarrollo:

Area mínima de lote:	500.00 M2.
Frente mínimo de lote:	15.00 mts.
Fondo mínimo de lote:	30.00 mts.
Area de ocupación:	40% del área del lote.
Area libre:	60% del área del lote.
Area de construcción:	80% del área del lote.
Línea de construcción:	La indicada en el Plan Vial aprobado.
Retiros laterales:	1.50 mts.
Retiro posterior:	5.00 mts.
Estacionamientos:	Uno por cada 30.00 m2, de construcción. Uno por cada 15 sillas.

ZONA INSTITUCIONAL-HOSPITALARIA: In-d

1. Solo se permitirá 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: viviendas para el personal, tiendas para uso interno, capilla, parques recreativos pasivos, etc., siempre y cuando, dichos usos complementarios no constituyan perjuicio a los vecinos o afecten en forma adversa el carácter institucional hospitalario de la zona.

2. Normas de Desarrollo:

Area mínima de lote:	600.00 M2.
Frente mínimo de lote:	20.00 mts.
Fondo mínimo de lote:	30.00 mts.
Area de ocupación:	50% del área del lote.
Area libre:	50% del área del lote.
Area de construcción:	200% del área del lote.
Línea de construcción:	La indicada en el Plan Vial aprobado.
Retiros laterales:	1.50 mts.
Retiro posterior:	5.00 mts.
Estacionamientos:	Uno por cada 50.00 M2. de oficina administrativa o de clínica médica, y uno por cada dos cuartos de hospitalización. uno por cada 6 camas.

ZONA Re-a
CHITRE

ZONA RECREATIVA-PASIVA: Re-a

1. Solo se permitirá 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 su funcionamiento integral tales como: viviendas para jardineros, tiendas para uso interno, pequeñas industrias de carácter artesanal, etc., siempre y cuando dichos usos complementarios no constituyan perjuicios a los vecinos o afecten en forma adversa el carácter institucional recreativo de la zona.

2. Normas de Desarrollo:

Area mínima de lote:

- | | |
|-----------|----------------------------|
| - plazas | 100.00 M2.(10% tolerancia) |
| - parques | 500.00 M2.(10% tolerancia) |

Frente mínimo de lote:

- | | |
|-----------|----------------------------|
| - plazas | 10.00 mts.(10% tolerancia) |
| - parques | 20.00 mts.(10% tolerancia) |

Fondo mínimo de lote:

- | | |
|-----------|----------------------------|
| - plazas | 15.00 mts.(10% tolerancia) |
| - parques | 25.00 mts.(10% tolerancia) |

Area de ocupación:

(por kioscos, fuentes, monumentos, etc.)

20% del área del lote.

Area libre:

80% del área del lote.

Area de construcción:

20% del área del lote.

Línea de construcción:

La indicada en el Plan Vial.

ZONA RECREATIVA-ACTIVA: Re-b

1. Solo se permitirá la construcción, reconstrucción 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.

2. Normas de Desarrollo:

Area mínima de lote:	800.00 M2. (10% tolerancia)
Frente mínimo de lote:	20.00 mts. (10% tolerancia)
Fondo mínimo de lote:	40.00 mts. (10% tolerancia)
Area de ocupación:	60% del área del lote.
Area libre:	40% del área del lote.
Area de construcción:	150% del área del lote.
Línea de construcción:	La indicada en el Plan Vial.
Retiros laterales:	2.00 mts.
Retiro posterior:	5.00 mts.
Estacionamientos:	Uno por cada 50.00 M2, de construcción dentro del lote, para las actividades recreativas-activas comerciales. Uno por cada 15 bu _{tu} cas.

Cuadro No. 1

SINTESIS DE LAS NORMAS DE DESARROLLO CIUDAD DE CHITRE
USO RESIDENCIAL, COMERCIAL E INDUSTRIAL

Norma	Densidad hab/has.	Uso permitido principal	Area de lote (M ²)	Frente de lote (M)	Fondo de lote (M)	Retiro lateral	Retiro posterior	Observaciones
R-R	50	Unifamiliar Rural	1000	20.00	50.00	3.00	6.00	Lotes Agrícolas
R-1	100	Unifamiliar Bifamiliar	600 300(1)	15.00 7.50				
R-E	300	Unifamiliar	250	10.00	25.00			
		Bifamiliar	200(1)	7.00	25.00	1.50(2)	2.50	
		C. Hileras	150(1)	6.00	25.00			
R-2	500	Unifamiliar	400	10.00				
		Bifamiliar	200(1)	7.50				
		C. Hileras	150(1)	6.00	25.00	1.50(2)	5.00	
		Apartamentos	400	12.00				
R-M1	750	Bifamiliar	250(1)	7.50				
		C. Hileras	200(1)	6.00	30.00	1.50(2)	5.00	
		Apartamentos	500	15.00				
C-2		Comercial Urbano	500	15.00	30.00	(3)	5.00	
C-3		Comercial de Barrio	200(R-E) 300(R-1 y R-2)	10.00	25.00	(3)	(3)	
I		Industrial	1000	20.00	40.00	(2)	(3)	

(1) Area mínima de lote por cada familia.

(2) Se permite construir hasta la línea de propiedad, siempre y cuando la pared lateral sea ciega, es decir sin aberturas.

(3) Ver Norma C-2.

4. De las Vías Públicas.

4.1. Clasificación

Las vías públicas de la Ciudad de Chitré estarán -
clasificadas de la siguiente manera:

- a) Vías Principales: vías de continuidad considera
ble que sirven de acceso a las áreas más impor-
tantes de la Ciudad.
- b) Vías Secundarias: vías suplementarias a las vías
principales que sirven de acceso a zonas de gran
actividad.
- c) Vías Colectoras: vías destinadas al servicio ge
neral de un sector o urbanización y que sirve -
de enlace entre las vías principales y las vías
secundarias.
- d) Vías Locales: vías destinadas al tránsito de ve
hículos estrictamente local.
- e) Vías Peatonales: vías destinadas principalmente
al tránsito peatonal y ocasionalmente al tránsi
to de vehículos de emergencia.

4.2. Secciones Típicas

Cada una de las vías anteriormente señalada tendrá
las siguientes normas:

a) Vías Principales:

Derecho de Vía (D.V.) = 25.00 metros
Línea de construcción (L.C.) = 15.00 metros

b) Vías Secundarias:

Derecho de Vía (D.V.) = 20.00 metros
Línea de construcción (L.C.) = 12.50 metros

c) Vías Colectoras:

Derecho de Vía (D.V.) = 15.00 metros
Línea de construcción (L.C.) = 10.00 metros

d) Vías Locales:

Derecho de Vía (D.V.) = 12.00 metros
Línea de construcción (L.C.) = 8.50 metros

NOTA: Las especificaciones de las vías locales descritas anteriormente regirán para toda nueva parcelación o urbanización que se realice en la Ciudad de Chitré. En los casos de vías locales existentes se aplicará las especificaciones vigentes - 7.50 metros para la línea de construcción y de 12.00 metros para la servidumbre.

e) Vías Peatonales:

Derecho de Vía (D.V.) - 5.00 metros
Línea de construcción (L.C.) = 5.00 metros

Para la Carretera Nacional regirá las especificaciones y normas destinadas para las vías principales.

4.3. Disposiciones sobre las vías públicas:

- a) Las nuevas urbanizaciones y parcelaciones que se autoricen por el Ministerio de Vivienda y la Oficina de Desarrollo Urbano del Distrito de Chitré deberá presentar un cuadro que especifique los derechos de vías (D.V.) y líneas de construcción (L.C.) de toda las calles de la urbanización, con lo cual tácitamente quedarán oficializadas y como partes integrantes del presente Plan Normativo.
- b) Para los casos de las vías en que no se les haya fijado el derecho de vía y/o línea de construcción, los interesados deberán presentar memorial escrito a la Oficina de Desarrollo Urbano del Distrito de Chitré para la demarcación oficial de la misma, lo cual se hará con la participación de la Agencia Regional del Ministerio de Vivienda.

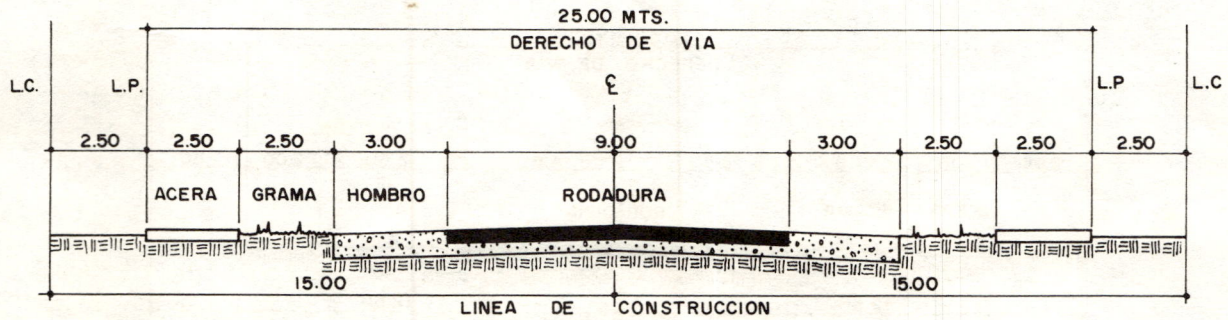
- c) La demarcación de los ejes centrales, paramentos oficiales (líneas de propiedad) y líneas de construcción a que se refiere este Plan Normativo estarán a cargo de la Oficina de Desarrollo Urbano del Distrito de Chitré, y contará con la asesoría del Ministerio de Vivienda y de Obras Públicas.
- d) El Municipio de Chitré velará para que todas las aceras de la Ciudad sean construídas por el propietario de cada lote, tal como lo establece el artículo 1316 del Código Administrativo. El ancho de cada acera tendrá un mínimo de 1.20 metro para las áreas residenciales y de 2.50 metros para las áreas comerciales o de gran actividad.
- e) Cuando así se requiera, el Municipio de Chitré 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.

SECCIONES IDEALES PARA LAS VIAS PUBLICAS

(A) CARRETERA NACIONAL

DERECHO DE VIA : 25.00 M.

LINEA DE CONSTRUCCION : 15.00 M.

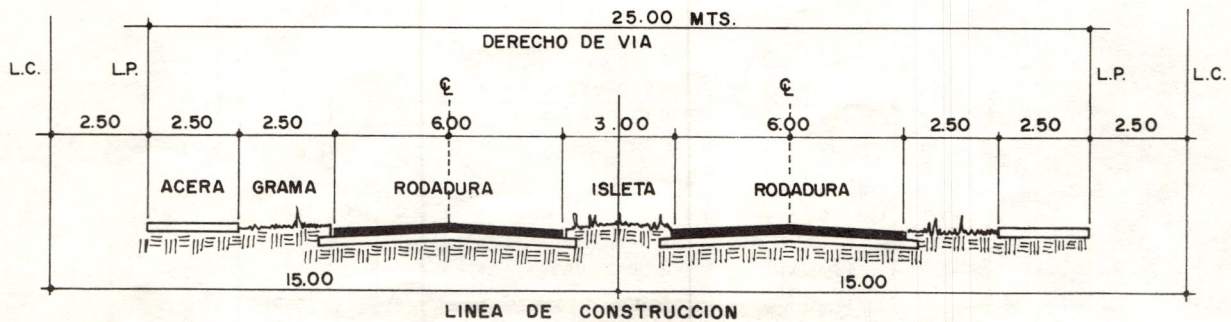


ESC. 1:200

(B) CIRCUNVALACION EXTERNA

DERECHO DE VIA : 25.00 M.

LINEA DE CONSTRUCCION : 15.00 M.



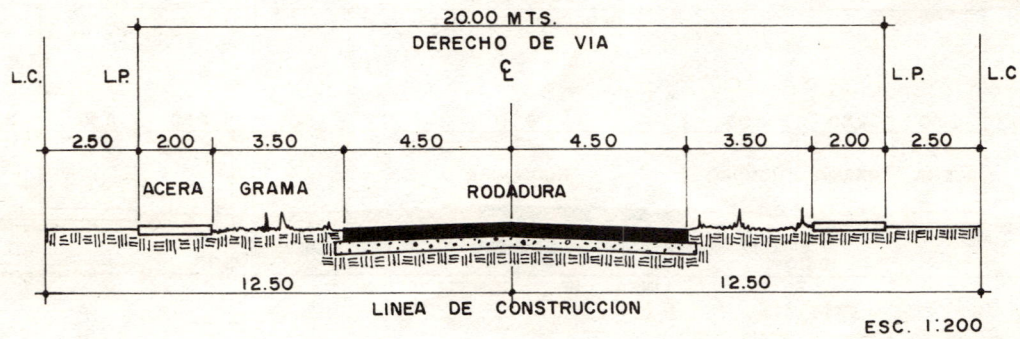
ESC. 1:200

(C)

VIAS SECUNDARIAS

DERECHO DE VIA : 20.00 M.

LINEA DE CONSTRUCCION : 12.50 M.

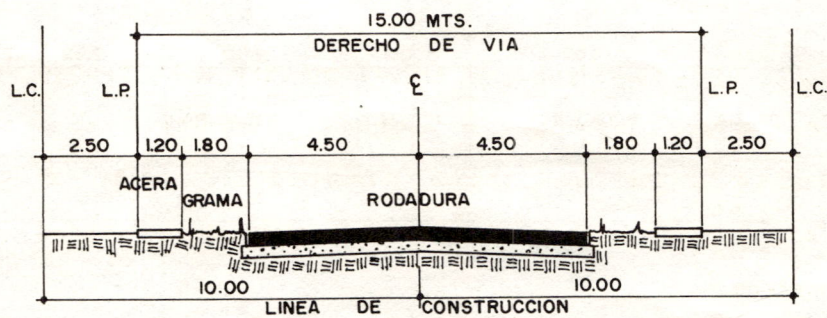


(D)

VIAS COLECTORAS

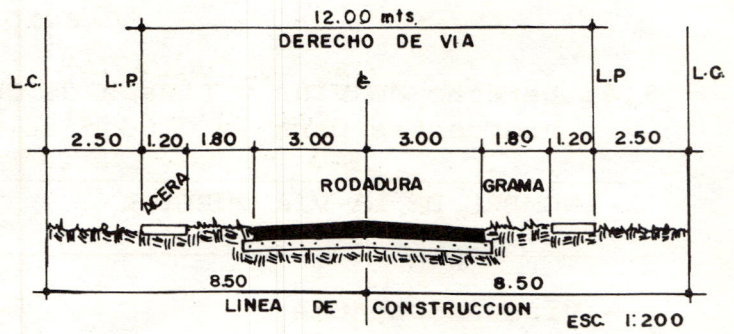
DERECHO DE VIA : 15.00 M.

LINEA DE CONSTRUCCION : 10.00 M.



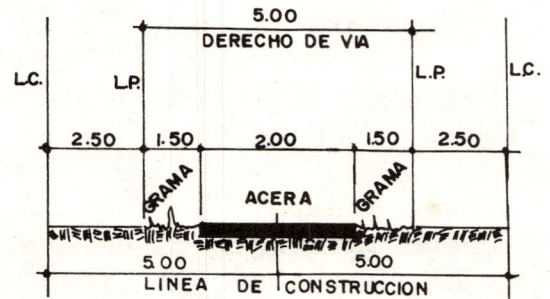
(E) VIAS LOCALES

DERECHO DE VIA : 12.00 M.
 LINEA DE CONSTRUCCION: 850m.



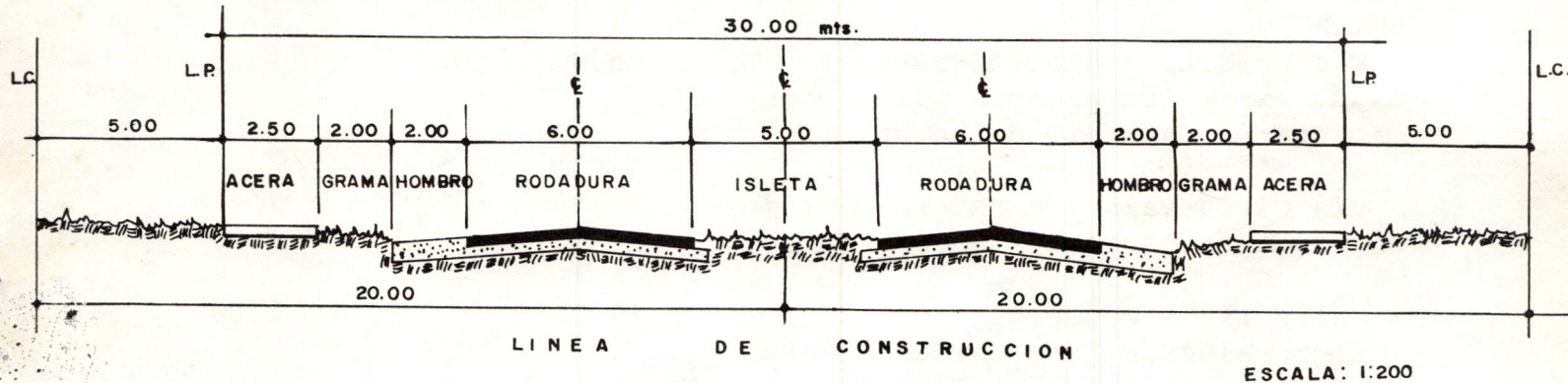
(F) VIAS PEATONALES

DERECHO DE VIA: 5.00 m
 LINEA DE CONSTRUCCION: 5.00m.



(G) PASEO ENRIQUE GEENZIER

DERECHO DE VIA: 30.00m
 LINEA DE CONSTRUCCION: 20.00m.



NOTA:

La seccion de la via peatonal (F), se aplicara solo cuando la vereda sirva de acceso principal a lotes. En los casos que la vereda se utilice solo para comunicar 2 calles o un sector con otro, la servidumbre de la via peatonal se podrá reducir a 3.00 metros.

Cuadro N° 2

4.4. Derecho de Vías y Líneas de Construcción, existentes y Propuestas para la Ciudad de Chitré

NOMBRE DE LA VIA PUBLICA	DERECHO DE VIA (D.V.) (mts)	LINEA DE CONST. (L.C) (mts)
A.- Vías Existentes		
A.1. Vías Principales		
- Carretera Nacional		
(Desde el límite de los ejidos hasta el cruce de Pesé)	25.00	15.00
- Ave. Azuero		
(Desde intersección de Ave. Julio Arjona hasta Río La Villa)	25.00	15.00
- Paseo Enrique Geenzier		
(Desde el cruce a Pesé hasta intersección Calle San Pedro)	30.00	20.00
- Vía de Circunvalación Externa (to da su extensión excepto tramo coincidente con Ave. 19 de octubre)	25.00	15.00
- Vía Circunvalación Externa (Tramo coincidente con Ave. 19 de octubre)	30.00	20.00
- Calle 11 de octubre		
(Circunvalación Externa) Desde Paseo Enrique Geenzier hasta la Ave. Sur Monagrillo)	25.00	15.00
- Ave. Pérez		
(Desde calle 2a. de Monagrillo hasta Calle Manuel Ma. Correa)	25.00	15.00
- Carretera a Pesé		
(Desde Paseo Enrique Geenzier hasta los ejidos)	25.00	15.00
- Ave. 19 de octubre		
(Desde su nacimiento en Paseo Geenzier hasta su intersección con la Ave. Azuero)	30.00	20.00

Cuadro N° 2 (Continuación)

NOMBRE DE LA VIA PUBLICA	DERECHO DE VIA (D.V.)	LINEA DE CONST. (..C.)
A.2. Vías Secundarias		
- Circunvalación Interna (toda su extensión)	20.00	12.50
- Calle Francisco Audía (desde Paseo Enrique Geenzier hasta ejidos en el sur)	20.00	12.50
- Calle Estudiante	20.00	12.50
- Calle del Estadio de Monagrillo	20.00	12.50
- Calle 1a. de Llano Bonito	20.00	12.50
- Calle 4a. Monagrillo (desde Paseo Enrique Geenzier hasta interceptar Ave. Sur)	20.00	12.50
- Ave. del Puerto de Monagrillo (desde intercepción en Calle 9a. hasta Boca de Parita)	20.00	12.50
- Ave. Herrera (desde intercepción con calle Mario Gamett hasta los ejidos)	20.00	12.50
A.3. Vías Colectoras (Chitré)		
- Calle Manuel Ma. Correa (desde calle San Pedro hasta calle 30 de diciembre)	12.00	7.50
<u>NOTA:</u> Se mantendrá un mínimo obligatorio de 2.50 mts. de acera		
- Calle Manuel Ma. Correa (desde calle 30 de diciembre hasta su prolongación al Río La Villa)	15.00	10.00

NOMBRE DE LA VIA PUBLICA	DERECHO DE VIA (D.V) (mts)	LÍNEA DE CONST. (L.C) (mts)
--------------------------	----------------------------	-----------------------------

- Ave. Herrera (Desde unión con Ave. Azuero hasta intercepción con calle Mario Gamett)	12.00	7.50
--	-------	------

NOTA: Se mantendrá un mínimo obligatorio de 2.50 mts. de acera

- Ave. Julio Arjona (Desde Ave. Azuero hasta calle Aminta Burgos)	15.00	10.00
---	-------	-------

- Ave. Julio Arjona (Desde calle Aminta Burgos hasta intercepción con calle Mario Gamett)	12.00	7.50
---	-------	------

NOTA: Se mantendrá un mínimo obligatorio de 2.50 mts. de acera

- Ave. Julio Arjona (Desde calle Mario Gamett hasta los ejidos)	15.00	10.00
---	-------	-------

- Calle José Márquez (Urb, Juan de Dios)	15.00	10.00
--	-------	-------

- Paseo Carmen Salerno (Desde Paseo Enrique Geenzier hasta la Circunvalación Externa)	16.00	10.00
---	-------	-------

- Calle Luis Ríos (toda su extensión)	15.00	10.00
---------------------------------------	-------	-------

- Camino a Las Peñitas (acceso principal a la Urb. Las Peñitas)	15.00	10.00
---	-------	-------

A.4. Vías Colectoras (Monagrillo)

- Calle 4a. (Desde intercepción con Ave. Sur hasta intercepción con Ave. Pérez)	12.00	7.50
---	-------	------

- Ave. del Puerto (Desde intercepción con calle 4a. hasta intercepción con calle 9a.)	12.00	7.50
---	-------	------

- Calle 6a. (Desde calle 2a. hasta Ave. del Puerto)	12.00	7.50
---	-------	------

NOMBRE DE LA VIA PUBLICA	DERECHO DE VIA (D.V.) (mts)	LINEA DE CONST. (L.C) (mts)
- Prolongación de calle 6a. (desde Ave. del Puerto hasta calle de entrada al Kinder)	15.00	10.00
- Calle 6a. (Prolongación de calle de entrada al Kinder hasta ejidos)	20.00	15.00
- Ave. Pérez (Desde calle 2a. de Monagrillo hasta calle 8a.)	12.00	7.50
- Ave. Pérez (Prolongación desde calle 8a. hasta ejidos)	15.00	10.00
- Calle 9a. (toda su extensión)	15.00	10.00
- Calle El Porvenir (Prolongación desde vía de circunvalación en Llano Bonito hasta ejidos del norte)	15.00	10.00

A.5. Vías Colectoras (La Arena)

- Camino a Boca de Parita (Desde Paseo Enrique Geenzier cerca sub estación del IRHE y su continuidad hasta ejidos del norte)	15.00	10.00
- Calle del Río Parita ó Calle "B" (Desde Paseo Enrique Geenzier hasta el estero)	15.00	10.00
- Calle El Carmen (Desde Paseo Enrique Geenzier y su unión con Ave. 19 de octubre)	15.00	10.00

A.6. Vías Locales (Chitré)

Para las vías locales de la ciudad debe referirse a los planos preparados para tal fin. Para los casos de vías locales existentes se aplicará un derecho de vía (servidumbre) de 12.00 mts. y una línea de construcción de 7.50 mts. a partir del eje de la vía. Para todo proyecto nuevo de parcelación o de urbanización que contemple vías locales, deberá regirse por un derecho de vía

NOMBRE DE LA VIA PUBLICA	DERECHO DE VIA (D.V.) (Mts)	LINEA DE CONST. (L.C.) (mts)
--------------------------	-----------------------------	------------------------------

(servidumbre) de 12.00 mts. y una línea de construcción de 8.50 mts. a partir del eje de la calle, o sea, que en este caso es necesario dejar por lo menos un retiro frontal de 2.50 mts. de la línea de propiedad hacia adentro.

A.7. Vías Locales (Monagrillo)

- Calle 1a.	12.00	7.50
- Calle 2a.	12.00	7.50
- Calle 3a.	12.00	7.50
- Calle 5a.	12.00	7.50
- Calle del Mercado	12.00	7.50
- Calle 7a.	12.00	7.50
- Calle 8a.	12.00	7.50
- Ave. Norte	12.00	7.50
- Ave. Sur	12.00	7.50
- Ave. Pérez Diagonal	12.00	7.50

A.8. Vías Locales (La Arena)

- Calle "A"	12.00	7.50
- Calle "B" (Desde Paseo Enrique Geenzier hasta calle El Carmen)	12.00	7.50
- Calle "C"	12.00	7.50
- Calle "D"	12.00	7.50
- Calle "E"	12.00	7.50

NOMBRE DE LA VIA PUBLICA	DERECHO DE VIA (D.V.) (mts)	LINEA DE CONST. (L.C.) (mts)
- Calle "F"	12.00	7.50
- Calle "G"	12.00	7.50
- Calle "H"	12.00	7.50
- Calle "I" ó Tomás Avila	12.00	7.50
- Ave. Carmelo Abate	12.00	7.50
- Ave. Las Mercedes	12.00	7.50
- Ave. Bibiano Pérez	12.00	7.50

ACLARACION FINAL:

Este cuadro es un listado de las principales calles y avenidas de la Ciudad de Chitré con sus respectivos Derechos de Vías (servidumbre) y Líneas de Construcción de los sectores de Chitré, Monagrillo y La Arena. El listado no es limitativo y por lo tanto, no excluye a las vías que no aparecen en él, ya que en estos casos habrá que recurrirse a la parte gráfica referente a la vialidad que complementa el Plan Normativo.

5. Administración del Documento

5.1. Disposiciones Generales

- a. El funcionamiento y control del Plan Normativo de la Ciudad de Chitré estará bajo la responsabilidad directa del Municipio de Chitré a través de su Oficina de Desarrollo Urbano con el asesoramiento técnico de la Agencia Regional de Azuero o la Dirección de Desarrollo Urbano del Ministerio de Vivienda.
- b. La legalización de este Plan Normativo estará a cargo del Municipio de Chitré, mediante la expedición de un Acuerdo Municipal aceptando las normas y el reglamento de desarrollo urbano elaborado por el Ministerio de Vivienda.
- c. Toda persona natural o jurídica que quiera construir, reconstruir, ampliar o reparar cualquier estructura o edificio, o que tenga intenciones de parcelar, urbanizar o trazar nuevas vías en el Distrito, deberá solicitar a la Oficina de Desarrollo Urbano del Municipio de Chitré, la indicación del uso del suelo y las demás restricciones que rigen la zona donde se encuentra la obra o el proyecto.
- d. Toda construcción que se levante en el área urbana (ejidos) de la Ciudad de Chitré deberá hacerse de concreto, bloques, ladrillos, metal y el techo se hará de tejas, zinc, aluminio, asbesto o cualquier otro material que llene los requisitos de protección y seguridad. Queda prohibido en la ciudad toda construcción de madera, quincha y demás materiales que no llenen los requisitos mínimos de protección, sanidad y seguridad.
- e. Este Plan Normativo ha sido concebido como un instrumento orientador flexible y por lo tanto, está sujeto a revisión periódica por parte del Municipio de Chitré y del Ministerio de Vivienda, a fin de ajustarlo a las necesidades y condiciones reales de la Ciudad.

- f. Por iniciativa propia del Ministerio de Vivienda o del Municipio de Chitré o de los dueños de por lo menos el 60% de las propiedades de un área o zona, se podrá efectuar cambios de usos de suelo, derechos de vías, líneas de construcción o de cualquier otra disposición de desarrollo urbano que aparezca en este Plan Normativo. En tales casos, una Comisión de Desarrollo Urbano integrada por funcionarios del Ministerio de Vivienda, del Municipio de Chitré y de cualquier otro sector público o privado podrá recomendar cambios en las normas de desarrollo urbano. El Ministerio de Vivienda en cooperación con el Municipio de Chitré legalizará las modificaciones que se realicen.

- g. Las personas violatorias a este Plan Normativo tales como: arquitectos, ingenieros, agrimensores, urbanizadores, constructores, maestros de obras, empresarios de obras o cualquier persona particular, incurrirá en una multa que será impuesta por el Alcalde del Distrito de Chitré según la gravedad de la falta. Esta multa no excluye la suspensión o demolición de la obra si fuera necesario.

5.2. Sobre Urbanizaciones y Parcelaciones

- a. Corresponderá al Ministerio de Vivienda en cooperación con el Municipio de Chitré y en coordinación con los Ministerios y Organismos del Estado para los aspectos técnicos pertinentes, aprobar los proyectos y planos para toda obra de parcelación o urbanización, segregación o acoplamiento de fincas que se realice en el Distrito, ajustándose a las normas establecidas en el Plan de Vías Públicas y en el Plan de Zonificación.

- b. Las propiedades ya construídas no podrán ser subdivididas, si el resultado de la segregación no se ajusta a las normas mínimas exigidas para cada zona. El Ministerio de Vivienda podrá aprobar segregaciones de lotes con áreas menores a las exigidas cuando sean "situaciones de hecho" debidamente comprobadas.

- c. Todos los lotes resultantes de una segregación de berán tener accesos directos a una vía pública.
- d. Todo documento de compra - venta o de traspaso de lotes deberá contar con la aprobación de las oficinas correspondientes ajustándose a los requisitos mínimos de cada zona, salvo casos especiales que serán resueltos por el Ministerio de Vivienda.
- e. Quedan excluidos de todas las limitaciones y condiciones mínimas exigidas en este documento aque llas edificaciones y lotes ya construidos y esta blecidos con anterioridad a la vigencia de la pre sente ordenanza.
- f. Igualmente quedan excluidos de todas las condicio nes exigidas para cada zona, aque llas edificacio nes residenciales destinadas a viviendas de inte rés social, en cuyo caso, el Ministerio de Vivien da desarrollará normas específicas para cada pro yecto, de común acuerdo con el Municipio.

IV DOCUMENTOS ADICIONALES

MINISTERIO DE VIVIENDA
Dirección General de Desarrollo Urbano

PROCEDIMIENTO PARA OBTENER LA APROBACION DE
PARCELACIONES Y URBANIZACIONES EN LA REP. DE PANAMA

DEFINICIONES

PARCELACION: Es la división de una parcela, lote o predio de terreno en dos o más partes, tomando como base las normas establecidas al respecto. También se conoce como loteo, loteamiento, reparto, fraccionamiento, sub-división.

URBANIZACION: Es la provisión de vías de comunicación y los servicios públicos adecuados a una parcelación.

ETAPA INICIAL

Ia. Etapa o Aprobación Provisional:

El primer paso consiste en llenar la declaración de intención de parcelar y/o urbanizar en el impreso dispuesto por el Ministerio de Vivienda.

En los casos de urbanización se acompañarán los documentos siguientes:

- Tres (3) copias heliográficas conteniendo:

Descripción y bosquejo que indique la idea general del proyecto incluyendo: Usos del suelo (zonificación), topografía, área de uso público (5% del área útil de lotes en el área urbana y 7.5% en área rural), área de lotes, área de servidumbre, sección transversal de calles indicando el derecho de vía, rodadura, acera, línea de construcción y terracerías y niveles preliminares indicando desagües pluviales; localización regional a escala 1:10,000 que indique las vías y los servicios públicos en el área.

- El proyecto debe contemplar la proyección de vías que comuniquen con las parcelas colindantes a fin de producir un desarrollo vial integral. En los casos que lo estime necesario el Ministerio de Vivienda consultará con las Dependencias del Estado que considere conveniente.

- En esta Ia. aprobación se anotarán las observaciones que fueren necesarias.
- Será necesario consultar con la Comisión Nacional de Aguas cuando el proyecto contemple el uso de afluentes (ríos, lagos, no contaminados con aguas negras).
- Las urbanizaciones cuyo desarrollo se programe por etapas el diseñador presentará la idea integral del proyecto, para su aprobación provisional.
- Los planos en esta Ia. etapa irán firmados por un arquitecto idóneo (Decreto No. 25 del 3 de septiembre de 1965).

ETAPA INTERMEDIA

IIa. Etapa o Aprobación de los Planos de Construcción:

Dentro de un término no mayor de un año, a partir de la fecha que fue aprobado por el Ministerio de Vivienda el desarrollo preliminar, el propietario de la urbanización presentará al Ministerio los planos de construcción, debidamente refrendados por un arquitecto e ingeniero y profesionales afines idóneos.

- Estos planos deberán estar sellados, previamente por el IDAAN, el Depto. de Calles y Drenajes Pluviales del Ministerio de Obras Públicas y el Ministerio de Salud.

Para la aprobación será necesario entregar las siguientes copias:

Dos (2) juegos completos en copias heliográficas.

Tres (3) copias de la hoja que indique el proyecto en su totalidad.

La aprobación de los planos de construcción será efectiva solamente durante un término de tres (3) años a partir de la fecha en que el Ministerio de Vivienda haya tomado tal acción, pasado este plazo, el propietario de la urbanización deberá revalidar el proyecto en el cual se podrán introducir, dado el caso, las alteraciones que fueren necesarias.

Esta aprobación solo faculta al propietario de la urbanización para llevar a cabo los trabajos indicados en el plano pero no para disponer en forma alguna de las parcelas o lotes, ni para inscribir o utilizar - los mismos como tales.

ETAPA FINAL

III. Radicación, Aprobación y Registro de los Planos de Inscripción:

Una vez terminada las obras el propietario radicará los planos de inscripción (refrendados por los profesionales idóneos: arquitecto e ingeniero y profesionales afines idóneos) de la urbanización dentro del plazo de tres (3) años a partir de la fecha de la aprobación de los planos de construcción.

Esta aprobación se hará en cuatro (4) copias de la hoja que indique el proyecto general (lotes a segregarse, calles, etc.) acompañados por las cartas de aprobación de la obra por el Departamento de Calles y Drenajes Pluviales del Ministerio de Obras Públicas, el IDAAN y el Ministerio de Salud.

Los notarios no expedirán escrituras de venta o traspaso de lotes, ni los funcionarios públicos y municipales expedirán permiso alguno para uso de terreno o para edificaciones, hasta tanto los planos de inscripción hayan sido aprobados por el Ministerio de Vivienda.

Para la inscripción individual de los lotes en el Registro Público, los planos deberán estar refrendados por un Agrimensor Oficial, registrado en el Ministerio de Hacienda y Tesoro y acogerse al procedimiento para aprobación de segregaciones y acoplamiento de fincas aprobado por este Ministerio.

MINISTERIO DE VIVIENDA
 Dirección General de Desarrollo Urbano
 Sección de Control de Desarrollo

DECLARACION DE INTENCION DE PARCELAR O URBANIZAR:

PROVINCIA _____ DISTRITO _____

CORREGIMIENTO _____ FECHA _____

I. INFORMACIONES GENERALES:

1. Nombre del Propietario _____

2. Dirección Postal _____

Ciudad _____ Teléfono _____

3. Nombre de la Propiedad _____

4. Registro: FINCA _____ TOMO _____ FOLIO _____

5. Ubicación de la Propiedad _____

6. Nombre del Arquitecto Responsable _____

Licencia No. _____ Teléfono _____

II. INTENCION DEL PROPIETARIO:

1. Parcelar _____ Urbanizar _____

2. Propósitos: Venta _____ Arrendamiento _____

3. Usos Proyectados: Residenciales _____ Comerciales _____

_____ Industriales _____ Mixtos _____

Otros _____

4. Nombre del Profesional encargado del Proyecto _____

5. Observaciones Generales:

III. ANTECEDENTES:

Nombres Anteriores de la Urbanización o Sectores Aprobados.	Aprobaciones Anteriores		Profesional Responsable
	E T A P A S	F E C H A	

IV. DESGLOSE DE AREAS:

1. Area General del Polígono _____
2. Area de Servidumbres Públicas _____
 - 2.1. Calles _____
 - 2.2. Veredas _____
 - 2.3. Pluviales _____
 - 2.4. Sanitarias _____
 - 2.5. Otras _____

3. Area útil de lotes _____

% del Area
Util de lotes

4. Areas de Uso Público 1/ _____

	<u>Usos</u>	<u>Area</u>	<u>%</u>
4.1.	_____	_____	_____
4.2.	_____	_____	_____
4.3.	_____	_____	_____
4.4.	_____	_____	_____
4.5.	_____	_____	_____

El suscrito declara ser dueño o persona autorizada para es
te acto y que la información dada es verdadera y correcta.

(Firma del Propietario o res-
ponsable legal)

(Firma del Arquitecto Responsable)
(Sello)

1/ Las áreas de usos públicos comprenden las áreas para parques, escuelas, guarderías, usos institucionales en general, instalaciones deportivas (gimnasios, piscinas, etc.), áreas comunales, áreas para tanques sépticos y tanques de agua.

INFORMACION ADICIONAL SOBRE URBANIZACIONES

1. El artículo único de la Ley Número 120 del 2 de abril de 1943, por la cual se modifica el artículo 6º de la Ley 78 de 1941, que reglamenta las urbanizaciones en la República de Panamá, establece:

Artículo 6º: En todas las urbanizaciones cuya área total sea mayor de 20 hectáreas, se cederá gratuitamente al Gobierno el área necesaria para las calles y avenidas de acuerdo con la reglamentación existente. Se cederá además gratuitamente al Gobierno para parques y edificios el 5% del área que quede después de restar las áreas cedidas para calles y avenidas.

Si el propietario comprobare haber cedido anteriormente áreas para vías y otros fines públicos, pertenecientes al mismo terreno por urbanizar, estas áreas cedidas se computarán en su favor para completar el terreno que de ba ceder.

Las urbanizaciones menores de veinte hectáreas serán consideradas y resueltas individualmente por el Ministerio de Salubridad y Obras Públicas, 1/ para los efectos de este artículo, señalando el Ministro, en proporción, el porcentaje que se destinará para calles y avenidas, parques y edificios públicos.

Parágrafo 1º: Cuando el Estado corra con los gastos de la urbanización, se cederá gratuitamente al Gobierno el área necesaria para calles y avenidas de acuerdo con la reglamentación existente. Se cederá además, gratuitamente al Gobierno para parques y edificios públicos el 20% del área que quede después de restar las áreas cedidas para calles y avenidas.

2. La intención de parcelar deberá acompañarse de los siguientes datos, documentos y mapas:

1/ Esta función es ejercida actualmente por el Ministerio de Vivienda, a través de la Dirección General de Desarrollo Urbano, de acuerdo a la Ley # 9 del 25 de enero de 1973.

- 2.1. Tres (3) copias heliográficas conteniendo descripción y bosquejo que indique la idea general del proyecto incluyendo:
 - 2.1.1. Usos del Suelo (Zonificación).
 - 2.1.2. Topografía del terreno con datos de mensura.
 - 2.1.3. Nombre de Parcelas colindantes.
 - 2.1.4. Localización de las vías limítrofes.
 - 2.1.5. Area de uso público (5% del área útil de lotes en el área urbana y 7.5% en área rural).
 - 2.1.6. Areas de lotes y servidumbres.
 - 2.1.7. Sección transversal de calles indicando el derecho de vía, rodadura, alcantarillado pluvial, acera y línea de construcción.
 - 2.1.8. Localización regional a escala 1:10,000 que indique las vías y los servicios públicos en el área.
- 2.2. El proyecto debe contemplar la proyección de vías - que comuniquen con las parcelas colindantes, a fin de producir un desarrollo vial integral.
- 2.3. Las urbanizaciones cuyo desarrollo se programe por etapas, el urbanista presentará la zonificación total del polígono a desarrollar, para su aprobación provisional.
- 2.4. Las permutas a la Nación o aprobaciones anteriores de las áreas de uso público, deberán indicarse acompañando fotocopias de los documentos que comprueben estas aprobaciones o permutas.

PROCEDIMIENTO PARA LA APROBACION
DE SEGREGACIONES Y ACOPLAMIENTO DE FINCAS

- A. Traer cinco (5) copias heliográficas de los planos al Ministerio de Vivienda (Agencia Regional de Azuero con sede en la Ciudad de Chitré).

Las copias deberán contener los siguientes datos:

1. La ubicación regional bien definida, con nombre de los colindantes y lugares adyacentes.
2. El plano deberá traer, el sello y la firma, con No. de licencia del profesional responsable, registrado como Agrimensor Oficial.
3. Todos los planos de segregaciones y acoplamiento de fincas deberán traer la finca, tomo y folio. En caso de - que dos (2) propietarios estén de acuerdo en permutar áreas de sus respectivos lotes, éstos deberán firmar el plano con No. de Cédula, para hacer constar que ambas es tan de acuerdo con la permuta propuesta.
4. Todo plano deberá tener el nombre del propietario bien claro, con el No. de Cédula y la firma.
5. Indicar a que Provincia, Distrito o Corregimiento pertenece.
6. Indicar el Norte y los rumbos, medidas y linderos del po lígono del lote o lotes por segregar y del resto libre - cuando éste sea menor de una hectárea.
7. Toda finca a segregar deberá contar con un acceso adecudo. 1/
8. Deberá presentarse un desglose de áreas que indique:
 - a) El área total de la finca madre.
 - b) Las áreas de lote a segregar.
 - c) Area del resto libre.
 - d) Accesos disponibles para el resto libre.
 - e) Estructuras ubicadas en lote (s) a segregar.

B. Observaciones Generales.

1. No se aceptarán copias "XEROX", solamente copias helio-gráficas.
2. Si el lote o lotes pertenecen a una Urbanización; deberá anotarse el nombre de la misma.
3. Como último trámite, la persona que desee inscribir la segregación de su lote; deberá llevarlo al Registro Pú**l**ico.

Al Registro Público se llevan las escrituras y copias - del plano aprobado por el Ministerio de Vivienda y por el Catastro Fiscal, para poder proceder a la Inscripción final.

4. La Agencia Regional del Ministerio de Vivienda llevará a cabo las investigaciones pertinentes. Los casos que ameriten inspección al sitio, se harán por un funcionario - de esta Agencia.

5. Temporalidad:

- a) La Agencia Regional del Ministerio de Vivienda tramitará las solicitudes que se someten para su consideración en un plazo no mayor de cinco (5) días hábiles , siempre y cuando no requieran de inspección al sitio.
- b) En caso de requerir inspección al sitio, se tramitará en un plazo no mayor de 15 días calendarios.

1/ El área resultante del lote que se va a segregar deberá estar de acuerdo al área mínima de lote estable cido para la zona por las normas vigentes.

MINISTERIO DE VIVIENDA
Dirección General de Desarrollo Urbano

NORMAS MINIMAS PARA URBANIZACIONES RURALES: *

Area de Uso Público: En todo proyecto de urbanización o parcelación se dejará el 7.5% del área de los lotes para uso público.

Servidumbre : Se debe proveer las servidumbres necesarias para la construcción futura del sistema de alcantarillado. Dichas servidumbres serán determinadas por el IDAAN.

Sistema Pluvial : Se limitará a la construcción de las alcantarillas a través de las calles y veredas. Las cunetas podrán ser abiertas.

Calles y Veredas : Podrán construirse de tosca o material selecto previa aprobación del Ministerio de Obras Públicas (Depto. de Calles y Drenajes Pluviales), según la fuente de abastecimiento de dicho material.

C A L L E S

Tipo de Calles	Lotes Servidos	D.V	Sup. Rod.	L.C.
Circ. Princ.	+ de 400	25.00 m.	12.20 isleta en el centro	17.00 m.
Colectora	400 lotes	20.00 m.	12.00 m.	15.00 m.
Secundaria	200 lotes	15.00 m.	9.00 m.	12.00 m.
Local	100 lotes	12.00 m.	7.20 m.	11.00 m.
Local o calle ciega	Largo máximo de 100 m.	11.10 M.**	6.10 m.	10.50 m.

Las calles ciegas tendrán un área de retorno con un diámetro mínimo de 24.00 m.

Usos Permitidos : Solo se permitirá la construcción, reconstrucción o modificación de viviendas unifamiliares. Los usos complementarios a la vivienda como edificios de servicios públicos y comercio vecinal o de barrio serán determinados y sujetos a la aprobación de la Oficina de Ingeniería Municipal en consulta con el Ministerio de Vivienda.

Normas de Desarrollo Urbano:

Area Mínima de Lote: Al proveerse acueducto y alcantarillado 200 - 300 m². mínimo. Al proveerse de acueducto 600 m². como mínimo. Sin acueducto y sin alcantarillado 1000 m². Cuando el suelo es arcilloso o poco absorbente deberá consultarse con Salubridad para determinar tamaño mínimo de lote.

Densidad de población: 225H/Ha. máximo

Frente mínimo: 15.00 mts. ***

Fondo mínimo de lote: 30.00 mts. ***

Retiro lateral mínimo: 10% del fondo del lote sin que tenga que ser mayor de 2.50 mts.

Retiro posterior: 15% del fondo del lote sin que tenga que ser mayor de 5.00 mts.

Altura de edificación máxima: Planta baja y un alto.

Area de construcción: 100% del área construible.

Area de ocupación: 50% del área del lote.

Area libre: 50% del área del lote.

* Aplicables únicamente a 10 km de los ejidos urbanos (Decreto No. 192 - 12 de marzo de 1965).

** Casos especiales se puede aplicar 10.00 mts. ó 12.00 mts.

*** Varía según los servicios de la parcelación.

REQUISITOS PARA LA PREPARACION Y TRAMITACION
DE SOLICITUDES PARA CAMBIO DE USO DE SUELO Y LINEAS
DE CONSTRUCCION.

A. Entrega y Retiro de Documentos.

La entrega de todos los documentos relativos a las solicitudes para cambios específicos deberá hacerse en la Agencia Regional del Ministerio de Vivienda.

A su entrega, cada documento será debidamente fechado y anotado en el libro de registro, y por los documentos completos, recibirá un número de entrada; a quien entregue los documentos y planos, se le hará entrega de una constancia donde se indica el contenido de lo recibido, el número de registro y la fecha de entrada. Al retirarlo lo hará en la Agencia Regional del Ministerio de Vivienda, en donde se le entregará un acta debidamente fechada y autenticada.

B. Documentos Requeridos.

1. Para Cambios de Usos del Suelo o Zonificación

a. Documentos Generales

Solicitud formal en papel sellado que dirige el propietario y el arquitecto responsable, al Director de la Agencia Regional del Ministerio de Vivienda, donde detalla:

- a.1. Registro de la propiedad (finca, tomo, folio, No. de lote, área de lote, nombre y cédula del propietario y No. de teléfono, nombre y licencia de arquitecto y No. de teléfono.
- a.2. Ubicación de la propiedad (calle o avenida, barrio, corregimiento) y zonificación vigente.
- a.3. Razones que ameriten el cambio solicitado.
- a.4. Uso a que se destinará la propiedad con una breve descripción del proyecto, así como de su funcionamiento, especialmente si es para una actividad industrial o comercial.

b. Documentos Especiales

- b.1. Plano del lote donde aparezcan los accesos públicos (calles y veredas) y los colindantes, a escala 1:100
- b.2. Plano de ubicación regional del lote, que cubra 500 metros a la redonda, a escala adecuada preferiblemente 1:10,000.
- b.3. Opcional, un esquema del proyecto, donde se pueda apreciar su funcionamiento.

2. Requisitos para cambios de líneas de construcción

- a. Documentos Generales: solicitud en papel sellado que dirige el arquitecto responsable al Director de la Agencia Regional del Ministerio de Vivienda, conteniendo los siguientes datos:

- a.1. Nombre y firma del arquitecto solicitante.
- a.2. Teléfono.
- a.3. Ubicación de la calle, a escala adecuada preferiblemente 1:200.
- a.4. Razones por la cual se solicita el cambio.

b. Documentos Especiales

- b.1. Plano de ubicación regional de la vía, a escala adecuada, preferiblemente 1:10,000.

C. Tramitación de solicitudes para cambios de usos del suelo y líneas de construcción.

1. Temporalidad

- a. La tramitación de las solicitudes tendrá una duración mínima de quince (15) días laborales, considerando - que el caso tenga un desenvolvimiento normal.
- b. El período de tramitación podrá extenderse en base al tiempo que demoren los trabajos de inspección y de - las consultas, pero no se extenderán por más de treinta (30) días calendarios.

- c. En caso de necesidad de información adicional y - transcurridos diez (10) días hábiles, sin que el interesado proporcione la información o detalles adicionales requeridos, se suspenderá la tramitación.

2. Etapas del trámite

- a. Una vez recibida y registrada la solicitud en la Agencia Regional del Ministerio de Vivienda se revisará la documentación presentada y se procederá a realizar una inspección al sitio, la cual permitirá verificar los argumentos del solicitante en cuanto a usos del suelo, circulación y las tendencias de desarrollo del sector. Esta etapa involucra consulta a diferentes sectores, lo cual se hará conjuntamente con el Municipio.

b. Criterios de decisión:

b.1. Para Cambios de Zonificación

En base al informe técnico realizado, la Agencia Regional del Ministerio de Vivienda promulgará una NOTIFICACION aprobando o negando el cambio solicitado.

b.2. Para Cambios de Líneas de Construcción

En el caso de aprobar el cambio de línea de construcción se elabora una Notificación de la Agencia, la cual firma el Director de la Agencia y el Ingeniero Municipal.

En caso de ser negada la petición, se le informará al solicitante, en carta dirigida al peticionario, firmada por el Director de la Agencia y el Ingeniero Municipal.

NOTA: Las notificaciones de cambios de zonificación como las resoluciones de cambios de líneas de construcción serán entregadas al solicitante y copias a las instituciones que así lo requieran.

3. Reconsideraciones y Apelaciones

- a. Recibida una respuesta no satisfactoria, el solicitante podrá pedir una reconsideración, basado en

nuevos argumentos y aporte de más detalles sobre el particular. Esta reconsideración será elevada al Director General de Desarrollo Urbano del Ministerio de Vivienda.

- b. En caso de que la reconsideración no sea favorable, el solicitante podrá apelar al Ministro de Vivienda.

REPUBLICA DE PANAMA

MINISTERIO DE VIVIENDA

Dirección General de Desarrollo Urbano

Resolución N^o 8

(de 20 de junio de 1974)

"Por el cual se aprueba el procedimiento para tramitar solicitudes de incorporación al Régimen de Propiedad Horizontal"

El Ministro de Vivienda
en uso de sus facultades legales,

C O N S I D E R A N D O :

- 1^o Que mediante Decreto de Gabinete N^o 217 de 26 de junio de 1970, se estableció el Régimen de Propiedad Horizontal conocido también como Régimen de Propiedad de Pisos o Departamentos.
- 2^o Que el Artículo 2 de la Ley N^o 99 de 4 de octubre de 1973 que modifica los artículos 29 y 30 del Decreto de Gabinete N^o 217 de 26 de junio de 1970, faculta al Ministerio de Vivienda para establecer el procedimiento de tramitación de las solicitudes de incorporación al Régimen de Propiedad Horizontal.
- 3^o Que la Dirección General de Desarrollo Urbano del Ministerio de Vivienda ha preparado el reglamento N^o 1, que trata sobre dicho procedimiento de tramitación.

R E S U E L V E :

ARTICULO PRIMERO: Aprobar en todas sus partes el siguiente Reglamento N^o 1 por medio del cual se establece el procedimiento para tramitar solicitudes de incorporación al Régimen de Propiedad Horizontal:

REGLAMENTO N° 1

- PARTE PRIMERA -

REQUISITOS PARA LA PRESENTACION Y
TRAMITACION DE LAS SOLICITUDES

I. PRESENTACION DE SOLICITUDES

A. De la Entrega y Retiro:

La entrega y despacho de todos los documentos relativos a las solicitudes de Incorporación al Régimen de Propiedad Horizontal, deberá hacerse en las Oficinas de la Dirección General de Desarrollo Urbano del Ministerio de Vivienda.

A su entrega, cada documento será debidamente fechado y anotado en el libro de registro, y el expediente completo recibirá un número de entrada; quien entregue el expediente y planos recibirá un recibo donde se indican los documentos contenidos, el número de registro y la fecha de entrada.

B. De los Documentos Requeridos:

1. Documentos Generales:

Los documentos mínimos que debe contener todo expediente son los siguientes:

- a. poder especial que confiere el propietario o representante legal del inmueble al abogado o firma de abogados que fungirá como su apoderado en el proceso de tramitación de la Incorporación al Régimen de Propiedad Horizontal, así como su debida aceptación por éste o éstos; el documento deberá estar escrito a máquina, en papel sellado y debidamente firmado por las partes interesadas.
- b. solicitud formal en papel sellado que dirige el abogado que ha aceptado el poder al Señor Ministro de Vivienda, donde solicita la autorización para incorporar el edificio al Régimen-

de Propiedad Horizontal; dicha solicitud deberá detallar los datos principales del inmueble, tales como número catastral de la finca, tomo y folio de su inscripción, número, calle y corregimiento en que está ubicado, linderos y superficie de la finca, destino asignado, características arquitectónicas del edificio, y valor del lote y sus mejoras.

- c. El original del Reglamento de Copropiedad en papel simple, y dos copias del mismo.
- d. Los planos originales del edificio a incorporarse totalmente aprobados por las autoridades competentes y un (1) juego de copias OZALID O XEROX; en caso de pérdida o deterioro de los planos originales se presentará una declaración suscrita por el profesional responsable del diseño, y en su reemplazo se aceptará otro juego de copias - OZALID O XEROX debidamente referenciados por el Municipio respectivo, donde se indique que dichas copias corresponden fielmente a las registradas y aprobadas en las oficinas municipales donde se ubica el proyecto.
- e. certificado del Registro Público en papel sellado donde se indique la inscripción del inmueble y su propietario actual, además de las medidas, linderos, superficie del lote, y descripción de las mejoras existentes si las hubiere.

Si el propietario del inmueble es una persona jurídica, debe acompañarse también el certificado del Registro Público en que conste los datos de inscripción y el nombre de su Representante Legal.

- f. fotocopia del recibo del pago del Impuesto Municipal de construcción, donde conste el valor de la edificación.
- g. copia del recibo de caja del Ministerio de Vivienda, donde consta el pago de los servicios de tramitación de la solicitud presentada.

2. Documentos Especiales:

- a. Los edificios de renta cuya incorporación al Régimen de Propiedad Horizontal sea solicitada y cuya fecha de construcción sea posterior al 26 de junio de 1970, deberán presentar copia autenticada del Permiso de Ocupación, expedido por la Oficina de Ingeniería Municipal o por la autoridad municipal competente.
- b. Los edificios de renta cuya fecha de construcción sea anterior al 26 de junio de 1970, deberán acompañar a la solicitud un memorial en papel sellado suscrito por un mínimo del 75% de los inquilinos del edificio, manifestando su anuencia a comprar los pisos o departamentos; el memorial deberá contener una explicación sobre las condiciones de venta de los pisos o departamentos, el costo de los mismos, la firma y número de cédula del arrendatario, con indicación del apartamento o local arrendado.
- c. En cualesquiera de los casos, las solicitudes deberán acogerse al procedimiento de trámite normal y cumplir con los requisitos exigidos en el punto B.1.b sobre "Documentos Generales".

II. TRAMITACION DE SOLICITUDES

A. De la Duración del Trámite:

1. La tramitación de las solicitudes de Incorporación tendrá una duración mínima de un (1) mes, considerando que el caso tenga un desenvolvimiento normal (documentos completos y sin errores, --inspección aceptada, etc.); el período de tramitación podrá extenderse en base al tiempo que demoren los trabajos de revisión y rehabilitación, requeridos por las inspecciones que se realicen.

B. De las Etapas del Trámite:

1. Una vez recibida y registrada la solicitud de incorporación en la Dirección General de Desarrollo

Urbano, la Sección de Control de Desarrollo (Unidad de Propiedad Horizontal) procederá a revisar los documentos y planos del edificio a fin de determinar si el inmueble se ajusta a las condiciones ambientales y estructurales que exige la Ley; luego de hechas las inspecciones oculares y la revisión total de los planos, se enviará el expediente con un Informe de la Dirección General de Desarrollo Urbano al Departamento de Asesoría Jurídica del Ministerio.

2. El Departamento de Asesoría Jurídica estudiará los documentos y revisará el Reglamento de Copropiedad, a la luz de las disposiciones legales vigentes; encontrándose en orden toda la documentación, a la firma del Señor Ministro de Vivienda.
3. Firmada la Resolución por el Ministro de Vivienda, el expediente completo regresa para su trámite final al Departamento de Asesoría Jurídica -- donde se archivan los originales (solicitud, certificados y reglamentos), remitiéndose a la Dirección General de Desarrollo Urbano las copias autenticadas que han de ser entregadas a los interesados y las que corresponden a los archivos de la Unidad de Propiedad Horizontal.
4. Recibida la Resolución firmada, el Director General de Desarrollo Urbano procederá a firmar los planos originales del edificio incorporado al Régimen de Propiedad Horizontal.
5. El despacho de los documentos ya tramitados se hará en las oficinas de la Dirección General de Desarrollo Urbano, para lo cual deberá presentarse el recibo de registro expedido a la entrega de la solicitud.

C. De las Inspecciones a los Edificios:

1. Todos los edificios que se deseen incorporar al Régimen de Propiedad Horizontal, serán debidamente inspeccionados por la Dirección General de Desarrollo Urbano, en sus aspectos estructurales, mecánicos y de distribución.

2. En los casos de edificios existentes, cuyos usos ha motivado desperfectos o deterioro en sus instalaciones, la inspección será registrada en formularios de control y copia de ello será entregado al apoderado de la solicitud de incorporación, para que se proceda a efectuar las reparaciones necesarias y las mismas estén debidamente aceptadas por la Dirección General de Desarrollo Urbano.
3. Una vez las reparaciones indicadas fueren realizadas, se notificará de esto a la Dirección General de Desarrollo Urbano mediante nota del profesional idóneo de ingeniería o arquitectura que se haya responsabilizado por los trabajos; la Sección de Control de Desarrollo (Unidad de Propiedad Horizontal) llevará a cabo una inspección ocular final a fin de comprobar lo informado y procederá a cursar normalmente la solicitud.
4. En los casos de edificios nuevos que estén en la etapa de construcción (mínimo de un 25% de avance) y que se solicite su incorporación al Régimen de Propiedad Horizontal, se exigirá una copia del Bono de Garantía de la Construcción y se podrá expedir la Resolución correspondiente.

- PARTE SEGUNDA -

INDICACIONES PARA EL PAGO DEL SERVICIO DE
TRAMITACION DE LAS SOLICITUDES DE INCORPORACION

I. PROCEDIMIENTO PARA EL PAGO

A. Disposiciones Generales:

1. De acuerdo a lo establecido en el Artículo 2 de la Ley N° 99 del 4 de Octubre de 1973, "Los promotores pagarán al Ministerio de Vivienda una suma equivalente a un décimo del uno por ciento (0.10%) del valor de construcción declarado para los efectos del Impuesto Municipal de construcción, en --

concepto de tramitación de solicitud que presenten para incorporación de edificios al Régimen de Propiedad Horizontal. El producto de las sumas que se recauden por este concepto ingresarán al Fondo de Asistencia Habitacional creado por la Ley General de Arrendamiento.

2. El porcentaje anteriormente indicado se pagará al momento de presentar formalmente la solicitud de incorporación, siendo éste un requisito previo a la tramitación de documentos; dicho pago representa únicamente el costo de los servicios de tramitación, por lo que en ningún caso significa que la solicitud esté aprobada o que será devuelto al solicitante en el caso de que la solicitud de incorporación sea negada.
3. Los promotores de edificios que el Ministerio de Vivienda califique como de interés social estarán exentos de este pago.

B. Disposiciones Específicas:

1. Al momento de presentarse la solicitud de incorporación, la Dirección General de Desarrollo Urbano expedirá al interesado una Orden de Cobro, la cual indicará el valor en concepto de los servicios de tramitación y autorización a la Caja del Ministerio a recibir dicho pago.
2. El pago del servicio de tramitación se hará en cualesquiera de las ventanillas de recaudación del edificio central del Ministerio de Vivienda, mediante la presentación de la Orden de Cobro; la caja que reciba el pago entregará un recibo original y una copia al interesado.
3. El pago se efectuará mediante cheque certificado de un banco registrado en Panamá, el cual se endosará a nombre del Ministerio de Vivienda-Fondo de Asistencia Habitacional.
4. La copia del recibo será entregada a la Dirección General de Desarrollo Urbano como constancia del

pago de los servicios de tramitación, y se anexa
rá junto a los demás documentos que acompañan -
la solicitud de incorporación.

COMUNIQUESE Y PUBLIQUESE,

LIC. JOSE A. DE LA OSSA,
MINISTRO DE VIVIENDA.

ING. ABEL RODRIGUEZ C.,
VICE-MINISTRO DE VIVIENDA.

CLASIFICACION DE INDUSTRIAS
(Según Sanidad Ambiental del M. de Salud)

1. Industrias Inofensivas o Livianas (II)

Alfombras (tejidas a mano)
Alimentos para niños
Ampolletas (excluyendo bulbos)
Ampolletas para inyecciones
Aparatos de radio
Artículos de tocador (excluye jabón)
Artículos ópticos
Botones
Confecciones de ropa hecha
Confites
Cierra eclair (zipers)
Cintas
Cinturones
Copias de planos
Chocolates
Empajado
Envasadoras de especias
Envasadores de té
Espejos
Galletas
Guantes
Guarniciones de cueros(adornos, arreos)
Harina de legumbres y cereales
Helados
Hielo
Huaipe (estopa, tejidos)
Imprentas
Instrumentos musicales
Maletas y carteras
Manufacturas de alhajas
Marcos y molduras para cuadros
Miel
Orfebrerías y platería
Productos químicos y farmacéuticos

2. Industrias Molestas (Im)

Abonos
Aceites y grasas lubricantes mezcla y envasado
Aceites vegetales
Acidos
Alcoholes
Algodón hidrófilo
Alimentos para aves y animales
Almidón
Amoniaco
Anilinas y colorantes
Armadurías de automóviles y balanzas
Artículo de corchos
Artículos eléctricos
Artículos de goma y plástico
Artículos funerarios
Artículos de mármol y greda (arcilla)
Artículos metálicos
Artículos metálicos para escritorios
Aserraderos y barracas
Astilleros
Avenas machacadas
Aprestos (engomado de telas)
Baterías
Bebidas alcohólicas
Bebidas gaseosas
Betunes y ceras
Bicicletas y triciclos
Cajas de cartón
Cajones
Cal
Calentadores
Calzado
Carpintería y tornería
Carros y carruajes
Carrocerías para automóviles
Catres metálicos
Celulosa
Cemento para calzado
Cemento o yeso , artículos
Cerámica
Cerveza
Cocinas
Colchones

Condimentos a base de ajíes y ajo
Condimentos (menos ajo y ajíes)
Conservas
Conservas alimenticias
Cordeles
Clavos y tornillos
Cloro
Crin vegetal
Curtiembres o carbón vegetal
Depósitos distribuidores de subproductos de petróleo
Destilerías de alquitrán
Dextrina
Embobinados de hilo
Esmeriles y lijas
Enchapados de madera
Envase de hojalata
Escobas y escobillas
Esponjas de acero
Estampado de tejidos
Estampados y repujados de metales
Fieltros (sombrero, capote, alfombra)
Fierro enlozado
Fósforos
Frigoríficos
Fundición de acero e hierro
Fundición de otros metales
Galvanoplastia
Glicerina
Glucosa
Grasas comestibles
Harina de pescado
Herrerías
Hidrogenación de grasas
Hilanderías
Hojas de afeitar
Horquillas y broches
Jabones y productos para lavar
Juguetes
Laboratorios biológicos (sueros, vacunas, etc.)
Laminación de metales
Lámparas
Lápices
Lavanderías

Levaduras
Maderas terciadas
Mangos para herramientas
Mantequilla
Maquinarias
Margarina
Mataderos
Medias, calcetines
Molienda de minerales
Molinos de arroz
Molinos de trigo
Motores
Muebles
Muebles metálicos
Neumáticos
Papeles y cartones
Papeles especiales (carbón, celofán, ferroprusiato, fotográfico)
Pasteurización de leche
Pelos y cerdas de animales
Persianas
Picadura de leña
Pinceles
Planchas de mármol
Plantas fileteadores y congeladoras de pescado y mariscos
Planta incubadora
Plantas termoeléctricas
Productos químicos volátiles que produzcan olores
Puertas y ventanas
Quesos
Recuperadoras de fibras textiles
Recuperadora de metales
Refinadora de metales
Refinerías de azúcar
Refinerías de sal
Reparación de vehículos
Repuestos de automóviles
Selección de semillas
Serruchos
Subproductos de animales
Subproductos vinílicos
Tacos, hormas y plantillas
Talco (molinos)
Talleres mecánicos

Techado de cartón alquitranado
Tejidos de alambre
Tejidos en general
Telas impermeables
Tintas de imprentas
Tintorerías
Tiza
Tonelerías
Trafilación de alambre
Velas
Vidrios y cristales
Vinagres

3. Industrias Peligrosas (IP)

Fábrica de explosivos
Fabricación de gases comprimidos como oxígeno, acetileno,
gas carbónico, gas propano, etc.
Fabricación de productos cuya elaboración requiera el uso
de gas líquido o cualquier material tóxico
Fabricación de productos cuya elaboración requiera el uso
de materiales explosivos o inflamables
Fabricación de productos inflamables
Pinturas
Reactores atómicos y plantas productoras de energía nuclear
Refinerías y almacenamiento de petróleo y sus derivados
Tostación de minerales sulfurados

REQUISITOS PARA LA APROBACION DE PLANOS DE CONSTRUCCION
EN EL MUNICIPIO DE CHITRE.

1. Original y cinco copias con sellos respectivos.
2. Planta arquitectónica.
3. Planta y detalles de cimiento.
4. Planta y detalles de techo.
5. Elevaciones (frontal, posterior y un lateral mínimo).
6. Plano de localización con indicación de acera y sus retiros laterales, frontal y posterior.
7. Secciones y detalles de construcción.
8. Plano eléctrico confeccionado por un profesional idóneo.
9. Plano de plomería confeccionado por un profesional idóneo.
10. Título de propiedad o autorización escrita del propietario del lote.
11. Para los proyectos de viviendas de conjunto, hay que presentar el plano de localización de las viviendas.

NOTA:

- Los planos de construcción deben ser confeccionados por un profesional idóneo.
- Una vez terminada la construcción para su ocupación se necesita solicitar a estas oficinas el debido permiso de ocupación.

LISTADO DE PEQUEÑOS LOCALES COMERCIALES Y DE SERVICIOS PERMITIDOS
EN LAS ZONAS RESIDENCIALES

CONCEPTO: Son establecimientos para la venta al detal de artículos de primera necesidad así como los que brinden servicios y reparaciones domésticas a las zonas residenciales contiguas.

A.- Locales Comerciales:

Abarroterías (tiendas), panaderías y pastelerías, carnicerías, lecherías, y derivados, supermercados (pequeños), floristerías, librerías y pastelerías, revistas y misceláneos, farmacias, sucursales bancarias, venta de artículos fotográficos, discos, almacenes de ropa, etc.

B.- Locales de Servicios:

Salones de belleza y barberías, zapaterías (venta y reparación), lavanderías (lavado y planchado), lavamáticos, sastrerías, almacenes para la venta y reparación de artículos del hogar, restaurantes, refresquerías, cafeterías, oficinas y consultorios de profesionales, etc.

C.- Pequeños Talleres:

Reparación de artículos fotográficos, reparación y venta de platerías, joyerías y relojerías, reparación de artefactos electrodomésticos y de instrumentos musicales, etc.

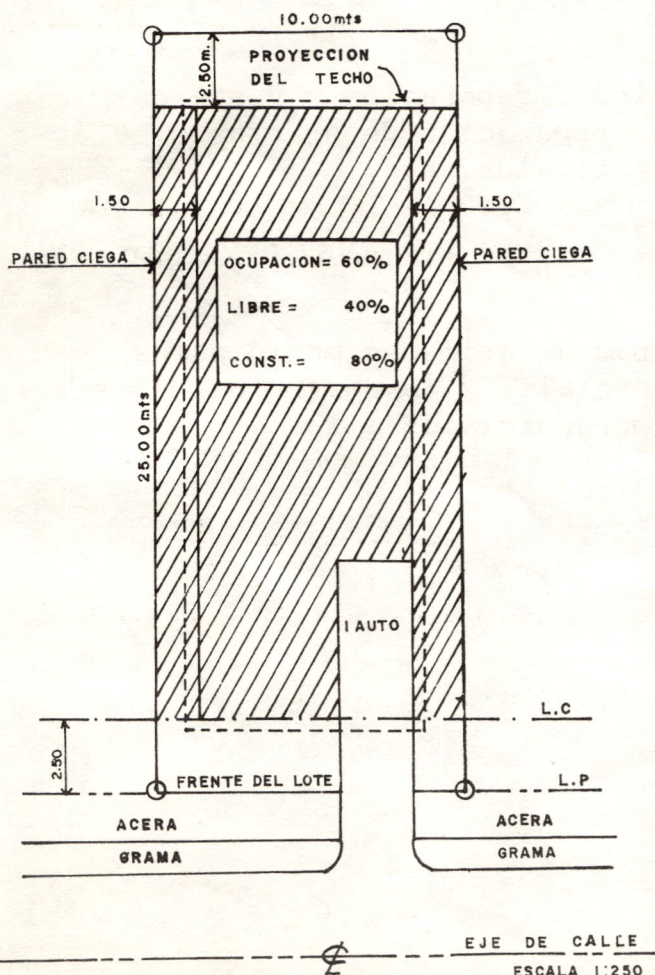
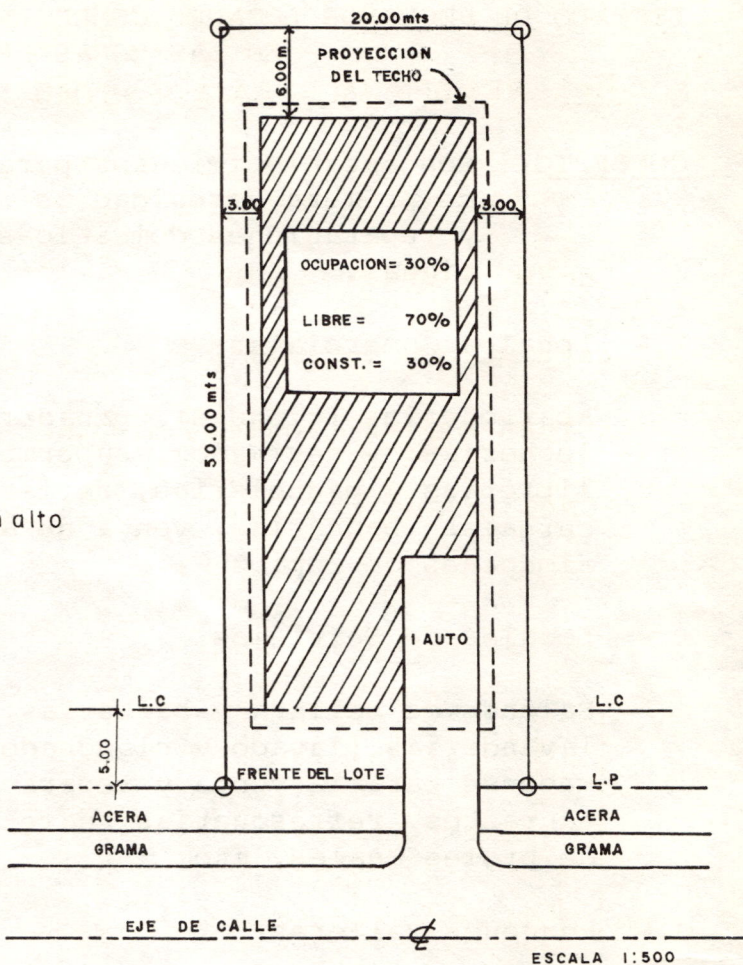
NOTA :

Este listado no es limitativo. Las autoridades municipales podrán aprobar otras locales comerciales y de servicios, siempre y cuando estos usos no sean perjudiciales a las zonas residenciales.

Esquema Gráfico de las Normas de Desarrollo Urbano.

R-R RESIDENCIAL RURAL

DENSIDAD : 50 personas/has
 FRENTE MINIMO : 20.00 mts
 FONDO MINIMO : 50.00 mts
 AREA MINIMA : 1,000 mts²
 ALTURA MAXIMA : planta baja y un alto



R-E RESIDENCIAL ESPECIAL

DENSIDAD : 300 personas/has
 FRENTE MINIMO : ver norma
 FONDO MINIMO : 25.00 mts
 AREA MINIMA : ver norma
 ALTURA MINIMA : planta baja y un alto
 RETIRO LATERAL : pared ciega (ninguno)
 con abertura(1.50 mts)

R-1 RESIDENCIAL – BAJA DENSIDAD

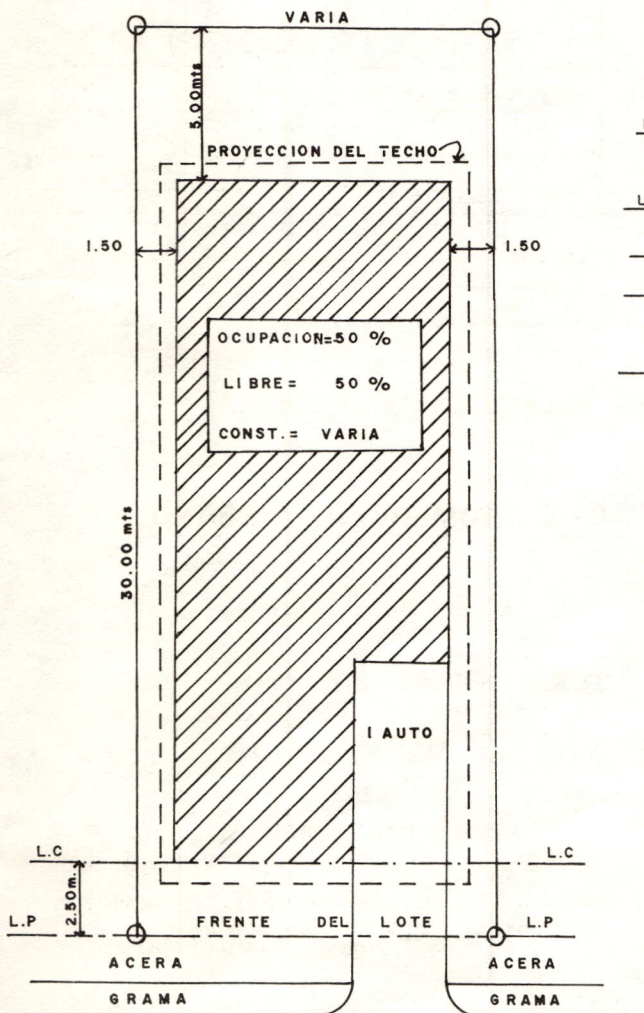
DENSIDAD: 100 personas/has

FRENTE MINIMO: ver norma

AREA MINIMA: ver norma

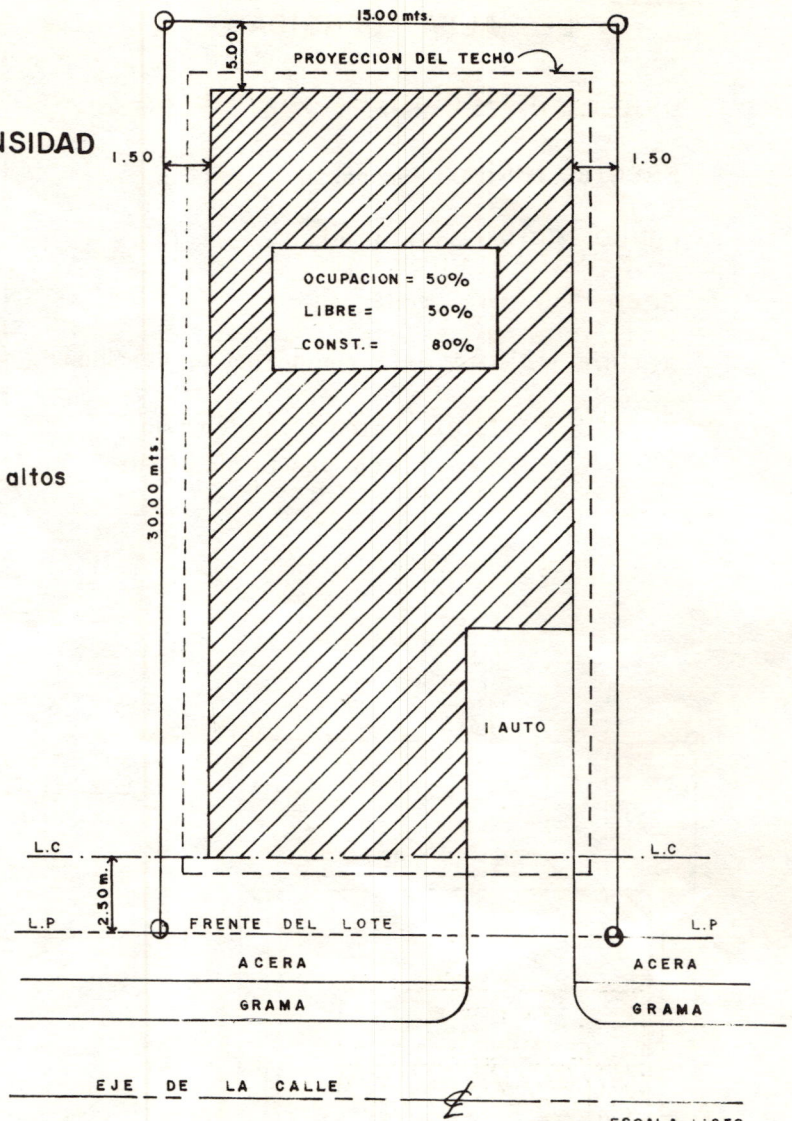
ALTURA MAXIMA: planta baja y dos altos

FONDO MINIMO: 30.00 mts.



EJE DE LA CALLE

ESCALA 1:250



ESCALA 1:250

R-2 RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR DE MEDIANA DENSIDAD

DENSIDAD: 500 personas/has

FRENTE MINIMO: ver norma

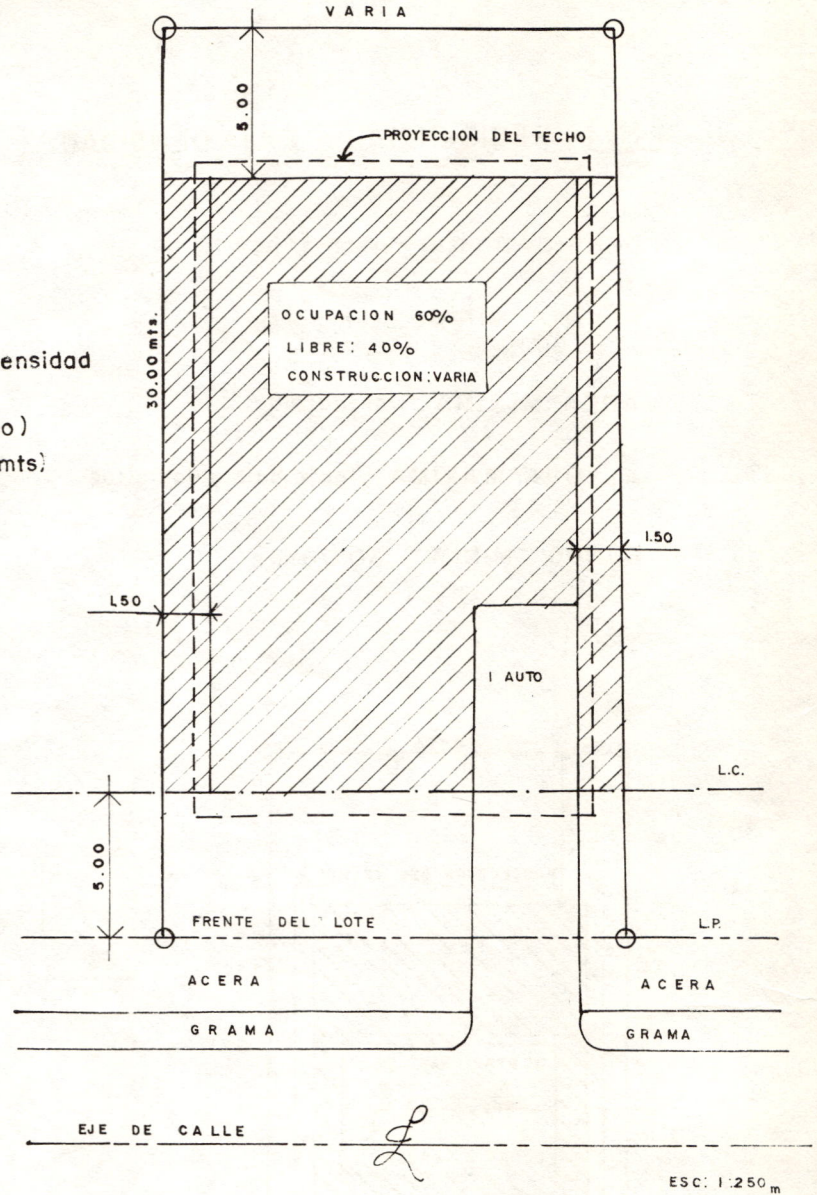
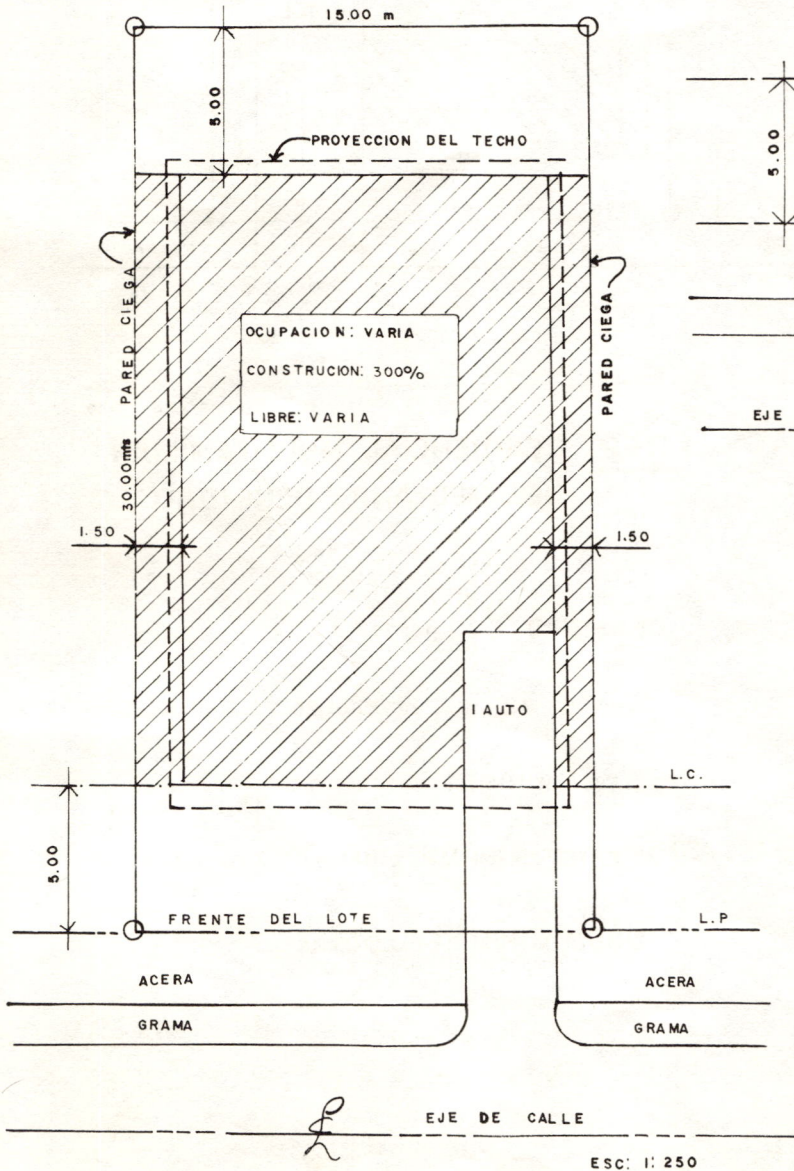
AREA MINIMA: ver norma

ALTURA MAXIMA: planta baja y dos altos

FONDO MINIMO: 30.00 mts.

**R-MI RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR
DE ALTA DENSIDAD**

DENSIDAD: 750. personas / has
 FRENTE MINIMO: ver norma
 FONDO MINIMO: 30.00 mts
 AREA MINIMA: varía
 ALTURA MAXIMA: determinada por la densidad
 RETIRO LATERAL: pared ciega (ninguno)
 con abertura(1.50mts)



C-2 COMERCIAL URBANO

FRENTE MINIMO: 15.00 mts.
 FONDO MINIMO: 30.00 mts.
 AREA MINIMA: 500.00 mts.²
 ALTURA MAXIMA: determinada por el
 área de construcción
 RETIRO LATERAL: ver norma

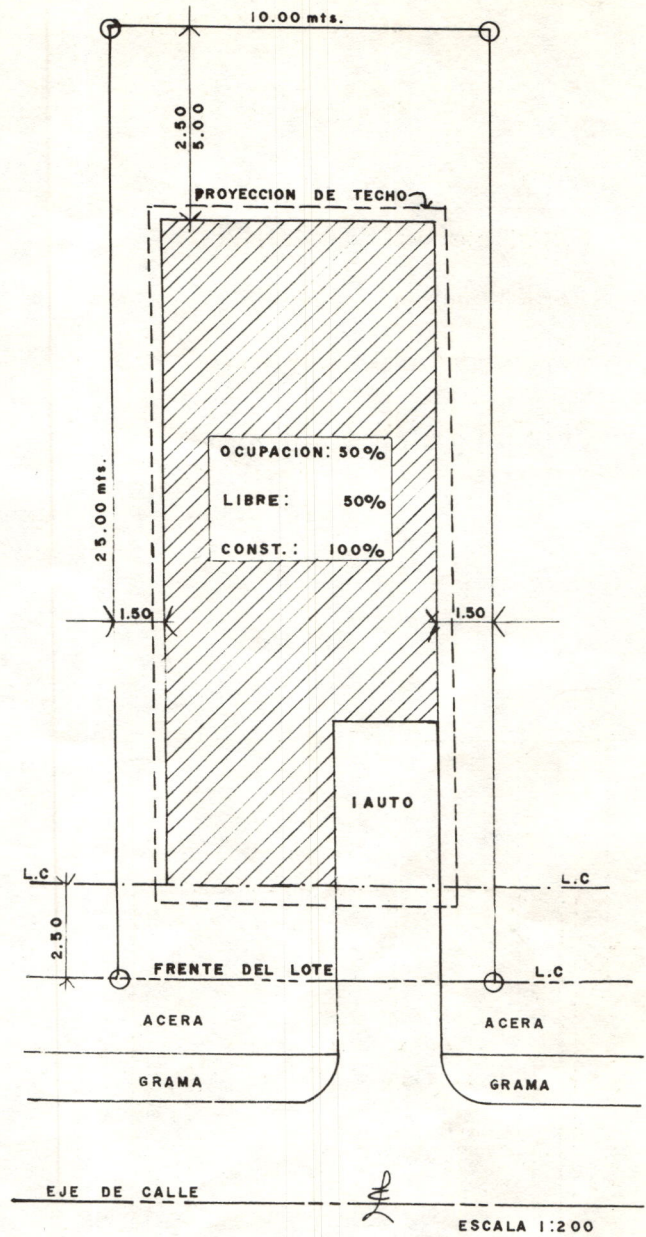
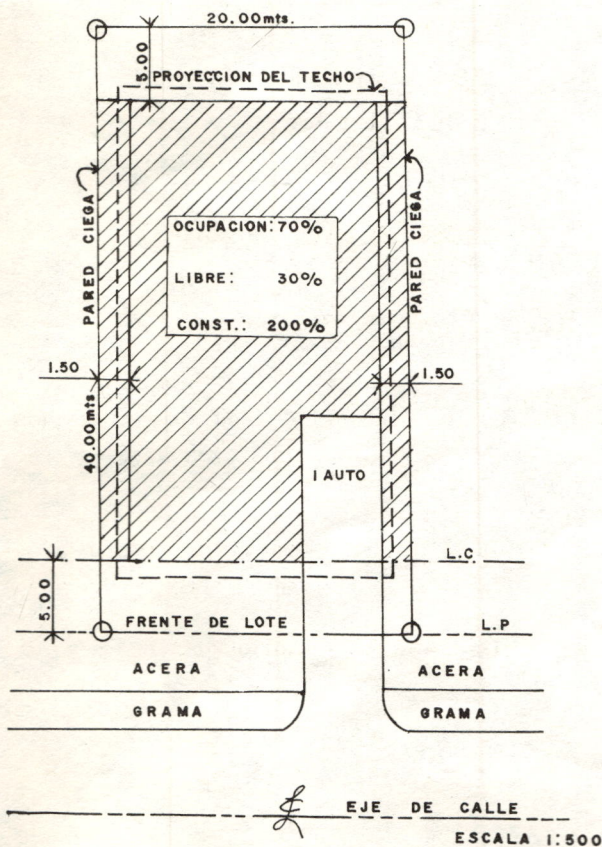
**C-3 COMERCIAL VECINAL
O DE BARRIO**

FRENTE MINIMO: 10.00mts.

FONDO MINIMO: 25.00mts.

AREA MINIMA: 200.00mts² ZONA R-E
300.00mts² ZONA R-1 y R-2

ALTURA MAXIMA: ver norma



I- ZONA INDUSTRIAL

FRENTE MINIMO: 20.00mts.

FONDO MINIMO: 40.00mts.

AREA MINIMA: 1,000 mts²

ALTURA MAXIMA: determinada por el área de construcción

RETIRO LATERAL: ver norma

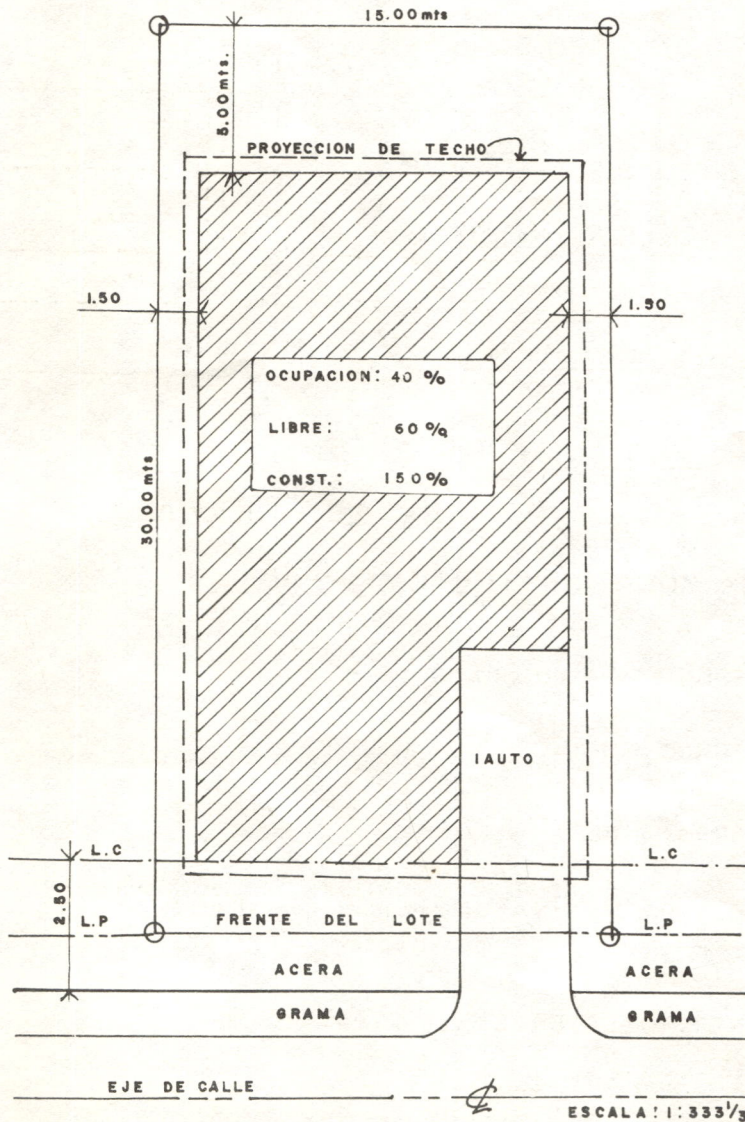
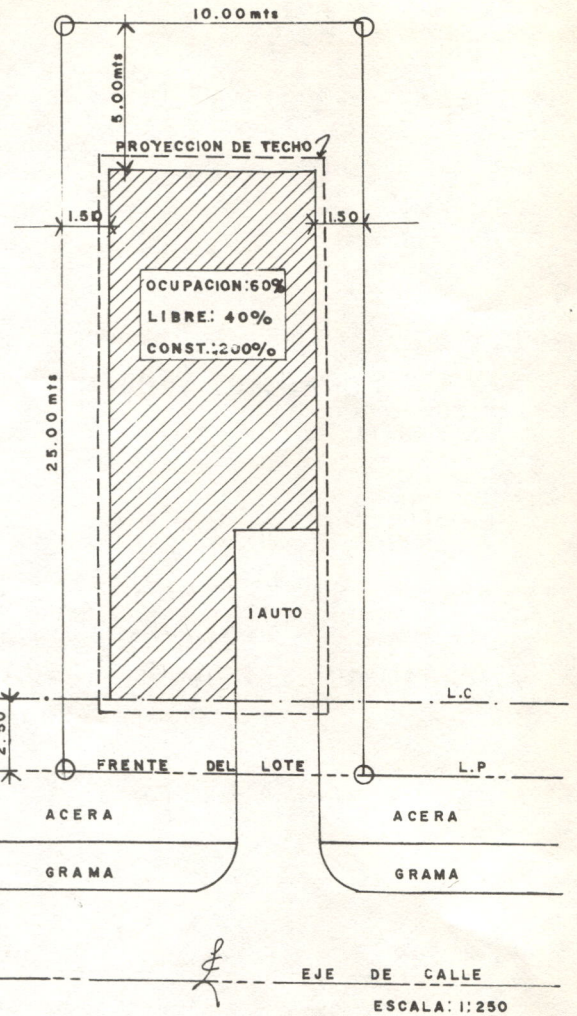
In-a ZONA INSTITUCION GUBERNAMENTAL

AREA MINIMA : 250 mts²

FRENTE MINIMO : 10.00 mts.

FONDO MINIMO : 25.00 mts

LINEA DE CONSTRUCCION : la que indique el plano de urbanizacion aprobada



In-b ZONA INSTITUCIONAL EDUCATIVA

AREA MINIMA : 500 mts²

FRENTE MINIMO : 15.00 mts.

FONDO MINIMO : 30.00 mts

LINEA DE CONST.: la indicada en el plan vial aprobado.

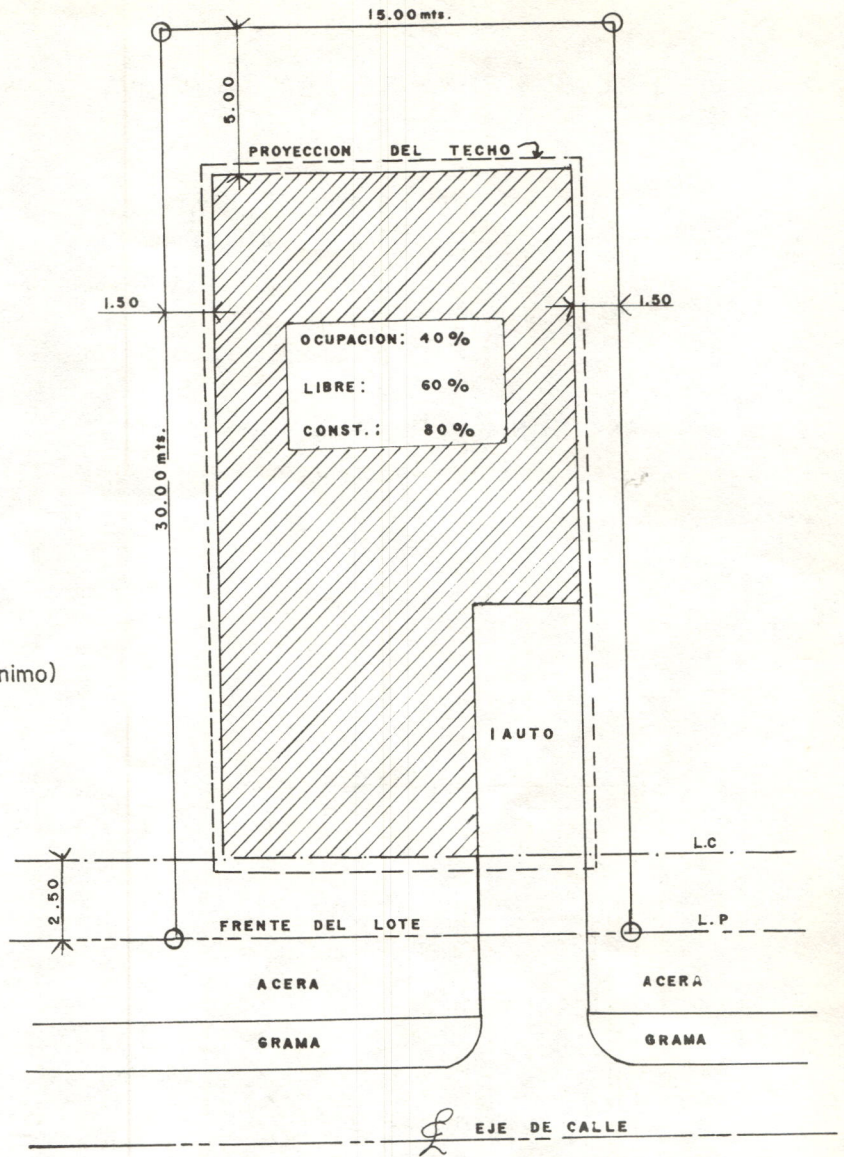
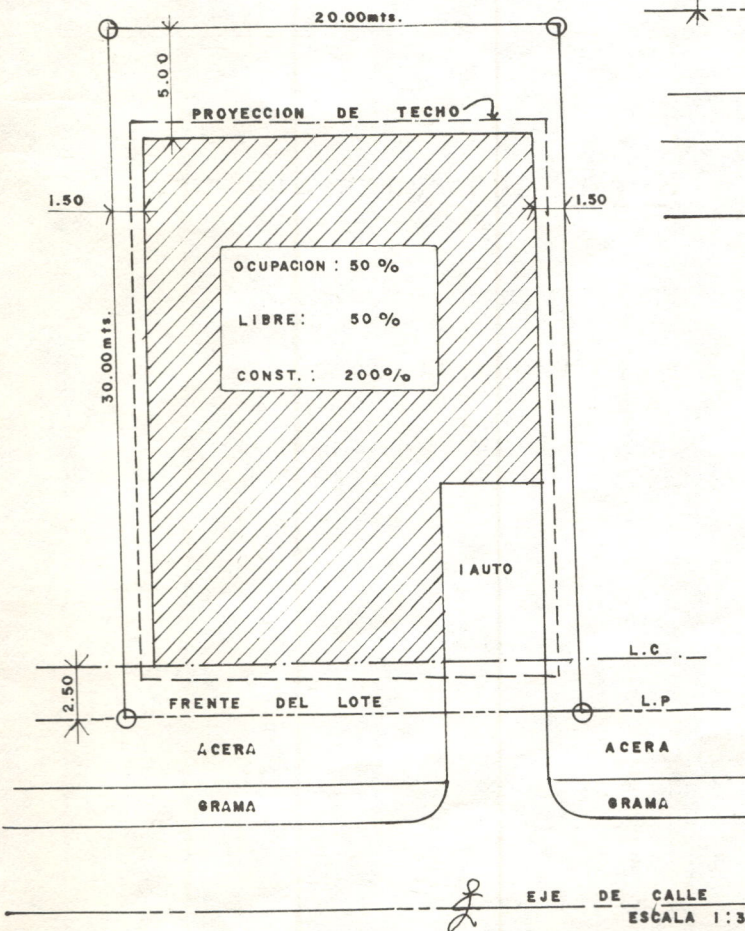
In-c ZONA INSTITUCIONAL
RELIGIOSA

AREA MINIMA: 500 mts²

FRENTE MINIMO: 15.00 mts.

FONDO MINIMO: 30.00 mts.

LINEA DE CONSTRUCCION: 2.50 mts (mínimo)



In-d ZONA INSTITUCIONAL
HOSPITALARIA

AREA MINIMA: 600 mts²

FRENTE MINIMO: 20.00 mts

FONDO MINIMO: 30.00 mts

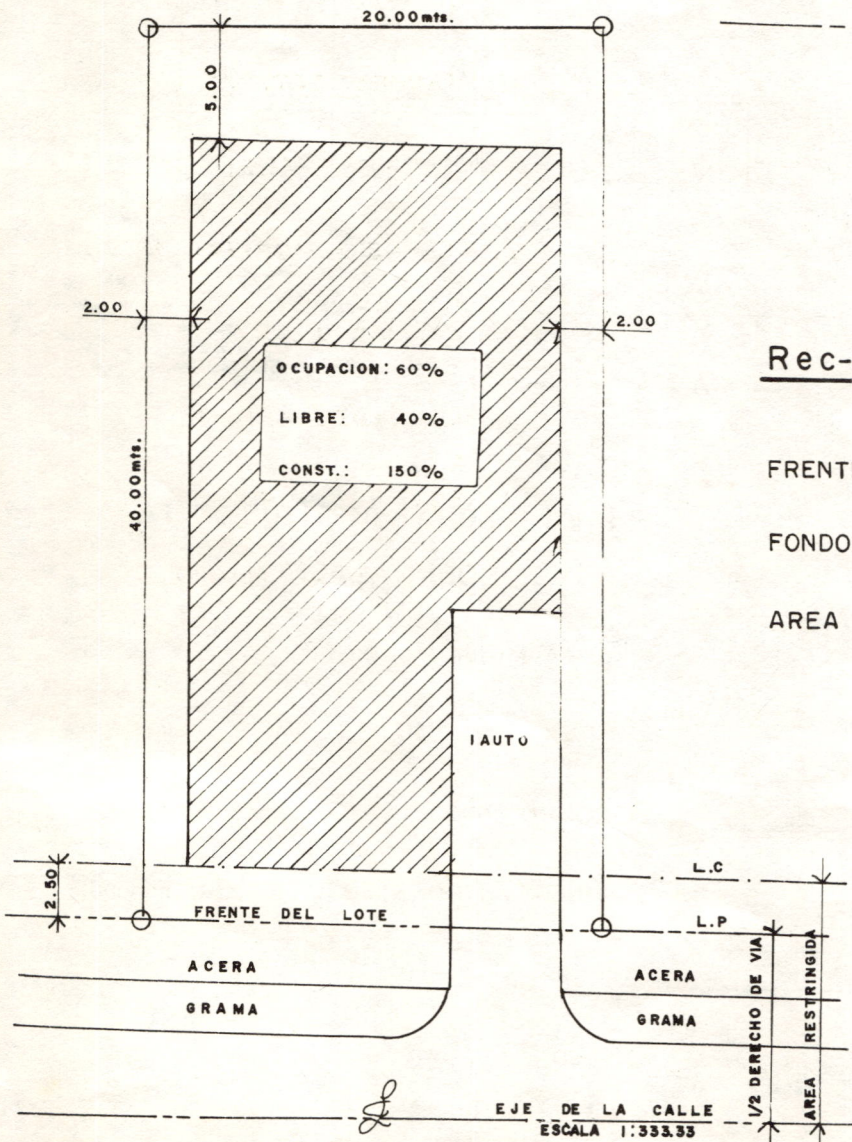
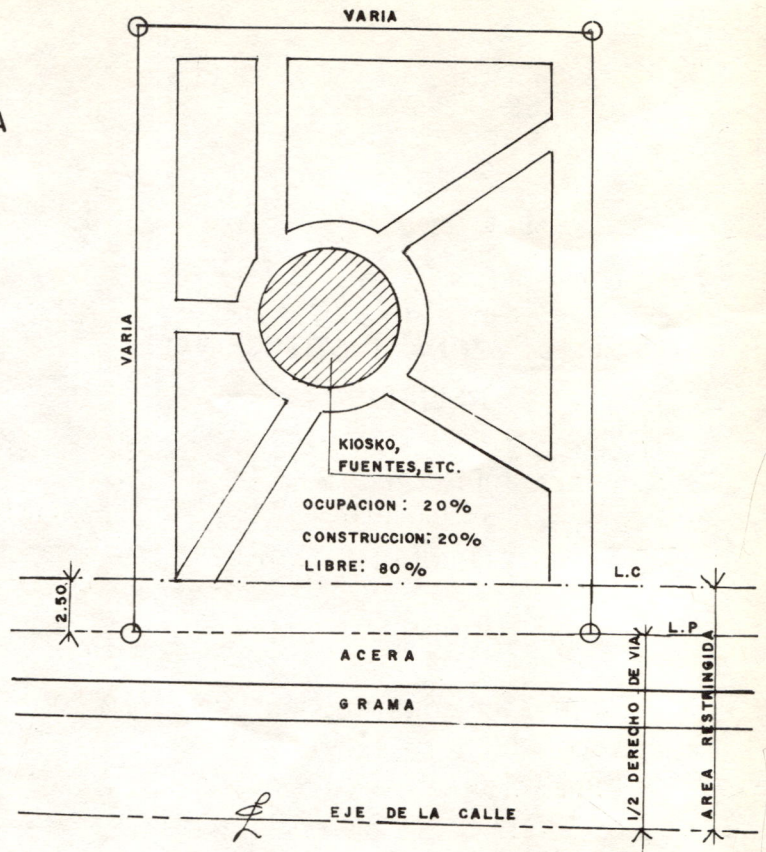
LINEA DE CONSTRUCCION: 2.50 (mínimo)

Rec-a ZONA RECREATIVA PASIVA

FRENTE MINIMO: plazas: 10.00mts.
parques: 20.00mts.

FONDO MINIMO: plazas: 15.00mts.
parques: 25.00mts.

AREA MINIMA: plazas: 100mts²
parques: 500mts²



Rec-b ZONA RECREATIVA ACTIVA

FRENTE MINIMO: 20.00 mts.

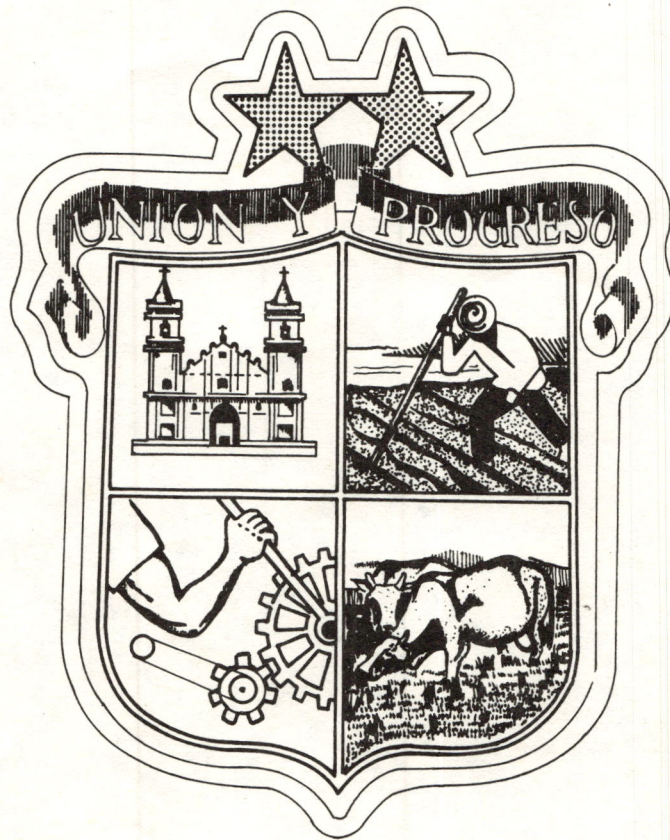
FONDO MINIMO: 40.00 mts.

AREA MINIMA: 800 mts²

DIRECCION GENERAL DE DESARROLLO URBANO
DEPARTAMENTO DE PLANIFICACION DE CENTROS URBANOS

RESPONSABLES DEL TEMA:

DIRECCION :	Arq. VICTOR R. MIZRACHI
EJECUCION :	Arq. MANUEL BATISTA V.
APOYO REGIONAL :	Arq. LILIA M. PEREZ
TECNICOS :	Sr. CARLOS M. MOREIRA M. Srta. ZULEIKA J. ORTEGA Sr. PLINIO DELGADO B. Sr. HECTOR CORRO
SECRETARIADO :	Sra. AIDA B. de GARCIA



MUNICIPIO DE CHITRE