

**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**

<b>1 - RESIDENCIAL ESPECIAL (RE)</b>			
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		

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

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

<b>2 - COMERCIAL URBANO DE BAJA INTENSIDAD O BARRIAL (C1)</b>	
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.

<b>3 - COMERCIAL URBANO DE ALTA INTENSIDAD o CENTRAL (C2)</b>	
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 <sup>2</sup>
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 <sup>2</sup> para edificio de depósito. Un espacio por cada 60.00 m <sup>2</sup> de uso comercial u oficina y un espacio por cada 150 m <sup>2</sup> de deposito.
<b>4 - INDUSTRIAL ( I)</b>	
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 <sup>2</sup>

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.

<b>5 - SERVICIO INSTITUCIONAL VECINAL (SIV)</b>	
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 <sup>2</sup>
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 <sup>2</sup> de área de construcción.
Área de Ocupación:	65% sin retiros
Área libre del lote:	35%
Área verde	15% del área libre del lote
<b>6 - PARQUE VECINAL (PV)</b>	
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 <sup>2</sup>
Área Máxima del Lote:	5000.00 m <sup>2</sup>
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**

<b>C2</b>	<b>C1</b>
<b>COMERCIAL DE INTENSIDAD ALTA O CENTRAL (URBANA)</b>	<b>COMERCIAL DE INTENSIDAD BAJA O BARRIAL (LOCAL)</b>

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