

**MUNICIPIO DE ATALAYA
CONCEJO MUNICIPAL DE ATALAYA**

**ACUERDO No.21
(De 4 de abril de 2023)**

“Por el cual se aprueba el Plan de Ordenamiento Territorial (POT), del distrito de Atalaya.”

**EL CONSEJO MUNICIPAL DEL DISTRITO DE ATALAYA,
EN USO DE SUS FACULTADES LEGALES Y CONSTITUCIONALES**

CONSIDERANDO

Que la Constitución Política de Panamá, en su artículo 233 faculta “Al Municipio, como entidad fundamental de la división político-administrativa del Estado, con gobierno propio, democrático y autónomo, le corresponde prestar los servicios públicos y construir obras públicas que determine la Ley, ordenar el desarrollo de su territorio, promover la participación ciudadana, así como el mejoramiento social y cultural de sus habitantes y cumplir las demás funciones que le asigne la Constitución y la Ley.”

Que igualmente el artículo 242 de la misma exhorta legal, señala que los Consejos Municipales se le atribuye la potestad legal de expedir acuerdos municipales.

Que la **ley 6 del 1 de febrero de 2006**, que reglamenta el ordenamiento territorial para el desarrollo urbano y dicta otras disposiciones; establece en su artículo 1. “tiene por objeto establecer el marco regulador del ordenamiento territorial para el desarrollo urbano, con el fin procurar el crecimiento armónico de los centros poblados, y de brindar a sus habitantes accesibilidad universal y mejor calidad de vida dentro de su ambiente Geográfico y en todo el territorio nacional.”¹

Que de acuerdo con el artículo 6 de la **ley 6 del 1 de febrero de 2006** faculta a “Las autoridades urbanísticas son el Ministerio de Vivienda y los municipios, cada uno dentro de la esfera de su competencia, en razón de los intereses nacionales, regionales y locales, presentes en el campo del ordenamiento territorial para el desarrollo urbano.”

Que El **Decreto Ejecutivo 23 de 16 de mayo de 2007**, reglamenta la Ley 6 de 1 de febrero de 2006, señalando en su artículo 1 “Para que los Municipios asuman gradualmente una participación creciente en todas las tareas relacionadas con el ordenamiento territorial para el desarrollo urbano se requerirá de una unidad administrativa de planificación, independiente de la unidad ejecutora,”²

Como parte del proceso de descentralización de la administración pública la **Ley 37 de 29 de junio de 2009**, manifiesta en el artículo 1 en su parte medular indica “el proceso de descentralización sistemática de la Administración Pública en los municipios para lograr el desarrollo sostenible e integral del país, mediante la delegación y traslado de competencias...”³ Cabe destacar que este traslado de competencias se desarrolla ampliamente en el artículo 63 de la misma exhorta legal.

Que las normas que aquí se exponen son el compendio de los resultados del análisis del diagnóstico, la propuesta de escenarios, los talleres de participación ciudadana, la consulta ciudadana, de las particularidades propias del territorio y de las disposiciones urbanísticas que regulan el uso, la ocupación y el aprovechamiento del suelo y definen la naturaleza y las consecuencias de las actuaciones urbanísticas indispensables para la administración de estos procesos.

Que la adopción de las normas urbanísticas aquí detalladas se deberá fundamentar en los principios universales de concordancia, neutralidad, simplicidad y transparencia, aplicando y respetando los criterios establecidos y aceptados por la República de Panamá, aunado a los criterios internacionales sobre la conservación y protección del



patrimonio cultural y natural debido a la presencia de elementos de gran importancia cultural y natural en el territorio.

Que las normas y regulaciones tendrán aplicación en todas las actuaciones, tratamientos y procedimientos de desarrollo, proyección y planificación urbanística, así como en las intervenciones de todas las edificaciones por intervenir, que son consideradas monumentos por ley y su área de influencia.

Que le corresponderá a la Alcaldía del Distrito de Atalaya, con el apoyo en las autoridades locales establecer un control sobre la gestión y tramitación a realizarse en los temas que le son competentes.

DECRETA:

ARTÍCULO UNICO: Aprobar el Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito de Atalaya, que se describe a continuación:

TÍTULO I GLOSARIO, OBJETO, ALCANCE Y VIGENCIA

ARTÍCULO 1:

Los términos utilizados en el presente decreto ejecutivo tienen el siguiente significado:

- **Actividad Primaria:** Actividad que ocupa el mayor porcentaje de uso del suelo del polígono con respecto a otras actividades y por lo tanto es la que tiene prioridad para establecerse dentro de la categoría correspondiente.
- **Actividad Complementaria:** Actividad que sirve de complemento a la primaria. Ocupa un porcentaje de uso del suelo menor con respecto al total del polígono en que se desarrolla.
- **Altura (H):** Altura permitida de cualquier edificación desde el nivel de piso acabado hasta la parte superior del techo.
- **Apartamento:** Vivienda unifamiliar en un edificio de varios pisos, generalmente constituida por una o dos habitaciones, cocina y baño.
- **Área Comercial:** Todo espacio cerrado destinado a la confección, transformación, almacenamiento, venta, compra o distribución de bienes y servicios, incluyendo los accesos directos a los mismos.
- **Área Social:** Todo espacio abierto o cerrado destinado al esparcimiento y recreación de los residentes de una comunidad o edificación dada.
- **Área Cerrada:** Todo espacio contenido por estructuras verticales permanentes, en al menos $\frac{3}{4}$ partes de sus costados.
- **Área de ocupación:** Es la porción de lote sobre la cual se puede asentar la edificación, sin que necesariamente se tenga que incluir el estacionamiento.
- **Área Lotificable:** Total de superficie a desarrollar, puede ser todo el polígono o una porción de este. Incluye los siguientes elementos: lotes residenciales, infraestructura, espacios abiertos, áreas comerciales y servicios institucionales.
- **Área Verde Libre:** área destinada a la siembra de vegetación arbórea, arbustiva y tapizante, su superficie debe ser siempre suave.



- **Carácter:** define la función, la forma y las cualidades físicas de un espacio específico. El carácter se traduce a su vez en sensaciones e imágenes definidas desde la perspectiva de los seres humanos. Establece los elementos que distinguen la calidad del desarrollo urbano buscado.
- **Casa en Hilera:** Cada una de las unidades de vivienda que al menos comparte una pared con la casa contigua, además de otros elementos constructivos y decorativos.
- **Códigos de Desarrollo Urbano:** Son el conjunto de normas que definen el carácter, usos específicos y las restricciones de diseño urbano para un espacio determinado.
- **Densidad Neta de Población:** Relación entre la superficie de un lote o área urbanizable y la cantidad de personas que habitaran dentro de él.
- **Densidad Baja:** es la densidad de población que oscila entre 25 pers/ha a 300 pers/ha.
- **Densidad Mediana:** es la densidad de población que oscila entre 301 pers/ha a 600 pers/ha.
- **Densidad Alta:** es la densidad de población que oscila entre 750 pers/ha a 1500 pers/ha.
- **Escala Urbana:** Calidad que establece una mayor magnitud en densidad e intensidad de uso de las edificaciones y servicios con respecto al entorno y sus usuarios.
- **Escala Vecinal:** Porción de espacio urbanizado de menor magnitud en densidad e intensidad de usos del suelo. Está referida, primordialmente, a su situación física y relación inmediata con los sectores residenciales, el equipamiento urbano y las actividades socioeconómicas y culturales que le son comunes a la forma, una comunidad.
- **Espacio Abierto:** Espacio al aire libre parcialmente techado, que permite una interrelación entre el entorno natural artificial Y las personas, estableciéndose en el mismo relaciones sociales y culturales entre ellos y dicho entorno.
- **Frente de Lote:** Distancia en metros lineales que puede tener el frente de un lote. El fondo y la forma del lote lo determina la topografía y la superficie de lote.
- **Hectárea:** es un módulo básico urbano conformado por un área teórica de diez mil metros cuadrados (10,000 m²)
- **Impacto Visual y Ambiental:** Para la edificación, es el efecto que produce sobre el entorno natural y urbano en un espacio específico. Es así, que el menor impacto se define por una alteración mínima de la estructura en el entorno, y el mayor impacto se define por cambios drásticos de la estructura en ese mismo entorno.
- **Intensidad:** Se define por la relación entre los espacios llenos y vacíos, entre el volumen del espacio abierto y el cerrado. Cuando el espacio abierto es predominante con respecto a las edificaciones, estamos hablando de una baja



intensidad; en cambio cuando las edificaciones ocupan mayor volumen que el espacio abierto, estamos hablando de alta intensidad.

- **Linderó:** es el límite que forma una línea en común que separa o divide dos lotes.
- **Línea de Construcción (Lc):** Distancia dada desde el eje o centro de la servidumbre vial hasta el punto de donde se permite la colocación de estructuras permanentes.
- **Lotes Residenciales:** Máxima superficie, de polígono que se puede destinar a lotificación de viviendas. En el área restante debe ubicarse la servidumbre necesaria para brindar los servicios básicos, el espacio abierto, los servicios institucionales y comerciales.
- **Manzana:** Para esta normativa, es el conjunto de dos o más lotes que forman una unidad en sí misma, ya sea porque se agrupan alrededor de un espacio común o se sirven del mismo tramo vial.
- **Plan de Ordenamiento Territorial:** es el instrumento técnico, normativo, político y administrativo para la gestión del territorio, mediante el cual se planifica y regula el uso, ocupación y transformación del espacio físico, urbano y rural, que orienta y optimiza las modalidades de ocupación. Pueden entenderse como un instrumento de pacto social entre las poblaciones, el estado y su territorio.
- **Polígono:** Para esta normativa, conjunto de dos o más manzanas.
- **Proporción Vertical:** Relación entre la mayor altura y el menor ancho del conjunto de edificaciones, vistas desde la percepción humana.
- **Predio:** bien inmueble rural, dedicado al uso agropecuario o forestal, o urbano, destinado a uso citadino como vivienda, industria, comercio, entre otros.
- **Proporción Horizontal:** relación entre la menor altura y el mayor ancho del conjunto de edificaciones, vistas desde la percepción humana.
- **Retiros:** son los espacios abiertos no edificables comprendidos entre una estructura y los linderos del respectivo lote.
- **Retiro Frontal:** Distancia desde la línea de propiedad hasta la estructura permanente permitida más cercana, referida al lindero frontal del lote. Dentro del retiro frontal no se permite proyecciones de losas.
- **Retiro Lateral:** Distancia desde la línea de propiedad hasta la estructura permanente permitida más cercana, referida a los linderos laterales del lote. Dentro del retiro lateral no se permite proyecciones de losas.
- **Retiro Posterior:** Distancia desde la línea de propiedad hasta la estructura permanente permitida más cercana, é referida al lindero posterior del lote. Dentro del retiro posterior no se permite proyecciones de losas.
- **Servicio Institucional:** Es el conjunto de servicios que se prestan a la comunidad en materia educativa, religioso, salud, administrativa y seguridad.
- **Servidumbres:** es un gravamen legal sobre una faja de terreno que se demarca por ley a los dos lados de todo curso de agua abierto (ríos, quebradas, zanjas, cunetas, medias cañas) o sobre sistemas pluviales subterráneos como tuberías,



cajones pluviales, eléctricas, telefónicas, alcantarillados con el fin de permitir su mantenimiento o reparación y para protección de estos sistemas.

- **Servidumbre Vial:** es la que establece la medida de la distancia entre líneas de propiedad paralelas que determinan todo el espacio dedicado a uso público en carreteras, calles y veredas.
- **Superficie Dura o Impermeable:** Toda superficie construida con materiales impermeables como hormigón, capa asfáltica, baldosas, adoquines o piedras, que impidan la absorción del agua dentro del terreno.
- **Superficie Suave o Permeable:** Toda superficie construida con tierra, vegetación, gravilla, arena o adoquines perforados, que faciliten la absorción del agua dentro del terreno.
- **Superficie Total:** Es la menor o mayor superficie permitida por polígono, manzana o lote.
- **Unidad de Vivienda:** espacio independiente y separado con áreas de uso exclusivo, habitado o destinado a hacer habitado por una o más personas
- **Urbanización:** es el conjunto de obras realizadas para el trazado y acondicionamiento de un globo de terreno mediante vías de comunicación, dividido en áreas y parcelas destinadas al dominio público y privado, integrado por lotes dotados de servicios públicos adecuados y aptos para construir en ellos edificaciones en condiciones de habitabilidad, de conformidad con los reglamentos legales.
- **Uso:** es el destino que se da a un terreno, a una edificación o estructura física asentada o incorporada al mismo, o a parte de estos, por la actividad que se desarrolla en cuanto a clase, forma o intensidad de su aprovechamiento.
- **Uso Comercial:** se refiere a los sectores propuestos específicamente para desarrollar actividades comerciales.
- **Uso Complementario:** es el que se añade para complementar o perfeccionar, permitiendo integrar mejor el uso principal señalado de una zona.
- **Uso Público:** conjunto de actividades recreativas, sociales, educativas o culturales que pueden realizarlas personas en los espacios designados en las urbanizaciones.
- **Uso de Suelo:** es el destino o empleo dado a un terreno, piso o construcción por la actividad que se desarrolla en cuanto a clase, forma o intensidad, de su aprovechamiento.
- **Uso Industrial:** son áreas destinadas para el desarrollo de actividades industriales como talleres, fábricas, artesanías, entre otras.
- **Uso Institucional:** corresponde a los terrenos destinados a servicios administrativos, educacionales, recreacionales, asistenciales, de seguridad o culto.
- **Vivienda Adosada:** Edificación formada por dos o más unidades de viviendas adosadas una al lado de la otra de forma horizontal.



- **Vivienda Bifamiliar:** Es una edificación de dos unidades residenciales generalmente de dos plantas, que cuenta con una vivienda completa por planta para dos familias. Puede tener dos accesos independientes o conectados entre sí por una escalera interior.
- **Vivienda Plurifamiliar Vertical:** edificación formada por dos o más unidades de viviendas adosadas en forma vertical, una arriba de otra.
- **Vivienda Unifamiliar:** edificación formada por una vivienda Individual.
- **Zona Colindante:** es el área que nos permite identificar los usos existentes en los terrenos adyacentes al lote a desarrollar un proyecto.
- **Zona de Reserva:** es la destinada a la preservación de los recursos naturales para mantener adecuadas condiciones ecológicas.
- **Zona Residencial:** es aquella cuyo uso principal es la vivienda y se clasifica por grupo de acuerdo con la densidad máxima permitida.
- **Zona Rural:** es la comprendida fuera del perímetro urbano.
- **Zonificación:** Es la división territorial de un centro urbano o un área no desarrollada, con el fin de regular los usos de suelo por áreas de uso homogéneas.

ARTÍCULO 2: Objeto

El Plan de Ordenamiento Territorial Municipal; tiene como objeto principal el constituir un instrumento rector de planificación municipal para proponer lineamientos para el uso y ocupación del suelo, reconociendo las potencialidades, limitantes y conflictos presentes en el territorio, así como su organización funcional para mejorar la calidad de vida de residentes como visitantes.

Los Planes de Ordenamiento Territorial Municipal tienen como objetivos fundamentales:

- 1) Formular una política municipal de manejo del territorio para el desarrollo sostenible.
- 2) Elaborar una propuesta concertada para orientar los usos de la tierra y la localización funcional de las actividades e infraestructuras, de forma que se fomente el aprovechamiento adecuado de las potencialidades, la recuperación de los espacios degradados y la mitigación de los conflictos e impactos ambientales.
- 3) Definir las áreas vulnerables del territorio ante fenómenos naturales y proponer las medidas necesarias para la mitigación de los posibles daños.
- 4) Proponer e implementar las medidas necesarias para la solución de los conflictos relativos al manejo del territorio municipal, tanto urbano como rural.
- 5) Establecer un marco normativo para orientar e implementar las acciones y usos previstos en el plan, así como la determinación de mecanismos de seguimiento y gestión, que le permitan a la administración ajustar periódicamente las metas y actuaciones.
- 6) Prever el futuro desarrollo del municipio mediante el diseño de escenarios alternativos de desarrollo, que fortalezcan las relaciones y vínculos funcionales entre el sistema de asentamientos, los usos y actividades actuales y previstas.
- 7) Orientar los diferentes usos de la tierra.
- 8) Contribuir a la distribución equilibrada y equitativa de la inversión pública, según los requerimientos actuales y futuros de la población en cuanto a infraestructura física y servicios.



ARTÍCULO 3: Alcance

El plan de ordenamiento territorial tiene como alcance el definir a largo y mediano plazo un modelo de ocupación del territorio municipal y distrital, señalando su estructura básica y las acciones territoriales necesarias para su adecuada organización, el cual estará vigente mientras no sea modificado o sustituido.

Para la aplicación de la presente normativa se considerará vigentes y se tomarán en cuenta las siguientes leyes.

- Ley 6 del 1 de febrero de 2006 faculta a las autoridades urbanísticas son el Ministerio de Vivienda y los municipios presentes en el campo del ordenamiento territorial para el desarrollo urbano.
- Ley 37 de fecha 29 de junio de 2009 que descentraliza la administración pública.
- Decreto ejecutivo N° 150 de fecha 16 de junio de 2020 Reglamento Nacional de Urbanizaciones, Lotificaciones y Parcelaciones.
- Ley 339 de fecha 16 de noviembre del 2022 que declara área protegida de reserva hidrológica la cuenca 132 del Río Santa María.
- Ley nº1 de fecha 3 de febrero de 1994, por la cual se establece la Legislación Forestal de la República de Panamá, se define una protección específica sobre los cursos de agua y las áreas boscosas aledañas.
- Resolución N° 067 de fecha 12 de abril de 2021 que aprueba el manual de requisitos para la revisión de planos, tercera edición.
- Resolución N° 44-A-13 de fecha 8 de febrero de 2013 por la cual se aprueba la reglamentación de aceras para urbanizaciones nuevas nivel nacional.
- Resolución N° 684-2015 de fecha 22 de octubre de 2015, por la cual se modifican los requerimientos para estacionamientos, de acuerdo al uso o actividad que tendrá la construcción, señalados en las resoluciones, que por ámbito de aplicación en la República de Panamá.
- Ley No. 14 de 5 de mayo de 1982 "Por la cual se dictan medidas sobre custodia, conservación y administración del Patrimonio Histórico de la Nación" modificada por la Ley 58 de 2003, que modifica artículos de la ley 14 de 1982, sobre custodia, conservación y administración del patrimonio histórico de la nación.
- Ley 17 de abril de 2002, que modifica el artículo 2 de la Ley 19 de 1984 sobre monumentos históricos.

ARTÍCULO 4: Ámbito de Aplicación

La presente normativa es aplicable al territorio definido como Distrito de Atalaya, considerando como tal no solamente el suelo, sino también el espacio aéreo ocupado por la volumetría de los edificios, y comprende el área urbana, rural, y de protección ambiental.

ARTÍCULO 5: Naturaleza

Este Instrumento busca efectuar la gestión territorial, desde un punto de vista integral del distrito con el propósito de utilizar adecuadamente los recursos existentes y mejorar la coordinación de las acciones de los actores públicos.

Se define los elementos básicos de la estructura general del territorio con el fin de regular los usos de suelo, y todas las actuaciones vinculadas.

ARTÍCULO 6: Finalidad y Principios Rectores

La finalidad del ordenamiento territorial es promover el aumento de la capacidad de descentralización, planeación, gestión y administración de sus propios intereses para las entidades e instancias de integración territorial.

Fomentará el traslado de competencias y poder de decisión de los órganos centrales o descentralizados de gobierno en el orden nacional hacia el nivel territorial pertinente, con la correspondiente asignación de recursos.

El ordenamiento territorial propiciará las condiciones para concertar políticas públicas entre la Nación y las entidades territoriales, con reconocimiento de la diversidad geográfica, histórica, económica, ambiental, étnica y cultural e identidad regional.



Para ello, promueve el cumplimiento de ciertos principios rectores, siendo estos:

- Movilidad Integral: Concertar sistemas de movilidad accesibles para los peatones donde se garantice la conectividad con el transporte público, estacionamientos de conjunto con un diseño vial para la población.
- Desarrollo sustentable: Crear un modelo de desarrollo para el distrito que satisfaga las necesidades del presente sin comprometer la capacidad de las futuras generaciones.
- Bienestar social: Generar un cambio en el que se cumplan las necesidades humanas básicas y la población pueda convivir con oportunidades de progresar.
- Reducción de riesgos: Políticas y estrategias para modificar o disminuir las condiciones de riesgo existentes y evitar nuevo riesgo en el distrito a través de medidas de mitigación y prevención que se adoptan con antelación para reducir la amenaza, la exposición y disminuir la vulnerabilidad de las personas, los medios de subsistencia, los bienes, la infraestructura y los recursos ambientales.
- Autonomía Municipal: El gobierno local gozará de las condiciones y garantías para ejercer las competencias municipales que las leyes le otorgan, sin la intervención de otras instancias de gobierno, salvo aquéllas que se establezcan debido a los niveles de coordinación, cooperación y colaboración.

ARTÍCULO 7: Vigencia

Alcanza un horizonte de planificación de diez (10) años fundamentado por el artículo No 6 del Decreto Ejecutivo No. 23 del 16 de mayo de 2007; a partir de su aprobación por el Concejo Municipal.

El presente Plan de Ordenamiento será revisado periódicamente cada (2) años, por las autoridades competentes, para verificar si requiere alguna actualización y/o ampliación técnica de la norma.

La Autoridad Urbanística Local, mediante Acuerdo Municipal; deberá determinar mediante un informe técnico elaborado por la Dirección de Planificación Urbana y avalado por la Junta de Planificación Municipal; si su vigencia deberá ser modificada por otra normativa igual que lo supla y/o actualice.

ARTÍCULO 8: Vinculación

La Normativa es vinculante para las Administraciones Públicas y para los particulares, los cuales están obligados a su cumplimiento, sin perjuicio de la prevalencia, en su caso, de los instrumentos que sean jerárquicamente superiores por disposición legal o la normativa sectorial aplicable.

ARTÍCULO 9: Interpretación

Corresponde al Municipio de Atalaya en el ejercicio de sus competencias territoriales y urbanísticas, la gestión integral de todos los componentes del Plan de Ordenamiento territorial y sus Anexos.

En caso de discrepancia entre la norma del presente Acuerdo y los Anexos, prevalecerá la norma, y en caso de discrepancia entre documentos gráficos (mapas, figuras) y texto, tendrá prioridad el texto. Las Normas se interpretarán atendiendo a su contenido y con sujeción a los objetivos y finalidades expresados en el documento y sus anexos.



Toda interpretación que suscite dudas razonables requerirá un informe técnico-jurídico sobre el tema, en el que consten las posibles alternativas de interpretación, definiendo el Municipio de Atalaya, sobre cuál es la correcta, e incorporándose en lo sucesivo como instrucción o ampliación técnica a la Norma. La Dirección de Planificación Urbana será la responsable de elaborar el informe técnico con el apoyo de la Dirección de Asesoría Legal, en caso necesario, y este será validado a través de la Junta de Planificación.

TITULO 2 NORMAS URBANISTICAS Y SU REGLAMENTACION

ARTÍCULO 10: Documentación

Constituyen parte integral los siguientes documentos con los cuales determinaron los criterios técnicos utilizados en la elaboración de esta propuesta de Plan de Ordenamiento Territorial.

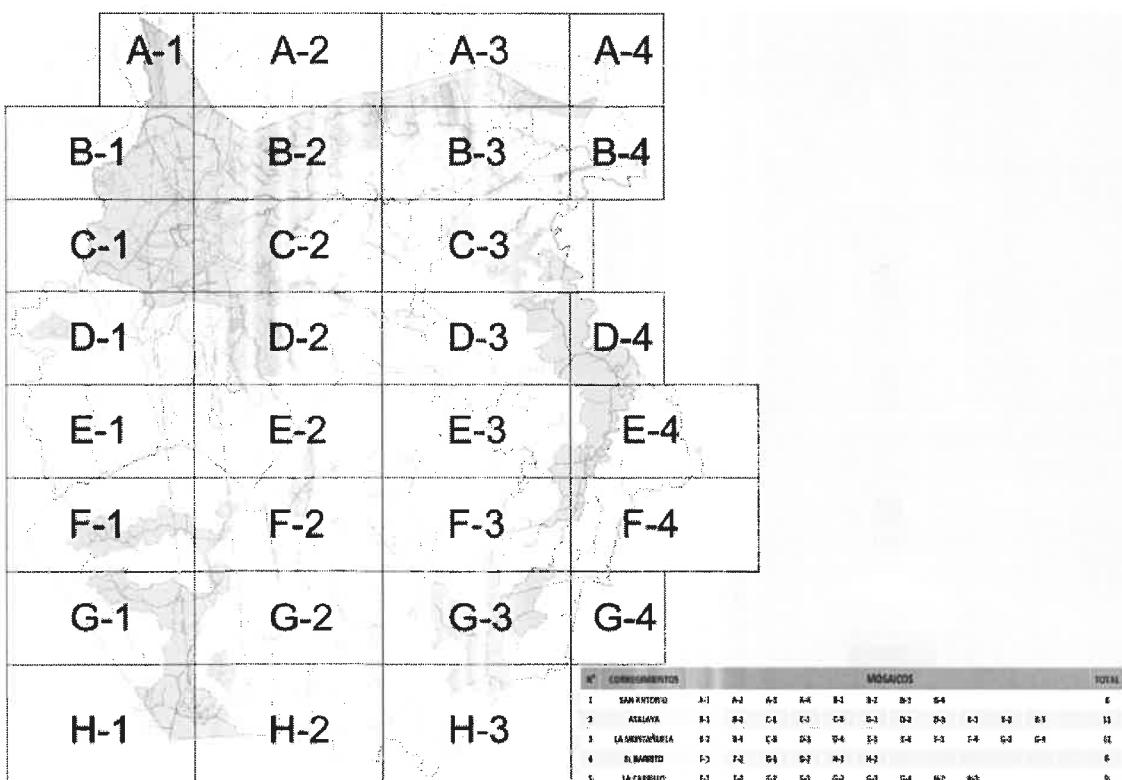
Documentos anexos incluidos:

- **Anexo 1- Diagnóstico y Análisis**
- **Anexo 2- Propuesta de Escenarios**
- **Anexo 3- Resumen Ejecutivo**
- **Anexo 4- Cartografía Temática**
- **Anexo 5- Documento Gráfico**

ARTÍCULO 11: Documento gráfico

El Documento Gráfico representa la zonificación propuesta, con sus respectivas fichas de códigos y los mapas. Es un documento que se presenta en el Anexo 5, y que se corresponde con la guía para el otorgamiento de los Certificados de Usos del Suelo, requisito indispensable para la construcción de obras en el distrito.

Está organizado en 30 mapas, que corresponden con cuadrantes, que representan el detalle de la zonificación en el distrito de Atalaya.



	CORRESPONDIENTES						MOSAICOS						TOTAL
1	SAN JERÓNIMO	A-1	A-2	A-3	A-4	B-1	B-2	B-3	B-4	C-1	C-2	C-3	6
2	ATALAYA	B-1	B-2	B-3	B-4	B-5	B-6	B-7	B-8	B-9	B-10	B-11	11
3	LA MONTAÑA	B-2	B-3	C-3	C-4	B-3	B-4	B-5	B-6	C-2	C-3	C-4	6
4	EL BARRITO	F-2	F-3	F-4	G-2	G-3	G-4	G-5	G-6	G-7	G-8	G-9	9
5	LA CARRERA	F-3	F-4	F-5	F-6	F-7	F-8	F-9	F-10	F-11	F-12	F-13	13

Esquema de organización de los mapas de zonificación del Distrito de Atalaya.
Anexo 5. Documento Gráfico de Zonificación



ARTÍCULO 12: Clasificación del Suelo Urbano

A continuación, se desagrega la clasificación del suelo urbano en las siguientes actividades y sus códigos:

ACTIVIDAD AGROPECUARIA

USO RURAL AGROPECUARIO – UAGR: Conjunto residencial de viviendas unifamiliares aisladas con amplios espacios libres por parcela, donde predomina el desarrollo de cultivos y actividades agrícolas y ganaderas.

RESIDENCIAL RURAL - R-R: Conjunto residencial de viviendas unifamiliares aisladas con amplios espacios libres por parcela, donde predomina el desarrollo horizontal. Las áreas verdes superficiales están combinadas con algunos servicios básicos comunitarios.

ACTIVIDAD RESIDENCIAL

RESIDENCIAL BAJA DENSIDAD - R1: Conjunto residencial de viviendas unifamiliares, adosadas o bifamiliares una sobre otra con amplios espacios libres por parcela, donde predomina el desarrollo horizontal. Las áreas verdes superficiales están combinadas con algunos servicios básicos comunitarios.

RESIDENCIAL MEDIANA DENSIDAD - R2: Conjunto residencial de viviendas de apartamentos con amplios espacios libres por parcela, donde sigue predominando la escala horizontal. Las áreas verdes superficiales están combinadas con algunos servicios básicos comunitarios.

RESIDENCIAL ALTA DENSIDAD - RM-1: Conjunto residencial de viviendas de apartamentos con suficientes espacios libres por parcela, donde predomina la escala vertical. Las áreas verdes superficiales están combinadas con algunos servicios básicos comunitarios.

ACTIVIDAD COMERCIAL URBANO

COMERCIAL DE BAJA INTENSIDAD - C1: Actividades comerciales compra/venta de bienes y servicios al por mayor urbano. Incluye: Abastos y productos básicos (minisúper, mercadito, verdulerías, carnicerías, pescaderías, panaderías, fruterías y similares). Servicios (lavandería, farmacia, zapatería, salón de belleza, barbería, ferretería, cafetería, heladería, floristería, librería, gimnasios, guarderías, centros educativos, agencias de viajes. Servicios Médicos (clínicas, consultorio médico, laboratorio médico, óptico y similar). Financieros (Sucursal de banco, casa de cambio, empeños). Oficinas administrativas (servicios corporativos, consultoras, centro de capacitación, asociaciones benéficas, ONG, organismos internacionales).

COMERCIAL DE MEDIANA INTENSIDAD - C2: Actividades comerciales compra/venta de bienes y servicios al por mayor urbano. Incluye: Abastos y productos básicos (super mercado, minisúper, mercadito, verdulerías, carnicerías, pescaderías, panaderías, fruterías y similares). Servicios (Restaurantes, lavandería, farmacia, zapatería, salón de belleza, barbería, ferretería, cafetería, heladería, floristería, librería, gimnasios, guarderías, centros educativos, agencias de viajes, Servicios Médicos (clínicas, consultorio médico, laboratorio médico, óptico y similar). Financieros (Sucursal de banco, casa de cambio, empeños). Oficinas administrativas (servicios corporativos, consultoras, centro de capacitación, asociaciones benéficas, ONG, organismos internacionales). Plaza comercial y Ventas de artículos del hogar (de vestir, equipos de oficina, equipo fotográfico, deportes, joyería). Hostales y moteles (categoría inferior al hotel que ofrece alojamiento y servicio de restaurante)



COMERCIAL DE ALTA INTENSIDAD - C3: Actividades comerciales compra/venta de bienes y servicios al por mayor urbano. Incluye: Abastos y productos básicos (super mercado, minisúper, mercadito, verdulerías, carnicerías, pescaderías, panaderías, fruterías y similares). Servicios (Restaurantes, salas de fiesta cerradas, cines, lavandería, farmacia, zapatería, salón de belleza, barbería, ferretería, cafetería, heladería, floristería, librería, gimnasios, guarderías, centros educativos, agencias de viajes, clínicas, Servicios Médicos (Clínicas, Hospitales, consultorio médico, laboratorio médico, ópticas, y similares). Financieros (Sucursal de banco, casa de cambio, empeños). Oficinas administrativas (servicios corporativos, consultoras, centro de capacitación, asociaciones benéficas, ONG, organismos internacionales). Centro comercial y Ventas de artículos del hogar (de vestir, equipos de oficina, equipo fotográfico, deportes, joyería). Venta y reparación de automóviles, motocicletas, motores fuera de borda y demás vehículos a motor, repuestos y accesorios. Edificios de estacionamientos Gasolineras, depósito y venta de gas licuado. Hoteles Estudios de televisión y radio. Venta de materiales de construcción.

ACTIVIDAD TURISTICA

Turismo – TU: Actividad Primaria Actividades turísticas ubicadas en el ambiente urbano que ofrecen soporte para disfrutar de los atractivos propios de la ciudad y su entorno, siendo el patrimonio cultural antropológico y arquitectónico el principal motivo de visita. Incluye: Hostales, Hoteles, Moteles, Albergues juveniles, Casas de hospedaje, Restaurantes, Cafeterías, Bares, Centros de diversión, Salón de convenciones, Salas de exposición, Centro de visitantes, Museos, Teatros. Actividad Complementaria PRU, PI con sus respectivas restricciones.

ACTIVIDAD MIXTA

MIXTO COMERCIAL BAJA INTENSIDAD - MCU1: Combinación de distintos usos de suelo dentro de una misma comunidad, es decir, conviven lo mismo un área comercial con oficina con zona residencial entre otros. Comercial C1 Comercio urbano de baja intensidad; Residencial R1 Residencial de baja densidad; Institucional SIU Servicio Institucional Urbano. Actividad complementaria: PRU, PI con sus respectivas restricciones.

MIXTO COMERCIAL MEDIANA INTENSIDAD - MCU2: Actividad Primaria Combinación de distintos usos de suelo dentro de una misma comunidad, es decir, conviven lo mismo un área comercial con oficina con zona residencial entre otros. Comercial C2 Comercio Urbano de mediana intensidad. Residencial R2 Residencial de mediana densidad. Institucional SIU Servicio Institucional Urbano Transporte TTU Transporte Urbano Gasolineras e instalaciones complementarias y terminal de transporte terrestre e instalaciones complementarias. Actividad complementaria: PRU, PI con sus respectivas restricciones .

MIXTO COMERCIAL ALTA INTENSIDAD - MCU3: Actividad Primaria Combinación de distintos usos de suelo dentro de una misma comunidad, es decir, conviven lo mismo un área comercial con oficina con zona residencial entre otros. Comercial C3 Comercio Urbano de alta intensidad Residencial RM1 Residencial de alta densidad Viviendas multifamiliar Institucional SIU Servicio Institucional Urbano Transporte TTU Transporte Urbano Gasolineras e instalaciones complementarias y terminal de transporte terrestre e instalaciones complementarias. Actividad complementaria: PRU, PI con sus respectivas restricciones.



ACTIVIDAD TRANSPORTE

TRANSPORTE URBANO – TTU: Regula el conjunto de actividades y edificaciones de transporte urbano que sirven de terminales de pasajeros o de carga, puntos de transbordo de pasajeros a transferencia de carga y de servicios complementarios a los usuarios del sistema de transporte terrestre a nivel urbano con actividades como terminal de transporte urbano, terminal de transporte interprovincial, terminal de transporte internacional, piquera de transporte selectivo, centro de transbordo, terminal de transporte turístico, comercio al por menor de víveres y servicios comerciales, área de servicio y mantenimiento (gasolinera, talleres, y/o similares).

TRANSPORTE AEREO - TA: Regula el conjunto de instalaciones y edificaciones que sirven como terminales de pasajeros a de carga y de servicios complementarios a los usuarios del sistema de transporte aéreo.

ACTIVIDAD ESPACIOS ABIERTOS

PARQUE INFANTIL – PI: Regula los espacios abiertos destinado a la recreación infantil, tales como juegos infantiles, y veredas peatonales, además, de sus actividades complementarias como caseta de mantenimiento y refugio contra sol y/o la lluvia.

PARQUE VECINAL – PV: Regula los espacios abiertos destinados a la recreación vecinal como juegos infantiles, cancha de baloncesto, tenis o voleibol y similares, veredas peatonales, además de sus actividades complementarias como casetas de mantenimiento y caseta contra sol y/o lluvia.

PARQUE RECREATIVO VECINAL – PRV: Regula los espacios abiertos destinados a la recreación pasiva y activa de una comunidad donde se desarrollan actividades culturales y deportivas a escala vecinal como deporte, gimnasios, teatros, etc.

PARQUE RECREATIVO URBANO – PRU: Regula los espacios abiertos y cerrado, destinados a satisfacer la necesidad de recreación pasiva y activa a el centro urbano, donde se desarrollan actividades culturales y deportivas a escala urbana como: deportes, gimnasios, teatros, etc.

PARQUE INTERBARRIAL – PIB: Regula los espacios abiertos destinados a la recreación pasiva y activa de un conglomerado de comunidades donde se desarrollan toda clase de actividades recreativas al aire libre.

PLAZA - PL: Actividad primaria Área de asientos y observación Instalaciones efímeras para diversas actividades sociales Escultura pública y fuente Facilidades para consumir alimentos Anfiteatro Actividad complementaria Puestos de heladería, refresquería y kioscos Refugio contra sol y/o lluvia.

ACTIVIDAD INDUSTRIAL

INDUSTRIAL LIVIANAS – IL: Son aquellas cuyo funcionamiento no produce perjuicios a las áreas vecinas, sin el uso de controles especiales. Actividad Primaria La industria liviana se dedica a la producción de bienes de consumo y su funcionamiento no produce perjuicios a las áreas vecinas sin el uso de controles especiales. Incluye: Alimentos y bebidas: procesamiento, conservación y servicio de alimentos y bebidas. Textiles y calzado: Confección prendas de vestir y zapatos. Papel: Producción en serie de libros, revistas y periódicos. Farmacéuticas: Fabricas de medicinas y tratamientos médicos. Cosméticos: Fabricación de maquillaje y artículos de cuidado personal. Electrónica: Producción de artículos tecnológicos como ordenadores, laptops, cámaras y celulares. Muebles: Producción mobiliario para el hogar, artesanías, jardín, oficina-negocios, materiales de maderas, metal, herrajes, plástico y tapicería. Logística:



Procesos de suministros, almacenamiento, embalaje y transporte mediante carga pesada. Actividad Complementaria C2, PRU, PI con sus respectivas restricciones.

INDUSTRIAS MOLESTAS – IM: Son aquellas sin controles especiales, su funcionamiento podría causar perjuicio a las áreas residenciales.

Actividad Primaria Actividades que transforma la materia prima en productos semielaborados; su funcionamiento si produce perjuicios a las áreas vecinas. Incluye: Pecuaria: Ganado, vacas (bovino), los cerdos (porcino), las cabras (caprino), las ovejas (ovinos), caballos (equinos), abejas (apicultura), conejos (cunicultura), peces (piscicultura), avícola (crianza de aves como gansos, pavos, patos y pollos, carne, huevos o plumas). Química: (manejo de sustancias complejas para obtener bienes intermedios como combustibles, sales, ácidos, fertilizantes, plásticos, explosivos, cauchos, farmacéuticos y se ocupa también de los procesos petroquímicos). Siderúrgica: (trabajo intensivo con minerales, aleaciones y refinamientos, para producir un número elevado de bienes intermedios: herramientas básicas, planchas de metal, tubos, etc.) Cementera. (Transformación cal y cemento, indispensables para el sector de la construcción) Forestal. (Producción, extracción, elaboración y comercio de madera y otros productos forestales). Automovilística. Actividades de planificación, producción y comercialización, para vehículos diversos, como transportes de cargas, públicos y carros particulares. Industria extractiva. (Relación directa con los bienes naturales, se ocupa de la extracción de la materia prima y su procesamiento inicial: minería, producción maderera y de papel) Actividad Complementaria C2, PRU, PL con sus respectivas restricciones.

ACTIVIDAD INFRAESTRUCTURA

TRATAMIENTO DE RESIDUOS SOLIDOS - TRS: Actividad primaria Actividades de Gestión de los Residuos Sólidos Urbanos los residuos generados en los domicilios particulares, comercios, oficinas y servicios. Incluye: Vertederos controlados Centros de transferencia Rellenos Sanitarios. Actividad complementaria: Ninguna.

ACTIVIDAD INSTITUCIONAL

SERVICIO INSTITUCIONAL URBANO - SIU: Regula el conjunto de edificaciones destinadas al servicio de los residentes y usuarios a nivel urbano más inmediatos, así como de otras comunidades, con actividades como: policlínicas, centro de atención de adictos, clínica general, clínicas especializadas, embajadas, centros culturales, corregidurías, colegios, cementerios, institutos tecnológicos, etc., además, se permitirán las actividades secundarias como: PRU, PI.

ACTIVIDAD PROTECCION

CONSERVACION -CONSH: Conjunto de edificaciones que bajo la Ley 31 de 30 de mayo de 2017, Que declara Monumentos Históricos en Santiago de Veraguas. La construcción, remodelación, adición u otra intervención, están regidas por dicha Ley.

MIXTO CONSERVACION HISTORICO – MCH: Actividad Primaria Zona mixta que combina residencial de baja densidad, comercial de baja intensidad, y espacios abiertos; Comercial C1 Comercio urbano de baja intensidad; Turismo urbano TU Residencial R1 Residencial de baja densidad; Institucional SIU Servicio Institucional Urbano.

La Dirección Nacional de patrimonio Histórico podría considerar usos adicionales cuando se demuestre que el uso propuesto armoniza con la preservación del área y el mismo es análogo a aquellos usos permitidos.



PROTECCION HIDRICA – PH: Se establece para las servidumbres de los ríos según lo definido en la legislación panameña, Ley N°1 del 3 de febrero de 1994, por la cual se establece la Legislación Forestal de la República de Panamá, se define una protección específica sobre los cursos de agua y las áreas boscosas aledañas, prohibiendo expresamente causar daño o destruir los árboles o arbustos en las zonas circundantes al nacimiento de cualquier cauce natural de agua, así como en las áreas adyacentes a lagos, lagunas, ríos y quebradas.

AREA VERDE NO DESARROLLABLE - PND: Normar actividades en espacios abiertos destinados a la preservación de sitios naturales con condiciones no aptas para el desarrollo, o necesarios para conservar el equilibrio natural y la calidad de vida de la población. Es un espacio abierto que contiene sitios naturales en los que no se puede desarrollar ningún tipo de construcción, pero que pueden ser visitados y observados por los residentes y usuarios de una comunidad o centro urbano.

TITULO 3 DISPOSICIONES FINALES

ARTÍCULO 13: Aplicación sobre usos actuales

Los actuales usos y actividades que se desarrollan en el distrito se mantienen hasta que no se realicen reformas a las edificaciones, siempre y cuando estos sean legales. Una vez se realicen reformas mayores o demoliciones, las edificaciones tendrán que acogerse a la normativa actual.

El uso actual se mantendrá solo en caso de reformas menores, las cuales se considerarán como cambios de la estructura en un edificio existente en la planta de arquitectura actual; siempre y cuando no se cambien las actividades permitidas por el uso de suelo existente o se modifiquen las regulaciones prediales de las normas de zonificación urbana vigente en un lote.

ARTÍCULO 14: Modificaciones

Las modificaciones serán regidas según lo dispuesto en los artículos 25 y 26 de la ley 6 de 2006 y a las regulaciones vigentes sobre la materia. El Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito de Atalaya tiene un horizonte de planificación de diez (10) años y podrá ser revisado por la autoridad alcaldicia, cuando lo considere pertinente para verificar si requiere alguna actualización; en caso contrario, quedará vigente hasta el plazo de vencimiento de diez (10) años, contados a partir de su aprobación o hasta su modificación total o parcial.

ARTÍCULO 15: Disposiciones transitorias

Este Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito de Atalaya establece un periodo de transición de veinticuatro (24) meses para su revisión y adecuación a partir de su aprobación.

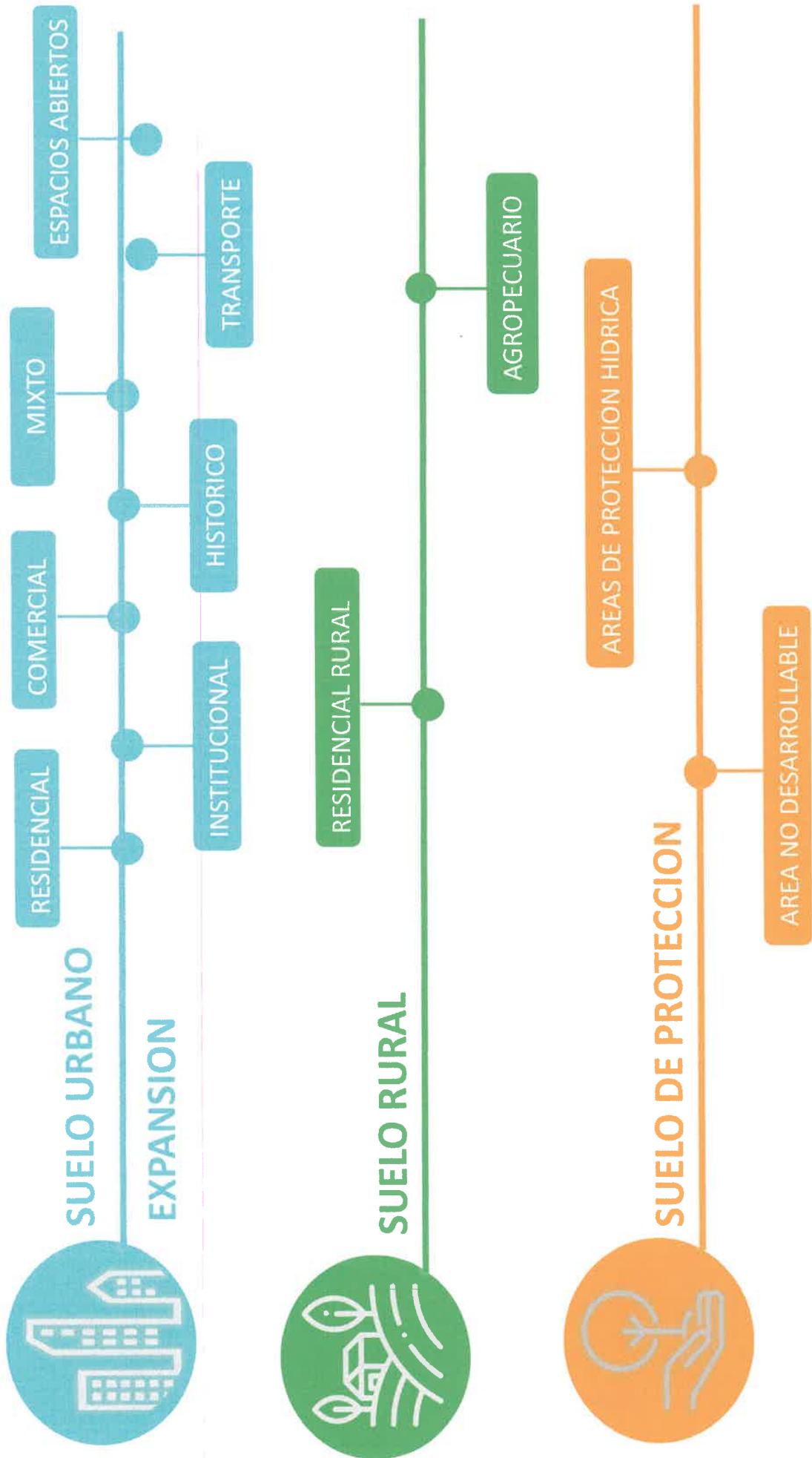
Solicitudes o trámites en proceso: Durante este periodo de transición; las solicitudes o trámites de; planes maestros, esquemas de ordenamiento territorial, anteproyectos permisos de construcción, y cualquier otro trámite solicitado ante las autoridades urbanísticas competentes, que se encuentran en proceso antes de la entrada en vigor; podrán solicitar mantener la capacidad de desarrollo de la normativa existente previa al POT.

Aprobaciones urbanísticas antes a la entrada en vigor del presente POT: En el caso de planes maestros, esquemas de ordenamiento territorial, anteproyectos, permisos de construcción, y cualquier otra aprobación emitida por las autoridades urbanísticas, Municipio de Atalaya y el MIVIOT, con anterioridad a la entrada en vigor del presente POT; se reconoce su validez. En caso de que el promotor o propietario no desee acogerse a estas disposiciones transitorias, someterá su solicitud en cumplimiento de las normas nuevas en su totalidad.

Luego de este periodo, entrará a regir en su totalidad la presente propuesta de zonificación propuesta en el presente Plan de Ordenamiento para el Distrito de Atalaya.



CATEGORIAS



CLASES DE SUELO



NORMAS DE DESARROLLO URBANO			USOS PERMITIDOS			RESTRICCIONES DE LOTE										
CLASES DE SUELO	CATEGORÍA	CÓDIGO PRINCIPALES	COMPLEMENTARIOS	DENSIDAD Neta	Superficie de lote (m ²)	Fronte de lote (m)	Línea de construcción (m)	Retiro lateral (m)	Retiro posterior (m)	Área de ocupación	Área de construcción en cerrada	Área libre	Área verde libre	Altura	Estacionamientos	
SUETO RURAL	AGROPECUARIO	UAGR	Actividad agropecuaria: Producción, cría o cultivo de plantas o animales, o mantenimiento de superficies agrarias en condiciones adecuadas para pastos o cultivos. Incluye: Agricultura (cereales, horizontes, vegetales, y similares) Pecuario: Ganado (bovino, ovinos, entre otros) Instalaciones como depósitos, establos o caballerizas Agroturismo Agroforestal Siempre que no constituyan perjuicios a los vecinos o afecten en forma adversa el carácter agrícola de la zona.	Mínimo RRI: Vivienda unifamiliar asiladas. No se permitirá en ningún caso la proliferación de asentamientos o agrupaciones en la zona.	5000	50	5	5	5	10	-----	80%	80%	-----	2 por unidad de vivienda	
RESIDENCIAL RURAL	RR	Vivienda unifamiliar asiladas	UAGR Rural Agropecuario.	Máximo 50 hab./Ha	-----	-----	-----	-----	-----	20%	-----	-----	-----	-----	Pb+1 alto	
SUELDO URBANO	BAJA DENSIDAD	R1	Vivienda unifamiliar (VU) Vivienda adosada de 2u (Va)	Mínimo C1 con sus respectivas restricciones. Estructuras recreativas dentro de cada polígono, sin fines de lucro; siempre que estas no sean perjudiciales al carácter residencial al ambiente o a sus habitantes.	Vu 700 Va 350	700 350	Vu 15m Va 10m Vp 20m	5m mínimo a partir de la linea de propiedad con pared ciega	5m	5	-----	50%	35%	-----	2 unidad por viviendas Resolución N° 664-2015 requerimientos para estacionamientos, República de Panamá	
SUELOS DE EXPANSIÓN				Máximo 200hab/H ^a	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	50%	-----	-----	PB+1 alto	

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DISTRITO DE AJALAYA

LAW DE SUDÉNIA
DISTrito DE ATAI AYA

NORMAS URBANÍSTICAS

MEDIANA DENSIDAD	R2	<p>Viviendas Unifamiliares (v/u)</p> <p>Viviendas adosadas (va)</p> <p>Vivienda plurifamiliar vertical de 2 o más unidades (v/pv)</p>		<p>C1 con sus respectivas restricciones.</p> <p>Los usos complementarios de Vpv serán en planta baja P1, PV, PRV, PND con sus respectivas restricciones</p>	<p>Mínimo</p> <p>Vu 150 Va 125 Vpv 1000</p>	<p>Maximo</p> <p>400 p/Ha</p>	<p>5m mínimo a partir de la linea de propiedad</p>	<p>5m mínimo a partir de la linea de propiedad</p>	<p>5m mínimo a partir de la linea de propiedad</p>	<p>5m mínimo a partir de la linea de propiedad</p>	<p>5m mínimo a partir de la linea de propiedad</p>	<p>5m mínimo a partir de la linea de propiedad</p>	
ALTA DENSIDAD	RM1	<p>Viviendas Unifamiliares (v/u)</p> <p>Viviendas adosadas de 2 unidades (va)</p> <p>Vivienda plurifamiliar vertical (Vpv)</p>		<p>Estructuras recreativas dentro de cada polígono, sin fines de lucro, siempre que éstas no sean perjudiciales al carácter residencial, al ambiente o sus habitantes.</p> <p>C2, SIU con sus respectivas restricciones.</p> <p>P1, PV, PRV, PND con sus respectivas restricciones.</p>	<p>Mínimo</p> <p>Vu 450 Va 225 c/u</p>	<p>Maximo</p> <p>750p/Ha</p>	<p>Vu 1.50 m Va 1.50 m Vpv Adosada a la linea de pared</p>	<p>Vu 1.50 m Va 1.50 m Vpv Adosada a la linea de pared</p>	<p>Vu 1.50 m Va 1.50 m Vpv Adosada a la linea de pared</p>	<p>Vu 1.50 m Va 1.50 m Vpv Adosada a la linea de pared</p>	<p>Vu 1.50 m Va 1.50 m Vpv Adosada a la linea de pared</p>	<p>Vu 1.50 m Va 1.50 m Vpv Adosada a la linea de pared</p>	
COMERCIAL URBANO	C1			<p>Actividades comerciales compra/venta de bienes y servicios al por mayor urbano.</p> <p>Incluir:</p> <p>Abastos y productos básicos (minisuper, mercado, verdulerías, carnicerías, pescaderías, paraderos, fruterías y similares).</p> <p>Servicios (lavandería, farmacia, zapaterías, alquiler de heladeras, etc).</p>			<p>El uso comercial residencial se podrá dar en combinada o independiente, de acuerdo con la norma residencial de la zona. Para efectos de la densidad, se regirá por la zonificación colindante más alta.</p>	<p>Mínimo</p> <p>450</p>	<p>Maximo</p> <p>20</p>	<p>5m mínimo a partir de la linea de propiedad</p>	<p>5m mínimo a partir de la linea de propiedad</p>	<p>5m mínimo a partir de la linea de propiedad</p>	



PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DISTRITO DE ATALAYA

NORMAS URBANÍSTICAS



				Minimo	500	20	5	2	5	30%	
TURISMO	TU	Actividades turísticas ubicadas en el ambiente urbano que ofrecen soporte para disfrutar de los atractivos propios de la ciudad y su entorno, siendo el patrimonio cultural, antropológico y arquitectónico el principal motivo de visita. Incluye:	Hostales Hoteles Motels Albergues juveniles Casas de hospedaje Restaurantes Cafeterías Bares de diversión Centros de convenciones Salas de exposición Centro de visitantes Museos Teatros	PRU, PI con sus respectivas restricciones.	Máximo						Resolución N° 684-2015 requerimientos para estacionamientos, República de Panamá
COMERCIAL URBANO BAJA INTENSIDAD	MCU1	Combinación de distintos usos de suelo dentro de una misma comunidad, es decir, conviven lo mismo un área comercial con oficina con zona residencial entre otros.	PRU, PI con sus respectivas restricciones	Minimo	600	20	5	2	5		Resolución N° 684-2015 requerimientos para estacionamientos, República de Panamá
COMERCIAL URBANO MEDIANA INTENSIDAD	MCU2	Comercial C1 Comercio urbano de baja intensidad Residencial R1 Residencial de baja densidad Institucional SIU Servicio Institucional Urbano	PRU, PI con sus respectivas restricciones	Máximo	500p/Ha						Resolución N° 684-2015 requerimientos para estacionamientos, República de Panamá
COMERCIAL URBANO ALTA INTENSIDAD	MCU3	Combinación de distintos usos de suelo dentro de una misma comunidad, es decir, conviven lo mismo un área comercial con oficina con zona residencial entre otros.	PRU, PI con sus respectivas restricciones	Minimo	800	20	5	2	5		Resolución N° 684-2015 requerimientos para estacionamientos, República de Panamá
		Comercial C2 Comercio Urbano de prediana intensidad Residencial R2 Residencial de mediana densidad Institucional SIU Servicio Institucional Urbano Transporte TTU Transporte Urbano Gasolineras e instalaciones complementarias y terminal de transporte terrestre e instalaciones complementarias	PRU, PI con sus respectivas restricciones	Máximo	700p/Ha						Pb+3altos:
		Combinación de distintos usos de suelo dentro de una misma comunidad, es decir, conviven lo mismo un área comercial con oficina con zona residencial entre otros.	PRU, PI con sus respectivas restricciones	Minimo	1200	20	5				Resolución N° 684-2015 requerimientos para estacionamientos, República de Panamá
		Comercial C2 Comercio Urbano de mediana intensidad Residencial RM1 Residencial de alta densidad Viviendas multifamiliar									



Institucional SIU Servicio Institucional Urbano Transporte TTU Transporte Urbano Gasolineras e instalaciones complementarias y terminal de transporte terrestre e instalaciones complementarias	TRANSPORTE URBANO	Actividades en edificaciones e instalaciones relacionadas con el sistema de transporte terrestre de pasajeros incluye: Terminal de Transporte Urbano/Terminal de Transporte Interprovincial/Terminal de Transporte Interurbano/Plaza de Transporte Selectivo/Plaza de Transporte Colectivo para rutas internas locales.Centro de Transporte/Estación de Transporte Turístico/Parque de Estacionamiento de la Flota de Autobuses y Taxis/Gasolineras/Área de Servicio y Mantenimiento (Talleres, V/ó similares) lava Auto	TTU	Actividades en edificaciones e instalaciones relacionadas con el sistema de transporte aéreo de pasajeros Incluye: Aeropuerto doméstico de pasajeros y/o de carga Aeropuerto internacional de	Actividades en edificaciones e instalaciones relacionadas con el sistema de transporte aéreo de pasajeros Incluye: C2 - Oficinas Cafeterías y/o restaurantes	Máximo	Actividades en edificaciones e instalaciones relacionadas con el sistema de transporte aéreo de pasajeros Incluye: C2 - Oficinas Cafeterías y/o restaurantes	Máximo	Actividades en edificaciones e instalaciones relacionadas con el sistema de transporte aéreo de pasajeros Incluye: C2 - Oficinas Cafeterías y/o restaurantes	Máximo	Actividades en edificaciones e instalaciones relacionadas con el sistema de transporte aéreo de pasajeros Incluye: C2 - Oficinas Cafeterías y/o restaurantes	Máximo
TRANSPORTE AÉREO	TA	Actividades en edificaciones e instalaciones relacionadas con el sistema de transporte aéreo de pasajeros Incluye: Aeropuerto doméstico de pasajeros y/o de carga Aeropuerto internacional de	Actividades en edificaciones e instalaciones relacionadas con el sistema de transporte aéreo de pasajeros Incluye: C2 - Oficinas Cafeterías y/o restaurantes	Máximo	Actividades en edificaciones e instalaciones relacionadas con el sistema de transporte aéreo de pasajeros Incluye: C2 - Oficinas Cafeterías y/o restaurantes	Máximo	Actividades en edificaciones e instalaciones relacionadas con el sistema de transporte aéreo de pasajeros Incluye: C2 - Oficinas Cafeterías y/o restaurantes	Máximo	Actividades en edificaciones e instalaciones relacionadas con el sistema de transporte aéreo de pasajeros Incluye: C2 - Oficinas Cafeterías y/o restaurantes	Máximo	Actividades en edificaciones e instalaciones relacionadas con el sistema de transporte aéreo de pasajeros Incluye: C2 - Oficinas Cafeterías y/o restaurantes	Máximo



PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DISTRITO DE ATALAYA

NORMAS URBANÍSTICAS



PARQUE RECREATIVO URBANO		PRU	Complejo deportivo Pistas cubiertas, gimnasio y/o estadio, centros de pista y campo. Cancha de fútbol, béisbol Campo de tiro Pista de ciclismo y motocross, de motociclismo y automovilismo. Hipódromo, Campo de equitación Instalaciones para deportes acuáticos de toda índole. Museo, Teatro, Ópera y Ballet Centro de exposiciones artísticas, Centro de convenciones. Complejo para ferias. Explorada para ferias. Zoológico, Jardín Botánico y similares Mirador panorámico Campo de Golf Parque temático, parque de diversiones Instalaciones para tenis, frontón, baloncesto, voleibol, fútbol, bolos y deportes de aventura. Pista de patinaje, rampas para patineta y afines.	Máximo	10000	Mínimo	2000	30m	5	5	5	30% Suave o permeable 50% Superficie dura e impermeable	Pb+1 alto
PARQUE INTERBARrial		PIB	Juegos para personas de todas las edades Veredas peatonales y de ciclismo Teatro al aire libre Instalaciones para natación Canchas para deportes (baloncesto, tenis, frontón, voleibol, fútbol, fútbol, pin pon, béisbol) Pista de patinaje y rampas para patinetas Fuentes de agua y escultura pública Locales de exposiciones artísticas y culturales Sitios de contemplación y paseo Conedor al aire libre Ferias locales, festivales, encuentros de tipo popular / folclórico	Máximo	10000	Mínimo	10000	40	10	5	20% Suave o permeable 35% Superficie dura e impermeable	1 espacio por cada 300 m ² de total	
MUNICIPIO DE ATALAYA													Pb

ÁREA VERDE NO DESARROLLABLE	PND	Senderismo, contemplación y prácticas deportivas a baja escala.	Ninguna	Mínimo		Máximo		70% Superficie dura e impermeable	30% Suelo o permeable	100% Superficie dura e impermeable	5%	5%	
				Mínimo	Máximo	Mínimo	Máximo						
PLAZA	PL			1000	20								
INDUSTRIAL LIVIANO	II	Producción de bienes de consumo y su funcionamiento no produce perjuicios a las áreas vecinas sin el uso de controles especiales. Incluye: Alimentos y bebidas: procesamiento, conservación y servicio de alimentos y bebidas. Textiles y calzado: Confección prendas de vestir y zapatos. Papel: Producción en serie de libros, revistas y periódicos. Farmacéuticas: Fabricas de medicinas y tratamientos médicos. Cosméticos: Fabricación de maquillaje y artículos de cuidado personal. Electrónica: Producción de artículos tecnológicos como ordenadores, laptops, cámaras y celulares. Muebles: Producción	C2	PRU, PL con sus respectivas restricciones.	Mínimo	800	20	La estabilizada o 5.0m a partir de la línea de propiedad	5.00 m Podrá ser mayor 3.0m Cuando colinda con viviendas	La estabilizada o 5.0m a partir de la línea de propiedad	5.00 m Podrá ser mayor 3.0m Cuando colinda con viviendas	30% (Área del lote)	40% (Del área libre)



PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
DISTRITO DE AYALAYA

NORMAS URBANÍSTICAS

<p>mobiliario para el hogar, artesanales, jardín, oficinales, negocios, materiales de madera, metal, hierros, plástico o tapicería.</p> <p>Logística: Procesos de suministros, almacenamiento, embalaje y transporte mediante carga pesada.</p>	<p>Actividades que transforma la materia prima en productos semielaborados; su funcionamiento si produce perjuicios a las áreas vecinas.</p> <p>Incleyte:</p> <p>Pecuaria: Ganado, vacas (bovinos), los cerdos (porcino), las caras (caprino), las ovejas (ovino), caballos (equinos), abejas (apicultura), conejos (cunicultura), peces (piscicultura), avícola (crianza de aves como gansos, pavos, patos y pollos, carne, huevos o plumas),</p> <p>Química: (manejo de sustancias compuestas para obtener bienes intermedios como combustibles, sales, ácidos, fertilizantes, plásticos, explosivos, cauchos, farmacéuticos y se ocupa también de los procesos petroquímicos).</p> <p>Siderúrgica: (trabajo intensivo con minerales, a reacciones y refinamientos, para producir un número elevado de bienes intermedios: herramientas básicas, planchas de metal, tubos, etc.)</p> <p>Cimentera. (Transformación cal y cemento, indispensables para el sector de la construcción)</p> <p>Forestal: (producción, extracción, elaboración y comercio de madera y otros productos forestales).</p> <p>Autonovilística: actividades de planificación, producción y comercialización, para vehículos diversos, como transportes de cargas, públicos y carros particulares.</p> <p>Industria extractiva: (relación directa con los bienes naturales, se ocupa de la extracción de la materia prima y su procesamiento inicial).</p>	<p>Máximo</p>	<p>100% restando retiros</p>	<p>Pb+2altos</p>
<p>Máximo</p>	<p>1200</p>	<p>30</p>	<p>La establecida o 5,0m a partir de la línea de propiedad</p>	<p>30% (Área del lote)</p>
<p>Máximo</p>	<p>2.0 m Cuando colinde con comercio o industria con aberturas en fachada lateral 3.0m Cuando colinde con viviendas</p>	<p>5,00 m Podrá ser mayor según instrucción de la autoridad competente</p> <p>5,0 m Podrá ser mayor según instrucción de la autoridad competente</p>	<p>40% (Del área libre)</p>	<p>Pb+2altos</p>

MUNICIPIO
DE ATALAYA



NORMAS URBANÍSTICAS		TRATAMIENTO DE RESIDUOS SOLIDOS	Actividades de Gestión de los Residuos Sólidos Urbanos (os residuos generados en los domicilios particulares, comercios, oficinas y servicios. Incluye: Vendedores controlados Centros de transferencia Rellenos Sanitarios	Mínimo	5000	10	10	10	40%	Resolución N° 684-2015 requerimientos para estacionamientos, República de Panamá
SERVICIO INSTITUCIONAL URBANO	SIU									



PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DISTRITO DE AYALYA



				Máximo							
PROTECCIÓN HIDRÍCA	PH										

En la legislación panameña, Ley n°31 del 3 de febrero de 1994, por la cual se establece la Legislación Forestal de la República de Panamá, se define una protección específica sobre los cursos de agua y las áreas boscosas aledañas, prohibiendo expresamente causar daño o destruir los árboles o arbustos en las zonas circundantes al nacimiento de cualquier cauce natural de agua, así como en las áreas adyacentes a lagos, lagunas, ríos y quebradas.

Además de en la Ley Forestal, existen otras normas vigentes donde se definen las áreas de servidumbre de los ríos, como son el Código Civil (en sus artículos 535 y 536) y el Decreto No. 55 de 13 de junio de 1973 del MIDAE; también se considera el Proyecto de Ley A42 que plantea modificar la Ley Forestal.

CLASE DE SUELO	CATEGORIA	CODIGO	CODIGO
RURAL	AGROPECUARIO	UAGR	UAGR
Retiro lateral		5.0 m	-----
Retiro posterior		10.0 m	-----
Área de ocupación		-----	20%
Área libre		80%	-----
Área verde libre		80% (del área libre)	-----
Altura		-----	Ph+Lalto
Estacionamientos		2 por unidad de vivienda	-----

Restricciones del Lote	Mínimo	Máximo
Densidad Neta	-----	10 hab/Ha
Superficie de lote	5000 m ²	-----
Fronte de lote	50 m	-----
Línea de construcción	5.0 m	-----

Notas aclaratorias (para todos los códigos):
Toda actividad que no coincida con el código indicado en la presente norma predial deberá ser sometida a revisión de la junta de planificación municipal.



Se deberá cumplir estrictamente con la ley 339 de fecha 16 de noviembre del 2022 que declara área protegida de reserva hidrológica la cuenca 132 del río Santa María.

CLASE DE SUELO	CATEGORIA	CODIGO
RURAL	RESIDENCIAL	RR
Actividad Primaria		
Actividad Residencial Rural		
Incluye:		
Viviendas unifamiliares aisladas		
Actividad Complementaria		
UAGR Rural Agropecuario.		
Restricciones del lote	Minimo	Máximo
Densidad Neta	-----	50 hab./Ha
Superficie de lote	1,000 m ²	-----
Frente de lote	25 m	-----
Línea de construcción	5.0 m	-----
Retiro lateral	3.0 m	-----
Retiro posterior	6.0m	-----
Área de ocupación	-----	50%
Área libre	50%	-----
Área verde libre	70% (del área libre)	-----
Altura	Pb+1alto	-----
Estacionamientos	2 por unidad de vivienda	-----

CLASE DE SUELO	CATEGORIA	CODIGO	RESIDENCIAL	CATEGORIA	CODIGO	RESIDENCIAL BAJA DENSIDAD	CODIGO
URBANO			R1				
Actividad Primaria							
Residencial							
- Vivienda unifamiliar (vu)				Vivienda adosada de 2u (va)			
Actividad Complementaria							
Incluye:							
C1 con sus respectivas restricciones.				Estructuras recreativas dentro de cada polígono, sin fines de lucro; siempre que estas no sean perjudiciales al carácter residencial, al ambiente o a sus habitantes.			
SIU con sus respectivas restricciones.				PI, PV, PRV, PND con sus respectivas restricciones.			
Restricciones del Lote	Minimo	Máximo	Restricciones del Lote	Minimo	Máximo	Restricciones del Lote	Minimo
Densidad Neta	-----	-----	Densidad Neta	-----	-----	Densidad Neta	200hab/Ha
Superficie de lote	-----	-----	Superficie de lote	-----	Vu 700 m ² Va 350m ²	Superficie de lote	-----
Frente de lote	-----	-----	Frente de lote	-----	Vu 15m Va 10m Vpv 20m	Frente de lote	-----
Línea de construcción	-----	-----	Línea de construcción	-----	5m mínimo a partir de la línea de propiedad	Línea de construcción	-----
Retiro lateral	-----	-----	Retiro lateral	-----	Va- Adosa a la línea de propiedad con pared ciega	Retiro lateral	-----
Retiro posterior	-----	-----	Retiro posterior	-----	1.50m en áreas de servicios y habitables	Retiro posterior	-----
Área de ocupación	-----	-----	Área de ocupación	-----	5.0m	Área de ocupación	-----
Área libre	-----	-----	Área libre	-----	50%	Área libre	-----
Área verde libre	-----	-----	Área verde libre	-----	35% del área libre	Área verde libre	-----
Altura	-----	-----	Altura	-----	PB + 1 Alto	Altura	-----
Estacionamientos	-----	-----	Estacionamientos	-----	2 por unidad de vivienda	Estacionamientos	-----

Notas aclaratorias (para todas las códigos):

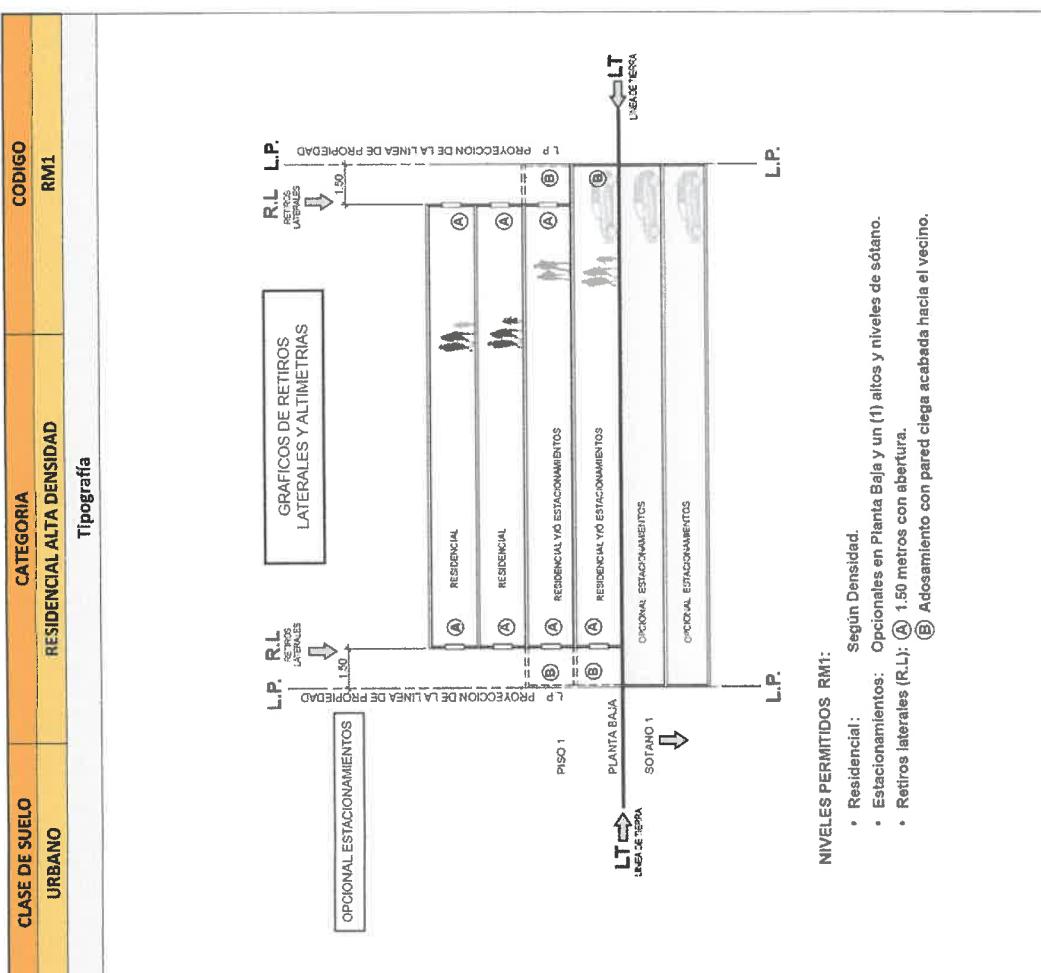
Toda actividad que no coincida con el código indicado en la presente norma predial deberá ser sometida a revisión de la junta de planificación municipal.
Se deberá cumplir estrictamente con la ley 339 de fecha 16 de noviembre del 2022 que declara área protegida de reserva hidrológica la cuenca 132 del río Santa María.



CLASE DE SUELO	CATEGORIA	CODIGO
URBANO	RESIDENCIAL MEDIANA DENSIDAD	R2
Actividad Primaria		
Residencial		
Incluye:		
■ Viviendas Unifamiliares (Vu)		
■ Viviendas adosadas (Va)		
■ Vivienda plurifamiliar vertical de 2 o más unidades (Vpv)		
Actividad Complementaria		
■ C1 con sus respectivas restricciones.		
■ Los usos complementarios de Vpv serán en planta baja		
■ PI, PV, PRV, PND con sus respectivas restricciones		
Restricciones del Lote	Mínimo	Máximo
Densidad Neta	.....	400 p/Ha
Superficie de lote	Vu 450 m ² Va 225 m ² Vpv 1000 m ²	.....
Frente de lote	Vu 15m Va 10m Vpv 20m	.....
Línea de construcción	5m mínimo a partir de la línea de propiedad	.....
Retiro lateral	Adosa a la línea de propiedad con pared ciega en planta baja, 1.50m en áreas de servicios y habitables	Vp 1.50 m Va 1.50 m 1.50m
Retiro posterior	5.0 m	Vu 5 m Va 5 m
Área de ocupación	.....	Vpv En planta baja y dos altos: Adosado con pared ciega acabada hacia el vecino -5.0 m en torno
Área libre	50%	.....
Área verde libre	40% (dej área libre)	.....
Altura	PB+2 Altos	.....
Estacionamientos	1 por cada unidad de vivienda Resolución N° 684-2015 requerimientos para estacionamientos, República de Panamá	40% 1 por cada unidad de vivienda Resolución N° 684-2015 requerimientos para estacionamientos, República de Panamá

	CLASE DE SUELO	CATEGORIA	CODIGO	RESIDENCIAL ALTA DENSIDAD	CODIGO
	URBANO	RESIDENCIAL	RM1	URBANO	RM1
Actividad Primaria					
Residencial					
Incluye:					
■ Viviendas Unifamiliares (Vu)				■ Viviendas Unifamiliares (Vu)	
■ Viviendas adosadas (Va)				■ Viviendas adosadas de 2 unidades (Va)	
■ Vivienda plurifamiliar vertical (Vpv)				■ Vivienda plurifamiliar vertical (Vpv)	
Actividad Complementaria					
■ Estructuras recreativas dentro de cada polígono, sin fines de lucro, siempre que éstas no sean perjudiciales al carácter residencial, al ambiente o sus habitantes.					
■ C2, SIU con sus respectivas restricciones.					
Actividad Complementaria					
■ PI, PV, PRV, PND con sus respectivas restricciones.					
Restricciones del Lote	Mínimo	Máximo		Mínimo	Máximo
Densidad Neta	.....	.....		.....	750p/Ha
Superficie de lote	Vu 450 m ² Va 225 m ² Vpv 1000 m ²	Va 225 m ² c/u		Vp 1000 m ²	.....
Frente de lote	Vp 20m Va 20 m	Vu 20 m		Va 10m c/u	.....
Línea de construcción	5m mínimo a partir de la línea de propiedad	.....		.....	.....
Retiro lateral	Vpv Adosa a la línea de propiedad con pared ciega en planta baja.	Vu 1.50 m Va 1.50 m 1.50m			
Retiro posterior	.....	Vu 5 m Va 5 m			
Área de ocupación	.....	Vpv En planta baja y dos altos: Adosado con pared ciega acabada hacia el vecino -5.0 m en torno			
Área libre	50%	.....		
Área verde libre	40% (dej área libre)	.....		
Altura	PB+2 Altos	.....		
Estacionamientos	1 por cada unidad de vivienda Resolución N° 684-2015 requerimientos para estacionamientos, República de Panamá	40% 1 por cada unidad de vivienda Resolución N° 684-2015 requerimientos para estacionamientos, República de Panamá			





	CLASE DE SUELO URBANO	CATEGORÍA COMERCIAL BAJA INTENSIDAD	CÓDIGO C1
Actividad Primaria			
Actividades comerciales compra/venta de bienes y servicios al por mayor urbano.			
Incluye:			
▪ Abastos y productos básicos (minisuper, mercadito, verdulerías, carnicerías, panderías, fruterías y similares).			
▪ Servicios (lavandería, farmacia, zapatería, salón de belleza, barbería, ferretería, cafetería, heladería, floristería, librería, gimnasios, guarderías, centros educativos, agencias de viajes, servicios Médicos (clínicas, consultorio médico, laboratorio médico, ópticas y similares).			
▪ Financieros (sucursales de banco, casa de cambio, empeños).			
▪ Oficinas administrativas (servicios corporativos, consultoras, centro de capacitación, asociaciones benéficas, ONG, organismos internacionales).			
Actividad Complementaria			
El uso comercial o residencial se podrá dar en forma combinada o independiente, de acuerdo con la norma residencial de la zona. Para efectos de la densidad, se regirá por la zonificación colindante más alta.			
Restricciones del Lote			
Superficie de lote			
Frente de lote			
Altura			
Área de ocupación			
Área libre			
Línea de construcción			
Retiro lateral			
Retiro posterior			
Resolución N° 684-2015 requerimientos para estacionamientos, República de Panamá			

Notas aclaratorias (para todos los códigos):

Toda actividad que no coincida con el código indicado en la presente norma predial deberá ser sometida a revisión de la junta de planificación municipal.

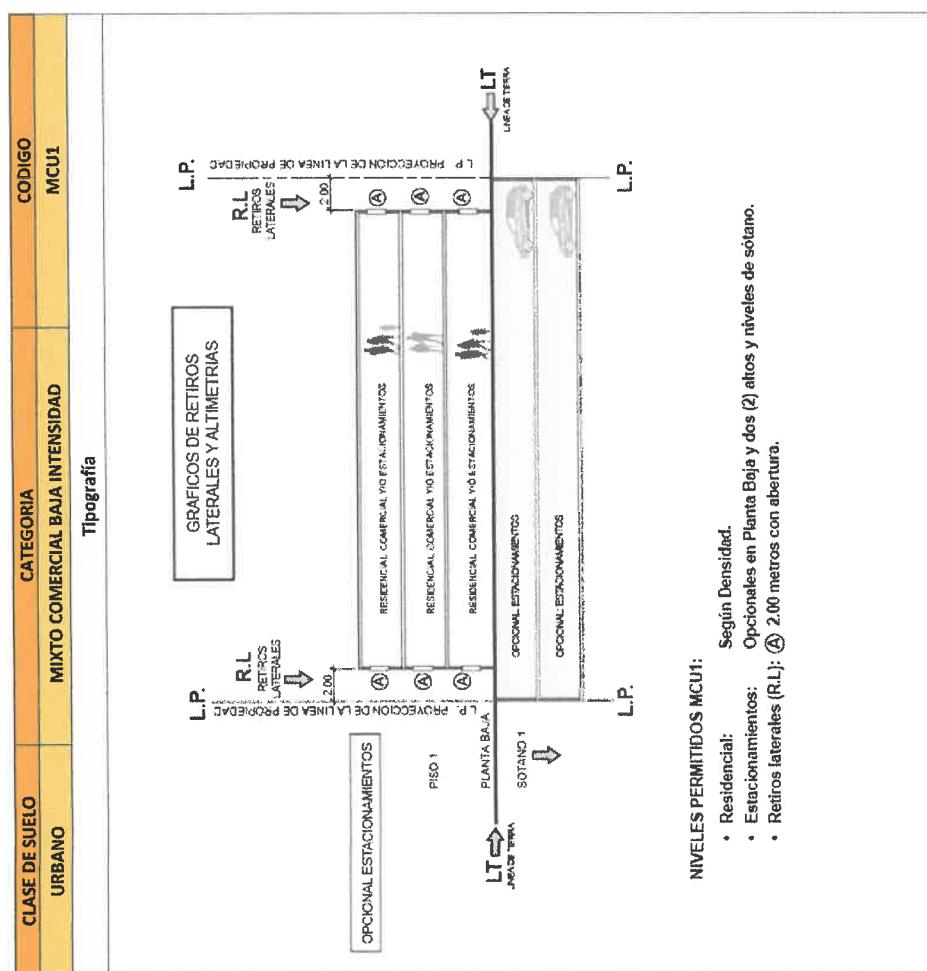
Se deberá cumplir estrictamente con la ley 339 de fecha 16 de noviembre del 2022 que declara área protegida de reserva hidrológica la cuenca 132 del río Santa María.

CLASE DE SUELO	CATEGORÍA	CODIGO
URBANO	COMERCIAL MEDIANA INTENSIDAD	C2
Actividades Primaria		
Actividades comerciales compra/venta de bienes y servicios al por mayor urbano.		
Incluye:		
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Abastos y productos básicos (super mercado, minimáster, mercadito, verdulerías, carnicerías, pescaderías, panaderías, fruterías y similares). ▪ Servicios (Restaurantes, lavandería, farmacia, zapatería, salón de belleza, barbería, ferretería, cafetería, heladería, floristería, librería, gimnasios, guarderías, centros educativos, agencias de viajes,. ▪ Servicios Médicos (clínicas, consultorio médico, laboratorio médico, ópticas y similares). ▪ Financieros (Sucursales de banco, casa de cambio, empeños). ▪ Oficinas administrativas (servicios corporativos, consultoras, centro de capacitación, asociaciones benéficas, ONG, organismos internacionales). ▪ Plaza comercial y Ventas de artículos del hogar (de vestir, equipos de oficina, equipo fotográfico, deportes, joyería). ▪ Hostales y moteles (categoría inferior al hotel que ofrece alojamiento y servicio de restaurante) 		
Actividad Complementaria		
En ésta zona se permitirá además el uso residencial multifamiliar, en forma independiente o combinada con comercio de acuerdo con la densidad y las características del área, así como los usos complementarios la actividad a habitar. Se permitirá los usos comerciales que por su naturaleza no constituyan peligro o perjudiquen en alguna forma el carácter comercial urbano y residencial de la zona.		
Restricciones del Lote	Mínimo	Máximo
Superficie de lote	600 m ²	-----
Frente de lote	20.0 m	-----
Altura	-----	Pb + 2 altos
Área de ocupación		
Área de construcción	300% del área del lote restando retiros	
Línea de construcción	La establecida o 5.0m mínimo a partir de la línea de propiedad	
Retiro lateral mínimo	2.0 m	-----
Retiro posterior	5.0 m	-----
Estacionamientos	Resolución N° 684-2015 requerimientos para estacionamientos, República de Panamá	

CLASE DE SUELO	CATEGORÍA	CODIGO
URBANO	URBANO	MCU1
Actividad Primaria		
Combinación de distintos usos de suelo dentro de una misma comunidad, es decir, conviven lo mismo un área comercial con oficina con zona residencial entre otros.		
Actividad Complementaria:		
PRU, PI con sus respectivas restricciones		

CLASE DE SUELO	CATEGORÍA	CODIGO
URBANO	URBANO	MIXTO COMERCIAL BAJA INTENSIDAD
Actividad Primaria		
Combinación de distintos usos de suelo dentro de una misma comunidad, es decir, conviven lo mismo un área comercial con oficina con zona residencial entre otros.		
Actividad Complementaria:		
PRU, PI con sus respectivas restricciones		
Restricciones del Lote		
Densidad Neta	-----	500 p/h
Residencial	-----	-----
Superficie de lote	600 m ²	-----
Frente de lote	20 m	-----
Línea de construcción	5.0 m	-----
Retiro lateral	2.0 m	-----
Retiro posterior	5.0 m	-----
Área de ocupación	-----	100% restando retiros
Altura	-----	Pb+2 altos.
Estacionamientos	Resolución N° 684-2015 requerimientos para estacionamientos, República de Panamá	

Notasclaratorias (para todos los códigos):
Toda actividad que no coincida con el código indicado en la presente norma predial deberá ser sometida a revisión de la junta de planificación municipal.
Se deberá cumplir estrictamente con la ley 339 de fecha 16 de noviembre del 2022 que declara área protegida de reserva hidrográfica la cuenca 132 del río Santa María.



CLASE DE SUELO	CATEGORÍA	CÓDIGO	SUBCATEGORÍA	CÓDIGO
URBANO	MIXTO COMERCIAL BAJA INTENSIDAD	MCU1	URBANO	MIXTO COMERCIAL MEDIANA INTENSIDAD
				MCU2

Actividad Primaria
Combinación de distintos usos de suelo dentro de una misma comunidad, es decir, conviven lo mismo un área comercial con oficina con zona residencial entre otros.

Comercial C2 Comercio Urbano de mediana intensidad

Residencial R2 Residencial de mediana densidad

Institucional SIU Servicio Institucional Urbano

Transporte TTU Transporte Urbano Gasolineras e instalaciones complementarias y terminal de transporte terrestre e instalaciones complementarias

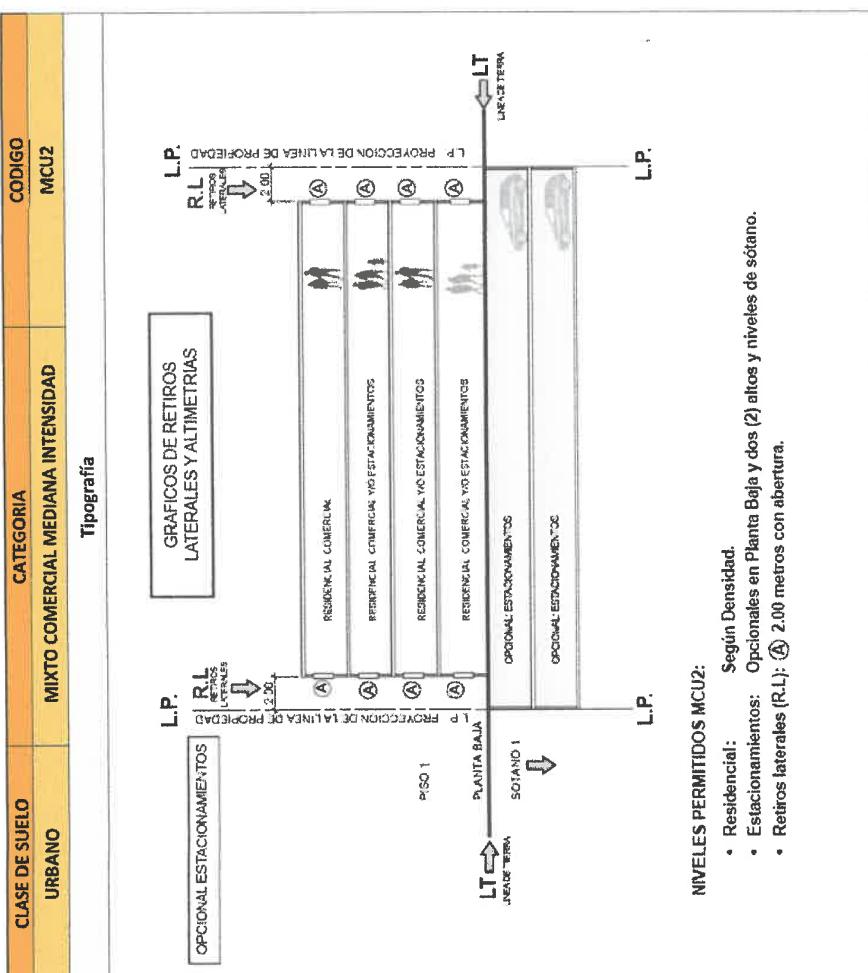
Actividad Complementaria:

- PRU, PI con sus respectivas restricciones

Restricciones del Lote	Máximo	Mínimo
Densidad Neta	700 p/h	-----
Residencial	-----	-----
Superficie de lote	800 m ²	-----
Frente de lote	20 mts	-----
Línea de construcción	5.0 m	-----
Retiro lateral	2.0 m	-----
Retiro posterior	5.0 m	-----
Área de ocupación	-----	100% restando retiros
Altura	Pb + 3 altos	-----
Estacionamientos	Resolución N° 684-2015 requerimientos para estacionamientos, República de Panamá	-----

Notas aclaratorias (para todos los códigos):
Toda actividad que no coincida con el código indicado en la presente norma predial deberá ser sometida a revisión de la junta de planificación municipal.
Se deberá cumplir estrictamente con la ley 339 de fecha 16 de noviembre del 2022 que declara área protegida de reserva hidrológica la cuenca 132 del río Santa María.

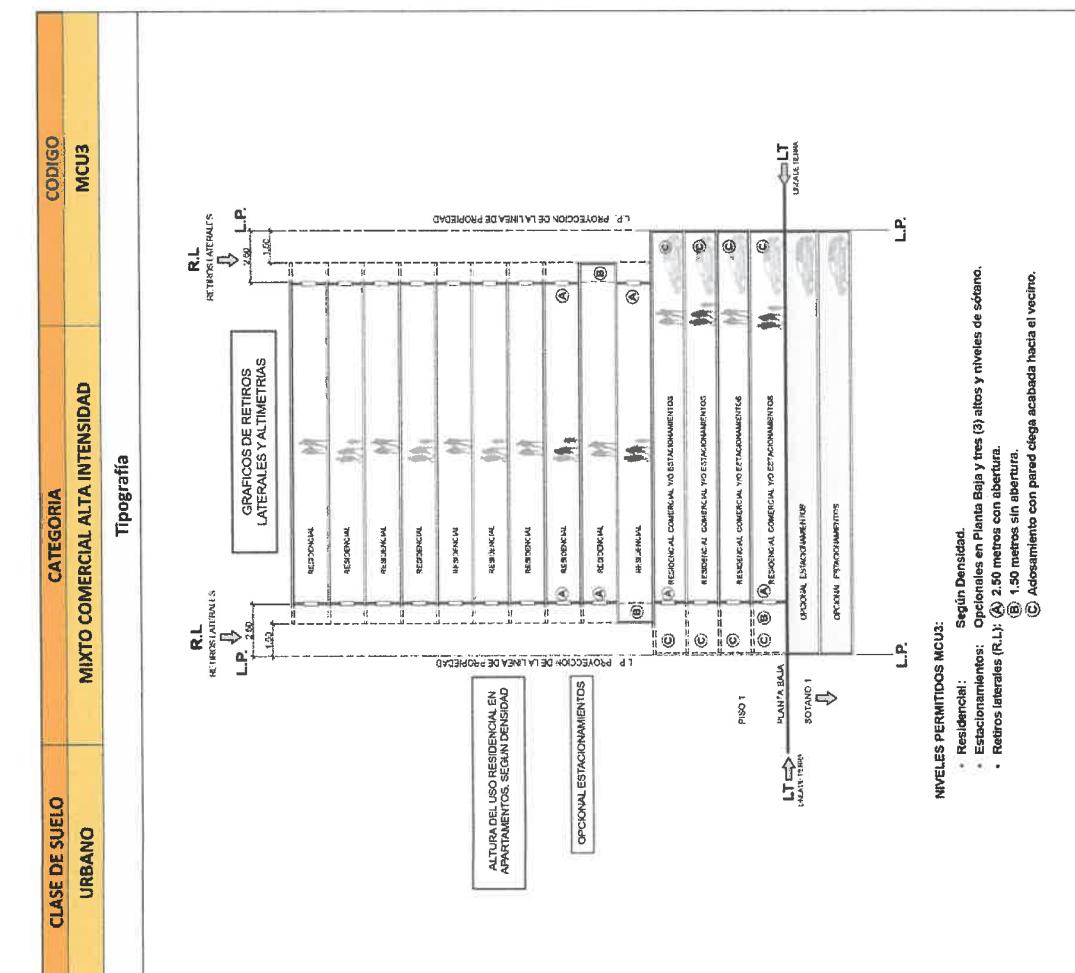




CLASE DE SUELO	CATEGORÍA	CÓDIGO	CLASE DE SUELO	SUBCATEGORÍA	CÓDIGO
URBANO	MIXTO COMERCIAL MEDIANA INTENSIDAD	MCU2	URBANO	MIXTO COMERCIAL ALTA INTENSIDAD	MCU3
Tipografía					
Actividad Primaria					
Comercial	C2 Comercio Urbano de mediana intensidad		Residencial	RM1 Residencial de alta densidad Viviendas multifamiliar	
Institucional	SIU Servicio Institucional Urbano		Transporte	TTU Transporte Urbano Gasolineras e instalaciones complementarias y terminal de transporte terrestre e instalaciones complementarias	
Actividad complementaria:					
■ PRU, PI con sus respectivas restricciones			Restricciones del Lote	Mínimo	Máximo
			Densidad Neta Residencial	-----	900 p/h
			Frente de lote	20 m	-----
			Superficie de lote	1200 m ²	-----
			Frente de lote	20 mts	-----
			Línea de construcción	5.0 m	-----
				En planta baja y 3 altos (Pb + 3) ninguno con pared ciega	
				2.50 m con aberturas áreas habitables	
				1.50 sin aberturas áreas de servicios	
				Retiro posterior	
				5.0 m	
				100% restando retiros	
				Área de ocupación	
				Será determinada por la densidad	
				Res#22 Fecha 21.01.2019	
				Que regula a nivel nacional el cálculo del	
				número de habitantes en viviendas	
				(residencia y edificios de	
				apartamentos) y establecimientos de	
				hospedajes públicos.	
Estacionamientos				Resolución N° 684-2015 requerimientos para estacionamientos, República de Panamá	

Notas acclaratorias (para todos los códigos):
 Toda actividad que no coincida con el código indicado en la presente norma predial deberá ser sometida a revisión de la junta de planificación municipal.
 Se deberá cumplir estrictamente con la ley 339 de fecha 16 de noviembre del 2022 que declara área protegida de reserva hidrológica la cuenca 132 del río Santa María.





CLASE DE SUELO	CATEGORIA	CODIGO	CATEGORIA	CODIGO
URBANO	MIXTO COMERCIAL ALTA INTENSIDAD	MCU3		
Tipografía				
Incluye:				
			<ul style="list-style-type: none"> Hostales Hotels Moteles Albergues Juveniles Casas de hospedaje Restaurantes Cafeterías Bares Centros de diversión Salón de convenciones Salas de exposición Centro de visitantes Museos Teatros 	
Actividad Complementaria				
			Pr. Pl con sus respectivas restricciones.	
			Restricciones del Lote	
			Mínimo	Máximo
			Densidad hasta	500 m ²
			Superficie de lote	20 m
			Frente de lote	5 m
			Línea de construcción	2 m
			Retiro Lateral	5 m
			Retiro Posterior	20 m
			Área de ocupación	100% restando retiros
			Área libre	30%
			Área verde	-----
			Altura máxima	Pb+3 altos
				Resolución N° 584-2015 requerimientos para estacionamientos, República de Panamá
			Estacionamiento mínimo	

Notas adclaratorias (para todos los códigos):
Toda actividad que no coincida con el código indicado en la presente norma predial deberá ser sometida a revisión de la junta de planificación municipal.
Se deberá cumplir estrictamente con la ley 339 de fecha 16 de noviembre del 2022 que declara área protegida de reserva hidrológica la cuenca 132 del río Santa María.



CLASE DE SUELO	CATEGORIA	CODIGO	TTU																								
URBANO	TRANSPORTE																										
Actividad Primaria																											
Actividades en edificaciones e instalaciones relacionadas con el sistema de transporte terrestre de pasajeros																											
Incluye:																											
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Terminal de Transporte Urbano ▪ Terminal de Transporte Interprovincial ▪ Terminal de Transporte Internacional ▪ Piquera de Transporte Selectivo ▪ Piquera de Transporte Colectivo para rutas internas locales. ▪ Centro de Transbordo ▪ Terminal de Transporte Turístico ▪ Patio de Estacionamiento de la Flota de Autobuses y Taxis. ▪ Gasolineras ▪ Área de Servicio y Mantenimiento (Talleres, y/o similares) ▪ Lava Auto 																											
Actividad complementaria:																											
<ul style="list-style-type: none"> ▪ C2 - Comercio al por menor de víveres (abarrotería, licobería, panadería, frutería, minisúper) Oficinas 																											
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>Restricciones del Lote</th> <th>Minímo</th> <th>Máximo</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Superficie de lote</td> <td>1000 m²</td> <td>.....</td> </tr> <tr> <td>Línes de construcción</td> <td>5 m</td> <td>.....</td> </tr> <tr> <td>Retiro frontal</td> <td>.....</td> <td>.....</td> </tr> <tr> <td>Retiro lateral</td> <td>2 m</td> <td>.....</td> </tr> <tr> <td>Retiro posterior</td> <td>5 m</td> <td>.....</td> </tr> <tr> <td>Área verde libre</td> <td>20%</td> <td>30%</td> </tr> <tr> <td>Altura</td> <td>.....</td> <td>Pb+ 2 altos</td> </tr> </tbody> </table>				Restricciones del Lote	Minímo	Máximo	Superficie de lote	1000 m ²	Línes de construcción	5 m	Retiro frontal	Retiro lateral	2 m	Retiro posterior	5 m	Área verde libre	20%	30%	Altura	Pb+ 2 altos
Restricciones del Lote	Minímo	Máximo																									
Superficie de lote	1000 m ²																									
Línes de construcción	5 m																									
Retiro frontal																									
Retiro lateral	2 m																									
Retiro posterior	5 m																									
Área verde libre	20%	30%																									
Altura	Pb+ 2 altos																									

Notas aclaratorias (para todos los códigos):

Toda actividad que no coincida con el código indicado en la presente norma predial deberá ser sometida a revisión de la junta de planificación municipal.
Se deberá cumplir estrictamente con la ley 339 de fecha 16 de noviembre del 2022 que declara área protegida de reserva hidrobiológica la cuenca 132 del río Santa María.

CLASE DE SUELO	CATEGORIA	CATEGORIA	CODIGO	CODIGO
URBANO	TRANSPORTE	URBANO	TRANSPORTE AEREO	TA
Actividad Primaria				
Actividades en edificaciones e instalaciones relacionadas con el sistema de transporte aéreo de pasajeros				
Incluye:				
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Aeropuerto doméstico de pasajeros y/o de carga ▪ Aeropuerto internacional de pasajeros y/o de carga. ▪ Pista de aterrizaje ▪ Recinto de aduanas ▪ Área de mantenimiento y reparación de aeronaves ▪ Helipuerto ▪ Hangares 				
Actividad complementaria				
<ul style="list-style-type: none"> ▪ C2 - Oficinas Cafeterías y/o restaurantes 				
Restricciones del Lote		Según requerimientos técnicos		

CLASE DE SUELO	CATEGORÍA	CÓDIGO
CLASE DE SUELO	PARQUE INFANTIL	PI
Actividad Primaria		
<ul style="list-style-type: none"> Juegos infantiles Veredas peatonales. 		
Actividad Complementaria		
<ul style="list-style-type: none"> Casetas de mantenimiento <ul style="list-style-type: none"> Refugio contra sol y/o lluvia 		
Restricciones del Lote	Mínimo	Máximo
Superficie de lote	200 m ²	1500 m ²
Frente de lote	10 m	-----
Retiro frontal, lateral y posterior	Ninguno	-----
Superficie dura o impermeable	15%	30%
Superficie suave o permeable	70%	85%
Área de construcción cerrada	-----	70%
Altura	-----	2%
Estacionamiento	Ninguno	-----
Mobiliario urbano:		
Asientos	1 cada 50 m ² de lote	Asientos 1 cada 30 m ² de lote
Juegos infantiles	3 aparatos	Juegos infantiles 2 cada 500 m ² de lote
Basureros	1 cada 100 m ² de lote	Basureros 1 cada 200 m ² de lote
Fuente de agua	1 fuente	Fuente de agua 1 fuente
Caja de arena	1 caja	Caja de arena 1 caja
Estacionamiento de Bicicletas		
Depor	1 cancha multiuso por lote	Depor 1 cancha multiuso por lote
Otros	1 espacio por cada 200 m ² de lote	Estacionamiento de Bicicletas 1 espacio por cada 200 m ² de lote
	Área de cubierta, kiosco, gazebo, pérgolas y/o similares	Área de cubierta, kiosco, gazebo, pérgolas y/o similares

CLASE DE SUELO	CATEGORÍA	CÓDIGO	CATEGORÍA	CÓDIGO
CLASE DE SUELO	ESPACIOS ABIERTOS	PV	PARQUE VECINAL	PV
Actividad primaria				
<ul style="list-style-type: none"> Juegos infantiles Cancha de baloncesto, tenis o voleibol y similares Veredas peatonales. 				
Actividad complementaria				
<ul style="list-style-type: none"> Casetas de mantenimiento Refugio contra sol y/o lluvia 				
Restricciones del Lote	Mínimo		Mínimo	Máximo
Superficie de lote	500 m ²		5000 m ²	-----
Frente de lote	17 m		-----	-----
Retiro frontal, lateral y posterior	Ninguno		-----	-----
Superficie dura o impermeable	20%		30%	-----
Superficie suave o permeable	70%		80%	-----
Área de construcción cerrada	-----		-----	-----
Altura	-----		Pb	-----
Estacionamiento	Ninguno		-----	-----
Mobiliario urbano:				
Asientos	1 cada 50 m ² de lote		Asientos 1 cada 30 m ² de lote	
Juegos infantiles	3 aparatos		Juegos infantiles 2 cada 500 m ² de lote	
Basureros	1 cada 100 m ² de lote		Basureros 1 cada 200 m ² de lote	
Fuente de agua	1 fuente		Fuente de agua 1 fuente	
Caja de arena	1 caja		Caja de arena 1 caja	
Casetas telefónica	1 caseta		Casetas telefónica 1 caseta	
Depor	1 cancha multiuso por lote		Depor 1 cancha multiuso por lote	
Otros	1 espacio por cada 200 m ² de lote		Estacionamiento de Bicicletas 1 espacio por cada 200 m ² de lote	
	Área de cubierta, kiosco, gazebo, pérgolas y/o similares		Área de cubierta, kiosco, gazebo, pérgolas y/o similares	

Notas aclaratorias (para todos los códigos):
 Toda actividad que no coincida con el código indicado en la presente norma predial deberá ser sometida a revisión de la junta de planificación municipal.
 Se deberá cumplir estrictamente con la ley 339 de fecha 16 de noviembre del 2022 que declara área protegida de reserva hidrográfica la cuenca 132 del río Santa María.



CLASE DE SUELO	CATEGORÍA	CODIGO
URBANO	PARQUE RECREATIVO VECINAL	PRV
Actividad primaria		
Actividad primaria		
■ Deportes como tenis, frontón, baloncesto, voleibol, fútbol sala, bolos y natación		
■ Pistas de patinaje, rampas para patineta y afines		
■ Club deportivo comunitario		
■ Veredas peatonales y de ciclismo		
■ Sala multiuso Gimnasio comunitario		
■ Teatro al aire libre		
■ Casa cultural y/o feria comunitaria		
■ Mirador		
■ Casetas para fiestas comunitarias		
Actividad complementaria		
■ Casetas de mantenimiento y administración		
Restricciones del Lote	Mínimo	Máximo
Superficie de lote	1500 m ²	10000 m ²
Frente de lote	25 m	-----
Retiro frontal	Según categoría de vía	
Retiro lateral	5 m	-----
Retiro posterior	5 m	-----
Superficie dura impermeable	o 30%	50%
Superficie suave impermeable	o 50%	70%
Área de construcción cerrada	25%	40%
Altura	-----	Pb+1 alto
Estacionamiento		
Área Cerrada: Según código de uso de suelo para cada edificación aplicara la Resolución N° 684-2015 Panamá. Área abierta: 1 espacio por cada 100 m ² de lote.		
Mobiliario urbano:		
Asientos	1 cada 30 m ² de lote	-----
Basureros	1 cada 200 m ² de lote	-----
Fuente de agua	1 fuente por lote	-----
Casetas telefónicas	1 caseta por lote	-----
Servicio sanitario	Para ambos sexos	-----
Estacionamiento de Bicicletas	1 cada 50 m ² de lote	-----

CLASE DE SUELO	SUBCATEGORÍA	CODIGO
URBANO	PARQUE RECREATIVO URBANO	PRU
Actividad primaria		
Actividad primaria		
Complejo deportivo	Pistas cubiertas: gimnasio y/o estadio, centros de pista y campo.	
Cancha de fútbol, béisbol		
Campo de tiro		
Pista de ciclismo y motocross, de motociclismo y automovilismo.		
Hipódromo, Campo de equitación		
Instalaciones para deportes acuáticos de toda índole.		
Museo, Teatro, Ópera y Ballet		
Complejo de expresiones artísticas. Centro de convenciones.		
Explanada para ferias		
Zoológico, Jardín Botánico y similares		
Mirador panorámico		
Campo de Golf		
Parque temático, parque de diversiones		
Instalaciones para tenis, frontón, baloncesto.		
vóleibol, fulbito, bolos y deportes de aventura.		
Pista de patinaje, rampas para patineta y afines.		
Actividad complementaria		
Actividad complementaria		
Casería de mantenimiento y administración	Refresquería, heladería y venta temporal de comida	
Restricciones del Lote	Mínimo	Máximo
Superficie de lote	1500 m ²	20000 m ²
Frente de lote	25 m	30 m
Retiro frontal	Según categoría de vía	Según categoría de vía
Retiro lateral	5 m	5 m
Retiro posterior	5 m	5 m
Superficie dura o impermeable	o 30%	50%
Superficie suave o permeable	o 50%	70%
Área de construcción cerrada	25%	40%
Altura	-----	Pb+3 altos
Estacionamiento		
Área Cerrada: Según código de uso de suelo para cada edificación aplicara la Resolución N° 684-2015 Panamá. Área abierta: 1 espacio por cada 100 m ² de lote.		
Mobiliario urbano:		
Asientos	1 cada 200 m ² de lote	-----
Basureros	1 cada 500 m ² de lote	-----
Fuente de agua	1 cada 1000 m ² de lote	-----
Casetas telefónicas	1 cada 1000 m ² de lote	-----
Servicio sanitario	Para ambos sexos	-----
Estacionamiento de Bicicletas	1 cada 50 m ² de lote	-----

Notas aclaratorias (para todos los códigos):

Toda actividad que no coincida con el código indicado en la presente norma predial deberá ser sometida a revisión de la junta de planificación municipal.

Se deberá cumplir estrictamente con la ley 339 de fecha 16 de noviembre del 2022 que declara área protegida de reserva hidrológica la cuenca 132 del río Santa María.

	CLASE DE SUELO URBANO	CATEGORÍA PARQUE INTERBARRIAL	CÓDIGO PIB
Actividad primaria			
<ul style="list-style-type: none"> Juegos para personas de todas las edades Veredas peatonales y de ciclismo Teatro al aire libre Instalaciones para natación Canchas para deportes (baloncesto, tenis, frontón, vóleibol, fútbol, fulbito, pin pon, béisbol) Pista de patinaje y rampas para patinetas Fuentes de agua y escultura pública Locales de exposiciones artísticas y culturales Sitios de contemplación y paseo Comedor al aire libre Ferias locales, festivales, encuentros de tipo popular / folclórico 			
Actividad complementaria			
<ul style="list-style-type: none"> Refugio contra sol y/o lluvia Casetas de mantenimiento y administración Puestos ambulantes de bebida y "snacks" 			
Restricciones del Lote	Mínimo	Máximo	
Superficie de lote	1 Ha	.....
Frente de lote	40 m	.....
Retiro frontal	10 m	.....
Retiro lateral	10 m	.....
Retiro posterior	5 m	.....
Superficie dura o impermeable	20%	.....
Superficie suave o permeable	65%	80%	
Área de construcción cerrada	33%	.....
Estacionamiento	20%	.....
Área de construcción cerrada			
Altura	.....	2%	
Estacionamiento	1 espacio por cada 300 m ² de lote	.....
Mobiliario urbano:			
<ul style="list-style-type: none"> Asientos Basureros Fuente de agua Casetas telefónicas Estacionamiento de bicicletas 			
Asientos	1 cada 100 m ² de lote	1 cada 75 m ² de lote	
Basureros	1 cada 500 m ² de lote	1 cada 500 m ² de lote	
Fuente de agua	1 cada 1000 m ² de lote	1 cada 500 m ² de lote	
Caja de arena	1 cada 2000 m ² de lote	1 cada 1000 m ² de lote	
Casetas telefónicas	3 por lote	.....
Deportes	1 cancha multiuso cada 5000 m ² de lote	.....
Estacionamiento de Bicicletas	1 cada 500 m ² de lote	.....
Servicio sanitario	A para ambos sexos / 5000 m ² de lote	.....

Notas aclaratorias (para todos los códigos):

Toda actividad que no coincida con el código indicado en la presente norma predial deberá ser sometida a revisión de la junta de planificación municipal.
Se deberá cumplir estrictamente con la ley 339 de fecha 16 de noviembre del 2022 que declara área protegida de reserva hidrológica la cuenca 132 del río Santa María.

	CLASE DE SUELO URBANO	CATEGORÍA PARQUE URBANO	CLASE DE SUELO URBANO	SUBCATEGORÍA PLAZA	CÓDIGO PL
Actividad primaria					
<ul style="list-style-type: none"> Área de asientos y observación Instalaciones efímeras para diversas actividades sociales Escultura pública y fuente Facilidades para consumir alimentos Anfiteatro 					
Actividad complementaria					
<ul style="list-style-type: none"> Puestos de heladería, refresquería y kioscos Refugio contra sol y/o lluvia 				Restricciones del Lote	Mínimo
<ul style="list-style-type: none"> Puestos de heladería, refresquería y kioscos Refugio contra sol y/o lluvia 				Superficie de lote	1000 m ²
<ul style="list-style-type: none"> Puestos de heladería, refresquería y kioscos Refugio contra sol y/o lluvia 				Frente de lote	20 m
<ul style="list-style-type: none"> Puestos de heladería, refresquería y kioscos Refugio contra sol y/o lluvia 				Retiro frontal, lateral y posterior	5 m
<ul style="list-style-type: none"> Puestos de heladería, refresquería y kioscos Refugio contra sol y/o lluvia 				Superficie dura o impermeable	70%
<ul style="list-style-type: none"> Puestos de heladería, refresquería y kioscos Refugio contra sol y/o lluvia 				Superficie suave o permeable	.....
<ul style="list-style-type: none"> Puestos de heladería, refresquería y kioscos Refugio contra sol y/o lluvia 				Área de construcción cerrada	.....
<ul style="list-style-type: none"> Puestos de heladería, refresquería y kioscos Refugio contra sol y/o lluvia 				Estacionamiento	Ninguno
<ul style="list-style-type: none"> Puestos de heladería, refresquería y kioscos Refugio contra sol y/o lluvia 				Mobiliario urbano:	
<ul style="list-style-type: none"> Puestos de heladería, refresquería y kioscos Refugio contra sol y/o lluvia 				Asientos	1 cada 75 m ² de lote
<ul style="list-style-type: none"> Puestos de heladería, refresquería y kioscos Refugio contra sol y/o lluvia 				Basureros	1 cada 500 m ² de lote
<ul style="list-style-type: none"> Puestos de heladería, refresquería y kioscos Refugio contra sol y/o lluvia 				Fuente de agua	1 cada 500 m ² de lote
<ul style="list-style-type: none"> Puestos de heladería, refresquería y kioscos Refugio contra sol y/o lluvia 				Casetas telefónicas	1 cada 1000 m ² de lote
<ul style="list-style-type: none"> Puestos de heladería, refresquería y kioscos Refugio contra sol y/o lluvia 				Estacionamiento de bicicletas	1 cada 250 m ² de lote



CLASE DE SUELO URBANO	CATEGORÍA INDUSTRIAL LIVIANO	CÓDIGO IL	MÁXIMO
Actividad Primaria			
Producción de bienes de consumo y su funcionamiento no produce perjuicios a las áreas vecinas.			
Incluye:			
Alimentos y bebidas: procesamiento, conservación y servicio de alimentos y bebidas.			
Textiles y calzado: Confección prendas de vestir y zapatos.			
Papel: Producción en serie de libros, revistas y periódicos.			
Cosméticos: Fabricación de maquillaje y artículos de cuidado personal.			
Electrónica: Producción de artículos tecnológicos como ordenadores, laptops, cámaras y celulares.			
Muebles: Producción mobiliario para el hogar, artesanías, jardín, oficina-negocios, materiales de madera, metal, herrajes, plástico y tapicería.			
Logística: Procesos de suministros, almacenamiento, embalaje y transporte mediante carga pesada.			
Actividad Complementaria			
■ C2	■ PRU, PL con sus respectivas restricciones.		
Restricciones del Lote	Mínimo	Máximo	
Superficie de lote	800 m ²	.....
Frente de lote	20.00 m	.....
Linea de construcción	La estabilicida o 5.0m a partir de la linea de propiedad	.....
Retiro lateral	2.0 m Cuando colinda con comercio o industria con aberturas en fachada lateral 3.0m Cuando colinda con viviendas 5.0 m	.....
Retiro posterior	Podrá ser mayor según instrucción de la autoridad competente 5.00 m Podrá ser mayor según instrucción de la autoridad competente	.....
Área de ocupación	100% restando retiros	5.00 m	
Área libre	30% (Área del lote)	Podrá ser mayor según instrucción de la autoridad competente	
Área verde	40% (Del área libre)	100% restando retiros	
Altura	Resolución N° 684-2015 requerimientos para estacionamientos, República de Panamá	30% (del área del lote) 40% (del área libre)	
Estacionamientos	Resolución N° 684-2015 requerimientos para estacionamientos, República de Panamá	Pb+2 altos Altura Estacionamientos	Pb+2 altos Altura Estacionamientos

CLASE DE SUELO URBANO	CÓDIGO IM	SUBCATEGORÍA INDUSTRIAL MOLESTA
Actividad Primaria		
Actividades que transforma la materia prima en productos semielaborados; su funcionamiento si produce perjuicios a las áreas vecinas.		
Incluye:		
Pecuaria: Ganado, vacas (bovino), los cerdos (porcino), las cabras (caprino), las ovejas (ovino), caballos (equino), abejas (apicultura), conejos (cunicultura), peces (piscicultura), avícola (crianza de aves como gansos, pavos, patos y pollos, carne, huevos o plumas).		
Química: (manejo de sustancias complejas para obtener bienes intermedios como combustibles, sales, ácidos, fertilizantes, plásticos, explosivos, cauchos, farmacéuticos y se ocupa también de los procesos petroquímicos).		
Siderúrgica: (trabajo intensivo con minerales, aleaciones y refinamientos, para producir un número elevado de bienes intermedios; herramientas básicas, planchas de metal, tubos, etc.)		
Cementera. (Transformación tal y cemento, indispensables para el sector de la construcción)		
Forestal. (Producción, extracción, elaboración y comercio de madera y otros productos forestales).		
Automovilística: actividades de planificación, producción y comercialización, para vehículos diversos, como transportes de cargas, públicos y carros particulares.		
Industria extractiva. (Relación directa con los bienes naturales, se ocupa de la extracción de la materia prima y su procesamiento inicial: minería, producción maderera y de papel)		
Actividad Complementaria		
■ C2	■ PRU, PL con sus respectivas restricciones.	
Restricciones del Lote	Mínimo	Máximo
Superficie de lote	800 m ²	.....
Frente de lote	20.00 m	.....
Linea de construcción	La estabilicida o 5.0m a partir de la linea de propiedad	.....
Retiro lateral	2.0 m Cuando colinda con comercio o industria con aberturas en fachada lateral 3.0m Cuando colinda con viviendas 5.0 m	.....
Retiro posterior	Podrá ser mayor según instrucción de la autoridad competente 5.00 m Podrá ser mayor según instrucción de la autoridad competente	.....
Área de ocupación	100% restando retiros	5.00 m
Área libre	30% (Área del lote)	Podrá ser mayor según instrucción de la autoridad competente
Área verde	40% (Del área libre)	100% restando retiros
Altura	Resolución N° 684-2015 requerimientos para estacionamientos, República de Panamá	30% (del área del lote) 40% (del área libre)
Estacionamientos	Resolución N° 684-2015 requerimientos para estacionamientos, República de Panamá	Pb+2 altos Altura Estacionamientos

Notas aclaratorias (para todos los códigos):

Toda actividad que no coincida con el código indicado en la presente norma predial deberá ser sometida a revisión de la junta de planificación municipal.
Se deberá cumplir estrictamente con la ley 339 de fecha 16 de noviembre del 2022 que declara área protegida de reserva hidrográfica la cuenca 132 del río Santa María.



PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
DISTRITO DE ATALAYA

CLASE DE SUELO URBANO	CATEGORIA TRATAMIENTO DE RESIDUOS SOLIDOS	CODIGO TRS
Actividad primaria		
Actividades de Gestión de los Residuos Sólidos Urbanos los residuos generados en los domicilios particulares, comercios, oficinas y servicios.		
Incluye:		
▪ Veraderos controlados		
▪ Centros de transferencia		
▪ Rallenes Sanitarios		
Actividad complementaria		
Ninguna	Mínimo	Máximo
Restricciones del Lote		
Densidad hasta	-----	
Superficie de lote	0.5 ha	
Frente mínimo del lote	-----	
Línea de construcción	10 m	
Retiro Lateral	10 m	
Retiro Posterior	10 m	
Área de ocupación	100% restando retiros	
Área libre	40%	
Área verde	-----	
Altura máxima	Según especificaciones	
Estacionamiento mínimo	Resolución N° 684-2015 requerimientos para estacionamientos, República de Panamá	

CLASE DE SUELO URBANO	CATEGORIA SERVICIO INSTITUCIONAL	CODIGO SIU
Actividad primaria		
Hospital General, Policlínica		
Hospital psiquiátrico		
Centros de rehabilitación		
Hospital especializado (pediátrico, geriátrico, oncológico, maternidad y similares)		
Clinica - hospital		
Clinicas especializadas como cirugía plástica, psicología, psiquiatría, acupuntura, maternidad y similares)		
Ginecología y afines.		
Collegio de ciclo completo		
Biblioteca pública		
Instituto de capacitación vocacional (agropecuario, belleza, corte y confección, cocina, idiomas y afines).		
Instituto tecnológico		
Universidad Centro de investigación		
Embajadas, Corregiduría Subestación de Bomberos		
Instituto de educación superior		
Sede de instituciones estatales y/o municipales		
Oficina General de atención al cliente de servicios públicos, estatal		
Oriánatoy asistencia a indigentes		
Centro cultural (teatros, auditóriums, exposiciones, museos y afines).		
Cuartel de policía		
Academia de policía		
Iglesia o Templo		
Cementerio Funeralaria o crematorio		
Actividad complementaria		
• PRU, PL con sus respectivas restricciones		
Restricciones del Lote	Mínimo	Máximo
Superficie de lote	450 m ²	-----
Fronte de lote	12 mts	-----
Línea de construcción	5 mts	-----
Retiro lateral	2 mts	-----
Retiro posterior	5 mts	-----
Área de ocupación	-----	100% restando retiros
Altura	Fb+3 altos	
Estacionamientos	Resolución N° 684-2015 requerimientos para estacionamientos, República de Panamá	

Notas acalaratorias (para todos los códigos):

Toda actividad que no coincida con el código indicado en la presente norma predial deberá ser sometida a la revisión de la Junta de planificación municipal.

Se deberá cumplir estrictamente con la ley 339 de fecha 16 de noviembre del 2022 que declara área protegida de reserva hidrográfica la cuenca 132 del río Santa María.



CATEGORÍA	SUBCATEGORÍA	CÓDIGO	CONSH
CONSERVACIÓN			
Actividad Primaria			
Conjunto de edificaciones que bajo la Ley 31 de 30 de mayo de 2017, Que declara Monumentos Históricos en Santiago de Veraguas.			
Restricciones del Lote	La construcción, remodelación, adición u otra intervención, están regidas por las leyes:		
	<ul style="list-style-type: none"> Ley 14 de 1982 modificada por la Ley 58 de 2003. Ley 17 de abril de 2002. Ley 31 de 30 de mayo de 2017. Ley 175 de marzo 03 de noviembre de 2020. 		

CLASE DE SUELO URBANO	CATEGORÍA	CÓDIGO	CÓDIGO MCH
Actividad Primaria			
Zona mixta que combina residencial de baja densidad, comercial de baja intensidad, y espacios abiertos	MIXTO CONSERVACIÓN HISTÓRICO		
Comercial	C1 Comercio urbano de baja intensidad		
Residencial	TU Turismo urbano		
Institucional	RI1 Residencial de baja densidad		
	SIU Servicio Institucional Urbano		
Leyes aplicables:			
La construcción, remodelación, adición u otra intervención, están regidas por las leyes:			
<ul style="list-style-type: none"> Ley No. 14 de 5 de mayo de 1982 "Por la cual se dictan medidas sobre custodia, conservación y administración del Patrimonio Histórico de la Nación, sobre custodia, conservación y administración del patrimonio histórico de la nación". Ley 31 de 30 de mayo de 2017, que declara Monumentos Históricos en Santiago de Veraguas artículo 1 y el 8 establece el procedimiento requerido para la aprobación de la ejecución de proyectos de intervención. Se debe solicitar permiso a la actual Dirección Nacional de Patrimonio Cultural antes de realizar cualquier obra o intervención arquitectónica. Ley 175 de marzo 03 de noviembre de 2020. General de Cultura. Artículo 130, que estipula que el respectivo dueño o custodio del bien debe correr con su mantenimiento, de acuerdo con lo que al respecto indique la Dirección Nacional de Patrimonio Cultural. 			
Actividad Complementaria			
<ul style="list-style-type: none"> PRU, PRU con sus respectivas restricciones 			
Restricciones del Lote			
Superficie de lote	Máximo	300m ²	
Frente de lote		12 m	
Retiro frontal		5 m	
Retiro lateral		2 m	
Retiro posterior		5m, En aquellas edificaciones que tengan patios, estos deberán mantenerse.	
Área de ocupación		-----	
Área Libre		-----	
Área Verde		-----	
Altura		Pb + 1 alto	
Estacionamiento	Nota	Resolución N° 684-2015 requerimientos para estacionamientos, República de Panamá	
		Las modificaciones solicitadas a las edificaciones existentes en este código deberán ser sometidas a la junta de planificación	

Notas aclaratorias (para todos los códigos):
 Toda actividad que no coincida con el código indicado en la presente norma predial deberá ser sometida a revisión de la junta de planificación municipal.
 Se deberá cumplir estrictamente con la ley 339 de fecha 16 de noviembre del 2022 que declara área protegida de reserva hidrológica la cuenca 132 del río Santa María.



PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DISTRITO DE ATIAVÁ NORMAS URBANÍSTICAS

CLASE DE SUELO	CATEGORÍA	CÓDIGO
URBANO	RESIDENCIAL BONO SOLIDARIO	RBS
Resolución N° 366-2020 (de miércoles 05 de agosto de 2020)		
Carácter: Código de Zona RBS (residencial Bono Solidario), para aplicar al programa del Fondo Solidario de Vivienda (FSV), con regulaciones prediales que a continuación se detallan.		
Usos Permitidos:		
Viviendas unifamiliares		
Viviendas adosadas		
Viviendas en hileras		
Edificios de apartamentos.		
Actividades Complementarias: RB-E (Residencial Básico especial), Comercio Barrilal de acuerdo al plan Normativo que rige el área donde se ubica el proyecto a desarrollar.		
Restricciones del Lote		
Densidad Neta	1,000 p/Ha	
Área mínima del lote	150.00 m ² por unidad de vivienda 120.00 m ² viviendas adosadas 100.00 m ² de viviendas en hileras 500.00 m ² edificios de apartamentos	
Frente Mínimo de Lote	7.50 metros en vivienda unifamiliar 6.00 metros en cada unidad de vivienda adosada 5.00 metros cada vivienda en hileras 12.00 metros mínimos para edificios de apartamentos	Varia
Altura Máxima	En viviendas: planta baja y dos (2) altos En apartamentos: Planta baja y cuatro (4) pisos desde el nivel de calle.	
Retiro Frontal	La establecida o 2.50m mínimo a partir de la línea de propiedad.	
Área Libre Mínima	Área equivalente a la franja dentro de los retiros.	
Línea de Construcción	2.50 metros mínimos a partir de la línea de propiedad. Los lotes de esquina, técnicamente, cuentan con dos líneas de construcción (frente de calles).	
Retiro Lateral	Viviendas unifamiliares: 1.00 m, con aberturas y adasamiento con pared ciega Viviendas adosadas: 1.00m, (con aberturas o ciego) para el resto libre. Edificios de apartamentos: 1.50m con aberturas y 1.00m, con pared ciega.	
Retiro Posterior	2.50 metros.	
Estacionamientos Viviendas unifamiliares, adosadas y en hileras: un (1) espacio por cada unidad de vivienda. Edificio de apartamento: un (1) espacio de estacionamiento por cada cinco (5) o apartamentos y el 10% adicional para visitas, calculados del total de los estacionamientos.		

MUNICIPIO
DE ATALAYA



CLASE DE SUELO	SUELOS DE PROTECCIÓN	SUBCATEGORÍA	PROTECCIÓN HIDRÁULICA	CÓDIGO	PND
Actividad Primaria					
En la legislación panameña, Ley nº1 del 3 de febrero de 1994, por la cual se establece la Legislación Forestal de la República de Panamá, se define una protección específica sobre los cursos de agua y las áreas boscosas aledañas, prohibiendo expresamente causar daño o destruir los árboles o arbustos en las zonas circundantes al nacimiento de cualquier cauce natural de agua, así como en las áreas adyacentes a lagos, lagunas, ríos y quebradas.					
Artículo 24.					
En las cabeceras de los ríos, a lo largo de las corrientes de agua y en los embalses naturales o artificiales, así como daños o destrucción de árboles o arbustos dentro de las siguientes distancias:					
1. Las áreas que bordean los ojos de agua que hacen en los cerros en un radio de cien (100) metros, y de cincuenta (50) metros, si hacen en terrenos planos;					
2. En los ríos y quebradas se tomará en consideración el ancho del cauce, y se dejará el ancho del mismo a ambos lados, pero en ningún caso será menor de (10) metros; también podrá dejarse como distancia una franja de bosque no menor de diez (10) metros;					
3. En las áreas de recarga acuífera en un radio de cincuenta (50) metros de los ojos de agua en que las mismas sean para consumo social; y					
4. En los embalses naturales o artificiales hasta diez (10) metros desde su nivel de aguas máximas. Y cuando sean explotables, podrán tallarse árboles que estén previamente marcados por el INRENARE, siempre y cuando el propietario o inversionista se obligue a la reforestación, a más tardar en la época lluviosa inmediata.					
Además de en la Ley Forestal, existen otras normas vigentes donde se definen las áreas de servidumbre de los ríos, como son el Código Civil (en sus artículos 535 y 536) y el Decreto No. 55 de 13 de Junio de 1973 del MIDA; también se considera el Proyecto de Ley 42 que plantea modificar la Ley Forestal.					
Tipografía Sección Típica					
ANÁLISIS HIDRAULICO SECCIÓN OPTIMA					
CLASE DE SUELO	SUELOS DE PROTECCIÓN	CATEGORÍA	ÁREA VERDE NO DESARROLLABLE	CÓDIGO	PND
Actividad primaria					
Senderismo, contemplación y prácticas deportivas a baja escala.					
Actividad complementaria					
Ninguna					
Restricciones del Lote					
Mínimo					
Lo necesario para cumplir con el objetivo de esta categoría					
Máximo					

ARTICULO 16: Remítase copia del presente Acuerdo al Vice Ministerio de Ordenamiento Territorial, del Ministerio de Vivienda y a la Contraloría General de la Republica.

ARTÍCULO 17: Este Acuerdo empezara a regir a partir de su sanción.

FUNDAMENTO DE DERECHO: Artículos 233 y 242 de la Constitución Política de Panamá, Decreto 23 de 16 de mayo de 2007, Ley 6 de 1 de febrero de 2006, Ley 37 de 29 de junio de 2009.

Comuníquese y cúmplase,

DADO EN LA SALA DE REUNIONES DEL HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL DEL DISTRITO DE ATALAYA, A LOS CUATRO (4) DIAS DE MES DE ABRIL DE DOS MIL VEINTITRES (2023).

H.R. INGENIERO VICENTE CASTILLO
Presidente del Concejo Municipal
Distrto de Atalaya.

MARTHA CASTILLO
Secretaria- Concejo Municipal
Distrto de Atalaya.

SANCIONADO EN LA ALCALDIA DE ATALAYA, A LOS CUATRO (4) DIAS DEL MES DE ABRIL DE DOS MIL VEINTITRES (2023).

EL ALCALDE


TOMAS ROBLES ACOSTA

LA SECRETARIA


YEMMI DONOSO





República de Panamá

San Carlos, 13 de diciembre de 2023

Municipio de San Carlos
Concejo Municipal

ACUERDO N° 9
(De 13 de diciembre de 2023)

“POR MEDIO DEL CUAL SE AUTORIZA A LA ALCALDESA MUNICIPAL PARA FIRMAR CONVENIO DE COOPERACIÓN ENTRE EL MUNICIPIO DE SAN CARLOS Y EL MINISTERIO DE EDUCACIÓN, PARA QUE ESTE ÚLTIMO, MANTENGA EL USO Y ADMINISTRACIÓN DEL PREDIO MUNICIPAL DONDE SE ENCUENTRA UBICADO EL CENTRO EDUCATIVO BÁSICO GENERAL EL HIGO.”

EL CONCEJO MUNICIPAL DE SAN CARLOS En uso de sus facultades legales y reglamentarias

CONSIDERANDO

Que el artículo 242 de la Constitución Política establece que es función del Concejo expedir, modificar, reformar y derogar acuerdos y resoluciones, entre otras materias, aquellas relativas a las competencias del Municipio;

Que El Municipio como organización política autónoma de la comunidad establecida en su distrito, tiene como función, promover el desarrollo y la realización del bienestar social.

Que las instalaciones del Centro Educativo Básico General El Higo del distrito de San Carlos, se encuentra ubicadas en un predio municipal; en consecuencia, es necesario realizar un convenio entre ambas Instituciones; de manera que El Ministerio de Educación, continúe con el uso y administración del predio municipal; de esta manera, pueda realizar toda la documentación concerniente a remodelaciones del Colegio, con la finalidad, de continuar brindando una educación de altura, tal como se ha caracterizado.

Que, atendiendo a las solicitudes del ministerio de educación de ostentar el uso y administración de estas tierras, para desarrollar proyectos que redundan en beneficios de la comunidad estudiantil del Higo de San Carlos.

Que, atendiendo las consideraciones expuestas, el PLENO DEL CONCEJO MUNICIPAL DE SAN CARLOS, en uso de sus facultades legales,

ACUERDA

Art.1º: AUTORIZAR al alcalde del Distrito de San Carlos, para que firme toda documentación concerniente al convenio de cooperación entre El Municipio de San Carlos y El Ministerio de Educación, para que este último, mantenga el uso y administración del predio municipal donde se encuentren ubicado el Centro Educativo Básico General El Higo, identificada como finca No. 74362, globo 10, en el Folio 472, tomo 1642, Código de Ubicación No.8803, con un área de 0 hectáreas + 5,053.63 mts², sección de la propiedad, provincia de Panamá Oeste.

Art. 2º: ESTABLECER el término de 15 años para el Convenio de Cooperación antes descrito.

Art.3º: ADOPTAR el modelo de convenio presentado ante la Cámara Elica, que, en consecuencia, debe ser el documento final que deberá firmar el alcalde.

Art. 4º: Este acuerdo regirá a partir de su promulgación.

Dado en el Salón de Sesiones del Honorable Concejo Municipal de San Carlos a los trece (13) días del mes de diciembre del año dos mil veintitrés.

HC. Luis A. Martínez
Presidente del Concejo Municipal de San Carlos



Deyanira S. de Guevara
Secretaria



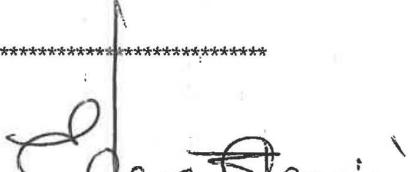
PROVINCIA DE PANAMÁ OESTE, DISTRITO DE SAN CARLOS, ALCALDÍA MUNICIPAL DE
SAN CARLOS, 13 DE DICIEMBRE DE 2023.

NO. 9

*****SANCIONADO*****


María Elena Sánchez
Alcaldesa del Distrito




Elena J. Cencion C.
Secretaria General

CONCEJO MUNICIPAL DE SAN CARLOS
CERTIFICO: Que todo lo anterior es
Fiel Copia del Original

San Carlos, 13 de Diciembre de 2023
Reyesma de Arauca
Secretaria

