

NORMAS DE LA CHORRERA
PROVINCIA DE PANAMÁ OESTE

Las zonas establecidas y sus respectivas nomenclaturas son las siguientes:

a) Zona Residencial:

- a.1 Zona R-R : ó Zona Residencial Rural para viviendas hasta una densidad neta de 50 hab/ha.
- a.2 Zona R-1 : ó Zona Residencial de Baja Densidad para viviendas unifamiliares y bifamiliares hasta una densidad neta de 100 hab/ha.
- a.3 Zona R-2 : ó Zona Residencial de Mediana Densidad para viviendas unifamiliares, bifamiliares, casas en hileras y edificios de apartamentos hasta una densidad neta de 500 hab/ha.
- a.4 Zona R-E : ó Zona Residencial Especial para viviendas unifamiliares, bifamiliares y casas en hileras hasta una densidad neta de 300 hab/ha.
- a.5 Zona R-M1 : ó Zona Residencial de Alta Densidad para viviendas bifamiliares, casas en hileras y edificios de apartamentos hasta una densidad neta de 750 hab/ha.

b) Zona Comercial:

- b.1 Zona C2 : ó Zona Comercial Urbana ó Comercio Central.

c) Zona Industrial:

- c.1 Zona II: ó Zona Industrial Liviana o Inofensiva.
- c.2 Zona Im : ó Zona Industrial Molesta.

d) Zona Comercial-Industrial:

- d.1 Zona C2-II : ó Zona Comercial Urbana e Industrial Liviana

e) Zona Institucional:

- e.1. Zona In-a : ó Zona Institucional Gubernamental.
- e.2. Zona In-b : ó Zona Institucional Educativa.
- e.3. Zona In-c : ó Zona Institucional Religiosa.
- e.4. Zona In-d : ó Zona Institucional Hospitalaria.

f) Zona Recreativa:

- f.1. Zona Rec-a : ó Zona Recreativa Pasiva.
- f.2. Zona Rec-b : ó Zona Recreativa Activa.

Además de las zonas señaladas, la propuesta de zonificación contempla la ubicación de los siguientes proyectos: parque industrial, centro regional universitario, balneario, etc.

Estos proyectos responden principalmente a criterios de vialidad y de localización y sólo se señalan como alternativas que deben tomarse en cuenta cuando se va a desarrollar el proyecto.

Servidumbres Fluviales:

En materia de servidumbres fluviales para ríos, quebradas o cualquier otro curso de agua, se recomienda a las autoridades municipales y gubernamentales ejercer un mayor control policial para evitar la contaminación y la tala de árboles a lo largo de sus riberas. Esta faja de terreno que se reservaría a todo lo largo ayudaría a mantener el equilibrio del ecosistema y, se aprovecharía para área recreativa y de esparcimiento de la ciudad.

Para los cursos de agua menor como pequeñas quebradas y riachuelos se debe dejar una servidumbre fluvial de por lo menos 6.00 mts a partir de la ribera del curso de agua.

3.3. Normas de Desarrollo Urbano:

En cada una de las zonas antes mencionadas, la oficina de Ingeniería Municipal de la Ciudad de La Chorrera regulará, y controlará todas las edificaciones que se hagan en el área urbana, de acuerdo a las normas o requisitos que para cada zona se especifican a continuación:

RESIDENCIAL RURAL: R-R

1. Usos Permitidos:

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

2. Normas de Desarrollo:

Densidad neta hasta:	50 personas/hectáreas. (10 unidades de vivienda/has.)
Área mínima de lote:	1,000.00 m ² .
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:	50% del área del lote.
Línea de construcción:	La establecida ó 5.00 mts. mínimo a partir de la línea de propiedad frente a la calle.
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 ESPECIAL (R-E)
UNIFAMILIAR, BIFAMILIAR Y CASAS EN HILERAS

1.- Usos Permitidos:

Sólo se permitirá la construcción, reconstrucción o modificación de edificios destinados a viviendas unifamiliares, bifamiliares y casas en hilera y para sus usos complementarios, tales como: casetas, piscinas, escuelas, jardines de infancia, capillas, actividades culturales, filantrópicas, asistenciales y pequeños locales comerciales y de servicio para atender las necesidades del área, siempre que dichos usos complementarios y sus estructuras no constituyan perjuicios a los vecinos o afecten en forma adversa el carácter residencial, unifamiliar, bifamiliar y en hilera de la zona.

2.- Normas de Desarrollo:

Densidad neta hasta:	300 personas por hectáreas (60 unidades de viv./has.)
Área Mínima de lote:	Vivienda unifamiliar: 160 M2. Vivienda bifamiliar: 150 M2., por unidad de vivienda. Casa en hilera: 120 M2., por unidad de vivienda.
Frente Mínimo de lote:	Vivienda unifamiliar: 10.00 mts. Vivienda bifamiliar: 7.00 mts./unidad. Casa en hilera: 6.00 mts./unidad.
Fondo Mínimo de lote:	17.00 mts.
Altura Máxima:	Planta baja y un alto.
Área de Ocupación:	60% del área del lote.
Área libre:	40% del área del lote.
Área de Construcción:	80% del área del lote.
Línea de Construcción:	2.50 mts., mínimo de la línea de propiedad.

NORMA R-E
LA CHORRERA

Retiro Lateral: Ninguno (pared ciega). 1.50 mts. (con aberturas).
El desague pluvial será resuelto dentro de la propiedad.

Retiro Posterior: 2.50 mts. mínimo.

Estacionamiento: Un espacio de estacionamiento por cada unidad de vivienda (se permite estacionamientos colectivos los cuales no podrán estar a más de 100 mts. de la vivienda más alejada).

OBSERVACIONES:

1. La Norma R-E en proyectos de 250 mts². ó menos, por unidad de vivienda se aplicará solamente a proyectos integrales de vivienda (casa y lote) que incluyan la habilitación de servicios públicos (calles, agua potable, sistema sanitario, tendido eléctrico, etc.) En los lotes mayores de 250 mts.², la ubicación de la casa es opcional.
2. Lotes de áreas mínimas a las indicadas, serán considerados en forma independiente, de acuerdo a sus bondades, por el Ministerio de Vivienda.
3. Para los efectos de aplicación de esta norma, en todos los casos, el área a desarrollar deberá contar o será provista por el urbanizador, de todos los servicios de infraestructura básicos (calles, acueducto, alcantarillado y energía eléctrica).

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

1.- Usos Permitidos:

Se permitirá la construcción, reconstrucción o modificación de edificios destinados a viviendas unifamiliares aisladas, bifamiliares y para sus usos complementarios, tales como casetas, piscinas, escuelas, jardines de infancia, capillas, actividades culturales, filantrópicas, asistenciales y pequeños locales comerciales y de servicio para atender las necesidades locales, etc., siempre que dichos usos y sus estructuras no constituyan perjuicios a los vecinos o afecten en forma adversa el carácter residencial de baja densidad de la zona.

2.- Normas de Desarrollo:

Densidad neta hasta: 100 personas/hectáreas. (20 unidades de vivienda por hectárea).

Área Mínima de lote: Vivienda unifamiliar: 450. M2.
Vivienda bifamiliar : 225. M2/unidad.

Frente Mínimo de lote: Vivienda unifamiliar: 15.00 mts.
Vivienda bifamiliar adosada: 7.50 mts.
mínimo por unidad de vivienda.

Fondo Mínimo de lote: 30.00 mts.

Altura Máxima: Planta baja y dos altos.

Área de Ocupación: 50% del área del lote.

Área Libre: 50% del área del lote.

Área de Construcción: 80% del área del lote.

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

Retiros Laterales: 1.50 mts. mínimo.

Retiro Posterior: 5.00 mts.

Estacionamiento: 1 espacio/unidad de vivienda (mínimo.)

RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR DE MEDIANA DENSIDAD R-2
UNIFAMILIAR, BIFAMILIAR, CASAS EN HILERAS
Y APARTAMENTOS

1.- Usos Permitidos:

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

2.- Normas de Desarrollo:

Densidad neta:	Hasta 500 personas por hectárea (100 unidades de vivienda por hectárea).
Área mínima de lote:	Vivienda unifamiliar y bifamiliar 450. M2. */ Bifamiliar adosada: 225. M2 por unidad, máximo dos unidades. Casas en hilera: 150 M2 por unidad de vivienda. Apartamentos: 450. M2.
Frente mínimo de lote:	Vivienda unifamiliar: 10.00 mts. Vivienda bifamiliar: 7.50 mts. Casas en hileras: 6.00 mts. Apartamentos: 12.00 mts.
Fondo mínimo de lote:	30.00 mts.
Altura máxima:	Planta baja y dos altos.
Área de ocupación:	50% del área del lote.
Área libre:	50% del área del lote.
Área de construcción:	Unifamiliar, bifamiliar y casas en hilera: 80% del área del lote. Edificios de apartamentos: 150% del área del lote.

Línea de construcción:	La que se indique a cada vía en el plano de la urbanización aprobado. En urbanizaciones nuevas, el retiro frontal mínimo será de 2.50 mts. a partir de la línea de propiedad.
Retiro posterior:	5.00 mts. mínimo.
Retiro lateral:	1.50 mínimo en cualquier proyecto. Casas en hileras y bifamiliares a cada extremo de un grupo será necesario dejar un retiro de 1.50 mts.
Estacionamiento:	Un espacio dentro de la propiedad, por cada unidad de vivienda.

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

RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR DE ALTA DENSIDAD: R-M1

1.- Usos Permitidos:

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

2.- Normas de Desarrollo:

Densidad neta hasta:	750 personas por hectárea. (150 unidades de vivienda por hectárea).
Área mínima de lote:	Apartamentos: 450 m ² /edificio Bifamiliares: 225 m ² /unidad Casas en hilera: 150 M ² /unidad
Frente mínimo de lote:	Bifamiliar y apartamentos: 15.00 mts. Casas en hilera: 6.00 mts.
Fondo mínimo de lote:	30 mts.
Altura máxima:	Será determinada por la densidad.
Área de ocupación:	60% del área del lote.
Área libre:	40% del área del lote.
Línea de construcción:	La que indique el plano de la urbanización aprobado. En urbanizaciones -nuevas el retiro frontal mínimo será de 5.00 mts.
Retiro lateral:	Ninguno si el edificio presenta fachadas laterales ciegas . Fachadas laterales con ventanas en zonas de servicio (cocinas, tendederos, baños, etc.): 1.50 mts. mínimo.

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

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

Retiro posterior: 5.00 mts. mínimo.

Estacionamiento: Un espacio de estacionamiento por cada unidad de vivienda.
Un espacio por cada 100.00 M² de uso comercial o de oficina.

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

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

COMERCIAL URBANO: C-2

1.- Usos Permitidos:

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

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

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

2.- Normas de Desarrollo:

Area mínima de lote: 500 M2.

Frente mínimo de lote: 15.00 mts.

Fondo mínimo de lote: 30.00 mts.

Altura máxima: Será determinada por el área de construcción.

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

Para residencial multifamiliar: se aplican las normas para las zonas: R-2 y R-M1.

Area libre: Varía.

Area de construcción: 300% del área del lote.

Línea de construcción: La que indique el plano de la urbanización aprobado. En urbanizaciones - nuevas, el retiro frontal mínimo será de 5.00 mts.

Retiro lateral: Cuando colinda con el uso residencial, el retiro lateral se regirá por la norma R-M1.

Cuando colinda con otro uso comercial o con el industrial, se permitirá el adosamiento.

Retiro posterior: 5.00 mts. mínimo. (*)

Estacionamientos: Un espacio por cada 100.00 M² de uso de oficina.

Un espacio por cada 100.00 M² de uso Comercial.

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

Proyectos y localizaciones especiales se regirán por normas pre-establecidas

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

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

ZONA INDUSTRIAL: I

1.- Usos Permitidos:

Las industrias livianas o inofensivas (IL), Industrias Moletas (Im) e (Ia) Industrias Artesanales ✓. Solo se permitirá la construcción, reconstrucción o modificación de edificios destinados a usos industriales y comerciales cuyas normas de procesamiento cuenten con los controles técnicos y ambientales mínimos aceptables para no producir efectos nocivos y ofensivos por razones de emisiones de olores, polvos, humo, gases o ruidos, ni representen un peligro para la seguridad de las áreas residenciales o industriales vecinas. Además, se permitirán los usos complementarios a estas actividades. Los controles técnicos y ambientales serán determinados por el Ministerio de Salud.

2.- Normas de Desarrollo:

- Área mínima de lote: 1,000 M².
- Frente mínimo de lote: 20.00 mts.
- Fondo mínimo de lote: 40.00 mts.
- Altura máxima: Será determinada por el área de construcción.
- Área de ocupación: 70% del área del lote.
- Área libre: 30% del área del lote.
- Área de construcción: 200% del área del lote.
- Línea de construcción: La que se indique a cada vía según el plano de la urbanización aprobado. En urbanizaciones nuevas: 5.00 mts. mínimo de retiro frontal.
- Retiro lateral:
1. Ninguno :(fachada ciega)
 2. Cuando colinda con comercio o industrias con aberturas en la fachada lateral: 1.50 mts.
 3. Cuando colinda con viviendas: 3.00 mts.

NORMA I
LA CHORRERA

Retiro posterior:	Ninguno: con pared ciega. 5.00 mts. mínimo: con aberturas o ventanas hacia viviendas.
Estacionamiento:	Un espacio por cada 150 m ² de área dedicada a uso industrial. Un espacio por cada 100.00 m ² de uso comercial u oficina.
La carga, descarga y almacenamiento se hará dentro de la propiedad.	

- */ Para actividades como talleres artesanales o pequeñas industrias que cumplan con los requisitos de estacionamiento y de control de funcionamiento, se permitirán áreas mínimas de 300 mts². Frente mínimo de 10 mts y fondo 30.0 mts. Estacionamientos, 1 espacio por cada 100 mts. de área del taller.

NOTA:

- 1.- Las industrias especiales o peligrosas (Ip) requerirán, un estudio de impacto ambiental, que permita a las Autoridades emitir juicio y establecer las restricciones específicas para el proyecto, así como la ubicación más favorable para esta actividad. (Ver Anexo 8).
- 2.- Cuando se construyan planchas de estacionamiento, paralela a la vía, frente a los locales comerciales, siempre que condiciones de topografía lo permitan, se construirán al mismo nivel de los pavimientos colindantes permitiendo la formación de una vía marginal.
- 3.- Cuando las industrias molestan, están equipadas con controles especiales, podrán ubicarse en áreas fuera de los ejidos urbanos y deberán analizarse individualmente.
- 4.- En esta norma no se permitirá el uso residencial. 1/

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

5.- Quedará establecida un área de expansión industrial hacia el sur de La Herradura, la cual ha sido considerada en el documento "Directrices para el Desarrollo Integral de la Subregión Arraiján-Vacamonte-La Chorrera", realizado por la Dirección de Planificación y Coordinación Regional, del Ministerio de Planificación y Política Económica.