

REPÚBLICA DE PANAMÁ

MINISTERIO DE VIVIENDA Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL

RESOLUCIÓN No. 73 - 2019

(De 4 de Febrero de 2019)

EL MINISTRO DE VIVIENDA Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL,

En uso de sus facultades legales,

CONSIDERANDO:

Que la Dirección de Control y Orientación del Desarrollo, recibió de la arquitecto Mijhail A. Guevara, solicitud de asignación de código de zona R-1 (Residencial de Baja Densidad), del Plan Normativo de la ciudad de Penonomé, para el folio real 30213381, código de ubicación 2507, con una superficie de 8,092 m² + 54 dm², propiedad de ELSALOR, S.A., cuyo representante legal es Sergio Saldaña Rodríguez, para el desarrollo de un proyecto residencial "Casas Campestres Villa Sofía", conformado de diez (10) viviendas con una superficie mínima de lote de 600 m², área de uso público, poseerá área para la instalación de tanque de reserva de agua; este proyecto estará ubicado en el sector de La Candelaria, corregimiento de Río Grande, distrito de Penonomé, provincia de Coclé;

Que de conformidad al artículo 2, numeral 19, de la Ley 61 de 23 de octubre de 2009, le corresponde al Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial, 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 para dar cumplimiento al proceso de Consulta Ciudadana establecida en la Ley 6 de 1 de febrero de 2006, reglamentada mediante Decreto Ejecutivo No. 23 de 16 de mayo de 2007, por el cual se adicionó el Decreto Ejecutivo No. 371 de 15 de diciembre de 2009 y su modificación mediante el Decreto Ejecutivo No. 782 de 22 de diciembre de 2010, se publicó el Aviso de la Consulta Ciudadana los días 14, 15 y 16 de marzo de 2018, se fijó el Aviso el 6 de marzo de 2018, por diez (10) días hábiles, y se desfijo el 3 de abril de 2018, llevándose a cabo la reunión de consulta ciudadana el día 3 de 2018, en la Oficina de la Dirección Provincial del Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial (MIVIOT-Coclé), dando como resultado el Informe de Consulta Ciudadana Cónrol No. 24 del 3 de abril de 2018;

Que a la consulta ciudadana asistieron el arquitecto responsable de la solicitud, el representante legal, un funcionario del Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial de Coclé;

Que la Junta de Planificación Municipal de Penonomé, mediante nota de 11 de septiembre de 2018, concluye que considera viable dicha solicitud;

Que la Regional Coclé del Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial (MIVIOT) confeccionó el Informe Técnico No.27 de 5 de octubre de 2018, indicando que: en inspección realizada al sector de la entrada a la Candelaria en Río Grande, se verificó que la tendencia es de desarrollo residencial propia del mismo sector con tendencia al desarrollo comercial, por su cercanía a la intersección a la carretera Interamericana, y que el proyecto se ubica fuera del ejido municipal de Penonomé a 17.5 km de la ciudad de Penonomé. En el Informe de Consulta Ciudadana el arquitecto solicitante indica, según plano demostrativo, que los lotes a desarrollar serán de uso residencial con un área de 600.00 m² como mínimo, es decir (viviendas unifamiliares). Según diseño de plano de lotificación, de referencia del proyecto, la calle será de 12.80 mts, y el material de la rodadura será de imprimación con doble sello asfáltico y cordón cuneta, y llegaron a la conclusión, de que es viable la solicitud de asignación de código de zona R-1 (Residencial de Baja Densidad), según el Plan Normativo de la ciudad de Penonomé, para el folio real 30213381, código de ubicación 2507, con una superficie de 8,092 m² + 54dm² propiedad de ELSALOR, S.A. cuyo representante legal es Sergio Saldaña Rodríguez;

Que los colindantes son: Norte, colinda con propiedad de Agreipino Rosas, folio real 434889; Sur, colinda con folio real 382316, propiedad de Aura Argentina Arrocha y el lote vendido, folio real 16827; Este, colinda con servidumbre de 10.00 metros y hacia otros lotes; Oeste, colinda con resto libre del folio real 62, propiedad del SALOR, S.A. ocupado por Wong Gui Kung;

Que el acceso al proyecto es por medio de una servidumbre es de 10.00 metros lineales, y es de tierra, se ubica a 35.00 metros lineales de la carretera Panamericana;

Que el código de zona R-1 (Residencial de Baja Densidad), permite: la construcción, reconstrucción o modificación de edificios destinados a viviendas unifamiliares, bifamiliares (una sobre otra) y bifamiliares adosadas y sus usos complementarios, tales como bohío pequeños depósitos, casetas piscinas, etc., siempre que los usos de estos últimos, así como sus estructuras no constituyan perjuicios a los vecinos o afecten adversamente el carácter residencial de la zona;

Que el código de zona R-1 (Residencial de Baja Densidad), indica como densidad neta hasta 100 personas/ha. ó 20 unidades de vivienda por/ha. El área mínima de lote es de 600 m²/vivienda unifamiliar, con un 10% de tolerancia. El estacionamiento es de un espacio por unidad de vivienda como mínimo;

Que la tendencia en el sector de la Candelaria es residencial y comercial, debido a su cercanía con la carretera Panamericana y con la entrada de El Copé, Rio Grande y La Candelaria;

Que en el sector donde se ubica el folio real 30213381, no poseen alcantarillado sanitario, la calle de acceso al proyecto es una servidumbre de 10.00 metros, y es de tierra, se ubica a 35.00 metros lineales de la carretera Panamericana. Actualmente, el sector posee sistema de energía eléctrica, y de telecomunicaciones. En cuanto al sistema de acueducto, esta abastecido por un sistema de agua potable comunitario, es decir administrado por habitantes del sector, quienes han colocado la toma del agua potable en un cuerpo de agua proveniente del popular cerro Guacamaya. Para el proyecto se propone diseñar y construir un tanque de reserva de agua potable de 6,000 galones, que será extraída de aguas subterráneas mediante una perforación profunda, a través de tuberías y un sistema de bombas. Se estima que la demanda de consumo diario será de 4,000 galones diarios es decir 80 galones diarios por persona en una proporción de cinco (5) personas por vivienda;

Que en el sector donde se ubica el folio real 30213381, no poseen alcantarillado sanitario, por lo que en el proyecto se ubicará un tanque séptico individual;

Que la Autoridad de Tránsito y Transporte Terrestre mediante Nota No. DTSV-501-18, de 12 de abril de 2018 indica que la aprobación está sujeta a las siguientes disposiciones: "Incluir toda la señalización vertical y horizontal requeridas para garantizar la seguridad de los conductores. De acoger el MIVIOT esta propuesta, el promotor deberá presentar los planos con una propuesta vial y señalización para su correspondiente revisión y aprobación por parte de esta institución. La vialidad presentada deberá cumplir con los requisitos mínimos requeridos por el Departamento de Aprobación de Planos de esta Dirección, incluyendo los carriles de giro a la derecha";

Que luego de haber evaluado los aspectos técnicos, se confeccionó Informe Técnico No. 72-18 de 12 de junio de 2018, emitido por la Dirección de Control y Orientación del Desarrollo del Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial, referente a la tipología de desarrollo residencial implantados en el área de influencia del folio real 30213381, con viviendas unifamiliares, y su cercanía con la carretera Panamericana, consideramos que es viable la asignación de código de zona R-1 (Residencial de Baja Densidad), del Plan Normativo de la ciudad de Penonomé, para el folio real 30213381, código de ubicación 2507, con una superficie de 8,092 m² + 54 dm², propiedad de EISALOR, S.A., cuyo representante legal es Sergio Saldaña Rodríguez, para el desarrollo de un proyecto residencial "Casas Campestres Villa Sofía", conformado de diez (10) viviendas con un área mínima de lote de 600 m², área de uso público, poseerá área para la instalación de tanque

de reserva de agua; este proyecto está ubicado en el sector de La Candelaria, corregimiento de Río Grande, distrito de Penonomé, provincia de Coclé;

Que la presente aceptación, está sujeta a la veracidad de la documentación del memorial presentado y la ubicación del folio real 30213381, código de ubicación 2507;

Que con fundamento en lo anterior expuesto,

RESUELVE:

PRIMERO: APROBAR el código de zona R-1 (Residencial de Baja Densidad), del Plan Normativo de la ciudad de Penonomé, para el folio real 30213381, código de ubicación 2507, con una superficie de 8,092 m² + 54 dm², propiedad de EISALOR. S.A., cuyo representante legal es Sergio Saldaña Rodríguez, para el desarrollo de un proyecto residencial "Casas Campestres Villa Sofía", conformado de diez (10) viviendas con un área mínima de lote de 600 m², área de uso público, poseerá área para la instalación de tanque de reserva de agua; este proyecto está ubicado en el sector de La Candelaria, corregimiento de Río Grande, distrito de Penonomé, provincia de Coclé.

SEGUNDO: Deberá cumplir con todas las restricciones del código de zona R-1 (Residencial de Baja Densidad), del Plan Normativo de la ciudad de Penonomé.

TERCERO: Deberá cumplir con el procedimiento de aprobación de anteproyecto y planos de construcción para la urbanización, con fundamento en el Decreto Ejecutivo No. 36 de 31 de agosto de 1998, además de que el acceso al proyecto debe ser por la calle con una servidumbre de 10.00 metros, que se ubica a 35.00 metros lineales de la carretera Panamericana.

CUARTO: Que el proyecto deberá contemplar las soluciones técnicas al problema de abastecimiento de agua potable, sistema sanitario y drenajes pluviales.

QUINTO: Deberá someterse al proceso de revisión de planos y cumplir con los requisitos técnicos, ambientales, de salubridad y de seguridad exigidos por las instituciones tales como: Municipio, Ministerio de Salud (MINSA), Instituto de Acueductos y Alcantarillados Nacionales (IDAAAN), Ministerio de Ambiente (MiAmbiente), Autoridad de Tránsito y Transporte Terrestre (ATTT), Ministerio de Obras Públicas (MOP), la Oficina de Seguridad de los Bomberos, Sistema Nacional de Protección Civil (SINAPROC), y otras instituciones que tengan competencia en este trámite.

SEXTO: Que la presente aceptación, está sujeta a la veracidad de la documentación del memorial presentado y la ubicación del folio real No.30213381, código de ubicación 2507.

SÉPTIMO: Enviar copia de esta Resolución al Municipio correspondiente.


OCTAVO: Contra esta Resolución cabe el Recurso de Reconsideración ante el Ministro de Vivienda y Ordenamiento Territorial, dentro del término de cinco (5) días hábiles, contados a partir de la fecha de notificación.

FUNDAMENTO LEGAL: Ley 6 de 1 de febrero de 2006; Ley 61 de 23 de octubre de 2009; Decreto Ejecutivo No. 23 de 16 de mayo de 2007; Decreto Ejecutivo No. 371 de 15 de diciembre de 2009; Decreto Ejecutivo No. 782 de 22 de diciembre de 2010; Decreto Ejecutivo No. 36 de 31 de agosto de 1998; Resolución No. 89-94 de 1 de junio de 1994; Resolución No. 4 - 2009 de 20 de enero de 2009.

COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE,


MARTÍN SUCRÉ CHAMPSAUR
Ministro

MS/JMVG


JUAN MANUEL VÁSQUEZ G.
Viceministro de Ordenamiento
Territorial

7-2-2019