

REPÚBLICA DE PANAMÁ
MINISTERIO DE VIVIENDA Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL

RESOLUCIÓN No. 263-2014
(DE 24 DE abril DE 2014)

EL MINISTRO DE VIVIENDA Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL ENCARGADO

En uso de sus facultades legales

CONSIDERANDO:

Que la Ley 6 de 1 de febrero de 2006, que reglamenta el ordenamiento territorial para el desarrollo urbano y dicta otras disposiciones, establece que el Ministerio de Vivienda, hoy Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial, es la máxima autoridad urbanística a nivel nacional.

Que la Ley 61 de 23 de octubre de 2009, que reorganiza el Ministerio de Vivienda y crea el Viceministerio de Ordenamiento Territorial, establece que será función de este Ministerio, el determinar y dirigir la política habitacional y de ordenamiento territorial para el desarrollo urbano, así como el establecimiento de normas de zonificación realizando las consultas pertinentes.

Que sobre la base de los instrumentos legales que nos facultan las citadas leyes, se elaboró el Plan de Ordenamiento Territorial (POT) para el Distrito de Macaracas, Provincia de Los Santos, para el cual se contrató a la Empresa Estudios, Proyectos y Planificación, S.A. (EPYPSA), a través del Programa Nacional de Tierras (PRONAT), con el fin de preparar a este territorio para recibir los desarrollos que se proyectan en esta Área de Estudio, cuyos resultados sean producto de un ordenamiento y lineamientos precisos, que conlleven a lograr las aspiraciones de la población, en función de los recursos existentes y de los planes y proyectos de desarrollo, que se generen en este Distrito.

Que se elabora el Plan de Ordenamiento Territorial (POT) para el Distrito de Macaracas, con un horizonte de diez (10) años, con el fin de lograr un instrumento técnico, normativo, político y administrativo para la gestión del territorio, mediante el cual se planifica y regula el uso, ocupación y transformación del espacio físico urbano y rural del Distrito de Macaracas.

Que con la elaboración del Plan de Ordenamiento Territorial (POT) para el Distrito de Macaracas, Provincia de Los Santos, se busca contar con un instrumento técnico que permita solucionar los problemas urbanísticos vigentes y que al mismo tiempo permita y facilite el desarrollo de la capacidad de gestión del sector.

Que a fin de contar con los comentarios y participación de la ciudadanía, se llevaron a cabo tres (3) talleres informativos, dentro de los cuales se pudo contar con la participación de autoridades locales, sociedad civil organizada, gremios, entre otros.

Que luego de haberse acogido las observaciones realizadas por este Ministerio dentro del proceso de formulación de los distintos informes de avances, se acepta el Informe Final con fecha 31 de agosto de 2011, del Plan de Ordenamiento Territorial (POT) para el Distrito de Macaracas, Provincia de Los Santos.

Que en cumplimiento con la Ley 6 de 2006 se realizó la consulta ciudadana en la ciudad de Macaracas el día 19 de abril de 2013 y se contó con la participación de autoridades locales, sociedad civil organizada, gremios, público en general, entre otros.

Que con fundamento a lo anteriormente señalado,

RESUELVE

PRIMERO: Aprobar la Propuesta del Plan de Ordenamiento Territorial (POT) para el Distrito de Macaracas, Provincia de Los Santos, República de Panamá.

SEGUNDO: Aprobar la propuesta de los usos del suelo del Plan de Ordenamiento Territorial (POT) para el Distrito de Macaracas, Provincia de Los Santos, de acuerdo al anexo y plano adjunto; los cuales servirán de consulta y referencia en la ejecución de proyectos y formarán parte de esta Resolución.

Parágrafo: aquellos proyectos de interés social que sean presentados ante el Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial, cuya norma de desarrollo sea Residencial Básico o Residencial Básico 2 (RB, RB2), serán evaluados por esta instancia para determinar la viabilidad del mismo.

TERCERO: Comunicar de esta Resolución a todas las instituciones que en una u otra forma participan coordinadamente en la aplicación de las normas de desarrollo urbano.

CUARTO: La presente Resolución comenzará a regir a partir de su promulgación.

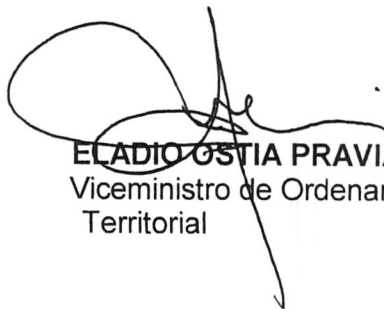
QUINTO: Se dará un plazo de un año (12 meses), a partir de la promulgación de este documento, para aquellos proyectos que hayan sido ingresados ante las autoridades competentes, los cuales podrán acogerse a las normativas anteriores.

FUNDAMENTO LEGAL: Ley 61 de 23 de octubre de 2009, Ley 6 de 1 de febrero de 2006, Decreto Ejecutivo N°23 de 16 de mayo de 2007, Decreto Ejecutivo N°179 de 26 de febrero de 2010, Resolución N°402-2010 de 22 de junio de 2010, Ley 42 de 27 de agosto de 1999, Decreto Ejecutivo N°782 de 22 de diciembre de 2010.

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE,



EDGARDO LASSO G.
Ministro de Vivienda y Ordenamiento
Territorial, Encargado



ELADIO OSTIA PRAVIA
Viceministro de Ordenamiento
Territorial

Anexo 1

Plan de Ordenamiento Territorial para el Distrito de Macaracas,
Provincia de Los Santos, República de Panamá

NORMAS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

RESIDENCIAL RURAL		Código R-R	
Usos permitidos: Construcción, reconstrucción o modificación de las edificaciones destinadas a viviendas unifamiliares aisladas. Lotificación residencial (deberá acogerse a la Legislación vigente que rige las urbanizaciones).			
Usos Complementarios: Gallinero, rancho, gazebo, casetas, establos o caballerizas, tanques de agua, pozos, piscina, área recreativa, cancha de juego, huerta casera, vivienda para el cuidador, siempre que dichos uso y sus estructuras no representen perjuicio a los vecinos o afecten en forma adversa el carácter residencial agrícola de la zona.			
DENSIDAD NETA	50 hab./ha. (10 unidades de vivienda/hectáreas)		
ÁREA MÍNIMA DEL LOTE	1,000.00 m ²		
FRENTE MÍNIMO DEL LOTE	30.00 metros		
FONDO MÍNIMO DEL LOTE	Libre		
RETIROS MÍNIMOS	Línea de Construcción	Lateral	Posterior
	5.00 metros a partir de la línea de propiedad o la establecida en el Documento Oficial de Servidumbres Viales y Líneas de Construcción	3.00 metros	6.00 metros
ÁREA DE OCUPACIÓN MÁXIMA	50% del área del lote		
ÁREA LIBRE MÍNIMA	50% del área del lote		
ALTURA MÁXIMA	Planta baja y 1 alto		
ESTACIONAMIENTO MÍNIMO	2 espacios por unidad de vivienda		

NORMAS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

RESIDENCIAL DE BAJA DENSIDAD RURAL		Código R-BD	
Usos Permitidos: Construcción o modificación de las edificaciones destinadas a viviendas unifamiliares y bifamiliares. Lotificación residencial (deberá acogerse a la Legislación vigente que rige las urbanizaciones).			
Usos Complementarios: Casetas, ranchos, gazebos, piscinas, área recreativa, siempre que dichos uso y sus estructuras no representen perjuicio a los vecinos o afecten en forma adversa el carácter residencial de baja densidad de la zona.			
DENSIDAD NETA	150 hab/ha		
ÁREA MÍNIMA DEL LOTE	600.00 m ² para vivienda unifamiliar y bifamiliar una sobre otra, 300.00 m ² por cada unidad de vivienda bifamiliar, una al lado de la otra		
FRENTE MÍNIMO DEL LOTE	20.00 metros		
FONDO MÍNIMO DEL LOTE	Libre		
RETIROS MÍNIMOS	Línea de Construcción	Lateral	Posterior
	5.00 metros a partir de la línea de propiedad, o la establecida en el Documento Oficial de Servidumbres Viales y Líneas de Construcción	2.00 metros	5.00 metros
ÁREA DE OCUPACIÓN MÁXIMA	50% del área del lote		
ÁREA LIBRE MÍNIMA	50% del área del lote		
ALTURA MÁXIMA	Planta baja y 1 alto		
ESTACIONAMIENTO MÍNIMO	2 espacios por unidad de vivienda. En proyectos de urbanizaciones nuevas se deberá aportar plazas de estacionamientos para visitas: destinando un estacionamiento por cada cuadro (4) viviendas). Estos estacionamientos no podrán estar a más de 100.00 metros de la vivienda más alejada y deberán ser construidos con superficie permeable.		

Plan de Ordenamiento Territorial para el Distrito de Macaracas,
Provincia de Los Santos, República de Panamá

NORMAS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

RESIDENCIAL ESPECIAL		Código R-E	
Usos Permitidos: Construcción y modificación de las edificaciones destinadas a viviendas unifamiliares, bifamiliares, casas en hilera. Se permitirá oficinas de profesionales residentes, cuyo anexo o remodelación no debe sobrepasar el 15% del área de construcción cerrada existente,			
Usos Complementarios: Casetas, bohíos, piscinas, siempre que dichos usos y sus estructuras no constituyan perjuicio a los vecinos o afecten el carácter residencial de la zona.			
DENSIDAD NETA	300 hab/ha		
ÁREA MÍNIMA DEL LOTE	300.00 m ² por unidad de vivienda unifamiliar 300.00 m ² para unidad de vivienda bifamiliar una sobre la otra máximo de dos (2) unidades 200.00 m ² para vivienda bifamiliar adosada, una al lado de la otra de forma horizontal 150.00 m ² por cada unidad de vivienda en hilera de forma horizontal		
FRENTE MÍNIMO DEL LOTE	10.00 m por unidad de vivienda unifamiliar 10.00 m por unidad de vivienda bifamiliar adosada, una al lado de la otra de forma horizontal 8.00 m por unidad de vivienda en hilera En caso de lotes en esquina el frente debe ser mayor a lo establecido		
FONDO MÍNIMO DEL LOTE	Libre		
RETIROS MÍNIMOS	Línea de Construcción	Lateral	Posterior
	La establecida en el Documento Oficial de Servidumbres Viales y Líneas de Construcción ó 2.50 metros a partir de la línea de propiedad	Adosamiento con pared ciega acabada hacia el vecino 1.50 con aberturas o ventanas. El desagüe pluvial será resuelto dentro de la propiedad	2.50 metros
ÁREA DE OCUPACIÓN MÁXIMA	60% del área del lote		
ÁREA LIBRE MÍNIMA	40% del área del lote		
ALTURA MÁXIMA	Planta baja y 2 altos		
ESTACIONAMIENTO MÍNIMO	2 espacios por unidad de vivienda. Se permiten estacionamientos colectivos los cuales no podrán estar a más de 100.00 metros de la vivienda más alejada. En proyectos de urbanizaciones nuevas se deberá aportar plazas de estacionamientos para visitas: destinando un estacionamiento por cada cuatro (4) viviendas). Estos estacionamientos no podrán estar a más de 100.00 metros de la vivienda más alejada y deberán ser construidos con superficie permeable.		

Plan de Ordenamiento Territorial para el Distrito de Macaracas,
Provincia de Los Santos, República de Panamá

NORMAS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

RESIDENCIAL DE MEDIANA DENSIDAD		Código R-MD	
Usos Permitidos: Construcción y modificación de las edificaciones destinadas a viviendas unifamiliares, bifamiliares, casas en hileras, bifamiliar adosada una al lado de la otra y edificios de apartamentos. Se permite locales comerciales de baja intensidad en planta baja y pequeñas oficinas de profesionales residentes como función secundaria del uso residencial, cuyo anexo o remodelación no debe sobrepasar el 15% del área de construcción cerrada existente. Lotificación residencial (deberá acogerse a la Legislación vigente que rige las Urbanizaciones).			
Usos Complementarios: Casetas, bohíos, piscinas, siempre que dichos usos y sus estructuras no constituyan perjuicio a los vecinos o afecten en forma adversa el carácter residencial de la zona.			
DENSIDAD NETA	500 hab/ha		
ÁREA MÍNIMA DEL LOTE	250.00 m ² por unidad de vivienda unifamiliar		
	250.00 m ² para unidad de vivienda bifamiliar una sobre la otra		
	250.00 m ² (*) para unidad de vivienda bifamiliar una al lado de la otra		
	180.00 m ² por cada unidad de vivienda en hilera		
	500.00 m ² para edificios de apartamentos		
FRENTE MÍNIMO DEL LOTE	15.00 m por unidad de vivienda unifamiliar		
	15.00 m por cada unidad de vivienda bifamiliar adosada una al lado de la otra o una sobre la otra		
	8.00 m por unidad de vivienda en hilera		
FONDO MÍNIMO DEL LOTE	20.00 m para edificios de apartamentos		
	Libre		
	Línea de Construcción	Lateral	Posterior
RETIROS MÍNIMOS	La establecida en el Documento Oficial de Servidumbres Viales, o 2.50 metros a partir de la línea de propiedad	1.50 metros en cualquier proyecto	5.00 metros
ÁREA DE OCUPACIÓN MÁXIMA	50% del área del lote		
ÁREA LIBRE MÍNIMA	50% del área del lote		
ALTURA MÁXIMA	Planta Baja y 3 altos		
	2 espacios por unidad de vivienda dentro de la propiedad		
	1 espacios adicional por cada 4 apartamentos para las visitas		
	1 espacio por cada 60.00 m ² de uso comercial o de oficina.		
	En proyectos de urbanizaciones nuevas se deberá aportar plazas de estacionamientos para visitas: destinando un estacionamiento por cada cuadro (4) viviendas. Estos estacionamientos no podrán estar a más de 100.00 metros de la vivienda más alejada y deberán ser construidos con superficie permeable.		
ESTACIONAMIENTO MÍNIMO			

(*) Se podrán acoger al área de 250.00 m² cuando exista servidumbre de infraestructura básica (calles, acueductos, energía eléctrica y alcantarillado). En caso de no contar con infraestructura básica deberá tener 600.00 m² de área mínima de lote, de acuerdo a lo reglamentado por el Ministerio de Salud.

Plan de Ordenamiento Territorial para el Distrito de Macaracas,
Provincia de Los Santos, República de Panamá

NORMAS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

COMERCIAL VECINAL		Código C-1
Usos Permitidos: Normar actividades comerciales que colindan y proporcionan servicios que satisfacen las necesidades básicas de los sectores residenciales inmediatos, que corresponden a una característica vecinal o de barrio, de menor intensidad, capacidad y accesibilidad. Se permiten actividades tales como: Kiosco, abarrotería, mini súper, carnicería, frutería, verdulería, refresquería, cafetín, dulcería, panadería, lavamático, barbería, salón de belleza, modistería, sastrería, zapatería, joyería, farmacia, pequeñas oficinas de profesionales hasta cuatro (4) en lotes de 300.00 m ² , venta de artículos de festejos, regalos, disco tienda, internet café, estudios de grabaciones, centro de copiado, levantado de texto, locales comerciales, hasta cuatro (4) locales en lotes de 300.00 m ² . En esta zona se permitirá además el uso residencial, en forma independiente o combinada con comercio de acuerdo a la densidad y a las características del área; así como los usos complementarios a la actividad de habitar.		
ÁREA MÍNIMA DEL LOTE	400.00 m ²	
FRENTE MÍNIMO DEL LOTE	15.00 metros	
FONDO MÍNIMO DEL LOTE	Libre	
	Línea de Construcción	Lateral Posterior
	La establecida en el Documento Oficial de Servidumbres Viales, o 2.50 metros a partir de la línea de propiedad	Se permitirá el adosamiento cuando colinde con otro uso comercial de baja intensidad. 1.50 metros mínimo a cada lado cuando colinde con áreas residenciales. Cerca de protección de 1.80 metros de altura en el área destinada a la actividad comercial
5.00 metros		
RETIROS MÍNIMOS		
ÁREA DE OCUPACIÓN MÁXIMA	50% del área del lote	
ÁREA LIBRE MÍNIMA	50% del área del lote	
ALTURA MÁXIMA	Planta baja y 1 alto	
ESTACIONAMIENTO MÍNIMO	1 espacio por cada 60.00 m ² de área comercial 1 espacio por área de carga y descarga El uso residencial se regirá de acuerdo a sus normas	

Plan de Ordenamiento Territorial para el Distrito de Macaracas,
Provincia de Los Santos, República de Panamá

NORMAS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

COMERCIAL URBANO		Código C-2	
Usos Permitidos: Normar actividades comerciales y de servicios al por mayor y al por menor, en donde la actividad comercial, está orientada a satisfacer tanto a las necesidades de los residentes inmediatos como a los del Centro Urbano. Se permiten actividades tales como: Supermercado, farmacia, boutiques, venta de mercancía seca, tiendas por departamentos, venta de materiales de construcción, servicios de reparación ó talleres de vehículos a motor, mecánica en general , talleres de chapistería y pintura, accesorios para autos, lava autos, agencias de servicios, arrendadoras de autos, concesionarias, distribuidoras de especialidades atención médica (consulta externa), atención médica (pacientes internos), centros asistenciales, laboratorios dentales, restaurante, bar, discoteca, bodega, boleras, jorón, cantinas, tabernas, parrilladas, lugares de diversión ó similares , auditorios, teatros, salas de cines, centros de entretenimientos infantiles , hostel, motel, apartotel, residencial , centro comercial , sucursales de banco, casa de cambio, empeño ó similares, cooperativas, financieras , despachos, oficinas, local/partidos, sistema de fletes.			
ÁREA MÍNIMA DEL LOTE	800.00 m ²		
FRENTE MÍNIMO DEL LOTE	25.00 metros		
FONDO MÍNIMO DEL LOTE	Libre		
	Línea de Construcción	Lateral	Posterior
	La establecida en el Documento Oficial de Servidumbres Viales, o 7.50 metros a partir de la línea de propiedad	Se permitirá el adosamiento cuando colinde con otro uso comercial de alta intensidad e industrial. Cuando colinde con uso residencial será de 5.00 metros mínimos.	Se aplicarán 5.00 metros de retiro posterior cuando el uso comercial colinde en su parte posterior con el uso 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
RETIROS MÍNIMOS			
ÁREA DE OCUPACIÓN MÁXIMA	Para uso comercial y oficina el 100% del área construible sin contar el área restringida por la línea de construcción y los retiros.		
ÁREA LIBRE MÍNIMA	Varia		
ÁREA DE CONSTRUCCIÓN MÍNIMA	400% del área de construcción		
ALTURA MÁXIMA	Sera determinada por el área de construcción		
	1 espacio por cada 60.00 m ² de área comercial 1 espacio por cada 60.00 m ² de uso de oficina 1 espacio por área de carga y descarga Para uso residencial se aplicarán las normas de estacionamientos que rigen para cada uso. Proyectos y localizaciones especiales se regirán por normas preestablecidas. Estos estacionamientos deberán ser construidos con superficie permeable.		
ESTACIONAMIENTO MÍNIMO			

Plan de Ordenamiento Territorial para el Distrito de Macaracas,
Provincia de Los Santos, República de Panamá

NORMAS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

INDUSTRIAL		Código IL-IM-IP	
Usos Permitidos: Construcción, reconstrucción o modificación de las edificaciones destinadas 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, humo, gases o ruidos, ni representen un peligro para la seguridad de las áreas residenciales o industriales vecinas.			
ÁREA MÍNIMA DEL LOTE	1,000.00 m ²		
FRENTE MÍNIMO DEL LOTE	20.00 metros		
FONDO MÍNIMO DEL LOTE	50.00 m		
RETIROS MÍNIMOS	Línea de Construcción	Lateral	Posterior
	La establecida en el Documento Oficial de Servidumbres Viales, o 2.50 metros a partir de la línea de propiedad.	Ninguno con pared ciega. Cuando colinde con comercio o industria con aberturas en la fachada lateral: 3.00 metros	Ninguno con pared ciega. Con abertura o ventanas: 5.00 metros
ÁREA DE OCUPACIÓN MÁXIMA	70% del área del lote		
ÁREA LIBRE MÍNIMA	30% del área del lote		
ALTURA MÁXIMA	Se determinará por el área de construcción		
AREA DE CONSTRUCCIÓN MÍNIMA	200% del área del lote		
ESTACIONAMIENTO MÍNIMO	1 espacio por cada 75.00 m ² de construcción y un mínimo de 2 espacios cuando sea menor o igual a 75.00 m ²		
	1 espacio por cada 60.00 m ² de uso comercial u oficina La carga, descarga y almacenamiento se hará dentro de la propiedad		

NOTA: La estructura deberá construirse dentro del 70% de área de ocupación establecida.

(1) Todas las industrias deberán cumplir con todos los controles técnicos-legales establecidos por las instituciones correspondientes que rigen la materia.

* Cuando las industrias molestas estén equipadas con controles especiales, podrán ubicarse en áreas destinadas a Industrias Livianas.

* En la Norma Industrial (1) no se permitirá el uso residencial.

Los controles técnicos ambientales serán determinados por el Ministerio de Salud.

Plan de Ordenamiento Territorial para el Distrito de Macaracas,
Provincia de Los Santos, República de Panamá

NORMAS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

INSTITUCIONAL- GUBERNAMENTAL		Código In-a	
Usos Permitidos: Todas las instalaciones gubernamentales en general, dedicadas al servicio público y que estén relacionadas al sistema administrativo de la Provincia o del Estado, tales como: Gobernación, Alcaldía, Consejo Municipal, Juzgados, Fiscalías, Notarias, Instituciones Autónomas, Oficinas Ministeriales, Correos y Telégrafos, Bomberos, Policía Nacional, otros.			
Usos Complementarios: Viviendas para el personal, tiendas para uso interno, plazas, parques, capillas, otros, siempre y cuando dichos usos complementarios y estructuras no constituyan perjuicio a los vecinos o afecten en forma adversa el carácter institucional gubernamental de la zona.			
ÁREA MÍNIMA DEL LOTE	500.00 m ²		
FRENTE MÍNIMO DEL LOTE	20.00 metros		
FONDO MÍNIMO DEL LOTE	Libre		
RETIROS MÍNIMOS	Línea de Construcción	Lateral	Posterior
	5.00 metros a partir de la línea de propiedad, o la establecida en el Documento Oficial de Servidumbres Viales y Líneas de Construcción	1.50 metros	5.00 metros
ÁREA DE OCUPACIÓN MÁXIMA	60% del área del lote		
ÁREA LIBRE MÍNIMA	40% de área del lote		
ALTURA MÁXIMA	De acuerdo al área de construcción		
ÁREA DE CONSTRUCCIÓN MÍNIMA	200% del área del lote		
ESTACIONAMIENTO MÍNIMO	1 espacio por cada 50.00 m ² de construcción de la edificación		
	Estos estacionamientos deberán ser contruidos con superficie permeable		

Plan de Ordenamiento Territorial para el Distrito de Macaracas,
Provincia de Los Santos, República de Panamá

NORMAS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

INSTITUCIONAL EDUCATIVA		Código In-b	
Usos Permitidos: Construcción, reconstrucción o modificación de las edificaciones destinadas a las actividades educativas y culturales en general, pública o privadas, tales como: jardines de infancia, primarios, secundarios, vocacionales, técnicos, universitarios, bibliotecas, museos, teatros, galerías y los usos complementarios requeridos para su funcionamiento integral.			
Usos Complementarios: Viviendas para internados de estudiantes, tiendas de uso interno, capillas. Siempre y cuando dichos usos complementarios y sus estructuras no constituyan perjuicio a los vecinos o afecten o afecten en forma adversa el carácter institucional educativo de la zona.			
ÁREA MÍNIMA DEL LOTE	1,000.00 m ²		
FRENTE MÍNIMO DEL LOTE	20.00 metros		
FONDO MÍNIMO DEL LOTE	Libre		
RETIROS MÍNIMOS	Línea de Construcción	Lateral	Posterior
	5.00 metros a partir de la línea de propiedad, o la establecida en el Documento Oficial de Servidumbres Viales y Líneas de Construcción	2.50 metros	5.00 metros
ÁREA DE OCUPACIÓN MÁXIMA	40% del área del lote		
ÁREA LIBRE MÍNIMA	60% del área del lote		
ALTURA MÁXIMA	De acuerdo al área de construcción		
ÁREA DE CONSTRUCCIÓN MÍNIMA	200% del área del lote		
ESTACIONAMIENTO MÍNIMO	1 espacio por cada 50.00 m ² de área de construcción		
	1 espacio por cada 2 aulas		

Plan de Ordenamiento Territorial para el Distrito de Macaracas,
Provincia de Los Santos, República de Panamá

NORMAS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

INSTITUCIONAL RELIGIOSO		Código In-c	
Usos Permitidos: Construcción, reconstrucción o modificación de las edificaciones destinadas a las actividades religiosas tales como: iglesias, conventos, centros religiosos, otros.			
Usos Complementarios: Viviendas para religiosas/os, cementerios, siempre y cuando dichos usos y sus estructuras no constituyan perjuicio a los vecinos o afecten en forma adversa el carácter institucional religioso de la zona.			
ÁREA MÍNIMA DEL LOTE	800.00 m ²		
FRENTE MÍNIMO DEL LOTE	20.00 metros		
FONDO MÍNIMO DEL LOTE	Libre		
	Línea de Construcción	Lateral	Posterior
	5.00 metros a partir de la línea de propiedad, o la establecida en el Documento Oficial de Servidumbres Viales y Líneas de Construcción	2.50 metros	5.00 metros
RETIROS MÍNIMOS			
ÁREA DE OCUPACIÓN MÁXIMA	40% del área del lote		
ÁREA LIBRE MÍNIMA	60% del área del lote		
ALTURA MÁXIMA	De acuerdo al área de construcción		
ÁREA DE CONSTRUCCIÓN MÍNIMA	200% del área del lote		
ESTACIONAMIENTO MÍNIMO	1 espacio por cada 30.00 m ² de área de construcción		
	1 espacio por cada 15 sillas		

Plan de Ordenamiento Territorial para el Distrito de Macaracas,
Provincia de Los Santos, República de Panamá

NORMAS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

INSTITUCIONAL HOSPITALARIO		Código In-d	
Usos Permitidos: Sólo se permitirá la construcción, reconstrucción o modificación de las edificaciones destinadas a las actividades hospitalarias que requieran cierto aislamiento y tranquilidad, tales como: hospitales, clínicas, policlínicas, centros médicos, centros de salud, unidades sanitarias, etc.			
ÁREA MÍNIMA DEL LOTE	1,000.00 m ²		
FRENTE MÍNIMO DEL LOTE	20.00 metros		
FONDO MÍNIMO DEL LOTE	Libre		
	Línea de Construcción	Lateral	Posterior
	5.00 metros a partir de la línea de propiedad, o la establecida en el Documento Oficial de Servidumbres Viales y Líneas de Construcción	2.50 metros	5.00 metros
RETIROS MÍNIMOS			
ÁREA DE OCUPACIÓN MÁXIMA	50% del área del lote		
ÁREA LIBRE MÍNIMA	50% del área del lote		
ALTURA MÁXIMA	De acuerdo al área de construcción		
ÁREA DE CONSTRUCCIÓN MÍNIMA	200% del área del lote		
	1 espacio por cada 50.00 m ² de área de construcción de oficinas administrativas y de clínica médica		
	1 espacio por cada 2 cuartos de hospitalización		
	2 espacios especiales para las ambulancias		
	1 espacio por cada 6 camas		
ESTACIONAMIENTO MÍNIMO			

Plan de Ordenamiento Territorial para el Distrito de Macaracas,
Provincia de Los Santos, República de Panamá

NORMAS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

PARQUE VECINAL		Código Pv	
Usos Permitidos: Juegos infantiles, cancha de baloncesto, voleibol y similares, veredas peatonales.			
Usos Complementarios: Caseta de mantenimiento, refugio contra sol y lluvia. La zona de juegos de los niños deberá estar protegida con vallas de seguridad de no más de 1.00 metro de altura y permeable a la vista. Los pavimentos deberán estar hechos de material anti resbalantes, debiendo tener veredas de 1.50 metros mínimo de ancho.			
ÁREA MÍNIMA DEL LOTE	1,200.00 m ²		
FRENTE MÍNIMO DEL LOTE	25.00 metros		
FONDO MÍNIMO DEL LOTE	Libre		
RETIROS MÍNIMOS	Línea de Construcción	Lateral	Posterior
	La establecida en el Documento Oficial de Servidumbres Viales y Líneas de Construcción	---	---
ÁREA DE OCUPACIÓN MÁXIMA	20% del área del lote (para la ubicación de los kioscos y casetas)		
ÁREA LIBRE MÍNIMA	80% del área del lote		
ALTURA MÁXIMA	1 planta		
ESTACIONAMIENTO MÍNIMO	1 estacionamiento por cada 200.00 m ² del área del lote		

Plan de Ordenamiento Territorial para el Distrito de Macaracas,
Provincia de Los Santos, República de Panamá

NORMAS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

ÁREA RECREATIVA VECINAL		Código Prv	
Usos Permitidos: Tenis, frontón, baloncesto, voleibol, fútbol sala, bolos y natación, club deportivo comunitario, veredas peatonales y de ciclismo, sala multiuso, gimnasio comunitario, teatro al aire libre, casa cultural y/o feria comunitaria, mirador, caseta para fiestas comunitarias.			
Usos Complementarios: Cafeterías, heladerías, locales para venta de artículos de recreación, casetas de mantenimiento y administración.			
ÁREA MÍNIMA DEL LOTE	1,500.00 m ²		
FRENTE MÍNIMO DEL LOTE	25.00 metros		
FONDO MÍNIMO DEL LOTE	Libre		
RETIROS MÍNIMOS	Línea de Construcción	Lateral	Posterior
	La establecida en el Documento Oficial de Servidumbres Viales y Líneas de Construcción	5.00 metros	5.00 metros
ÁREA DE OCUPACIÓN MÁXIMA	20% del área del lote (para la ubicación de los kioscos y casetas).		
ÁREA LIBRE MÍNIMA	80% del área del lote		
ALTURA MÁXIMA	2 plantas		
ESTACIONAMIENTO MÍNIMO	1 estacionamiento por cada 50.00 m ² del área del lote		

Plan de Ordenamiento Territorial para el Distrito de Macaracas,
Provincia de Los Santos, República de Panamá

NORMAS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

ÁREA RECREATIVA URBANA		Código Pru	
Usos Permitidos: Complejos deportivos, pistas cubiertas, gimnasios y/o estadio, centros de pista y campo, cancha de fútbol, beisbol, campo de tiro, pista de ciclismo y motocrós, de motociclismo y automovilismo, hipódromo, campo de equitación, instalaciones para deportes acuáticos de toda índole, museo, teatro, ópera y ballet, complejo de expresiones artísticas, centro de convenciones, explanada para ferias, zoológicos, jardín botánico y similares, mirador panorámico, campo de golf, parque temático, parque de diversiones, instalaciones para tenis, frontón, baloncesto, voleibol, fulbito, bolos, y deportes de aventura, pista de patinaje, rampas para patinetas y afines.			
Usos Complementarios: Cafeterías, heladerías, locales para venta de artículos de recreación, casetas de mantenimiento y administración.			
ÁREA MÍNIMA DEL LOTE	2,000.00 m ²		
FRENTE MÍNIMO DEL LOTE	30.00 metros		
FONDO MÍNIMO DEL LOTE	Libre		
RETIROS MÍNIMOS	Línea de Construcción	Lateral	Posterior
	La establecida en el Documento Oficial de Servidumbres Viales y Líneas de Construcción	5.00 metros	5.00 metros
ÁREA DE OCUPACIÓN MÁXIMA	30% del área del lote		
ÁREA LIBRE MÍNIMA	70% del área del lote		
ÁREA DE CONSTRUCCIÓN MÍNIMA	30% del área del lote		
ALTURA MÁXIMA	4 plantas		
ESTACIONAMIENTO MÍNIMO	1 espacio por 30.00 m ² del área construida 1 espacio por 750.00 m ² de lote (autobuses) 1 espacio por 1,000.00 m ² de lote (camiones)		

Plan de Ordenamiento Territorial para el Distrito de Macaracas,
Provincia de Los Santos, República de Panamá

NORMAS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

PARQUE DISTRITAL		Código Pd	
Usos Permitidos: Juegos para personas de todas las edades, pista de paseos a caballo, teatro al aire libre, instalaciones deportivas permanentes, parque de diversiones, plazas.			
Usos Complementarios: Cafeterías, heladerías, locales para alquiler y/o venta de artículos de recreación, caseta de mantenimiento y administración.			
ÁREA MÍNIMA DEL LOTE	5,000.00 m ²		
FRENTE MÍNIMO DEL LOTE	Libre		
FONDO MÍNIMO DEL LOTE	Libre		
RETIROS MÍNIMOS	Línea de Construcción	Lateral	Posterior
	La establecida en el Documento Oficial de Servidumbres Viales y Líneas de Construcción	-----	-----
ÁREA DE OCUPACIÓN MÁXIMA	20% del área del lote (para la ubicación de los kioscos y casetas)		
ÁREA LIBRE MÍNIMA	80% del área del lote		
ALTURA MÁXIMA	2 plantas		
ESTACIONAMIENTO MÍNIMO	1 estacionamiento por cada 200.00 m ² del área del lote		

Plan de Ordenamiento Territorial para el Distrito de Macaracas,
Provincia de Los Santos, República de Panamá

NORMAS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

ÁREA VERDE NO DESARROLLABLE		Código Pnd
Usos Permitidos: Senderismo, contemplación y prácticas deportivas a baja escala.		
ÁREA MÍNIMA DEL LOTE	Libre (el objetivo de este código es contar con área para protección ambiental en áreas no desarrollables por motivos hidráulicos o topográficos). Deben contar con señalización de zonas de riesgo o vulnerabilidad ambiental. Se deberá tratar los senderos con material de origen natural integrado al medio ambiente sin alterar las características originales	
FRENTE MÍNIMO DEL LOTE	Lo necesario para cumplir con el objetivo de esta categoría	
FONDO MÍNIMO DEL LOTE	Libre	
ESTACIONAMIENTO MÍNIMO	1 estacionamiento por cada 300.00 m ² del área del lote	

Plan de Ordenamiento Territorial para el Distrito de Macaracas,
Provincia de Los Santos, República de Panamá

NORMAS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

PLAZA		Código PI	
Usos Permitidos: Área de asientos y observación, instalaciones efímeras para diversas actividades sociales, venta ambulante y ferias temporales, escultura pública y fuentes facilidades para consumir alimentos, anfiteatros.			
Usos Complementarios: Puestos de heladería, refresquería y kioscos, refugio contra sol y/o lluvia.			
ÁREA MINIMA DEL LOTE	1,000.00 m²		
FRENTE MÍNIMO DEL LOTE	20.00 metros		
FONDO MÍNIMO DEL LOTE	Libre		
RETIROS MÍNIMOS	Línea de Construcción	Lateral	Posterior
	5.00 metros a partir de la línea de propiedad	5.00 metros	5.00 metros
ÁREA DE CONSTRUCCIÓN MÁXIMA	5% del área del lote		
SUPERFICIE DURA O IMPERMEABLE MÍNIMA	70% del área del lote		
SUPERFICIE SUAVE O PERMEABLE MÍNIMA	30% del área del lote		
ESTACIONAMIENTO	Ninguno		

Plan de Ordenamiento Territorial para el Distrito de Macaracas,
Provincia de Los Santos, República de Panamá

NORMAS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

TRANSPORTE TERRESTRE URBANO		Código TTu	
Usos Permitidos: Piqueras de transporte selectivo, piquera de transporte colectivo para rutas internas y locales, terminal de transporte, terminal de transporte de carga, centro de transbordo, patio de estacionamiento de la flota de autobuses y taxis.			
Usos Complementarios: Lava autos, locales comerciales, oficina y servicios profesionales, venta de alimentos preparados, estaciones de servicio.			
ÁREA MINIMA DEL LOTE	1,000.00 m²		
FRENTE MÍNIMO DEL LOTE	25.00 metros		
FONDO MÍNIMO DEL LOTE	Libre		
RETIROS MÍNIMOS	Línea de Construcción	Lateral	Posterior
	5.00 metros a partir de la línea de propiedad	5.00 metros	5.00 metros
ÁREA DE OCUPACIÓN MÁXIMA	80% del área del lote		
ÁREA LIBRE MÍNIMA	20% del área del lote		
ALTURA MÁXIMA	Planta baja y 2 altos		
ESTACIONAMIENTO MÍNIMO	Las actividades comerciales, de servicio y oficina, serán reguladas por la zonificación correspondiente		

Plan de Ordenamiento Territorial para el Distrito de Macaracas,
Provincia de Los Santos, República de Panamá

NORMAS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EQUIPAMIENTO DE SERVICIO BÁSICO URBANO		Código Esu
Usos Permitidos: Plantas de distribución eléctricas, plantas de tratamientos de aguas servidas, centro de comunicaciones, torres de comunicación, potabilizadora, tanques de agua.		
Usos Complementarios: No hay.		
ÁREA MÍNIMA DEL LOTE		
FRENTE MÍNIMO DEL LOTE	Libre	
RETIROS MÍNIMOS	10.00 metros	
ÁREA DE OCUPACIÓN MÁXIMA	100% restando retiros	
ÁREA VERDE MÍNIMA	40%	
ALTURA MÁXIMA	Según diseño del equipamiento	
ESTACIONAMIENTO MÍNIMO	1 espacio para mantenimiento	

Plan de Ordenamiento Territorial para el Distrito de Macaracas,
Provincia de Los Santos, República de Panamá

NORMAS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EQUIPAMIENTO DE SERVICIO BÁSICO VECINAL		Código Esv
Usos Permitidos: Estación de bombeo, transformadores eléctricos superficiales, plantas de tratamientos de agua, paneles de distribución telefónica, tanques de agua.		
Usos Complementarios: No hay.		
ÁREA MÍNIMA DEL LOTE	Mínima 300.00 m ²	
FRENTE MÍNIMO DEL LOTE	Libre	
RETIROS MÍNIMOS	10.00 metros	
ÁREA DE OCUPACIÓN MÁXIMA	100% restando retiros	
ÁREA VERDE MÍNIMA	40%	
ALTURA MÁXIMA	Según diseño del equipamiento	
ESTACIONAMIENTO MÍNIMO	1 espacio para mantenimiento	

Plan de Ordenamiento Territorial para el Distrito de Macaracas,
Provincia de Los Santos, República de Panamá

NORMAS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

USO AGROPECUARIO		Código Uagr	
Usos Permitidos: Uso agropecuario, ganadero, caballar y porcino. Fines agrícolas (Gallinero, casetas, establos o caballerizas, tanques de agua, pozos,; siempre que no constituyan perjuicios a los vecinos o afecten en forma adversa el carácter agrícola de la zona.			
Usos Complementarios: Agroforestal, agroturismo, vivienda unifamiliar y otras actividades afines al uso propuesto, que no afecte en forma adversa el carácter agropecuario de la zona.			
ÁREA MÍNIMA DEL LOTE	2,500.00 m ²		
FRENTE MÍNIMO DEL LOTE	50.00 metros		
FONDO MÍNIMO DEL LOTE	Libre		
RETIROS MÍNIMOS	Línea de Construcción	Lateral	Posterior
	Libre	5.00 metros	10.00 metros
ÁREA DE OCUPACIÓN MÁXIMA	50% del área del lote		
ÁREA LIBRE MÍNIMA	80% del área del lote		
ALTURA MÁXIMA	Planta Baja y 1 alto		
ESTACIONAMIENTO MÍNIMO	2 estacionamientos por cada unidad residencial		