

REPÚBLICA DE PANAMÁ
MINISTERIO DE VIVIENDA
RESOLUCIÓN N° 350 - 06
De 14 de noviembre de 2006

“Por la cual se aprueba el Plano de Zonificación de los
usos de suelo y las normas de desarrollo urbano para la Urbanización
Villas de las Acacias del Corregimiento de Juan Díaz”

La Ministra de Vivienda
en uso de sus facultades legales,

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

Que es competencia del Ministerio de Vivienda, de conformidad con el literal “ q “ de la Ley N° 9, de 25 de enero de 1973, levantar, regular y dirigir los planos reguladores, lotificaciones, zonificaciones, urbanizaciones y mapas oficiales que requiera la planificación de las ciudades, con la cooperación de los municipios y otras entidades públicas.

Que en virtud de las solicitudes de cambio de zonificación tramitadas, para el cambio de R1 - B a R3 y RE, además de solicitar el permitir actividades comerciales en la zona residencial; la Dirección General de Desarrollo Urbano realizó el estudio de planificación urbana de la citada urbanización, y como consecuencia del mismo se realizó una presentación de tres escenarios de desarrollo en donde se invitó a los residentes, inversionistas, propietarios y a funcionarios de distintas entidades públicas, dando cumplimiento así a las disposiciones de la Ley 6 de 22 de enero de 2002, sobre transparencia en la gestión pública.

Que la Política de Desarrollo Urbano para el sector es aprovechar los terrenos baldíos con una o más facilidades, para la expansión urbana del sector, acogiendo las demandas futuras de éste sobre viviendas, comercio, servicios e industria no molesta, compatibles con el uso residencial y el equipamiento comunitario.

Que es función de este Ministerio por conducto de la Dirección General de Desarrollo Urbano, proponer normas reglamentarias sobre desarrollo urbano y vivienda y aplicar las medidas necesarias para su cumplimiento.

Que con fundamento en lo anteriormente expuesto,

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: Aprobar en todas sus partes el plano de zonificación de los usos del suelo (Anexo 1) y las normas de desarrollo urbano para el la Urbanización Villas de las Acacias del Corregimiento de Juan Díaz, que forman parte de esta resolución.

ARTÍCULO SEGUNDO: La actividad Comercial e Industrial a desarrollarse deberá de contar con los controles técnicos y ambientales mínimos aceptables para no producir efectos nocivos y ofensivos como: ruidos; emanación de humo, gases y líquidos; vibraciones, que afecten la zona residencial; le corresponderá a cada institución velar por el cumplimiento de esta disposición, tale como: Ministerio de Salud, Autoridad Nacional del Ambiente, Oficina de Seguridad del Cuerpo de Bomberos, Dirección de Obras y Construcciones Municipales del Distrito de Panamá, entre otras.

ARTÍCULO TERCERO: Enviar copia autenticada de esta Resolución a la Dirección de Obras y Construcciones Municipales del Distrito de Panamá para la aplicación de la misma.

ARTÍCULO CUARTO: Esta Resolución comenzará a regir a partir de su promulgación en la Gaceta Oficial.

FUNDAMENTO LEGAL: Ley N° 9 de 25 de enero de 1973.

COMUNÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE,

ING. BALBINA HERRERA ARAUZ

MINISTRA DE VIVIENDANORMAS DE DESARROLLO URBANO PARA LA URBANIZACION VILLAS DE LA ACACIAS

1 - RESIDENCIAL ESPECIAL (RE)			
Usos Permitidos	Construcción, reconstrucción o modificación de edificios destinados a viviendas unifamiliares, bifamiliares una sobre otra o bifamiliares adosadas una al lado de la otra de forma horizontal, en hileras y apartamentos		
Densidad Neta Máxima:	Hasta 500 personas por hectárea		

<p>Área Mínima de lote:</p>	<p>160 M2 en Vivienda Unifamiliar 150 M2 c/u Vivienda bifamiliar (adosada) 120 M2 c/u Vivienda en hilera 400 M2 para apartamentos</p>		
<p>Frente mínimo del Lote:</p>	<p>a). 9.00 ML por unidad de vivienda unifamiliar y bifamiliar, una sobre otra.</p>		
		<p>b). 7.00 ML por cada unidad de vivienda bifamiliar adosada una al lado de la otra en forma horizontal.</p>	
		<p>c). 6.00 ML por unidad de vivienda en hilera.</p>	
		<p>d). 17.00 ML por edificio de apartamentos</p>	
	<p>Fondo Mínimo de Lote:</p>	<p>Libre</p>	
	<p>Altura Máxima:</p>	<p>Planta baja y tres (3) altos</p>	
	<p>Área de Ocupación Máxima:</p>	<p>60% de área del lote</p>	
	<p>Área Libre Minina:</p>	<p>40% del área de lote</p>	
	<p>Retiro Lateral Mínimo:</p>	<p>a). Adosado con pared ciega acabada hacia el vecino</p>	<p>b). 1.50 ML con abertura o ventanas</p>
	<p>Retiro Posterior:</p>	<p>c). Para lotes con frente de 10.00 ML o menos de 10.00 ML se permitirá 1.20 ML</p>	
		<p>2.50 ML</p>	

Estacionamientos:	1 hasta 150 m2 de construcción por unidad de vivienda	
	2 más de 150 m2 de construcción por unidad de vivienda	

2 - COMERCIAL URBANO DE BAJA INTENSIDAD O BARRIAL (C1)	
Usos Permitidos:	Instalaciones comerciales y de servicios en general, relacionadas con las actividades mercantiles y profesionales de la vecindad o del barrio, siempre y cuando no afecten o perjudiquen el área residencial establecida. El uso comercial o residencial se podrá dar en forma combinada o independiente, de acuerdo a la norma residencial de la zona (ver anexo N° 2)
Área Mínima del Lote:	De acuerdo al área mínima permitida en la zona donde está ubicado. (450 m2)
Frente Mínimo del Lote:	12.00 ml
Fondo Mínimo del Lote:	Libre
Altura Máxima:	Planta Baja más tres(3) altos
Área Libre Mínima:	40% del área del lote
Área de Ocupación Máxima:	60% del área del lote
Retiro Lateral:	Ninguno en planta baja y tres altos con pared ciega acabada al vecino. En caso de que se utilicen aberturas, el retiro será de 1.50 ml
Retiro Posterior	2.50 ml
Estacionamientos:	Un espacio por cada 60.00 m2 de uso comercial u oficina.

3 - COMERCIAL URBANO DE ALTA INTENSIDAD o CENTRAL (C2)	
Usos Permitidos:	Instalaciones comerciales, oficinas y de servicios en general, relacionadas con las actividades mercantiles y profesionales del centro urbano o de la ciudad. La actividad comercial incluirá el manejo, almacenamiento y distribución de mercancías.
Área Mínima del Lote:	800.00 m ²
Frente Mínimo del Lote:	20.00 ml
Fondo Mínimo del Lote:	40.00 ml
Área Libre Mínima:	La que resulte al aplicar los retiros
Área de Ocupación Máxima:	100% del área construible por los retiros (en planta baja)
Retiro Lateral:	Cuando colinde con el residencial de baja y mediana densidad: aplicar las opciones ilustradas en el anexo N° 3
Retiro Posterior	Cuando colinde con residencial de baja y mediana densidad: aplica las opciones ilustradas (ver anexo N° 4)
Estacionamientos:	Un espacio por cada 150.00 m ² para edificio de depósito. Un espacio por cada 60.00 m ² de uso comercial u oficina y un espacio por cada 150 m ² de deposito.
4 - INDUSTRIAL (I)	
Usos Permitidos:	Solo se permitirá la construcción, reconstrucción o modificación de edificios destinados a usos industriales y comerciales, cuyas normas de procesamiento cuenten con los controles técnicos y ambientales mínimos aceptables para no producir efectos nocivos y ofensivos por razones de emisiones de olores, polvos, humo, gases o ruidos, ni representen un peligro para la seguridad de las áreas residenciales o industriales vecinas. Además, se permitirán los usos complementarios a estas actividades. Los controles técnicos y ambientales serán determinados por el Ministerio de Salud.
Área Mínima del Lote:	1000.00 m ²

Frente Mínimo del Lote:	20.00 ml
Fondo Mínimo del Lote:	40.00 ml
Altura Máxima	Serán determinadas por el área de construcción.
Área de Ocupación Máxima:	100% del área construible por los retiros (en planta baja)
Retiro Lateral:	Cuando colinde con el residencial de baja y mediana densidad: aplicar las opciones ilustradas en el anexo N° 3
Retiro Posterior	Cuando colinde con residencial de baja y mediana densidad: aplica las opciones ilustradas (ver anexo N° 4)
Estacionamientos:	Un espacio por cada 150.00 m2 para edificio de depósito. Un espacio por cada 60.00 m2 de uso comercial u oficina y un espacio por cada 150 m2 de depósito.

5 - SERVICIO INSTITUCIONAL VECINAL (SIV)	
Usos Permitidos:	Conjunto de edificaciones destinadas al servicio de salud, de la educación, seguridad, administrativos y religiosos, a nivel vecinal
Área Mínima del Lote:	500.00 m ²
Retiro Frontal	Según Categoría de la vía
Retiro Lateral:	3.00 mts
Retiro Posterior	3.00 mts
Estacionamientos:	Un espacio por cada 40.00 m ² de área de construcción.
Área de Ocupación:	65% sin retiros
Área libre del lote:	35%
Área verde	15% del área libre del lote
6 - PARQUE VECINAL (PV)	
Usos Permitidos:	Espacio abierto dedicado a la recreación vecinal, al cual se accede peatonalmente y sirve a los residentes inmediatos de todas las edades
Área Mínima del Lote:	500.00 m ²
Área Máxima del Lote:	5000.00 m ²
Frente de lote:	17.00 ml
Superficie dura e Impermeable:	Mínimo: 20% Máximo: 30%
Área de Construcción:	Máximo: 2%
Altura de Edificación:	Máximo Planta baja más un (1) alto

ANEXO N° 2

C2	C1
COMERCIAL DE INTENSIDAD ALTA O CENTRAL (URBANA)	COMERCIAL DE INTENSIDAD BAJA O BARRIAL (LOCAL)

Ventas al por menor y mayor (local)	
Venta al por menor y mayor (externa)	
Agencia de venta de autos y equipo	
Almacenes por Departamentos	Tienda
Almacén de tela y ropa	Boutique
Mueblería y artículos del hogar	
Venta de artículos eléctricos	
Supermercados	Abarrotería
Restaurantes y cafeterías	
Galerías y salas de exposición	
Librería	
Farmacia	Botica
Papelería	
Ferretería	
Venta de materiales	
Venta de auto partes y repuestos	
Expendio de combustible y lubricantes	
Panadería	Panadería
Carnicería	Carnicería
Verdulería	Verdulería
	Kioscos
	Video Club
Transporte Urbano	
Transporte de carga (contenedores)	

Aerolíneas	
Oficina central de teléfono y correo	
Estudio de televisión	
Almacenaje	
Oficinas Administrativas	
Banco Casa Matriz	
Financiera	
Aseguradoras, Inmobiliarias y Bienes Raíces	
Servicios Profesionales	Oficina de Servicios Profesionales
Reparación de automóviles y equipo	
Taller de reparación de electrodomésticos y equipos	
Alquiler de Autos	
Agencia de Seguridad	
Sala de bailes y Discotecas	
Hoteles y Aparthoteles	
Parque de Diversiones	
Hospital Veterinario	
Lavandería	Lavamático
Centro de Tratamiento Estético	Salón de Belleza y barberías
Cines y Teatros	
Facilidades de Playa	
Alquiler y almacenamiento de equipo deportivo	
Campamentos	
Clubes Deportivos y recreativos	

Lavado de Autos	
	Taller de Modistería-sastrería