



LOCALIZACIÓN REGIONAL

ESCALA: 1 / 30,000

RESIDENCIAL DE MEDIANA DENSIDAD ESPECIAL	R-E	SERVICIO INSTITUCIONAL VECINAL – BAJA INTENSIDAD	Siv-1
Denominación: Residencial Especial (R-E)		Objetivo Específico: Normar servicios públicos o privados de salud, educación, de seguridad, administrativos y religiosos que brinden atención básica a los residentes de un barrio, preservando siempre el equilibrio entre el desarrollo y el entorno natural, manteniendo el carácter de Ciudad Jardín.	
Usos permitidos: Construcción, reconstrucción o modificación de edificios destinados a viviendas unifamiliares, bifamiliares (una sobre otra), bifamiliares adosadas y casas en hileras, así como para edificaciones de uso complementario, tales como boliches, depósitos pequeños, cesterías, piscinas y pequeñas oficinas de profesionales, siempre que dichos usos y estructuras no constituyan perjuicio a los vecinos, o afecten adversamente el carácter residencial de la zona. Se permite, además la construcción de edificios con proyecciones de prácticas docente, religiosas, culturales, recreativas y asistenciales, previa la aprobación del Ministerio de Vivienda.		Carácter: Conjuntos de edificaciones destinadas al servicio de la salud, de la educación, seguridad, administrativos y religiosos con relación a los residentes más inmediatos y sus necesidades de facilidades básicas. Se mantiene la escala horizontal y la relación con las áreas verdes.	
Densidad neta: Hasta 300 personas por hectárea, o 60 unidades de vivienda/ha.		Usos Permitidos: Actividades primarias: • Centro de salud • Consultorio médico • Clínica Dental • Maternal • Parvulario • Centro comunitario • Capilla	
Área mínima de lote: a) 280.00 M2 por unidad de vivienda unifamiliar. b) 250.00 M2 para vivienda bifamiliar adosada. c) 180.00 M2 por cada unidad de vivienda en hilera. d) 400.00 M2 para edificio de apartamentos.		Actividades complementarias: • Movil con sus respectivas restricciones • Priv. Pl con sus respectivas restricciones.	
Frete mínimo de lote: a) 10.00 ML. por unidad de vivienda unifamiliar. b) 7.50 ML. para vivienda bifamiliar (ambas). c) 7.00 ML. por unidad de vivienda en hilera. d) 17.00 ML. para edificios de apartamentos.		Restricciones del Lote: Superficie de lote: Mínimo 500 m2 Máximo 2,000 m2 Frente de lote: 15 mts Retiro frontal: Según categoría de vía Retiro lateral: Ninguno, con pared ciega. Retiro posterior: 3 mts con pared ventilada	
Fondo mínimo de lote: 25.00 ML.		Estacionamiento: 1 espacio cada 50 m2 de área construida	
Altura máxima: Planta baja mas un alto.		Área verde libre: 20 %	
Área de ocupación máxima: 60% del área del lote.			
Área libre mínima: 40% del área del lote.			
Línea de construcción: La establecida en el Documento Oficial de Servidumbres Viales y Líneas de Construcción ó 2.50 ML. mínimo, a partir de la línea de propiedad.			
Retiro lateral: a) Ninguna pared ciega. b) 1.50 ML. con aberturas y pared-cerca. c) 1.50 ML. con pared ciega (área habitable) y con aberturas en el área de servicio.			
Retiro posterior: 3.00 ML.			
Estacionamientos: Un espacio por cada unidad de vivienda. Se permite estacionamiento colectivo, el cual no podrá estar a mas de 100.00 ML. de la vivienda más alejada.			
RESIDENCIAL BONO SOLIDARIO DECRETO EJECUTIVO No.393 de 16 de diciembre de 2014 Ciudad de Panamá	RBS	COMERCIAL VECINAL O DE BARRIO Plano normativo de Penonomé 1994 Ciudad de Penonomé	C-3
Área Urbana y Suburbana (Lote y Vivienda) Rango de costo: No más de \$1/50,000		Usos permitidos: La construcción o modificación en general de edificios relacionados con las actividades comerciales y profesionales de la vecindad o del barrio, siempre y cuando no perjudiquen el área residencial establecida.	
Usos permitidos: Construcción de viviendas unifamiliares, viviendas bifamiliares adosadas y casas en hileras. 500 personas / hectárea		Normas de desarrollo: Área mínima de lote: 250.00 m2 en la zona RE (10% de tolerancia) 450.00 m2 en la zona R-1 y R-2 (10% de tolerancia).	
Densidad neta: 500 personas / hectárea		Área mínima de lote: 10.00 ml.	
Área mínima de lote: a) En Viviendas Unifamiliares: 160.00m2 b) En Viviendas Bifamiliares Adosadas: 120.00m2 c) En Viviendas en Hileras: 8.50ml		Frente mínimo de lote: 20.00mts.	
Frente mínimo de lote: a) En Viviendas Unifamiliares: 8.50ml b) En Viviendas Bifamiliares Adosadas: 7.00ml c) En Viviendas en Hileras: 6.00m		Altura máxima: Planta baja mas un alto en R-E, planta baha + 2 altos en las zonas R-1 y R-2.	
Fondo mínimo de lote: Libre.		Área de ocupación máxima: 50% del área total del lote.	
Retiro lateral: a) 1.50 ml. en planta alta. b) Adosamiento con pared ciega. c) Las viviendas en esquina, deberán guardar la línea de construcción aprobada para vía.		Área de construcción: La indicada en el plano vial o plano de la urbanización apropiada.	
Retiro posterior: 2.50 ml en planta baja. 1.50 ml en planta alta.		Retiro lateral: 1.5ml mínimo a cada lado.	
Altura máxima: Planta baja + 2 Altos.		Retiro posterior: 2.50 ml en la zona R-E, 5.00 ml en la zona R-1 y R-2.	
Línea de construcción: La establecida en el Documento Oficial de Servidumbres Viales y Líneas de Construcción ó 2.50 ml. mínimo, a partir de la línea de propiedad.		Estacionamiento: Un (1) espacio por cada 80m2 de área comercial. El uso residencial se registrará de acuerdo a las normas para vivienda. La carga, descarga y almacenamiento de mercancía se hará dentro de la propiedad.	
Estacionamientos: 1 (uno) por Vivienda. Se permitirán estacionamientos comunales, en proporción de un (1) estacionamiento por cada unidad de vivienda.			

ÁREA VERDE NO DESARROLLABLE (PND)	PV
Objetivo Específico: NORMAR ACTIVIDADES EN ESPACIOS ABIERTOS DESTINADOS A LA PRESERVACIÓN DE SITIOS NATURALES CON CONDICIONES NO APTAS PARA EL DESARROLLO O NECESARIAS PARA CONSERVAR EL EQUILIBRIO NATURAL Y LA CALIDAD DE VIDA DENTRO DEL CONCEPTO DE CIUDAD JARDÍN.	
Carácter: Espacio abierto destinado a la recreación vecinal al cual se accede peatonalmente y sirve a los residentes inmediatos de todas las edades. Cuenta principalmente con áreas de juegos y zonas ajardinadas de descanso, se caracteriza por ser un espacio seguro y de superficie suave.	
Usos Permitidos: Actividades primarias: • Juegos infantiles • Cancha de baloncesto, tenis o voleibol y similares. • Veredas peatonales	
Actividades complementarias: • Caseta de mantenimiento • Refugio contra sol y/o lluvia	
Restricciones del Lote: Superficie de lote: Mínimo 500 m2 Máximo 5,000 m2 Frente de lote: 17 mts Retiro frontal: Ninguno Retiro lateral: Ninguno Retiro posterior: Ninguno Superficie dura o impermeable: 30% Superficie suave o permeable: 70% Área de construcción cerrada: 2% Estacionamiento: Ninguno Mobiliario urbano: Ninguno	
Asiento: Juegos infantiles: Basureros: Fuente de agua: Caja de arena: Casita telefónica: Deportes: Est. de bicicletas: Otros: Área cubierta, kiosco, gazebo, pérgolas y/o similares	

TABLA GENERAL DE ÁREAS				
DESCRIPCIÓN DE USO DE SUELO	ÁREA (m2)	DENSIDAD (HAB/HA)	MÁXIMO DE HABITANTES	%
R-E	39,821.07	300	1170	19.17%
RBS	86,882.36	500	4344	41.82%
C-3	1,913.67			0.92%
PND	10,755.15			5.18%
PV	2,989.91			1.44%
Siv-1	1,789.25			0.86%
ESV	2904.727			1.40%
CALLES / SERVIDUMBRES	60,695.63			29.22%
ÁREA TOTAL	207,751.76			100.00%



LEYENDA DE USO DE SUELO

- RESIDENCIAL ESPECIAL (R-E)
- RESIDENCIAL BONO SOLIDARIO (RBS)
- SERVICIO INSTITUCIONAL VECINAL BAJA INTENSIDAD (Siv-1)
- COMERCIAL VECINAL O DE BARRIO (C-3)
- EQUIPAMIENTO DE SERVICIO BASICO VECINAL (Esv)
- PARQUE VECINAL (PV)
- ÁREAS VERDES NO DESARROLLABLES

PLANO DE USO DE SUELOS

ESCALA: 1 / 1,250

REVISIONES	REVISIONES	PROYECTO	PROYECTO
10	05	VILLAS DE SANTA MARIA	VILLAS DE SANTA MARIA
09	04	PROPIEDAD DE: VILLAS DE SANTA MARIA S.A.	PROPIEDAD DE: VILLAS DE SANTA MARIA S.A.
08	03	UBICACIÓN: Santamaría, Corregimiento Cañaveral, Distrito de Penonomé, Provincia de Coclé	UBICACIÓN: Santamaría, Corregimiento Cañaveral, Distrito de Penonomé, Provincia de Coclé
07	02	CONTENIDO: PLANO DE USO DE SUELO	CONTENIDO: PLANO DE USO DE SUELO
06	01		
NO. FECHA NOMBRE EMPRESA/INSTITUCION CARGO	NO. FECHA NOMBRE EMPRESA/INSTITUCION CARGO		
02	1807-Topografía Santamaría - dwg		
01	planos catastrales de Fincas		
DWG. NO. REFERENCIAS			