

PLAN NORMATIVO

Normas de Desarrollo Urbano para  
la Ciudad de La Chorrera

PROGRAMA DE ASISTENCIA TECNICA MUNICIPAL

SECRETARIA TECNICA

DIRECCION GENERAL DE DESARROLLO URBANO

DEPTO. DE PLANIFICACION URBANA

MINISTERIO DE VIVIENDA

1984.-

DR. ROBERTO VELASQUEZ.,  
Ministro de Vivienda

LIC. PEDRO PEREIRA.,  
Viceministro de Vivienda

ARQ. GEORGE KOURANY.,  
Director de Secretaría Técnica de Planificación

ARQ. JUVENAL HERNANDEZ.,  
Director General de Desarrollo Urbano

LIC. DORIS VARGAS DE ROSAS.,  
Gobernadora de la Provincia de Panamá

LIC. VICTOR MORENO.,  
Alcalde del Distrito de La Chorrera

ING. GERARDO SANCHEZ.,  
Ingeniería Municipal de La Chorrera

H.R. SANTIAGO PINTO.,  
Corregimiento de Barrio Balboa

H.R. VICTOR RAMOS.,  
Corregimiento de Barrio Colón

H.R. CAMILO CHON.,  
Corregimiento de El Coco

H.R. ARCENIO VERGARA.,  
Corregimiento de Guadalupe

H.R. CATALINA NAVARRO.,  
Corregimiento de Playa Leona



DIRECCION GENERAL DE DESARROLLO URBANO

RESPONSABLES DEL ESTUDIO

DIRECCION	:	ARQ. MANUEL BATISTA V.
REVISION	:	ARQ. MANUEL BATISTA V. ARQ. LEDA T. DE GRIMALDO
EJECUCION	:	ARQ. MARTA R. DE ALVAREZ
PERSONAL DE APOYO	:	SRA. ITZEL SOBENIS DE MARTIZ ARQ. AMARA POLANCO FOSSATTI SRTA. LIDIA ESTHER CASTILLO
TECNICOS	:	SR. CARLOS E. BUCKNALL W. SR. PLINIO M. DELGADO SRTA. ZULEIKA ORTEGA
DIBUJOS	:	SR. JERONIMO ULLOA SR. RUBEN GUERRERO SR. PASCUAL MICELI
SECRETARIADO	:	SRTA. HERMINIA HERRERA SRTA. MELVA E. ANTHONY

## C O N T E N I D O

	<u>PAGINA</u>
PRESENTACION .....	6
ACUERDO MUNICIPAL .....	7
RESOLUCION MINISTERIAL .....	9
INTRODUCCION .....	11
OBJETIVOS Y METAS .....	12
1.- ENFOQUE GENERAL .....	13
2.- EXPLICACIONES GENERALES .....	16
2.1. Glosario de Términos Técnicos .....	16
2.2. Esquema gráfico de las Normas de Desarrollo Urbano .....	21
2.3. Excepciones sobre el uso residencial .....	22
2.4. Disposiciones sobre el uso comercial e industrial .....	23
2.5. Restricciones a las industrias peligrosas o especiales .....	25
2.6. Disposiciones varias .....	25
2.7. Sistema de cómputo de densidades .....	27
2.8. Requerimientos de estacionamientos .....	28
2.9. Detalles de estacionamientos .....	28
3.- PLAN NORMATIVO .....	32
3.1. Propósitos .....	32
3.2. Zonificación urbana .....	32
3.3. Normas de Desarrollo Urbano .....	35
3.3.1. Norma R-R (Residencial Rural) .....	36
3.3.2. Norma R-E (Residencial Especial) .....	37
3.3.3. Norma R-1 (Residencial Baja Densidad) .....	38
3.3.4. Norma R-2 (Residencial Mediana Densidad) .....	39
3.3.5. Norma RM-1 (Residencial Alta Densidad) .....	41
3.3.6. Norma C-2 (Comercial Urbano) .....	43
3.3.7. Norma I (Zona Industrial) .....	45

Continuación.....

	<u>PAGINA</u>
4.- VIALIDAD .....	50
4.1. Clasificación .....	50
4.2. Secciones Típicas .....	50
4.3. Disposiciones sobre las vías públicas .....	51
4.4. Cuadro con los derechos de vías y líneas de construcción .....	53
5.- ADMINISTRACION DEL DOCUMENTO .....	61
5.1. Disposiciones generales .....	61
5.2. Sobre Urbanizaciones y Parcelaciones .....	62

DOCUMENTOS ADICIONALES

1.- Procedimientos para Obtener la Aprobación de Parcelaciones y Urbanizaciones en la República de Panamá.	65
2.- Declaración de Intención de Parcelar o Urbanizar.	68
3.- Información Adicional sobre Urbanizaciones.	71
4.- Procedimiento para la Aprobación de Segregaciones y Acoplamiento de Fincas.	73
5.- Normas Mínimas para Urbanizaciones Rurales.	75
6.- Procedimiento para Tramitar Cambios de Uso de Suelo y Líneas de Construcción.	77
7.- Procedimiento para Tramitar Solicitudes de Incorporación al Régimen de Propiedad Horizontal.	81
8.- Clasificación de las Industrias.	89
9.- Listado de Pequeños Locales Comerciales y de Servicio.	94
10.- Requisitos para la Aprobación de Planos de Construcción.	95

CUADROS

1.- Síntesis de las Normas de Desarrollo Urbano. ....	49
2.- Derechos de Vías (D.V.) y Líneas de Construcción (L.C.) de las vías existentes y propuesta para la Ciudad de La Chorrera .....	53

Continuación.....

PAGINA

MAPAS

1.- Areas de Expansión Poblacional hasta el año 2000.....	15
2.- Usos del Suelo Propuesto . . . . .	48
Plan Vial Propuesto . . . . .	

COMPLEMENTOS (Documentos Apartes)

1. Plano Normativo de La Chorrera (Plano a escala 1:20,000).
  - Zonificación
  - Vialidad
2. Suplemento Gráfico (Mosaicos a escala 1:5,000)
  - Zonificación (12 Mosaicos)
  - Vialidad (12 Mosaicos)



## PRESENTACION

La Dirección General de Desarrollo Urbano del Ministerio de Vivienda, dando cumplimiento a las funciones que se establecen en la Ley N°9 del 25 de enero de 1973, ha preparado el siguiente documento, producto del interés y preocupación de las autoridades locales y municipales de La Chorrera, con el propósito de orientarlos debidamente en el control ordenado del crecimiento físico de sus principales núcleos urbanos como lo son: Barrio Balboa, Barrio Colón, El Coco y Guadalupe.

Testimoniamos nuestro agradecimiento a todas las instituciones y funcionarios públicos muy especialmente a la oficina de Desarrollo Urbano de la Dirección de Desarrollo Regional del Ministerio de Planificación y Política Económica, a la Dirección de Ingeniería Municipal del Municipio de La Chorrera, como también a los estudiantes de tesis de la Facultad de Arquitectura que elaboraron en el documento "Plan de Desarrollo de La Chorrera, como a su profesor el Arquitecto Jorge Riba quienes colaboraron en la elaboración de la encuesta y en el levantamiento efectuado en campo; con la colaboración y el aporte de todos ha sido posible esta publicación.

Atentamente,



ARQ. JUVENAL HERNANDEZ.,

Director General de Desarrollo Urbano.



Por el cual se adoptan las normas y reglamento de desarrollo urbano par la ciudad de La Chorrera elaborados por el Ministerio de Vivienda y la oficina de Ingeniería Municipal del Distrito.

EL HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL DE REPRESENTANTES DE CORREGIMIENTOS DEL DISTRITO DE LA CHORRERA.

en uso de sus facultades legales y;

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

Que la Ley Nº 9 del 25 de enero de 1973 faculta al Ministerio de Vivienda para levantar, regular y dirigir los planes reguladores, lotificaciones, zonificaciones, 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 la ciudad de La Chorrera, como parte de su programa de asistencia técnica a 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 47 de la Ley Nº 106 del 8 de octubre de 1973, reformada por la Ley Nº 52 del 12 de diciembre de 1984, sobre Régimen Municipal en su acápite 2, faculta al Concejo Municipal para reglamentar el uso, arrendamiento, ventas y adjudicación de solares o lotes y demás bienes municipales que se encuentren dentro de las áreas y ejidos de las poblaciones y de los demás terrenos municipales.

A C U E R D A :

ARTICULO PRIMERO: Aprobar, como en efecto se aprueba, el Reglamento de Zonificación, contenido en el Plan Normativo para la ciudad de La Chorrera desarrollado por el Ministerio de Vivienda y la oficina de Ingeniería Municipal del Distrito de La Chorrera en noviembre de 1985, según planos y documentos presentados a este Municipio.

PARAGRAFO: Forman parte integrante de este Acuerdo los planos de zonificación y vialidad a escala 1:20,000 y 1:5,000 que se acompañan.

ARTICULO SEGUNDO: Adoptar las normas y demás disposiciones de desarrollo urbano que aparecen en el Plan Normativo de la ciudad de La Chorrera, 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 TERCERO: Facultese al señor Alcalde del Distrito y al Director de Ingeniería Municipal para que den fiel cumplimiento a la aplicación de estas disposiciones de desarrollo urbano.

ARTICULO CUARTO: Este Acuerdo comenzará a regir a partir de su aprobación y sanción.

COMUNIQUESE Y PUBLIQUESE:

Dado en el Salón de Actos del Honorable Concejo Municipal de Representantes de Corregimientos del Distrito de La Chorrera, a los veintiseis días del mes de diciembre de mil novecientos ochenta y cinco.

El Presidente:

(Fdo.) H.R. Gerardino Ortega

El Vice-Presidente:

(Fdo.) H.R. Ramón Romero M.

la Secretaria:

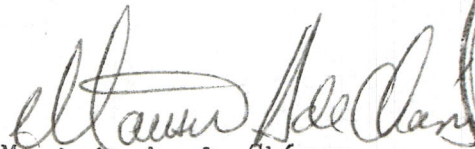
(Fdo.) Licda. Marisín A. de Chávez

SANCIONADO POR:

El Alcalde, Víctor Moreno J.

DISTRITO DE LA CHORRERA. PROVINCIA DE PANAMA.  
SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO MUNICIPAL:

La Suscrita Secretaria General del Concejo Municipal, Certifica que el presente Acuerdo Nº 26 de diciembre de mil novecientos ochenta y cinco, es fiel copia de su original. La Chorrera, 26 de diciembre de 1985.

  
Licda. Marisín A. de Chávez  
Secretaria Gral. del Concejo Mpal.





REPUBLICA DE PANAMA  
MINISTERIO DE VIVIENDA

RESOLUCION N° 15-86  
(de 24 de febrero de 1986)

"Por la cual se aprueban las Normas de Desarrollo Urbano, el Plano de Zonificación, y el Plano Oficial de La Ciudad de La Chorrera, provincia de Panamá contenidos en el documento "Plan Normativo de la Ciudad de La Chorrera".

EL MINISTERIO DE VIVIENDA, EN USO DE SUS FACULTADES LEGALES

CONSIDERADO :

Que es competencia de este Ministerio, mediante la Ley nº9 de 25 de enero de 1973, en su artículo segundo, literal "q" "levantar, regular y dirigir los planos reguladores, lotificaciones, zonificaciones, urbanizaciones y mapas oficiales que requiera la planificación de las ciudades con la cooperación de los municipios y otras entidades públicas".

Que en cumplimiento a lo anterior, se elaboró el documento "PLAN NORMATIVO DE LA CIUDAD DE LA CHORRERA", el cual fue presentado al Municipio de La Chorrera para su consideración procediendo mediante Acuerdo Municipal N° 6/86 de 6 de febrero de 1986a adoptar las Normas de Desarrollo, el Plano de Zonificación y el Plano Oficial (Derechos de Vías y Líneas de Construcción) contenidas en el documento.

Que en atención a lo anterior y en cumplimiento del programa de brindar Asistencia Técnica a los Municipios del país en el campo de la Planificación Urbana, es necesario la legalización del documento "PLAN NORMATIVO DE LA CIUDAD DE LA CHORRERA", para lograr el control de desarrollo del área urbana.

RESUELVE :

PRIMERO : Aprobar en todos sus partes el documento "PLAN NORMATIVO DE LA CIUDAD DE LA CHORRERA", elaborado por la Dirección General de Desarrollo Urbano, conjuntamente con la Dirección de Ingeniería Municipal del distrito, el cual es contentivo de las Normas de Desarrollo Urbano, Plano de Zonificación y Plano Oficial (Derechos de Vías y Líneas de Construcción) para el área urbana de la Ciudad de La Chorrera, provincia de Panamá.

SEGUNDO : Quedan derogadas todas las disposiciones que sean contrarias a las dispuestas en documento "PLAN NORMATIVO DE LA CIUDAD DE LA CHORRERA", contentivo de las normas sobre control de desarrollo urbano, a partir de su promulgación.

TERCERO : Enviar copia a esta Resolución al Municipio de La Chorrera, para los fines consiguientes.


CUARTO : Publicar copia de esta Resolución en la Gaceta Oficial y periódicos de la localidad.

FUNDAMENTO LEGAL : Ley Nº9 de 25 de enero de 1973,  
Ley Nº 78 de 23 de junio de 1941.

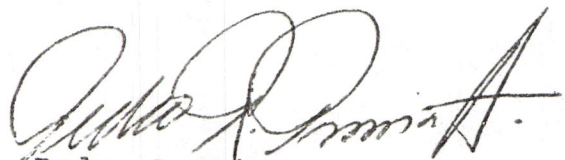
Dada en la Ciudad de Panamá a los (24) días del .  
mes de febrero de mil novecientos ochenta y seis (1986).

COMUNIQUESE Y PUBLIQUESE

Fdo.

  
Dr. Roberto Velásquez.,  
Ministro de Vivienda.

Fdo.

  
Lic. Pedro Pereira.,  
Viceministro de Vivienda.



## INTRODUCCION

La ciudad de La Chorrera juega en el sistema regional un papel complementario al de la ciudad de Panamá y está catalogada dentro del mismo, como un polo de equilibrio. La Chorrera actúa como un receptáculo de población y actividades orientadas hacia la ciudad de Panamá, sirviendo de descongestionamiento a escala nacional.

El papel que desempeña La Chorrera como Centro Comercial, Administrativo y de Servicios, de gran importancia en la región metropolitana, es consecuente al carácter estratégico de su ubicación; y es ésta, su ubicación, la que abre nuevas perspectivas a La Chorrera como primer centro de importancia en la subregión Arraiján-Vacamonte-La Chorrera.

Es vital entonces que se normalice el crecimiento del área urbana, con el fin de encaminar el mismo, creando nuevas perspectivas al desarrollo del distrito.

Conscientes de esta necesidad, el Ministerio de Vivienda pone a disposición de los profesionales, autoridades locales, funcionarios públicos y ciudadanía en general, el siguiente reglamento de zonificación para orientar y regular el uso de la tierra.

El Plan Normativo muestra la distribución propuesta de usos del suelo, las diferentes zonas en que se ha sectorizado la ciudad, el procedimiento para el cómputo de densidades y, las respectivas normas de desarrollo urbano, las cuales se complementan en el mapa de zonificación. Se muestra el plan vial recomendado con un cuadro que señala los derechos de vías, líneas de construcción y rodaduras de calles.

Finalmente, se incluye para beneficio de los interesados una serie de anexos que tienen que ver con el desarrollo urbano como lo son: sistema de bonificación, reglamento de propiedad horizontal y, el procedimiento para tramitar cambios de usos de suelo y líneas de construcción.



## OBJETIVOS

Básicamente, los objetivos que persigue la elaboración de este documento se pueden resumir así:

- Promover una relación más conveniente y armónica entre los diferentes usos de la tierra en beneficio de la comunidad.
- Facilitar la dotación de servicios públicos adecuados para cada tipo de zona con el fin de lograr una mayor eficacia y economía en los mismos.
- Conservar y estabilizar los valores de la propiedad protegiéndola contra el deterioro ambiental que ocasiona una mezcla desordenada de los usos de la tierra.
- Diseñar un plan vial y la creación de nuevas vías que permitan el desarrollo integral de aquellos sectores que no cuenten con buena comunicación.

## METAS

1. Dotar a la autoridad municipal de un instrumento de control que sirva de guía para el ordenamiento de los usos de suelo y el desarrollo de la comunidad.
2. Que dicho instrumento pueda ser utilizado, además de la autoridad que ha de implementarlo por el ciudadano particular que necesita conocer las consecuencias de sus acciones.
3. Fijar límites de expansión urbana para el año 2000. Dentro de estos límites establecer densidades de población, ordenar los usos de suelo y estructura física de manera que tiendan a dar mayores beneficios a la comunidad y contribuir al mejoramiento del medio físico, como cede que es de los grupos humanos.

1.- ENFOQUE GENERAL:

El Distrito de La Chorrera, Provincia de Panamá está localizado entre los Distritos de Arraiján por el este y el Distrito de Capira por el oeste, limitando al norte con el lago Gatún y la Zona del Canal y por el sur con la bahía de Panamá.

Actualmente, el Distrito se encuentra dividido políticamente en 18 corregimientos, ocupando una superficie de 675 kms<sup>2</sup>.

El poblado de La Chorrera, cabecera del Distrito, se ubica dentro de la cuenca hidrográfica del río Caimito, en las cercanías del océano Pacífico, aproximadamente a unos 32 kms. al suroeste de la ciudad de Panamá.

Según el censo de 1980, el poblado de La Chorrera contaba con una población de 37,101 habitantes, ocupando el tercer lugar entre las localidades urbanas de la provincia de Panamá.

De acuerdo a la zonificación propuesta se ha estimado que para el año 2,000 el área urbana de la ciudad de La Chorrera podría tener una población de 90,000 habitantes.

La ciudad de La Chorrera cuenta con un sistema vial mixto, compuesto por un 60% de calles de asfalto, un 17% de calles de tosca o grava, un 3% de calles de concreto y el resto en caminos de tierra poco transitables. En términos generales, las vías se encuentran en mal estado ya que el suelo no cuenta con una compactación debida y, más aún, el asfalto utilizado es de baja consistencia.

Se puede observar que el servicio de salud se encuentra concentrado en el área urbana y periurbana del Distrito, exceptuando Puerto Caimito y río Congo; quedando sin este servicio las áreas rurales del norte y del oeste.

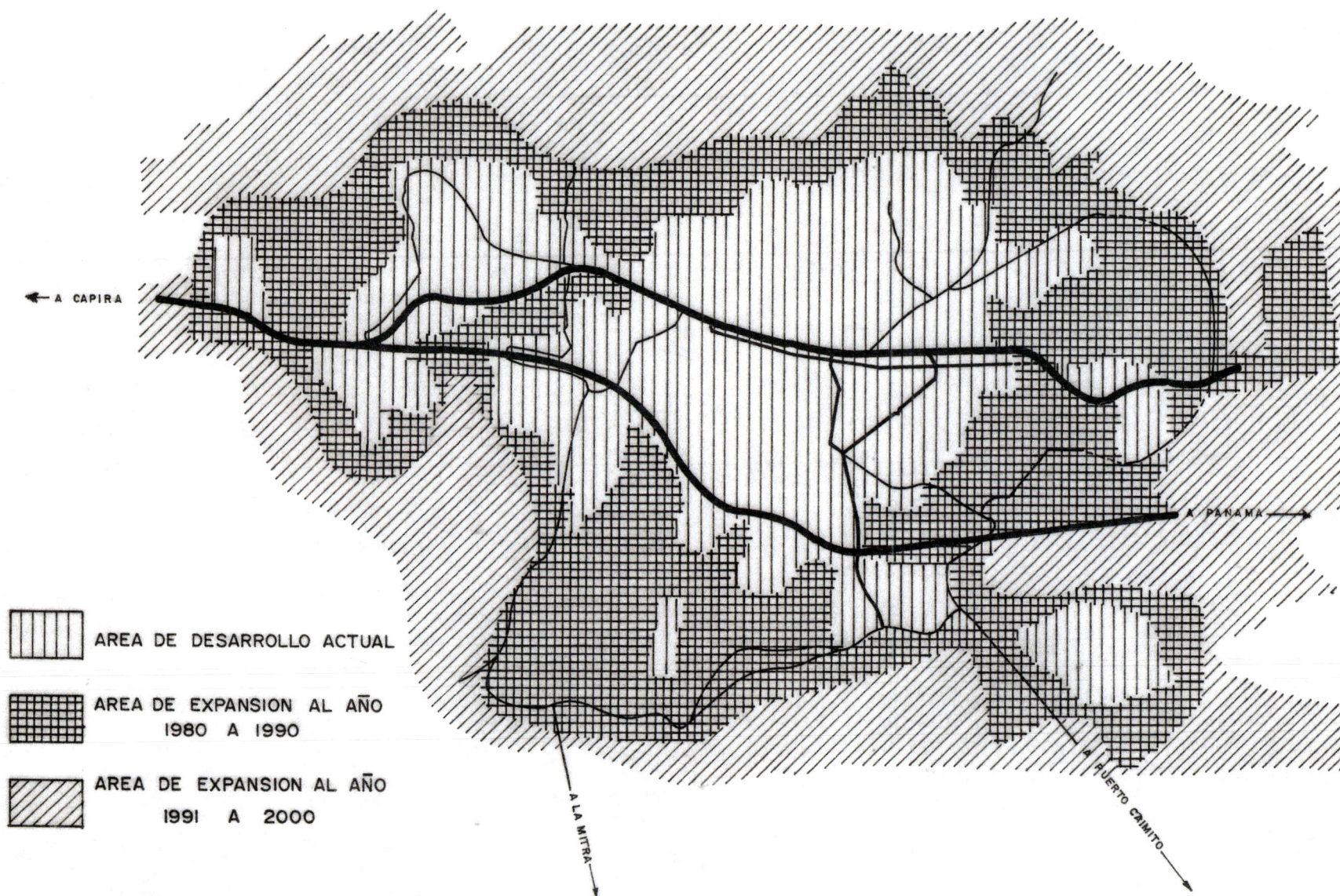
En cuanto al servicio de educación, La Chorrera cuenta con centros escolares primarios y secundarios. Con respecto a la enseñanza superior, se encuentra en proyecto la construcción del edificio donde se ubicará el Centro Regional Universitario que actualmente labora en el colegio Pedro Pablo Sánchez.

Los sistemas de acueducto y alcantarillado están en estado deficiente, los que actualmente se encuentran en estudio de rehabilitación y ampliación.

En términos generales, los sistemas de electricidad y de teléfonos del área urbana han sido rehabilitados y, actualmente cuentan con suficiente capacidad para brindar servicio a todas las solicitudes que se formulen con relación a estos sistemas.

De acuerdo a lo anteriormente expuesto, podemos concluir que La Chorrera está considerada como Centro de Servicios y, que la misma brinda la función de dormitorio, ya que los altos costos de la tierra en la capital obligan a los migrantes a establecer su residencia en esta área urbana.





AREA DESARROLLADA Y AREAS DE EXPANSION



## 2 . EXPLICACIONES GENERALES

### 2.1. Glosario de Términos Técnicos:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

En los lotes irregulares, el fondo mínimo será determinado por el promedio de los linderos laterales.

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

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

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

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

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

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

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



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

Proyectos de Conjunto: es un grupo de edificaciones y áreas libres en el cual se integran los aspectos urbanísticos y arquitectónicos de varias unidades de un uso principal y sus usos comunales y complementarios. Estos proyectos incluyen la habilitación de todos los servicios públicos y la construcción de la unidad de vivienda.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ventanas Altas: abertura a más de 1.60 mts. de antepecho, medida a partir del nivel del piso acabado.

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

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

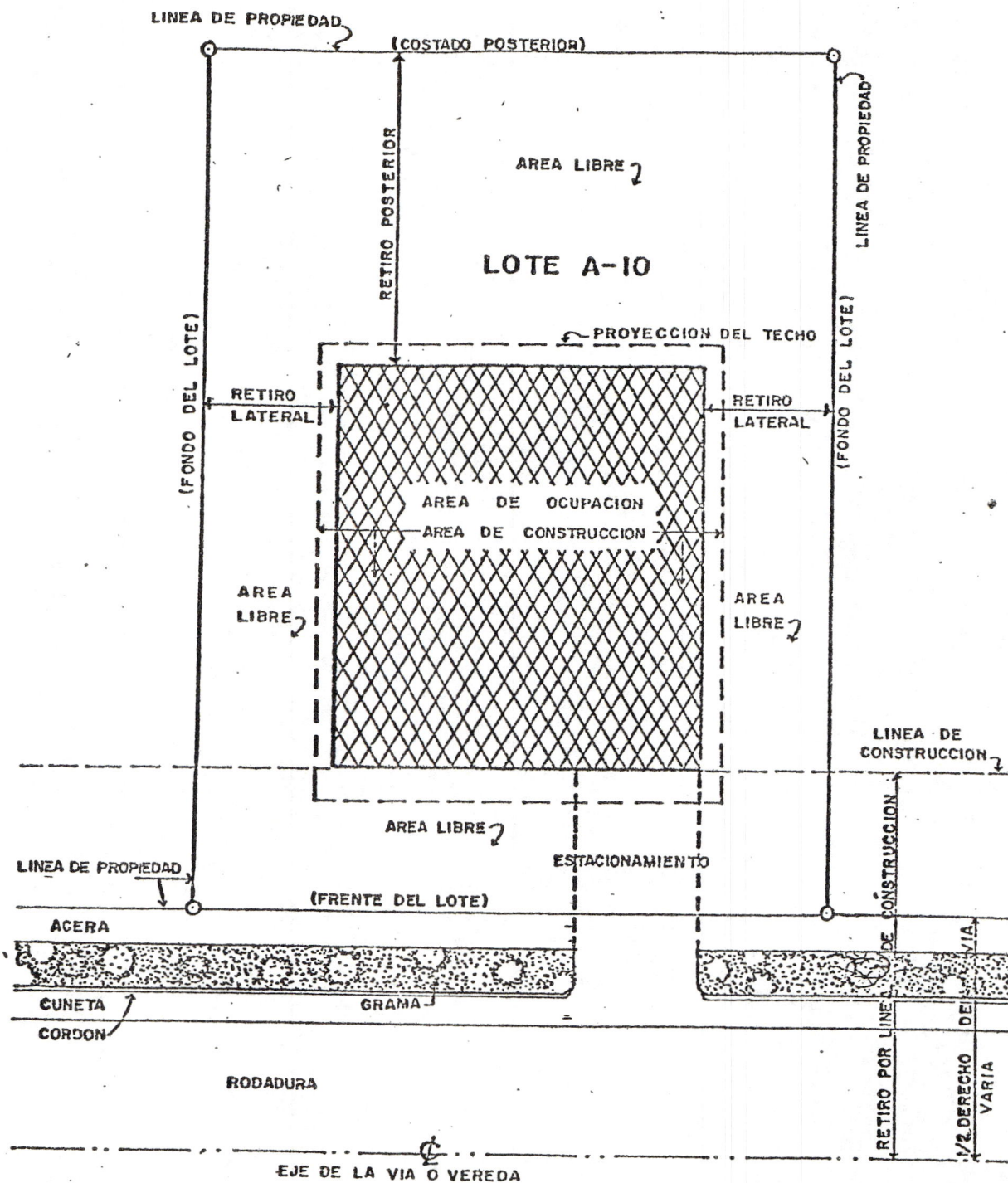
Vivienda Bifamiliar: es aquella que agrupa dos unidades de vivienda en un mismo lote, en forma independiente.

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

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



## 2.2. Esquema Gráfico de las Normas de Desarrollo Urbano.





### 2.3. Excepciones sobre el uso Residencial:

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

- a. El uso industrial inofensivo artesanal no molesto podrá darse en la zona residencial-multifamiliar RM-1, lo cual será considerado como un caso especial de esta norma, siempre y cuando sus actividades no produzcan efectos adversos al carácter del área y previa consulta al Ministerio de Vivienda y a la Oficina de Sanidad Ambiental del Ministerio de Salud.
- b. En la zona multifamiliar de alta densidad (C2, RM-1) no se permitirá el uso residencial unifamiliar aislado. Por las características del área, en la zona multifamiliar se permitirá hasta la vivienda bifamiliar y casas en hileras.
- c. En cualquiera de las zonas residenciales, el área mínima de lote que se indique en la Norma privará sobre el frente y fondo de lote señalado. Las medidas de frente y fondo indicadas son el mínimo requerido y el proyectista ajustará las dimensiones del lote para obtener el área mínima de lote requerido.
- d. Cuando un proyecto de conjunto de vivienda no cumpla con alguno de los requisitos de la norma vigente (área de lote, frente, fondo, retiro, etc.), el Ministerio de Vivienda, estudiará el proyecto como caso especial; y en estos casos podrá aplicarse un margen de tolerancia de 10%, hasta un máximo de 4 lotes por manzana.
- e. Se permitirá el adosamiento, cuando por mutuo acuerdo de los propietarios involucrados, presenten memorial y planos debidamente sancionado en la Dirección de Ingeniería Municipal.
- f. El uso residencial podrá acogerse al área mínima de lote establecida para la zona, siempre y cuando el lote cuente con los servicios de acueducto y alcantarillado. En su defecto, el lote se regirá por las siguientes normas:

- Al proveerse acueducto y alcantarillado  
200 - 300 m<sup>2</sup> mínimo

- Lotes sin alcantarillado y sin acueducto  
Area Mínima = 1,000 M2.
- Lotes con acueducto únicamente  
Area Mínima = 450.00 M2.

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

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

#### 2.4. Disposiciones sobre el Uso Comercial e Industrial:

Para los efectos de las actividades industriales se clasificarán de acuerdo a su funcionamiento en: Inofensivas, Molestas y Peligrosas. (Anexo 8)

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

##### a. Humo, polvo y desechos

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

##### b. Vapores, gases y emanaciones

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



c. Alcantarillado

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

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

d. Calor, frío, humedad o movimiento del aire

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

e. Ruido

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

f. Olor

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

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

g. Resplandor

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

## 2.5. Restricciones a las Industrias Peligrosas o Especiales

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

## 2.6. Disposiciones Varias :

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



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

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

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



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

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

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

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

## 2.7. Sistema de Cómputo de Densidades:

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

### a. Unidad de Medida

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

### b. Número de Personas por Unidad de Vivienda

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



c. Componentes de la Unidad de Vivienda

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

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

Ejemplo Típico:

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

$$\frac{20 \text{ unidades de vivienda}}{\text{una hectárea}} \times (\text{Promedio Familiar}) = D$$

$$\frac{20}{1} \times 5 = 100 \text{ Personas/Hectárea}$$

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

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

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

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

a. Hoteles

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

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

- a.3. Restaurantes, recinto -  
para espectáculos p<sup>ú</sup>bli-  
cos y comercio en hote-  
les
  - a.4. Habitación Tipo Motel
  - a.5. Apartamento Tipo Motel
- b. Hospitales
  - b.1. Hospitales Generales
  - b.2. Clínicas para consul-  
torios solamente
- c. Industria
  - c.1. Establecimiento industrial  
con depósito
  - c.2. Establecimiento industrial  
con área comercial
  - c.3. Establecimiento industrial  
con oficinas
- d. Edificio para Oficina
  - d.1. Bancos

1 espacio por c/15  
M2 de área de cons-  
trucción.

1 espacio por cada 2  
cuartos.

1 espacio por cada 2  
apartamento de una  
o dos recámaras.

1 espacios por cada  
apartamento de tres  
o más recámaras.

1 espacio por c/6  
camas en hospitales  
del Estado.

1 espacio por c/4  
camas en hospitales  
privados.

1 espacio por  
c/consultorio.

1 espacio por c/200  
M2 de área total -  
construída.

1 espacio por c/100  
M2 de área para co-  
mercio.

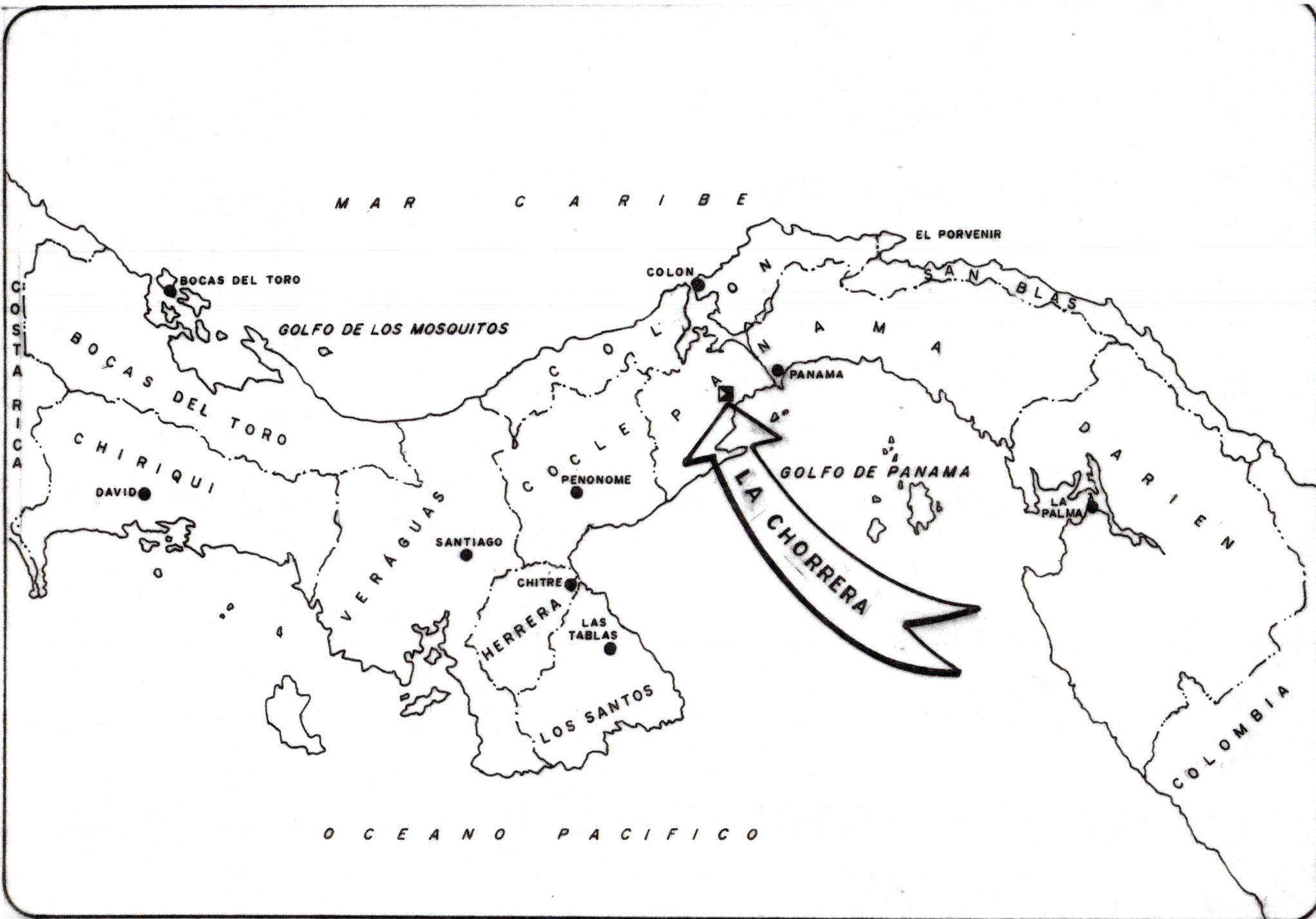
1 espacio por c/100  
M2 de área para ofi-  
cinas.

1 espacio por c/100  
M2 de área para ofi-  
cinas.

1 x c/50 M2 de área  
construída.

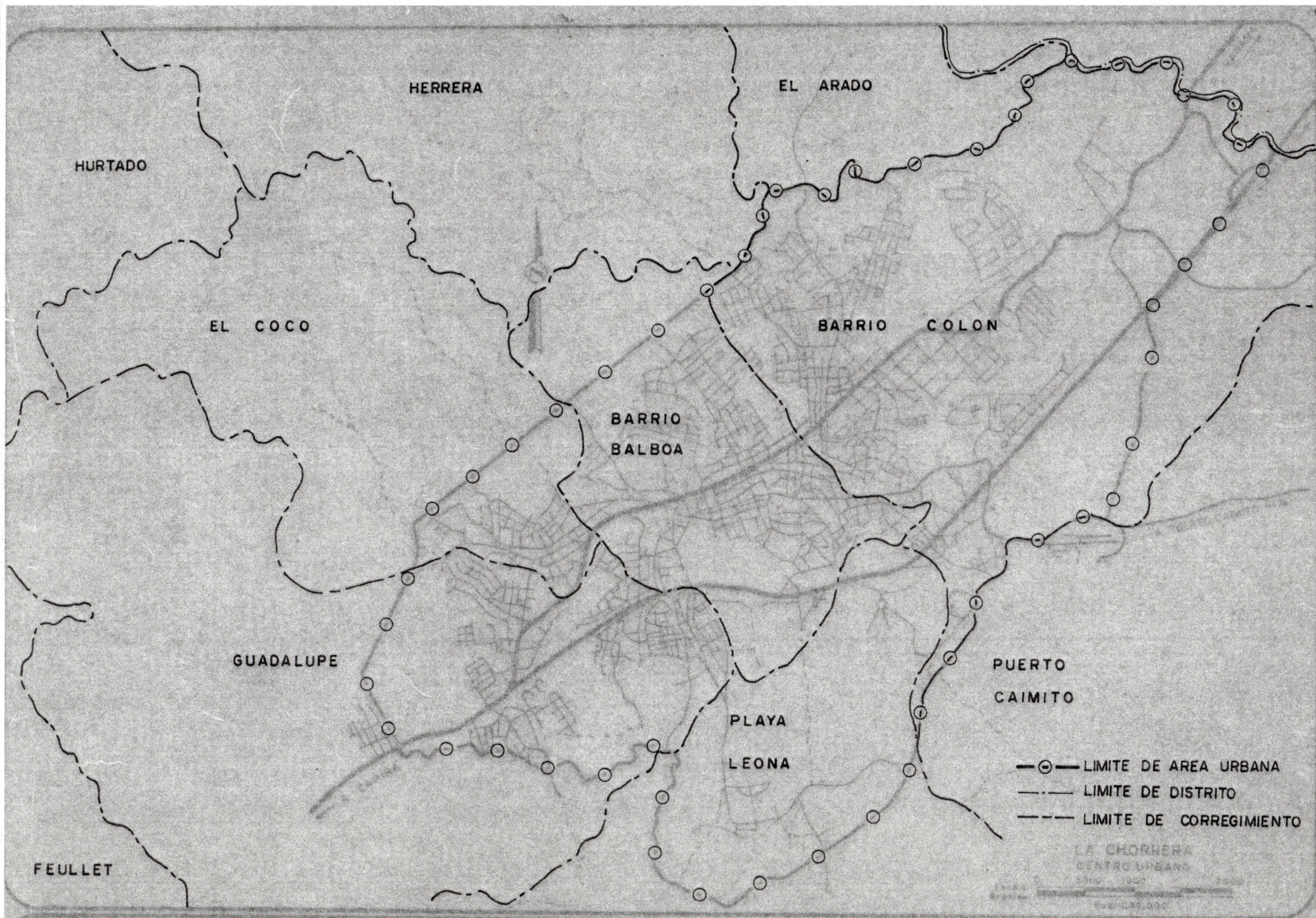


e. Edificio Comercial	1 espacio por c/100 M2 de área comercial + un espacio para - carga y descarga.
f. Teatros, Auditoriums, Salón de Convenciones	1 espacio por c/8 <u>bu</u> tacas.
g. Hipódromos y Estadios	1 espacio por c/15 - butacas.
h. Restaurantes y Cafeterías	1 espacio por c/15 M2 del área total de construcción + 1 espacio para carga y descarga.
i. Diversión Nocturna (boites)	1 espacio por c/15 M2 del área total de - construcción.
j. Iglesias	1 espacio por c/15 - butacas.
k. Escuelas Primarias	1 espacio por c/3 <u>au</u> las.
l. Escuelas Secundarias	1 espacio por 2/aulas de clase.
m. Universidades	1 espacio por c/aula + 1 por c/10 alumnos.
n. Bibliotecas, Museos, Centros Comunales y Cívicos	1 espacio por c/100 M2 del área de construcción.
o. Guarderías	1 espacio por cada 50 M2. de construcción.



UBICACION DE LA CIUDAD DE LA CHORRERA





AREA URBANA DE LA CHORRERA



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 I1: ó Zona Industrial Liviana o Inofensiva.
- c.2 Zona I2 : ó Zona Industrial Molesta.

d) Zona Comercial-Industrial:

- d.1 Zona C2-I1 : 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 viabilidad 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 policivo 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.)
Area mínima de lote:	1,000.00 m <sup>2</sup> .
Frente mínimo de lote:	20.00 mts.
Fondo mínimo de lote:	50.00 mts.
Area de ocupación:	50% del área del lote.
Area libre:	50% del área del lote.
Area 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 HILERA

1.- Usos Permitidos:

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

2.- Normas de Desarrollo:

Densidad neta hasta:	300 personas por hectáreas (60 unidades de viv./has.)
Area Mínima de lote:	Vivienda unifamiliar: 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.
Area de Ocupación:	60% del área del lote.
Area libre:	40% del área del lote.
Area de Construcción:	80% del área del lote.
Línea de Construcción:	2.50 mts., mínimo de la línea de propiedad.



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 mts<sup>2</sup> 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.<sup>2</sup>, la ubicación de la casa es opcional.
2. Lotes de áreas mínimas a las indicadas, serán considerados en forma independiente, de acuerdo a sus bondades, por el Ministerio de Vivienda.
3. Para los efectos de aplicación de esta norma, en todos los casos, el área a desarrollar deberá contar o será provista por el urbanizador, de todos los servicios de infraestructura básicos (calles, acueducto, alcantarillado y energía eléctrica).

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

1.- Usos Permitidos:

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

2.- Normas de Desarrollo:

Densidad neta hasta:	100 personas/hectáreas. (20 unidades de vivienda por hectárea).
Area Mínima de lote:	Vivienda unifamiliar: 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.
Area de Ocupación:	50% del área del lote.
Area Libre:	50% del área del lote.
Area de Construcción:	80% del área del lote.
Línea de Construcción:	La indicada en el plano de la urbanización aprobado: 2.50 mts. mínimo, a partir de la línea de propiedad.
Retiros Laterales:	1.50 mts. mínimo.
Retiro Posterior:	5.00 mts.
Estacionamiento:	1 espacio/unidad de vivienda(mínimo.)



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

1.- Usos Permitidos:

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

2.- Normas de Desarrollo:

Densidad neta:	Hasta 500 personas por hectárea (100 unidades de vivienda por hectárea).
Area mínima de lote:	Vivienda unifamiliar y bifamiliar 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.
Area de ocupación:	50% del área del lote.
Area libre:	50% del área del lote.
Area de construcción:	Unifamiliar, bifamiliar y casas en hilera: 80% del área del lote. Edificios de apartamentos: 150% del área del lote.

Línea de construcción: La que se indique a cada vía en el plano de la urbanización aprobado. En urbanizaciones nuevas, el retiro frontal mínimo será de 2.50 mts. a partir de la línea de propiedad.

Retiro posterior: 5.00 mts. mínimo.

Retiro lateral: 1.50 mínimo en cualquier proyecto. Casas en hileras y bifamiliares a cada extremo de un grupo será necesario dejar un retiro de 1.50 mts.

Estacionamiento: Un espacio dentro de la propiedad, por cada unidad de vivienda.

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



RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR DE ALTA DENSIDAD: R-M1

1.- Usos Permitidos:

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

2.- Normas de Desarrollo:

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

Fachadas laterales en ambientes habitables que tengan ventana con altura mayor de 1.60 mts., a partir del nivel del piso acabado: 2.00 mínimo.  
Fachadas laterales con ventanas bajas en ambientes habitables (sala, dormitorio, estudio, balcones, terrazas, etc.): 2.50 mts. mínimo.

Retiro posterior: 5.00 mts. mínimo.

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

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

Cuando se construyan planchas de estacionamientos 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 Moles-  
tas (Im) e (Ia) Industrias Artesanales \*/.  
Solo se permitirá la construcción, reconstrucción o modifica-  
ción de edificios destinados a usos industriales y comerciales  
cuyas normas de procesamiento cuenten con los controles técni-  
cos 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 seguri-  
dad 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 Minis-  
terio de Salud.

2.- Normas de Desarrollo:

Area mínima de lote:	1,000 M2.
Frente mínimo de lote:	20.00 mts.
Fondo mínimo de lote:	40.00 mts.
Altura máxima:	Será determinada por el área de cons- trucción.
Area de ocupación:	70% del área del lote.
Area libre:	30% del área del lote.
Area de construcción:	200% del área del lote.
Línea de construcción:	La que se indique a cada vía según el plano de la urbanización aprobado. En urbanizaciones nuevas: 5.00 mts. míni- mo de retiro frontal.
Retiro lateral:	1. Ninguno: (fachada ciega) 2. Cuando colinda con comercio o in- dustrias con aberturas en la facha- da lateral: 1.50 mt. 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<sup>2</sup> de área  
dedicada a uso industrial.  
Un espacio por cada 100.00 m<sup>2</sup> de  
uso comercial u oficina.

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

\*/ Para actividades como talleres artesanales o pequeñas  
industrias que cumplan con los requisitos de estaciona-  
miento y de control de funcionamiento, se permitirán  
áreas mínimas de 300 mts<sup>2</sup>. 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 restriccio-  
nes específicas para el proyecto, así como la ubicación  
más favorable para esta actividad. (Ver Anexo 8).
- 2.- Cuando se construyan planchas de estacionamiento, parale-  
la a la vía, frente a los locales comerciales, siempre  
que condiciones de topografía lo permitan, se construi-  
rán al mismo nivel de los pavimentos colindantes permi-  
tiendo la formación de una vía marginal.
- 3.- Cuando las industrias molestas, están equipadas con  
controles especiales, podrán ubicarse en áreas fuera  
de los ejidos urbanos y deberán analizarse individual-  
mente.
- 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.



## USO DEL SUELO PROPUESTO



CUADRO Nº 1

SINTESIS DE LAS NORMAS DE DESARROLLO-CIUDAD DE LA CHORRERA  
USO RESIDENCIAL, COMERCIAL E INDUSTRIAL

NORMA	DENSIDAD HAB/HAS.	USO PERMITI- DO PRINCIPAL	AREA DE LOTE(m2)	FRENTE DE LOTE (m2)	FONDO DE LOTE (m)	RETIRO LATERAL	RETIRO POSTERIOR	OBSERVACIONES
R-R	50	Unifamiliar rural	1,000	20.00	50.00	3.00	6.00	Lotes agrícolas
R-E	300	Unifamiliar Bifamiliar c. hileras	160 150 120	10.00 7.50 6.00	20.00 20.00 20.00	1.50(2)	2.50	
R-I	100	Unifamiliar Bifamiliar	450 225 (1)	15.00 7.50	30.00 30.00	1.50	5.00	
R-2	500	Unifamiliar Bifamiliar c. hileras Apartamentos	450 225(1) 150(1) 450	10.00 7.50 6.00 12.00	30.00	1.50(2)	5.00	
R-M1	750	Bifamiliar c. hileras Apartamentos	225(1) 150(1) 450	7.50 6.00 15.00	30.00	1.50(2)	5.00	
C-2		Comercial Urbano	500	15.00	30.00	(3)	5.00	
I		Industrial	1,000	20.00	40.00	(2)	(3)	

(1) Area mínima de lote por cada familia

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

(3) Ver norma C-2

#### 4.- VIALIDAD :

Básicamente, el sistema vial propuesto pretende lograr continuidad en el flujo vehicular e introducir mejoras que permitan una circulación más eficiente en la ciudad de La Chorrera.

Las mejoras propuestas para la red vial han tenido como base el aprovechamiento de las vías y calles existentes. Se han propuesto enlaces de las mismas para fomentar la comunicación entre los distintos sectores que componen el área urbana.

El resultado del sistema vial propuesto parece confuso ya que la configuración urbanística de la ciudad, la aglomeración de viviendas y la ubicación de las mismas no permite un trazado más regular y ordenado.

##### 4.1 Clasificación:

Las vías públicas de la ciudad de La Chorrera es tarán clasificadas de la siguiente manera:

- a) Vías Principales : vías de continuidad considerable que sirven de acceso a las áreas más importantes de la ciudad.
- b) Vías Secundarias : vías suplementarias a las vías principales que sirven de acceso a zonas de gran actividad.
- c) Vías Colectoras : vías destinadas al servicio general de un sector o urbanización y que sirven de enlace entre las vías principales y las vías secundarias.
- d) Vías Locales : vías destinadas al tránsito de vehículos, estrictamente local.
- e) Vías Peatonales : vías destinadas principalmente al tránsito peatonal y ocasionalmente al tránsito de vehículos de emergencia.

##### 4.2 Secciones Típicas:

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



a) Vías Principales:

Derecho de vía (D.V.) = 20.00 mts.  
Línea de construcción (L.C.) = 12.50 mts.

b) Vías Secundarias :

Derecho de vía (D.V.) = 15.00 mts.  
Línea de construcción (L.C.) = 10.00 mts.

c) Vías Colectoras :

Derecho de vía (D.V.) = 12.00 mts.  
Línea de construcción (L.C.) = 8.50 mts.

d) Vías Locales :

Derecho de vía (D.V.) = 10.00 mts.  
Línea de construcción (L.C.) = 7.50 mts.

NOTA : Las especificaciones de las vías locales descritas anteriormente regirán para toda nueva parcelación o urbanización que se realice en la ciudad de La Chorrera. En los casos de vías locales existentes se aplicarán las especificaciones vigentes - 7.50 mts. para la línea de construcción y de 12.00 mts. para la servidumbre.

e) Vías Peatonales:

Derecho de vía (D.V.) = 5.00 mts.  
Línea de construcción (L.C.) = 5.00 mts.

NOTA : Para el Derecho de Vía y Línea de Construcción de la avenida de Las Américas (carretera Interamericana) observar Cuadro Nº 2.

4.3 Disposiciones sobre las vías públicas :

- a) Las nuevas urbanizaciones y parcelaciones que se autoricen por la oficina de Desarrollo Urbano del Ministerio de Vivienda de la ciudad de Panamá, deberán presentar un cuadro que especifique los derechos de vías (D.V.) y líneas de construcción (L.C.) de todas las calles de la urbanización, con lo cual tácitamente quedarán oficializadas y como partes integrantes del presente plan normativo.

CUADRO Nº 2

4.4. Derechos de vías y Líneas de Construcción, existentes y propuestas para la Ciudad de La Chorrera.

NOMBRE DE LA VIA	DERECHO DE VIA		LINEA DE CONST.	
	(D.V.)	(Mts.)	(L.C.)	(Mts.)
- Autopista Arraiján- La Chorrera	100.00		50.00	
- Carretera Interamericana ó Ave. de Las Américas (con excepción de los tramos:	50.00		25.00	
a) Desde su unión con la calle principal del Coco hasta su unión con la Ricardo J. Alfaro	30.00		15.00	
b) Desde su unión con la Ricardo J. Alfaro hasta su unión con la 2 de Noviembre	20.00		10.00	
c) Desde la intersección con la Ave. 2 de Noviembre hasta su intersección con la calle 1a. Sur, en el antiguo Barrio Industrial).	30.00		15.00	
- Vía de Circunvalación externa (propuesta)	25.00		15.00	
<u>VIAS PRINCIPALES</u>				
- Calle 2a. de Mastranto	20.00		12.50	
- Calle 3a. de Mastranto	20.00		12.50	
- Calle 5a. de Mastranto	20.00		12.50	
- Calle "Ch" este (del Chorro)	20.00		12.50	
- Ave. 19 norte (San Martín de Porres)	20.00		12.50	
- Calle 22 norte (Hortencio de Icaza)	20.00		12.50	
- Calle Principal del Coco (desde la carretera Interamericana hasta la calle Corozales afuera.				
- Calle "J" Oeste (desde la calle 35 norte hasta calle 40 norte)	20.00		12.50	
- Calle 48 Sur	20.00		12.50	
- Carretera a La Mitra	20.00		12.50	
- Calle La Polvareda	20.00		12.50	



NOMBRE DE LA VIA	DERECHO DE VIA (D.V.) (Mts.)	LINEA DE CONST. (L.C.) (Mts)
- Avenida El Libertador	20.00	12.50
- Calle Leopoldo Castillo (desde la calle 31 Sur hasta calle 40 sur)	20.00	12.50
- Calle "T" este (de la cultura)	20.00	12.50
- Carretera a Puerto Caimito	20.00	12.50
- Calle Jorge María Riasco	20.00	12.50
- Avenida Louis Martinz (de calle 4a. sur hasta calle El Espavé)	20.00	12.50
- Avenida San Francisco de Paula	20.00	12.50
- Avenida San Mateo	20.00	12.50

VIAS SECUNDARIAS:

+ Urbanización de Mastranto	15.00	10.00
- Calle San Cristóbal	15.00	10.00
- Calle San Jacinto	15.00	10.00
- Calle La Amistad	15.00	10.00
- Calle Belkis	15.00	10.00
- Calle El Empalme	15.00	10.00
- Avenida "A" 1a. Este	15.00	10.00
- Calle El Chorro	15.00	10.00
- Calle El Corotú	15.00	10.00
- Calle "D" 1a. Este	15.00	10.00
- Calle "E" 1a. Este	15.00	10.00
- Calle "T" Este	15.00	10.00
- Calle "H" Este	15.00	10.00
- Calle 4a. Norte	15.00	10.00
- Calle 8a. Norte	15.00	10.00
- Calle Fernández Jaén	15.00	10.00
- Calle Juana de la Caoba	15.00	10.00
- Calle 19-B Norte	15.00	10.00
- Calle 20 Norte	15.00	10.00
- Calle 21 Norte	15.00	10.00
- Calle 23 Norte	15.00	10.00
- Las Calles de la Urbanización La Revolución	15.00	10.00
- Las Calles de la Urbanización Las Sedas	15.00	10.00
- Las Calles de la Urbanización La Tulihueca	15.00	10.00
<u>1/</u> - Todas las Calles de Guadalupe	15.00	10.00

1/ Exceptuando las Calles el Atlántico, La Virgen, La Posada, el Plomero, Santo Tomás, el aseo, y los castillos que su Derecho de Vía es de 10 mts y la Calle La Flor que su derecho de vía es de 8.00 mts.

NOMBRE DE LA VIA	DERECHO DE VIA (D.V.) (Mts.)	LINEA DE CONST. (L.C.) (Mts.)
- Todas las calles de El Coco	15.00	10.00
- Calle El Roble	15.00	10.00
- Calle Los Sauces	15.00	10.00
- Calle Los González	15.00	10.00
- Calle La Valdeza	15.00	10.00
- Calle Principal de Guadalupe	15.00	10.00
- Calle Las Margaritas	15.00	10.00
- Calle del Lavadero	15.00	10.00
- Calle Quijano	15.00	10.00
- Calle 47 Sur	15.00	10.00
- Calle 46 Sur	15.00	10.00
- Calle 45 Sur	15.00	10.00
- Calle 44 Sur	15.00	10.00
- Calle 43 Sur	15.00	10.00
- Calle 42 Sur	15.00	10.00
- Calle 41 Sur	15.00	10.00
- Calle Ch Oeste	15.00	10.00
- Calle "D" Oeste	15.00	10.00
- Calle Las Palmitas	15.00	10.00
- Calle Jorge Ma. Riasco (desde El Cruce con la Autopista hacia Nicolás Solano)		
- Calle Ricardo J. Alfaro (hasta calle 40 Norte)	15.00	10.00
- Calle El Cristiano	15.00	10.00
<u>CALLES COLECTORAS</u>		
- Calle "J" Este	12.00	8.50
- Calle Baldomero	12.00	8.50
- Calle Ricardo J. Alfaro	12.00	8.50
- Calle 45 Norte	12.00	8.50
- Calle Mata del Coco	10.00	7.50
- Calle del Armador	12.00	8.50
- Calle del Rancho	12.00	8.50
- Calle El Pilar	12.00	8.50
- Calle Palmera	12.00	8.50
- Avenida 2 de Noviembre	12.00	8.50
<u>VIAS LOCALES</u>		
- Calle "A" Este (El Gringo)	10.00	7.50
- Calle Al Carate	10.00	7.50
- Calle El Copé	10.00	7.50
- Calle La Placita	10.00	7.50
- Calle La Joya	10.00	7.50



NOMBRE DE LA VIA	DERECHO DE VIA		LINEA DE CONST.	
	(D.V.)	(Mts)	(L.C.)	(Mts)
- Calle Cama		10.00		7.50
- Calle Los Pavos		10.00		7.50
- Calle La Gruta		10.00		7.50
- Calle Santa María		10.00		7.50
- Calle Bolívar		10.00		7.50
- Calle Santa Isabel		10.00		7.50
- Calle Coclé		10.00		7.50
- Calle Las Rosas		10.00		7.50
- Calle Cafetal		10.00		7.50
- Calle "D" 2a. Oeste		10.00		7.50
- Calle El Caño		10.00		7.50
- Calle La Pita		10.00		7.50
- Calle Atlántico		10.00		7.50
- Calle de la Virgen		10.00		7.50
- Calle de la Posada		10.00		7.50
- Calle de El Plomero		10.00		7.50

NOTA: Este cuadro es un listado de las principales calles y avenidas de la ciudad de La Chorrera con sus respectivos derechos de vías (servidumbre) y líneas de construcción de los sectores incluidos en el área urbana de La Chorrera. El listado no es limitativo y por lo tanto, no excluye a las vías que no aparecen en él, ya que en estos habrá que recurrir a la parte gráfica referente a la vialidad, que complementa al plan normativo.

Para todo proyecto nuevo de parcelación o de urbanización que contemple vías, deberá regirse por un derecho de vía (servidumbre de 15.00 mts., y una línea de construcción de 10.00 mts a partir del eje de la calle, o sea que en este caso es necesario dejar por lo menos un retiro frontal de 2.50 mts de la línea de propiedad hacia adentro.

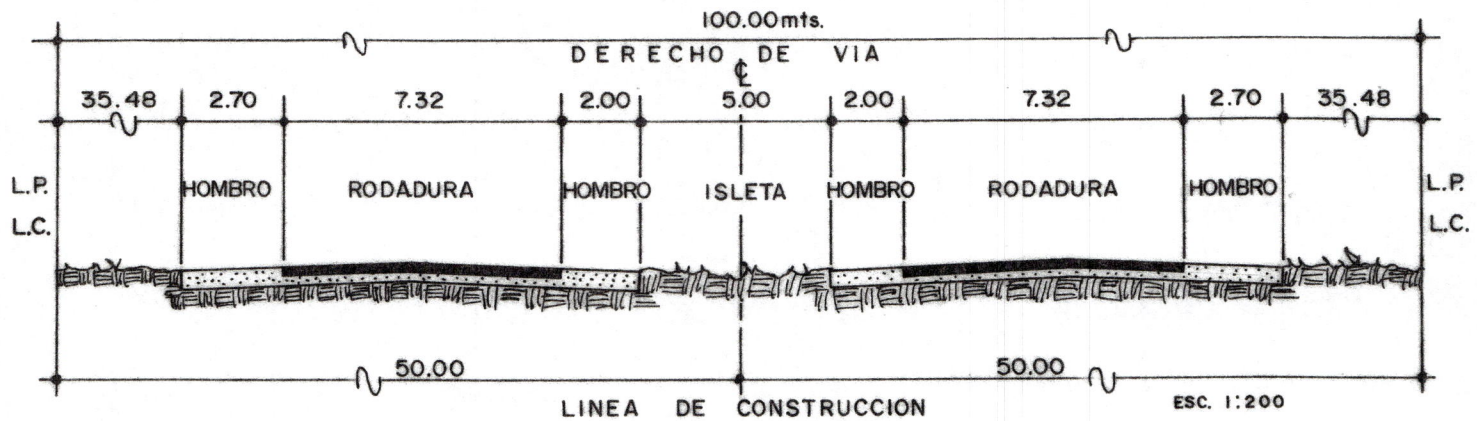
FUENTE: Derechos de vías y líneas de construcción aprobados por la Dirección de Desarrollo Urbano (casos particulares, segregaciones y parcelaciones) Ministerio de Vivienda.-

# SECCIONES IDEALES PARA LAS VIAS PUBLICAS

## **A** AUTOPISTA ARRAIJAN-CHORRERA

DERECHO DE VIA: 100.00MTS.

LINEA DE CONSTRUCCION: 50.00MTS.

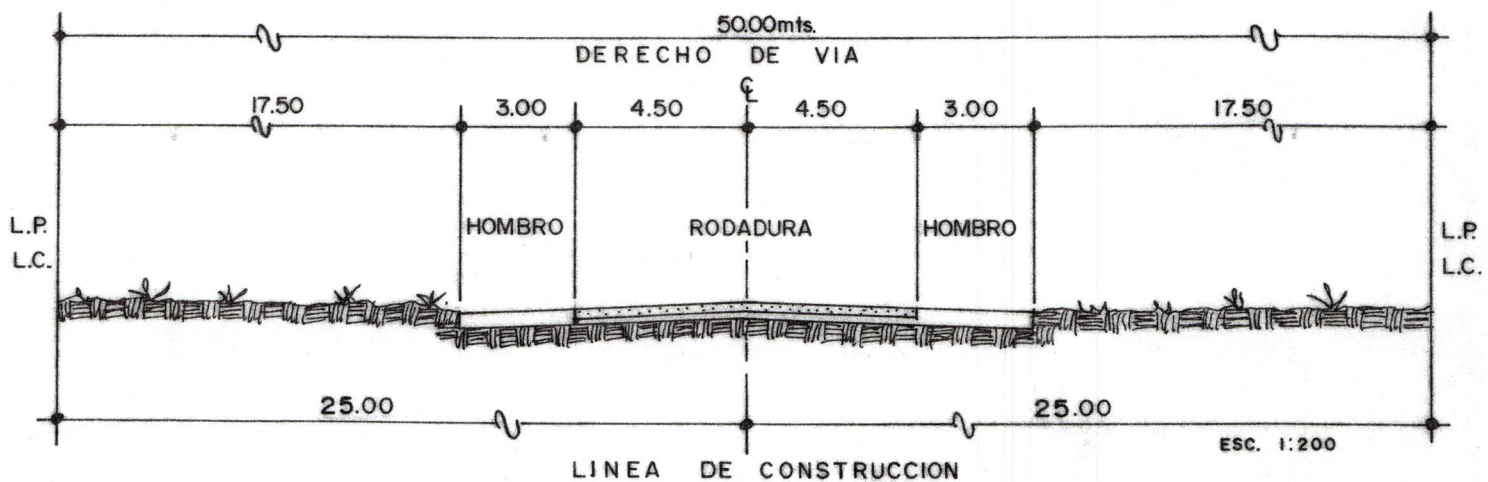


## **B** CARRETERA INTERAMERICANA (Dividida en tres tramos)

Tramo N° 1

DERECHO DE VIA: 50.00 MTS.

LINEA DE CONSTRUCCION: 25.00MTS.



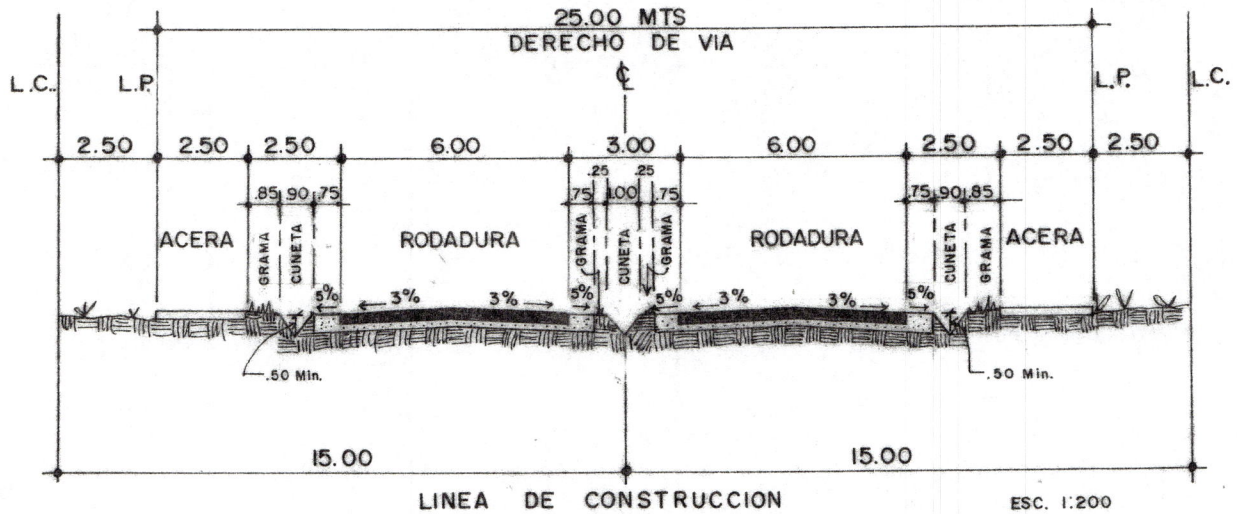


C

### VIA(S) DE CIRCUNVALACION

DERECHO DE VIA : 25.00 MTS.

LINEA DE CONSTRUCCION : 15.00 MTS



D

### VIAS PRINCIPALES

DERECHO DE VIA : 20.00 MTS.

LINEA DE CONSTRUCCION : 12.50 MTS.

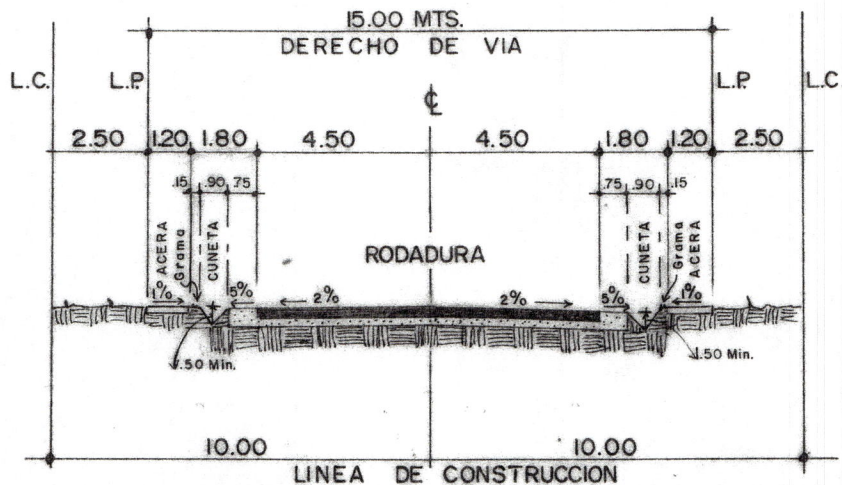
NOTA : Observar gráfico del tramo N° 3 de la carretera Interamericana

E

### VIAS SECUNDARIAS

DERECHO DE VIA : 15.00 MTS.

LINEA DE CONSTRUCCION : 10.00 MTS.

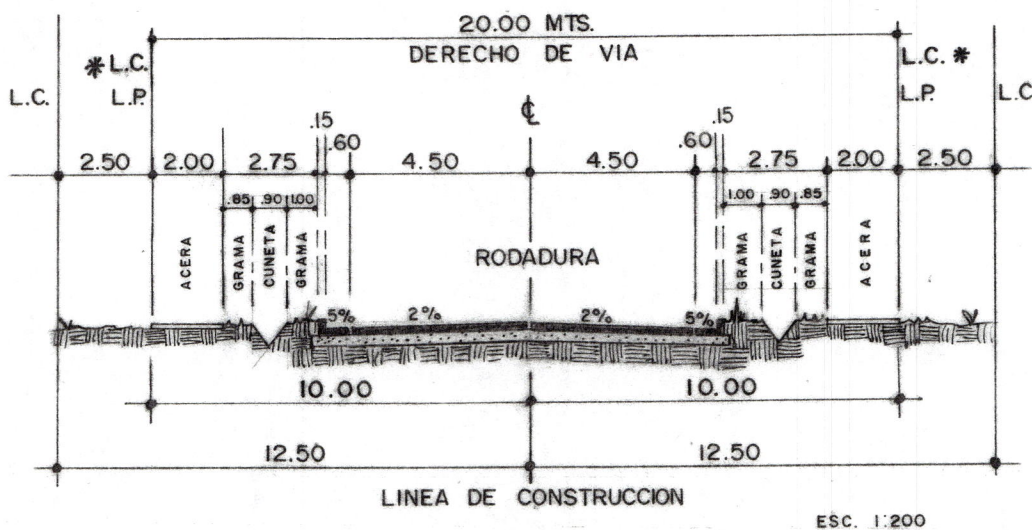


## CARRETERA INTERAMERICANA

### Tramo N° 2

DERECHO DE VIA: 20.00 MTS.

LINEA DE CONSTRUCCION: 12.50 MTS.

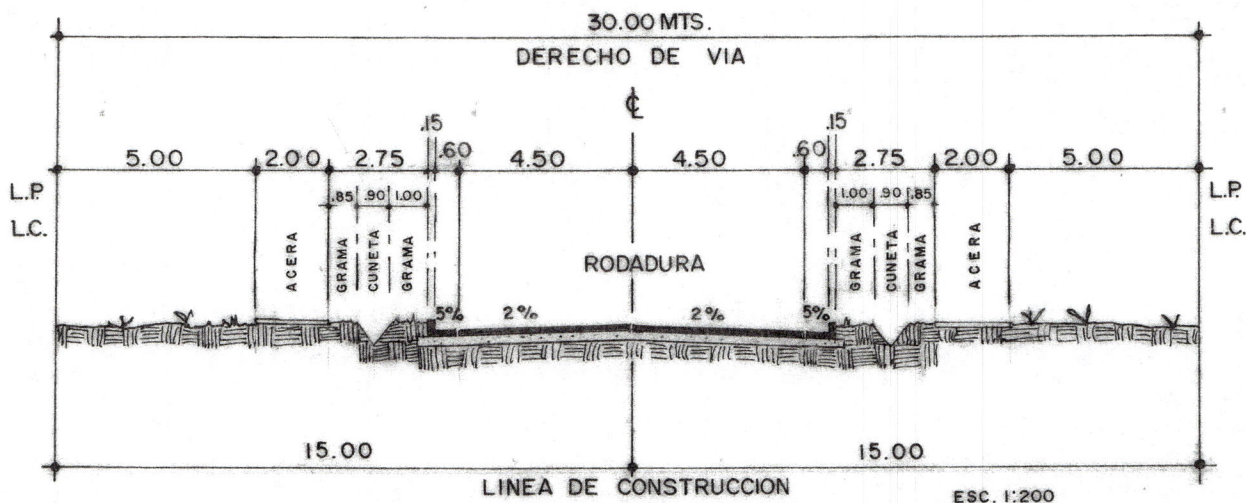


## CARRETERA INTERAMERICANA

### Tramo N° 3

DERECHO DE VIA: 30.00 MTS.

LINEA DE CONSTRUCCION: 15.00 MTS.

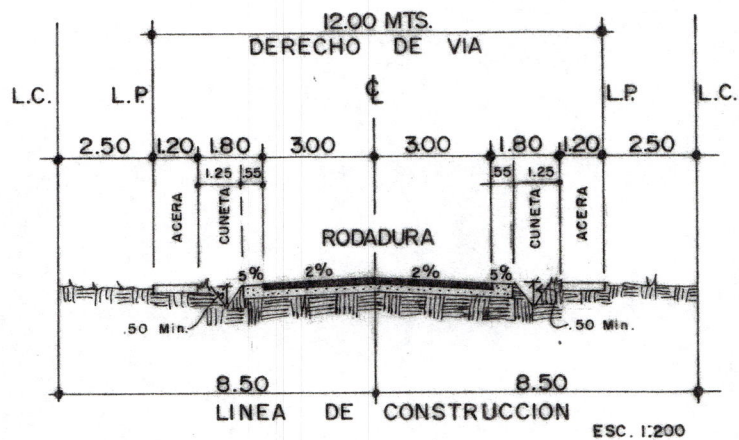


NOTA: LA LINEA DE CONSTRUCCION (L.C.) DE 10.00mts. SE DA EN EL TRAMO N°3 DE LA CARRETERA INTERAMERICANA.



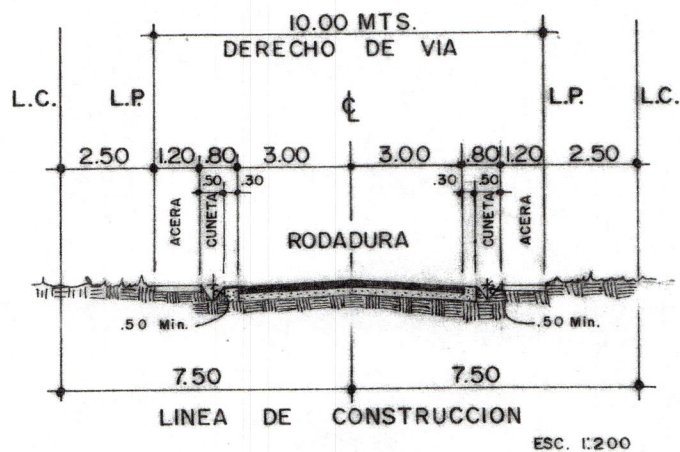
### VIAS COLECTORAS

DERECHO DE VIA: 12.00 MTS.  
LINEA DE CONSTRUCCION: 8.50 MTS.



### VIAS LOCALES

DERECHO DE VIA: 10.00 MTS.  
LINEA DE CONSTRUCCION: 7.50 MTS.

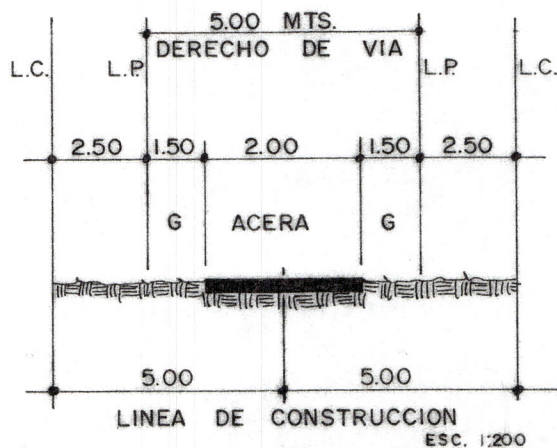


### VIAS PEATONALES

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

Nota :

A : ACERA  
G : GRAMA



## 5. Administración del Documento

### 5.1. Disposiciones Generales

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



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

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

## 5.2. Sobre Urbanizaciones y Parcelaciones

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

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

- c. Todos los lotes resultantes de una segregación deberán tener accesos directos a una vía pública.
- d. Todo documento de compra - venta o de traspaso de lotes deberá contar con la aprobación de las oficinas correspondientes ajustándose a los requisitos mínimos de cada zona, salvo casos especiales que serán resueltos por el Ministerio de Vivienda.
- e. Quedan excluidos de todas las limitaciones y condiciones mínimas exigidas en este documento aquellas edificaciones y lotes ya construidos y establecidos con anterioridad a la vigencia de la presente ordenanza.
- f. Igualmente quedan excluidos de todas las condiciones exigidas para cada zona, aquellas edificaciones residenciales destinadas a viviendas de interés social, en cuyo caso, el Ministerio de Vivienda desarrollará normas específicas para cada proyecto, de común acuerdo con el Municipio.



DOCUMENTOS ADICIONALES

MINISTERIO DE VIVIENDA  
Dirección General de Desarrollo Urbano

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

DEFINICIONES

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

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

ETAPA INICIAL

Ia. Etapa o Aprobación Provisional:

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

En los casos de urbanización se acompañarán los documentos siguientes:

- Tres (3) copias heliográficas conteniendo:

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

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



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

#### ETAPA INTERMEDIA

##### IIa. Etapa o Aprobación de los Planos de Construcción:

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

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

Para la aprobación será necesario entregar las siguientes copias:

Dos (2) juegos completos en copias heliográficas.

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

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

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

#### ETAPA FINAL

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

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

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

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

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



MINISTERIO DE VIVIENDA  
DIRECCION GENERAL DE DESARROLLO URBANO  
DEPARTAMENTO DE CONTROL DE DESARROLLO URBANO

DECLARACION DE INTENCION DE PARCELAR O URBANIZAR:

PROVINCIA \_\_\_\_\_ DISTRITO \_\_\_\_\_

CORREGIMIENTO \_\_\_\_\_ FECHA \_\_\_\_\_

I. INFORMACIONES GENERALES:

1. Nombre del Propietario \_\_\_\_\_

2. Dirección Postal \_\_\_\_\_

Ciudad \_\_\_\_\_ Teléfono \_\_\_\_\_

3. Nombre de la Propiedad \_\_\_\_\_

4. Registro: FINCA \_\_\_\_\_ TOMO \_\_\_\_\_ FOLIO \_\_\_\_\_

5. Ubicación de la Propiedad \_\_\_\_\_

6. Nombre del Arquitecto Responsable \_\_\_\_\_

Licencia N° \_\_\_\_\_ Teléfono \_\_\_\_\_

II. INTENCION DEL PROPIETARIO:

1. Parcelar \_\_\_\_\_ Urbanizar \_\_\_\_\_

2. Propósitos: VENTA \_\_\_\_\_ Arrendamiento \_\_\_\_\_

3. Usos Proyectados: Residenciales \_\_\_\_\_ Comerciales \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ Industriales \_\_\_\_\_ Mixtos \_\_\_\_\_

Otros \_\_\_\_\_

4. Nombre del Profesional encargado del Proyecto \_\_\_\_\_

5. Observaciones Generales:

---

---

---

---

III. ANTECEDENTES:

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

IV. DESGLOSE DE AREAS:

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



3. Area útil de lotes \_\_\_\_\_

% del Area  
Util de lotes

4. Areas de Uso Público 1/ \_\_\_\_\_

	Usos	Area	%
4.1.	_____	_____	_____
4.2.	_____	_____	_____
4.3.	_____	_____	_____
4.4.	_____	_____	_____
4.5.	_____	_____	_____

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

\_\_\_\_\_  
(Firma del Propietario o res-  
ponsable legal)

\_\_\_\_\_  
(Firma del Arquitecto Responsable)  
(Sello)

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

INFORMACION ADICIONAL SOBRE URBANIZACIONES

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

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

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

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

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

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

---

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



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

PROCEDIMIENTO PARA LA APROBACION  
DE SEGREGACIONES Y ACOPLAMIENTO DE FINCAS

A. Traer cinco (5) copias heliográficas de los planos al Ministerio de Vivienda

Las copias deberán contener los siguientes datos:

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



B. Observaciones Generales:

1. No se aceptarán copias "XEROX", solamente copias heliográficas.
2. Si el lote o lotes pertenecen a una urbanización; deberá anotarse el nombre de la misma.
3. Como último trámite, la persona que desee inscribir la segregación de su lote; deberá llevarlo al Registro Público.

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

4. La Dirección General de Desarrollo Urbano del Ministerio de Vivienda llevará a cabo las investigaciones pertinentes. Los casos que ameriten inspección al sitio, se harán por un funcionario de esta Dirección.

5. Temporalidad:

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

---

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

MINISTERIO DE VIVIENDA  
Dirección General de Desarrollo Urbano

NORMAS MINIMAS PARA URBANIZACIONES RURALES: \*

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

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

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

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

C A L L E S

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

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

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



## Normas de Desarrollo Urbano:

Area Mínima de Lote: Al proveerse acueducto y alcantarillado 200 - 300 m<sup>2</sup>. mínimo. Al proveerse de acueducto 600 m<sup>2</sup>. como mínimo. Sin acueducto y sin alcantarillado 1000 m<sup>2</sup>. Cuando el suelo es arcilloso o poco absorbente deberá consultarse con Salubridad para determinar tamaño mínimo de lote.

Densidad de población: 225H/Ha. máximo

Frente mínimo: 15.00 mts. \*\*\*

Fondo mínimo de lote: 30.00 mts. \*\*\*

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

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

Altura de edificación máxima: Planta baja y un alto.

Area de construcción: 100% del área construible.

Area de ocupación: 50% del área del lote.

Area libre: 50% del área del lote.

---

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

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

\*\*\* Varía según los servicios de la parcelación.

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

A. Entrega y Retiro de Documentos

La entrega de todos los documentos relativos a las solicitudes para cambios específicos, deberá hacerse en el Departamento de Archivos y Correspondencia del Ministerio de Vivienda.

A su entrega, cada documento será debidamente fechado y anotado en el libro de registro, y por los documentos completos, recibirá un número de entrada; a quien entregue los documentos y planos se le hará entrega de una constancia donde se indica el contenido de lo recibido, el número de registro y la fecha de entrada. Al retirarlo lo hará en la Sección Control de Desarrollo de la Dirección General de Desarrollo Urbano, en donde se le entregará un acta debidamente fechado y autenticado.

B. Documentos Requeridos

1. Para Cambios de Usos del Suelo o Zonificación

a. Documentos Generales

Solicitud formal en papel sellado que dirige el propietario y el arquitecto responsable, al Director General de Desarrollo Urbano, donde detalla:

- a.1 Registro de la propiedad (finca, tomo, folio, No. de lote, área de lote), nombre y cédula del propietario y No. de teléfono, nombre y licencia del arquitecto responsable y No. de teléfono.
- a.2 Ubicación de la propiedad (calle o Avenida, barrio, corregimiento) y zonificación vigente.
- a.3 Razones que ameriten el cambio solicitado.



b. Documentos Especiales:

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

2. Requisitos para cambios de líneas de construcción:

a) Documentos Generales: solicitud en papel sellado que dirige el arquitecto responsable al Director General de Desarrollo Urbano del Ministerio de Vivienda, conteniendo los siguientes datos:

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

b) Documentos Especiales:

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

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

1. Temporalidad:

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

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

## 2. Etapas del trámite:

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

- b. Criterios de decisión:

- b.1 Para cambios de Zonificación:

En base al informe técnico realizado, la Dirección General de Desarrollo Urbano del Ministerio de Vivienda promulgará una NOTIFICACION aprobando o negando el cambio solicitado.

- b.2 Para cambios de Líneas de Construcción:

En el caso de aprobar el cambio de línea de construcción de una calle se elabora una resolución de la Dirección General de Desarrollo Urbano, la cual firma el Director de la misma.

Si el cambio de línea de construcción es para un proyecto específico, se formaliza a través de una NOTIFICACION.

En caso de ser negada la petición, se le informará al solicitante, en carta dirigida al peticionario, firmada por el Director General de Desarrollo Urbano.



NOTA :

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

3. Reconsideraciones y Apelaciones:

- a. Recibida una respuesta no satisfactoria, el solicitante podrá pedir una reconsideración, basado en nuevos argumentos y aporte de más detalles sobre el particular. Esta reconsideración será elevada al Director General de Desarrollo Urbano del Ministerio de Vivienda.
- b. En caso de que la reconsideración no sea favorable, el solicitante podrá apelar al Ministro de Vivienda.

REPUBLICA DE PANAMA

MINISTERIO DE VIVIENDA

Dirección General de Desarrollo Urbano

Resolución N° 8

(de 20 de junio de 1974)

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

El Ministro de Vivienda  
en uso de sus facultades legales,

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

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

R E S U E L V E :

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



## REGLAMENTO N° 1

### - PARTE PRIMERA -

#### REQUISITOS PARA LA PRESENTACION Y TRAMITACION DE LAS SOLICITUDES

##### I. PRESENTACION DE SOLICITUDES

###### A. De la Entrega y Retiro:

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

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

###### B. De los Documentos Requeridos:

###### 1. Documentos Generales:

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

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

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

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

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

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



## 2. Documentos Especiales:

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

## II. TRAMITACION DE SOLICITUDES

### A. De la Duración del Trámite:

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

### B. De las Etapas del Trámite:

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

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

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

C. De las Inspecciones a los Edificios:

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



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

- PARTE SEGUNDA -

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

I. PROCEDIMIENTO PARA EL PAGO

A. Disposiciones Generales:

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

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

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

B. Disposiciones Específicas:

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



pago de los servicios de tramitación, y se anexará junto a los demás documentos que acompaña la solicitud de incorporación.-

COMUNIQUESE Y PUBLIQUESE,

DR. ROBERTO VELASQUEZ.,  
MINISTRO DE VIVIENDA

LIC. PEDRO PEREIRA.,  
VICEMINISTRO DE VIVIENDA

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

1. Industrias Inofensivas o Livianas (II)

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



## 2. Industrias Molestas (Im)

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

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



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

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

### 3. Industrias Peligrosas (IP)

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



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

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

A.- Locales Comerciales:

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

B.- Locales de Servicios:

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

C.- Pequeños Talleres:

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

NOTA :

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

REQUISITOS PARA LA APROBACION DE PLANOS DE CONSTRUCCION  
EN EL MUNICIPIO DE LA CHORRERA

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

NOTA:

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



- b) Para casos de las vías en que no se les haya fijado el derecho de vía y/o línea de construcción los interesados deberán presentar memorial escrito a la oficina de Desarrollo Urbano de la ciudad de Panamá para la demarcación oficial de la misma.
- c) La demarcación de los ejes centrales, paramentos oficiales (líneas de propiedad) y, líneas de construcción a que se refiere este Plan Normativo, estarán a cargo de la oficina de Desarrollo Urbano de la ciudad de Panamá y contarán con la asesoría del Ministerio de Obras Públicas.
- d) El Municipio de La Chorrera velará para que todas las aceras de la ciudad sean construídas por el propietario de cada lote, tal como lo establece el artículo 1316 del Código Administrativo. El ancho de cada acera tendrá un mínimo de 1.20 mts. para las áreas residenciales y de 2.50 mts. para las áreas comerciales o de gran actividad.
- e) Cuando así se requiera, el Municipio de La Chorrera podrá desarrollar un plan de construcción de aceras en determinados sectores de la ciudad, inversión que podrá cobrarse por el sistema de valorización o cualquier otra forma de pago que disponga el municipio.