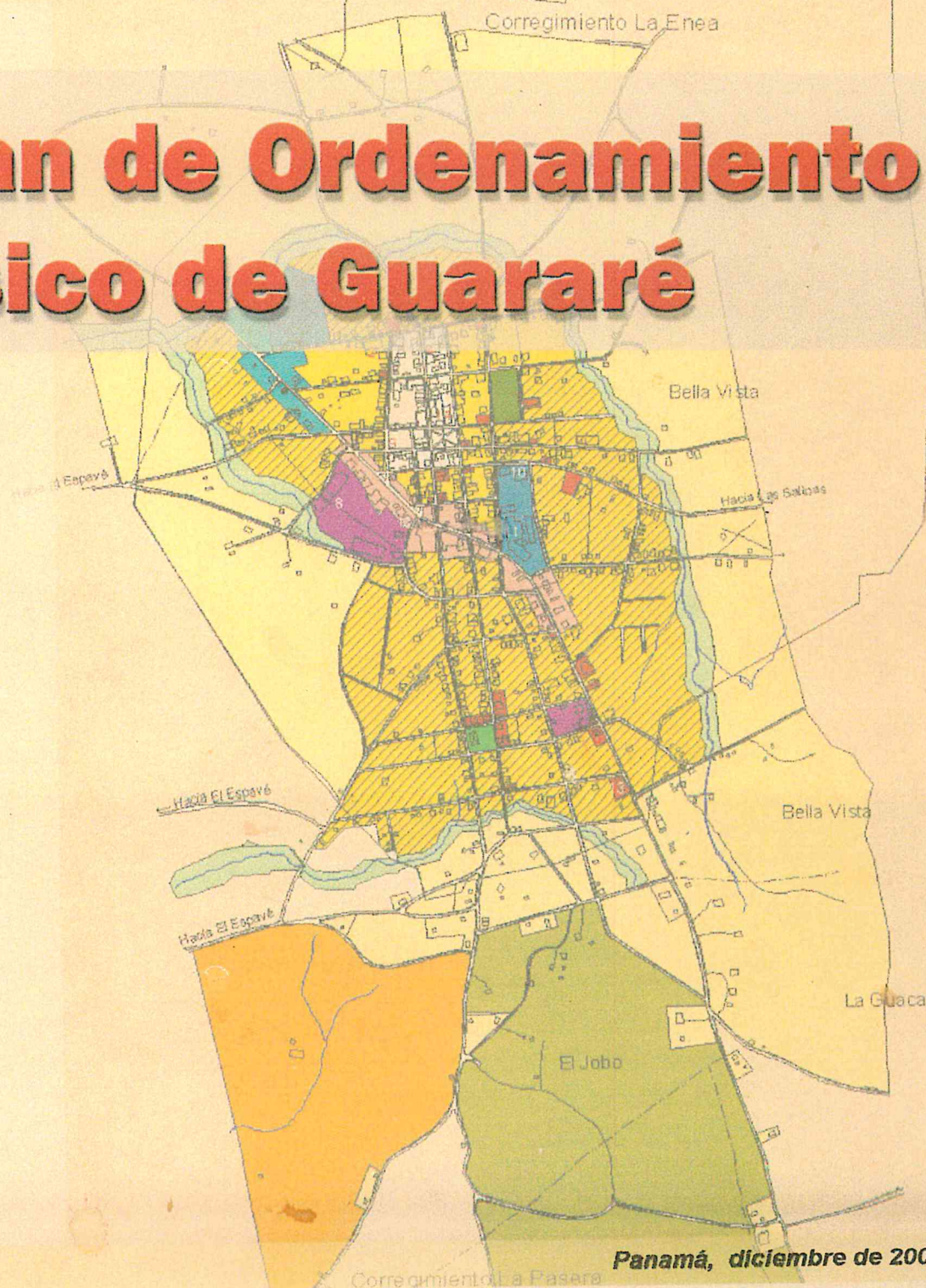




MINISTERIO DE VIVIENDA
Dirección General de Desarrollo Urbano
Departamento de Planificación de Centros Urbanos

Plan de Ordenamiento Físico de Guararé



Panamá, diciembre de 2002

Quinto Municipal de 7 de 1 de mayo de 2002.



ACUERDO MUNICIPAL # 7
(del 1 de marzo de 2002)

“Por el cual se adoptan las normas y reglamento de desarrollo urbano para el Centro Urbano de Guararé elaborados por el Ministerio de Vivienda”.

**EL HONORABLE CONSEJO MUNICIPAL DEL DISTRITO DE GUARARE,
EN USO DE SUS FACULTADES LEGALES:**

CONSIDERANDO:

Que la ley N° 9 del 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 requieran la planificación de las ciudades, con la cooperación de los municipios y otras entidades públicas”.

Que la Dirección General de Desarrollo Urbano del Ministerio de Vivienda, ha elaborado un Reglamento de Zonificación para el Centro urbano de Guararé, como parte de su programa de Asistencia Técnica de los Municipios.

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.

Que el Artículo 17 de la Ley N° 106 del 8 de octubre de 1973, sobre Régimen Municipal en su acápite 10, faculta al Consejo 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”.

ACUERDA:

ARTICULO 1º: Aprobar el Reglamento de Zonificación, contenido en el Plan de Ordenamiento Físico para el Centro Urbano de Guararé, desarrollado por el Ministerio de Vivienda en Panamá, según los planos y documentos presentados a este Municipio y revisado por la Junta de Planificación de Guararé.

PARAGRAFO: *Forman parte integrante de este Acuerdo Municipal, los planos de Zonificación y Vialidad, que aparecen adjunto al documento.*


ARTICULO 2º: *Adoptar las normas y demás disposiciones de desarrollo urbano que aparecen en el Plan de Ordenamiento Físico para el Centro Urbano de Guararé, las cuales serán aplicadas al área urbana existente o futura de esta ciudad y deroga cualquier otra disposición contraria y anterior a este Acuerdo.*

ARTICULO 3º: *Este Acuerdo comenzará a regir a partir de su sanción.*

Dado y aprobado por el Honorable Consejo Municipal de Guararé al 1 día del mes de marzo de 2002.


H.R. BREDIO NIETO
Presidente del Consejo
Municipal de Guararé



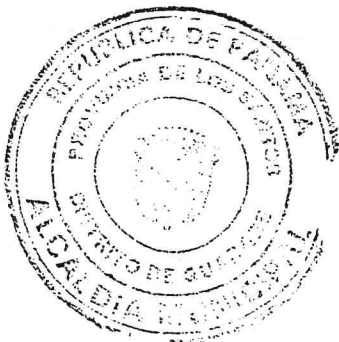

DARIS D. DE SANCHEZ
Secretaria del Consejo
Municipal de Guararé

ALCALDIA MUNICIPAL DEL DISTRITO: GUARARE, 1 DE MARZO DE DOS MIL DOS (2002).

APROBADO: EJECUTESE Y CUMPLASE


ELISEO A. RODRIGUEZ C.
Alcalde del Distrito


YINA S. DE BARRIOS
Secretaria



**MINISTERIO DE VIVIENDA
DIRECCION GENERAL DE DESARROLLO URBANO
DEPARTAMENTO DE PLANIFICACION DE CENTRO CENTROS URBANOS**

**“PLAN DE ORDENAMIENTO FISICO PARA EL CENTRO URBANO DE
GUARARÉ”**

**PREPARADO POR:
DEPARTAMENTO DE PLANIFICACION DE CENTRO CENTROS URBANOS**



AÑO 2002

**MINISTERIO DE VIVIENDA
DIRECCION GENERAL DE DESARROLLO URBANO
DEPARTAMENTO DE PLANIFICACION DE CENTRO CENTROS URBANOS**

**PLAN DE ORDENAMIENTO FISICO
PARA EL CENTRO URBANO DE GUARARÉ**

LIC. MIGUEL CÁRDENAS
MINISTRO DE VIVIENDA

PROF. GERARDINO BATISTA
VICE-MINISTRO DE VIVIENDA

ARQ. VÍCTOR MIZRACHI
DIRECTOR GENERAL DE DESARROLLO URBANO

ARQ. LUIS A. BUSTOS
SUB-DIRECTOR DE URBANISMO

ARQ. DENIS JAVIER HERNÁNDEZ
JEFE DE DEPARTAMENTO DE PLANIFICACION DE CENTROS URBANOS



AÑO 2002

INDICE

PRESENTACION

INTRODUCCION

OBJETIVOS

ANTECEDENTES HISTÓRICOS DE LA CIUDAD DE GUARARÉ

1. Antecedentes Generales e Históricos de la Provincia de Los Santos

1.1. Marco Regional

1.2. Antecedentes Generales del Corregimiento de Guararé

1.2.1. Marco Local

1.3. Aspectos Físico geográficos

1.3.1. Clima

1.3.2. Topografía

1.3.3. Hidrografía

1.3.4. Vegetación

1.3.5. Area propensas a desastres naturales

1.4. Infraestructura Social

1.4.1. Vivienda

1.4.2. Educación

1.4.3. Salud

1.4.4. Seguridad

1.4.5. Cuartel de Bomberos

1.4.6. Aspectos Económicos

1.4.7. Recreación

1.5. Servicios Públicos e Infraestructura Física

1.5.1. Sistema de Agua Potable

1.5.2. Sistema de Alcantarillado y Distribución de las Aguas Servidas

1.5.3. Energía Eléctrica

1.5.4. Transporte

1.5.5. Vialidad

1.5.6. Disposición de los Desechos Sólidos

1.6. Areas Baldías

1.7. Valores del Suelo

2. Síntesis del Diagnóstico y Proyecciones

2.1. Población

2.2. Escuelas

2.3. Salud

2.4. Recreación

2.5. Vivienda

2.6. Comercio

2.7. Vialidad

3. Propuesta de Desarrollo Físico

3.1. Expansión Urbana

3.2. Vialidad

3.3. Distribución Espacial de Usos del Suelo

3.3.1 Uso Residencial

3.3.2 Uso Comercial

- 3.3.3 Institucional y Recreativo
- 3.4. Lotificación y Dimensiones de Lotes
- 3.5. Normas Generales de Desarrollo Urbano

ANEXO

PRESENTACION

La Dirección General de Desarrollo Urbano de este Ministerio, consciente de los problemas que afrontan los Municipios para llevar a cabo acciones en el campo de la Planificación Urbana, ha elaborado el presente documento "Plan de Ordenamiento Físico para el Centro Urbano de Guararé".

Este documento no es un plan de urbanización, sino un instrumento guía, que permitirá a las autoridades públicas y locales, controlar el crecimiento de la comunidad en cuanto al trazado de vías, ubicación de los usos de suelo, así como la distribución y dimensionamiento de lotes.

Agradecemos la colaboración que hemos tenido, la cual nos ha permitido la ejecución de este trabajo.

Atentamente,

Arq. Víctor Mizrachi
Director General de Desarrollo Urbano

REPUBLICA DE PANAMÁ
MINISTERIO DE VIVIENDA

RESOLUCIÓN No. 145-2002

(de 26 de junio de 2002)

"Por la cual se aprueba el Plan de Ordenamiento Físico que contiene las Normas de Desarrollo Urbano, el Plano de Zonificación y el Plano Oficial de Vías del distrito de Guararé, provincia de Los Santos".

EL MINISTRO DE VIVIENDA, EN USO DE SUS FACULTADES LEGALES,

CONSIDERANDO :

Que conforme al literal "q" del artículo 2 de la Ley 9 de 25 de enero de 1973 es facultad del Ministerio de Vivienda, 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.

Que para cumplir esta función, el Ministerio de Vivienda, tiene entre sus programas anuales de planificación de centros urbanos en el interior del País, la tarea de dotar a dichos centros de documentos normativos que permitan regular el desarrollo urbano, procurando así una relación armónica entre los diversos usos de suelo.

Que entre los programas que ejecuta la Dirección General de Desarrollo Urbano, está el de proponer normas reglamentarias a los centros urbanos del interior del País, para lo cual ha realizado los estudios de zonificación en el distrito de Guararé.

Para reglamentar y orientar el crecimiento físico de dicho Distrito; el estudio en mención incluye la distribución de usos de suelo, la ampliación de los servicios y utilidades públicas y el mejoramiento del sistema vial, para procurar un mejor aprovechamiento de las tierras y recursos con que cuenta el distrito y así cumplir con la finalidad de proporcionar el goce del derecho social de vivir dentro de un espacio debidamente ordenado.

Que en base a las consideraciones arriba expuestas,

RESUELVE :

ARTÍCULO PRIMERO: Aprobar el Plan de Ordenamiento Físico de Guararé, que a la letra dice así:

PLAN DE ORDENAMIENTO FÍSICO DE GUARARE

CAPÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES

ARTÍCULO 1: Objetivos generales de este documento:

1. Dotar a las autoridades públicas y locales de un documento orientador que les permita regular el futuro crecimiento físico del distrito de Guararé.
2. Determinar las tendencias de crecimiento poblacional para programar la dotación de servicios públicos y facilidades comunales.
3. Regular y promover la relación armónica entre los diversos usos de suelo propuestos: residencial, comercial, institucional, recreativo e industrial etc.
4. Reservar y promover áreas de uso público como parques, campos deportivos y otros servicios que requiera la comunidad.
5. Lotificar racional y efectivamente los predios residenciales y otros usos, estableciendo densidades, tamaños mínimos de lotes, frentes, fondos, y retiros, de acuerdo a las normas que se establezcan para este poblado.

ARTÍCULO 2: Cuando se desarrollen conjuntos de vivienda de interés social, debidamente planificados y que cuenten con los servicios mínimos de calles, acueductos, alcantarillado y energía eléctrica, se podrán dar lotes con áreas mínimas de 300.00 m². Para estos casos corresponderá al Ministerio de Vivienda evaluar y aprobar los proyectos.

ARTÍCULO 3: El Ministerio de Vivienda y el Municipio de Guararé, podrán aprobar casos de lotes con áreas menores a las indicadas, cuando se constituyan situaciones de hecho debidamente comprobadas. Para solicitar la consideración de estos casos ante el Ministerio de Vivienda, es necesario haber obtenido previamente la aprobación del Municipio de Guararé y del Ministerio de Salud.

ARTÍCULO 4: Cuando se construyan playas de estacionamientos, paralelas a una vía de gran actividad económica, siempre que las condiciones de la topografía lo permitan, éstas se construirán al mismo nivel de los pavimentos colindantes permitiendo la formación de una vía marginal.

CAPITULO II VIALIDAD

ARTÍCULO 5: Las servidumbres viales se establecerán de acuerdo a la siguiente clasificación:

- a. Las vías principales tendrán servidumbres mínimas de 15.00 mts. y una línea de construcción de 5.00 mts. a partir de la línea de propiedad.
- b. Las vías colectoras tendrán servidumbres mínimas de 15,00 mts. y una línea de construcción de 2.50 mts. a partir de la línea de propiedad.

- c. Las vías locales tendrán una servidumbre mínima de 12.00 mts (cordón cuneta) y 12.80 mts (cuneta abierta).

Parágrafo: Las avenidas que circundan el parque central de Guararé mantendrán una servidumbre entre 10.00 mts. a 12.00 mts. y la misma no podrá ser alterada, para así mantener el aspecto del antiguo centro de la Ciudad y la armonía de las edificaciones que circundan el área.

ARTÍCULO 6: Las avenidas y calles del Distrito de Guararé mantendrán sus derechos de vías y líneas de construcción de acuerdo al siguiente cuadro:

| | NOMBRE | SERVIDUMBRE | L. CONSTRUCCION | CATEGORIA |
|----|--|-------------|-----------------|--------------|
| 1 | Carretera Nacional | 25.00 | 17.50 | Intra Urbana |
| 2 | Calle Primera o Manuel Falcón | 15.00 | 12.50 | Principal |
| 3 | Calle segunda o Ezequiel Vásquez | 15.00 | 12.50 | Principal |
| 4 | Calle Tercera o José De Los Reyes Espino | 15.00 | 12.50 | Principal |
| 5 | Calle Cuarta o José del C. Saavedra | 15.00 | 12.50 | Principal |
| 6 | Calle Quinta | 15.00 | 12.50 | Principal |
| 7 | Calle Sexta o Manuel De Jesús Espino | 15.00 | 12.50 | Principal |
| 8 | Calle Primera Sur | 15.00 | 10.00 | Colectora |
| 9 | Calle Segunda Sur | 15.00 | 10.00 | Colectora |
| 10 | Calle Tercera Sur | 15.00 | 10.00 | Colectora |
| 11 | Calle Cuarta Sur | 15.00 | 10.00 | Colectora |
| 12 | Calle Quinta Sur | 15.00 | 10.00 | Colectora |
| 13 | Calle Sexta Sur | 15.00 | 10.00 | Colectora |
| 14 | Calle Séptima Sur | 15.00 | 10.00 | Colectora |
| 15 | Avenida Norte | 15.00 | 12.50 | Principal |
| 16 | Avenida Sur | 15.00 | 12.50 | Principal |
| 17 | Calle 21 De Enero | 15.00 | 12.50 | Principal |
| 18 | Calle 3 De Noviembre | 15.00 | 12.50 | Principal |

Parágrafo: La Carretera Nacional mantendrá una servidumbre de 25.00 metros dentro de los ejidos, fuera de los ejidos la servidumbre será de 50.00 metros.

CAPITULO III NORMAS GENERALES DE DESARROLLO URBANO

Sección I - Normas Residenciales

ARTÍCULO 7: Para la categoría Residencial Rural (R_{1d1}), se establecen los siguientes requisitos:

Usos Permitidos: construcción, reconstrucción o modificación de edificaciones destinadas a viviendas unifamiliares aisladas y los usos complementarios a los fines agrícolas de la zona como: gallineros, casetas, establos o caballerizas, 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.

Normas de Desarrollo:

| | |
|-------------------------|--|
| Densidad neta hasta: | 50 hab/ ha. (10 unidades de vivienda/ha.). |
| Area mínima del lote: | 1,000.00 m ² . |
| Frente mínimo del lote: | 20.00 metros. |
| Fondo mínimo del lote: | 50.00 metros. |
| Altura máxima: | Planta baja y un alto (ninguna estructura residencial podrá tener una altura mayor de 10.00 metros). |
| 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 metros mínimos a partir de la línea de propiedad. |
| Retiro lateral: | 3.00 metros mínimo. |
| Retiro posterior: | 6.00 metros mínimo. |
| Estacionamiento: | Un espacio dentro de la propiedad por cada unidad de vivienda. |

ARTÍCULO 8: Para la categoría Residencial de Mediana Densidad (R_{1d2}), se establecen los siguientes requisitos:

Usos Permitidos: construcción o modificación de los edificios destinados a viviendas unifamiliares y bifamiliares y otros usos complementarios tales como casetas, piscinas, escuelas, jardines de infancia, capillas, actividades culturales y pequeños locales comerciales y de servicio, siempre que dicho usos y sus estructuras no representen perjuicio a los vecinos o afecten en forma adversa el carácter residencial, previa aprobación del Ministerio de Vivienda.

Normas de Desarrollo:

| | |
|-------------------------|---|
| Densidad neta hasta: | 100 hab/ha. (20 unidades de vivienda por hectárea). |
| Área mínima del lote: | Vivienda unifamiliar y bifamiliar una sobre otra 600.00 m ² . |
| Frente mínimo del lote: | Vivienda bifamiliar adosada 300.00 m ² /unidad. Vivienda unifamiliar 20 metros. Vivienda bifamiliar adosada 10 metros mínimo por unidad de vivienda. |
| Fondo mínimo del lote: | 30 metros. |
| Altura máxima: | Planta baja y un alto. |
| Área de ocupación: | 50% del área del lote. |
| Área de construcción: | 80% del área del lote. |
| Línea de construcción: | La que se indique para cada vía en el Plano Oficial de Vialidad. La aprobada para la urbanización cuyo retiro mínimo será de, 2.50 metros. |
| Retiros laterales: | 2.00 metros mínimo. |
| Retiro posterior: | 5.00 metros mínimo. |
| Estacionamiento: | Un espacio por unidad de vivienda. |

Artículo 9: Para la categoría Residencial Especial (R_{1d3}), se establecen los siguientes requisitos:

Usos Permitidos: construcción, o modificación de edificios destinados a viviendas unifamiliares y otros usos complementarios, tales como bohíos, depósitos pequeños, casetas, piscinas y pequeñas oficinas profesionales, siempre que dichos usos y estructuras no constituyan perjuicios a los vecinos, o afecten en forma adversa el carácter residencial de la zona. Se permite además, la construcción de edificios con proyecciones para prácticas docentes, religiosas, culturales, filantrópicas y asistenciales, previa la aprobación del Ministerio de Vivienda.

Normas de Desarrollo:

| | |
|-----------------------|--|
| Densidad: | Hasta 200 personas por hectárea, 40 unidades de vivienda/ha. |
| Área mínima del lote: | Vivienda unifamiliar: 300.00 m ² mínimo. |

| | |
|---------------------------|---|
| Frente mínimo del lote: | Vivienda unifamiliar: 15.00 metros. |
| Fondo mínimo de lote: | 20.00 metros. |
| Altura máxima: | Planta baja y dos altos. |
| Area de ocupación máxima: | 60% del área del lote. |
| Area mínima libre: | 40% del área del lote. |
| Línea de construcción: | La que se indique para cada vía en el Plano Oficial de Vialidad. La aprobada para la urbanización cuyo retiro mínimo será de 2.50 metros a partir de la línea de propiedad. |
| Retiro posterior: | 2.50 metros mínimo. |
| Retiro lateral: | Ninguno: con pared ciega acabada hacia el vecino, 1.50 metros, con aberturas. El desagüe pluvial será resuelto dentro de la propiedad. |
| Estacionamientos: | Uno por cada unidad de vivienda. Se permiten estacionamientos colectivos los cuales no podrán estar a más de 100.00 de la vivienda más alejada. |

Sección II - Normas Comerciales

ARTICULO 10: Para la categoría Comercial Vecinal o de Barrio (C₁), se establecen los siguientes requisitos:

Usos permitidos: 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 registrará por la zonificación colindante más alta.

Normas de Desarrollo:

| | |
|------------------------|---|
| Área mínima de lote: | 300.00 m ² en la zona R _{1d2} y R _{1d3} . |
| Frente mínimo de lote: | 10.00 metros. |
| Fondo mínimo de lote: | 30.00 metros. |
| Altura máxima: | Planta baja y un alto en la zona R _{1d2} . Planta baja y dos altos en la zona R _{1d3} . |
| Área de ocupación: | 50% del área del lote. |

| | |
|------------------------|---|
| Área libre: | 50% del área de lote. |
| Área de construcción: | 50% del área de lote. |
| Línea de construcción: | Cinco (5.00 metros) mínimo a partir de la línea de propiedad. |
| Retiro lateral: | De acuerdo a la zonificación del área o 1.50 metros mínimo, a cada lado. Cerca de protección de 2.10 metros de altura en el área destinada a la actividad comercial. |
| Retiro posterior: | 2.50 metros mínimo. |
| Estacionamientos: | Un espacio por cada 60.00 m ² (Resolución 188-93) de área comercial. El uso residencial se regirá de acuerdo a sus normas. |

ARTÍCULO 11: Para la categoría Comercial Central Urbano (C₂), se establecen los siguientes requisitos.

Usos permitidos: Se permitirá la construcción o modificación de instalaciones comerciales en general, relacionadas a las actividades mercantiles y profesionales del centro urbano; la actividad comercial incluirá manejo, almacenamiento y distribución de mercancías. Se permitirán instalaciones destinadas a brindar servicios a las personas de tránsito y al sector transporte como gasolineras, restaurantes, salas de baile y refresquerías.

En estas zonas se permitirá el uso residencial en forma independiente o combinada con comercio de acuerdo con la densidad y a las características del área, así como los usos complementarios.

Se permitirá el uso industrial y los usos comerciales que por su naturaleza no constituyan peligro en forma alguna por el carácter comercial, regional y urbano, así como el residencial de la zona, previa aprobación del Ministerio de Vivienda.

Normas de Desarrollo:

| | | |
|-------------------------|---|-------------------------|
| Area mínima de lote: | Comercio urbano: | 600.00 m ² . |
| Frente mínimo del lote: | Comercio urbano: | 20.00 metros. |
| Fondo mínimo del lote: | Comercio urbano: | 30.00 metros. |
| Altura máxima: | Será determinada por el área de construcción. | |
| Area de ocupación: | Para uso comercial y oficinas del 100% del área construible sin contar el área restringida por la línea de construcción y los retiros. Para zonas residenciales se aplicarán las normas propuestas. | |

| | |
|--------------------------|---|
| Area libre: | Varía. |
| Area de construcción | 300% del área del lote. |
| Línea de construcción: | Retiro frontal mínimo de 5.00 metros a partir de la línea de propiedad. |
| Retiro lateral: | cuando colinda con uso residencial se aplicarán los retiros establecidos en la zona. Ninguno cuando colinda con otros uso comercial o industrial (se permitirá el adosamiento). |
| Retiro posterior mínimo: | 5.00 cuando el uso comercial se dé dentro de la zona residencial. 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 de 2.10 de alto sin aberturas. |
| Estacionamientos: | <p>Un espacio por cada 60.00 m² (Resolución 188-93) de uso comercial.</p> <p>Un espacio por cada 60.00 m² (Resolución 188-93) de uso de oficina.</p> <p>Para uso residencial se aplicarán las normas de estacionamientos que rigen para este uso.</p> <p>Proyectos y localizaciones especiales se regirán por normas preestablecidas.</p> |

Sección III - Normas Industriales

ARTÍCULO 12: Para la categoría Industria Molesta e Industrial Liviana o inofensiva (il).

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

Normas de Desarrollo:

| | |
|-------------------------|-------------------------|
| Area mínima de lote: | 800.00 m ² . |
| Frente mínimo del lote: | 20.00 metros. |
| Fondo mínimo del lote: | 40.00 metros. |

| | |
|------------------------|--|
| Altura máxima: | Será determinada por el área de construcción. |
| Area libre: | 30% del área del lote. |
| Area de ocupación: | 70% del área del lote. |
| Area de construcción: | 70 % del área del lote. |
| Línea de construcción: | 5.00 metros mínimo. |
| Retiro lateral: | Cuando colinda con comercio; ninguno con fachadas ciegas; con aberturas: 1.50 metros Prevía aprobación del Ministerio de Vivienda. Cuando colinda con viviendas: 3.00 metros en todos los casos. |
| Retiro posterior: | Ninguno con pared ciega o cuando colinde con un uso industrial o comercial. Cuando colinde con residencias: 5.00 metros mínimo. |
| Estacionamiento: | Un espacio por cada 150.00 m ² (Res. No. 188-93) de área dedicada a uso industrial. Un espacio por cada 60.00 m ² (Res. No. 188-93) de uso comercial u oficina. |

ARTÍCULO 13: 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 300.00m². En este caso se deberá dejar un espacio por cada 100.00m² de área del taller.

Para el retiro lateral y posterior deberá establecerse un área de amortiguamiento la cual será establecida por el Ministerio de Vivienda en coordinación con el Ministerio de Salud y la autoridad Nacional del Ambiente

ARTICULO 14: Las Industrias Especiales o Peligrosas (IP) requerirán un estudio de impacto ambiental, que permita a las autoridades emitir juicio y establecer las restricciones específicas para el proyecto, así como la ubicación más favorable para esta actividad.

ARTICULO 15: Cuando las industrias molestas están equipadas con controles especiales, podrán ubicarse en áreas destinadas a industrias livianas o inofensivas.

En esta norma no se permitirá el uso residencial, salvo en situaciones especiales que sean bien justificadas y aprobadas por las autoridades pertinentes.

Sección IV - Normas Institucionales

ARTÍCULO 16: Para la categoría Norma Institucional - Gubernamental (In-A), se establecen los siguientes requisitos:

Usos Permitidos: Todas las instalaciones gubernamentales en general, dedicadas al servicio del público y que están 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. 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 constituyen perjuicio a los vecinos o afecten en forma adversa el carácter institucional gubernamental de la zona.

Normas de Desarrollo:

| | |
|-------------------------|---|
| Area mínima del lote: | 600.00 m ² . |
| Frente mínimo del lote: | 20.00 metros. |
| Fondo mínimo del lote: | 30.00 metros (10% de 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: | 5.00 metros mínimo. |
| Retiros laterales: | 1.50 metros. |
| Retiro posterior: | 5.00 metros. |
| Estacionamiento: | Uno por cada 60.00 m ² de oficina. |

ARTÍCULO 17: Para la categoría Norma Institucional Educativa (In-B) se establecen los siguientes requisitos:

Usos permitidos: construcción, reconstrucción o modificación de edificios destinados a las actividades educativas y culturales en general, públicas y privadas, tales como: jardines de infancia, 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.

Normas de Desarrollo:

| | |
|----------------------|--------------------------|
| Area mínima de lote: | 1000.00 m ² . |
|----------------------|--------------------------|

| | |
|------------------------|--|
| Frente mínimo de lote: | 20.00 metros. |
| Fondo mínimo de lote: | 50.00 metros. |
| Area de ocupación: | 40% del área del lote. |
| Area libre: | 60% del área del lote. |
| Area de construcción: | 200% del área del lote. |
| Línea de construcción: | 5.00 metros mínimo. |
| Retiros laterales: | 2.50 metros. |
| Retiro posterior: | 5.00 metros. |
| Estacionamiento: | Uno por cada 50.00 m ² de oficina. Uno por cada dos aulas. |

ARTÍCULO 18: Para la categoría Norma Institucional Religioso (In-C), se establecen los siguientes requisitos:

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

Normas de Desarrollo:

| | |
|------------------------|---|
| Area mínima de lote: | 1000.00 m ² . |
| Frente mínimo de lote: | 20.00 metros. |
| Fondo mínimo de lote: | 50.00 metros. |
| 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: | 5 metros mínimo. |
| Retiros laterales: | 2.50 metros. |
| Retiro posterior: | 5.00 metros. |
| Estacionamiento: | Uno por cada 30.00 m ² , de construcción. Uno por cada 15 sillas. |

ARTICULO 19: Para la categoría Zona Institucional Hospitalaria (In-D), se establecen los siguientes requisitos:

Usos Permitidos: Sólo se permitirá la construcción, reconstrucción o modificación de edificios destinados a las actividades hospitalarias que requieren 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.

Normas de Desarrollo:

| | |
|------------------------|---|
| Area mínima de lote: | 1000.00 m ² . |
| Frente mínimo de lote: | 20.00 metros. |
| Fondo mínimo de lote: | 50.00 metros. |
| 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: | 2.50 metros. |
| Retiro posterior: | 5.00 metros. |
| Estacionamiento: | Uno por cada 500.00 m ² de oficina administrativa o de clínica médica, uno por cada dos cuartos de hospitalización. Uno por cada seis (6) camas. |

Sección V - Normas Recreativas

ARTÍCULO 20: Para la categoría Recreativa Pasiva (Re-A), se establecen los siguientes requisitos:

Usos permitidos: Sólo 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.

Normas de Desarrollo:

| | |
|-------------------------------|---|
| Area mínima de lote plazas: | 100.00 m ² (10% tolerancia). Parques: 500.00 m ² (10% tolerancia). |
| Frente mínimo de lote plazas: | 10.00 m ² (10% tolerancia). Parques: 20.00 m ² (10% tolerancia). |
| Fondo mínimo de lote plazas: | 15.00 metros (10% tolerancia). Parques: 25.00 metros (10% tolerancia). |
| Area de ocupación: | 20% del área del lote para kioscos, fuentes, Monumentos, etc.: |
| Area libre: | 80% del área del lote. |
| Area de construcción: | 20% del área del lote. |
| Línea de construcción: | La indicada en el Plano Oficial de Vialidad. |

ARTICULO 21: Para la categoría Recreativa Pasiva (Re-B), se establecen los siguientes requisitos.

Usos permitidos: Sólo 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, gimnasio, balnearios, plazas de toro, 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.

Normas de Desarrollo:

| | |
|------------------------|---|
| Area mínima de lote: | 800.00 m ² (10% tolerancia). |
| Frente mínimo de lote: | 20.00 metros (10% tolerancia). |
| Fondo mínimo de lote: | 40.00 metros (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: | 5.00 metros Mínimo. |

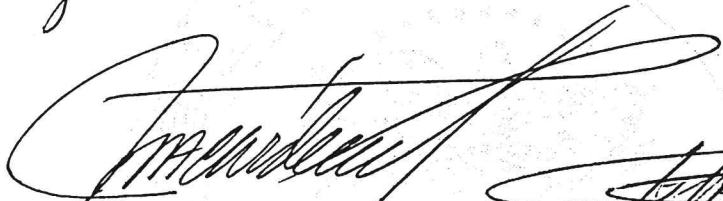
Retiros laterales: 2.50 metros.
Retiro posterior: 5.00 metros.
Estacionamiento: Uno por cada 50.00 m², de construcción dentro del lote, para las actividades recreativas - activas comerciales.
Uno por cada 15 butacas.

ARTÍCULO SEGUNDO: Forman parte de la presente Resolución los Planos No 1 de Vialidad Actual, Plano No 2 Valores Catastrales, Plano No. 3 Uso de Suelo Actual, Plano No. 4 Plano Oficial de Vialidad, Plano No. 5 Usos de Suelo y el Plano No. 6 de Zonificación.

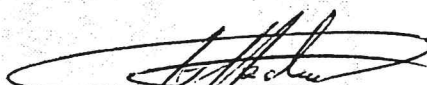
ARTÍCULO TERCERO: Esta Resolución comenzará a regir a partir de su promulgación.

FUNDAMENTO DE DERECHO: Ley 9 de 25 de enero de 1973.

Dada en la ciudad de Panamá a los 26 días del mes de junio de 2002.



MIGUEL CARDENAS
Ministro de Vivienda



GERARDINO BATISTA
Viceministro de Vivienda

INTRODUCCION

El Plan de Ordenamiento Físico para el centro urbano de Guararé, tiene como propósito orientar el desarrollo de la comunidad y servir de guía, tanto al sector público como privado, en la toma de decisiones para las inversiones requeridas. Representa un aporte del Ministerio de Vivienda a esta comunidad para reglamentar, regular y brindar un mejor ambiente a sus habitantes y aprovechar mejor las tierras y recursos con que cuenta, de acuerdo a su potencial.

Este estudio pretende ayudar a visualizar la utilización de las áreas libres dentro de los ejidos, la distribución de los usos de suelos, la ampliación de los servicios y facilidades públicas, el mejoramiento del sistema vial y su integración al sector privado.

Con la implementación de este Plan, se espera contar con un documento que fomente un crecimiento dinámico y lógico de este importante centro urbano, permitiendo la flexibilidad necesaria a los ajustes de campos que se esperan en esta población.

Por último, queremos dejar constancia que, las recomendaciones que se expresan en este estudio, en cuanto a la distribución de los usos de suelo, de facilidades comunales, propuesta vial, así como de la aplicación de algunas normas generales, tendrá sus efectos positivos con el correr de los años, ya que la planificación no es para resultados inmediatos, sino más bien para prever y eliminar problemas futuros. Este es el deseo de esta Institución, continuar asesorando y aclarar cualquier consulta o tema que las autoridades locales y ciudadanía en general, así nos lo exprese.

OBJETIVOS

1. Dotar a las autoridades públicas y locales de un documento orientador que les permita regular el futuro crecimiento físico del poblado de Guararé.
2. Determinar las tendencias de crecimiento poblacional para programar la dotación de servicios públicos y facilidades comunales.
3. Regular y promover la relación armónica entre los diversos usos de suelo propuestos: residencial, comercial, institucional, recreativo e industrial etc.
4. Reservar y promover áreas de uso público como parques, campos deportivos y otros servicios que requiera la comunidad.
5. Lotificar racional y efectivamente los predios residenciales y otros usos, estableciendo tamaños mínimos de lotes, frentes, fondos, y retiros de acuerdo a normas que se establezcan para este poblado.

ANTECEDENTES HISTÓRICOS DE LA CIUDAD DE GUARARÉ

1. ANTECEDENTES GENERALES E HISTÓRICOS DE LA PROVINCIA DE LOS SANTOS.

1.1. Marco Regional:

La Península de Azuero está ubicada al sur de la República de Panamá, en la costa del Pacífico, formada por la provincia de Los Santos y Herrera. Entre los paralelos latitud Norte 7° 10' y 8° 00' y los meridianos de longitud Oeste 80° 00' y a los 81° 5' respectivamente.

El área de estudio se encuentra en el distrito de Guararé, el cual está ubicado en el extremo noroeste de la provincia de Los Santos.

El distrito de Guararé es uno de los siete (7) que componen la provincia de Los Santos cuenta con una superficie de 21,570 has y una población de 9,485 habitantes de acuerdo a los censos de la población del 2000. Tiene una densidad de 44 habitantes por km² ¹.

Este distrito se subdivide en diez (10) corregimientos los cuales son: Guararé Cabecera (área de estudio), El Espinal, El Macano, Guararé Arriba, La Enea, La Pasera, Las Trancas, Llano Abajo, El Hato y Perales.

1.2. Antecedentes Generales del Corregimiento de Guararé

1.2.1. Marco Local:

Guararé se funda en la segunda mitad del siglo XVIII (1757), el nombre de Guararé se deriva de Guararí, en honor a un cacique que gobernaba ese territorio. Elevado a la categoría de Distrito mediante la Ley 21 del 20 de septiembre del año de 1869; la cual fue derogada y restablecida el 21 de enero de 1880.

El corregimiento de Guararé forma parte de los diez (10) corregimientos en que se divide el distrito del mismo nombre, se localiza al noreste de dicho distrito. Guararé (cabecera) constituye uno de

¹ Resultados Finales Básicas, Censo 2001/Contraloría General de la República de Panamá

los principales centros poblados complementarios del sistema urbano de Las Tablas y de la Ciudad de Chitré.

Forma parte de los 79 corregimientos en que se divide políticamente la provincia de Los Santos, siendo el mismo la cabecera del distrito de Guararé. Éste se localiza al Noreste de la provincia entre los 7° 48' de latitud norte y 80° 17' de longitud oeste, extendiéndose sobre una zona de llanuras con elevaciones entre los 25 y 50 metros sobre el nivel del mar.

El corregimiento de Guararé (cabecera) área de estudio, tiene una superficie de 15.80 has con una población total (al 2000) de 3,883 habitantes y representa una densidad promedio de 246 hab/has. Su superficie representa un 7.33% del área total del distrito y su población un 49.94% del total de la población del distrito². Sus principales lugares poblados son: Bella Vista, El Cruce de Montero, El Jobo, El Regadío, La Guaca, Las Lagunitas y Loma del Jagua.

1.3. Aspectos Físicos Geográficos:

1.3.1. Clima

El área de estudio posee un clima tropical de sabanas, con precipitación anual menor a 2,500 mm; en la estación seca prolongada (meses con lluvia menor que 60 mm.) en el invierno del hemisferio Norte. Temperatura media del mes más fresco 18° C; diferencia entre la temperatura media del mes más cálido.

1.3.2. Topografía

El 50% es de explanadas, con topografía irregular (parte central de la provincia), la extensión del litoral es de costas bajas y arenosas.

1.3.3. Hidrografía

La provincia de Los Santos tiene, cuatro (4) cuencas hidrográficas a saber; cuenca del Río La Villa (parcial), cuenca de los Ríos Guararé, Mensabé, Salado, Pocrí, Purio, Mariabé, Caldera, Oria, Cañas y Río Limón; cuenca del Río Tonosí, cuenca de los Ríos Guánico y Pedregal, Río Tonosí.

1.3.4. Vegetación

Tiene aproximadamente un 3% de bosques perennifolios tropicales, 2% de manglares y tierras inundables; un 1% de bosques subperennifolios y un 94% de áreas de cultivos, sabanas y vegetación secundaria pionera.

1.3.5. Áreas Propensas a desastres naturales

Es importante destacar que el distrito de Tonosí es el área de mayor afección, ya que presenta actividad sísmica, volcánica, incendios forestales, erosión de suelo e inundaciones.

CUADRO # 1

POBLACIÓN DE LA PROVINCIA DE LOS SANTOS POR DISTRITO AÑO 2002

| <i>Distrito</i> | <i>Población Censo (1980)</i> | <i>Población Censo (1990)</i> | <i>Población Censo (2000)</i> |
|-----------------|-----------------------------------|-------------------------------|-----------------------------------|
| Guararé | 7610 | 8527 | 9485 |
| Las Tablas | 18411 | 21110 | 24298 |
| Macaracas | 8396 | 9280 | 9137 |
| Los Santos | 19262 | 21760 | 23828 |
| Pedasí | 3317 | 3292 | 3614 |
| Pocrí | 4026 | 3642 | 3397 |
| Tonosí | 9239 | 9336 | 9736 |
| Total | 70261 | 76947 | 83495 |

Fuente: Resultados Finales Básicos / Censos Nacionales de Población y Vivienda año 2000.

² IBIDEM

CUADRO # 2

POBLACIÓN DEL DISTRITO DE GUARARÉ POR (CORREGIMIENTO AÑO 2000)

| <i>Corregimiento</i> | <i>Población 1980</i> | <i>Población 1990</i> | <i>Población 2000</i> |
|----------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Guararé (cabecera) | 2761 | 3329 | 3883 |
| El Espinal | 1001 | 1117 | 1206 |
| El Macano | 362 | 339 | 242 |
| Guararé Arriba | 335 | 361 | 378 |
| La Enea | 740 | 871 | 1128 |
| La Pasera | 869 | 1007 | 780 |
| Las Trancas | 618 | 605 | 525 |
| Llano Abajo | 924 | 898 | 511 |
| El Hato | | | 416 |
| Perales | | | 416 |
| Total | 7610 | 8527 | 9485 |

Fuente: Resultados Finales Básicos/ Contraloría General de la República de Panamá. Año 2000

1.4. Infraestructura Social:

1.4.1. VIVIENDA:

El Residencial es el uso de suelo predominante en toda la zona, más del 70%, se da a partir del centro del poblado de Guararé hacia las afueras, el crecimiento es de tipo concéntrico, lo cual ha generado otros lugares poblados. La demanda de vivienda en Guararé tiene un carácter limitado, considerando que siempre ha existido emigración e inmigración.

Según el censo de 2000, el corregimiento cabecera contaba con 1190 vivienda para alojar una población de 3883 personas lo que representa una relación de 3.26 habitantes por vivienda.

1.4.2.Educación:

En cuanto al nivel educativo, el distrito de Guararé ocupa el quinto lugar en población estudiantil, Las Tablas y Los Santos ocupan el primer y segundo lugar respectivamente. Guararé tiene estudiantes con nivel básico hasta primer ciclo, esto obliga a los estudiantes a viajar hacia otras escuelas que cuentan con un segundo ciclo, incrementando considerablemente la población estudiantil de estos planteles educativos como: Las Tablas y La Villa de Los Santos, que son los más cercanos a la zona de estudio de Guararé. En el cuadro siguiente podemos ver la cantidad de estudiantes que hay por distrito y los tipos de escuelas con que cuenta el área ya sea rural o urbana de la provincia de Los Santos.

CUADRO # 3

**CANTIDAD DE ESTUDIANTES POR DISTRITO EN ESCUELAS PRIMARIAS OFICIALES
(PROVINCIA DE LOS SANTOS AÑO 2000)**

| DISTRITO | MATRICULA INICIAL | MATRICULA HOMBRES | MATRICULA MUJERES | TOTAL ESCUELAS | URBANA | RURAL |
|-----------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|---------------------------|---------------|--------------|
| LAS TABLAS | 2240 | 1200 | 1040 | 1 | 1 | - |
| LOS SANTOS | 2337 | 1254 | 1083 | 23 | - | 3 |
| MACARACAS | 1160 | 564 | 596 | 34 | - | 3 |
| PEDASI | 356 | 175 | 181 | 8 | - | 3 |
| POCRI | 284 | 150 | 134 | 12 | - | 2 |
| TONOSI | 1314 | 684 | 630 | 35 | - | 2 |
| <u>GUARARE</u> | 881 | 472 | 409 | 18 | 1 | 17 |
| TOTAL | 8572 | 4499 | 4073 | 131 | 2 | 30 |

Fuente: Ministerio de Educación. Departamento de Estadística año 2001.

Guaráre cuenta en la actualidad con varias instalaciones dedicadas a la educación a distintos niveles tales como: un jardín de infancia, una escuela primaria y un primer ciclo secundario.

El nivel pre-primario incorporado en 1973, cuenta con una matrícula total de 66 alumnos, 28 niños y 38 niñas, los cuales están bajo la labor docente de 3 maestros, el edificio donde se imparten clases es propio y posee 3 aulas que se encuentran en buen estado.

El nivel primario funciona en la Escuela Juana Vernaza, aunque este edificio fue construido en 1936 se encuentra en estado regular, el mismo alberga una población de 487 estudiantes, 194 niños y 293 niñas; la labor docente es realizada por 32 educadores, distribuidos en 28 aulas, con un promedio de 17 alumnos aproximadamente por aula, cifra bastante baja, ya que el mínimo de estudiantes por aula debe ser de 25, por lo que consideramos que actualmente la instalación se encuentra sub-utilizada.

En cuanto al estado físico de la estructura, determinamos un estado regular; como aspecto relevante se debe tomar muy en cuenta el estado actual del piso en el segundo nivel, ya que el mismo es de madera y requiere ciertas reparaciones importantes por razones de seguridad.

El nivel secundario se desarrolla en el Primer Ciclo de Guararé, el cual alberga una población estudiantil de 425 jóvenes, de los cuales 170 son varones y 255 niñas, la labor docente está a cargo de 24 maestros distribuidos en 17 aulas. En este plantel al igual que la escuela primaria, las instalaciones se encuentran subutilizadas, debido principalmente a que los estudiantes de Guararé prefieren empezar la escuela secundaria en el Colegio Manuel María Tejada Roca que se localiza en Las Tablas.

CUADRO # 4

DIFERENTES CENTROS EDUCATIVOS DEL ÁREA URBANA DE GUARARÉ

| Nombre de la escuela | Total de Matrícula | Estudiantes (Varones) | Estudiantes (Niñas) | Total de aulas | Total de maestros |
|--------------------------------|--------------------|-----------------------|---------------------|----------------|-------------------|
| Jardín de la Infancia | 66 | 28 | 38 | 3 | 3 |
| Escuela Primaria Juana Vernaza | 487 | 194 | 293 | 28 | 32 |
| Primer Ciclo Secundario | 425 | 170 | 255 | 17 | 24 |

Fuente: Ministerio de Educación. Departamento de Estadística.

1.4.3 Salud:

En la actualidad el Ministerio de Salud ha establecido un (1) centro de salud para el distrito de Guararé, en la cabecera del Distrito, y un subcentro de salud en el corregimiento de Las Trancas.

El centro de salud de Guararé Dr. Carlos Ugalde, forma parte del sistema integrado de salud de Azuero (SISA), brinda asistencia a pacientes asegurados y no asegurados. El mismo atiende un promedio de 30 a 40 pacientes diarios provenientes de los distintos corregimientos del Distrito y del área urbana de Guararé. Cuenta con 2 médicos generales, 1 odontólogo, 1 enfermera, 4 auxiliares, 1 farmaceuta y un (1) laboratorista. El Subcentro de Las Tablas brinda atención menor y primeros auxilios a comunidades alejadas al centro de Guararé, tanto para asegurados como no asegurados.³

1.4.4. Seguridad:

Guaraaré cuenta con una sub- estación de la Policía Nacional, que posee dos unidades permanentes para la población. Recibe apoyo de la estación general de Las Tablas, la cual coordina todas las actividades generales.

1.4.5. Cuartel de Bomberos:

El actual cuartel de bomberos se localiza en la entrada de Guararé, cuenta con dos (2) unidades móviles en estado regular, y con un personal permanente de cinco (5) bomberos, brinda sus servicios a toda la comunidad, y zonas aledañas.

1.4.6. Aspectos Económicos:

La actividad comercial también es débil, dirigida principalmente al abastecimiento de productos que satisfacen las necesidades básicas, y por ser la misma, una región dependiente de otros centros urbanos más desarrollados como: Las Tablas y Chitré.

³ Fuente: Ministerio de Salud

Los rangos de población dedicadas a actividades de tipo productivo y actividad comercial es de subsistencia, sin competir a nivel provincial.

Existen en la zona aproximadamente 70 comercios establecidos entre tiendas, almacenes, estaciones de combustible, jardines de baile, dos pequeños moteles, con inversiones globales de todas estas infraestructuras de doscientos veinte mil balboas aproximadamente B/220,000.00, los que generan unos 120 puestos de trabajo.

Otro aspecto económico relacionado, es la actividad industrial, la cual ha tenido un crecimiento restringido debido principalmente a la falta de incentivos y mercado limitado, con una baja rentabilidad y productividad. La incipiente industria está representada en su gran mayoría por aproximadamente 20 negocios, que van desde industrias pequeñas talleres de ebanistería y cerámicas.

Las industrias de mayor tamaño, tres (3) en su totalidad representan una inversión de ciento cincuenta mil balboas B/ 150,000.00, generando alrededor de 140 empleos directos. Se debe incentivar la industria de tamaño moderado, ya que las mismas propician gran cantidad de trabajos, permitiendo que Guararé se convierta en centro productor y no receptor.

1.4.7. Recreación:

Actualmente posee varias instalaciones recreativas para brindar sano esparcimiento a su población en general, el área de estudio cuenta con estadio propio para practicar el béisbol, dos (2) parques, uno en Bella Vista de 625 m² y otro ubicado en El Jobo de unos 2,500m², los cuales brindan diferentes facilidades, entre éstas una cancha de baloncesto.

1.5. Servicios Públicos e Infraestructura Física:

Guaráre Cabecera, cuenta en su área urbana con redes de infraestructura física y de servicios que brindan facilidades a su población.

1.5.1 Sistemas de Agua Potable: ⁴

El acueducto suministra el agua potable al 96% de la población, el mismo funciona a través de sistemas de pozos (14 aprox.), los cuales distribuyen el vital líquido por diferentes tuberías de diámetros (ϕ) variados (2", 4", 6", y 8"), existe un tanque de aproximadamente 10,000 galones, el cual redistribuye a Bella Vista y parte de la ciudad. La distribución del líquido hacia los demás lugares poblados cercanos es buena, la presión del agua es uniforme y pocas veces se interrumpe la distribución de agua.

1.5.2 Sistema de Alcantarillado y Distribución de las Aguas Servidas: ⁵

El mismo se encuentra en estado regular, data de la década del 1950, posee un tanque séptico con una capacidad de unos 230m³, está ubicado a un costado de la sub- estación de policía, las aguas residuales de este tanque se depositan en la zanja de Bruno y de allí al Río Guararé, de forma mediana mente tratada.

Este servicio lo recibe la población del centro, y parte de la ubicada en la Carretera Nacional, desde la estación de policía hasta unos 200 metros después de la Escuela Juana Vernaza, lo que representa un 45% aproximadamente, de cobertura.

Este sistema funciona con tuberías de 6" ϕ y 8" ϕ respectivamente, sumando un tramo total de aproximadamente 3700 metros de longitud. Actualmente las viviendas que están fuera de la cobertura de este sistema utilizan tanques sépticos individuales.

⁴ Instituto de Acueducto y Alcantarillado Nacionales

Regional de Guararé

⁵ IBIDEM

1.5.3 Energía Eléctrica:

Cuenta con servicio de energía eléctrica, suministrado por la sub- estación reductora ubicada en Las Tablas. Actualmente la red de distribución eléctrica cubre el 90% del área ocupada, ofreciendo un servicio a tres categorías de clientes, el 96% a clientes regulares, 2% a entidades gubernamentales y 2% especiales.

1.5.4. Transporte:

Transporte Terrestre:

El transporte terrestre es el medio de movilización, más utilizado en esta región, el cual cuenta con una piquera con diez (10) taxis, que brindan servicio hacia todos los poblados del Distrito. El servicio de transporte público es brindado a la comunidad aproximadamente por diez (10) unidades de microbuses que cubren rutas internas en el área de la comunidad de Guararé y poblados cercanos, además, de brindar el servicio también hacia la Ciudad de Las Tablas. Opera desde las 5:00 a.m. hasta las 10:00 p.m. aproximadamente, además del servicio de rutas interprovinciales, el cual lo proporcionan las cooperativas de transporte, COOSVETRAS de Las Tablas y Macaraqueños Unidos de Macaracas, la cual se ubica en el cruce hacia Sabana Grande.

Transporte Aéreo:

Existe un aeropuerto localizado a 5 Kms. al norte del área urbana, en el corregimiento de La Enea, es administrado por la Dirección de Aeronáutica Civil. Fue inaugurado en enero de 1984 gracias a donaciones y fondos del Estado.

Posee una pista de 12 mts. de ancho, y 1009 mts. de largo, el estado actual de este aeropuerto es pésimo, no cuenta con torre de control, la que fue destruida por fuertes vientos que se registraron en el mes junio del año 1997. No existe una línea interna de aviones que brinden servicio continuo; los pasajeros que requieren el servicio de transporte aéreo, tienen que viajar a la ciudad de Chitré,

que sí posee un aeropuerto con una infraestructura en mejores condiciones y en el cual aterrizan aviones de la compañía Aeroperlas los que viajan dos (2) veces por semana a esta región.

Transporte Marítimo:

Este tipo de transporte fue el principal medio de comunicación que Guararé, tuvo desde los primeros años de la República. El puerto existente data de la década de los 1950 y se encuentra ubicada a unos seis (6) Kms. del área urbana; actualmente no existen instalaciones físicas en el puerto, el cual se encuentra totalmente abandonado. Solo es utilizado por pescadores artesanales. Este puerto ha sido reemplazado por el nuevo puerto de Mensabé, que se ubica a unos dos (2) kilómetros de la Playa El Uberito en Las Tablas.

1.5.5. VIALIDAD:

El trazado del sistema vial es básicamente de vías principales (alrededor de 7) y vías colectoras (alrededor de 13) y que en conjunto dan una longitud aproximada de 23.6 Kms, está hecho en una forma ordenada, las vías principales van desde la calle 6ª hasta la calle 1ª; estas vías se localizan en la antigua zona de Guararé que constituye el poblado inicial, las otras siete (7) calles principales se ubican en El Jobo y en la actualidad carecen de nombres para distinguirlas. (Ver Plano oficial)

Las vías principales corren perpendiculares a las vías colectoras y se ubican a lo largo de Guararé Centro hasta atravesar el poblado de El Jobo; de estas siete (7) vías principales, dos (2) conducen a lugares específicos, como la Carretera Nacional, la cual tomamos como eje principal de referencia. La mayor parte de las calles poseen revestimiento de tosca y se encuentran en un estado regular, representan un 35% de la longitud total.

1.5.6. Disposición de los Desechos Sólidos:

La recolección de basura se hace regularmente dos veces por semana, el camión hace el recorrido completo a la Ciudad de Guararé, y los vecindarios de Bella Vista, y sus alrededores, el vertedero se

ubica a unos cinco (5) minutos del centro de Guararé hacia la Playa de Bella Vista; este servicio es de carácter público y es administrado por la Alcaldía de Guararé.

En este vertedero no se está practicando ningún tipo de procedimiento para tratar los desechos por lo que se considera que se debe construir un pequeño relleno sanitario para proteger la Playa de Bella Vista.

1.6. Areas Baldías:

Actualmente existen pocas áreas baldías en el centro del poblado, se registra la mayor cantidad de áreas libres (más del 70%) hacia las afueras del mismo, en su mayoría privadas. Apenas un 4% aproximadamente, se consideran tierras municipales. Existen unas 110 hectáreas de áreas baldías que se pueden proponer para uso futuro, con potencial comercial, industrial y residencial de la zona.

1.7.Valores del Suelo:

Los terrenos que forman el área urbana de Guararé, tienen sus valores catastrales de acuerdo a la posición en que se ubican con respecto a los servicios básicos como: sistema vial, accesibilidad a los lotes, dotación a infraestructura básica (agua, electricidad).

Los mayores valores catastrales se ubican a lo largo de la Carretera Nacional y hacia el centro del poblado, mientras que los de menor valor están hacia la periferia y lejos de las zonas comerciales o vías principales

Los valores de tierra más altos fluctúan entre los seis balboas (B/ 6.00) y más. Estas tierras se localizan en el sector donde se ubica el comercio, las oficinas municipales, estatales y empresas privadas, se localizan a lo largo de la Carretera Nacional y a unos 200 metros después de la Escuela Juana Vernaza.

Las tierras entre los cuatro (B/.4.00) y cinco (B/.5.00) balboas se ubican hacia la calle sexta(6ª), poco después de la estación de bomberos, a unos 600 metros después de la Escuela Juana Vernaza, del lado del corregimiento de El Jobo más específicamente.

El tercer grupo lo conforman tierras entre los dos (B/.2.00) y tres (B/.3.00) y se ubican en su mayoría en el poblado de El Jobo y pequeñas parcelas ubicadas en la calle sexta (6ª) hasta la calle tercera (3ª) en el área centro de Guararé.

Hacia los sectores de El Jobo, Bella Vista, Las Lagunitas de Guararé, predominan las tierras que oscilan entre los setenta y cinco centésimos (B/.0.75) hasta uno setenta y cinco de balboas (B/.1.75) y ocupan más del 70% de las áreas que están dentro de los ejidos. Estas tierras son de carácter agrícola y ganadero principalmente.

CUADRO #5
VALORES DEL SUELO SEGUN UBICACION

| <i>Valor de la tierra en balboas</i> | <i>Representatividad de áreas (%)</i> |
|--|---------------------------------------|
| B/.0.75 B/.1.75 | 70% |
| B/.2.00 B/.3.00 | 15% |
| B/.4.00 B/.5.00 | 10% |
| B/.6.00 o más | 5% |

Fuente: Dirección General de Catastro. Regional de Los Santos.

2.. SINTESIS DEL DIAGNOSTICO Y PROYECCIONES

2.1. POBLACION.

El censo de 2000, para el corregimiento Cabecera de Guararé presenta una población de 3,883 habitantes. Aplicándole una tasa media de crecimiento anual de 1.7%, la cual está referida al período de 1990- 2000, en donde se supone habrá una tendencia de crecimiento levemente superior, la comunidad tendrá una población de 5403 habitantes para el año 2020.

El siguiente cuadro presenta una proyección de la población desde el año 2000 hasta 2020 de los corregimientos del distrito de Guararé.

CUADRO # 6

ESTIMACION DE POBLACION POR CORREGIMIENTO DEL DITRITO DE GUARARE

| CORREGIMIENTO | POBLACION 2000 | POBLACION 2010 | POBLACION 2020 |
|-----------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Guararé (cabecera) | 3883 | 4543 | 5203 |
| El Espinal | 1206 | 1411 | 1616 |
| El Macano | 242 | 283 | 324 |
| Guararé Arriba | 378 | 442 | 506 |
| La Enea | 1128 | 1319 | 1511 |
| La Pasera | 780 | 912 | 1045 |
| Las Trancas | 525 | 614 | 703 |
| Llano Abajo | 511 | 597 | 684 |
| El Hato | 416 | 486 | 577 |
| Perales | 416 | 486 | 557 |
| Total | 9485 | 11093 | 12706 |

FUENTE: DATOS OBTENIDOS POR LA DIRECCION DE DESARROLLO URBANO.

2.2. Escuelas.

De acuerdo a los datos que se han señalado anteriormente, no existe una sobre población estudiantil en Guararé cabecera, a pesar que cuenta con planteles educativos a nivel primario (Escuela Juana Vernaza) y secundario (Primer Ciclo Básico de Guararé) en el distrito. En cuanto al estado de estas infraestructuras, podemos anotar que se encuentran en un estado regular y necesitan algunas mejoras físicas; tales como techos y pisos (Escuela Juana Vernaza.). Es necesario crear una escuela secundaria completa de primer año hasta sexto año (I a VI) afín de evitar que los estudiantes no tengan que viajar a los colegios vecinos como el Instituto Manuel Tejada Roca ubicado en Las Tablas.

2.3. Salud.

El Centro de Salud Dr. Carlos Ugalde presenta un buen estado en su infraestructura física y de servicios, pero se manifestó como necesidad prioritaria para este centro, dotarlo de más facilidades hospitalarias, ya que el mismo atiende tanto a asegurados como no asegurados, que muchas veces tienen que recurrir al hospital de Las Tablas e inclusive a Chitré, ya que el centro no cuenta con las instalaciones y medicamentos necesarios para cubrir la demanda de pacientes que llegan a esta instalación.

2.4. Recreación.

Las facilidades de recreación en Guararé son muy pocas, actualmente, cuenta con cuatro (4) facilidades entre parques vecinales, plazas y campos de juegos; a continuación presentamos estas áreas.

CUADRO # 7

PRINCIPALES FACILIDADES RECREATIVAS DE GUARARE (CABECERA)

| FACILIDAD | NOMBRE DE LA FACILIDAD | UBICACION | AREA |
|------------------|--|--|-------------|
| PARQUE | PARQUE BIBIANA PEREZ | AREA CENTRAL DE GUARARE | 2,500 mts.2 |
| PLAZA | PLAZA DE TORO | UBICADA A DOS CUADRAS DEL PARQUE CENTRAL DE GUARARÉ | 2,500 mts.2 |
| PLAZA | PLAZA EL JOBO | UBICADO EN EL CORREGIMIENTO DEL JOBO (DENTRO DEL AREA DE ESTUDIO) | 2,500 mts.2 |
| PLAZA | PLAZA BELLA VISTA (PLAZA DE LAS MADRES) | UBICADA EN LA ENTRADA A BELLA VISTA | 625 mts.2 |
| ESTADIO | ESTADIO MUNICIPAL DE BELLA VISTA | UBICADO A DOS CUADRAS ATRAS DE LA IGLESIA | 9,375 mts.2 |
| CANCHA | CANCHA DE BELLA VISTA | UBICADA A UN COSTADO DE LA COOPERATIVA DE BELLA VISTA | 1,250 mts.2 |

Es importante mencionar que algunas de estas áreas recreativas no cuentan con todas las facilidades propias para poder brindar un buen servicios a sus usuarios. La cancha de baloncesto de

Bella Vista, necesita facilidades básicas propias de estas instalaciones como: fuente de agua, baños y vestidores. El estadio municipal de Bella Vista se encuentra en un estado regular en cuanto a su infraestructura, aunque cuenta con las facilidades mínimas como baños, vestidores, gradas, etc.

El actual campo de juegos de Guararé ubicado en el centro del poblado y de mayor escala que el estadio, se encuentra en buenas condiciones, cuenta con vestidores, gradas y una cerca que lo rodea en su totalidad, en cuanto a otros tipos de instalaciones como parques y plazas, actualmente solo el Parque Central de Guararé se encuentra en buen estado, ya que el parque de El Jobo presenta un mantenimiento deficiente. Recomendamos un mejor mantenimiento, ya sea cortando el pasto, pintando sus instalaciones en general y mejorarlas, instalándoles bancas, ya que prácticamente no existen. En otras zonas cercanas a La Enea, el mantenimiento y estado de sus parques es bueno.

2.5.Vivienda.

La demanda de vivienda en Guararé tiene un carácter limitado, considerando que siempre ha existido emigración e inmigración de residentes de la zona. Según el censo de 2000 se registraron 3,883 habitantes, esto demuestra que sí existe un crecimiento bajo en la población de Guararé, que puede ser absorbido en forma aceptable por las áreas actuales baldías.

Estimamos que se necesitarán 471 viviendas para alojar la población futura hasta el año 2,020, con un promedio anual de veinticuatro (24) viviendas. Esta demanda de viviendas está relacionada con el aspecto de ocupación (empleo) ya que este pequeño aumento anual en la demanda de viviendas, dependerá de la actividad económica que pueda surgir, ya sea en el centro de Guararé, o hacia centros poblados más grandes como Chitré y Las Tablas.

CUADRO # 8

SUPERFICIE, POBLACION Y UNIDADES DE VIVIENDAS EN EL DISTRITO DE GUARARE
AÑO 2000

| LUGAR | SUPERF. Km.21 | VIVIENDA UNIDAD | POBLACIÓN TOTAL 2000 | 2000 | |
|-----------------------------|------------------|--------------------|----------------------------|---------|---------|
| | | | | HOMBRES | MUJERES |
| GUARARE DISTRITO | 215.7 | 2949 | 9485 | 4827 | 4658 |
| CORREGIMIENTO O CABECERA | 15.8 | 1190 | 3883 | 1944 | 1939 |
| EL ESPINAL | | 388 | 1206 | 637 | 569 |
| EL MACANO | | 81 | 242 | 132 | no |
| GUARARE ARRIBA | | 126 | 378 | 190 | 188 |
| LA ENEA | | 352 | 1128 | 558 | 570 |
| LA PASERA | | 215 | 780 | 392 | 388 |
| LAS TRANCAS | | 174 | 525 | 276 | 249 |
| LLANO ABAJO | | 176 | 511 | 253 | 258 |
| EL HATO | | 127 | 416 | 218 | 198 |
| PERALES | | 120 | 416 | 227 | 189 |

FUENTE : CENSOS NACIONALES DE POBLACION Y VIVIENDA. Año 2000

2.6.Comercio.

La actividad comercial se encuentra siempre en aumento y orientada prácticamente a los sectores de vivienda del área urbana y su sector de influencia, predominando establecimientos comerciales destinados a servir necesidades de víveres y mercancía seca de tipo doméstico.

Este tipo de comercio es de subsistencia ya que no compiten a escala provincial, actualmente existen alrededor de 45 establecimientos, entre tiendas, almacenes, estaciones de combustible, jardines de baile y restaurantes.

8.6. Vialidad

Presenta un trazado adecuado de su red vial, su distribución es uniforme, lo que permite clasificar sus vías en varias categorías, con funciones definidas, desde vías principales hasta locales, cada una con servidumbres y anchos de rodaduras específicas.

El sistema vial posee una longitud total aproximada de 23.6 kilómetros, la mayor parte de las calles poseen revestimiento de tosca y se encuentran en un estado regular, que representa un 35% de la longitud total, las calles de asfalto representan un (30%) considerando que solo en el centro del poblado y las vías que conducen hacia las afueras son de este material; el resto se encuentra en mal estado, sobre todo en sitios poblados como Bella Vista, La Enea y El Jobo.

Las calles que conducen hacia el Puerto de Guararé, adolecen de recubrimiento asfáltico, en varias secciones de estas vías, consideradas vías de importancia, porque conducen a importantes barrios. Se pueden clasificar en la categoría de caminos de tierra 30%, algunas de estas calles están próximas al centro del poblado, otras en la Enea, La Pacheca, y todas las vías que conducen de la Carretera Interamericana hacia El Jobo y poblados fuera de los ejidos tales como el cruce de Montero, La Pasera, El Espave, La Lagunitas.

3. PROPUESTA DE DESARROLLO FÍSICO

3.1. Expansión Urbana

Las condiciones físicas son casi parecidas en toda su extensión, lo que representa una gran ventaja para su crecimiento y futura expansión. Actualmente, el desarrollo principal se produce en lo que es la antigua parte del poblado, la cual se ubica en el área de la Plaza de Toros y todos sus alrededores.

Esta expansión ha forzado un crecimiento concéntrico, la mayoría de las áreas de crecimiento se consideran aptas para el desarrollo y se pueden clasificar en dos categorías: áreas de desarrollo prioritario y áreas de desarrollo diferido.

Las primeras cuentan con infraestructura (acueducto, electricidad, calles etc.) completa o parcial, y las segundas carecen de éstas. Es importante mencionar, que el desarrollo en el área diferida es muy pequeño, ya que el crecimiento se presenta en las zonas de tipo prioritario

3.2. Vialidad:

Recomendamos mejorar la señalización vial del centro del poblado, ya que no existen letreros indicativos de altos, velocidad máxima etc. En cuanto a las servidumbres, se deben establecer diferentes derechos de vía que varían de acuerdo al tipo de calle y su localización.

Dentro de los ejidos, la Carretera Nacional (Intra – Urbana) tendrá una servidumbre de 25.00 mts. fuera de estos, se deberán mantener 50.00 mts. de derecho de vía. En las vías principales predominan servidumbres de 15.00 metros, aunque es importante mencionar, que en algunos casos ya existen servidumbres menores que no se pueden ampliar, por lo que sugerimos que se use un ancho básico de 15.00 metros y línea de construcción de 12.50 mts. en los casos de futuras avenidas.

A las vías colectoras se les deben establecer una servidumbre 15.00 metros; pero una línea de construcción menor que las vías principales (10.00 mts.). En cuanto a las avenidas que circundan el parque central de Guararé se mantendrá una servidumbre entre 10.00 a 12.00 metros y la misma no podrá ser alterada, para tratar de mantener el aspecto del antiguo centro de la ciudad y mantener la armonía de las edificaciones que circundan el área. (ver zona de Patrimonio Histórico)

Las vías locales tendrán una servidumbre mínima de 12.00 mts. (cordón cuneta) y 12.80 mts. (cuneta abierta)

PLANO OFICIAL

| | NOMBRE | SERVIDUMBRE | L. CONSTRUCCION | CATEGORIA |
|-------|--|-------------|-----------------|--------------|
| (*) 1 | Carretera Nacional | 25.00 | 17.50 | Intra Urbana |
| 2 | Calle Primera o Manuel Falcón | 15.00 | 12.50 | Principal |
| 3 | Calle segunda o Ezequiel Vásquez | 15.00 | 12.50 | Principal |
| 4 | Calle Tercera o José De Los Reyes Espino | 15.00 | 12.50 | Principal |
| 5 | Calle Cuarta o José del C. Saavedra | 15.00 | 12.50 | Principal |
| 6 | Calle Quinta | 15.00 | 12.50 | Principal |
| 7 | Calle Sexta o Manuel De Jesús Espino | 15.00 | 12.50 | Principal |
| 8 | Calle Primera Sur | 15.00 | 10.00 | Colectora |
| 9 | Calle Segunda Sur | 15.00 | 10.00 | Colectora |
| 10 | Calle Tercera Sur | 15.00 | 10.00 | Colectora |
| 11 | Calle Cuarta Sur | 15.00 | 10.00 | Colectora |
| 12 | Calle Quinta Sur | 15.00 | 10.00 | Colectora |
| 13 | Calle Sexta Sur | 15.00 | 10.00 | Colectora |
| 14 | Calle Séptima Sur | 15.00 | 10.00 | Colectora |
| 15 | Avenida Norte | 15.00 | 12.50 | Principal |
| 16 | Avenida Sur | 15.00 | 12.50 | Principal |
| 17 | Calle 21 De Enero | 15.00 | 12.50 | Principal |
| 18 | Calle 3 De Noviembre | 15.00 | 12.50 | Principal |

(*) Dentro de los ejidos 25 mts. de Servidumbre; fuera de los ejidos 50.00 mts de servidumbre.

Las vías locales tendrán una servidumbre mínima de 12.00 mts (cordón cuneta) y 12.80 mts. (cuneta abierta)

3.3. Distribución Espacial de Usos del Suelo:

Actualmente la distribución del uso del suelo no ha presentado cambios significativos desde 1980. El uso predominante es el residencial y el comercial que se ubica a lo largo de la Carretera Nacional; en este análisis tomaremos en cuenta los posibles potenciales y restricciones que hemos encontrado en Guararé y sus alrededores. Se tomó en consideración la población actual y futura, además de la demanda de viviendas que debe generar estos crecimientos de población.

3.3.1. Uso Residencial:

Es el predominante en toda la zona, actualmente más del 70% del suelo lo ocupa el uso residencial, se ubica desde el centro del poblado de Guararé hacia las afueras, registrando un crecimiento de tipo concéntrico, que ha generado otros lugares poblados, áreas de usos prioritarios, o diferidos, como Bella Vista, El Jobo, El Cruce de Montero, El Espavé, La Guaca, La Pacheca, La Lagunitas y La Jagua.

Todos estos sitios, han sido producto del crecimiento de la población; actualmente Bella Vista y El Jobo registran la mayor cantidad de personas y por ende de viviendas, el uso actual predominante en ambas es el residencial.

En los demás lugares poblados no se presenta un uso residencial tan elevado, ya que muchas zonas son aún de uso diferido, inclusive se consideran asentamientos informales, como es el caso del Cruce del Montero que fue una invasión de tierras, que se dio en el año de 1985.

Según las proyecciones hasta el año 2020 se necesitarán 471 viviendas adicionales en área de 47.1 hectáreas, distribuidas entre los poblados de más rápido crecimiento.

3.3.2. Uso Comercial:

Existen áreas para el comercio urbano, sobre todo por ser paso obligado de visitantes que van hacia otros centros poblados más grandes como Las Tablas.

Esta propuesta incluye ubicar una gran franja de comercios de diferentes tipos, desde pequeños hoteles hasta centros de distribución de productos, de esta forma fomenta que los residentes de otros pueblos vengan a comprar estos productos a Guararé y así activar el comercio.

Se propone que esta franja se localice a lo largo de la Carretera Nacional desde las oficinas de Cable & Wireless hasta unos 200 metros después de la Escuela Juana Vernaza.

3.3.3. Institucional y Recreativo:

Agrupamos algunas zonas institucionales en la entrada del pueblo, dejando en sus lugares actuales las oficinas de la Policía Nacional, Cable & Wireless y los bomberos.

Ubicaremos en terrenos contiguos el primer ciclo y el centro de salud, el cual podría mejorarse, para brindar mayores facilidades a los usuarios. Con esta iniciativa proponemos un nuevo centro de actividades en la comunidad, con lo cual se trata de dar un carácter comercial institucional al área de estudio.

Las áreas recreativas actualmente son muy pocas, aunque Guararé Centro posee muy pocas zonas recreativas de uso pasivo, y más dedicadas al deporte (dos en la actualidad), recomendamos la construcción de un parque público el cual agrupará diferentes tipos de actividades tanto pasivas como activas: canchas de baloncesto, campos de juegos, senderos y una piscina, todas las actividades en una sola instalación la cual se podría ubicar cerca de las áreas institucionales propuestas.

3.4. Lotificación y Dimensiones de lotes:

El crecimiento sea rápido o lento en Guararé, permite recomendar algunos criterios utilizados para el diseño y lotificación de áreas aptas para el desarrollo de futuros proyectos de vivienda. Las normas que a continuación se detallan son las mínimas exigidas para el desarrollo de urbanizaciones que rigen en toda la República de Panamá y cuyos requisitos son los siguientes:

1. Lotes con áreas de 300 m² a 450 m², cuando estén provistos de los servicios de acueductos y alcantarillados.
2. Lotes con áreas de 600 m² en adelante, si están provistos solamente de acueducto.
3. Lotes con áreas de 1000 m² en adelante, si los mismos se encuentran en zonas no desarrolladas y no cuentan con los servicios de acueductos y alcantarillados.

| | |
|---------------------------------|---|
| Frente mínimo de Lote: | 15.00m. |
| Fondo mínimo de Lote: | 20.00m. |
| Retiro lateral mínimo del lote: | 1.50 m. |
| Retiro posterior mínimo: | 5 :00 m. |
| Área de ocupación: | 50% del área del lote, en uso residencial. 75% del área del lote, en uso comercial. |
| Área de ocupación: | 100% del área construible del lote. |
| Línea de construcción: | La que se indique para cada vía en el plano oficial. La aprobada para la urbanización cuyo retiro mínimo será de 2.50 mts. a partir de la línea de propiedad. |

3.5. Normas Generales de Desarrollo Urbano

A continuación se hace una exposición de las zonas propuestas.

RESIDENCIAL RURAL (R1d1):

Usos Permitidos: construcción, reconstrucción o modificación de edificaciones destinadas a viviendas unifamiliares aisladas y los usos complementarios a los fines agrícolas de la zona como: gallineros, casetas, establos o caballerizas, 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.

Normas de Desarrollo

- Densidad neta hasta: 50 hab/ ha. (10 unidades de vivienda/ha.)
- Área mínima del lote: 1,000.00 m²
- Frente mínimo del lote: 20.00 mts.
- Fondo mínimo del lote: 50.00 mts.

- Altura máxima: Planta baja y un alto (ninguna estructura residencial podrá tener una altura mayor de 10.00 mts.)
- Área de ocupación: 30% del área del lote.
- Área libre: 70% del área del lote.
- Área de construcción: 50% del área del lote.
- Línea de construcción: 5.00 mts. mínimos a partir de la línea de propiedad.
- Retiro lateral: 3.00 mts. mínimo.
- Retiro posterior: 6.00 mts. mínimo.
- Estacionamiento: Un espacio dentro de la propiedad por cada unidad de vivienda.

RESIDENCIAL DE MEDIANA DENSIDAD: (R1 d2)

Usos Permitidos: construcción o modificación de los edificios destinados a viviendas unifamiliares y bifamiliares y otros usos complementarios tales como casetas, piscinas, escuelas, jardines de infancia, capillas, actividades culturales y pequeños locales comerciales y de servicio, siempre que dicho usos y sus estructuras no representen perjuicio a los vecinos o afecten en forma adversa el carácter residencial, previa aprobación del Ministerio de Vivienda.

Normas de Desarrollo

- Densidad neta hasta: 100 hab/ha. (20 unidades de vivienda por hectárea).
- Área mínima del lote: Vivienda unifamiliar y bifamiliar una sobre otra 600.00 m².
Vivienda bifamiliar adosada 300.00 m²/unidad
- Frente mínimo del lote: Vivienda unifamiliar 20 mts.
Vivienda bifamiliar adosada 10 mts. mínimo por unidad de vivienda.
- Fondo mínimo del lote: 30 mts.
- Altura máxima: Planta baja y un alto.
- Área de ocupación: 50% del área del lote.
- Área de construcción: 80% del área del lote.
- Línea de construcción: La que se indique para cada vía en el plano oficial.
La aprobada para la urbanización cuyo retiro mínimo será de, 2.50 mts.
- Retiros laterales: 2.00 mts. mínimo.
- Retiro posterior: 5.00 mts. mínimo.
- Estacionamiento: Un espacio por unidad de vivienda.

RESIDENCIAL ESPECIAL (R1d3):

Usos Permitidos: construcción, o modificación de edificios destinados a viviendas unifamiliares y otros usos complementarios, tales como bohíos, depósitos pequeños, casetas, piscinas y pequeñas oficinas profesionales, siempre que dichos usos y estructuras no constituyan perjuicios a los vecinos, o afecten en forma adversa el carácter residencial de la zona. Se permite además, la construcción de edificios con proyecciones para prácticas docentes, religiosas, culturales, filantrópicas y asistenciales, previa la aprobación del Ministerio de Vivienda.

Normas de Desarrollo

- Densidad: Hasta 200 personas por hectárea, 40 unidades de vivienda/ha.
- Área mínima del lote: Vivienda unifamiliar: 300.00 m² mínimo
- Frente mínimo del lote: Vivienda unifamiliar: 15.00 mts.
- Fondo mínimo de lote: 20.00 mts.
- Altura máxima: Planta baja y dos altos.
- Área de ocupación máxima: 60% del área del lote.
- Área mínima libre: 40% del área del lote.
- Línea de construcción: La que se indique para cada vía en el plano oficial. La aprobada para la urbanización cuyo retiro mínimo será de 2.50 mts. a partir de la línea de propiedad.
- Retiro posterior: 2.50 mts. mínimo.
- Retiro lateral: Ninguno: con pared ciega acabada hacia el vecino, 1.50 mts. , con aberturas.
El desagüe pluvial será resuelto dentro de la propiedad.
- Estacionamientos: Uno por cada unidad de vivienda.
Se permiten estacionamientos colectivos los cuales no podrán estar a más de 100.00 metros de la vivienda más alejada.

COMERCIAL VECINAL O DE BARRIO (C₁)

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.

Normas de Desarrollo

- Área mínima de lote: 300.00 m² en la zona R1d2 Y R1d3
- Frente mínimo de lote: 10.00 mts.
- Fondo mínimo de lote: 30.00 mts.
- Altura máxima: Planta baja y un alto en la zona R1d2. Planta baja y dos altos en la zona R1d3.
- Área de ocupación: 50% del área del lote
- Área libre: 50% del área de lote
- Área de construcción: 50% del área de lote
- Línea de construcción: Cinco (5.00 mts.) mínimo a partir de la línea de propiedad.
- Retiro lateral: De acuerdo a la zonificación del área o 1.50 mts. mínimo, a cada lado.

Cerca de protección de 2.10 mts. de altura en el área destinada a la actividad comercial
- Retiro posterior: 2.50 mts. mínimo.
- Estacionamientos: Un espacio por cada 60.00 m² (Resolución 188 – 93) de área comercial. El uso residencial se regirá de acuerdo a sus normas.

COMERCIAL CENTRAL URBANO (C₂)

Usos permitidos:

Se permitirá la construcción o modificación de instalaciones comerciales en general relacionadas a las actividades mercantiles y profesionales del centro urbano, la actividad comercial incluirá manejo, almacenamiento y distribución de mercancías. Se permitirán instalaciones destinadas a brindar servicios a las personas de tránsito y al sector transporte como gasolineras, restaurantes, salas de baile y refresquerías.

En estas zonas se permitirá el uso residencial en forma independiente o combinada con comercio de acuerdo con la densidad y a las características del área, así como los usos complementarios.

Se permitirá el uso industrial y los usos comerciales que por su naturaleza no constituyan peligro en forma alguna por el carácter comercial, regional y urbano, así como el residencial de la zona, previa aprobación del Ministerio de Vivienda.

Normas de Desarrollo

| | | |
|---------------------------|--|-----------------------|
| - Área mínima de lote | Comercio urbano: | 600.00 m ² |
| - Frente mínimo del lote: | Comercio urbano: | 20.00 mts. |
| - Fondo mínimo del lote: | Comercio urbano: | 30.00 mts. |
| - Altura máxima: | Será determinada por el área de construcción. | |
| - Área de ocupación: | Para uso comercial y oficinas del 100% del área construible sin contar el área restringida por la línea de construcción y los retiros. Para zonas residenciales se aplicarán las normas propuestas. | |
| - Área libre: | Varía | |
| - Área de construcción | 300% del área del lote. | |
| - Línea de construcción: | Retiro frontal mínimo de 5.00 mts. a partir de la línea de propiedad. | |
| - Retiro lateral: | cuando colinda con uso residencial se aplicarán los retiros establecidos en la zona. Ninguno cuando colinda con otros uso comercial o industrial (se permitirá el adosamiento). | |

- Retiro posterior mínimo: 5.00 mts. (*)
- Estacionamientos: Un espacio por cada 60.00 m² (Resolución 188 – 93) de uso comercial.

Un espacio por cada 60.00 m² (Resolución 188 – 93) de uso de oficina.

Para uso residencial se aplicarán las normas de estacionamientos que rigen para este uso.

Proyectos y localizaciones especiales se regirán por normas preestablecidas.

(*) Se aplicará 5.00 mts. de retiro posterior cuando el uso comercial se dé dentro de la zona residencial. 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 de 2.10 mts. de alto sin aberturas.

INDUSTRIAL: INDUSTRIA MOLESTA E INDUSTRIA LIVIANA O INOFENSIVA (IL)

Usos permitidos:

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

Normas de Desarrollo

- Área mínima de lote : 800.00 m².
- Frente mínimo del lote: 20.00 mts.
- Fondo mínimo del lote: 40.00 mts.
- Altura máxima: Será determinada por el área de construcción.
- Área libre: 30% del área del lote.
- Área de ocupación: 70% del área del lote.
- Área de construcción: 70 % del área del lote.
- Línea de construcción: 5.00 mts. Mínimos.
- Retiro lateral: *
Cuando colinda con comercio; ninguno con fachadas ciegas; con aberturas: 1.50 mts. Previa aprobación del Ministerio de Vivienda.
Cuando colinda con viviendas: 3.00 mts. en todos los casos.
- Retiro posterior: *
Ninguno con pared o cuando colinde con un uso industrial o comercial.
Cuando colinde con residencias: 5.00 mts. mínimos
- Estacionamiento: Un espacio por cada 150.00 mts² (Resolución 188 – 93) de área dedicada a uso industrial.

Un espacio por cada 60.00 m² (Resolución 188 – 93) de uso comercial u oficina.

Nota. 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 300.00 mts.. Estacionamientos; 1 espacio por cada 100.00 mts de área del taller.

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

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

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

En esta norma no se permitirá el uso residencial (**).

(*) Deberá establecerse un área de amortiguamiento la cual será establecida por el Ministerio de Vivienda en coordinación con el Ministerio de Salud y la Autoridad Nacional del Ambiente.

(**) Salvo situaciones especiales que sean bien justificadas y aprobadas por las autoridades pertinentes.

ZONA INSTITUCIONAL – GUBERNAMENTAL (In-A)

Usos permitidos:

Todas las instalaciones gubernamentales en general, dedicadas al servicio del público y que están 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. 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 constituyen perjuicio a los vecinos o afecten en forma adversa el carácter institucional gubernamental de la zona.

Normas de Desarrollo

- Área mínima del lote: 600.00 m²
- Frente mínimo del lote: 20.00 mts.
- Fondo mínimo del lote: 30.00 mts. (10% de tolerancia)
- Área de ocupación: 60% del área del lote.
- Área libre: 40% del área del lote.
- Área de construcción: 200% del área del lote
- Línea de construcción: 5.00 mts. Mínimos. -
- Retiros laterales: 1.50 mts.
- Retiro posterior: 5.00 mts.
- Estacionamiento: Uno por cada 60.00 m² de oficina.

ZONA INSTITUCIONAL EDUCATIVA (In- B)

Usos permitidos:

Sólo se permitirá la construcción, reconstrucción 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.

Normas de Desarrollo

- Área mínima de lote: 1000.00 m² ,
- Frente mínimo de lote: 20.00 mts.
- Fondo mínimo de lote: 50.00 mts.
- Área de ocupación: 40% del área del lote.
- Área libre: 60% del área del lote.
- Área de construcción: 200% del área del lote.
- Línea de construcción: 5.00 mts. Mínimos.
- Retiros laterales: 2.50 mts.
- Retiro posterior: 5.00 mts.
- Estacionamiento: Uno por cada 50.00 m² de oficina.
Uno por cada dos aulas.

ZONA INSTITUCIONAL RELIGIOSO (In-C)

Usos permitidos

Sólo 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, tienda de artículos para devotos, pequeñas industrias artesanales, escuelas, clínicas de salud, parques recreativos, siempre y cuando dichos usos complementarios y sus estructuras no constituyan perjuicios a los vecinos o afecten en forma adversa el carácter institucional religioso de la zona.

Normas de Desarrollo

- Área mínima de lote: 1000.00 m²
- Frente mínimo de lote: 20.00 mts.
- Fondo mínimo de lote: 50.00 mts.
- Área de ocupación: 40% del área del lote.
- Área libre: 60% del área del lote.
- Área de construcción: 80% del área del lote.
- Línea de construcción: 5.00 mts. Mínimo.
- Retiros laterales: 2.50 mts.
- Retiro posterior: 5.00 mts.
- Estacionamiento: Uno por cada 30.00 m², de construcción.
Uno por cada 15 sillas.

ZONA INSTITUCIONAL HOSPITALARIA (In-D)

Usos permitidos:

Sólo se permitirá la construcción, reconstrucción o modificación de edificios destinados a las actividades hospitalarias que requieren 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.

Normas de Desarrollo

- Área mínima de lote: 1000.00 m²
- Frente mínimo de lote: 20.00 mts.
- Fondo mínimo de lote: 50.00 mts.
- Área de ocupación: 50% del área del lote.
- Área libre: 50% del área del lote.
- Área de construcción: 200% del área del lote.
- Línea de construcción: La indicada en el Plan Vial aprobado.
- Retiros laterales: 2.50 mts.
- Retiro posterior: 5.00 metros.
- Estacionamiento: Uno por cada 50.00m² de oficina administrativa o de clínica médica, uno por cada dos cuartos de hospitalización. Uno por cada seis (6) camas.

NORMA RECREATIVA PASIVA (Re-A)

Usos permitidos:

Sólo 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.

Normas de Desarrollo

- Área mínima de lote
 - plazas: 100.00 m² (10% tolerancia)
 - parques: 500.00 m² (10% tolerancia)
- Frente mínimo de lote plazas: 10.00 m² (10% tolerancia)
 - parques: 20.00 m² (10% tolerancia)
- Fondo mínimo de lote plazas: 15.00 mts. (10% tolerancia)
 - parques: 25.00 mts. (10% tolerancia)
- Área de ocupación:
(por kiosco, fuentes, Monumentos, etc.): 20% del área del lote
- Área libre: 80% del área del lote
- Área de construcción: 20% del área del lote
- Línea de construcción: La indicada en el Plan Vial

NORMA RECREATIVA ACTIVA (Re-B)

Usos permitidos:

Sólo 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, gimnasio, balnearios, plazas de toro, 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.

Normas de Desarrollo

- Área 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)
- Área de ocupación: 60% del área del lote.
- Área libre: 40% del área del lote.
- Área de construcción: 150% del área del lote.
- Línea de construcción: 5.00 mts. Mínimo.
- Retiros laterales: 2.50 mts.
- Retiro posterior: 5.00 mts.
- Estacionamiento: Uno por cada 50.00m², de construcción dentro del lote, para las actividades recreativas-activas comerciales.
Uno por cada 15 butacas.

ZONA DE DESARROLLO DIFERIDO (ZDD)

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

Dentro de la propuesta estas se encuentran ubicadas hacia las afueras del poblado de Guararé, específicamente en El Jobo y hacia la entrada del poblado.

ZONA DE REFORESTACION (R-F)

Se recomienda a las autoridades municipales ejercer control para evitar la mayor contaminación y a lo largo de las márgenes de las quebradas y ríos. Se ha propuesto un bosque de galería con una servidumbre de 25.00 mts., en ambas riberas de la quebrada Zanja de Bruno, que recorre gran parte de Guararé, para que sean reforestadas y poder así mantener los recursos naturales.

ZONA DE PATRIMONIO HISTORICO (P-H)

El conjunto histórico se delimita al Norte: con la calle Manuel J. Espino o Calle Sexta; al Sur: Carretera Nacional; al Este: Avenida Darío Angulo (Vía que conduce al Puerto; Oeste: Avenida Herminio Samaniego o Avenida Herrera, estas zonas incluyen los frentes de todas las viviendas que estén dentro de este perímetro.

Esta zona de carácter especial, requiere de normas que permitan la conservación de áreas que por sus características, urgen de un control por parte de las autoridades. Para tal fin se propone tomar en cuenta los siguientes requisitos.

- ◆ Se consulte a Patrimonio Histórico.
- ◆ Que las nuevas construcciones no excedan de planta baja.

- ◆ Que las construcciones mantengan un alineamiento del actual parámetro de las fachadas, prohibiéndose en consecuencia cualquier saliente.
- ◆ Que las nuevas construcciones guarden armonía con la arquitectura en uso.
- ◆ Que en general las nuevas construcciones se integren a las construcciones existentes en esta zona.
- ◆ Que las autoridades tomen en cuenta estas áreas y les den el mantenimiento necesario para su conservación.

El poblado de Guararé necesita del rescate de áreas históricas, las cuales representarán un legado para sus futuros pobladores, así como también a foráneos.

Disposiciones Generales

Cuando se desarrollen conjuntos de viviendas de interés social, debidamente planificados y que cuenten con los servicios mínimos de calles, acueductos, alcantarillado y energía eléctrica, se podrán dar lotes con áreas mínimas de 300.00 mts². Para estos casos corresponderá al Ministerio de Vivienda evaluar y aprobar los proyectos.

El Ministerio de Vivienda y el Municipio de Guararé podrán aprobar casos de lotes con áreas menores a las indicadas, cuando se constituyan situaciones de hecho debidamente comprobadas. Para solicitar la consideración de estos casos ante el Ministerio de Vivienda, es necesario haber obtenido previamente la aprobación del municipio respectivo y del Ministerio de Salud.

La lotificación propuesta es solo un instrumento guía para el Municipio y debe considerarse como flexible. Puede sufrir modificaciones y ajustes menores en el momento en que se realice el replanteo de lotes en el campo. En igual sentido, podemos expresar que la lotificación que se propone en los terrenos particulares tiene por objeto, orientar a sus dueños de como utilizar óptimamente sus tierras y que reserven debidamente las servidumbres viales que se proponen, con el propósito que el crecimiento físico de todo el poblado de Guararé se haga en forma integral y realista.

ANEXOS

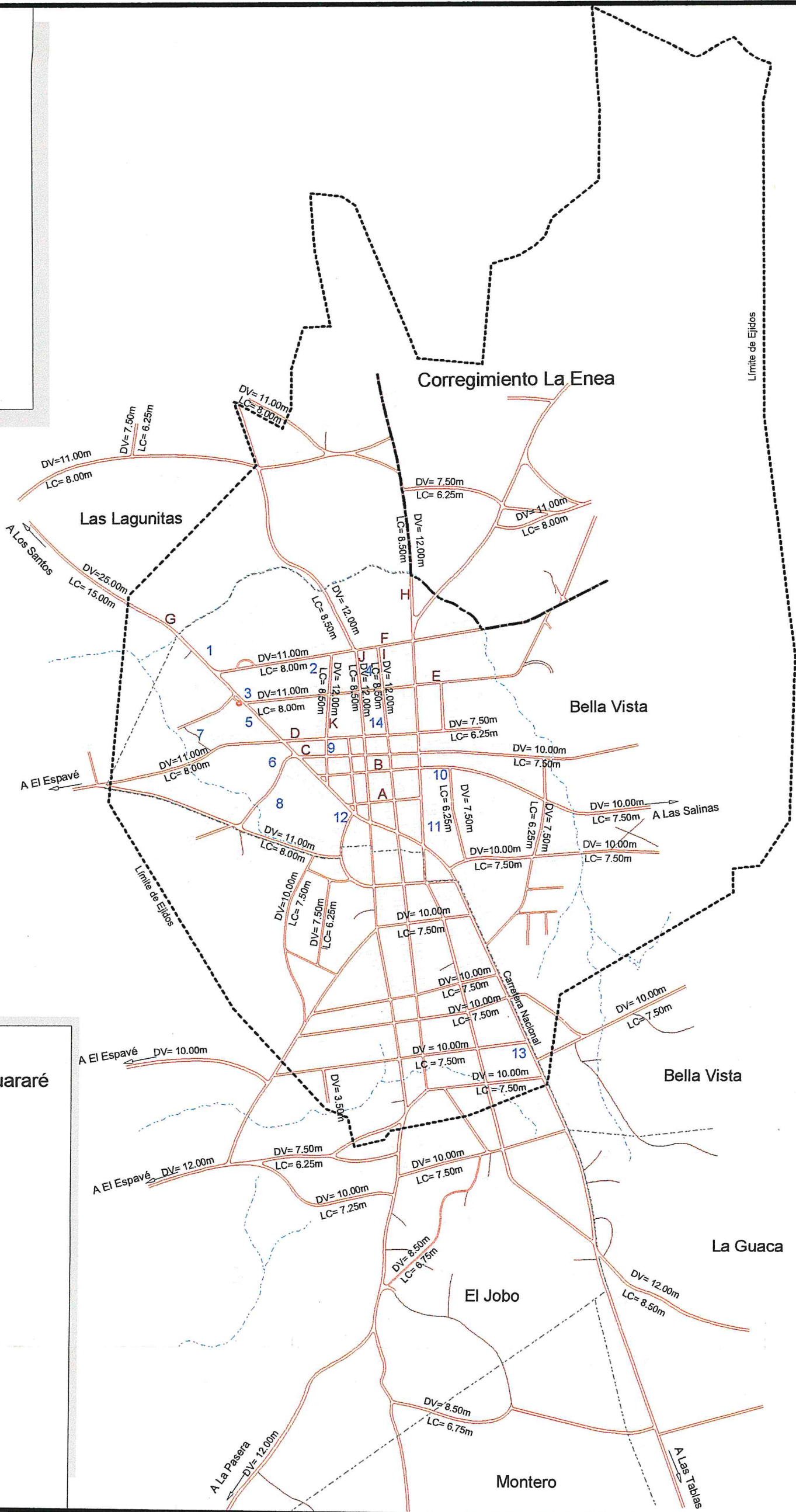
MINISTERIO DE VIVIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO URBANO

DISTRIBUCIÓN DEL DÉFICIT ESTIMADO SEGÚN TIPO DE NECESIDAD Y RANGO DE
INGRESOS

| VIVIENDAS NUEVAS | | | | DETERIORO PARCIAL | | | | | | | |
|------------------|-------|-----|---------------|-------------------|---------------|---------------|-------------------|---------------|-------|----------------|-------------------|
| Los Santos | Total | % | Sub- Total | .300 | 301 / 5 99 | 600 / 9 99 | 1,000 y más | Sub- Total | .300 | .300 / 9 99 | 1,000 y más |
| | 7,293 | 3.9 | 4624 | 2492 | 905 | 569 | 578 | 2669 | 1,439 | 329 | 333 |

Fuente: Dirección General de Planificación y Presupuesto. Distribución del Déficit Habitacional.
Estimaciones según el tipo de necesidad y rango de ingresos

- A- Calle Primera
- B- Calle Segunda
- C- Calle Tercera
- D- Calle Cuarta
- E- Calle Quinta
- F- Calle Sexta
- G- Carretera Nacional
- H- Avenida Norte
- I - Calle 21 de Enero
- J- Calle 3 de Noviembre
- K- Calle Herrera



Puntos de Referencias.

- 1.Primer Ciclo Básico de Guararé
- 2.Palacio Municipal
- 3.Cuartel de Bomberos
- 4.Museo Manuel F. Zárate
- 5.Policia Nacional
- 6.Cable & Wireless
- 7.Matadero
- 8.Aserradero
- 9.Plaza
- 10.Biblioteca Virgilio Angulo
- 11.Escuela Juana Vernaza
- 12.Universidad de Panamá
- 13.Estación de Gasolina
- 14.Iglesia.



Escala: S/E

Fuente:
Digitalización de mapa base en escala 1:2,000 de la Contraloría General de la República,
Sección de Cartografía.

Plano N° 1

VIALIDAD ACTUAL

Leyenda:

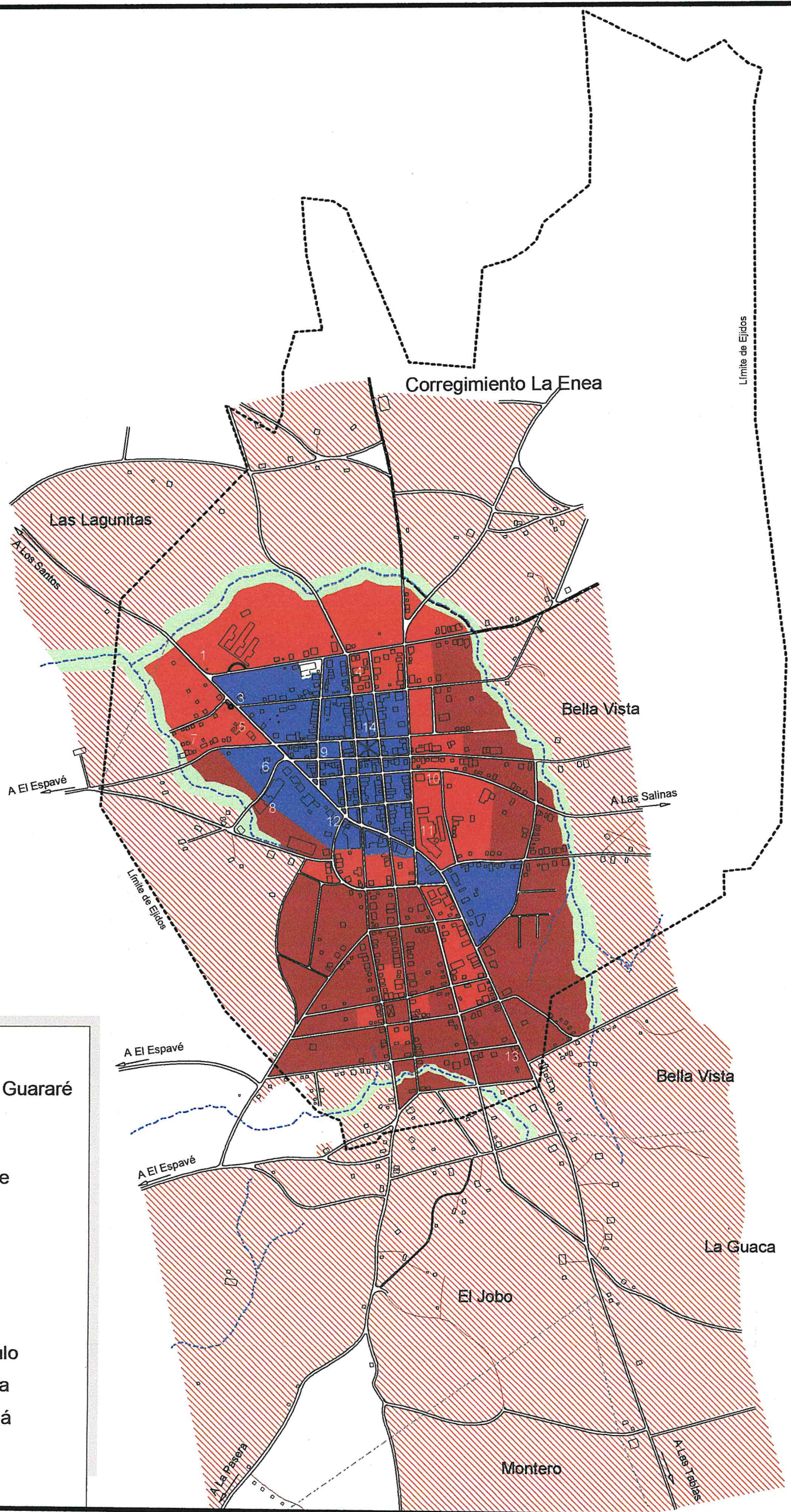
DV = Servidumbre
LC = Línea de Construcción

- Ríos
- Puentes
- Límite de Corregimiento
- Límite de Barrio
- Ejidos
- Casas
- Caminos



MINISTERIO DE VIVIENDA
DIRECCION GENERAL DE
DESARROLLO URBANO
DEPARTAMENTO DE PLANIFICACION DE
CENTROS URBANOS

**PLAN DE ORDENAMIENTO
URBANO DE GUARARE**



Puntos de Referencias.

1. Primer Ciclo Básico de Guararé
2. Palacio Municipal
3. Cuartel de Bomberos
4. Museo Manuel F. Zárata
5. Policía Nacional
6. Cable & Wireless
7. Matadero
8. Aserradero
9. Plaza
10. Biblioteca Virgilio Angulo
11. Escuela Juana Vernaza
12. Universidad de Panamá
13. Estación de Gasolina
14. Iglesia.



Escala: S/E

Fuente:
Digitalización de mapa base en escala 1:2,000 de la Contraloría General de la República,
Sección de Cartografía.

Plano N° 2

VALORES DE TIERRAS CATASTRALES

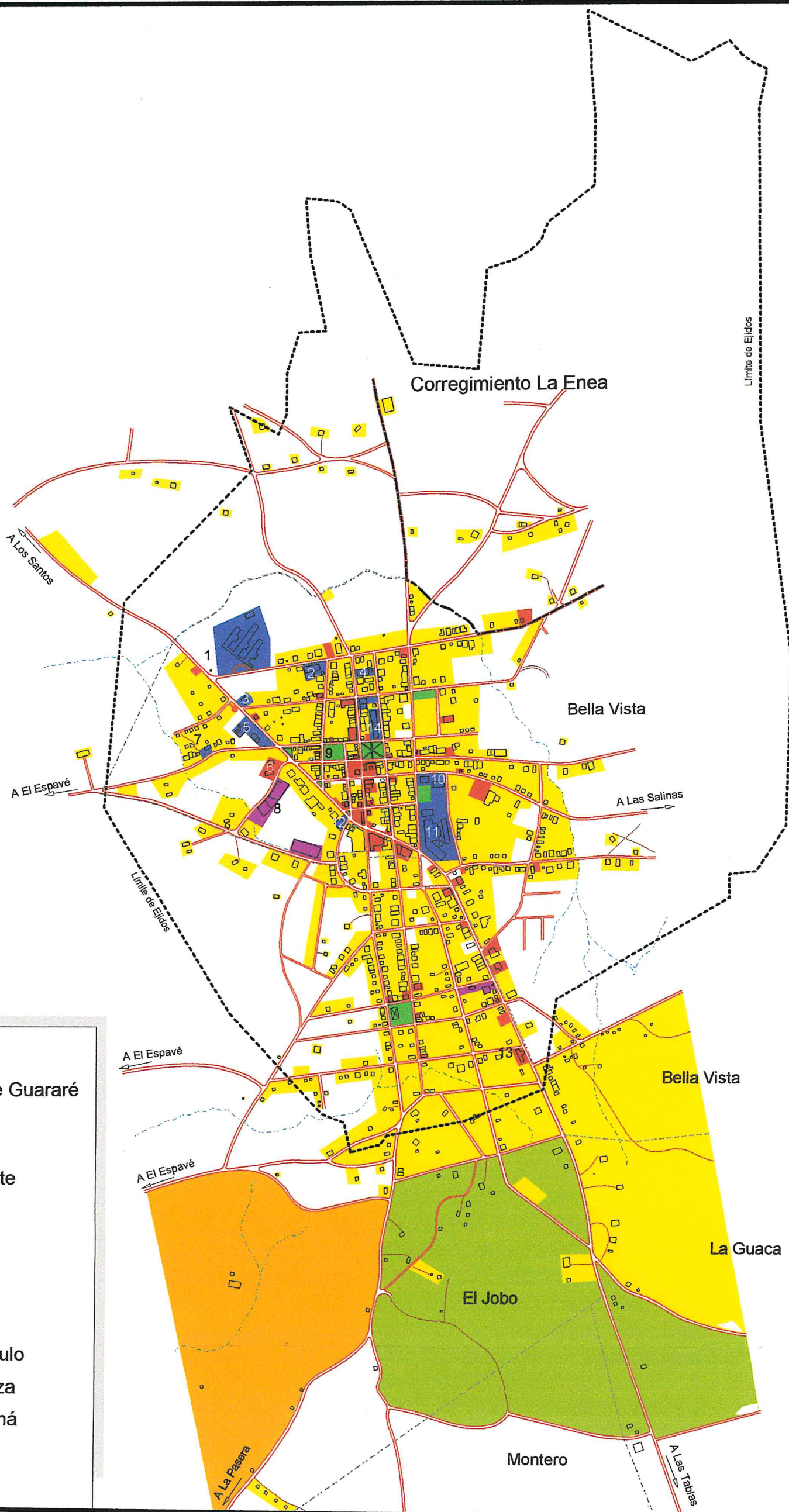
Leyenda:

- | | |
|--|-----------------------|
| | B/ 0.75 - B/ 1.75 |
| | B/ 2.00 - B/ 3.00 |
| | B/ 4.00 - B/ 5.00 |
| | B/ 6.00 y más |
| | Zona de Reforestación |



MINISTERIO DE VIVIENDA
DIRECCION GENERAL DE
DESARROLLO URBANO
DEPARTAMENTO DE PLANIFICACION DE
CENTROS URBANOS

**PLAN DE ORDENAMIENTO
URBANO DE GUARARE**



Puntos de Referencias.

- 1.Primer Ciclo Básico de Guararé
- 2.Palacio Municipal
- 3.Cuartel de Bomberos
- 4.Museo Manuel F. Zárate
- 5.Policia Nacional
- 6.Cable & Wireless
- 7.Matadero
- 8.Aserradero
- 9.Plaza
- 10.Biblioteca Virgilio Angulo
- 11.Escuela Juana Vernaza
- 12.Universidad de Panamá
- 13.Estación de Gasolina
- 14.Iglesia.

Localización Regional



Escala: S/E

Fuente:
Digitalización de mapa base en escala 1:2,000 de la Contraloría General de la República,
Sección de Cartografía.

Plano N° 3

USOS DE SUELO ACTUAL

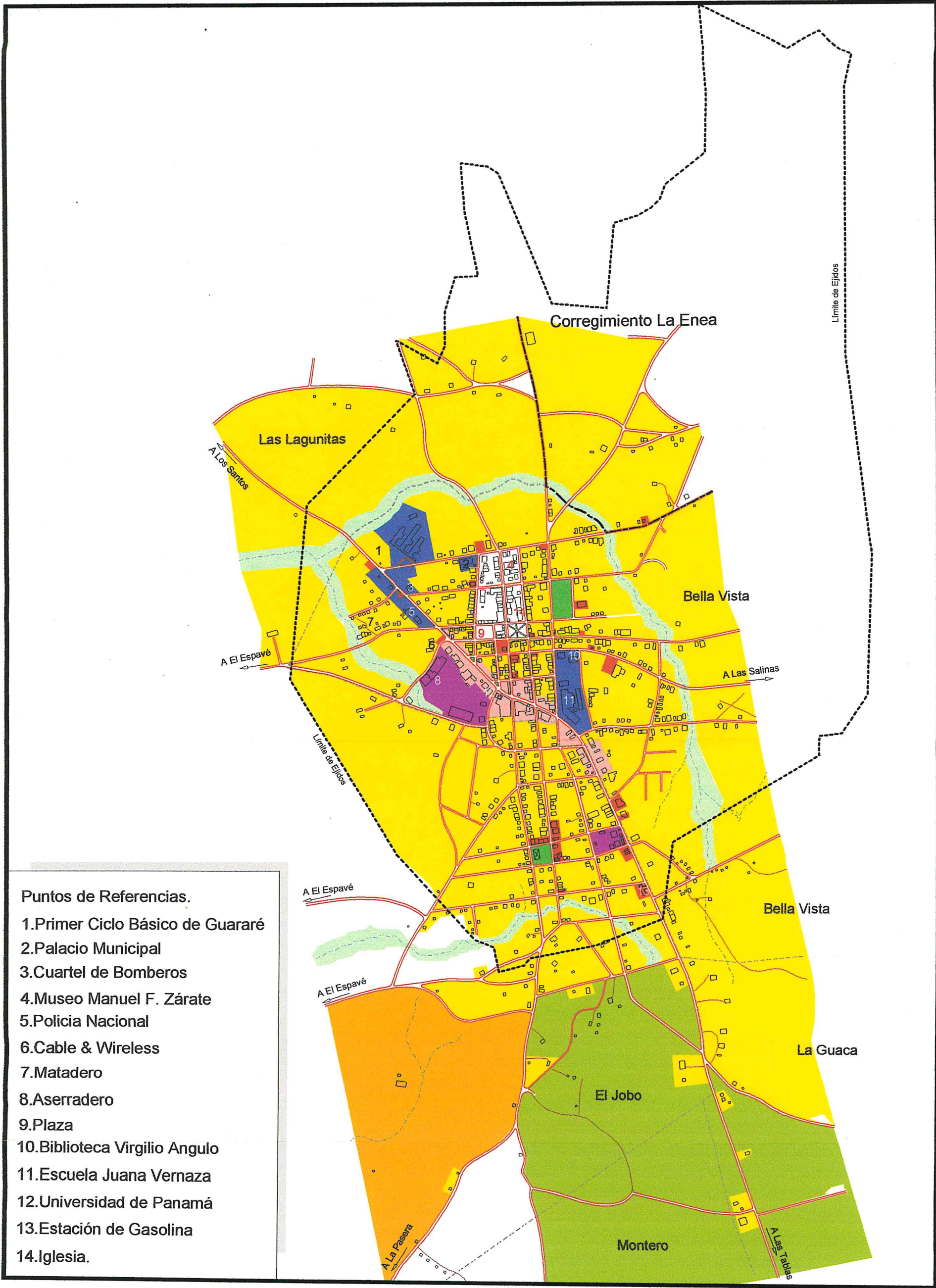
Leyenda:

| | | | |
|--|---------------|--|------------------|
| | Baldío | | Uso Agropecuario |
| | Comercial | | Uso Industrial |
| | Institucional | | Uso Pecuario |
| | Recreativo | | Uso Residencial |



MINISTERIO DE VIVIENDA
DIRECCION GENERAL DE
DESARROLLO URBANO
DEPARTAMENTO DE PLANIFICACION DE
CENTROS URBANOS

PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO DE GUARARE



- Puntos de Referencias.
- 1.Primer Ciclo Básico de Guararé
 - 2.Palacio Municipal
 - 3.Cuartel de Bomberos
 - 4.Museo Manuel F. Zárate
 - 5.Policia Nacional
 - 6.Cable & Wireless
 - 7.Matadero
 - 8.Aserradero
 - 9.Plaza
 - 10.Biblioteca Virgilio Angulo
 - 11.Escuela Juana Vernaza
 - 12.Universidad de Panamá
 - 13.Estación de Gasolina
 - 14.Iglesia.



Escala: S/E

Fuente:
Digitalización de mapa base en escala 1:2,000 de la Contraloría General de la República,
Sección de Cartografía.

Plano N° 4

USOS DE SUELO PROPUESTO

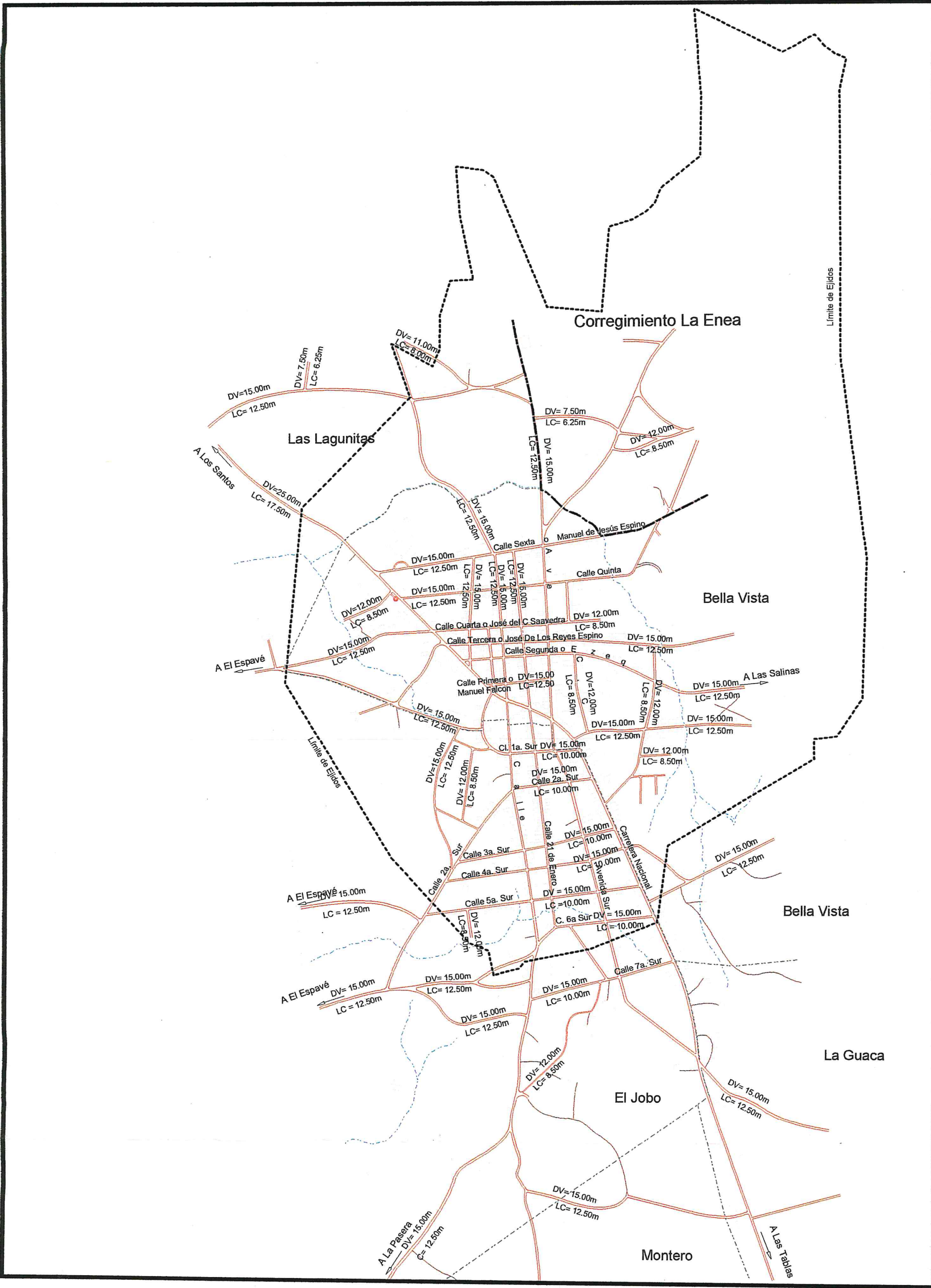
Leyenda:

- | | |
|------------------|------------------------------|
| Residencial | Uso Agropecuario |
| Uso Comercial | Uso Pecuario |
| Institucional | Uso Recreativo |
| Uso Industrial | Zona de Reforestación |
| Uso Mixto Urbano | Zona de Patrimonio Histórico |



MINISTERIO DE VIVIENDA
DIRECCION GENERAL DE
DESARROLLO URBANO
DEPARTAMENTO DE PLANIFICACION DE
CENTROS URBANOS

PLAN DE ORDENAMIENTO URBANO DE GUARARE



Escala: S/E

Fuente:
Digitalización de mapa base en escala 1:2,000 de la Contraloría General de la República,
Sección de Cartografía.

Plano N° 5

PLANO OFICIAL

Leyenda:

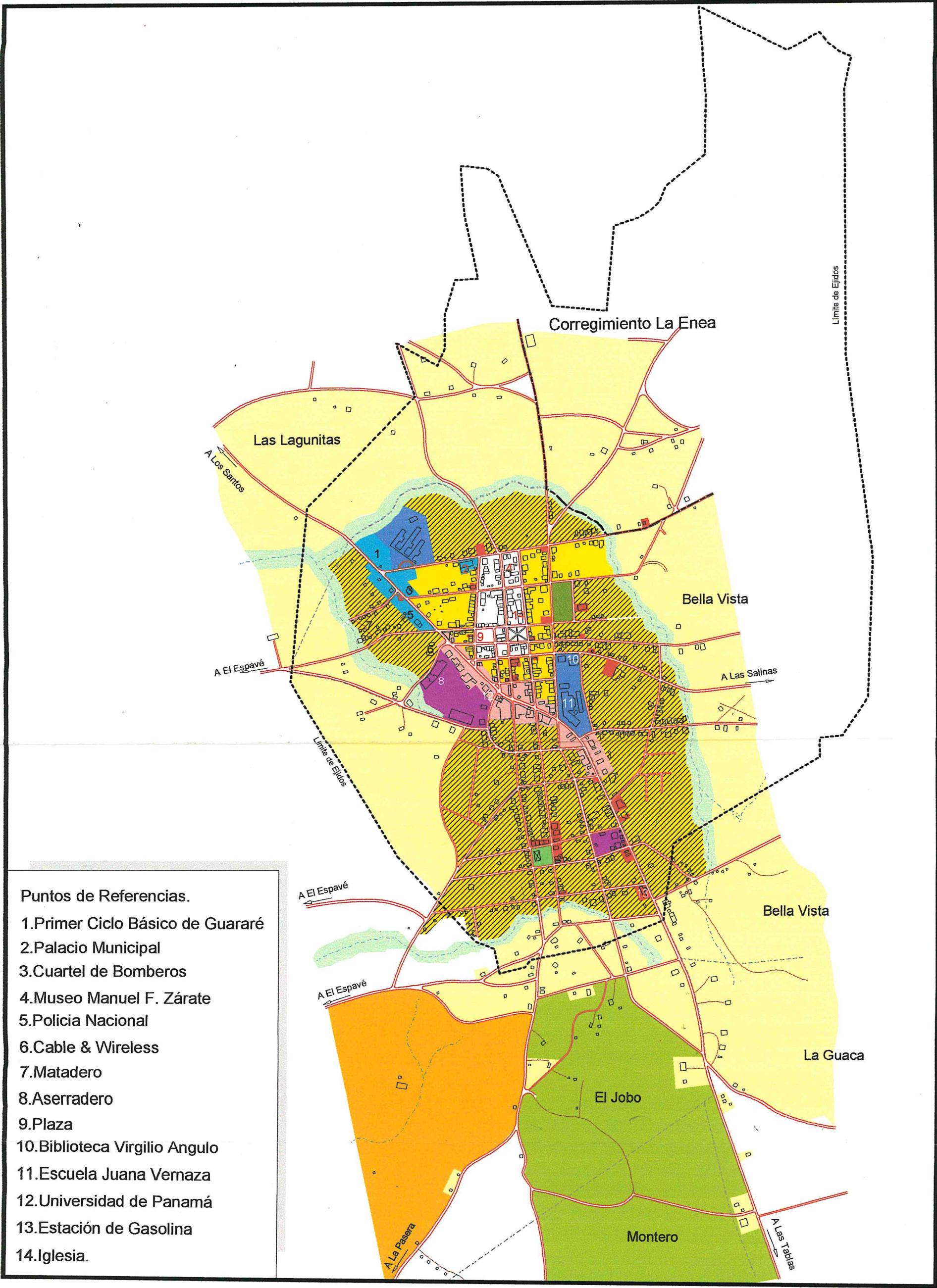
DV = Servidumbre
LC = Línea de Construcción

- Ríos
- Puentes
- Límite de Corregimiento
- Límite de Barrio
- Egidos
- Casas
- Caminos



MINISTERIO DE VIVIENDA
DIRECCION GENERAL DE
DESARROLLO URBANO
DEPARTAMENTO DE PLANIFICACION DE
CENTROS URBANOS

**PLAN DE ORDENAMIENTO
URBANO DE GUARARE**



- Puntos de Referencias.**
- 1.Primer Ciclo Básico de Guararé
 - 2.Palacio Municipal
 - 3.Cuartel de Bomberos
 - 4.Museo Manuel F. Zárate
 - 5.Policia Nacional
 - 6.Cable & Wireless
 - 7.Matadero
 - 8.Aserradero
 - 9.Plaza
 - 10.Biblioteca Virgilio Angulo
 - 11.Escuela Juana Vernaza
 - 12.Universidad de Panamá
 - 13.Estación de Gasolina
 - 14.Iglesia.



Escala: S/E

Fuente:
Digitalización de mapa base en escala 1:2,000 de la Contraloría General de la República,
Sección de Cartografía.

Plano N° 6

ZONIFICACION PROPUESTA

Leyenda:

- | | |
|---|---------------------------------------|
| R1d1 (Residencial Rural) | IN - B (Zona Institucional Educativa) |
| R1d2 (Residencial de Mediana Densidad) | IN - C (Zona Institucional Religiosa) |
| R1d3 (Residencial Especial) | Zona Industrial |
| Zona de Patrimonio Histórico | Re - A (Zona Recreativa Pasiva) |
| C - 1 (Comercial Vecinal o de Barrio) | Re - B (Zona Recreativa Activa) |
| Mixto Urbano | Z - Rf (Zona de Reforestación) |
| IN - A (Zona Institucional Gubernamental) | Uso Pecuario |
| | Uso Agropecuario |



MINISTERIO DE VIVIENDA
DIRECCION GENERAL DE
DESARROLLO URBANO
DEPARTAMENTO DE PLANIFICACION DE
CENTROS URBANOS

PLAN DE ORDENAMIENTO
URBANO DE GUARARE