

"Por la cual se aprueba el **"PLAN NORMATIVO PARA EL CENTRO URBANO DE BOCAS DEL TORO"**.

EL MINISTRO DE VIVIENDA, EN USO DE FACULTADES LEGALES,

CONSIDERANDO:

Que es competencia de este Ministerio, de acuerdo a lo que establece la Ley N°. 9, de 25 de enero de 1973, en su artículo segundo, literal q, "levantar, regular y dirigir los planos reguladores, lotificaciones, zonificaciones, urbanizaciones, mapas oficiales, líneas de construcción y todos los demás asuntos que requiera la planificación de las ciudades con la cooperación de los Municipios y otras entidades públicas".

Que en cumplimiento de esta función, el Ministerio de Vivienda a través de la Dirección General de Desarrollo Urbano, tiene entre sus programas anuales la creación de las normas reglamentarias para los centros urbanos del interior del país.

Que en atención a lo anterior, y en cumplimiento del programa, de brindar asistencia técnica a los municipios del país en el campo de la planificación urbana, es necesaria la legalización del "Plan Normativo para el Centro Urbano de Bocas del Toro" para lograr el control y orientación del desarrollo de su área urbana.

Que mediante Acuerdo Municipal N°22 de 22 de marzo de 2002, el Consejo Municipal del Distrito de Bocas del Toro aprueba el "Plan Normativo para el Centro Urbano de Bocas del Toro" a excepción del uso institucional alrededor de la pista de aterrizaje.

RESUELVE:

ARTICULO PRIMERO: Aprobar en todas sus partes el documento "Plan Normativo para el Centro Urbano de Bocas del Toro", elaborado por los consultores del Instituto Panameño de Turismo (IPAT), y modificado por la Dirección General de Desarrollo Urbano, el cual contiene la zonificación, normas de desarrollo urbano, derecho de vías, líneas de construcción y nomenclatura de calles para el Centro Urbano de Isla Colón, Bocas del Toro, provincia de Bocas del Toro, a excepción del uso institucional alrededor de la pista de aterrizaje.

CAPITULO I

DISPOSICIONES GENERALES

ARTICULO 1: Objetivos generales de este documento:

1. Dotar a las autoridades públicas y locales de un documento orientador que les permita regular el futuro crecimiento físico del área urbana de Isla Colón, Bocas del Toro.
2. Determinar las tendencias de crecimiento poblacional para programar la dotación de servicios públicos y facilidades comunales.
3. Regular y promover la relación armónica entre los diversos usos de suelo propuestos: residencial, comercial, institucional, recreativo, turístico y otros.
4. Reservar y promover áreas de uso público como parques, campos deportivos y otros servicios que requiera la comunidad.
5. Lotificar racional y efectivamente los predios residenciales y otros usos, estableciendo densidades, tamaños mínimos de lotes, frentes, fondos, y retiros, de acuerdo a las normas que se establezcan para este lugar poblado.

ARTICULO 2: Cuando se desarrollen conjuntos de viviendas de interés social, debidamente planificados y que cuenten con los servicios mínimos de calles, acueductos, alcantarillado y energía eléctrica, se podrán conformar lotes con áreas mínimas de 200.00 m². Para estos casos, corresponderá al Ministerio de Vivienda, evaluar y aprobar los proyectos.

Dentro del área de estudio se cuenta con la infraestructura básica (acueducto y aguas servidas independientes) se recomienda la aplicación de la norma de 400 m² en lotes que solo cuenten con acueducto.

De acuerdo a las Normas establecidas se proponen las siguientes áreas mínimas de lotes:

- Lotes de 200.00 m² en áreas desarrolladas y provistas de acueducto y alcantarillado sanitario.
- Lotes de 400.00m² en áreas con acueducto y aguas servidas – independientes.

ARTICULO 3: El Ministerio de Vivienda y el Municipio de Isla Colón, podrán aprobar lotes con áreas menores a las indicadas, cuando se constituyan situaciones de hecho debidamente comprobadas. Para solicitar la consideración de estos casos ante el Ministerio de Vivienda, es necesario haber obtenido previamente la aprobación del Ministerio de Salud.

CAPITULO II

Normas Generales de Desarrollo Urbano

Sección 1 – Normas Residenciales

Artículo 4: Para la categoría Residencial de Mediana Densidad (R_1d_3), se establecen los siguientes requisitos:

Usos Permitidos: Sólo se permitirá la construcción, reconstrucción o modificación de edificios destinados a viviendas unifamiliares aisladas y los usos complementarios (uso comercial de barrio, pequeños depósitos, etc.), siempre que dichos usos y sus estructuras no constituyan perjuicios a los vecinos o afecten en forma adversa el carácter residencial agrícola de la zona.

Normas de Desarrollo

- Densidad máxima: 250 p/has.
- Área mínima del lote: 200.00 m² (con alcantarillado sanitario)
400.00 m² (sin alcantarillado sanitario)*
- Frente mínimo del lote: 10.00 mts.
20.00 mts.
- Fondo mínimo del lote: Libre
- Retiro lateral mínimo: 1.50 mts. en áreas nuevas, en el centro del poblado igual a los colindantes
- Retiro posterior mínimo: 5.00 mts.
- Área de ocupación máxima: 60% del lote.
- Área libre de Lote: 40%
- Estacionamientos: Las autoridades respectivas tomarán las medidas necesarias para garantizar las áreas de aparcamiento de bicicleta y motocicleta.
- Línea de construcción mínima: Coincide con la línea de propiedad, 2.50 mts. en edificaciones nuevas.
- Altura máxima: Según colindantes. La nueva construcción debe guardar armonía con sus colindantes y no debe sobrepasar la mayor altura de ellos. Una mayor altura sólo se permitirá cuando se trate de restauración y/o reconstrucción del inmueble y se presente la documentación histórica que sustente la propuesta técnica.

*Se requiere la unión de dos (2) lotes de 200.00 mts² como mínimo.

ARTICULO 5: Para la categoría Hospedaje Turístico de Baja Densidad: (HT1), se establecen los siguientes requisitos:

Usos Permitidos: Construcción o modificación de edificios destinados al uso residencial de baja densidad o de aquellos destinados al hospedaje público de la categoría de hoteles y apartoteles.

Normas de Desarrollo

- **Densidad máxima:** Igual al colindante
- **Área mínima del lote:** 400.00 mts²*
- **Frente mínimo del lote:** 15.00 mts.
- **Fondo mínimo del lote:** Libre
- **Retiro lateral mínimo:** 2.50mts. cuando colinde con área residencial, ninguno cuando colinde con usos comerciales o similares.
- **Retiro posterior mínimo:** 5.00 mts. cuando colinde con área residencial, ninguno cuando colinde con usos comerciales o similares.
- **Área de ocupación máxima:** 60% del lote.
- **Área libre de Lote:** 40%
- **Estacionamientos:** Las autoridades respectivas tomarán las medidas necesarias para garantizar las áreas de aparcamiento de bicicleta y motocicleta.
- **Línea de construcción mínima:** Coincide con la línea de propiedad ó 5.00 mts. desde la línea de propiedad en edificaciones nuevas.
- **Altura máxima:** Según colindantes. La nueva construcción debe guardar armonía con sus colindantes y no debe sobrepasar la mayor altura de ellos. Una mayor altura sólo se permitirá cuando se trate de restauración y/o reconstrucción del inmueble y se presente la documentación histórica que sustente la propuesta técnica.

*Se requiere la unión de dos (2) lotes de 200.00 mts² como mínimo.

ARTICULO 6: Para la categoría Hospedaje Turístico de Mediana Densidad; (HT2), se establecen los siguientes requisitos:

Usos Permitidos: Construcción o modificación de edificios destinados al alojamiento público como hoteles y apartoteles.

Normas de Desarrollo

- **Densidad máxima:** Igual al colindante
- **Área mínima del lote:** 600.00 mts²*
- **Frente mínimo del lote:** 15.00 mts.
- **Fondo mínimo del lote:** Libre
- **Retiro lateral mínimo:** 2.50mts. cuando colinde con uso residencial, ninguno cuando colinde con usos comerciales.
- **Retiro posterior mínimo:** 5.00 mts. cuando colinde con uso residencial, ninguno cuando colinde con usos comerciales.
- **Área de ocupación máxima:** 60% del lote.
- **Área libre de Lote:** 40%
- **Estacionamientos:** Las autoridades respectivas tomarán las medidas necesarias para garantizar las áreas de aparcamiento de bicicleta y motocicleta.
- **Línea de construcción mínima:** Coincide con la línea de propiedad ó 5.00 mts. desde la línea de propiedad (edificaciones nuevas).
- **Altura máxima:** Según colindantes. La nueva construcción debe guardar armonía con sus colindantes y no debe sobrepasar la mayor altura de ellos. Una mayor altura sólo se permitirá cuando de restauración se trate y/o reconstrucción del inmueble y se presente la documentación histórica que sustente la propuesta técnica.

*Se requiere la unión de tres (3) lotes de 200.00 mts² como mínimo.

Sección II – Normas Comerciales

ARTICULO 7: Para la categoría Comercio Urbano (Cu), se establecen los siguientes requisitos:

Usos permitidos: Se permitirá la construcción o modificación de edificios destinados al uso comercial y de servicios al por menor. Las actividades permitidas serán las referentes a la venta de alimentos, venta de mercancía seca y consumo básico y todas aquellas de naturaleza similar a la descrita. Se permitirá el uso residencial en Planta Alta.

Normas de Desarrollo

- **Densidad máxima:** Igual al colindante
- **Área mínima del lote:** 200.00 mts²
- **Frente mínimo del lote:** 10.00 mts.
- **Fondo mínimo del lote:** Libre
- **Retiro lateral mínimo:** Ninguno P/B ó 1.50 mts.
- **Retiro posterior mínimo:** 5.00 mts.

- Área de ocupación máxima: 60% del lote.
- Área libre de Lote: 40%
- Estacionamientos: Las autoridades respectivas tomarán las medidas necesarias para garantizar las áreas de aparcamiento de bicicleta y motocicleta.
- Línea de construcción mínima: Coincide con la línea de propiedad ó 5.00 mts. desde la línea de propiedad en construcciones nuevas.
- Altura máxima: Según colindantes. La nueva construcción debe guardar armonía con sus colindantes y no debe sobrepasar la mayor altura de ellos. Una mayor altura sólo se permitirá cuando de restauración se trate y/o reconstrucción del inmueble y se presente la documentación histórica que sustente la propuesta técnica.

ARTICULO 8: Para la categoría Comercial Turística (CT), se establecen los siguientes requisitos:

Usos permitidos: Se permitirá la construcción o modificación de edificios destinados al uso comercial turístico. Las actividades permitidas serán las referentes a la venta de alimentos, espectáculos y proyecciones visuales, venta de mercancía seca y consumo básico y todas aquellas de naturaleza similar a la descrita.

Normas de Desarrollo

- Densidad máxima: Igual al colindante
- Área mínima del lote: 400.00 mts²
- Frente mínimo del lote: 15.00 mts.
- Fondo mínimo del lote: Libre
- Retiro lateral mínimo: Ninguno P/B ó 2.50 mts. con abertura.
- Retiro posterior mínimo: 5.00 mts.
- Área de ocupación máxima: 60% del lote.
- Área libre de Lote: 40%
- Estacionamientos: Las autoridades respectivas tomarán las medidas necesarias para garantizar las áreas de aparcamiento de bicicleta y motocicleta.
- Línea de construcción mínima: Coincide con la línea de propiedad ó 5.00 mts. desde la línea de propiedad en edificaciones nuevas.

- Altura máxima:

Según colindantes. La nueva construcción debe guardar armonía con sus colindantes y no debe sobrepasar la mayor altura de ellos. Una mayor altura sólo se permitirá cuando de restauración se trate y/o reconstrucción del inmueble y se presente la documentación histórica que sustente la propuesta técnica.

ARTICULO 9: Las normas de Desarrollo Urbano para las áreas de conservación histórica presentadas en este documento, identifican las siguientes categorías de Ordenanzas de Zonificación Urbana, las cuales se detallan a continuación:

Ordenanzas de Zonificación:

- **Comercial Turístico (CT)**
- **Hospedaje Turístico de Baja Densidad (HT-1)**
- **Hospedaje Turístico de Mediana Densidad (HT-2)**
- **Residencial (R1d3)**
- **Institucional (I)**

Estas ordenanzas contemplan una serie de componentes que al momento de ser aplicados deberán considerar las regulaciones y restricciones que cada una de ellas contiene como son los retiros laterales, densidad, retiros posteriores y otros. Para ello se han diseñado las ordenanzas mencionadas y a la vez se establecen los límites de aplicación por intermedio de las áreas zonificadas para que cualquier edificación nueva, remodelada o restaurada se guíe por los parámetros que establecen las ordenanzas que rigen o reglamentan cada sector urbano.

Además de los requisitos que se deben cumplir con las ordenanzas descritas, serán aplicables las siguientes:

- a. En lotes baldíos, dentro o fuera de las Áreas de Conservación Histórica, la nueva edificación deberá ser similar a sus colindantes del entorno, con edificaciones de tipo históricas originales, y en todo caso utilizar los elementos distintivos de dicha arquitectura "original" de Bocas del Toro, como es el caso de los techos, vanos, balcones, colores, material de paredes (madera) y otros.
- b. Si alguna edificación requiere ser restaurada, dentro o fuera de las Áreas de Conservación Histórica, deben mantenerse los elementos arquitectónicos que la hacen igual o similar al estilo tradicional "original" (según lo que se describe en esta resolución), manteniendo los que tienen o incorporando los que hacen falta. En ningún caso se permitirán remodelaciones que alteren el aspecto original arquitectónico, incluyendo las alturas y/o volumetría.

1. Regulaciones Especiales para las Áreas de Conservación Histórica

La característica relevante en el medio urbano de la ciudad de Bocas del Toro, que distingue lo que a arquitectura se refiere, y que a la vez representa un gran valor cultural, es el estilo "anglo caribeño". Dicho estilo arquitectónico está presente en el medio urbano bocatoreño y aún sigue siendo predominante y único, pues recoge una serie de elementos que en su conjunto le otorgan un carácter original, tal como se ha determinado en los levantamientos urbanos realizados.

Considerando lo anteriormente anotado, se han elaborado las siguientes regulaciones especiales que serán aplicables a las áreas definidas como de Conservación Histórica así como a todos los inmuebles marcados como original y/o ambiental.

a. Se permitirá la restauración, reconstrucción o construcción de edificios destinados a viviendas unifamiliares, bifamiliares, edificios religiosos y culturales y de aquellos que por su naturaleza no afecten el carácter residencial del sector y en general se integren arquitectónicamente a las edificaciones existentes en la zona y cumplan con los siguientes requisitos:

Requisitos y Regulaciones Especiales para las Áreas de Conservación Histórica

Densidad Neta:	50 habitantes por hectárea
Área de Ocupación Máxima:	60.0% del área del lote
Área Libre Mínima:	40.0% del área del lote
Altura Máxima:	Planta baja o planta baja más un alto. La restauración y/o nueva construcción debe guardar armonía con sus colindantes y no debe sobrepasar la mayor altura ¹ de ellos.
Línea de Construcción	Debe mantenerse el actual emplazamiento de las estructuras o la línea de propiedad debe coincidir con la línea de construcción.
Retiro Lateral Mínimo:	Con aberturas 1.50 metros
Retiro Posterior Mínimo	5.00m.
Estacionamientos:	No se requiere, pues el estilo arquitectónico original no contemplaba este espacio de aparcamiento.
Fondo Mínimo de Lote	Libre

Los siguientes requisitos deben ser considerados al momento que una estructura de tipo "original", requiera ser restaurada dentro o fuera de las áreas de Conservación Histórica:

¹ Una mayor altura solo se permitirá cuando se trate de la restauración del inmueble y se presente a las autoridades competentes la documentación histórica que sustente la propuesta técnica.

b. Ninguna estructura debe ser demolida a menos que presente un avanzado deterioro que la haga irre recuperable, para lo cual se requiere el informe técnico probatorio de un profesional responsable de la arquitectura y la evaluación técnica de las autoridades competentes. La nueva edificación deberá respetar la autenticidad del inmueble anterior en su diseño.

c. Son elementos característicos de la tipología arquitectónica a conservar en el momento de realizar una restauración o mejora de una estructura original los siguientes elementos:

- **Techos:** de cubierta metálica, de pendientes simples o compuestas y pronunciadas.

- **Balcones:** cubiertos por el techo de la estructura y ubicados frontal o lateralmente y con barandas ornamentadas de madera.

- **Vanos:** enmarcados y ubicados en las paredes perimetrales para colocar ventanas y puertas de madera, estas últimas con lucetas que presenten diseños que permitan la ventilación hacia los ambientes interiores.

- **Detalles Arquitectónicos:** Se utilizan como elementos decorativos en columnas (capiteles decorativos), balaustradas caladas en balcones, tornapuntas en aleros o voladizos de balcón, respiraderos en los techos, fascias caladas, etc. de madera.

- **Madera:** como material de construcción básico de paredes y/o pisos en conjunto con la cubierta metálica de zinc.

- **Colores:** el uso del color de tonos intensos para resaltar los marcos de los vanos de ventanas y puertas, en las fascias de los techos, en balaustradas, balcones y colores pasteles lisos en las paredes.

En los lotes baldíos se permitirá estructuras iguales a las correspondientes al estilo arquitectónico a conservar, con todos los detalles descritos en los puntos anteriores.

TIPOLOGIA ARQUITECTÓNICA

1. Edificios de Arquitectura Original:

Son los que mantienen sus características históricas originales de construcción formando parte del conglomerado urbano, sobresaliendo por sus detalles en la unidad de diseño; y la permanencia de su concepción arquitectónica original de madera, techos de lámina de zinc con inclinación prolongada, balcones, balaustradas, fascias caladas de madera y vanos de ventanas y puerta con o sin lucetas caladas de madera para permitir la ventilación.

2. Edificios de Arquitectura Ambiental:

Son los que mantienen un uso residencial, comercial, etc. y se distinguen por ciertos detalles de su arquitectura exterior (fachada) que sugieren cierto estilo parecido al anteriormente mencionado porque aún no se han divorciado de éste, otorgándole al medio urbano cierta unidad estilística y volumétrica sin afectar significativamente la imagen urbana tradicional e histórica.

SECCION III

ARTÍCULO 11: El Plano Oficial de Isla Colón Bocas del Toro constará de las siguientes categorías, servidumbres y líneas de construcción:

PLANO OFICIAL ISLA COLON BOCAS DEL TORO

No.	Nombre de Vía	Categoría	Servidumbre	Línea de Construcción	Observaciones
1	Avenida Sur	Colectora	20.00	10.00	
2	Avenida A	Local	20.00	10.00	
3	Avenida B	Local	20.00	10.00	
4	Avenida C	Local	20.00	10.00	
5	Avenida D	Local	20.00	10.00	
6	Avenida E	Local	20.00	10.00	
7	Avenida F	Principal	20.00	10.00	
8	Avenida G	Colectora	20.00	10.00	
9	Avenida H	Principal	20.00	10.00	
10	Avenida Norte	Colectora	20.00	10.00	
11	Calle 1	Local	20.00	10.00	
12	Calle 2	Local	20.00	10.00	
13	Calle 3	Principal	20.00	10.00	
14	Calle 4	Local	20.00	10.00	
15	Calle 5	Local	20.00	10.00	
16	Calle 6	Colectora	20.00	10.00	
17	Calle 7	Local	20.00	10.00	
18	Calle 8	Local	20.00	10.00	
19	Calle 9	Local	20.00	10.00	
20	Calle 10	Local	20.00	10.00	
21	Prolongación de la avenida H	Local	15.00	10.00	

ARTICULO SEGUNDO: Quedan derogadas todas las disposiciones que sean contrarias a la presente Resolución.

ARTICULO TERCERO: Forman parte de la presente Resolución los planos de zonificación, uso de suelo y plano oficial.

ARTICULO CUARTO: Esta Resolución comenzará a regir a partir de su promulgación.

FUNDAMENTO DE DERECHO: Ley No. 9 de 25 de enero de 1973.

Dada en la Ciudad de Panamá a los 20 días del mes de mayo de dos mil cuatro (2004).

COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE.



MIGUEL CÁRDENAS
Ministro de Vivienda



GERARDINO BATISTA
Vice-Ministro de Vivienda