

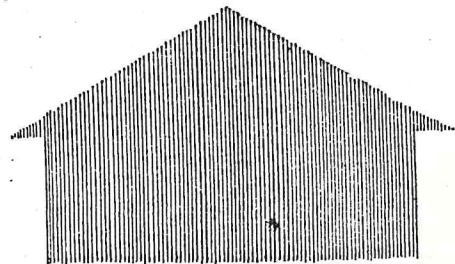


MINISTERIO DE VIVIENDA



MUNICIPIO DE LOS SANTOS

PLAN NORMATIVO DE LA VILLA DE LOS SANTOS



REPUBLICA DE PANAMA — 1985

PLAN NORMATIVO
normas de desarrollo
para la
VILLA DE LOS SANTOS

ES OFICIAL O NO ?



MUNICIPIO DE LOS SANTOS

DEPARTAMENTO DE PLANIFICACION DE ASENTAMIENTOS HUMANOS

DIRECCION GENERAL DE DESARROLLO URBANO

SECRETARIA TECNICA

MINISTERIO DE VIVIENDA

1985

MINISTERIO DE VIVIENDA
SECRETARIA TECNICA DE PLANIFICACION
DIRECCION GENERAL DE DESARROLLO URBANO

PLAN NORMATIVO

NORMAS DE DESARROLLO URBANO
PARA LA VILLA DE LOS SANTOS

PROGRAMA DE ASISTENCIA TECNICA MUNICIPAL

1 9 8 5

DR. ROBERTO VELASQUEZ A.
Ministro de Vivienda

LIC. PEDRO PEREIRA
Vice-Ministro de Vivienda

ARQ. GEORGE KOURANY
Secretario Técnico
de Planificación

ARQ. JUVENAL HERNANDEZ
Director General de
Desarrollo Urbano

CONST. CARLOS ESPINO
Gobernador de la Provincia
de Los Santos

CONST. ROBERTO COHEN
Alcalde del Distrito de
Los Santos

OSCAR PATIÑO
Ing. Municipal de
Los Santos

H. R. CAMILO SAENS
Corregimiento Los Santos
Cabecera.

DIRECCION GENERAL DE DESARROLLO URBANO

Responsable del Estudio:

Dirección	Arq. Marta de Alvarez
Revisión	Arq. Marta de Alvarez
Ejecución	Arq. Aida Sánchez

Personal de Apoyo:

Dibujo	Jerónimo Ulloa Rubén Guerrero Pascual Miceli Carlos Bucknall Dálida Miquilato Lidia E. Castillo
Secretariado	Melva Anthony Rutilia de Salas

PRESENTACION

La Dirección General de Desarrollo Urbano del Ministerio de Vivienda, dando cumplimiento a las funciones que se establecen en la Ley Nº9 del 25 de enero de 1973, ha preparado el siguiente documento, producto del interés y preocupación de las autoridades locales y municipales de La Villa de Los Santos, con el propósito de orientarlos debidamente en el control ordenado del crecimiento físico de la ciudad.

Testimoniamos nuestro agradecimiento a todas las Instituciones y funcionarios públicos que han hecho posible esta publicación, en especial la valiosa participación y colaboración del Municipio.-

Atentamente,

ARQ. JUVENAL HERNANDEZ.,
Director General de Desarrollo Urbano.

ACUERDO MUNICIPAL N°
(de de de)

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

EL CONSEJO MUNICIPAL DE LA VILLA DE LOS SANTOS
en uso de sus facultades legales,

CONSIDERANDO :

Que la Ley N°9 de 25 de enero de 1973 faculta al Ministerio de Vivienda para "levantar, regular y dirigir los planes reguladores, lotificaciones, zonificaciones, urbanizaciones, mapas oficiales, líneas de construcción y todos los demás asuntos que requiera la planificación de las ciudades, con la cooperación de los municipios y otras entidades públicas;

Que la Dirección General de Desarrollo Urbano del Ministerio de Vivienda, ha elaborado un Reglamento de Zonificación para la Villa de los Santos, 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 17 de la Ley N° 106 de 8 de octubre de 1973, sobre Régimen Municipal en su acápite 10, faculta al Consejo Municipal para "Reglamentar el uso, arrendamiento, ventas y adjudicación de solares o lotes y demás bienes municipales que se encuentren dentro de las áreas y ejidos de las poblaciones y de los demás terrenos municipales.

ACUERDA :

ARTICULO 1 : Aprobar el Reglamento de Zonificación, contenido en el Plan Normativo para la Villa de Los Santos desarrollado por el Ministerio de Vivienda en de , según planos y documentos presentados a este Municipio.

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

ARTICULO 2: Adoptar las normas y demás disposiciones de desarrollo urbano que aparecen en el Plan Normativo de la Villa de Los Santos, 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 3: Este Acuerdo comenzará regir a partir de su sanción.

Dado en la Villa de Los Santos a los () días del mes de de mil novecientos ochenta y ().

EL PRESIDENTE,

LA SECRETARIA,

C O N T E N I D O

	<u>PAGINA</u>
PRESENTACION.....	
ACUERDO MUNICIPAL.....	
RESOLUCION MINISTERIAL.....	
INTRODUCCION.....	
OBJETIVOS Y METAS.....	
1. PROPUESTA ESPACIAL.....	1
1.1. Síntesis del Plan Regulador.....	1
1.2. Distribución de los Usos del Suelo.....	3
1.3. Vialidad.....	7
2. EXPLICACIONES GENERALES.....	
2.1. Glosario de Términos Técnicos.....	10
2.2. Esquema gráfico de las Normas de Desarrollo Urbano.....	15
2.3. Excepciones sobre el uso residencial.....	16
2.4. Disposiciones sobre el uso comercial e industrial.....	17
2.5. Restricciones a las industrias peligrosas o especiales.....	19
2.6. Disposiciones varias.....	19
2.7. Sistema de Cómputo de densidades.....	21
2.8. Requerimientos de estacionamientos.....	22
2.9. Detalles de estacionamientos.....	25
3. PLAN NORMATIVO.....	
3.1. Propósitos.....	26
3.2. Zonificación Urbana.....	26
3.3. Normas de Desarrollo Urbano.....	29

	<u>PAGINA</u>
3.3.1. Norma R.R. - (Residencial Rural...	30
3.2.2. Norma R.E. - (Residencial Especial.....	31
3.3.3. Norma P.H. - (Patrimonio Histórico)	33
3.3.4. Norma R ₁ - (Residencial Baja Densidad.....	35
3.3.5. Norma R ₂ - (Residencial Mediana densidad).....	36
3.3.6. Norma C ₂ - (Comercial Urbano)	38
3.3.7. Norma C ₃ - (Comercial Vecinal)	40
3.3.8. Norma I-L - (Zona Industrial Liviana).....	41
3.3.9. Norma In-a - (Zona Institucional Gubernamental)	43
3.3.10. Norma In-b - (Zona Institucional Educativa).....	44
3.3.11. Norma In-c - (Zona Institucional Religiosa).....	45
3.3.12. Norma In-d - (Zona Institucional Salud).....	46
3.3.13. Norma Rec-a - (Zona Recreativa Pasi- va).....	47
3.3.14. Norma Rec-b - (Zona Recreativa Activa).....	48
 4. VIALIDAD	 50
4.1. Clasificación.....	50
4.2. Secciones Típicas.....	51

4.3. Disposiciones sobre las vías públicas.....	52
4.4. Cuadro con los derechos de vías y líneas de construcción.....	56
5. ADMINISTRACION DEL DOCUMENTO.....	63
5.1. Disposiciones generales.....	63
5.2. Sobre Urbanizaciones y Parcelaciones.....	64

DOCUMENTOS ADICIONALES

1. Procedimientos para obtener la Aprobación de Parcelaciones y Urbanizaciones en la República de Panamá.....	67
2. Declaración de Intención de Parcelar o Urbanizar	70
3. Información adicional sobre Urbanizaciones.....	73
4. Procedimiento para la aprobación de Segregaciones y Acoplamiento de Fincas.....	75
5. Normas mínimas para Urbanizaciones Rurales.....	77
6. Procedimiento para tramitar Cambios de Usos de Suelo y Líneas de Construcción.....	79
7. Procedimiento para tramitar solicitudes de incorporación al Régimen de Propiedad Horizontal.....	83
8. Clasificación de las Industrias.....	91
9. Listado de pequeños Locales Comerciales y de Servicio.....	96
10. Requisitos para la aprobación de Planos de Construcción.....	97
11. Ley de Agua.....	
Esquema gráfico de las normas de desarrollo urbano.	98

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 Villa de Los Santos.....	57

MAPAS

1. Ubicación de la Villa de Los Santos.....	2
2. Areas de Expansión Poblacional hasta el año 2005.....	5
3. Usos del Suelo Propuesto.....	
4. Plan Vial Propuesto.....	

INTRODUCCION

La Villa de Los Santos es un centro urbano, en el cual localizamos actividades comerciales, administrativas y de servicios encaminados a servir a la población urbana y sus alrededores. De acuerdo a sus antecedentes históricos, ésta fue fundada en 1569, es una de las primeras ciudades del país, además de haber sido la primera Comunidad en proclamar la independencia de España, estas cualidades hacen de la Villa una población con características históricas, orientadas al reconocimiento de sus valores y potenciales.

Así también la Villa de Los Santos forma parte del "Centro de Crecimiento - Chitré - Los Santos", el cual presenta perspectivas favorables para la concentración de este tipo de actividades urbanas y regionales. Este rol involucra una serie de proyectos y programas para impulsar la economía del área; haciéndose necesario contar con un elemento legal para crear el control efectivo del crecimiento.

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

En la elaboración de este Plan se han considerado las recomendaciones planteadas para otros centros urbanos; principalmente en lo que se refiere a las áreas de lotes y a las densidades, las cuales se han ajustado a la realidad socio-económica de la Villa.

El Plan Normativo está constituido primeramente por las propuestas espaciales señaladas en el Plan Regulador del Desarrollo para la Ciudad de la Villa de Los Santos, haciendo énfasis en la distribución de los usos del suelo y en la vialidad.

La segunda parte consiste en una serie de explicaciones generales, entre los que podemos mencionar su glosario de términos técnicos, disposiciones sobre el uso residencial y el uso industrial y comercial, así como de las áreas destinadas para Patrimonio histórico.

La tercera parte contempla la zonificación propuesta, así como las normas de desarrollo urbano propuesto para las diferentes zonas entre las que se especifican las residenciales, comerciales, industriales, institucionales, de recreación y las áreas destinadas para patrimonio histórico.

También, se estudian las servidumbres públicas, su clasificación, considerando las vías existentes y propuestas y una serie de disposiciones sobre las vías públicas.

Finalmente, el plan incluye documentos adicionales que tienen vigencia para el control del desarrollo urbano, tales como: Procedimiento para obtener la aprobación de parcelaciones y urbanizaciones en la República de Panamá, procedimiento para tramitar cambios de usos de suelo y línea de construcción; sistema de bonificación, reglamentos de propiedad horizontal entre otros.

OBJETIVOS

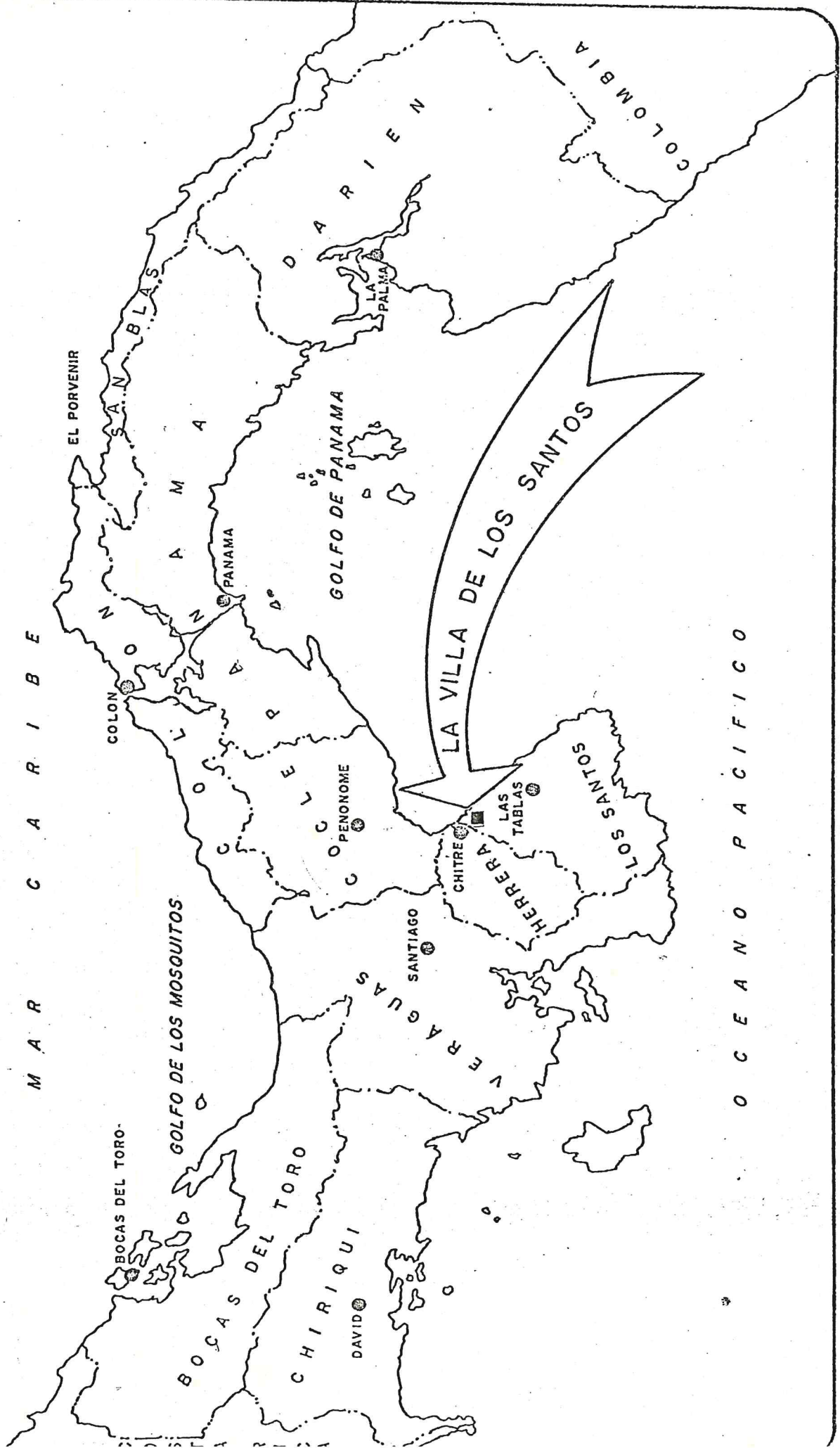
Básicamente, los objetivos que persigue la elaboración de este documento se pueden resumir así:

- 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 2005. 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.

El Plan Normativo para la Villa de Los Santos fue basada en el contenido y las propuestas presentadas en el Trabajo de Graduación "Plan Regulador de las Normas de Desarrollo Urbano para la Villa de Los Santos", elaborado por el Arq. Wigberto Guerrero en la Facultad de Arquitectura de la Universidad de Panamá.-



M A R C A R I B E

O C E A N O P A C I F I C O

UBICACION DE LA VILLA DE LOS SANTOS

Propuesta Espacial

1.- Síntesis de la propuesta:

El centro urbano de la Villa de Los Santos se encuentra ubicada al norte de la provincia de Los Santos; por ser la Villa de los Santos una ciudad de la época colonial su configuración está definida en su centro por un trazado tipo tablero de ajedrez, en esa forma siguió creciendo.

Así tenemos que para 1980 constaba con una población de 4,783 habitantes, distribuidos en una superficie de 289.2520 has.

Las estimaciones de población realizadas para la Villa de Los Santos^{1/}, nos indican que la ciudad, para los años 1995 constará con una población de 6,400 habitantes y para el 2005 se proyectó una población de 7,771 habitantes.

De acuerdo a las estimaciones de población y al área considerada como urbana cubre en: su totalidad 289.2520 has de los cuales 51.41 has, se encuentran desarrollados en su totalidad. Se propone, se incremente los ejidos de la Villa para el cual se necesitará después de 1985 una mejor distribución de los usos del suelo.

^{1/} Tesis Plan Regulador de las Normas de Desarrollo para la Villa de Los Santos.-

Analizando el crecimiento de la población y su integración a los núcleos de desarrollo se propone la expansión de los ejidos. En términos de cifra se requerirán 64 has adicionales a las existentes con el cual totalizarán 353.2520 has., las hectáreas adicionales serán terrenos para los usos residenciales y complementarios para servicios públicos y el aprovechamiento de los recursos naturales, además para integrar las propuestas vialidad a los desarrollos urbanos.

2.- Distribución de los Usos de Suelo propuestos

Vivienda:

En términos de vivienda se espera que del período 1985 a 1995 el incremento de población es de 2,500 habitantes, los cuales representan un aumento de 226 soluciones de viviendas, utilizando un promedio familiar de 5 personas por vivienda.

Para el período 1995 a 2005 se prevee una necesidad de 274 soluciones de vivienda de acuerdo al incremento poblacional.

En resumen al término de 2005 se requerirán una 545 nuevas soluciones de vivienda, las cuales atenderán a los diferentes sectores involucrados para dar respuesta al problema habitacional.

Educación:

El análisis del aspecto educacional en la Villa de Los Santos, nos muestra que para el año meta habrá un incremento considerable en la población escolar, en todos los niveles, así para el 2005 se propone una superficie de 5 has + 4255 m² distribuidos así para la

enseñanza primaria será necesario establecer dos turnos en la escuela existente y la construcción de 5 aulas adicionales a las existentes, en términos de espacios se prevee una superficie de 0.3884 m².

A nivel secundario se hace necesario la construcción de 8 aulas adicionales a los colegios existentes para el cual se propone .2860 m². A nivel universitario actualmente está en construcción un edificio del Centro Regional de la Universidad Tecnológica, el cual extenderá sus servicios la población de azuero, la superficie destinada para esta instalación es de 4 has + 7,511 m².

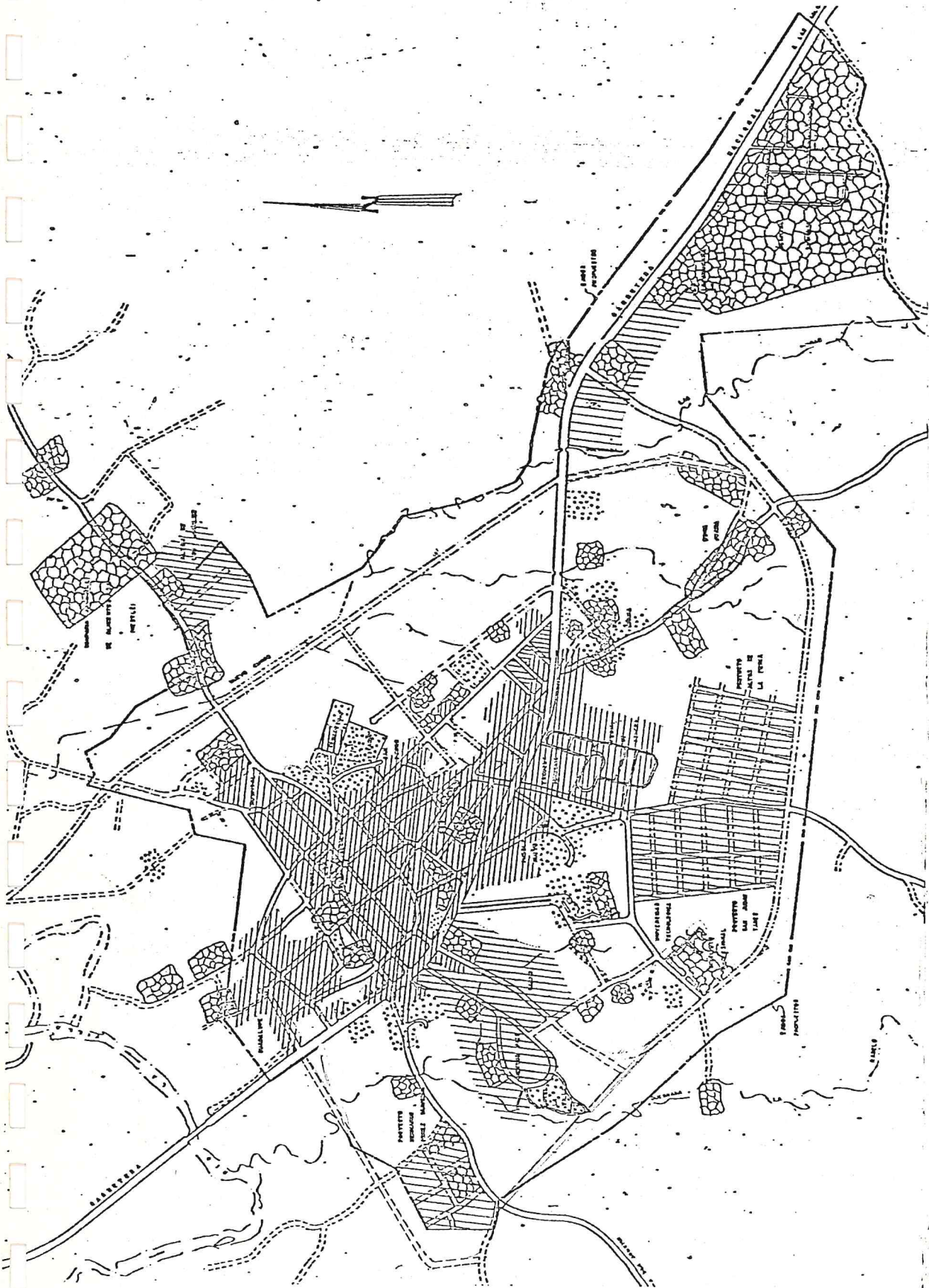
Salud:

En el aspecto salud, existen ciertos fallos en relación a la atención a los pacientes, ya que el número de clínica y hospitales, deben cubrir las necesidades de la población lo que no ocurre actualmente. El hospital Regional de Azuero debe ofrecer una evidencia más especializada ya que sus instalaciones lo permiten y cuenta con un área para la expansión física.

Este hospital ofrece sus servicios a la provincia de de Herrera y Los Santos.

Comercio:

Las actividades comerciales se desarrollan a lo largo de la carretera nacional, apreciándose una franja de esta carretera frente al mercado público y la otra franja a la entrada de la barriada Doña Juana. También se desarrollan ciertas actividades comerciales a lo largo de la calle José Vallarino. El comercio en estos sectores muestran un su aspecto físico deterioro por lo que recomendamos mejorar sus estructuras de manera que



■■■■ AREA OCUPADA 1960 - 42,92 HAS
 ■■■■ AREA OCUPADA 1970 - 57,20 HAS
 ■■■■ AREA ENDESARROLLO Y A DESARROLLAR
 ■■■■ AREA OCUPADA 1984 - 120,08 HAS

AREA DE EXPANSION POBLACIONAL

represente el uso comercial.

El uso comercial existente es de 5.5 has y se proponen para el 2005 9.47 has. Para el uso comercial urbano se propone aumentar 2.94 has a las 3.0 has. existentes, para el cual se plantean 5.34 has. En lo que respecta al comercio de barrio o vecinal se incrementará en 1.03 has., adicionales a los 2.5 has existentes, sumando un área de 3.53 has.

Uso Industrial:

Las actividades industriales en la Villa de Los Santos, son escasas debido a su cercanía con la ciudad de Chitré, las industrias existentes en la Villa de Los Santos, se localizan en forma dispersa.

Se plantean 3 áreas para uso industrial en general, encontramos un área ya establecido de tipo molesto (destiladora Azuero).

Además se presentó la alternativa de un uso industrial liviano, a final de la Ave. Rufino Alfaro, próximos a donde actualmente se localizan las Cía distribuidoras de Colchones y la Cía Coneco de Azuero. En total se propone una superficie de 9.39 has para el uso industrial.

Áreas Verdes:

La estimación de las áreas verdes y de recreación nos indican que al año 2005, el centro urbano de la Villa, necesitará una superficie de 15.26 has; se planteó, la habilitación de áreas de recreación en toda la ciudad, la instalación de parques infantiles, también se propone acondicionar un balneario combinado con áreas verdes en la ribera del Río J. Villa.

Areas Institucionales:

Para lograr un ordenamiento de las áreas institucionales se propone mejorar el estado físico de ciertas oficinas como de la Junta Comunal, biblioteca, estadística y censo y otros, este uso cubre una superficie de 4.2 has.

Areas de Patrimonio Histórico:

De acuerdo a los antecedentes histórico de la Villa de Los Santos se propone crear una zona de carácter especial, ya que en la misma encontramos monumentos histórico, como la iglesia y la Casa del Cabildo. Dentro de esta zona se plantea una Renovación de Tipo Colonial la cual dará realce y vistocidad al centro urbano. La zona de patrimonio histórico incluye un polígono de 5.06 has.

La creación de esta zona persiguiendo finalidades, la primera es conservar los elementos arquitectónicos y la segunda la transformación arquitectónica de estos elementos.

Todas las obras públicas que se harán dentro del área histórica, llevarán la intervención y vigilancia del Instituto Panameño de Turismo.

Vialidad:

Para mejorar el funcionamiento de la red vial existente en la Ciudad de Los Santos, es necesario primero proceder con la pavimentación de las calles que se encuentran en mal estado, segundo, se necesita de la planificación de nuevas vías y mejoras de la carretera nacional, a una vía de cuatro (4) carriles la cual mejorará el aspecto estético y contribuirá al descongestionamiento vehicular a lo largo de ésta.

Además está en proyecto una vía de circunvalación externa en su parte norte comunicara a la Villa de Los Santos con la Ciudad de Chitré, se hace necesario la construcción de un puente a través de ésta, la cual permitirá el paso de los caminos y vehículos pesados, tendrá una extensión de 2.5 kms. En su parte Sur, la vía de circunvalación de 2.9 km aproximadamente.

Otras propuestas son:

- Se propone la pavimentación de asfalto a la prolongación de la vía que conduce a la urbanización Garmo, la cual tiene una extensión de 300 mts.
- La construcción de la Calle San Mateo y Cruza detrás del estadio a encontrarse con la nueva vía Los Santos Chitré con una longitud de 500 mts.
- La prolongación de la calle 3 de Mayo desde la Calle Tomás Herrera hasta la Carretera Nacional.
- Todas estas recomendaciones aparecen sintetizados en el plano de vialidad el cual es complementado en el cuadro Nº2. Sobre los derechos de vías y líneas de construcción existentes y propuestos para la ciudad de Los Santos.-

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, tenderos, lavandería, escaleras, ascensores, servicios sanitarios, pasillos comunales, áreas de equipamiento electromecánico, etc.

Area Libre: es la superficie restante del lote, una vez deducida el área de ocupación. En el área libre se permitirá la construcción de aceras, planchas de estacionamiento, estructuras livianas como casetas, piscinas, juegos infantiles, terrazas cubiertas, etc.

* Para área verde o de jardinería se requerirá un 40% mínimo del área libre.

Cobertizo: sitio cubierto y con columnas que sirve para comunicar los edificios o elementos ambientales o para proteger las fachadas de los edificios, etc.

Comercial Urbano Central: aquel destinado a brindar facilidades comerciales a toda la población de una ciudad.

Comercial Vecinal o de Barrio: es el comercio que sirve para atender las necesidades de la población de una zona o sector en especial.

Densidad: es la relación entre el número de habitantes o unidades de vivienda correspondiente a una superficie.

Estacionamiento: es el lugar o edificación destinado a guardar y acomodar vehículos.

Estructura menor, liviana o removible: edificación independiente, adicionada a la construcción principal, que puede ser removida sin afectar o poner en peligro la estructura básica. Las columnas de la estructura se ubicarán a 1.00 mt. mínimo desde su cara exterior a la línea de propiedad.

Fachada o Pared Ciega: aquella pared o costado de una edificación que no tiene ningún tipo de abertura en su plano vertical. No se permitirán aparatos de aire acondicionado, ni extractores, cuando se encuentre sobre la línea de propiedad.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

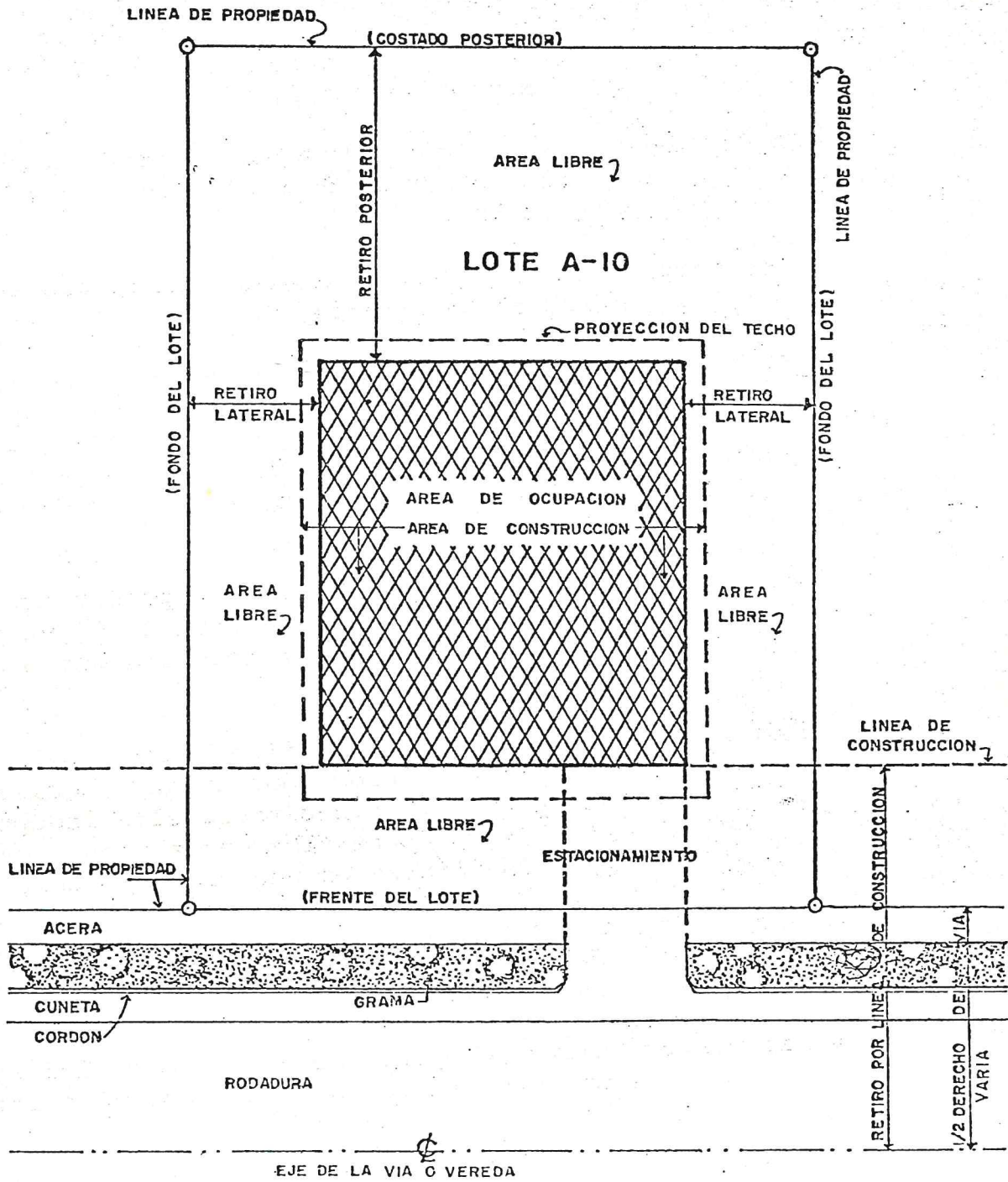
Residencial-Agrícola: es aquella vivienda ubicada en las zonas de producción agrícola.

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

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

- Servidumbre Vial:** es la distancia entre los dos paramentos oficiales o líneas de propiedad. Se entiende que es el derecho de paso o de vía.
- Servidumbre de Paso:** veredas peatonales para comunicar dos calles; una calle y hasta dos lotes, etc. Será de 3.00 mts. de ancho. La línea de construcción estará a 1.50 mts. del paramento oficial.
- Unidad de Vivienda:** toda estructura o edificación destinada a servir de domicilio o morada a una familia.
- Usos Complementarios:** es el uso compatible que se adiciona al uso principal.
- Uso Industrial:** es aquel donde se almacena, procesa, manufactura y distribuye un producto.
- Ventanas Altas:** abertura a más de 1.60 mts. de antepecho, medida a partir del nivel del piso acabado.
- Vía Pública:** superficie sobre la cual pueden transitar vehículos y peatones para ir de un punto a otro y es la que dá acceso a dos o más lotes.
- Viviendas de Apartamentos o Multifamiliar:** aquella edificación concebida como unidad arquitectónica y con áreas habitacionales independientes, aptas para albergar a tres o más grupos familiares en una misma parcela o lote.
- Vivienda Bifamiliar:** es aquella que agrupa dos unidades de vivienda en un mismo lote, en forma independiente.
- Viviendas en Hilera:** conjunto de tres o más viviendas en un lote, adosadas en sus costados laterales.
- Vivienda Unifamiliar Aislada:** es la edificación provista de áreas habitacionales destinadas a un solo grupo familiar, rodeada por área libre.

2.2. Esquema Gráfico de las Normas de Desarrollo Urbano.



2.3. Disposiciones sobre el Uso Residencial:

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

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

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

- Lotes con acueducto únicamente
Area Mínima = 600.00 M2.

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

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

2.4. Disposiciones sobre el Uso Comercial e Industrial:

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

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

a. Humo, polvo y desechos

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

b. Vapores, gases y emanaciones

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

c. Alcantarillado

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

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

d. Calor, frío, humedad o movimiento del aire

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

e. Ruido

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

f. Olor

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

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

g. Resplandor

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

2.5. Restricciones a las Industrias Peligrosas o Especiales

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

2.6. Disposiciones Generales

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

- b. En caso de estructuras subterráneas, como sótanos, tanques de combustibles, etc., que se lleven a cabo como usos accesorios de un edificio principal, y no sobresalgan de la superficie del lote, podrán localizarse dentro del área restringida por la línea de construcción pero sin pasar del paramento oficial o línea de propiedad.
- c. Cuando en la demarcación de las líneas de construcción resultaren espacios entre la antigua línea de construcción y la nueva, que anteriormente no formaban parte del lote, no se podrá hacer uso de ellos mientras el interesado no lo 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 (antejardines), la construcción de toda estructura menor removible, sin paredes, como terrazas, jardines, cercas, puertas cocheras, garages privados, pórticos y piscinas. En los casos que edifiquen columnas, estas estarán a 1.00 mt. mínimo de la línea de propiedad y la cara más saliente de la columna.
- f. Las estructuras de cobertizo, terrazas, garages y puertas cocheras deben ser además de fácil remoción independientes del resto de la estructura de la edificación. De ser necesaria la remoción a solicitud de las autoridades gubernamentales o municipales, ésta será sufragada por el propietario sin derecho a indemnización. Estas estructuras podrán estar ubicadas como mínimo a 0.30 mts. de la línea de propiedad. La canalización de las aguas pluviales de las cubiertas mencionadas en el punto "e" deben ser recogidas dentro de la línea de propiedad y el borde

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

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

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

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

2.7. Sistema de Cómputo de Densidades:

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

a. Unidad de Medida

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

b. Número de Personas por Unidad de Vivienda

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

c. Componentes de la Unidad de Vivienda

La unidad de vivienda tendrá como máximo los siguientes componentes: sala, comedor, tres recámaras, servicio sanitario, cocina, lavandería, cuarto de 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

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

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

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.

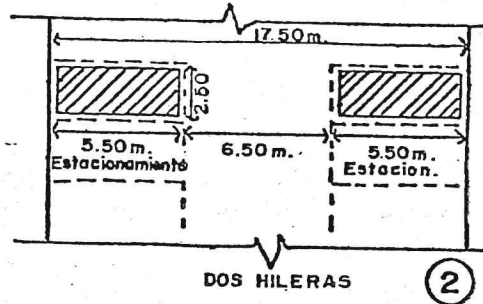
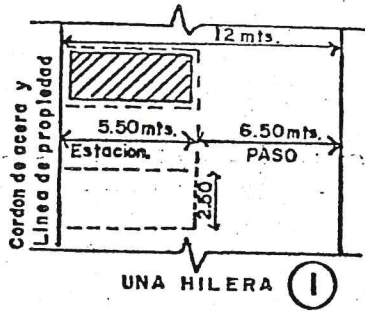
- a.3. Restaurantes, recinto -
para espectáculos públi-
cos y comercio en hote-
les 1 espacio por c/15
M2 de área de cons-
trucción.
- a.4. Habitación Tipo Motel 1 espacio por cada 2
cuartos.
- a.5. Apartamento Tipo Motel 1 espacio por cada 2
apartamento de una
o dos recámaras.

1 espacios por cada
apartamento de tres
o más recámaras.
- b. Hospitales
- b.1. Hospitales Generales 1 espacio por c/6
camas en hospitales
del Estado.

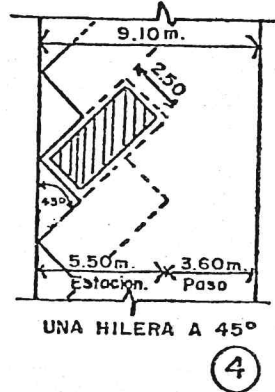
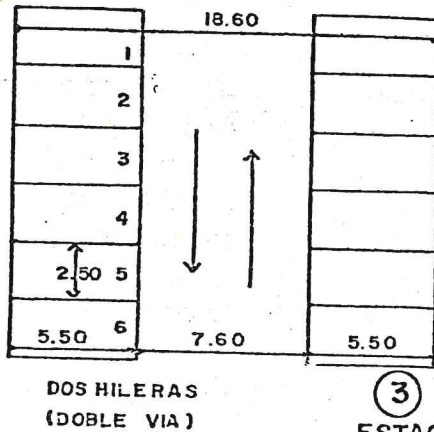
1 espacio por c/4
camas en hospitales
privados.
- b.2. Clínicas para consul-
torios solamente 1 espacio por
c/consultorio.
- c. Industria
- c.1. Establecimiento industrial 1 espacio por c/200
con depósito M2 de área total -
construída.
- c.2. Establecimiento industrial 1 espacio por c/100
con área comercial M2 de área para co-
mercio.
- c.3. Establecimiento industrial 1 espacio por c/100
con oficinas M2 de área para ofi-
cinas.
- d. Edificio para Oficina 1 espacio por c/100
M2 de área para ofi-
cinas.
- d.1. Bancos 1 x c/50 M2 de área
construída.

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

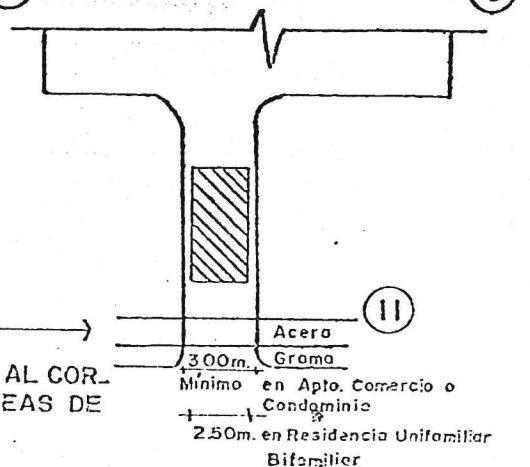
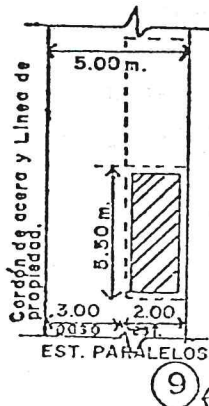
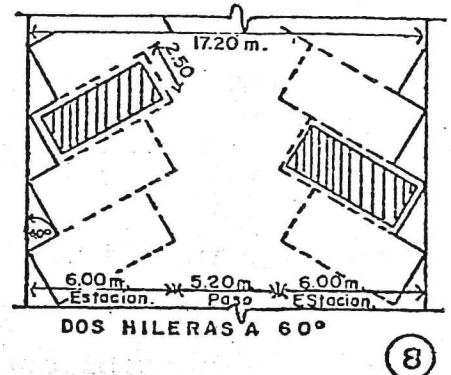
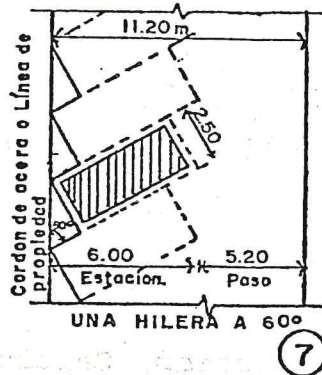
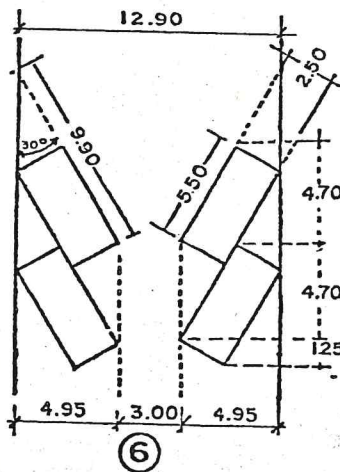
2.9. Detalles de Estacionamientos



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



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



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

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

3.- PLAN NORMATIVO:

3.1. Propósitos:

El Plan Normativo tiene como propósitos fundamentales es ordenar y regular el futuro uso de la tierra, a través de las herramientas elementales que reglamentan el desarrollo urbano, como son los planos de zonificación, el plano oficial y las normas de desarrollo.

En el plano de zonificación se determinan las zonas en las que se han dividido el área estableciendo requisitos (concernientes a usos de suelo, superficie, y dimensiones de lotes, densidad de población, etc.) que aseguran un ordenamiento lógico en el espacio urbano.

El plano oficial sirve para proveer y conservar los espacios de las vías públicas y de las facilidades comunales; además orienta en todo lo relacionado a éstas, como lo son los ensanches, las prolongaciones, cierres de vías, derechos de vías y líneas de construcción.

3.2. La Zonificación Urbana:

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

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

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

Las zonas establecidas y su respectiva nomenclatura son las siguientes:

a) Zona Residencial

a.1. Zona R-R o zona residencial - rural para viviendas hasta una densidad neta de

a.2. Zona R-1 o zona residencial de baja densidad para viviendas unifamiliares y bifamiliares hasta una densidad neta de 100 hab/has.

a.3. Zona R-E o zona residencial especial para viviendas unifamiliares, bifamiliares y casas en hilera hasta una densidad neta de 300 hab/has.

a.4. Zona R-2 o zona residencial de mediana densidad para viviendas unifamiliares, bifamiliares, casas en hileras y edificios de apartamentos hasta una densidad neta de 500 hab/has.

- a.5. Zona PH o Zona de Patrimonio Histórico
- b) Zona Comercial
 - b.1. Zona C-2 o zona comercial urbana o comercio central.
 - b.2. Zona C-3 o zona comercial vecinal o comercio de barrio.
- c) Zona Industrial
 - c.1. Zona I o zona industrial liviana o inofensiva.
- d) Zona Institucional
 - d.1. Zona In-a o zona institucional gubernamental.
 - d.2. Zona In-b o zona institucional educativa.
 - d.3. Zona In-c o zona institucional religiosa.
 - d.4. Zona In-d o zona institucional de salud.
- e) Zona Recreativa
 - e.1. Zona Rec-a o zona recreativa pasiva.
 - e.2. Zona Rec-b o zona recreativa activa.

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. Respecto al Río La Villa, las medidas de control deben ser más severas si se toma en cuenta su función de fuente abastecedora de agua potable. En este caso, será necesario que toda construcción o desarrollo que se efectúe cerca del Río La Villa sea consultado con el Ministerio de Obras Públicas para establecer una servidumbre fluvial funcional. 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 3.00 metros 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 del Distrito de Chitré 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.

2.- Normas de Desarrollo:

Densidad neta hasta:	50 personas/hectáreas. (5 unidades de vivienda/has.)
Area mínima de lote:	1,200.00 M2.
Frente mínimo de lote:	25.00 mts.
Fondo mínimo de lote:	48.00 mts.
Altura máxima:	Planta baja y un alto (ninguna estructura residencial podrá tener una altura mayor de 10 mts).
Area de ocupación:	30% del área del lote.
Area libre:	70% del área del lote.
Area de construcción:	50% del área del lote.
Línea de construcción:	5.00 mts. mínimo a partir de la línea de propiedad con frente a la calle.
Retiro lateral:	3.00 mts. mínimo.
Retiro posterior:	6.00 mts. mínimo.
Estacionamientos:	Un espacio dentro de la propiedad por cada unidad de vivienda.

RESIDENCIAL ESPECIAL (R-E)
UNIFAMILIAR, BIFAMILIAR Y CASAS EN HILERA

1.- Usos Permitidos:

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

2.- Normas de Desarrollo:

Densidad neta hasta:	300 personas por hectáreas (60 unidades de viv./has.)
Area Mínima de lote:	Vivienda unifamiliar: 250 M2. Vivienda bifamiliar: 200 M2., por unidad de vivienda. Casa en hilera: 150 M2., por unidad de vivienda.
Frente Mínimo de lote:	Vivienda unifamiliar: 10.00 mts. Vivienda bifamiliar: 7.50 mts./unidad. Casa en hilera: 6.00 mts./unidad.
Fondo Mínimo de lote:	25.00 mts.
Altura Máxima:	Planta baja y un alto.
Area de Ocupación:	60% del área del lote.
Area libre:	40% del área del lote.
Area de Construcción:	80% del área del lote.
Línea de Construcción:	2.50 mts., mínimo de la línea de 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 mts². ó menos, por unidad de vivienda se aplicará solamente a proyectos integrales de vivienda (casa y lote) que incluyan la habilitación de servicios públicos (calles, agua potable, sistema sanitario, tendido eléctrico, etc.) En los lotes mayores de 250 mts.², la ubicación de la casa es opcional.
2. Lotes de áreas mínimas a las indicadas, serán considerados en forma independiente, de acuerdo a sus bondades, por el Ministerio de Vivienda.
3. Para los efectos de aplicación de esta norma, en todos los casos, el área a desarrollar deberá contar o será provista por el urbanizador, de todos los servicios de infraestructura básicos (calles, acueducto, alcantarillado y energía eléctrica).

Zona de Patrimonio Histórico (P.H.)

Usos Permitidos:

En esta zona de carácter especial, se permitirá la construcción, reconstrucción, o modificación de edificios destinados a viviendas bifamiliares adosadas, en hilera, apartamento, culturales, institucionales, comerciales y sus usos complementarios, tales como: Edificios para bibliotecas, museo, oficinas municipales, semi-autónomas, gubernamentales, bancos, parques, restaurantes, refresquería, almacenes, pequeños talleres, etc. Estos usos complementarios y sus estructuras no deben constituir perjuicio a los vecinos o afectar en forma adversa el carácter histórico de la zona.

Los edificios deberán ajustarse a la concepción orgánica de las instituciones coloniales y espacios a través de la ampliación, los usos de elementos y materiales tradicionales, de acuerdo a las disposiciones propuestas para esta zona.

Las normas que se deben aplicar en esta zona son las propuestas para las zonas: R-2 C-2, C-3, institucional, recreativo e industrial liviano (pequeños talleres artesanales). Y además de ajustarse a los retiros indicados en el plan vial propuesto.

Además algunas normas aprobadas para regular la zona propuesta como patrimonio histórico, los cuales se proceden a describir:

- 1.- La oficina de ingeniería municipal del distrito de Los Santos, sólo otorgará permiso de construcción para los efectos de edificios en áreas ubicadas dentro de la zona propuesta como de patrimonio histórico.

- 2.- Todas las obras públicas dentro del área propuesta como patrimonio histórico se harán con la participación de Patrimonio Histórico.
- 3.- En el área propuesta para patrimonio histórico queda prohibido la colocación de señales, letreros, avisos, o anuncios, exceptuando los de tránsito, sin previa autorización de Patrimonio Histórico, el cual sólo podrá concederlos, si aquellos no demeritan las edificaciones o sus dimensiones y no impiden la contemplación de las mismas.

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

1.- Usos Permitidos:

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

2.- Normas de Desarrollo:

Densidad neta hasta:	100 personas/hectáreas. (20 unidades de vivienda por hectárea).
Area Mínima de lote:	Vivienda unifamiliar: 600 M2. Vivienda bifamiliar : 300 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 400 M2. */ Bifamiliar adosada: 200 M2 por unidad, máximo dos unidades. Casas en hilera: 150 M2 por unidad de vivienda. Apartamentos: 400 M2.
Frente mínimo de lote:	Vivienda unifamiliar: 10.00 mts. Vivienda bifamiliar: 7.00 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 N°5.

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 a 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 m ²
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.

COMERCIAL VECINAL O DE BARRIO: C-3

1.- Usos Permitidos:

En esta zona se permitirá la construcción o modificación de edificios relacionados con las actividades comerciales y profesionales de la vecindad o del barrio, siempre y cuando no perjudiquen o afecten el área residencial establecida.

El uso comercial o residencial se podrá dar en forma combinada o independiente, de acuerdo a la norma residencial de la zona. Para los efectos de la densidad, se regirá por la zonificación colindante más alta.

2.- Normas de Desarrollo:

Area mínima de lote:	200 M2 en la Zona R-E 300 M2 en la Zona R-1 y R-2
Frente mínimo de lote:	10.00 mts.
Fondo mínimo de lote:	25.00 mts.
Altura máxima:	Planta baja y un alto en R-E Planta baja y dos altos en las zonas R-1 y R-2.
Area de ocupación:	50% del área del lote.
Area libre:	50% del área del lote.
Area de construcción:	100% del área del lote.
Línea de construcción:	La indicada en el plano de la urbanización aprobado.
Retiro lateral:	De acuerdo a la zonificación del área ó 1.50 mínimo, a cada lado. Se debe construir una cerca de protección de 1.80 mts. de altura en el área destinada a la actividad comercial.
Retiro posterior:	2.50 mts., en la Zona R-E 5.00 mts., en la Zona R-1 y R-2
Estacionamientos:	1 espacio por cada 80.00 M2 de área comercial. El uso residencial se regirá de acuerdo a sus normas.

- 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 Molestas (Im) e (Ia) Industrias Artesanales */.

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

2.- Normas de Desarrollo:

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

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

Estacionamiento: Un espacio por cada 150 M2. de área -
dedicada a uso industrial.
Un espacio por cada 100.00 M2. de uso
comercial u oficina.

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

- */ Para actividades como talleres artesanales o pequeñas industrias que cumplan con los requisitos de estacionamiento y de control de funcionamiento, se permitirán áreas mínimas de 300 mts.2 Frente mínimo de 10 mts y fondo 30.0 mts. Estacionamientos, 1 espacio por cada 100 mts. de área del taller.

NOTA:

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

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

ZONA In-a
CHITRE

ZONA INSTITUCIONAL-GUBERNAMENTAL: In-a

1. Usos Permitidos: Todas las instalaciones gubernamentales en general, dedicadas al servicio público y que es tén relacionadas al sistema administrativo de la provincia o del Estado, tales como: Gobernación, Alcaldía, Consejo Municipal, Juzgados, Fiscalías, Notarías, Instituciones Autónomas, Oficinas Ministeriales, Correos y Telégrafos, Bomberos, Guardia Nacional, etc. Y los usos complementarios requeridos para su funcionamiento integral, tales como: viviendas para el personal, tien das para uso interno, plazas, parques, capillas, etc., siempre y cuando, dichos usos complementarios y estructuras no cónstituyan perjuicio a los vecinos o afecten en forma adversa el carácter institucional gubernamental de la zona.

2. Normas de Desarrollo:

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

ZONA INSTITUCIONAL-EDUCATIVA: In-b

1. Usos Permitidos: Solo se permitirá la construcción, re construcción o modificación de edificios destinados a las actividades educativas y culturales en general, públicas y privadas, tales como: jardines de infancia, primarias, secundarias, vocacionales, técnicas, universitarias, bibliotecas, museos, teatros, galerías y los usos complementarios requeridos para su funcionamiento integral tales como: Viviendas para internados de estudiantes, tiendas de uso interno, capillas, etc., siempre y cuando, dichos usos complementarios y sus estructuras no constituyan perjuicios a los vecinos o afecten en forma adversa el carácter institucional educativo de la zona.

2. Normas de Desarrollo:

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

ZONA In-c
CHITRE

ZONA INSTITUCIONAL-RELIGIOSA: In-c

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

2. Normas de Desarrollo:

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

ZONA INSTITUCIONAL-HOSPITALARIA: In-d

1. Solo se permitirá la construcción, reconstrucción o modificación de edificios destinados a las actividades hospitalarias que requieran cierto aislamiento y tranquilidad, tales como: hospitales, clínicas comunales, policlínicas, centros médicos, centros de salud, unidades sanitarias, etc., y los usos complementarios requeridos para su funcionamiento integral tales como: viviendas para el personal, tiendas para uso interno, capilla, parques recreativos pasivos, etc., siempre y cuando, dichos usos complementarios no constituyan perjuicio a los vecinos o afecten en forma adversa el carácter institucional hospitalario de la zona.

2. Normas de Desarrollo:

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

ZONA Re-a
CHITRE

ZONA RECREATIVA-PASIVA: Re-a

1. Solo se permitirá la construcción, reconstrucción o modificación de edificios destinados a las actividades recreativas en general, relacionadas con el esparcimiento pasivo de la población, tales como: plazas, parques paseos, fuentes, monumentos, etc., y los usos complementarios requeridos para su funcionamiento integral tales como: viviendas para jardineros, tiendas para uso interno, pequeñas industrias de carácter artesanal, etc., siempre y cuando dichos usos complementarios no constituyan perjuicios a los vecinos o afecten en forma adversa el carácter institucional recreativo de la zona.

2. Normas de Desarrollo:

Area mínima de lote:

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

Frente mínimo de lote:

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

Fondo mínimo de lote:

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

Area de ocupación:

(por kioscos, fuentes, monumentos, etc.)

20% del área del lote.

Area libre:

80% del área del lote.

Area de construcción:

20% del área del lote.

Línea de construcción:

La indicada en el Plan Vial.

ZONA Re-b
CHITRE

ZONA RECREATIVA-ACTIVA: Re-b

1. Solo se permitirá la construcción, reconstrucción o modificación de edificios destinados a las actividades recreativas en general, donde la participación directa del individuo genera dinamismo o lo mantiene ligado a la actividad recreativa en todas las fases de su acción tales como: piscinas, estadios, gimnasios, balnearios, plazas de toros, canchas de tenis, juegos infantiles, campos deportivos en general, etc., y los usos complementarios requeridos para su funcionamiento integral, tales como: residencia temporal para deportistas, abarroterías, pequeñas industrias de carácter artesanal, clínicas de primeros auxilios, etc., siempre y cuando dichos usos complementarios no constituyan perjuicios a los vecinos, o afecten en forma adversa el carácter recreativo de la zona.

2. Normas de Desarrollo:

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

CUADRO No. 1

SINTESIS DE LAS NORMAS DE DESARROLLO - VILLA DE LOS SANTOS
USO RESIDENCIAL, COMERCIAL E INDUSTRIAL

NORMA	HAB/HAS.	USO PERMITIDO PRINCIPAL	AREA DE LOTE (M2)	FRENTE DE LOTE (M2)	FONDO DE LOTE (M)	RETIRO LATERAL	RETIRO POSTERIOR	OBSERVACION
R-R	50	Unifamiliar rural	1,200	25.00	48.00	3.00	6.00	Lotes agrí- colas
R-E	300	Unifamiliar Bifamiliar C. Hileras	250 200 150	10.00 7.50 6.00	25.00 25.00 25.00	1.50 (2)	2.50	
R-I	100	Unifamiliar Bifamiliar	600 300	15.00 7.50	30.00 30.00	1.50	5.00	
R-2	500	Unifamiliar Bifamiliar C. Hileras Aptos.	400 (1) 200 (1) 150 (1) 400	10.00 7.00 6.00 12.00	30.00	1.50 (2)	5.00	
C-2		Comercial Urbano	500	15.00	30.00	(3)	5.00	
C-3		Comercial Vecinal	200	10.00	25.00			
I		Industrial	1,000	20.00	40.00	(2)	(3)	
PH		P. Histórico						

(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:

El sistema vial urbano responde a la estructura histórica que posee la Villa de Los Santos y la cual trata de preservarse como patrimonio histórico.

Es por eso, que la clasificación de las vías se dá por la función que desempeñan las mismas y no a la clasificación por servidumbre como se hace normalmente.

Las mejoras propuestas para la red vial han tenido como base el aprovechamiento de las vías y calles existentes, ya que la aglomeración de las viviendas no permiten un trazado más regular y ordenado.

4.1. Clasificación:

Las vías públicas en la Villa de Los Santos están 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 las 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 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 señaladas tendrá las siguientes normas:

a) Vías Principales:

Derecho de vía (D.V.) = 25.00 Mts.

Línea de construcción (L.C.) = 15.00 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.) = 5.50 Mts.

*/ Las especificaciones de las vías colectoras descritas anteriormente, regirán para todas las urbanizaciones o parcelaciones que se realicen en la Villa de Los Santos, ya que las mismas describen el derecho de vía propuesto para este tipo de planificación vial.

e) Vías Peatonales: **/

Derecho de vía (D.V.) = 5.00 Mts.

Línea de construcción (L.C.) = 5.00 Mts.

4.3. Disposiciones sobre las Vías Públicas:

- a) Las nuevas urbanizaciones y parcelaciones que se autoricen por la oficina correspondiente de Desarrollo Urbano del Ministerio de Vivienda, 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.
- 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 correspondiente, 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

**/ La sección de la vía peatonal, se aplicará sólo cuando la vereda sirva de acceso principal a lotes. En los casos en que la vereda se utilice sólo para comunicar dos calles o un sector a otro, la servidumbre de la vía peatonal se podrá reducir a 3.00 Mts.

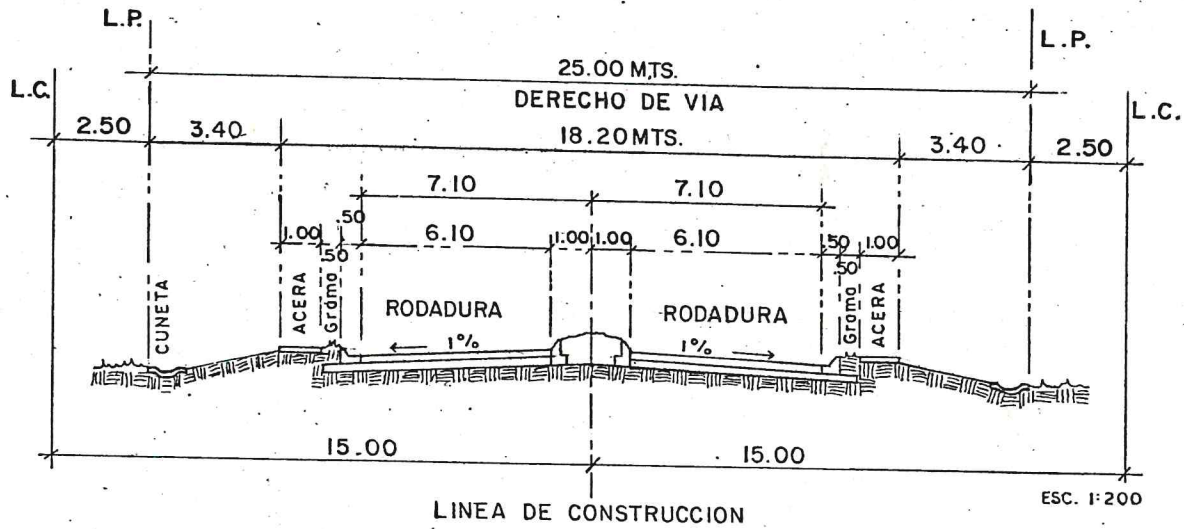
a cargo de la Oficina de Desarrollo Urbano correspondiente y contarán con la asesoría del Ministerio de Obras Públicas.

- d) El Municipio de la Villa de Los Santos 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 Villa de Los Santos, podrá desarrollar un plan de construcción de aceras en determinados sectores de la ciudad, inversión que podrá cobrarse por el sistema de valorización o cualquier otra forma de pago que disponga el Municipio.

SECCIONES IDEALES PARA LAS VIAS PUBLICAS

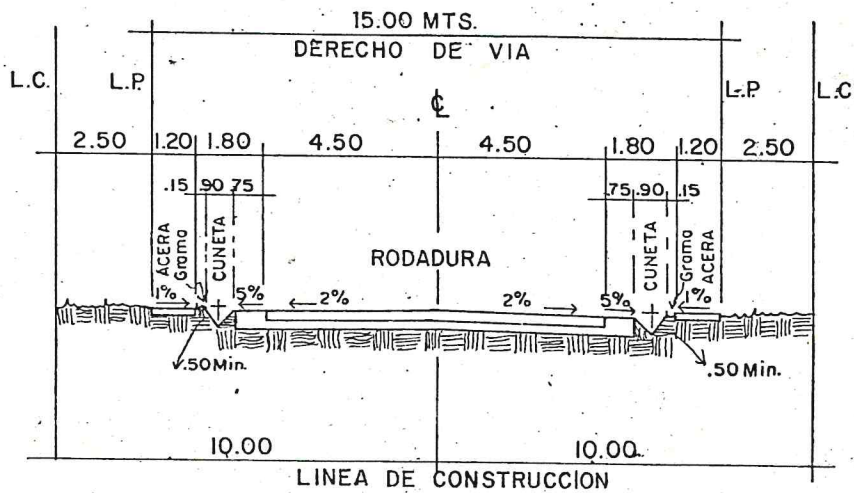
A- VIAS PRINCIPALES - CARRETERA NACIONAL

DERECHO DE VIA: 25.00 MTS.
LINEA DE CONSTRUCCION: 15.00 MTS.



VIAS SECUNDARIAS

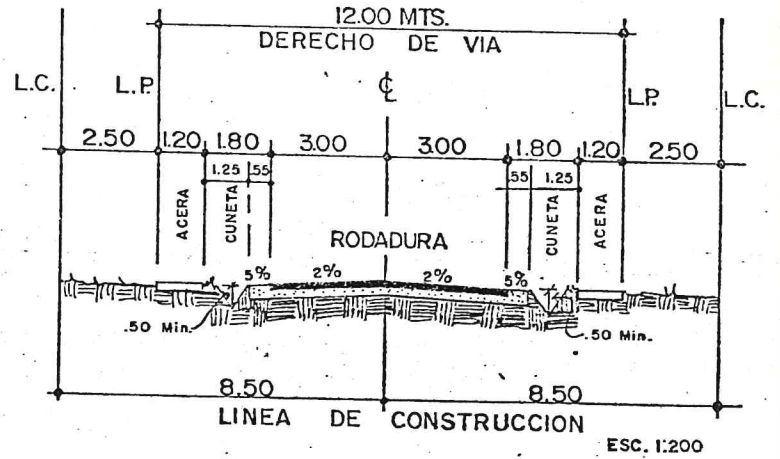
DERECHO DE VIA: 15.00 MTS.
LINEA DE CONSTRUCCION: 10.00



ESC. 1:200

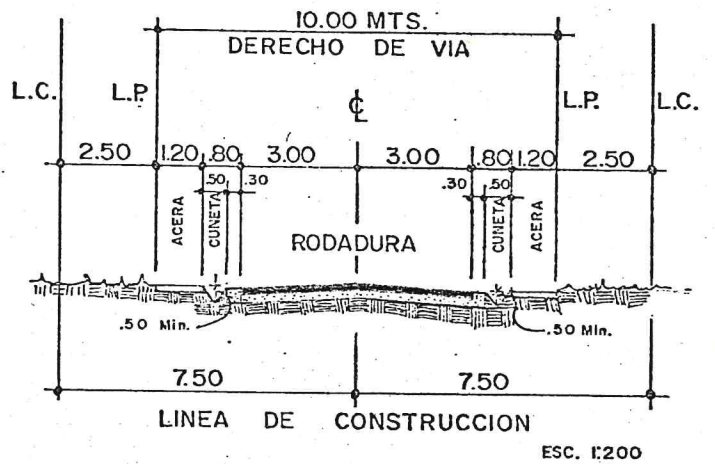
VIAS COLECTORAS

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.

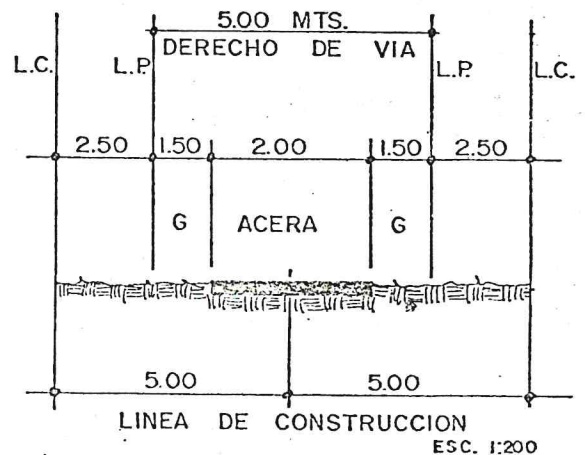


VIAS PEATONALES

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

Nota :

A : ACERA
 G : GRAMA



Cuadro No. 2

Derechos de Vías y Líneas de Construcción, Existentes y Propuestas para la Villa de Los Santos

NOMBRE DE LA VIA PUBLICA	DERECHO DE VIA (D.V.)	LINEA DE CONSTRUCCION
A. Vías Principales		
- Carretera Nacional (Desde el puente sobre el Río La Villa hasta los límites de ejidos con el Hospital Regional de Azuero).	25.00	15.00
B. Vías Secundarias:		
- Carretera de Circunvalación externa propuesta. En la parte Norte. (desde la Carretera Nacional en Los Santos hasta el futuro puente sobre el Río La Villa).	15.00	10.00
En la parte Sur. (Desde la intersección de la Carretera Nacional y la Calle Guadalupe, hasta la intersección con la Carretera Nacional)	15.00	10.00
Calle 4ta. Sur: Calle S/N Carretera a San Agustín (desde su inicio con la Carretera Nacional hasta los límites de ejidos).	15.00	10.00
Calle 6ta. A Sur. (desde su inicio con la Carretera Nacional hasta llegar al Hotel La Villa en toda su extensión).	15.00	7.50
Calle Ana María Moreno o Calle 7a. A Sur. (Desde su inicio con la Carretera Nacional hasta la intersección con la vía de circunvalación propuesta)	12.00	8.50

NOMBRE DE LA VIA PUBLICA	DERECHO DE VIA (D.V.)	LINEA DE CONSTRUCCION
Ave. 5ta. D Norte (Calle S/N que pasa detrás del Jardín Brisas de la Montaña).	15.00	7.90
(Desde la Carretera Nacional hasta la parte de atrás del Estadio).		
Ave. 2da. B. Sur Ave. Sur	20.00	13.00
(Desde la Carretera Nacional hasta la Calle Pedro B. Santa María).		
Ave. 3ra. A Sur (Calle S/N - Calle de entrada al Colegio Coronal Segundo De Villarreal).	15.00	10.00
(Desde la Carretera Nacional hasta el Colegio Coronel Segundo De Villarreal).		
Calle 4ta. Sur. (C/S o Carretera San Agustín) desde la Carretera Nacional hasta los ejidos.	15.00	13.00
Ave. 5ta. Sur (S/N nueva)	15.00	10.00
Desde la Urbanizacion Cientos Pies hasta la Urbanización La Heróica.		
Calle 3 de Mayo o Calle 2da. (Desde la Carretera Nacional hasta la Ave. Rufina Alfaro)	15.00	10.00
Calle 14 A Sur S/N		

NOMBRE DE LA VIA PUBLICA	DERECHO DE VIA (D.V.)	LINEA DE CONSTRUCCION
C. Vías Colectoras		
Calle Julián Chávez o Ave. 1a. Sur.	12.00	7.50
Desde la Calle Guadalupe hasta la Calle 4ta. Sur.		
Calle Doña Juana (Desde la Carretera Nacional hasta el final de la Barriada)	12.00	7.50
Calle 12 B Norte (Nueva)	12.00	8.50
Desde la Calle San Mateo hasta la vía de circunvalación propuesta Los Santos - Chitré.		
Ave. 10 A Sur o Ave. 4ta. Sur (S/N. frente al Instituto Profesional y Técnico). (Desde el Instituto hasta la Ave. Sur Pueblo Nuevo).	12.00	7.50
Calle 7a. A. Sur (Calle "A" Urbanización Garmo). (Desde la Carretera Nacional hasta el final de la Urbanización)	12.00	7.50
Calle 6a. Sur. (Calle A de la Urb. Cientos Pies)	12.00	7.50
Ave. 6a. Norte (S/N Barriada Segundo Villarreal)	13.00	7.50
Calle 1a. B. Sur (Calle Nicanor Villaláz)	12.50	10.00
Calle 3a. B Norte (S/N Bda. Segundo Villarreal)	13.00	7.50
Calle 7a. B Norte (Raymundo J. Camejo)	13.00	8.20
Calle 13 A Norte (S/N Nueva)	12.00	8.50
Calle 9a. A Sur (Calle Pedro B. Sta. María)	12.00	7.50

NOMBRE DE LA VIA PUBLICA	DERECHO DE VIA	LINEA DE CONSTRUCCION
D. Vías Locales		
- Calle Guadalupe o Calle 1a. (desde la Carretera Nacional hasta la Ave. Central ó Sergio González Ruiz)	11.50	11.00
- Calle 11 de Octubre o Calle 3a. (desde la Calle Julián Chavez hasta el hospital San Juan de Dios).	7.00	5.00
- Calle 4ta. (Calle s/n) desde la Carretera Nacional hasta la Ave. Central).	10.50	6.20
- Calle José Vallarino o Calle 5ta. (desde la Carretera Nacional, hasta la intersección con la carretera de circunvalación propuesta en su tramo norte).	7.70	4.50
- Ave. Central ó Dr. Sergio González Ruiz. 1er. tramo (desde el parque Rufina Alfaro hasta la Carretera Nacional)	9.00	6.50
2do. <u>tramo</u> : (desde la Calle Guadalupe hasta la Calle José Vallarino)	9.90	4.95
3er. <u>tramo</u> : (desde la Calle José Vallarino hasta el parque Rufina Alfaro)	7.00	4.50
- Ave. Rufina Alfaro ó Ave. 4ta. Norte.		
1er. <u>tramo</u> : (desde Calle 3 de Mayo hasta la Calle 11 de Octubre)	13.00	7.50
2do. <u>tramo</u> : (desde la Calle 11 de Octubre hasta la Calle Coronel segundo de Villarreal).	7.10	4.40

NOMBRE DE LA VIA PUBLICA	DERECHO DE VIA	LINEA DE CONSTRUCCION
3er. <u>tramo</u> : (desde la calle Coronel Segundo de Villarreal hasta la intersección con la Calle Tomás Herrera)	13.00	7.50
4to. <u>tramo</u> : (desde la intersección con la Calle Tomás Herrera hasta la intersección con la Carretera Nacional)	15.00	8.50
- Calle Coronel Segundo de Villarreal ó Calle 6a. (desde la intersección con la Carretera Nacional hasta el hospital San Juan de Dios)	7.00	4.50
(desde el hospital San Juan de Dios hasta los límites de ejidos).	15.00	10.00
- Calle Penonomé ó Calle 9a. B. Sur. (desde la Carretera Nacional hasta la intersección con la Ave. Central o Sergio González Ruiz).	8.40	5.00
- Calle David Díaz ó Calle 9a. C. Norte. (desde la Ave. Central hasta la Ave. Rufino Alfaro).	6.50	3.50
- Calle Tomás Herrera ó Calle 8a. (desde la intersección con la Calle 3 de mayo hasta la Calle 4a.	8.00	4.00
<u>Local</u>		
- Ave. 10 de Noviembre ó Ave. 2a. Norte.		

NOMBRE DE LA VIA PUBLICA	DERECHO DE VIA	LINEA DE CONSTRUCCION
1er. <u>tramo</u> : (desde la intersección con la Calle 3 de Noviembre hasta la intersección con la Calle José Vallarino).	11.50	6.80
2do. <u>tramo</u> : (desde la intersección con la Calle José Vallarino hasta la intersección con la Calle Tomás Herrera).	7.50	4.00
3er. <u>tramo</u> : (desde la Calle Tomás Herrera hasta donde converge con la Ave. Central).	8.20	5.50
<u>Locales:</u>		
- (desde la Calle 4a. ó Calle s/n hasta la intersección con la calle Coronel segundo de Villareal.	7.00	4.90
-(desde la Calle Coronel Segundo de Villareal hasta la Ave. Central).	8.00	4.60
(desde la Ave. Central hasta el cementerio).	6.10	4.00
Ave. 1a. Norte (Calle 8 de diciembre).	7.50	5.00
Ave. 3a. B. Norte (Calle San Mateo)	11.00	6.50
Ave. 5a. Norte (Calle San Pedro)	10.00	7.50
- Calle 14 B. Norte (s/n)	10.00	7.50
- Calle 15 B. Norte (s/n)	10.00	7.50
- Calle 10 B. Norte (s/n)	6.50	3.75
- Calle 19 Sur (s/n)	10.00	7.50

NOMBRE DE LA VIA PUBLICA	DERECHO DE VIA	LINEA DE CONSTRUCCION
<u>Urbanización Cientos Pies</u>		
Calle A	12.00	(7.50) Ver Calle 6 a Sur
<u>Urbanización Garmo</u>		
Calle A	(12.00)	(7.50) Ver Calle 7 a Sur
<u>Lotificación Hermanos Pérez-Saavedra</u>		
Calle 1a.	12.00	7.50
Calle 2a.	12.00	7.50
Calle 3a.	12.00	7.50
Calle 4a.	12.00	7.50
Calle 5a.	12.00	7.50
Calle 6a.	12.00	7.50
Calle a San Agustín	20.00	12.50
Urbanización Altos de Los Ruices		
Calle s/n	12.00	7.50
<u>Urbanización San Judas Tadeo</u>		
Ave. A	15.00	10.00
Ave. B	15.00	10.00
Calle 1a.	12.00	8.50
Calle 2a.	12.00	8.50
Calle 3a.	12.00	8.50
Calle 4a.	12.00	8.50
Calle 5a.	12.00	8.50
<u>Urbanización Altos de la Feria</u>		
Calle A	12.00	7.50
Calle B	12.00	7.50
Calle C	12.00	7.50
Calle D	12.00	7.50
Calle Primera	12.00	7.50
Calle Segunda	12.00	7.50
Calle Tercera	12.00	7.50
Calle Cuarta	12.00	7.50

(*) Donde existan cifras entre parentesis, se sugiere cambios en la línea de construcción.-

5. Administración del Documento

5.1. Disposiciones Generales

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

- f. Por iniciativa propia del Ministerio de Vivienda o del Municipio de Chitré o de los dueños de por lo menos el 60% de las propiedades de un área o zona, se podrá efectuar cambios de usos de suelo, derechos de vías, líneas de construcción o de cualquier otra disposición de desarrollo urbano que aparezca en este Plan Normativo. En tales casos, una Comisión de Desarrollo Urbano integrada por funcionarios del Ministerio de Vivienda, del Municipio de Chitré y de cualquier otro sector público o privado podrá recomendar cambios en las normas de desarrollo urbano. El Ministerio de Vivienda en cooperación con el Municipio de Chitré legalizará las modificaciones que se realicen.
- g. Las personas violatorias a este Plan Normativo tales como: arquitectos, ingenieros, agrimensores, urbanizadores, constructores, maestros de obras, empresarios de obras o cualquier persona particular, incurrirá en una multa que será impuesta por el Alcalde del Distrito de Chitré según la gravedad de la falta. Esta multa no excluye la suspensión o demolición de la obra si fuera necesario.

5.2. Sobre Urbanizaciones y Parcelaciones

- a. Corresponderá al Ministerio de Vivienda en cooperación con el Municipio de Chitré y en coordinación con los Ministerios y Organismos del Estado para los aspectos técnicos pertinentes, aprobar los proyectos y planos para toda obra de parcelación o urbanización, segregación o acoplamiento de fincas que se realice en el Distrito, ajustándose a las normas establecidas en el Plan de Vías Públicas y en el Plan de Zonificación.
- b. Las propiedades ya construídas no podrán ser subdivididas, si el resultado de la segregación no se ajusta a las normas mínimas exigidas para cada zona. El Ministerio de Vivienda podrá aprobar segregaciones de lotes con áreas menores a las exigidas cuando sean "situaciones de hecho" debidamente comprobadas.

- c. Todos los lotes resultantes de una segregación 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.

IV DOCUMENTOS ADICIONALES

MINISTERIO DE VIVIENDA
Dirección General de Desarrollo Urbano

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

DEFINICIONES

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

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

ETAPA INICIAL

Ia. Etapa o Aprobación Provisional:

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

En los casos de urbanización se acompañarán los documentos siguientes:

- Tres (3) copias heliográficas conteniendo:

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

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

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

ETAPA INTERMEDIA

IIa. Etapa o Aprobación de los Planos de Construcción:

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

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

Para la aprobación será necesario entregar las siguientes copias:

Dos (2) juegos completos en copias heliográficas.

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

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

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

ETAPA FINAL

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

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

Esta aprobación se hará en cuatro (4) copias de la hoja que indique el proyecto general (lotes a 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
Dirección General de Desarrollo Urbano
Sección de Control de Desarrollo

DECLARACION DE INTENCION DE PARCELAR O URBANIZAR:

PROVINCIA _____ DISTRITO _____
CORREGIMIENTO _____ FECHA _____

I. INFORMACIONES GENERALES:

1. Nombre del Propietario _____
2. Dirección Postal _____
Ciudad _____ Teléfono _____
3. Nombre de la Propiedad _____
4. Registro: FINCA _____ TOMO _____ FOLIO _____
5. Ubicación de la Propiedad _____
6. Nombre del Arquitecto Responsable _____
Licencia No. _____ Teléfono _____

II. INTENCION DEL PROPIETARIO:

1. Parcelar _____ Urbanizar _____
2. Propósitos: Venta _____ Arrendamiento _____
3. Usos Proyectados: Residenciales _____ Comerciales _____
_____ Industriales _____ Mixtos _____
Otros _____
4. Nombre del Profesional encargado del Proyecto _____

5. Observaciones Generales:

III. ANTECEDENTES:

Nombres Anteriores de la Urbanización o Sectores Aprobados.	Aprobaciones Anteriores		Profesional Responsable
	ETAPAS	FECHA	

IV. DESGLOSE DE AREAS:

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

3. Area útil de lotes _____

% del Area
Util de lotes

4. Areas de Uso Público 1/ _____

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

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

(Firma del Propietario o responsable legal)

(Firma del Arquitecto Responsable)
(Sello)

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

INFORMACION ADICIONAL SOBRE URBANIZACIONES

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

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

Si el propietario comprobare haber cedido anteriormente áreas para vías y otros fines públicos, pertenecientes al mismo terreno por urbanizar, estas áreas cedidas se computarán en su favor para completar el terreno que 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 (Agencia Regional de Azuero con sede en la Ciudad de Chitré).

Las copias deberán contener los siguientes datos:

1. La ubicación regional bien definida, con nombre de los colindantes y lugares adyacentes.
2. El plano deberá traer, el sello y la firma, con No. de licencia del profesional responsable, registrado como Agrimensor Oficial.
3. Todos los planos de segregaciones y acoplamiento de fincas deberán traer la finca, tomo y folio. En caso de - que dos (2) propietarios estén de acuerdo en permutar áreas de sus respectivos lotes, éstos deberán firmar el plano con No. de Cédula, para hacer constar que ambas es 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 adecu 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 helio-gráficas.
2. Si el lote o lotes pertenecen a una Urbanización; deberá anotarse el nombre de la misma.
3. Como último trámite, la persona que desee inscribir la segregación de su lote; deberá llevarlo al Registro P^úblico.

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

4. La Agencia Regional del Ministerio de Vivienda llevará a cabo las investigaciones pertinentes. Los casos que ameriten inspección al sitio, se harán por un funcionario - de esta Agencia.
5. Temporalidad:
 - a) La Agencia Regional del Ministerio de Vivienda tramitará las solicitudes que se someten para su consideración en un plazo no mayor de cinco (5) días hábiles, siempre y cuando no requieran de inspección al sitio.
 - b) En caso de requerir inspección al sitio, se tramitará en un plazo no mayor de 15 días calendarios.

1/ El área resultante del lote que se va a segregar deberá estar de acuerdo al área mínima de lote 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 ² . mínimo. Al proveerse de acueducto 600 m ² . como mínimo. Sin acueducto y sin alcantarillado 1000 m ² . Cuando el suelo es arcilloso o poco absorbente deberá consultarse con Salubridad para determinar tamaño mínimo de lote.
Densidad de población:	225H/Ha. máximo
Frente mínimo:	15.00 mts. ***
Fondo mínimo de lote:	30.00 mts. ***
Retiro lateral mínimo:	10% del fondo del lote sin que tenga que ser mayor de 2.50 mts.
Retiro posterior:	15% del fondo del lote sin que tenga que ser mayor de 5.00 mts.
Altura de edificación máxima:	Planta baja y un alto.
Area de construcción:	100% del área construible.
Area de ocupación:	50% del área del lote.
Area libre:	50% del área del lote.

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

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

*** Varía según los servicios de la parcelación.

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

A. Entrega y Retiro de Documentos.

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

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

B. Documentos Requeridos.

1. Para Cambios de Usos del Suelo o Zonificación

a. Documentos Generales

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

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

b. Documentos Especiales

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

2. Requisitos para cambios de líneas de construcción

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

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

b. Documentos Especiales

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

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

1. Temporalidad

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

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

2. Etapas del trámite

- a. Una vez recibida y registrada la solicitud en la A-
gencia Regional del Ministerio de Vivienda se revi-
sará 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 consul-
ta a diferentes sectores, lo cual se hará conjunta-
mente con el Municipio.

b. Criterios de decisión:

b.1. Para Cambios de Zonificación

En base al informe técnico realizado, la Agen-
cia Regional del Ministerio de Vivienda promul-
gará una NOTIFICACION aprobando o negando el -
cambio solicitado.

b.2. Para Cambios de Líneas de Construcción

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

En caso de ser negada la petición, se le infor-
mará al solicitante, en carta dirigida al peti-
cionario, firmada por el Director de la Agencia
y el Ingeniero Municipal.

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

3. Reconsideraciones y Apelaciones

- a. Recibida una respuesta no satisfactoria, el solici-
tante 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 incorporarse totalmente aprobados por las autoridades competentes y un (1) juego de copias OZALID O XEROX; en caso de pérdida o deterioro de los planos originales se presentará una declaración suscrita por el profesional responsable del diseño, y en su reemplazo se aceptará otro juego de copias - OZALID O XEROX debidamente referenciados por el Municipio respectivo, donde se indique que dichas copias corresponden fielmente a las registradas y aprobadas en las oficinas municipales donde se ubica el proyecto.
 - e. certificado del Registro Público en papel sellado donde se indique la inscripción del inmueble y su propietario actual, además de las medidas, linderos, superficie del lote, y descripción de las mejoras existentes si las hubiere.
- Si el propietario del inmueble es una persona jurídica, debe acompañarse también el certificado del Registro Público en que conste los datos de inscripción y el nombre de su Representante Legal.
- f. fotocopia del recibo del pago del Impuesto Municipal de construcción, donde conste el valor de la edificación.
 - g. copia del recibo de caja del Ministerio de Vivienda, donde consta el pago de los servicios de tramitación de la solicitud presentada.

2. Documentos Especiales:

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

II. TRAMITACION DE SOLICITUDES

A. De la Duración del Trámite:

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

B. De las Etapas del Trámite:

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

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

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

C. De las Inspecciones a los Edificios:

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

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

- PARTE SEGUNDA -

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

I. PROCEDIMIENTO PARA EL PAGO

A. Disposiciones Generales:

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

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

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

B. Disposiciones Específicas:

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

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

COMUNIQUESE Y PUBLIQUESE,

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

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

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

1. Industrias Inofensivas o Livianas (II)

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

2. Industrias Molestas (Im)

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

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

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

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

3. Industrias Peligrosas (IP)

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

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

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

NOTA:

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

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

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

A.- Locales Comerciales:

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

B.- Locales de Servicios:

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

C.- Pequeños Talleres:

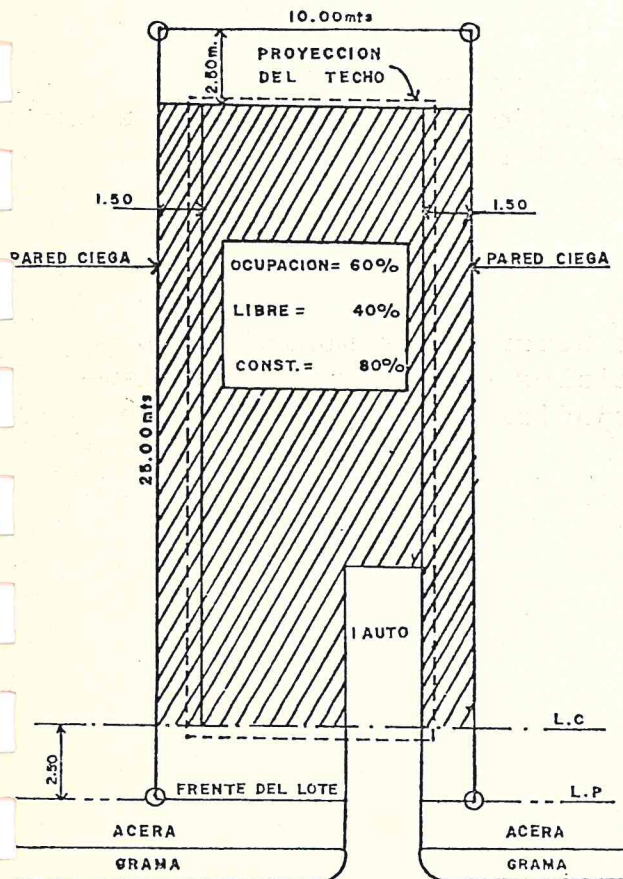
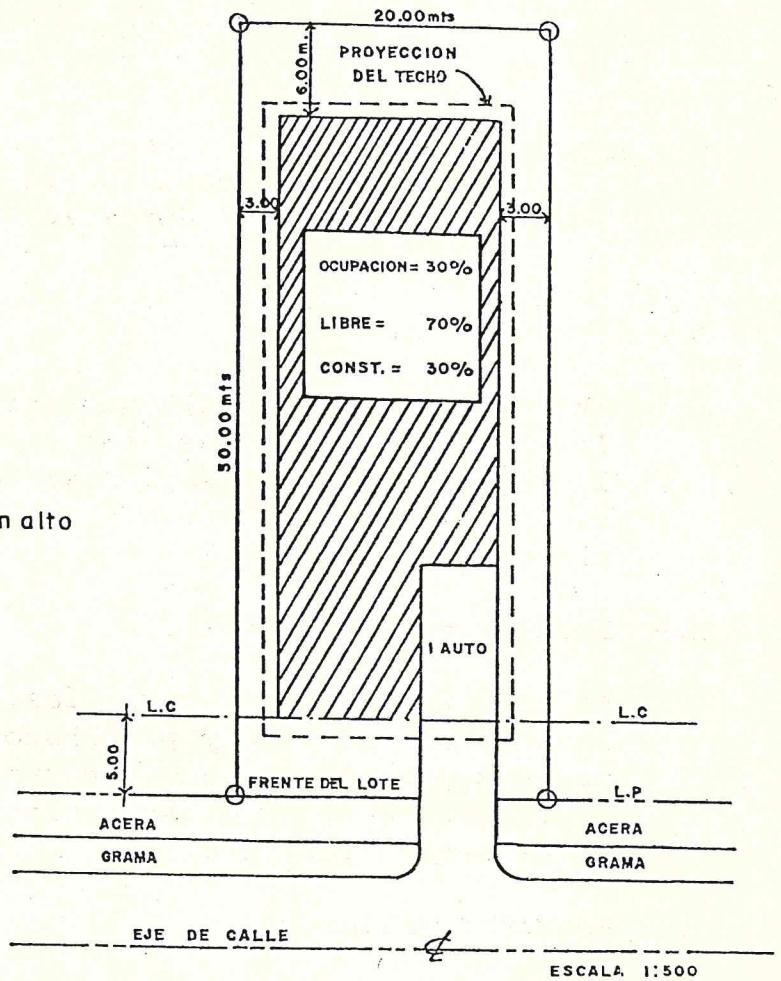
Reparación de artículos fotográficos, reparación y venta de platerías, joyerías y relojerías, reparación de artefactos electrodomésticos y de instrumentos musicales, etc.

NOTA :

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

R-R RESIDENCIAL RURAL

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



R-E RESIDENCIAL ESPECIAL

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

R-1 RESIDENCIAL — BAJA DENSIDAD

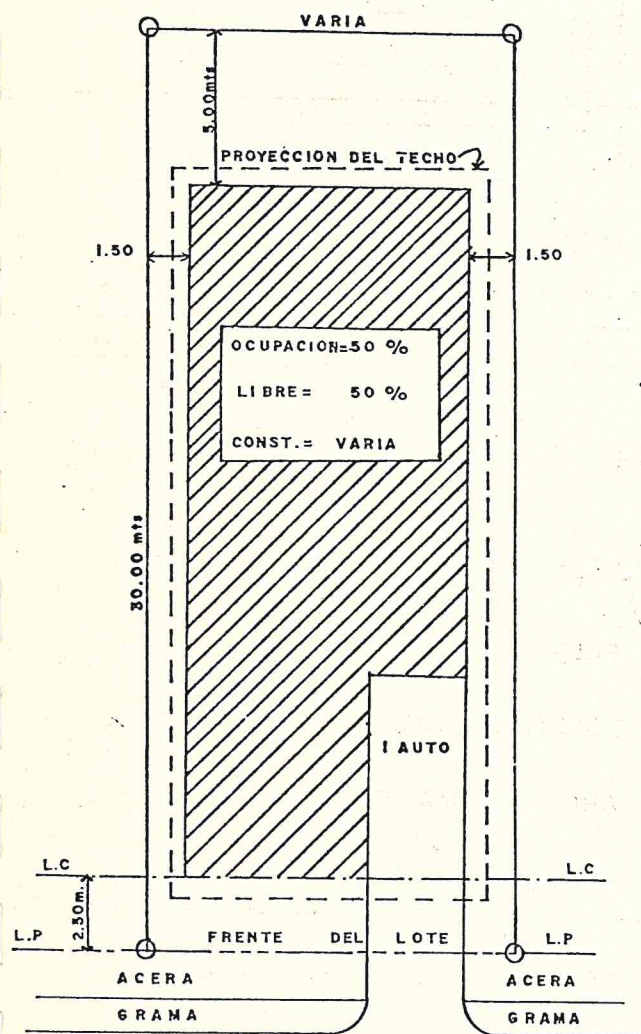
DENSIDAD: 100 personas/has

FRENTE MINIMO: ver norma

AREA MINIMA: ver norma

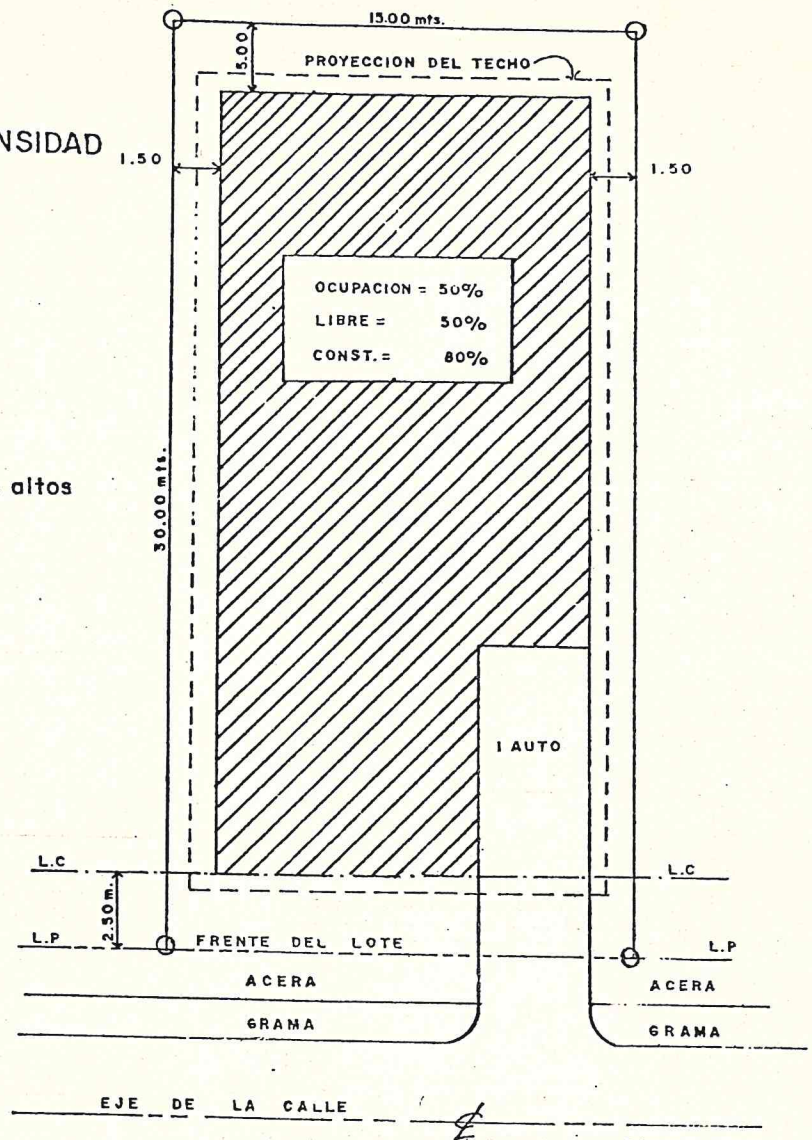
ALTURA MAXIMA: planta baja y dos altos

FONDO MINIMO: 30.00 mts.



EJE DE LA CALLE

ESCALA 1:250



ESCALA 1:250

R-2 RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR DE MEDIANA DENSIDAD

DENSIDAD: 500 personas/has

FRENTE MINIMO: ver norma

AREA MINIMA: ver norma

ALTURA MAXIMA: planta baja y dos altos

FONDO MINIMO: 30.00 mts.

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

DENSIDAD: 750. personas / has

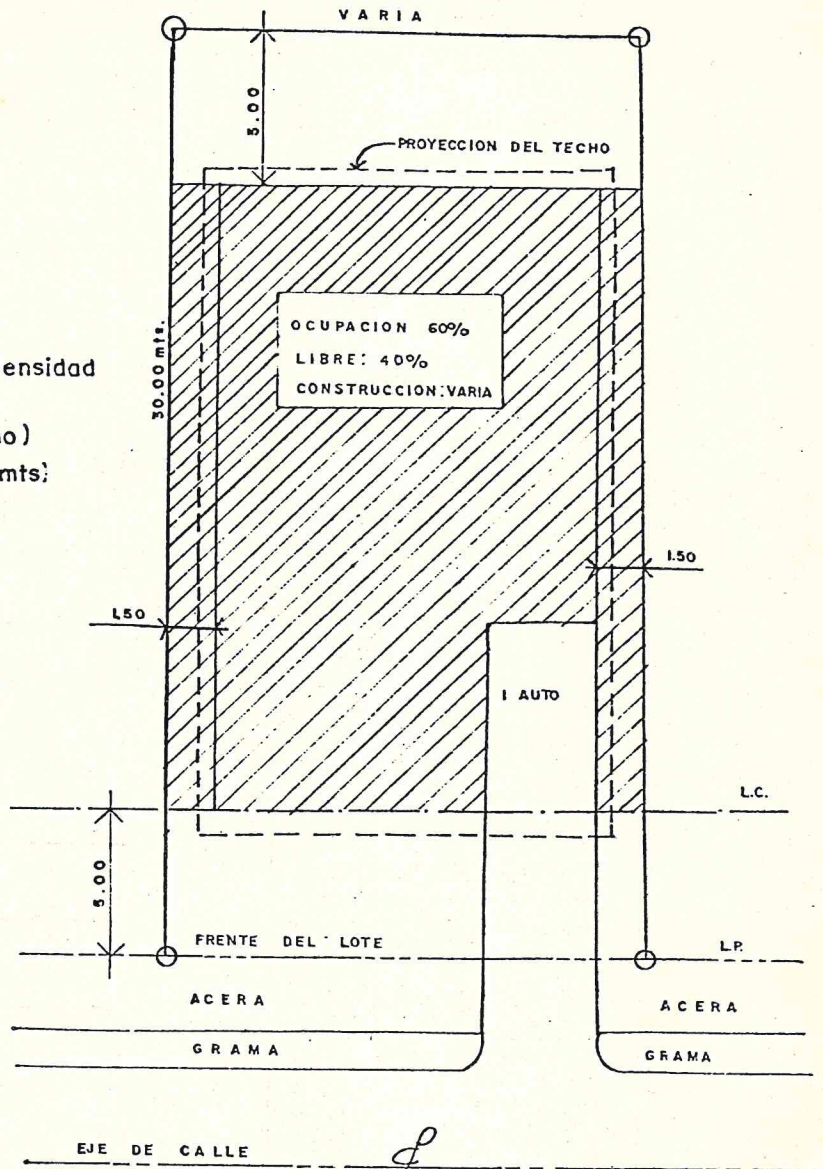
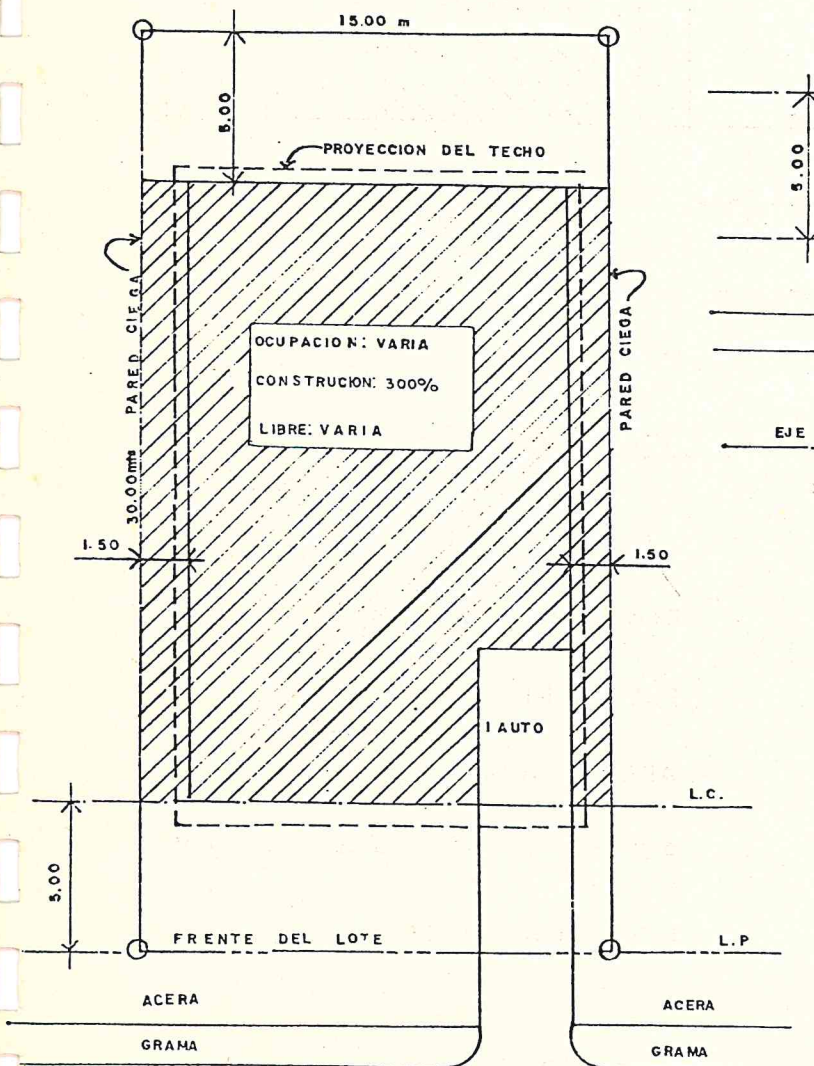
FRENTE MINIMO: ver norma

FONDO MINIMO: 30.00 mts

AREA MINIMA: varia

ALTURA MAXIMA: determinada por la densidad

RETIRO LATERAL: pared ciega (ninguno)
con abertura (1.50mts)



ESC: 1:250_m

C-2 COMERCIAL URBANO

FRENTE MINIMO: 15.00 mts.

FONDO MINIMO: 30.00 mts.

AREA MINIMA: 500.00 mts²

ALTURA MAXIMA: determinada por el
área de construcción

RETIRO LATERAL: ver norma

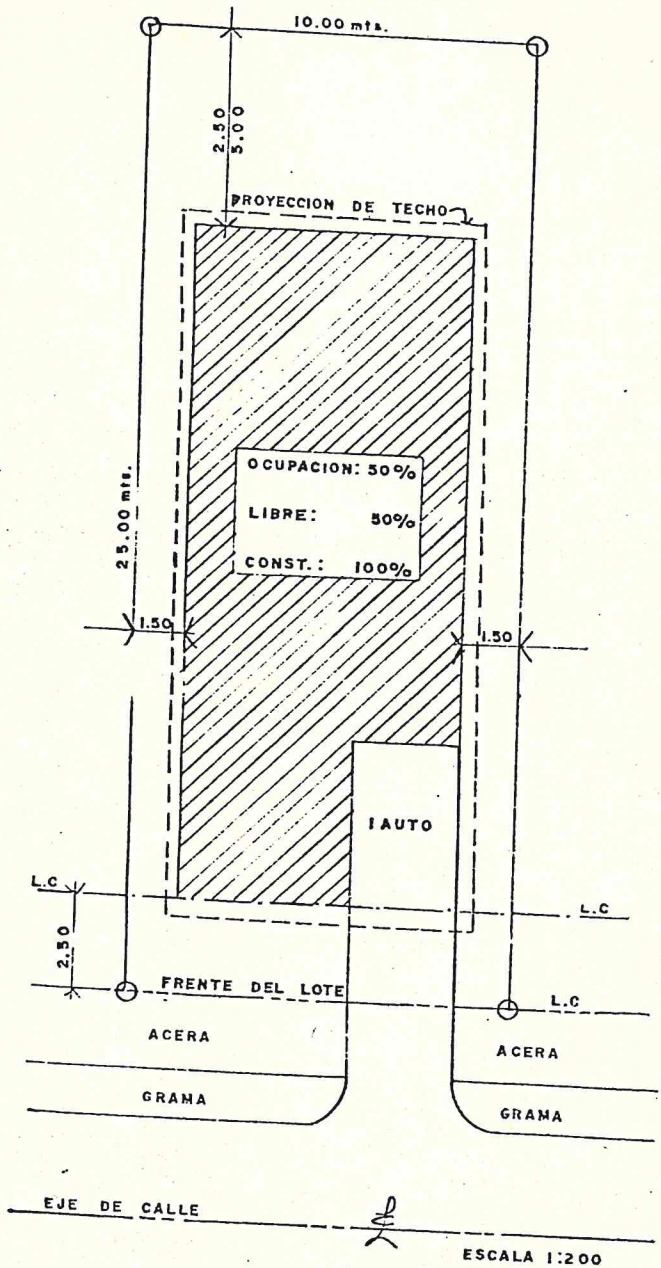
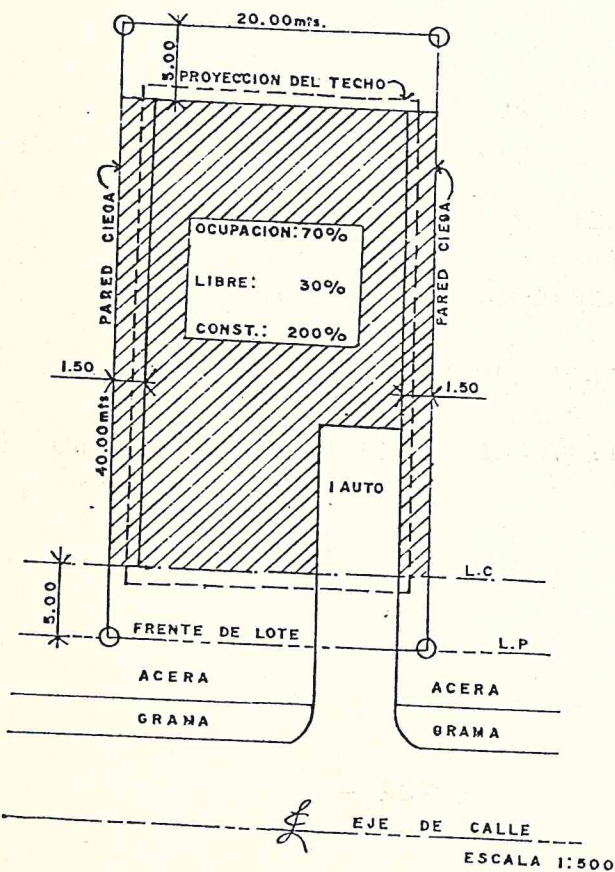
**C-3 COMERCIAL VECINAL
O DE BARRIO**

FRENTE MINIMO: 10.00mts.

FONDC MINIMO: 25.00mts.

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

ALTURA MAXIMA: ver norma



I- ZONA INDUSTRIAL

FRENTE MINIMO: 20.00mts.

FONDC MINIMO: 40.00mts.

AREA MINIMA: 1,000 mts²

ALTURA MAXIMA: determinada por el área de construcción

RETIRO LATERAL: ver norma

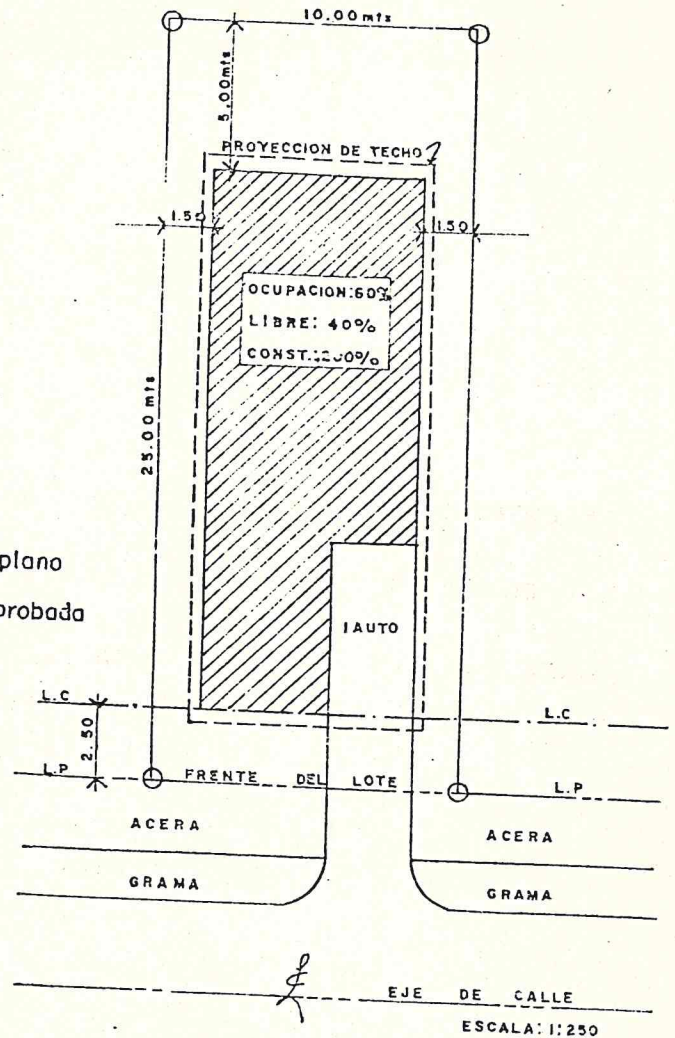
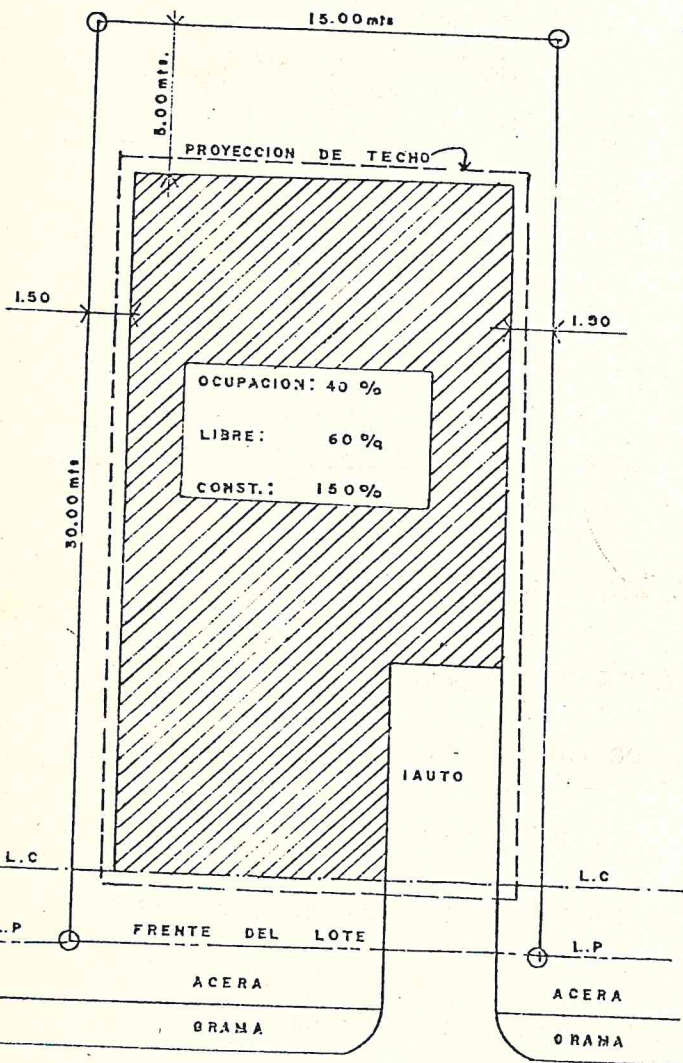
In-a ZONA INSTITUCION GUBERNAMENTAL

AREA MINIMA: 250mts²

FRENTE MINIMO: 10.00mts.

FONDO MINIMO: 25.00mts

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



In-b ZONA INSTITUCIONAL EDUCATIVA

AREA MINIMA: 500mts²

FRENTE MINIMO: 15.00mts.

FONDO MINIMO: 30.00mts

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