MUNICPIO DE SONÁ
CONCEJO MUNICIPAL DE SONÁ
Provincia de Veraguas, República de Panamá.

ACUERDO N.º 17
(De 26 de marzo de 2024)
"Por la cual se Aprueba el Plan Local de Ordenamiento Territorial (PLOT) del distrito de Soná"

EL CONCEJO MUNICIPAL DE DISTRITO DE SONÁ, EN USO DE SUS FACULTADES LEGALES Y,

CONSIDERANDO:

Que la Constitución Política de Panamá, en su Artículo No. 233, faculta a los municipios de la República para ordenar el desarrollo de su territorio, y que en su Artículo No. 242 atribuye al Concejo Municipal la expedición de acuerdos municipales.

Que la Ley No. 6 de 2006, en su Capítulo V, establece que el ordenamiento territorial se llevará a cabo mediante un sistema jerarquizado de planes, siendo el plan local competencia de las autoridades urbanísticas locales, es decir, de los municipios.

Que el Decreto Ejecutivo No. 23 del 16 de mayo de 2007, que regula la Ley No. 6 de 2006, establece en su Artículo No. 1 que, compete a los municipios "*asumir gradualmente una participación creciente en todas las tareas relacionadas con el ordenamiento territorial*".

Que los habitantes del distrito de Soná solicitan un crecimiento ordenado, y que los centros poblados del distrito requieren una intervención urgente, que ofrezcan una alta calidad, garantizada por servicios urbanos adecuados; armonía de usos y actividades; conservación de recursos naturales; y más abundancia de equipamientos y espacios públicos.

Que se llevó a cabo un amplio proceso participativo en el **PLOT**, mediante la elaboración de talleres participativos, en los cuales se contó con la asistencia sostenida de representantes de los principales gremios de ingeniería, construcción, arquitectura, empresa y academia, así como miembros de la sociedad civil y representantes tanto del gobierno nacional como del municipal.

Que en 20 de septiembre de 2023 se presentó la propuesta del Plan Local de Ordenamiento Territorial luego de un proceso de Consulta y Exposición Pública, tal y como se establece en la Ley y su Reglamento, misma que se expuso de manera presencial y a través de medios digitales, producto de lo cual se recolectó y atendió un vasto número de observaciones a los trabajos.

Que se atendieron todas las preguntas y consultas del proceso participativo, y en especial la Consulta Pública, así como se realizaron modificaciones sugeridas al Plan para enriquecerlo.

Que la Junta de Planificación Municipal participó en el proceso de elaboración del Plan, tal y como señala la Ley 14 de 2015, mediante reuniones, talleres e intercambio de opiniones e información, tal y como consta en la nota No DVOT-042-2024 del 1 de febrero de 2024.

Que, con fundamento en lo anteriormente expuesto,

ACUERDA:

ARTÍCULO ÚNICO: APROBAR el **Plan de Ordenamiento Territorial (PLOT)** del Distrito de Soná con el tenor siguiente:

TÍTULO 1. GLOSARIO, OBJETO Y ALCANCE

Artículo 1. Glosario de términos

Acción urbanística: Es la parcelación, urbanización y edificación de inmuebles. Cada una de estas acciones comprende procedimientos de gestión y forma de ejecución, en concordancia con lo establecido en el plan local y en las normas urbanísticas.

Altura de edificación: Se entiende por altura de edificación, la dimensión vertical del edificio. Su medición se efectúa de acuerdo con las reglas establecidas en la presente norma. Con carácter general, se expresa mediante metros totales hasta el punto más alto de la edificación.

Altura máxima de edificio: Altura máxima permitida para una edificación contabilizando los niveles a construir desde el nivel 0 (nivel de rasante) en planta baja, hasta el último piso construido, independientemente de la superficie (m2) de dicho nivel. Esta medición no incluye las alturas de torres de elevadores o tanques de reserva de agua o el número de pisos por debajo de la rasante, es decir, los sótanos.

Área mínima de lote: Es la establecida en las normas particulares como unidad mínima para la edificación.

Área de ocupación máxima de lote: Se refiere a la superficie máxima que se permite construir en relación con el tamaño del lote total.

Área bajo riesgos naturales: Se denomina zonas de riesgo a todas aquellas que se encuentran expuestas a eventos naturales, en especial, considerando los riesgos de inundación fluvial, es decir, por desbordamiento de los ríos, y/o quebradas.

Área de protección de los recursos hídricos: área designada o delimitada en la que se implementan medidas especiales para proteger la calidad y la disponibilidad de los recursos hídricos, como ríos, lagos, acuíferos y otras fuentes de agua.

Área libre restante del lote: Se refiere al espacio abierto y no techado que queda disponible en un lote después de que se ha utilizado una parte para la construcción de edificaciones u otras infraestructuras.

Área verde mínima: Área destinada a la siembra de vegetación arbórea, arbustiva y tapizante; su superficie debe ser siempre suave y permeable dentro de un lote.

Áreas naturales distritales: Se refiere a áreas naturales protegidas a nivel distrital que poseen características ambientales, ecológicas o paisajísticas destacadas. Estas áreas son designadas y gestionadas por las autoridades locales con el fin de conservar y proteger los recursos naturales y promover el disfrute de la naturaleza por parte de la comunidad.

Áreas protegidas: Se refiere a áreas para la conservación y protección con características naturales, culturales o históricas significativas. Estas áreas son establecidas con el objetivo de preservar y mantener la integridad de los ecosistemas, la biodiversidad, los recursos naturales y los valores culturales.

***Autoridad Urbanística*:** Las autoridades urbanísticas son el Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial y el Municipio, cada uno dentro de la esfera de su competencia, debido a los intereses nacionales, regionales y locales, presentes en el campo del ordenamiento territorial para el desarrollo urbano.

Bosques de protección: Aquellos que sean considerados de interés nacional o regional para regular el régimen de las aguas; proteger cuencas hidrográficas, embalses, poblaciones, cultivos agrícolas, obras de infraestructura de interés público, prevenir y controlar la erosión y los efectos perjudiciales de los vientos, albergar y proteger especies de vida silvestre; o contribuir con la seguridad nacional.

***Bienes de Importancia Cultural (BIC)*:** Se refiere a las edificaciones, monumentos y/o sitios arqueológicos que tienen un valor histórico, artístico o arqueológico y son importantes para la historia y memoria colectiva.

Certificación de Uso de Suelo (CEUS): Es el certificado inicial que emite la Autoridad Urbanística para cualquier lote a desarrollar localizado dentro del ámbito territorial de

competencia del Plan Local de Ordenamiento Territorial, que indica la normativa vinculante del PLOT aplicable a la propiedad.

***Cesiones**:* Se refiere a la transferencia de los derechos de uso y propiedad que deben hacer los propietarios a la autoridad local de espacios públicos, infraestructuras y servidumbres.

Código: También conocido como Norma de Desarrollo Urbano, es la herramienta que se utiliza para regular todo el suelo del distrito, no pudiendo existir dos códigos diferentes en el mismo espacio, para la regulación de los usos del suelo a nivel local, y que sirve para la determinación general de las actividades o usos permitidos; complementarios; y prohibidos, así como las condiciones de urbanización y construcción, y la regulación de otras características de los usos y actividades.

***Cuadra o manzana**:* Espacio urbano edificado o destinado a la edificación, generalmente ortogonal, que está delimitado en todos sus costados por calles, elementos naturales o espacios públicos (ríos, costas, manglares, parques).

Densidad: Es la relación entre el número de habitantes por unidad de superficie.

***Densidad bruta**:* Se refiere a la cantidad de personas que se encuentran en un área determinada, medida en términos de habitantes por hectárea. Esta considera el área total del terreno.

Densidad neta: Se refiere a la cantidad de personas que se encuentran en un área construida específica, excluyendo los espacios no edificados, como calles, parques u otros terrenos no desarrollados. Esta se enfoca únicamente en el área construida.

***Documento gráfico**: El* documento gráfico es la expresión espacial de la normativa, donde se identifican las zonas y códigos descritos en los artículos y normas, en una serie de planos.

***Equipamiento público**:* Toda instalación, espacio o edificio ubicado sobre una parcela de propiedad pública, que se dedica a ofrecer servicios comunitarios a la población, tales como educación, salud, recreación, cultura, esparcimiento, administración pública, infraestructura, estacionamientos o seguridad.

Esquemas de Ordenamiento Territorial (EOT): Esquema que fija las condiciones básicas de desarrollo en términos de definir el territorio en suelo urbano y rural, la vialidad, los servicios públicos y las normas urbanísticas para obras de parcelación, urbanización y edificación en áreas de diez (10) o más hectáreas que no cuenten con normas de zonificación.

Espacio público: Conjunto de espacios destinados por su naturaleza, uso o afectación a la satisfacción de necesidades urbanas colectivas. Se divide en zonas verdes (incluye parques, plazas y jardines) y aceras apegadas a las vialidades.

Frente de lote: Es la medida de la longitud de su línea de demarcación, paralela a la vía.

Frente mínimo de lote: Se refiere a la medida o dimensión mínima requerida para el ancho del frente de un terreno o lote.

Fondo mínimo de lote: Se refiere a la medida o dimensión mínima requerida para la profundidad de un terreno o lote.

Límite Urbano: Se entiende como límite urbano la línea que se traza en el PLOT y delimita las áreas urbanas y de extensión con el objetivo de proteger los suelos de valor ecológico y rural, entre otros. Esta delimitación permite generar criterios claros para la clasificación del suelo, pues es la base para estructurar la propuesta de tratamiento de borde.

Lindero: Es el límite que forma una línea común que separa o divide dos lotes, o un lote y una servidumbre pública.

Línea de propiedad: Se refiere a la línea que demarca los límites legales de una propiedad o terreno. Esta línea establece la separación entre un terreno y las propiedades adyacentes, y define los derechos y responsabilidades del propietario sobre su propiedad.

***Línea de construcción**:* Es el límite fijado para cada vía pública dentro del cual se permite la ubicación frontal de la planta baja de una edificación, el cual corre paralelo al centro de la vía.

Lote: Superficie de terreno definido por unos límites, registrado debidamente con número de finca y con propietario definido. Los lotes serán soporte de usos, instalaciones y edificación,

en función de la clasificación de los usos de suelo y de la tipología aplicable según la zona en que se ubique; todo ello de acuerdo con las determinaciones realizadas por la presente normativa. Es un área determinada por líneas definidas, cuya superficie ha sido deslindada de las propiedades vecinas, con acceso directo a una o más vías públicas, senderos, o áreas de uso público o comunal.

Mobiliario urbano: Todo elemento construido, de tipo complementario, ubicado en la vía pública o en espacios públicos, de uso público y con propósito de facilitar las necesidades del ciudadano, en especial el peatón, mejorando su calidad de vida y fomentando el uso adecuado de los espacios públicos, así como el de servir de apoyo a la infraestructura y al equipamiento urbano, formando parte de la imagen de la ciudad. Los elementos del mobiliario urbano pueden ser permanentes, móviles, fijos o temporales.

Piso de una edificación: Se refiere a cada una de las divisiones horizontales que conforman una edificación. Cada piso está separado por una losa o estructura horizontal que proporciona soporte y separación entre los diferentes niveles.

Plan Local de Ordenamiento Territorial (PLOT): Instrumento de planificación de alcance municipal para el logro de un desarrollo equilibrado del territorio, en concordancia con los planes nacionales y regionales.

Plan o programa de inversiones: Plan para la ejecución de los proyectos e intervenciones necesarias para la ejecución del Plan de Ordenamiento Territorial. Se expondrán de manera prioritaria la programación de actividades, las entidades responsables, los recursos respectivos y el esquema de gestión, financiación, ejecución y seguimiento de esas iniciativas en concordancia con el plan de inversiones del municipio. Asimismo, se establecieron los mecanismos de coordinación entre el gobierno local y las entidades gubernamentales a nivel nacional para la asignación de recursos para la ejecución de aquellos proyectos de infraestructura y equipamientos que al momento de la aprobación del PLOT, no sean de competencia municipal.

Planta o Piso Alto: Se entiende por planta o piso alto aquel situado por encima de la planta baja.

Planta baja*:* El piso de un edificio accesible desde el nivel de la calle y acera sin necesidad de escaleras o ascensores.

Propietario*:* El dueño de un lote o edificio, o la persona legalmente autorizada para desarrollar, construir o remodelar una propiedad.

Retiro: distancia entre la línea de propiedad y cada uno de los límites de la edificación, medida en cada punto sobre una recta perpendicular a aquella. Los retiros pueden ser frontal, lateral y posterior. Los retiros definen espacios perimetrales del lote donde no se permiten edificaciones, salvo los vuelos de aleros, quiebra soles u otros elementos de protección climática de las fachadas.

Retiro frontal: Distancia desde la línea de propiedad hasta la estructura permanente permitida más cercana, referida al lindero frontal del lote. Dentro del retiro frontal no se permiten proyecciones de losas, ni construcción de otros elementos estructurales, ni estacionamientos, a menos que el código del lote así lo especifique de manera particular. Se permiten elementos protectores no estructurales para la protección de la lluvia y el sol.

Retiro lateral: Distancia desde la línea de propiedad hasta la estructura permanente permitida más cercana, referida a los linderos laterales del lote. Dentro del retiro lateral no se permite proyecciones de losas, ni construcción de otros elementos estructurales, a menos que el código del lote así lo especifique de manera particular.

Retiro posterior*:* Distancia desde la línea de propiedad hasta la estructura permanente permitida más cercana, referida al lindero posterior del lote. Dentro del retiro posterior no se permite proyecciones de losas, ni construcción de otros elementos estructurales, a menos que el código del lote así lo especifique de manera particular.

Servidumbre pública*.* Franja territorial que incluye vías de comunicación o calles de uso público destinada al mantenimiento y a la protección de ríos, playas, acantilados, quebradas, desagües sanitarios y pluviales, energía eléctrica, agua potable y telecomunicaciones.

***Sistema de información territorial**:* Se refiere al conjunto de recursos y tecnologías para recopilar, almacenar, analizar y visualizar datos geográficos y espaciales. Este sistema se utiliza para la gestión de información del territorio.

Suelo urbano: Se corresponde a las áreas del territorio que disponen de las infraestructuras públicas mínimas (redes primarias de energía, abastecimiento de agua, alcantarillado y/o sistema de pozos sépticos) para proporcionar servicios adecuados tanto a la edificación existente como a la prevista por la ordenación urbanística (densificación y/o edificación); así como infraestructura vial con acceso rodado por vías pavimentadas y de uso público.

Suelo urbanizable o de expansión urbana: Se refiere al terreno vacante o sin urbanizar apto para el desarrollo a futuro tanto al interior como exterior de la huella urbana actual.

***Suelo de desarrollo diferido**:* Área que en los planes se identifica como de condiciones morfológicas adecuadas, pero que no cuenta con infraestructura física ni social circundante a las zonas urbanizables o edificables de la ciudad para el desarrollo futuro.

***Suelo de desarrollo prioritario**:* Área que en los planes se identifica por estar servida de infraestructura básica y condiciones morfológicas adecuadas, aptas para un desarrollo inmediato.

***Suelo de protección ambiental**:* Corresponde al terreno de protección ambiental, y está constituido por aquellas áreas que se excluyen de posibles procesos de urbanización en razón a la protección de los servicios ambientales que prestan y de sus valores naturales, productivos, culturales, y de protección, y la existencia de limitaciones derivadas de la protección frente a riesgos naturales.

***Suelo rural**:* Comprende los terrenos de carácter rural por su valor para las actividades agrícolas, ganaderas y forestales, que se clasifiquen dentro del PLOT, de este modo por no resultar conveniente o necesaria su transformación urbanística en las circunstancias actuales y previsibles en el horizonte temporal del Plan.

***Suelo bajo riesgos naturales**:* Se denomina zonas de riesgo a todas aquellas que se encuentran expuestas a eventos naturales, en especial, considerando los riesgos de aumento del nivel del mar, incendios forestales e inundaciones fluviales por desbordamiento de los ríos, arroyos y/o quebradas.

***Unidad Administrativa de Planificación y Ordenamiento Territorial (UAPOT)**:* Es la unidad administrativa a nivel municipal encargada de implementar y administrar el PLOT, y de llevar a cabo todas las atribuciones que la ley le confiere a nivel municipal para el desarrollo urbano y el ordenamiento territorial del distrito.

***Unidades Territoriales Turísticas**:* Las Unidades Territoriales Turísticas (UTT) son áreas delimitadas dentro del territorio del distrito que se caracterizan por concentrar actividades turísticas y tienen potencial de crecimiento sostenible. Deberán tener un tratamiento especial en la zonificación y podrán estar reguladas por instrumentos específicos normativos como por ejemplo un Plan Parcial.

***Uso del suelo**:* Propósito específico, destino o actividad que se le da a la ocupación o empleo de un terreno. Es el destino o empleo dado a un terreno, piso o construcción por la actividad que se desarrolla en cuanto a clase, forma o intensidad, de su aprovechamiento.

Usos complementarios: Son los que se añaden para complementar o perfeccionar, permitiendo integrar mejor el uso principal señalado de una zona.

Usos permitidos: Son los que ocupan el mayor porcentaje de uso del suelo del polígono con respecto a otras actividades y por lo tanto es la que tiene prioridad para establecerse dentro de la categoría correspondiente.

Usos prohibidos: Son los que no se permiten dentro de una zona o polígono por ser incompatible con los usos permitidos y complementarios.

***Zonificación**:* División territorial de un centro urbano o un área no desarrollada, con el fin de regular los usos del suelo por áreas de uso homogéneas.

***Zonificación primaria**:* La zonificación primaria o clasificación, es la primera división del suelo en zonas o sectores, respetando las zonificaciones de los espacios gestionados por

organismos de carácter nacional, y clasifica el suelo urbano, urbanizable, de protección, rural y bajo riesgos naturales.

Zonificación secundaria: La zonificación secundaria o calificación, consiste en la subdivisión de las zonas identificadas en la clasificación, en categorías de uso y subcategorías de intensidad del uso.

Artículo 2. Objeto

El objeto es el ordenamiento territorial del Distrito, mediante la ejecución y gestión del ***Plan Local de Ordenamiento Territorial*** (PLOT), con el fin de mejorar el desarrollo sostenible del distrito, y brindar calidad de vida a los residentes y visitantes, a través de la provisión de servicios urbanos adecuados; armonía de usos y actividades; conservación de recursos naturales; y abundancia de equipamientos y espacios públicos.

Artículo 3. Alcance

El PLOT, incluyendo las normas que lo contempla, son de obligatoria aplicación en el distrito de Soná y es subrogatorio de todas las normas urbanísticas anteriores, referente a zonificación, urbanización y cualesquiera otras disposiciones que establezcan medidas sobre el territorio del distrito de Soná.

Las disposiciones del presente acuerdo prevalecerán sobre cualquiera otra que verse sobre la materia en el Distrito, salvo las excepciones que se establezcan en esta norma.

Artículo 4. Ámbito de aplicación

La presente normativa es aplicable al territorio definido como Distrito de Soná, considerando como tal no solamente el suelo, sino también el espacio aéreo ocupado por la volumetría de los edificios, y comprende el área urbana, rural, ambiental, la franja marino-costera, la franja de baja mar y el territorio insular existente. Excepto las áreas protegidas que son parte del Sistema Nacional de Áreas Protegidas (SINAP), mismas que las gestiona el Ministerio de Ambiente (MIAMBIENTE).

Artículo 5. Principios Rectores

El PLOT se basa en los siguientes **principios rectores:**

(i) Sostenibilidad: Implementar modelos de desarrollo sostenible, para asegurar servicios ambientales, y garantizar el respeto al ambiente.

(ii) Prevención y resiliencia: Asegurar políticas y estrategias de reducción de riesgos ante desastres naturales, para la protección de la población y la infraestructura de servicios más vulnerables.

(iii) Accesibilidad y movilidad: Priorizar un modelo de accesibilidad y movilidad integral, universal y sostenible de transporte público, e infraestructuras que integren las áreas más densamente pobladas con el sistema de espacios públicos e infraestructuras para servicios públicos y privados.

(iv) Cumplimiento de la normativa: Asegurar mecanismos de exigibilidad con la participación y vigilancia de las comunidades.

(vii) Articulación y consenso: Ordenar el territorio con la colaboración y acción conjunta, y la participación de todos los actores, tomando en cuenta las necesidades de los integrantes del distrito. Articular las distintas administraciones con responsabilidad sobre el territorio del distrito, coordinando los esfuerzos entre todas ellas.

(viii) Autonomía Municipal: Para cumplir con los objetivos, acuerdos y los actos que derivan de la implementación del PLOT, el gobierno local gozará de las garantías para ejercer sus competencias, sin la intervención de otras instancias de gobierno, salvo aquellas que se establezcan para la coordinación, cooperación y colaboración de acuerdo con las leyes vigentes sobre la materia,

(ix) Participación ciudadana: Lograr un proceso sostenido de involucramiento de la ciudadanía, a través de los procesos de consulta para la implementación de todos los programas, proyectos y planes del distrito, lo cual debe significar igualmente un rol protagónico para los actores sociales dentro de la planificación y ejecución del PLOT.

Interpretación.

Las Normas del PLOT se interpretarán atendiendo a su contenido y con sujeción a los objetivos y finalidades expresados en el documento y sus anexos.

En caso de discrepancia entre la norma del presente Acuerdo y los anexos, prevalecerá la norma, y en caso de discrepancia entre documentos gráficos (mapas, figuras) y texto, tendrá prioridad el texto.

En la interpretación de los códigos o normativa, prevalecerán como criterios aplicables aquellos que resulten más favorables al Modelo Territorial Consensuado (MTC); a los mayores espacios públicos; al menor deterioro del ambiente natural, del paisaje y de la imagen urbana; y al interés más general de la colectividad.

Documentación.

Forman parte integral del Plan Local de Ordenamiento Territorial los anexos documentales, los cuales se detallan a continuación:
ANEXOS DOCUMENTALES:
ANEXO 1 Plan Local de Ordenamiento Territorial del Distrito de Soná (PLOT)

ANEXOS OPERATIVOS:
ANEXO 2 Fichas Normativas
ANEXO 3 Documento Gráfico de Zonificación

Plan Local de Ordenamiento Territorial PLOT.

El Plan Local de Ordenamiento Territorial es un instrumento normativo que refleja el Modelo Territorial Consensuado para el Distrito, que regula los usos, el espacio público y los equipamientos de su territorio, que incluye el modelo de gestión, los proyectos del Plan Estratégico de Turismo, el Programa de Inversiones, y la definición del tiempo de las acciones que las entidades públicas y privadas deben realizar.

Los contenidos del **Plan Local de Ordenamiento Territorial** son los siguientes:
(i) Zonificación primaria: clasificación del suelo.
(ii) Zonificación secundaria: la calificación del suelo.
(iii) Unidades Territoriales Turísticas
(iv) Programa de Inversiones
(v) Sistema de información territorial.
La zonificación se concreta en los códigos o normas de desarrollo urbano que se establecen para todo el territorio del Distrito.

Según el artículo 2 de la Ley N°6 de 2006, "*El ordenamiento territorial para el desarrollo urbano es la organización del uso y la ocupación del territorio nacional y de los centros urbanos, mediante el conjunto armónico de acciones y regulaciones, en función de sus características físicas, ambientales, socioeconómicas, culturales, administrativas y político-institucionales, con la finalidad de promover el desarrollo sostenible del país y de mejorar la calidad de vida de la población*".
Artículo 12. Los planes de ordenamiento territorial para el desarrollo urbano tendrán los siguientes objetivos fundamentales... 3. La clasificación del suelo en urbano, rural y de expansión urbana. 4. La determinación de los espacios abiertos, las zonas verdes, las áreas de conservación y protección ambiental, así como de las áreas de riesgos...

La resolución N°732 establece los requisitos y procedimientos para la elaboración y tramitación de los Planes y Esquemas de Ordenamiento Territorial para el desarrollo urbano y rural, a nivel local y parcial, adicionando criterios para la gestión integral de riesgos de desastre y adaptación al cambio climático, que permitan un desarrollo sostenible.
Artículo 14, las consideraciones mínimas que deben tener los planes locales de ordenamiento territorial para el desarrollo urbano son las siguientes: ... 2. Delimitación de área de posible expansión, de desarrollo diferido y prioritario, así como la identificación de aquellas áreas de asentamiento informal para incorporarlas a la estructura urbana. 3. Definición de usos del suelo, y sus densidades e intensidades. 4. Delimitación de espacios

abiertos de uso público, destinados a áreas recreativas y de conservación. 5. Localización de áreas de protección, de conservación ambiental, y de zonas vulnerables a desastres. 6. Localización de áreas de conservación del patrimonio histórico, arquitectónico y cultural. 7. Trazado, jerarquización y nomenclatura de la red vial y transporte urbano a nivel local, existente y de desarrollo futuro.

TÍTULO 2. LOS CÓDIGOS DISTRITALES Y SU REGLAMENTACIÓN

CAPÍTULO 1. OBJETO Y ZONIFICACIÓN

Objeto

Los Códigos Distritales son la herramienta del PLOT para regular los usos de suelo de todo el distrito, y sirve para la determinación de las actividades primarias o permitidas, complementarias y prohibidas, así como las condiciones de urbanización y construcción donde se permiten, y la regulación de otras características de los usos y actividades en el territorio.

CAPÍTULO 2. EL DOCUMENTO GRÁFICO

El Documento Gráfico

El Documento Gráfico es la expresión espacial del PLOT, y representa la zonificación primaria y secundaria propuesta, con sus respectivos códigos, que se traducen en una clase (Suelo Urbano, Suelo Urbanizable, Suelo de Protección, Suelo Rural y Suelo bajo Riesgos), categoría y subcategoría, sobre una serie de mapas.

La Serie de Mapas tiene las siguientes características: a) integrada por mapas de igual escala, proyección, formato y especificaciones; b) cubre toda o una parte de un área nacional, regional, subregional o local; c) los límites de una serie se determinan por el área que cubren las hojas periféricas.

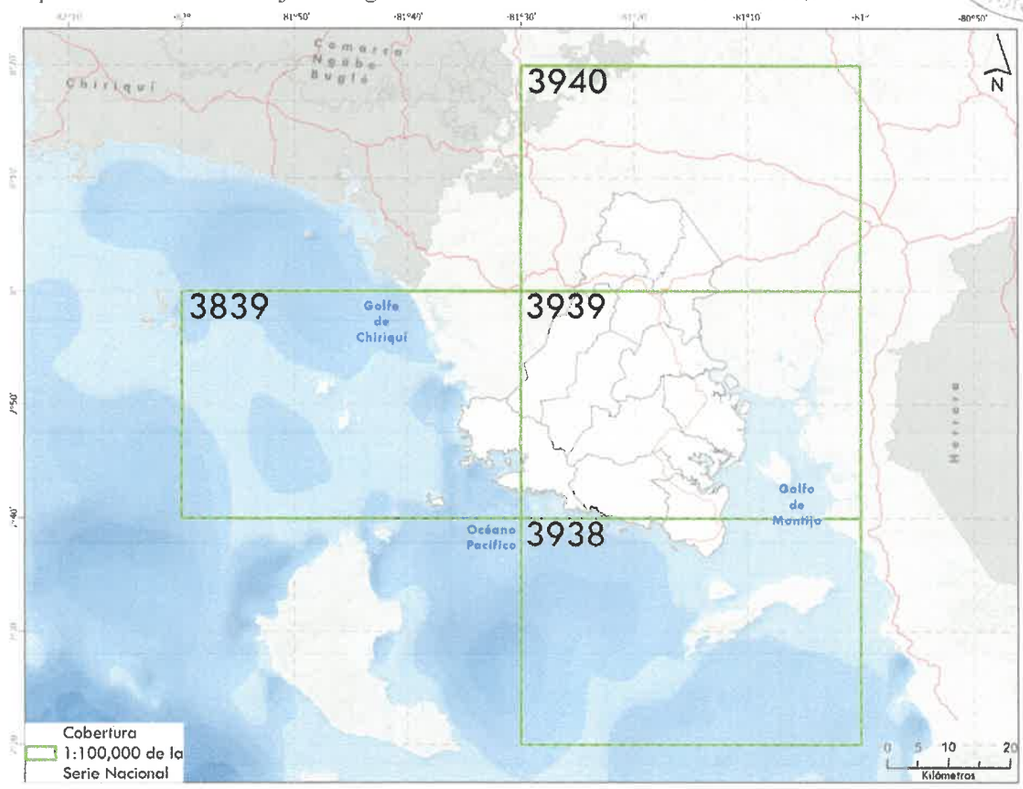
Este instrumento, se presenta como el Anexo 3, y se corresponde con la guía para el otorgamiento de los Certificados de Usos del Suelo, requisito indispensable para la construcción de obras en el distrito.

El documento gráfico de Soná está basado en las cartas topográficas de la Serie Nacional, que son propiedad intelectual del Instituto Geográfico Nacional "Tommy Guardia" (IGNTG) de la República de Panamá. De ahí se ha retomado la malla de recuadros en escalas 1:100,000; 1:50,000 y, 1:5,000.

Está organizado en 20 mapas, que corresponden con cuadrantes de tres tamaños distintos, que representan el detalle de la zonificación en el distrito de Soná. Las escalas cartográficas empleadas son 1:100,000 para todo el territorio municipal, y de utilidad para la identificación de los usos para las zonas rurales y del ámbito natural que tienen menor intervención humana, por lo que la zonificación es más general; 1:50,000, para un acercamiento a las características específicas a nivel corregimiento, y 1:5,000 para la huella urbana existente y zonas prioritarias para el desarrollo urbano.

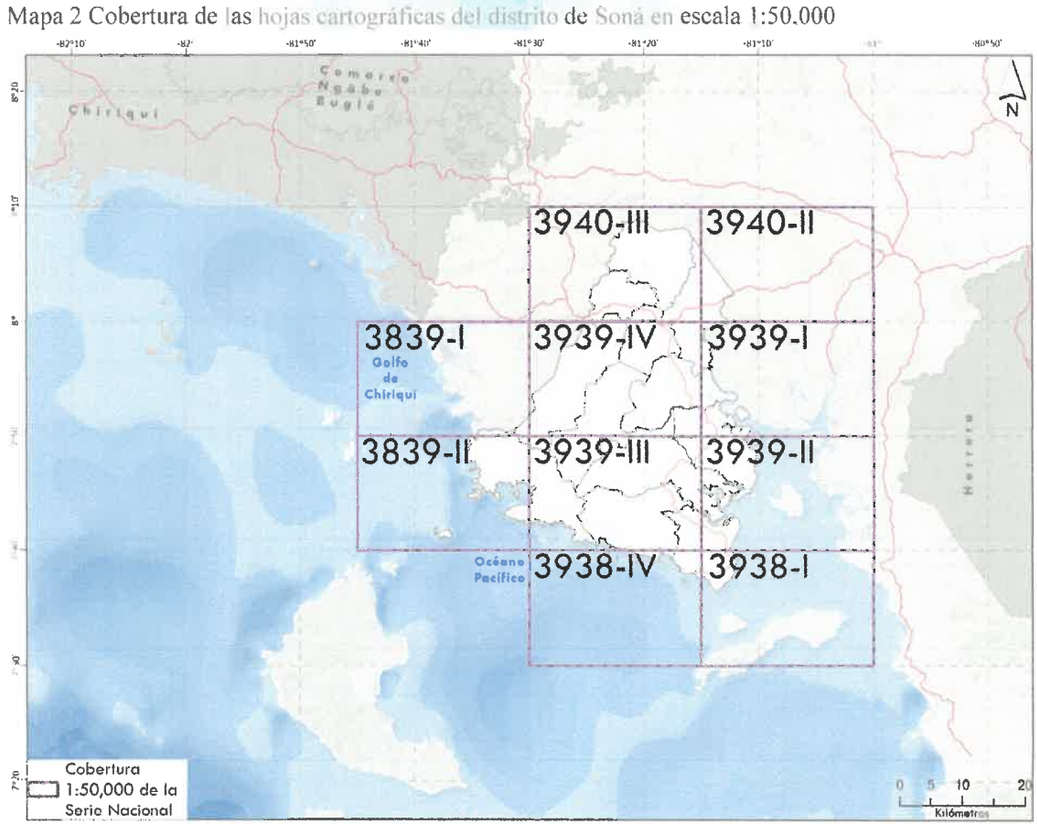
Las hojas con escala 1:100,000 *"Distrital"* son cuatro, y su nomenclatura corresponde con un número entero de 4 dígitos asignado por el IGNTG: **3839, 3940, 3939 y 3938** y que cubren las áreas del distrito de Soná representadas a continuación:

Mapa 1 Cobertura de las hojas cartográficas del distrito de Soná en escala 1:100,000



En el caso de la escala 1:50,000 “Corregimiento”, se compone de una referencia numérica de cuatro dígitos (que provienen de la escala 1:100,000) y un número romano que puede ser **I, II, III** o **IV** y que sigue el sentido de las manecillas del reloj o de un plano cartesiano. La cartografía del distrito de Soná en esta escala quedará constituida en el documento gráfico por diez hojas, como se muestra a continuación:

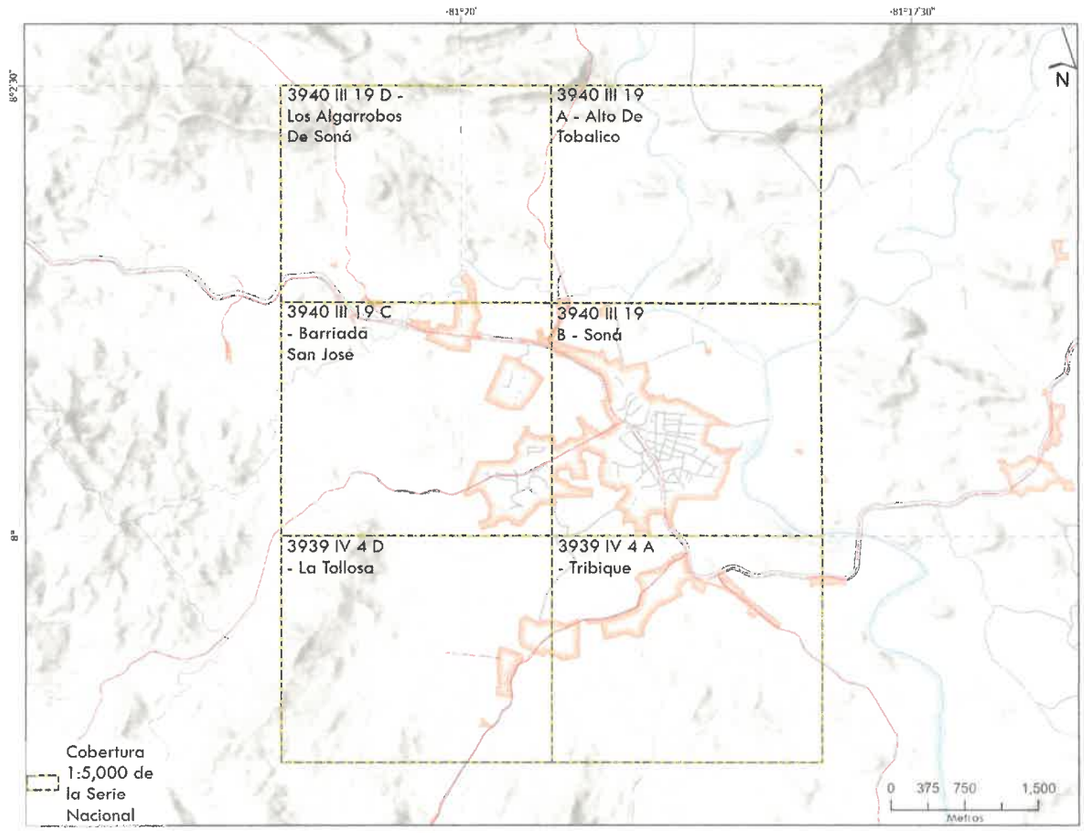
Mapa 2 Cobertura de las hojas cartográficas del distrito de Soná en escala 1:50,000



Finalmente, el IGNTG ha asignado una clave y un nombre a las hojas cartográficas que se emplean a nivel nacional en la escala 1:5,000 y que contienen algún asentamiento reconocido como urbano. En el caso del distrito de Soná, son seis cartas, enlistadas a continuación:

Clave de hoja	Nombre de hoja
3940 III 19 D	Los Algarrobos de Soná
3940 III 19 A	Alto de Tobalico
3940 III 19 C	Barriada San José
3940 III 19 B	Soná (ciudad)
3939 IV 4 D	La Tollosa
3939 IV 4 A	Tribique

Mapa 3 Cobertura de las hojas cartográficas urbanas del distrito de Soná en escala 1:5,000



Modificación del Documento Gráfico o de parámetros de códigos o normativas

Cualquier cambio o modificación del Documento Gráfico se entiende que es un cambio al PLOT y por lo tanto está sujeto a lo que señala la Ley 6 de 2006 sobre el tema, en particular los artículos 18 y 26 y demás normativas vigentes sobre la materia, según se describe en el siguiente artículo.

Dado lo anterior no se permitirán cambios o modificaciones por lotes.

Se exceptúa de lo anterior, los lotes con código del suelo urbanizable, ya que una vez se desarrollen los proyectos de urbanización y construcción en la clase de suelo correspondientes, pasarán a ser código de suelo urbano con sus correspondientes categorías y subcategorías, aplicando la normativa, disposiciones generales y particulares que le corresponden.

Los proyectos de urbanización del código de suelo urbanizable deberán ser presentados a la Unidad Administrativa de Planificación y Ordenamiento Territorial (UAPOT) para su revisión y aprobación, y su uso de suelo debe tener coherencia con lo señalado en el PLOT. La UAPOT será la autoridad encargada de actualizar los códigos en el Documento Gráfico.

Cualquier solicitud de cambio de parámetros de códigos o normas de desarrollo urbano de cualquier proyecto o desarrollo se acogerá al procedimiento aquí descrito.

Procedimiento para solicitar cambios o modificaciones

De conformidad con lo que establece el artículo 2 de la Ley 14 de 2015, la Junta de Planificación Municipal emitirá la opinión técnica necesaria, para que la autoridad urbanística local apruebe o nieguen los cambios o modificaciones del plan de su competencia, incluyendo los cambios de zonificación o uso de suelo, o cambios a parámetros de desarrollo establecidos en los códigos. Esa opinión técnica será remitida a la autoridad urbanística local mediante un informe técnico y tendrá carácter vinculante.
La autoridad urbanística local emitirá una resolución motivada, debidamente respaldada, mediante el informe técnico de la Junta de Planificación Municipal, dentro de los treinta días siguientes a su presentación.

Para los cambios o modificaciones, serán requisitos indispensables los parámetros siguientes:

1. Que todo cambio de zonificación o de uso de suelo deberá ser integral o formar parte de algún plan especial o parcial y concordante con lo establecido en el plan local.
2. Que las solicitudes deberán incluir los estudios técnicos pertinentes de la acción urbanística por realizar.
3. Que se haya realizado una consulta pública, la cual se llevará a cabo en la comunidad que será afectada, bajo la coordinación de la junta comunal y en un horario en el que la comunidad tenga capacidad para participar y expresar su opinión. El resultado de esta consulta será vinculante, por lo menos, en uno de los votos que emitirán los representantes de la sociedad civil ante la Junta de Planificación Municipal.
4. Que existan o estén proyectados, a corto plazo, los servicios públicos requeridos, como vialidad, transporte, alcantarillado, acueducto, drenaje, suministro de energía eléctrica y áreas de servicios educacionales, de recreación, y otros que exija la nueva zonificación o cambio de uso del suelo.
5. Los cambios o excepciones en requisitos de estacionamientos o en retiros laterales o posteriores para un proyecto en particular no requerirán la realización de una consulta pública, pero sí deberán contar con la aprobación de la Junta de Planificación Municipal para que sea posible la aprobación por la autoridad urbanística local.

CAPÍTULO 3. UNIDADES TERRITORIALES TURÍSTICAS (UTT)

Definición

Las Unidades Territoriales Turísticas (UTT) son áreas delimitadas dentro del territorio del distrito que se caracterizan por concentrar actividades turísticas y tienen potencial de crecimiento sostenible, sujetas a un tratamiento especial en la zonificación.
Las UTT están delimitadas en el Documento Gráfico del PLOT, y se regularán mediante Planes Parciales. Hasta tanto no haya planes parciales aprobados, se aplicarán las normas del PLOT.

Clasificación de las Unidades Territoriales Turísticas

Las UTT se clasifican de la siguiente manera de acuerdo con las actividades y vocación de desarrollo:

a) **Unidades Territoriales Turísticas de uso intensivo:** Áreas de turismo vivencial correspondiente a la cabecera municipal con una concentración importante de la planta turística como hoteles, restaurantes, cafeterías y bares, comercio, etc.
b) **Unidades Territoriales Turísticas de usos semi-intensivo:** Áreas de agroturismo y turismo rural; para el desarrollo turístico de fincas cafetaleras, hortofrutícolas, y ganaderas. Buscan la promoción del turismo con el desarrollo de las explotaciones, con una oferta de alojamiento restauración de bajo impacto, donde se incluyan estancias y hoteles rurales, y una oferta complementaria de paseos a caballo, bicisendas y senderismo, entre otras.
c) **Unidades Territoriales Turísticas de Playa:** Áreas costeras de uso recreativo que pueden integrar zonas con diferentes características como playas, ensenadas, playas rocosas, acantilados, esteros, etc. para un desarrollo sostenible para servicios

turísticos de alojamiento y restauración, zonas de conservación ambiental y áreas para infraestructuras y servicios turísticos complementarios (surf, pesca, buceo, etc. en función de las particularidades identificadas)

d) **Unidades Territoriales Turísticas Ambientales o de uso extensivo:** Áreas de ecoturismo vinculadas a zonas ambientales de alto valor ecológico, asociadas con Áreas Protegidas. En estas áreas no se podrán construir edificaciones, sino crear actividades como el senderismo, aguas termales, observación de la naturaleza, etc. de bajo impacto, y actividades compatibles con la capacidad de carga y la conservación de los ecosistemas.

Las Unidades Territoriales Turísticas del Distrito

Las UTT identificadas en el Distrito de Soná corresponden a las siguientes:

1. Feria de Soná (intensivo)
2. Centro Urbano de Soná (intensivo)
3. Santa Catalina (playa)
4. Arrimadero (playa)
5. Bahía Honda (extensivo)
6. Mirador Lovaina (extensivo)
7. Playas Catibito, Lagarto y Catibón (extensivo)
8. Humedales del Río San Pablo (extensivo)
9. Parque Nacional Isla Coiba (extensivo)

CAPÍTULO 4. SOBRE LOS ESQUEMAS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL (EOT)

Esquemas de Ordenamiento Territorial.

A partir de la aprobación del PLOT no serán aceptados los ESQUEMAS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL (EOT) para el desarrollo de urbanizaciones o cualesquiera tipos de desarrollo urbanístico, por lo que la Dirección de Ingeniería Municipal y la Junta de Planificación Municipal, NO podrán recibir ni aprobar, ni otorgar anteproyectos o permisos de construcción o cualquier tipo de permiso que le permita ejecutar el citado instrumento.

Transitoriedad

Los EOT que hayan sido aprobados por el MIVIOT antes de la entrada en vigor del PLOT, pero que aún no hayan comenzado la construcción del proyecto, tendrán dos (2) años para iniciar el proyecto, de lo contrario, deberán apegarse a la normativa del PLOT vigente asignada para el sitio donde se encuentra el EOT.

Los EOT que hayan sido aprobados por el MIVIOT, dentro de un plazo máximo de seis (6) meses a partir de la entrada en vigor del PLOT, pero que aún no estén aprobados por el Municipio, ni que se le haya emitido ningún tipo de permiso de construcción, después de la entrada en vigencia del PLOT, serán revisados por la Dirección de Obras y Construcciones. La revisión estará dirigida a que el proyecto se ajuste a las modificaciones propuestas a las normativas del PLOT en lo siguientes parámetros:

(i) La incorporación a la trama vial existente, procurando integrarlos por más de 2 puntos de conexión a los diversos sectores de la ciudad, disminuyendo la saturación de la vialidad primaria por medio de la conformación de mallas viales.

(ii) La consideración en cada parcelación de los equipamientos de ámbito primario.

(iii) La dotación eficiente y sostenible de los servicios básicos de infraestructura, especialmente los sistemas de alcantarillado sanitario y pluvial, y el tratamiento de aguas y residuos.

(iv) La preservación del ambiente, incluyendo la no afectación a las cuencas hidrográficas y riesgos naturales,

(v) La dotación de áreas verdes y espacios públicos.

TÍTULO 3. ZONIFICACIÓN Y NORMAS PARTICULARES

CAPÍTULO 5. LA ZONIFICACIÓN PRIMARIA

Objeto

Esta clasificación se presenta de forma gráfica y descriptiva, mediante subdivisiones del territorio, según lo establecido en el artículo 2 de la Ley N°6 de 2006 y articulo 14 de la Resolución N°732 que establece los requisitos y procedimientos para la elaboración y tramitación de los Planes de Ordenamiento Territorial, según su función:

- Suelo urbano: áreas que disponen de las infraestructuras mínimas para proporcionar servicios adecuados a la edificación y los habitantes.
- Suelo de Expansión urbana: suelo vacante o sin utilizar apto para el desarrollo futuro, tanto al interior como exterior de la huella urbana actual, y que cumple con las necesidades de crecimiento.
- Suelo de protección ambiental: suelo de protección ambiental y sus valores productivos, culturales y frente a riesgos antropológicos y naturales.
- Suelo rural: terrenos de carácter rural por su valor para actividades agrícolas, ganaderas y forestales.
- Suelo bajo riesgos: Corresponde a las zonas de riesgo que se encuentren expuestas a eventos naturales, principalmente considerando riesgos de deslizamientos e inundaciones fluviales ocasionadas por desbordamiento de los ríos, arroyos y/o quebradas.

CAPÍTULO 6. LA ZONIFICACIÓN SECUNDARIA

Objeto

La zonificación secundaria o calificación del suelo consiste en la subdivisión del territorio, en categorías de uso: residencial, mixto, comercial, industrial, equipamientos públicos, zonas verdes, infraestructuras, entre otros; y subcategorías que se definen por la intensidad, como, por ejemplo, edificación en media altura y baja, entre otras.

CAPÍTULO 7. CLASIFICACIÓN Y CONDICIONES PARTICULARES DEL SUELO URBANO

Objeto

En el suelo urbano se regulan las actividades de construcción, considerando los usos, alturas, parcelas o lotes mínimos, retiros, y estacionamientos, entre otros. El código para el suelo urbano define en primer lugar los parámetros urbanos que se regulan: lote mínimo, frente mínimo, fondo mínimo, ocupación máxima de la edificación, altura máxima, retiros, estacionamiento y acera mínimos.

Códigos

CLASE	CATEGORÍA		SUBCATEGORÍA	
	CÓDIGO	NOMBRE	CÓDIGO	NOMBRE
Suelo Urbano	BIC	Patrimonial y conservación arqueológica	BIC	Bien de Interés Cultural
			CHM	Centro histórico - Mixto
	R	Residencial	R1A/ R1A*	Residencial de altura baja A
			R1B/ R1B*	Residencial de altura baja B
	M	Mixto	M1	Mixto de altura baja
			M2	Mixto de altura media
			UECT1	Suelo Ecoturístico de media densidad
	C	Comercio y Servicios	C1	Comercio vecinal o barrial
			C2	Comercio urbano
			CT3	Comercio turístico
	IL	Industria Ligera y Productivo	I1	Industrial
	P	Parques y Áreas Verdes Urbanas	PU	Parque urbano
			PV	Parque vecinal
			PL	Plaza
			AV	Áreas verdes

CLASE	CATEGORÍA		SUBCATEGORÍA	
	CÓDIGO	NOMBRE	CÓDIGO	NOMBRE
	EP	Equipamiento Público	EP	Equipamiento público
	I	Infraestructuras urbanas	TA	Transporte aéreo
			TT	Transporte terrestre
			ESU	Equipamiento de servicio urbano
			ISP	Servidumbre peatonal
			ISV	Sistema vial
			TM	Transporte marítimo

Disposiciones Generales

1. **Lotes: Superficie Mínima, Retiros, Servicios Públicos**
   a. Los lotes que no cumplan con el área mínima exigida serán considerados casos especiales. Los propietarios podrán someter a consideración de la autoridad urbanística local tolerancias en retiros laterales y de fondo de manera justificada y sin que altere la imagen urbana del sector. No se aceptarán solicitudes de cambio en los retiros de frente ni en la altura de la edificación.
   b. Si el lote tiene forma irregular o con frente menor a lo que especifica la norma, se permitirá un retiro lateral mínimo de 1.20 M.
   c. La superficie del lote priva sobre el frente y fondo.
   d. Los lotes deberán estar conectados al sistema de agua potable y al sistema público de recolección de aguas servidas. En los casos en que no se cuente con sistema público de recolección de aguas servidas, se deberá contar con un sistema de tratamiento de aguas servidas dentro del lote, de acuerdo con las normas vigentes. Los sistemas de tratamiento de aguas servidas deberán descargar a un campo de infiltración o pozo ciego y no directamente a los cursos de agua existentes.
   e. El área verde dentro de los lotes deberá mantenerse con paisajismo y deberá localizarse en los frentes y laterales, de manera tal que puedan ser vistos desde la calle.
   f. En lotes con más de un frente de vía y lotes en esquina, se adoptará el retiro frontal establecido para cada vía.
   g. En el caso de lotes que tengan dos códigos de zonificación, se aplicará alguno de los casos siguientes:
      i. El desarrollo proporcional de cada código de zonificación en función del área que ocupa;
      ii. La adopción del código de zonificación que represente la mayor proporción del lote; ó
      iii. La adopción del código de zonificación indicado en el frente del lote.
   h. El estacionamiento no está incluido en el área de ocupación, siempre y cuando se mantenga el área verde mínima exigida.
   i. En los casos en que se permita el adosamiento, se deberá contar con la aprobación del propietario vecino.
2. **Densidad:**
   a. La densidad neta se aplicará sobre el área neta del lote en los códigos de zonificación donde se indique. El cálculo de población para una determinada densidad neta máxima permitida se hará de acuerdo con lo establecido en la Resolución 32 -2019 de MIVIOT o la que esté vigente.
   b. La cantidad de habitaciones de hospedajes y hoteles se estimará en función de la densidad neta máxima establecida para cada zona y de acuerdo con lo establecido en la Resolución 32-2019 de MIVIOT o la que esté vigente.
3. **Altura Máxima Permitida:**
   a. La altura máxima permitida priva sobre la densidad neta máxima.
   b. Para los efectos de la presente norma, la altura de las edificaciones se medirá en número de pisos. Se entenderá por piso un nivel habitable de hasta 4.50 metros de altura entre losas, o entre losa y el punto más alto de la edificación.

c. El número máximo de pisos establecido en los códigos no incluye el espacio vertical en la azotea ocupado por maquinaria de ascensores, tanques de agua u otros equipos de uso común.
d. La altura máxima en metros será medida entre la rasante del nivel de acera y la cumbrera. La Guía de Diseño Urbano indicará la pendiente y altura máxima de cumbrera en los casos de techos inclinados. En ningún caso la altura de techos inclinados podrá generar un piso adicional de altura.
e. En caso de lotes en terrenos con pendiente o desnivel, la altura máxima será medida desde el nivel de acceso por calle pública. Las construcciones que se encuentren por debajo del nivel de acceso de la calle pública no cuentan para la medición de la altura máxima, como es el caso de sótanos o pisos en niveles inferiores a la cota de acceso de la calle, hasta agotar la densidad máxima permitida.

4. **Usos Mixtos:**
   a. En las zonas de usos mixtos se permitirá el desarrollo del uso residencial y de los otros usos de manera exclusiva o como uso único en el lote.
5. **Usos Industriales:**
   a. Las actividades industriales deberán contar con todos los permisos y controles técnicos y ambientales por parte de las autoridades competentes, necesarios para asegurar que no generen ruidos ni olores molestos, ni vertidos de aguas al drenaje superficial o cualquier emisión que afecte el medio ambiente.
   b. Toda actividad deberá contar con sistema de dotación de agua potable y con sistemas de tratamiento de aguas servidas e industriales, debidamente aprobados por las autoridades competentes.
   c. El área verde deberá mantenerse con paisajismo con especies nativas y estar localizada en el frente y laterales del lote.
6. **Cercas y muros:**
   a. En las zonas R1A/ R1A*, R1B/ R1B* la altura máxima de la cerca o muro frontal será de 1.5 metros y deberá ser con vegetación o bien con materiales que permitan la transparencia.
   b. La altura máxima del cerramiento lateral y posterior será de 1.80 metros.
   c. En las zonas C1, C2, M1 y M2 no se permite cerca o muro frontal. La altura máxima del cerramiento lateral y posterior será de 1.80 metros. El cerramiento lateral deberá respetar el retiro frontal permitido.
7. **Ubicación de estacionamientos, áreas de trabajo y depósitos:**
   a. La ubicación de los estacionamientos, áreas de trabajo y depósitos de materiales deberá cumplir con lo siguiente:
   b. Los comercios que se encuentren sobre la Av. Central (5) y la Carretera 34 y que tengan los estacionamientos en su frente para la fecha de publicación del presente Acuerdo, podrán permanecer iguales. Las nuevas construcciones deberán ubicar los estacionamientos en la parte posterior del lote.
   c. Las ventas de equipos y materiales que se ubiquen sobre la Av. Central (5) y la Carretera 34 deberán localizar sus depósitos de materiales y equipos en la parte posterior. Se otorgará un período de dos años contados a partir de la aprobación del presente Acuerdo para el cumplimiento de esta norma.
   d. Las zonas de carga y descarga requeridas deberán localizarse dentro de los límites del lote y deberán cumplir con las dimensiones y normas de diseño establecidas en la legislación nacional aplicable.
   e. Se deberá cumplir con los índices de estacionamiento establecidos para cada código de zonificación indicado en el presente Acuerdo, así como con las normas nacionales aplicables.
   f. No se permite el estacionamiento que implique maniobras de retroceso sobre vías principales.
8. **La guía de diseño urbano:**
   a. La Guía de Diseño Arquitectónico contiene parámetros de diseño adicionales que deberán ser adoptados para las nuevas construcciones, reformas y ampliaciones, con objeto de la conservación, rescate y puesta en valor de la imagen urbana de Soná. Será aplicable dentro de la Unidad Turístico Territorial establecida en el presente Acuerdo.

9. Normas especiales de urbanización:

a. Toda nueva urbanización, conjunto o barriada deberá cumplir con las Normas Nacionales aplicables y con las normas especiales de urbanización que se indican a continuación:
b. Se deberán establecer áreas de protección o no desarrollables en: márgenes de cursos de agua, zonas boscosas, zonas de altas pendientes y corredores biológicos, de acuerdo con la normativa nacional vigente y lo establecido en el presente PLOT. En el caso de los cursos de agua, la servidumbre mínima será de 10 metros a cada lado del cauce.
c. Se establece un área de ocupación máxima del 60%, la cual estará conformada por los lotes vendibles, la vialidad, lotes para el equipamiento urbano y lotes servicios básicos. El resto deberá preservarse como áreas protegidas, zonas no desarrollables o áreas de reforestación.
d. La longitud máxima de las manzanas será de 100 metros.
e. En cada nueva urbanización o barriada se deberá proveer de, al menos, dos conexiones viales con el sistema vial urbano.
f. Los usos comerciales y mixtos se localizan sobre vías colectoras.
g. Los equipamientos urbanos recreacionales de tipo vecinal deberán estar a una distancia peatonal máxima de 400 metros desde cada unidad de vivienda. El área mínima de las áreas recreativas será de 500 m2.
h. Las nuevas urbanizaciones deberán proveer de sistemas de abastecimiento de agua, conexión urbana o pozos subterráneos debidamente autorizados por las instituciones competentes, sistema de tratamiento, tanque de reserva y sistema de bombeo, así como la red de distribución y conexiones intradomiciliarias, diseñadas de acuerdo con las normas vigentes.
i. Las nuevas urbanizaciones deberán proveer sistemas de tratamiento de aguas residuales, que pueden ser individuales en cada lote, de acuerdo con las normas vigentes, o mediante sistemas colectivos de recolección y tratamiento, de acuerdo con las normas vigentes. Cuando se trate de sistemas colectivos, deberá comprobarse que su administración y mantenimiento estarán a cargo de los residentes, bien sea bajo un PH, o cualquier otra forma de administración prevista en las normas vigentes.
j. Los equipamientos urbanos de tipo educativo, socio cultural, de salud e institucional, deberán localizarse en un sitio céntrico de la urbanización, sobre vías colectoras o locales principales para facilitar el acceso de toda la población.
k. Las servidumbres y secciones viales estarán en función de la clasificación vial y de lo establecido en el Plano de Vialidad que forma parte del presente Acuerdo.
l. Toda nueva urbanización o barriada deberá contar con un proyecto integral de paisajismo, como parte de los diseños de la urbanización, con especies nativas. Se debe sembrar al menos un árbol nativo por cada unidad de vivienda.

10. Normas ambientales y de paisajismo:

a. Los lotes que presentan o colindan con ríos, deben mantener la servidumbre pública establecida en las leyes nacionales aplicables. Esta servidumbre será como mínimo de 10 metros medidos desde el Borde Superior de Talud (B.S.T). En el caso de quebradas menores y quebradas secas, se establece un retiro mínimo de 5 metros.

11. Otras normas a evaluar:

a. Regular el tema paneles solares.
b. Regular el uso de las terrazas en las azoteas y tipo de construcción liviana. Uso para equipamientos de servicios: tanques de agua, antenas, aires acondicionados.
c. Regular la ubicación de antenas de comunicaciones.

12. Usos preexistentes:

a. Los usos preexistentes a la fecha de publicación del presente Acuerdo Municipal, que sean distintos a los usos permitidos en éste, podrán permanecer funcionando. En el caso de solicitar permisos o autorizaciones para ampliaciones y remodelaciones, se deberá cumplir con el requerimiento de estacionamientos establecido en el presente Acuerdo. En el caso de nuevas construcciones, éstas deberán cumplir con lo establecido en el código de zonificación correspondiente en el presente Acuerdo.

13. Sitios arqueológicos:

a. Todas las construcciones, remodelaciones y ampliaciones deberán cumplir con los requisitos y procedimientos establecidos en la Ley 175 General de Cultura del 3 de noviembre de 2020. Además, deberá seguir todos los procesos de la Ley 14 del 5 de mayo de 1982 y sus modificaciones por la cual se dictan las medidas sobre custodia, conservación y administración del Patrimonio Histórico de la Nación. Esto aplica para todas las nuevas construcciones y las modificaciones, restauraciones y/o ampliaciones en la edificación existente, ubicadas en el centro histórico y/o consideradas dentro de la normativa BIC (Bienes de Importancia Cultural).

CAPÍTULO 8. CLASIFICACIÓN Y CONDICIONES PARTICULARES DEL SUELO URBANIZABLE

Objeto

Los Códigos de Desarrollo del suelo urbanizable, establecen las condiciones particulares que, junto con las generales, regulan las determinaciones a que deben sujetarse los suelos, edificios e instalaciones en función de su localización. Los límites de cada una de las zonas son los establecidos en el Anexo 3. Documento Gráfico.

Códigos

CLASE	CATEGORÍA		SUBCATEGORÍA	
	CÓDIGO	NOMBRE	CÓDIGO	NOMBRE
Suelo de Expansión Urbana	P	Suelo de Desarrollo Prioritario	M1	Mixto de altura baja
			M2	Mixto de altura media
			PU	Parque urbano
			R1A	Residencial de altura baja A
			R1A*	Residencial de altura baja A*
			R1B	Residencial de altura baja B
			UECT1	Suelo Ecoturístico de media densidad
	DIF	Suelo de Desarrollo Diferido	R1A	Residencial de altura baja A
	SVP	Vías propuestas en suelo urbanizable	SVP	Vías propuestas en suelo urbanizable

Disposiciones generales

1. Todo nuevo desarrollo deberá cumplir con las Normas Nacionales aplicables y con las normas especiales de urbanización establecidas en el presente Plan Local de Ordenamiento Territorial.
2. Los códigos de zonificación urbanos ya se encuentran asignados al suelo urbanizable y estos pueden consultarse en el Documento Gráfico del PLOT.
3. Se deberán establecer áreas de protección o no desarrollables en: márgenes de cursos de agua, zonas boscosas, zonas de altas pendientes y corredores biológicos, de acuerdo con la normativa nacional vigente y lo establecido en el presente PLOT.
4. Se deberá proveer de, al menos, dos conexiones viales con el sistema vial urbano.
5. Los equipamientos urbanos recreacionales de tipo vecinal deberán estar a una distancia peatonal máxima de 400 metros desde cada unidad de vivienda. El área mínima de los parques será de 500 m2.
6. Las nuevas urbanizaciones deberán proveer de sistemas de abastecimiento de agua: conexión urbana o pozos subterráneos debidamente autorizados por las instituciones competentes, sistema de tratamiento, tanque de reserva y sistema de bombeo, así

como la red de distribución y conexiones intradomiciliarias, diseñadas de acuerdo con las normas vigentes.

7. Las nuevas urbanizaciones deberán proveer sistemas de tratamiento de aguas residuales, que pueden ser individuales en cada lote, de acuerdo con los normas vigentes, o mediante sistemas colectivos de recolección y tratamiento, de acuerdo con las normas vigentes. Cuando se trate de sistemas colectivos, deberá comprobarse que su administración y mantenimiento estarán a cargo de los residentes, bien sea bajo un PH, o cualquier otra forma de administración prevista en las normas vigentes.
8. Los equipamientos urbanos de tipo educativo, socio cultural, de salud e institucional, deberán localizarse en un sitio céntrico de la urbanización, sobre vías colectoras o locales principales para facilitar el acceso de toda la población.

CAPÍTULO 9. CLASIFICACIÓN Y CONDICIONES PARTICULARES DEL SUELO DE PROTECCIÓN AMBIENTAL

Objeto

El suelo de protección está constituido por áreas que se excluyen de procesos de urbanización con el fin de resguardar sus valores naturales, productivos y paisajísticos, así como los servicios ambientales que proveen. Los suelos de protección pueden dividirse según la jerarquía nacional o distrital o de acuerdo con su relación con la conservación del recurso hídrico y la biodiversidad en los siguientes tipos: las Áreas Protegidas, Áreas Naturales y Áreas de Protección de los Recursos Hídricos.

Códigos

CLASE	CATEGORÍA		SUBCATEGORÍA	
	CÓDIGO	NOMBRE	CÓDIGO	NOMBRE
Suelo de Protección Ambiental	A	Áreas Protegidas	ASINAP	Áreas del Sistema Nacional de Áreas Protegidas
			ARP	Red de reservas privadas actuales y propuestas
	D	Áreas Naturales	DHUM	Humedales costeros
			DAC	Zonas agroforestales y de conservación
			DPA	Playas y acantilados
	H	Áreas Protección de los Recursos Hídricos	HCFA	Zonas hídricas y corredores fluviales con aprovechamiento agroforestal respetando la Ley

Disposiciones generales

1. Las categorías de manejo de áreas protegidas fueron establecidas por la Resolución 09-94 y posteriormente modificadas mediante Resolución AG-0704 de 2012 y estás serán gestionadas bajo los parámetros de estas resoluciones y sus modificaciones
2. La legislación forestal de la República de Panamá (Artículo 23 de la Ley No.1 del 3 de febrero de 1994) establece una protección específica sobre los cursos de agua y las áreas boscosas aledañas, prohibiendo expresamente causar daño o destruir los árboles o arbustos en las zonas circundantes al nacimiento de cualquier cauce natural de agua, así como en las áreas adyacentes a lagos, lagunas, ríos y quebradas.
3. El Código Civil (art. 535 y 536) y el Decreto No. 55 del 13 de junio de 1973 del MIDA establecen una serie de disposiciones en materia de aguas relativas a las áreas de servidumbre de los ríos.

CAPÍTULO 10. CLASIFICACIÓN Y CONDICIONES PARTICULARES DEL SUELO RURAL

Objeto

Los Códigos de Desarrollo del suelo rural, establecen las condiciones particulares que, junto con las generales que se establecen en los Títulos anteriores, regulan las determinaciones a que deben sujetarse los suelos, edificios e instalaciones en función de su localización. Los límites de cada una de las zonas son los establecidos en el Anexo 3. Documento Gráfico.

Códigos

CLASE	CATEGORÍA		SUBCATEGORÍA	
	CÓDIGO	NOMBRE	CÓDIGO	NOMBRE
Suelo Rural	R	Asentamientos en Suelo Rural	RR	Residencial rural
	AG	Áreas Agrícolas y Forestales	UAGRA	Áreas agrícolas intensivas
			UAGRB	Áreas agroproductivas semiextensivas
			UAGRC	Áreas de aprovechamiento forestal
	T	Turismo Rural	UECR	Franja ecoturística rural
	E	Áreas de Manejo Especial	ISUR	Infraestructuras e instalaciones en suelo rural
			ER	Áreas de disposición de residuos
	EPR	Equipamiento en suelo rural	EPR	Equipamiento en suelo rural

Disposiciones Generales

1. Los lotes deberán estar conectados al sistema de agua potable o pozo. En los casos en que no se cuente con sistema público de recolección de aguas servidas, se deberá contar con un sistema de tratamiento de aguas servidas, de acuerdo a las normas vigentes.
2. Los hoteles, pensiones y hostales deben cumplir con la legislación vigente para urbanizaciones, lotificaciones y parcelaciones, que a la aprobación de la presente norma es el Decreto Ejecutivo 150/2020 que en su artículo 28 y 29 establece los derechos de vía para el desarrollo de áreas urbanas y rurales de densidad e intensidad alta.
3. Estacionamientos: En los usos comerciales se deben proponer estacionamientos para el uso de personas con discapacidad de acuerdo con la legislación SENADIS vigente. Se debe incorporar espacios de estacionamiento para embarazadas de acuerdo con la legislación vigente.

CAPÍTULO 11. CLASIFICACIÓN CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ÁREAS BAJO RIESGOS NATURALES

Objeto

Se denominan zonas de riesgo a todas aquellas áreas que se encuentran expuestas a desastres producto de eventos naturales; para el Distrito de Soná, la amenaza que mayores afectaciones produce son las inundaciones fluviales, éstas son las relacionadas a los desbordamientos de los ríos.

CLASE	CATEGORÍA		SUBCATEGORÍA	
	CÓDIGO	NOMBRE	CÓDIGO	NOMBRE
Suelo Bajo Riesgo	RDN	Zona condicionada por riesgo de inundación	RDNINU	Zonas susceptibles a inundaciones fluviales producto de lluvias con período de retorno (TR) de 100 años sobre suelos urbanos o rurales. Su uso estará condicionado a estudios hidrológicos para análisis de planicies de inundación y de compatibilidad

Se identifican para evitar poner en riesgo las vidas humanas y reducir las pérdidas materiales. Los límites de cada una de las áreas o zonas son los establecidos en el Anexo 3. Documento Gráfico.

CAPÍTULO 12. SOBRE LAS SERVIDUMBRES PÚBLICAS

Objeto

En la superficie de las servidumbres públicas únicamente podrán autorizarse las instalaciones propias de la vialidad vehicular y peatonal, tales como mobiliario urbano (farolas, bancas,

jardineras, alcorques, paradas de transporte colectivo). No se permitirá el uso de servidumbres para usos privados.

- Vías Principales o Primarias. Estas articularán el territorio distrital, buscando que las principales localidades dentro y fuera del distrito cuenten con vías en buenas condiciones que faciliten estos desplazamientos. Al norponiente hacia Quebrada de Piedra; al nororiente hacia Santiago, al sur-poniente Pixvae; al suroriente hacia la zona de Santa Catalina e Hicaco (y playa Arrimadero), donde al mejorar las opciones de llegada se fortalecerá la actividad turística en la zona.
- Vías Colectoras. Vías de carácter secundario que tienen por propósito interconectar las vías primarias con algunas localidades de tamaño medio, así como con vías de menor jerarquía. En este tipo resaltan las vías Cabimales - La Trinchera, Soná - Caña Blanca, Soná - Rodeo Viejo e Hicaco - Nuevo Chorrillo, Caña Blanca - Salmonete, Nuevo Chorrillo Bahía Honda, Soná - Querque Abajo.
- Calles locales. Vías de uso regular, de carácter barrial.
- Caminos. Vías que permiten el tránsito y conexiones en las zonas principalmente rurales del Distrito.
- Acceso a playa. Veredas para modos activos (peatones y ciclistas) destinadas a brindar acceso a las áreas de playa y/o de alto valor ambiental con las que se pretende articular la conexión sin generar mayores afectaciones al entorno natural.

Tipo	Servidumbre	Identificación en el territorio	Funcionamiento
Principal o Primaria	40.0 m	Carretera nacional: eje oriente - poniente del distrito; principalmente en zonas no urbanas. Una servidumbre amplia permitiría el aumento de capacidad de la vía para mejor gestión de la demanda en la situación determinada.	Vía principal, articula flujos inter e intra-urbanos, así como actividades. Al ser una infraestructura que facilita desplazamientos inter-urbanos, debe contar con las características para recibir importantes flujos de vehículos de diversas dimensiones (tanto vehículos particulares como vehículos de carga).
	25.0 m	Considerando la carretera a Santa Catalina y hacia Pixvae.	Vías de articulación al interior, hacia el oriente y poniente del Distrito de Soná. Dado la extensión territorial de este, vialidades en buenas condiciones facilitarán los largos desplazamientos.
	20.0 m	Vías primarias en zona urbana consolidada de Soná	En zonas urbanas se caracteriza por estructurarla, asociada a usos de suelo que generan y atraen viajes (comercios, servicios, equipamientos), una servidumbre amplia contribuirá a una gestión más efectiva. Esta debe contar con veredas de 2.20 m mínimo para brindar seguridad y equidad en la distribución de la sección de vía.
Colectora	15.0 m	Ejes oriente – poniente del distrito: carretera a Cativé, carretera La Trincheta – Calidonia, carretera El Tigre – La Colorada Vías de articulación entre vialidades primarias.	Vías caracterizadas por brindar estructura al mismo conectando con el resto de las vías Principales. En el ámbito interurbano, es de relevancia por su capacidad de estructurar el territorio, pero presenta una menor intensidad en el desplazamiento de los flujos.
	12.0 m, 11.0 m, 10.0 m	Calle D Norte	
Camino	12.8 m	En todo el territorio distrital	Vías que articulan los desplazamientos en zonas rurales.
Local	12.8 m	En áreas urbanas, predominantemente centro poblado de Soná	Calle de uso regular, de carácter barrial.
Acceso a playa /	6.0 m	En el caso de los accesos a playa (o senderos a playa), se consideran dentro de una distancia de 1 km en	Vías orientadas a peatones, aunque dan cabida a ciclistas.

Tipo vía	Servidumbre	Identificación en el territorio	Funcionamiento
recreativa		áreas pobladas y 5 km en áreas despobladas hasta el área de playa (siempre dentro de las áreas de amortiguamiento o transición entre zonas de alto y medio valor natural).	Asociadas a elementos naturales al generar menor afectación por no permitir la presencia de vehículos automotor.

Para la definición de servidumbre se partieron de los siguientes instrumentos normativos nacionales:

- "Resolución N° 067 (De lunes 12 de abril de 2021) que Aprueba el Manual de Requisitos para la Revisión de Planos, Tercera Edición" del Ministerio de Obras Públicas (MOP).
- "Decreto Ejecutivo N° 150 (De martes 16 de junio de 2020) que Deroga el Decreto Ejecutivo N°. 36 de 31 de Agosto de 1998 y Actualiza el Reglamento Nacional de Urbanizaciones, Lotificaciones y Parcelaciones, de Aplicación en Todo el Territorio de la República de Panamá" (MIVIOT).

Tipo de vía	Denominación PLOT	Servidumbre
Vía Principal	Principal o Primaria	40.00 m
		25.00 m
		20.00 m
		15.00 m
Vía Colectora	Colectora	15.00 m
Camino	Camino	12.80 m
Local	Local	15.0 m
		12.80 m
Vereda peatonal	Acceso a playa / Vía recreativa	4.0 m

Servidumbres propuestas

Las servidumbres viales o peatonales indicados en el PLOT como vialidades o servidumbres propuestas (es decir, futuras) tendrán que ser respetadas por los desarrollos que ocupen las parcelas atravesadas por tales servidumbres. Las servidumbres se incorporarán a los planes maestros, anteproyectos y planos de construcción correspondientes, con el ancho establecido en el documento gráfico y conectando los puntos o intersecciones indicadas en sus extremos.

NORMAS DE GESTIÓN E INTERVENCIÓN ADMINISTRATIVA

La gestión de planes de ordenamiento territorial

La gestión administrativa del Plan de Ordenamiento Territorial que sea aprobado por el Concejo Municipal será realizada por una Unidad Administrativa de Planificación y Ordenamiento Territorial (UAPOT) cuya creación es de carácter obligatorio en el Municipio en conjunto con la Junta de Planificación Municipal.

Funciones de la Unidad Administrativa de Planificación y Ordenamiento Territorial (UAPOT)

Entre las funciones asignadas a la UAPOT, además de las que le competen se destacan: *(i)* Participar en la coordinación y concertación del Plan. *(ii)* Dar seguimiento a la ejecución del plan, en coordinación con la Junta de Planificación Municipal y con la Dirección de Obras y Construcciones, comprobar su cumplimiento y proponer medidas correctivas en caso de incumplimiento. *(iii)* Actualizar el Documento Gráfico. *(iv)* Emitir los Certificados de Usos del Suelo (CEUS) y coordinar con otras áreas de la Municipalidad de Soná e instituciones nacionales. *(v)* Otorgar certificaciones y emitir documentos compatibles y necesarios para el desarrollo de sus funciones. *(vi)* Coordinar con otras instituciones para el cumplimiento de la

presente norma, así como las demás que permita la ley, los reglamentos y normas vigentes. *(vii)* Revisión del Plan Local de Ordenamiento Territorial y la elaboración de los Planes Parciales en coordinación con la Junta de Planificación Municipal. *(viii)* Administrar el Sistema de Información Territorial, de tenerlo.

La emisión de los CEUS,

Emisión de los CEUS: La UAPOT atenderá las solicitudes de certificaciones de usos de suelo (CEUS).

Documento Gráfico / Información territorial: La UAPOT podrá disponer de un sistema de información geográfica que actualice toda la información relacionada con el PLOT, en especial, el Documento Gráfico, además informará al público y a otros estamentos sobre la evolución del desarrollo urbano en las siguientes actividades: *(i)* Divulgación de un visor web geográfico o visor web map que permita consultar el PLOT, por tanto sus documentos oficiales (documentación aprobada) como otra información que se pueda generar.

Control georreferenciado del PLOT: La UAPOT incorporará los datos de todas las actuaciones (construcciones, urbanizaciones y otros) que se lleven a cabo y su reflejo gráfico en la documentación del PLOT. *(i)* Coordinación con otras áreas SIG de la municipalidad u otras administraciones (Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial).

La Financiación del PLOT

La UAPOT podrá utilizar diferentes fuentes de financiamiento, para el desarrollo del PLOT, tales como convenios con los promotores, impulso de la promoción inmobiliaria de vivienda asequible, creación de joint ventures con promotores inmobiliarios privados. Debe ser una empresa conjunta (Asociación público-privada – APP), gestión en suelos privados, a través de convenios urbanísticos con los propietarios, valorización de mejoras, las tasas por certificaciones y servicios que preste, las multas que se deriven del incumplimiento de normativa urbanística según le corresponda y las demás permitidas por leyes y reglamentos.

Ingresos de tasas, sanciones y multas

La UAPOT elaborará un reglamento de sanciones y multas por infracciones urbanísticas el cual deberá ser aprobado por el Concejo Municipal, en el que se regulen al menos los siguientes aspectos: (i) Denuncias (ii) Proceso administrativos (iii) Definición de las infracciones. (iv) Prescripciones. (v) Sanciones y procedimientos, asi como las tasas correspondientes por emisión de las certificaciones de usos del suelo.

DISPOSICIONES FINALES

Aplicación sobre usos actuales

Los actuales usos y actividades que se desarrollan en el distrito se mantienen hasta que no se realicen reformas a las edificaciones, siempre y cuando éstas sean legales. Una vez se realicen reformas mayores o demoliciones, las edificaciones tendrán que acogerse a la normativa actual. En el caso de reformas menores, el uso actual se mantiene. Una reforma mayor es aquella que interviene, adiciona o modifica más del cincuenta por ciento (50%) de la superficie en planta de la edificación actual y se añaden pisos a la estructura.

Modificaciones y horizonte de planificación

Las propuestas de modificación se ceñirán a lo dispuesto en el artículo 26 de la Ley 6 de 2006 y a las regulaciones vigentes sobre la materia. El Plan Local de Ordenamiento Territorial del Distrito de Soná tiene un horizonte de planificación de diez (10) años y podrá ser revisado por la Autoridad Urbanística Local, para verificar si requiere alguna actualización; en caso contrario, quedará vigente hasta el plazo de vencimiento de cinco (5) años, contados a partir de su aprobación o hasta su modificación total o parcial. No obstante, permanecerá vigente, hasta tanto no se apruebe y publique su modificación o nuevo PLOT, de conformidad con los procesos vigentes.

Disposiciones transitorias

Este primer Plan Local de Ordenamiento Territorial del Distrito de Soná establece un periodo de revisión y adecuación a partir de su aprobación. Se reconoce la validez de los anteproyectos y permisos de Construcción de cualquier tipo, expedidos por el Municipio de Soná con anterioridad a la entrada en vigor del presente PLOT. No obstante, las solicitudes de permisos presentadas y que se encuentran en trámite antes de la entrada en vigor se regirán por las disposiciones de los siguientes párrafos.

Se dispone de un periodo de seis (6) meses, contado a partir de la entrada en vigor del presente PLOT como proceso de transición para adecuar el presente cambio de normativa para los nuevos proyectos.

Durante el período del proceso de transición, aquí señalado, las solicitudes de permisos presentadas y que se encuentran en trámite antes de su entrada en vigor y las nuevas solicitudes de anteproyecto podrán mantener la capacidad de desarrollo y los parámetros de la normativa existente previa al PLOT.

En caso de que el promotor o propietario no desee acogerse a estas disposiciones transitorias, someterá su anteproyecto en cumplimiento de las normas nuevas en su totalidad. Estos anteproyectos tendrán la vigencia que establezca la Autoridad Urbanística Local para cualquier proyecto convencional en el Distrito.

Subrogación

A partir de la vigencia del presente Acuerdo, se subrogan todas las normativas y regulaciones que establezcan y definan usos de suelo que le sean contrarias incluyendo las relativas a las bonificaciones.

Artículo 44: Remítase copia del presente Acuerdo al Vice Ministerio de Ordenamiento Territorial, del Ministerio de Vivienda y a la contraloría General de la República.

Artículo 45. Vigencia

El presente Acuerdo empezará a regir a partir de su promulgación.

ANEXOS DOCUMENTALES
ANEXO 1 Plan Local de Ordenamiento Territorial del Distrito de Soná (PLOT)

ANEXOS OPERATIVOS
ANEXO 2 Fichas Normativas
ANEXO 3 Documento Gráfico de Zonificación

FUNDAMENTO DE DERECHO: Artículos 233 y 242 de la Constitución Política de Panamá, Decreto 23 de 16 de mayo de 2007, Ley 6 de 1 de febrero de 2006, Ley 37 de 29 de junio de 2009, modificada por la Ley 66 de 29 de octubre de 2015.

COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE,

DADO, FIRMADO Y SELLADO EN LA SALA DE REUNIONES DEL HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL DEL DISTRITO DE SONÁ, A LOS VEINTISÉIS (26) DÍAS DEL MES DE MARZO DE 2024.

H.R. GILBERTO CASTILLO
Presidente del Concejo Municipal del Distrito de Soná.

EMELDA Z. VILLAR
Secretaria del Concejo

SANCIONADO EN LA ALCALDÍA DEL DISTRITO DE SONÁ, A LOS VEINTISÉIS (26) DIAS DEL MES DE MARZO DE DOS MIL VEINTICUATRO (2024).

EL ALCALDE,

LICDO. ALCIDES HIDALGO A.
Alcalde del Distrito de Soná

LA SECRETARIA,

LICDA. ROXANA V. BARRÍA.
Secretaria de la Alcaldía

FICHA NORMATIVA PARA EL DISTRITO DE SONÁ

RESIDENCIAL RURAL

Regula las actividades de vivienda unifamiliar y bifamiliar de baja altura y los usos complementarios en asentamientos rurales

TIPO DE SUELO	CÓDIGO DE ZONA
SUELO RURAL	RR

USOS PERMITIDOS	
i)	1. Vivienda unifamiliar
	2. Vivienda bifamiliar

USOS COMPLEMENTARIOS	
ii)	4. Comercio vecinal o de barrio
iii)	8. Hospedajes residenciales
	9. Pensiones, albergues y hoteles familiares
	10. Sitios de acampar, cabañas e infraestructura ecoturística
v)	12. Almacenamiento
	13. Pequeños y mini depósitos
x)	24. Parcelaciones agrícolas: Agricultura
	25. Parcelaciones agrícolas: Ganadería
	26. Parcelaciones forestales

USOS PROHIBIDOS	
i)	3. Edificios de apartamentos o vivienda multifamiliar
ii)	5. Comercio urbano o central
iii)	6. Hoteles y apartahoteles
	7. Moteles
iv)	11. Uso industrial
	14. Superficies de producción y/o transformación de energía
vi)	15. Instalaciones y rellenos sanitarios
	16. Plantas potabilizadoras e infraestructuras
	17. Plantas de tratamiento de aguas
vii)	18. Lava autos y talleres de mecánica
viii)	19. Oficinas en general
ix)	20. Usos institucionales
	21. Cementerios y Crematorios
	22. Terminales para transporte terrestre
	23. Estacionamientos

LOTE	Vivienda unifamiliar y bifamiliar	Pensiones, albergues y hoteles familiares
Área mínima:	1,000 m2	5,000 m2
Frente mínimo (A):	25 metros	50 metros
Fondo mínimo (B):	Libre	Libre
Área de ocupación máxima:	40%	40%
Área libre restante:	60%	60%
Área verde mínima:	50%	40%
# de Pisos:	PB+1 alto	PB+1 alto
Altura máxima (F):	10 metros	10 metros
Densidad máxima:	70 pers/ha	225 pers/ha

RETIROS		
Frontal (C):	La establecida o 5 metros mínimo a partir de la línea de propiedad	
Lateral (D):	3 metros	6 metros
Posterior (E):	6 metros	6 metros

ESTACIONAMIENTOS	
# de Estacionamientos para autos:	2 por unidad de vivienda. 1 por cada 60 m² de comercio 1 por cada 75 m² de servicios turísticos y recreativos. 1 por cada 5 habitaciones en alojamientos turísticos.
# de Estacionamientos para Bicicleta:	1 espacio por cada 100 m2 de construcción

OBSERVACIONES
Aquellos predios colindantes con las zonas marino-costeras y de los recursos marino-costeros deberán cumplir con las áreas de amortiguamiento establecidos en la legislación vigente que al momento de aprobación de este PLOT corresponden con El Código Agrario 1962 (Articulo 116) y el Decreto Ejecutivo No. 228 de 2006 (Artículo 09). Estacionamientos: En los usos comerciales se debe contemplar los estacionamientos para uso de personas con discapacidad y embarazadas, de acuerdo a la legislación SENADIS y vigentes. Además, deberá proveerse un espacio de carga y descarga dentro del lote.

FICHA NORMATIVA PARA EL DISTRITO DE SONÁ

FICHA NORMATIVA PARA EL DISTRITO DE SONÁ

SUELO ECOTURÍSTICO RURAL

Regula las actividades y los usos complementarios en áreas ecoturísticas

TIPO DE SUELO	CÓDIGO DE ZONA
SUELO RURAL	UECR

USOS PERMITIDOS	
i)	1. Vivienda unifamiliar
	2. Vivienda bifamiliar
ii)	4. Comercio vecinal o de barrio
iii)	6. Hoteles y apartahoteles
	7. Moteles
	8. Hospedajes residenciales
	9. Pensiones, albergues y hoteles familiares
	10. Sitios de acampar, cabañas e infraestructura ecoturística
v)	13. Pequeños y mini depósitos
x)	24. Parcelaciones agrícolas: Agricultura
	25. Parcelaciones agrícolas: Ganadería
	26. Parcelaciones forestales

USOS PROHIBIDOS	
i)	3. Edificios de apartamentos o vivienda multifamiliar
ii)	5. Comercio urbano o central
iv)	11. Uso industrial
v)	12. Almacenamiento
vi)	14. Superficies de producción y/o transformación de
	15. Instalaciones y rellenos sanitarios
	16. Plantas potabilizadoras e infraestructuras
	17. Plantas de tratamiento de aguas
vii)	18. Lava autos y talleres de mecánica
viii)	19. Oficinas en general
ix)	20. Usos institucionales
	21. Cementerios y Crematorios
	22. Terminales para transporte terrestre
	23. Estacionamientos

LOTE	Vivienda unifamiliar y bifamiliar	Hoteles, pensiones y hostales
Area mínima:	5,000 m2	10,000 m2
Frente mínimo (A):	50 metros	100 metros
Fondo mínimo (B):	Libre	Libre
Área de ocupación máxima:	10%	20%
Área libre restante:	90%	80%
Área verde mínima:	80%	60%
# de Pisos:	PB+1 alto	PB+1 alto
Altura máxima (F):	10 metros	10 metros
Densidad máxima:	14 pers/ha	50 pers/ha

RETIROS		
Frontal (C):	5 metros	5 metros
Lateral (D):	5 metros	6 metros
Posterior (E):	10 metros	10 metros

ESTACIONAMIENTOS	
# de Estacionamientos para autos :	2 por unidad de vivienda. 1 por cada 60 m² de comercio 1 por cada 25 m2 de construcción de restaurantes 1 por cada 75 m² de servicios turísticos y recreativos. 1 por cada 5 habitaciones en alojamientos turísticos. Ver observaciones.
# de Estacionamientos para Bicicleta:	1 espacio por cada 100 m2 de construcción

OBSERVACIONES

Los hoteles, pensiones y hostales a los que se refiere este código deben cumplir con la legislación vigente para urbanizaciones, lotificaciones y parcelaciones, que a la aprobación de la presente norma es el Decreto Ejecutivo 150/2020 que en su articulo 28 y 29 establece los derechos de vía para el desarrollo de áreas urbanas y rurales de densidad e intensidad alta. Aquellos predios colindantes con las zonas marino-costeras y de los recursos marino-costeros deberán cumplir con las áreas de amortiguamiento establecidos en la legislación vigente que al momento de aprobación de este PLOT corresponden con el Código Agrario 1962 (Articulo 116) y el Decreto Ejecutivo No. 228 de 2006 (Artículo 09).
Estacionamientos: En los usos comerciales se debe contemplar los estacionamientos para uso de personas con discapacidad y embarazadas, de acuerdo a la legislación SENADIS y vigentes. Además, deberá proveerse un espacio de carga y descarga dentro del lote.

FICHA NORMATIVA PARA EL DISTRITO DE SONÁ

FICHA NORMATIVA PARA EL DISTRITO DE SONÁ

ÁREAS AGRÍCOLAS INTENSIVAS

Regula las actividades y los usos complementarios en áreas agroproductivas

TIPO DE SUELO	CÓDIGO DE ZONA
SUELO RURAL	UAGRA UAGRB

USOS PERMITIDOS	
x)	24. Parcelaciones agrícolas: Agricultura
	25. Parcelaciones agrícolas: Ganadería
	26. Parcelaciones forestales

USOS COMPLEMENTARIOS	
i)	1. Vivienda unifamiliar
	2. Vivienda bifamiliar
iii)	10. Sitios de acampar, cabañas e infraestructura ecoturística
iv)	11. Uso industrial (4)
v)	12. Almacenamiento
	13. Pequeños y mini depósitos

USOS PROHIBIDOS	
i)	3. Edificios de apartamentos o vivienda multifamiliar
ii)	4. Comercio vecinal o de barrio
	5. Comercio urbano o central
iii)	6. Hoteles y apartahoteles
	7. Moteles
	8. Hospedajes residenciales
	9. Pensiones, albergues y hoteles familiares
vi)	14. Superficies de producción y/o transformación de energía
	15. Instalaciones y rellenos sanitarios
	16. Plantas potabilizadoras e infraestructuras,
	17. Plantas de tratamiento de aguas
vii)	18. Lava autos y talleres de mecánica
viii)	19. Oficinas en general
ix)	20. Usos institucionales
	21. Cementerios y Crematorios
	22. Terminales para transporte terrestre
	23. Estacionamientos

LOTE	
Área mínima:	10,000 m2
Frente mínimo (A):	100 metros
Fondo mínimo (B):	Libre
Área de ocupación máxima:	5%
Área libre restante:	95%
Área verde mínima:	85%
# de Pisos:	PB+1 alto
Altura máxima (F):	10 metros
Densidad máxima:	7 pers/ha

RETIROS	
Frontal (C):	5 metros
Lateral (D):	5 metros
Posterior (E):	10 metros

ESTACIONAMIENTOS	
# de Estacionamientos para autos:	2 por unidad de vivienda.

OBSERVACIONES

(4) Industrias conexas, tales como la agroindustria alimentaria y la no alimentaria y la producción de artesanías, de alimentos y fibras naturales, de acuerdo al Título I. Lineamientos de la Política Agroalimentaria de Estado de la Ley 352 del 18 de enero de 2023.

Las viviendas a las que hace referencia la presente normativa deberán estar asociadas a las actividad productivas de la parcela rural. Aquellos predios colindantes con las zonas marino-costeras y de los recursos marino-costeros deberán cumplir con las áreas de amortiguamiento establecidos en la legislación vigente que al momento de aprobación de este PLOT corresponden con el Código Agrario 1962 (Articulo 116) y el Decreto Ejecutivo No. 228 de 2006 (Articulo 09).

Se permiten viviendas multifamiliares para trabajadores permanentes y temporales, de un piso provistas de servicios sanitarios con al menos tratamiento primario de las aguas servidas. Estas edificaciones deben considerar una superficie para albergar hasta 15 familias y se ubicarán en colindancia a pequeñas veredas que dan acceso directo a las actividades agropecuarias y a las instalaciones agroindustriales.

FICHA NORMATIVA PARA EL DISTRITO DE SONÁ

FICHA NORMATIVA PARA EL DISTRITO DE SONÁ

ÁREAS DE APROVECHAMIENTO FORESTAL

Regula las actividades y los usos complementarios en áreas de aprovechamiento forestal

TIPO DE SUELO	CÓDIGO DE ZONA
SUELO RURAL	UAGRC

USOS PERMITIDOS	
x)	26. Parcelaciones forestales

USOS COMPLEMENTARIOS	
i)	1. Vivienda unifamiliar
	2. Vivienda bifamiliar
iii)	10. Sitios de acampar, cabañas e infraestructura ecoturística
v)	12. Almacenamiento
	13. Pequeños y mini depósitos
x)	24. Parcelaciones agrícolas: Agricultura
	25. Parcelaciones agrícolas: Ganadería

USOS PROHIBIDOS	
i)	3. Edificios de apartamentos o vivienda multifamiliar
ii)	4. Comercio vecinal o de barrio
	5. Comercio urbano o central
iii)	6. Hoteles y apartahoteles
	7. Moteles
	8. Hospedajes residenciales
	9. Pensiones, albergues y hoteles familiares
iv)	11. Uso industrial
vi)	14. Superficies de producción y/o transformación de energía
	15. Instalaciones y rellenos sanitarios
	16. Plantas potabilizadoras e infraestructuras,
	17. Plantas de tratamiento de aguas
vii)	18. Lava autos y talleres de mecánica
viii)	19. Oficinas en general
ix)	20. Usos institucionales
	21. Cementerios y Crematorios
	22. Terminales para transporte terrestre
	23. Estacionamientos

LOTE	
Área mínima:	50,000 m2
Frente mínimo (A):	150 metros
Fondo mínimo (B):	Libre
Área de ocupación máxima:	2%
Área libre restante:	98%
Área verde mínima:	90%
# de Pisos:	PB+1 alto
Altura máxima (F):	10 metros
Densidad máxima:	1.4 pers/ha

RETIROS	
Frontal (C):	5 metros
Lateral (D):	10 metros
Posterior (E):	10 metros

ESTACIONAMIENTOS	
# de Estacionamientos para autos:	2 por unidad de vivienda

OBSERVACIONES

Las viviendas a las que hace referencia la presente normativa deberán estar asociadas a las actividad productivas de la parcela rural. Aquellos predios colindantes con las zonas marino-costeras y de los recursos marino-costeros deberán cumplir con las áreas de amortiguamiento establecidos en la legislación vigente que al momento de aprobación de este PLOT corresponden con el Código Agrario 1962 (Artículo 116) y el Decreto Ejecutivo No. 228 de 2006 (Artículo 09).

FICHA NORMATIVA PARA EL DISTRITO DE SONÁ

FICHA NORMATIVA PARA EL DISTRITO DE SONÁ

CENTRO HISTÓRICO - MIXTO

Regula las actividades de usos mixtos y los usos complementarios en el Centro Histórico

TIPO DE SUELO	CÓDIGO DE ZONA
SUELO URBANO	CHM

USOS PERMITIDOS	
i)	1. Vivienda unifamiliar
	2. Vivienda bifamiliar
ii)	4. Comercio vecinal o de barrio
iii)	9. Pensiones, albergues y hoteles familiares
viii)	19. Oficinas en general (1)

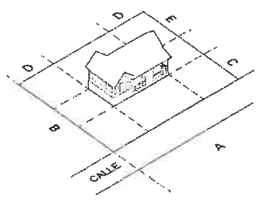
USOS PROHIBIDOS	
i)	3. Edificios de apartamentos o vivienda multifamiliar
ii)	5. Comercio urbano o central,
iii)	6. Hoteles y apartahoteles
	7. Moteles
	8. Hospedajes residenciales
	10. Sitios de acampar, cabañas e infraestructura ecoturística
iv)	11. Uso industrial
v)	12. Almacenamiento
	13. Pequeños y mini depósitos
vi)	14. Superficies de producción y/o transformación de energía
	15. Instalaciones y rellenos sanitarios
	16. Plantas potabilizadoras e infraestructuras
	17. Plantas de tratamiento de aguas
vii)	18. Lava autos y talleres de mecánica
ix)	20. Usos institucionales
	21. Cementerios y Crematorios
	22. Terminales para transporte terrestre
	23. Estacionamientos
x)	24. Parcelaciones agrícolas: Agricultura
	25. Parcelaciones agrícolas: Ganadería
	26. Parcelaciones forestales

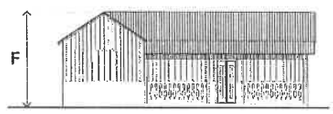
LOTE	
Área mínima:	600 m2
Frente mínimo (A):	15 metros
Fondo mínimo (B):	Libre
Área de ocupación máxima:	60%
Área libre restante:	40%
Área verde mínima:	20%
# de pisos:	PB + 1 alto
Altura máxima (F):	10 metros
Densidad:	120 pers/ha para vivienda 500 pers/ha para hoteles, pensiones y hostales

RETIROS	
Frontal (C):	La establecida o 5 metros
Lateral (D):	2.50 metros
Posterior (E):	5 metros

ESTACIONAMIENTOS	
# de Estacionamientos para Autos:	No se exige
# de Estacionamientos para Bicicleta:	1 puesto por cada 100 m2 de construcción de comercio, hospedajes turísticos, oficinas y usos institucionales

DESCRIPCIÓN GRÁFICA





OBSERVACIONES

(1) Solo oficinas de profesionales residentes hasta el 10% del área de construcción

FICHA NORMATIVA PARA EL DISTRITO DE SONÁ

FICHA NORMATIVA PARA EL DISTRITO DE SONÁ

RESIDENCIAL DE BAJA ALTURA A

Regula las actividades de vivienda unifamiliar y bifamiliar de baja altura y los usos complementarios

TIPO DE SUELO	CÓDIGO DE ZONA
SUELO URBANO	R1A R1A*

USOS PERMITIDOS	
i)	1. Vivienda unifamiliar
	2. Vivienda bifamiliar

USOS COMPLEMENTARIOS	
ii)	4. Comercio vecinal o de barrio
viii)	19. Oficinas en general (1)

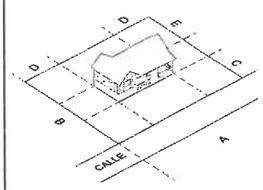
USOS PROHIBIDOS	
i)	3. Edificios de apartamentos o vivienda multifamiliar
ii)	5. Comercio urbano o central
iii)	6. Hoteles y apartahoteles
	7. Moteles
	8. Hospedajes residenciales
	9. Pensiones, albergues y hoteles familiares
	10. Sitios de acampar, cabañas e infraestructura ecoturística
iv)	11. Uso industrial
v)	12. Almacenamiento
	13. Pequeños y mini depósitos
vi)	14. Superficies de producción y/o transformación de energía
	15. Instalaciones y rellenos sanitarios
	16. Plantas potabilizadoras e infraestructuras
	17. Plantas de tratamiento de aguas
vii)	18. Lava autos y talleres de mecánica
ix)	20. Usos institucionales
	21. Cementerios y Crematorios
	22. Terminales para transporte terrestre
	23. Estacionamientos
x)	24. Parcelaciones agrícolas: Agricultura
	25. Parcelaciones agrícolas: Ganadería
	26. Parcelaciones forestales

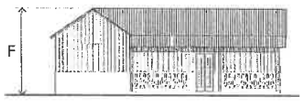
LOTE	
Área mínima:	450 m2
Frente mínimo (A):	15 metros
Fondo mínimo (B):	Libre
Área de ocupación máxima:	60%
Área libre restante:	40%
Área verde mínima:	20%
# de Pisos:	PB + 1 alto
Altura máxima (F):	10 metros
Densidad:	160 pers/ha para vivienda

RETIROS	
Frontal (C):	2.5 metros
Lateral (D):	1.50 metros
Posterior (E):	5 metros

ESTACIONAMIENTOS	
# de Estacionamientos para Autos :	1 por unidad de vivienda. 1 por cada 60m² de comercio vecinal 1 por cada 45m² de oficinas. Ver observaciones.

DESCRIPCIÓN GRÁFICA





OBSERVACIONES

(1) Solo oficinas de profesionales residentes hasta el 10% del área de construcción.
Estacionamientos: En los usos comerciales se debe contemplar los estacionamientos para uso de personas con discapacidad y embarazadas, de acuerdo a la legislación SENADIS y vigentes. Además, deberá proveerse un espacio de carga y descarga dentro del lote.
Los predios localizados en R1A* deberán conservar la vegetación asociada a los corredores fluviales existentes.

FICHA NORMATIVA PARA EL DISTRITO DE SONÁ

FICHA NORMATIVA PARA EL DISTRITO DE SONÁ

RESIDENCIAL DE BAJA ALTURA B

Regula las actividades de vivienda unifamiliar y bifamiliar de baja altura y los usos complementarios

TIPO DE SUELO	CÓDIGO DE ZONA
SUELO URBANO	R1B R1B*

USOS PERMITIDOS	
i)	1. Vivienda unifamiliar
	2. Vivienda bifamiliar

USOS COMPLEMENTARIOS	
ii)	4. Comercio vecinal o de barrio
viii)	19. Oficinas en general (1)

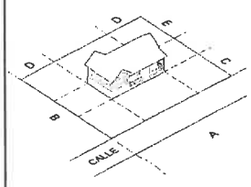
USOS PROHIBIDOS	
i)	3. Edificios de apartamentos o vivienda multifamiliar
ii)	5. Comercio urbano o central
iii)	6. Hoteles y apartahoteles
	7. Moteles
	8. Hospedajes residenciales
	9. Pensiones, albergues y hoteles familiares
	10. Sitios de acampar, cabañas e infraestructura ecoturística
iv)	11. Uso industrial
v)	12. Almacenamiento
	13. Pequeños y mini depósitos
vi)	14. Superficies de producción y/o transformación de energía
	15. Instalaciones y rellenos sanitarios
	16. Plantas potabilizadoras e infraestructuras
	17. Plantas de tratamiento de aguas
vii)	18. Lava autos y talleres de mecánica
ix)	20. Usos institucionales
	21. Cementerios y Crematorios
	22. Terminales para transporte terrestre
	23. Estacionamientos
x)	24. Parcelaciones agrícolas: Agricultura
	25. Parcelaciones agrícolas: Ganadería
	26. Parcelaciones forestales

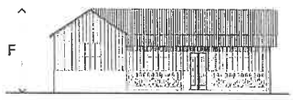
LOTE	
Área mínima:	300 m2 (2)
Frente mínimo (A):	12 metros
Fondo mínimo (B):	Libre
Área de ocupación máxima:	60%
Área libre restante:	40%
Área verde mínima:	30%
# de Pisos:	PB + 1 Alto
Altura máxima (F):	10 metros
Densidad:	240 pers/ha para vivienda

RETIROS	
Frontal (C):	La establecida o 5 metros
Lateral (D):	1.20 metros con aberturas o ventanas. Se permite adosada con pared ciega.
Posterior (E):	5 metros

ESTACIONAMIENTOS	
# de Estacionamientos para Autos:	1 por unidad de vivienda. 1 por cada 60 m² de comercio vecinal 1 por cada 45 m² de oficinas. Ver observaciones.

DESCRIPCIÓN GRÁFICA





OBSERVACIONES

(1) Solo oficinas de profesionales residentes hasta el 10% del área de construcción.
(2) La superficie mínima de 300m2 aplica únicamente para predios existentes y áreas que cuentan con un sistema de alcantarillado, no se permitirá una superficie menor a los 450 m2 en áreas de expansión urbana o de nuevos desarrollos.

Estacionamientos: En los usos comerciales se debe contemplar los estacionamientos para uso de personas con discapacidad y embarazadas, de acuerdo a la legislación SENADIS y vigentes. Además, deberá proveerse un espacio de carga y descarga dentro del lote.
Los predios localizados en R1B* deberán conservar la vegetación asociada a los corredores fluviales existentes.

FICHA NORMATIVA PARA EL DISTRITO DE SONÁ

FICHA NORMATIVA PARA EL DISTRITO DE SONÁ

COMERCIO VECINAL

Regula las actividades de comercio al por menor de tipo barrial o vecinal y los usos complementarios

TIPO DE SUELO	CÓDIGO DE ZONA
SUELO URBANO	C1

USOS PERMITIDOS	
i)	1. Vivienda unifamiliar
	2. Vivienda bifamiliar
ii)	4. Comercio vecinal o de barrio
v)	13. Pequeños y mini depósitos
viii)	19. Oficinas en general (1)

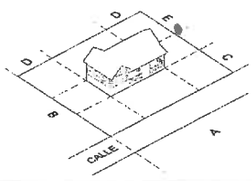
USOS PROHIBIDOS	
i)	3. Edificios de apartamentos o vivienda multifamiliar
ii)	5. Comercio urbano o central
iii)	6. Hoteles y apartahoteles
	7. Moteles
	8. Hospedajes residenciales
	9. Pensiones, albergues y hoteles familiares
	10. Sitios de acampar, cabañas e infraestructura ecoturística
iv)	11. Uso industrial
v)	12. Almacenamiento
vi)	14. Superficies de producción y/o transformación de energía
	15. Instalaciones y rellenos sanitarios
	16. Plantas potabilizadoras e infraestructuras
	17. Plantas de tratamiento de aguas
vii)	18. Lava autos y talleres de mecánica
ix)	20. Usos institucionales
	21. Cementerios y Crematorios
	22. Terminales para transporte terrestre
	23. Estacionamientos
x)	24. Parcelaciones agrícolas: Agricultura
	25. Parcelaciones agrícolas: Ganadería
	26. Parcelaciones forestales

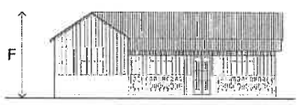
LOTE	
Área mínima:	450 m2
Frente mínimo (A):	12 metros
Fondo mínimo (B):	Libre
Área de ocupación máxima:	60%
Área libre restante:	40%
Área verde mínima:	15%
# de Pisos:	PB + 1 Alto
Altura máxima (F):	10 metros
Densidad:	330 pers/ha para pensiones, albergues y hoteles familiares

RETIROS	
Frontal (C):	5 metros
Lateral (D):	1.5 metros con aberturas o ventanas.
Posterior (E):	5 metros

ESTACIONAMIENTOS	
# de Estacionamientos para Autos :	1 por cada 60 m² de comercio vecinal 1 por cada 45 m² de oficinas Ver observaciones
# de Estacionamientos para Bicicleta:	1 puesto por cada 100 m2 de construcción de comercio, hospedajes turísticos, oficinas y usos institucionales

DESCRIPCIÓN GRÁFICA





OBSERVACIONES

(1) Solo oficinas de profesionales residentes hasta el 10% del área de construcción.

El uso comercial podrá estar mezclado con el uso residencial dentro del lote y se ubicará en Planta Baja.
Estacionamientos: En los usos comerciales se debe contemplar los estacionamientos para uso de personas con discapacidad y embarazadas, de acuerdo a la legislación SENADIS y vigentes. Además, en los usos comerciales deberá proveerse un espacio de carga y descarga dentro del lote de acuerdo con la normativa nacional vigente.

FICHA NORMATIVA PARA EL DISTRITO DE SONÁ

COMERCIO URBANO

Regula las actividades de comercio urbano y sus usos complementarios

TIPO DE SUELO	CÓDIGO DE ZONA
SUELO URBANO	C2

USOS PERMITIDOS	
ii)	5. Comercio urbano o central
iii)	6. Hoteles y apartahoteles
	7. Moteles
	8. Hospedajes residenciales
	9. Pensiones, albergues y hoteles familiares
v)	12. Almacenamiento
	13. Pequeños y mini depósitos
vii)	18. Lava autos y talleres de mecánica (3)
viii)	19. Oficinas en general
ix)	20. Usos institucionales

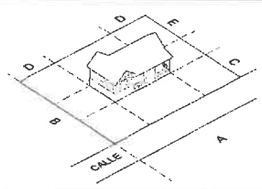
USOS PROHIBIDOS	
i)	1. Vivienda unifamiliar
	2. Vivienda bifamiliar
	3. Edificios de apartamentos o vivienda multifamiliar
iii)	10. Sitios de acampar, cabañas e infraestructura ecoturística
iv)	11. Uso industrial
vi)	14. Superficies de producción y/o transformación de energía
	15. Instalaciones y rellenos sanitarios
	16. Plantas potabilizadoras e infraestructuras
	17. Plantas de tratamiento de aguas
ix)	21. Cementerios y Crematorios
	22. Terminales para transporte terrestre
	23. Estacionamientos
x)	24. Parcelaciones agrícolas: Agricultura
	25. Parcelaciones agrícolas: Ganadería
	26. Parcelaciones forestales

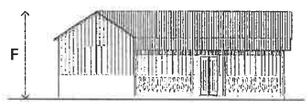
LOTE	
Área mínima:	800 m2
Frente mínimo (A):	20 metros
Fondo mínimo (B):	Libre
Área de ocupación máxima:	70%
Área libre restante:	30%
Área verde mínima:	15%
# de Pisos:	PB + 2 Altos
Altura máxima (F):	15 metros
Densidad:	585 pers/ha para hoteles, pensiones y hostales

RETIROS	
Frontal (C):	5 metros
Lateral (D):	2.5 metros con aberturas o ventanas.
Posterior (E):	5 metros

ESTACIONAMIENTOS	
# de Estacionamientos para Autos:	1 por cada 50 m² de comercio, 1 por cada 45 m² de oficinas, 1 por cada 75 m² de servicios turísticos, Alojamientos turísticos: 1 por cada 7 hab. 1 por cada 25 m² de construcción de cafeterías, restaurantes. Ver observaciones.
# de Estacionamientos para Bicicleta:	1 puesto por cada 100 m2 de construcción de comercio, hospedajes turísticos, oficinas y usos institucionales

DESCRIPCIÓN GRÁFICA





OBSERVACIONES

(3) Las gasolineras, lava autos y talleres de mecánica deberán solicitar Visto Bueno de localización ante la Junta Municipal de Planificación. Estacionamientos: Se debe contemplar los estacionamientos para uso de personas con discapacidad y embarazadas, de acuerdo a la legislación SENADIS y vigentes. Además, en los usos comerciales deberá proveerse un espacio de carga y descarga dentro del lote de acuerdo con la normativa nacional vigente.

FICHA NORMATIVA PARA EL DISTRITO DE SONÁ

FICHA NORMATIVA PARA EL DISTRITO DE SONÁ

MIXTO DE ALTURA BAJA A

Regula las actividades de usos mixtos de baja altura, de tipo residencial, comercio, servicios turísticos y los usos complementarios

TIPO DE SUELO	CÓDIGO DE ZONA
SUELO URBANO	M1

USOS PERMITIDOS	
i)	1. Vivienda unifamiliar
	2. Vivienda bifamiliar
	3. Edificios de apartamentos o vivienda multifamiliar
ii)	4. Comercio vecinal o de barrio
	5. Comercio urbano o central
iii)	6. Hoteles y apartahoteles
	7. Moteles
	8. Hospedajes residenciales
	9. Pensiones, albergues y hoteles familiares
v)	13. Pequeños y mini depósitos
vii)	18. Lava autos y talleres de mecánica (3)
viii)	19. Oficinas en general
ix)	20. Usos institucionales
	22. Terminales para transporte terrestre
	23. Estacionamientos

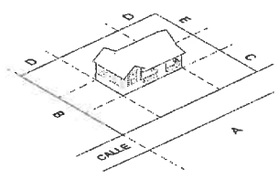
LOTE	
Área mínima:	800 m2
Frente mínimo (A):	20 metros
Fondo mínimo (B):	Libre
Área de ocupación máxima:	70%
Área libre restante:	30%
Área verde mínima:	15%
# de Pisos:	PB + 2 altos
Altura máxima (F):	15 metros
Densidad:	600 pers/ha para vivienda 585 pers/ha para hoteles, pensiones y hostales

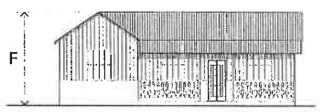
RETIROS	
Frontal (C):	2.50 metros El retiro en vía principal será de 5 metros
Lateral (D):	1.50 metros
Posterior (E):	5 metros

USOS PROHIBIDOS	
iii)	10. Sitios de acampar, cabañas e infraestructura ecoturística
iv)	11. Uso industrial
v)	12. Almacenamiento
vi)	14. Superficies de producción y/o transformación de energía,
	15. Instalaciones y rellenos sanitarios
	16. Plantas potabilizadoras e infraestructuras
	17. Plantas de tratamiento de aguas
vii)	18. Lava autos y talleres de mecánica
ix)	21. Cementerios y Crematorios
x)	24. Parcelaciones agrícolas: Agricultura
	25. Parcelaciones agrícolas: Ganadería
	26. Parcelaciones forestales

ESTACIONAMIENTOS	
# de Estacionamientos para Autos:	1 por cada vivienda. 1 por cada 50 m² de comercio, 1 por cada 45 m² de oficinas, 1 por cada 75 m² de servicios turísticos. Alojamientos turísticos: 1 por cada 7 hab. 1 por cada 15 m² de construcción de bares y/o discotecas. 1 por cada 25 m² de construcción de restaurantes
# de Estacionamientos para Bicicleta:	1 puesto por cada 100 m2 de construcción de comercio, hospedajes turisticos, oficinas y usos institucionales

DESCRIPCIÓN GRÁFICA





OBSERVACIONES

(3) Las gasolineras, lava autos y talleres de mecánica deberán solicitar Visto Bueno de localización ante la Junta Municipal de Planificación.
Estacionamientos: En los usos comerciales se debe contemplar los estacionamientos para uso de personas con discapacidad y embarazadas, de acuerdo a la legislación SENADIS y vigentes.
Además, deberá proveerse un espacio de carga y descarga dentro del lote.

FICHA NORMATIVA PARA EL DISTRITO DE SONÁ

FICHA NORMATIVA PARA EL DISTRITO DE SONÁ

MIXTO DE ALTURA BAJA B

Regula las actividades de usos mixtos de baja altura, de tipo residencial, comercio, servicios turísticos y los usos complementarios

TIPO DE SUELO	CÓDIGO DE ZONA
SUELO URBANO	M2

USOS PERMITIDOS	
i)	1. Vivienda unifamiliar
	2. Vivienda bifamiliar
	3. Edificios de apartamentos o vivienda multifamiliar
ii)	4. Comercio vecinal o de barrio
	5. Comercio urbano o central
iii)	6. Hoteles y apartahoteles
	7. Moteles
	8. Hospedajes residenciales
	9. Pensiones, albergues y hoteles familiares
v)	13. Pequeños y mini depósitos
vii)	18. Lava autos y talleres de mecánica (3)
viii)	19. Oficinas en general
ix)	20. Usos institucionales
	21. Cementerios y Crematorios
	22. Terminales para transporte terrestre
	23. Estacionamientos

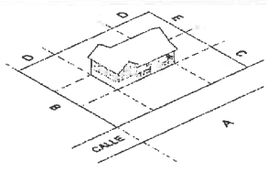
USOS PROHIBIDOS	
iii)	10. Sitios de acampar, cabañas e infraestructura ecoturística
iv)	11. Uso industrial
v)	12. Almacenamiento
vi)	14. Superficies de producción y/o transformación de energía
	15. Instalaciones y rellenos sanitarios
	16. Plantas potabilizadoras e infraestructuras
	17. Plantas de tratamiento de aguas
x)	24. Parcelaciones agrícolas: Agricultura
	25. Parcelaciones agrícolas: Ganadería
	26. Parcelaciones forestales

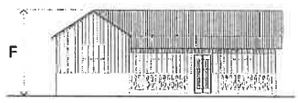
LOTE	
Área mínima:	300 m2
Frente mínimo (A):	10 metros
Fondo mínimo (B):	Libre
Área de ocupación máxima:	60%
Área libre restante:	40%
Área verde mínima:	30%
# de Pisos:	PB + 1 Alto
Altura máxima (F):	10 metros
Densidad:	240 pers/ha para vivienda 330 pers/ha hoteles, pensiones y hostales

RETIROS	
Frontal (C):	La establecida o 5 metros
Latearl (D)	2.50 metros
Posterior (E):	5 metros

ESTACIONAMIENTOS	
# de Estacionamientos para Autos:	1 por cada vivienda. 1 por cada 50 m² de comercio, 1 por cada 45 m² de oficinas, 1 por cada 75 m² de servicios turisticos, Alojamientos turisticos: 1 por cada 7 hab. 1 por cada 15 m² de construcción de bares y/o discotecas. 1 por cada 25 m² de construcción de restaurantes. Ver observaciones.
# de Estacionamientos para Bicicleta:	1 puesto por cada 100 m2 de construcción de comercio, hospedajes turísticos, oficinas y usos institucionales

DESCRIPCIÓN GRÁFICA





OBSERVACIONES

(3) Las gasolineras, lava autos y talleres de mecánica deberán solicitar Visto Bueno de localización ante la Junta Municipal de Planificación. Estacionamientos: Se debe contemplar los estacionamientos para uso de personas con discapacidad y embarazadas, de acuerdo a la legislación SENADIS y vigentes. Además, deberá proveerse un espacio de carga y descarga dentro del lote.

FICHA NORMATIVA PARA EL DISTRITO DE SONÁ

FICHA NORMATIVA PARA EL DISTRITO DE SONÁ

ECOTURÍSTICO DE MEDIA DENSIDAD

Regula las actividades de usos ecoturísticos de media densidad

TIPO DE SUELO	CÓDIGO DE ZONA
SUELO URBANO	UECT1

USOS PERMITIDOS	
i)	1. Vivienda unifamiliar
	2. Vivienda bifamiliar
	3. Edificios de apartamentos o vivienda multifamiliar
ii)	4. Comercio vecinal o de barrio
	5. Comercio urbano o central (4)
iii)	6. Hoteles y apartahoteles
	7. Moteles
	8. Hospedajes residenciales
	9. Pensiones, albergues y hoteles familiares
	10. Sitios de acampar, cabañas e infraestructura ecoturística
ix)	20. Usos institucionales
	23. Estacionamientos
x)	24. Parcelaciones agrícolas: Agricultura
	25. Parcelaciones agrícolas: Ganadería
	26. Parcelaciones forestales

USOS PROHIBIDOS	
iv)	11. Uso industrial
v)	12. Almacenamiento
	13. Pequeños y mini depósitos
vi)	14. Superficies de producción y/o transformación de energía
	15. Instalaciones y rellenos sanitarios
	16. Plantas potabilizadoras e infraestructuras
	17. Plantas de tratamiento de aguas
vii)	18. Lava autos y talleres de mecánica
viii)	19. Oficinas en general
ix)	21. Cementerios y Crematorios
	22. Terminales para transporte terrestre

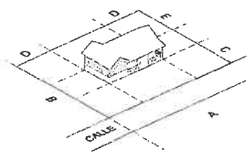
LOTE	Vivienda
Área mínima:	1000 m2
Frente mínimo (A):	20 metros
Fondo mínimo (B):	Libre
Área de ocupación máxima:	60%
Área libre restante:	40%
Área verde mínima:	30%
# de Pisos:	PB + 3 altos
Altura máxima (F):	20 metros
Densidad Neta:	735 pers/ha para vivienda 670 pers/ha para hoteles, pensiones y hostales

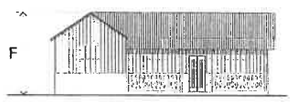
RETIROS	
Frontal (C):	5 metros
Lateral (D):	2.5 metros
Posterior (E):	5 metros

ESTACIONAMIENTOS	
# de Estacionamientos para Autos:	1 por cada vivienda. 1 por cada 35 m² de comercio. 1 por cada 50 m² de servicios turísticos. Alojamientos turísticos: 1 por cada 5 habs.
# de Estacionamientos para bicicletas:	1 por unidad de vivienda. 1 por cada 60 m² de comercio vecinal 1 por cada 45 m² de oficinas. Ver observaciones.

(4) Las gasolineras, lava autos y talleres de mecánica deberán

DESCRIPCIÓN GRÁFICA





OBSERVACIONES

(4) Los usos intensos como el comercio urbano (bares, discotecas, etc) se ubicarán únicamente sobre la vía principal o deberán solicitar Visto Bueno de localización ante la Junta Municipal de Planificación.

Estacionamientos: En los usos comerciales, se debe contemplar los estacionamientos para uso de personas con discapacidad y embarazadas, de acuerdo a la legislación SENADIS y vigentes. Además, deberá proveerse un espacio de carga y descarga dentro del lote.

Los hoteles, pensiones y hostales a los que se refiere este código deben cumplir con la legislación vigente para urbanizaciones, lotificaciones y parcelaciones, que a la aprobación de la presente norma es el Decreto Ejecutivo 150/2020 que en su artículo 28 y 29 establece los derechos de vía para el desarrollo de áreas urbanas y rurales de densidad e intensidad alta. Los predios colindantes con las zonas marino-costeras y de los recursos marino-costeros deberán cumplir con las áreas de amortiguamiento establecidos en la legislación vigente que al momento de aprobación de este PLOT corresponden con el Código Agrario 1962 (Artículo 116) y el Decreto Ejecutivo No. 228 de 2006 (Artículo 09).

FICHA NORMATIVA PARA EL DISTRITO DE SONÁ

FICHA NORMATIVA PARA EL DISTRITO DE SONÁ

INDUSTRIAL

Regula las actividades de industria ligera, comercio al por mayor, actividades productivas y los usos complementarios

TIPO DE SUELO	CÓDIGO DE ZONA
SUELO URBANO	I1

USOS PERMITIDOS	
iv)	11. Uso industrial

USOS COMPLEMENTARIOS	
v)	12. Almacenamiento
	13. Pequeños y mini depósitos
vi)	14. Superficies de producción y/o transformación de energía
	16. Plantas potabilizadoras e infraestructuras
	17. Plantas de tratamiento de aguas
vii)	18. Lava autos y talleres de mecánica (3)
ix)	23. Estacionamientos

USOS PROHIBIDOS	
i)	1. Vivienda unifamiliar
	2. Vivienda bifamiliar
	3. Edificios de apartamentos o vivienda multifamiliar
ii)	4. Comercio vecinal o de barrio,
	5. Comercio urbano o central
iii)	6. Hoteles y apartahoteles
	7. Moteles
	8. Hospedajes residenciales
	9. Pensiones, albergues y hoteles familiares
	10. Sitios de acampar, cabañas e infraestructura ecoturística
vi)	15. Instalaciones y rellenos sanitarios
viii)	19. Oficinas en general
ix)	20. Usos institucionales
	21. Cementerios y Crematorios
	22. Terminales para transporte terrestre
x)	24. Parcelaciones agrícolas: Agricultura
	25. Parcelaciones agrícolas: Ganadería
	26. Parcelaciones forestales

LOTE	
Área mínima:	1,000 m2
Frente mínimo (A):	20 metros
Fondo mínimo (B):	Libre
Área de ocupación máxima:	70%
Área libre restante:	30%
Área verde mínima:	15%
# de Pisos:	No aplica
Altura máxima (F):	14 metros
Densidad:	No aplica

RETIROS	
Frontal (C):	5.00 metros
Lateral (D):	3 metros
Posterior (E):	5.00 metros

ESTACIONAMIENTOS	
# de Estacionamientos para Autos:	1 puesto por cada 150 m2 de uso industrial. 1 puesto por cada 40 m2 de uso comercial. 1 Puesto por cada 30m2 de uso de oficina. Las dimensiones de la zona de carga y descarga estarán en función de la actividad y de las normas vigentes. Se establece como mínimo 1 espacio de carga y descarga por cada 300 m2 de construcción.
# de Estacionamientos para Bicicleta:	1 puesto por cada 100 m2 de construcción de industria, comercio, oficinas y usos institucionales

OBSERVACIONES

(3) Las gasolineras, lava autos y talleres de mecánica deberán solicitar Visto Bueno de localización ante la Junta Municipal de Planificación.

Las actividades industriales y productivas deberán contar con todos los permisos y controles técnicos y ambientales por parte de las autoridades competentes, necesarios para asegurar que no generen ruidos ni olores molestos, ni vertidos de aguas al drenaje superficial o cualquier emisión que afecte el medio ambiente. Los sistemas de tratamiento de aguas servidas deberán descargar a un campo de infiltración o pozo ciego y no directamente a los cursos de agua existentes. Toda actividad industrial y productiva deberá contar con sistema de dotación de agua potable y con sistemas de tratamiento de aguas servidas e industriales, debidamente aprobados por las autoridades competentes.
Estacionamientos: Se debe contemplar los estacionamientos para uso de personas con discapacidad y embarazadas, de acuerdo a la legislación SENADIS y vigentes. Además, deberá proveerse un espacio de carga y descarga dentro del lote.

FICHA NORMATIVA PARA EL DISTRITO DE SONÁ

FICHA NORMATIVA PARA EL DISTRITO DE SONÁ

TRANSPORTE TERRESTRE

Regula las actividades e instalaciones destinadas al transporte terrestre y los usos complementarios

TIPO DE SUELO	CÓDIGO DE ZONA
SUELO URBANO	TT

Usos Permitidos	
ix)	22. Terminales para transporte terrestre

USOS COMPLEMENTARIOS	
ii)	4. Comercio vecinal o de barrio
	5. Comercio urbano o central
v)	12 Almacenamiento
	13. Pequeños y mini depósitos
vii)	18. Lava autos y talleres de mecánica (3)
viii)	19. Oficinas en general
ix)	23. Estacionamientos

USOS PROHIBIDOS	
i)	1. Vivienda unifamiliar
	2. Vivienda bifamiliar
	3. Edificios de apartamentos o vivienda multifamiliar
iii)	6. Hoteles y apartahoteles
	7. Moteles
	8. Hospedajes residenciales
	9. Pensiones, albergues y hoteles familiares
	10. Sitios de acampar, cabañas e infraestructura ecoturística
iv)	11. Uso industrial
vi)	14. Superficies de producción y/o transformación de energía
	15. Instalaciones y rellenos sanitarios
	16. Plantas potabilizadoras e infraestructuras
	17. Plantas de tratamiento de aguas
ix)	20. Usos institucionales
	21. Cementerios y Crematorios
x)	24. Parcelaciones agrícolas: Agricultura
	25. Parcelaciones agrícolas: Ganadería
	26. Parcelaciones forestales

LOTE	
Área mínima:	500 m2
Frente mínimo (A):	Regulada por la Autoridad de Tránsito y Transporte Terrestre (ATTT)
Fondo mínimo (B):	Libre
Área de ocupación máxima:	25%
Área libre restante:	75%
Área verde mínima:	10%
# de Pisos:	PB+2 alto
Altura máxima (F):	15 metros
Densidad Neta:	No aplica

RETIROS	
Frontal (C):	Según categoría de vía
Lateral (D):	3 metros
Posterior (E):	3 metros

ESTACIONAMIENTOS	
# de Estacionamientos para autos:	Regulada por la Autoridad de Tránsito y Transporte Terrestre (ATTT)
# de Estacionamientos para bicicletas:	1 puesto por cada 100 m2 de construcción de comercio y oficinas. 1 puesto por cada 50 m2 de construcción de terminales de transporte terrestre.

OBSERVACIONES

(3) Las gasolineras, lava autos y talleres de mecánica deberán solicitar Visto Bueno de localización ante la Junta Municipal de Planificación.
El diseño específico de la instalación de transporte terrestre deberá contar con la aprobación de la autoridad nacional competente.
Estacionamientos: Se debe contemplar los estacionamientos para uso de personas con discapacidad y embarazadas, de acuerdo a la legislación SENADIS y vigentes. Además, deberá proveerse un espacio de carga y descarga dentro del lote.

FICHA NORMATIVA PARA EL DISTRITO DE SONÁ



FICHA NORMATIVA PARA EL DISTRITO DE SONÁ

EQUIPAMIENTO PÚBLICO

Regula las actividades de equipamiento público de tipo educacional, asistencial, deportivo, socio cultural, religioso, administrativo, gubernamental, económico, de seguridad y defensa

TIPO DE SUELO	CÓDIGO DE ZONA
SUELO URBANO	EP

USOS PERMITIDOS	
viii)	19. Oficinas en general
ix)	20. Usos institucionales

USOS COMPLEMENTARIOS	
ii)	4. Comercio vecinal o de barrio
ix)	21. Cementerios y crematorios
	22. Terminales para transporte terrestre
	23. Estacionamientos

USOS PROHIBIDOS	
i)	1. Vivienda unifamiliar
	2. Vivienda bifamiliar
	3. Edificios de apartamentos o vivienda multifamiliar
ii)	5. Comercio urbano o central
iii)	6. Hoteles y apartahoteles
	7. Moteles
	8. Hospedajes residenciales
	9. Pensiones, albergues y hoteles familiares
	10. Sitios de acampar, cabañas e infraestructura ecoturística
iv)	11. Uso industrial
v)	12. Almacenamiento
	13. Pequeños y mini depósitos
vi)	14. Superficies de producción y/o transformación de energía
	15. Instalaciones y rellenos sanitarios
	16. Plantas potabilizadoras e infraestructuras
	17. Plantas de tratamiento de aguas
vii)	18. Lava autos y talleres de mecánica
x)	24. Parcelaciones agrícolas: Agricultura
	25. Parcelaciones agrícolas: Ganadería
	26. Parcelaciones forestales

LOTE	
Área mínima:	500 m2
Frente mínimo (A):	15 m
Fondo mínimo (B):	Libre
Área de ocupación máxima:	45%
Área libre restante:	55%
Área verde mínima:	20%
# de Pisos:	PB+1 alto
Altura máxima (F):	10 m
Densidad Neta:	No aplica

RETIROS	
Frontal (C):	Según categoría de vía
Lateral (D):	2.50 metros
Posterior (E):	5 metros

ESTACIONAMIENTOS	
# de Estacionamientos para autos:	De acuerdo con el uso y tipo de equipamiento y lo establecido en la legislación vigente (al momento de aprobación de este PLOT, es la Resolución 33 de 2019 del MIVIOT).
# de Estacionamientos para Bicicleta:	1 puesto por cada 100 m2 de construcción de oficinas y usos institucionales administrativos, gubernamentales, económicos, de seguridad y defensa. 1 puesto por cada 40 m2 de construcción en usos recreativos y deportivos. 1 puesto por cada 40 m2 de construcción en usos educativos, asistenciales, religiosos y culturales

OBSERVACIONES

El diseño específico de la instalación destinada a Equipamiento Público deberá contar con la aprobación de la autoridad nacional competente.
Estacionamientos: En los usos comerciales se debe contemplar los estacionamientos para uso de personas con discapacidad y embarazadas, de acuerdo a la legislación SENADIS y vigentes. Además, deberá proveerse un espacio de carga y descarga dentro del lote.

FICHA NORMATIVA PARA EL DISTRITO DE SONÁ

FICHA NORMATIVA PARA EL DISTRITO DE SONÁ

PARQUE VECINAL

Regula las actividades e instalaciones recreativas de carácter vecinal y los usos complementarios

TIPO DE SUELO	CÓDIGO DE ZONA
SUELO URBANO	PV

USOS PERMITIDOS	
	NA

USOS COMPLEMENTARIOS	
ii)	4. Comercio vecinal o de barrio
vi)	16. Plantas potabilizadoras e infraestructuras
ix)	20. Usos institucionales (2)

USOS PROHIBIDOS	
i)	1. Vivienda unifamiliar
	2. Vivienda bifamiliar
	3. Edificios de apartamentos o vivienda multifamiliar
ii)	5. Comercio urbano o central
iii)	6. Hoteles y apartahoteles
	7. Moteles
	8. Hospedajes residenciales
	9. Pensiones, albergues y hoteles familiares
	10. Sitios de acampar, cabañas e infraestructura ecoturistica
iv)	11. Uso industrial
v)	12. Almacenamiento
	13. Pequeños y mini depósitos
vi)	14. Superficies de producción y/o transformación de energía
	15. Instalaciones y rellenos sanitarios
	17. Plantas de tratamiento de aguas
vii)	18. Lava autos y talleres de mecánica
viii)	19. Oficinas en general
ix)	21. Cementerios y Crematorios
	22. Terminales para transporte terrestre
	23. Estacionamientos
x)	24. Parcelaciones agrícolas: Agricultura
	25. Parcelaciones agrícolas: Ganadería
	26. Parcelaciones forestales

LOTE	
Área mínima:	500 m2
Frente mínimo (A):	12 metros
Fondo mínimo (B):	Libre
Área de ocupación máxima:	5%
Área libre restante:	95%
Área verde mínima:	80%
Densidad Neta:	No aplica

RETIROS	
Frontal (C):	Según categoría de vía
Lateral (D):	Ninguno
Posterior (E):	Ninguno

ESTACIONAMIENTOS	
# de Estacionamientos para autos:	No aplica
# de Estacionamientos para Bicicleta:	1 puesto por cada 100 m2 de área de parque. 1 puesto por cada 100 m2 de área de construcción de uso comercial

OBSERVACIONES

(2) Las edificaciones que se permitan serán solo para usos deportivos, recreacionales y culturales

Cuando el Parque Vecinal tenga linderos con mas de una vía, deberá respetar el retiro frontal según la categoría de cada vía.

FICHA NORMATIVA PARA EL DISTRITO DE SONÁ

FICHA NORMATIVA PARA EL DISTRITO DE SONÁ

PARQUE URBANO

Regula las actividades recreativas, deportivas, de servicios turísticos de carácter urbano y los usos complementarios

TIPO DE SUELO	CÓDIGO DE ZONA
SUELO URBANO	PU

USOS PERMITIDOS	
	NA

USOS COMPLEMENTARIOS	
ii)	4. Comercio vecinal o de barrio
vi)	16. Plantas potabilizadoras e infraestructuras
ix)	20. Usos institucionales **(2)**

USOS PROHIBIDOS	
i)	1. Vivienda unifamiliar
	2. Vivienda bifamiliar
	3. Edificios de apartamentos o vivienda multifamiliar
ii)	5. Comercio urbano o central
iii)	6. Hoteles y apartahoteles
	7. Moteles
	8. Hospedajes residenciales
	9. Pensiones, albergues y hoteles familiares
	10. Sitios de acampar, cabañas e infraestructura ecoturística
iv)	11. Uso industrial
v)	12. Almacenamiento
	13. Pequeños y mini depósitos
vi)	14. Superficies de producción y/o transformación de energía
	15. Instalaciones y rellenos sanitarios
	17. Plantas de tratamiento de aguas
vii)	18. Lava autos y talleres de mecánica
viii)	19. Oficinas en general
ix)	21. Cementerios y Crematorios
	22. Terminales para transporte terrestre
	23. Estacionamientos
x)	24. Parcelaciones agrícolas: Agricultura
	25. Parcelaciones agrícolas: Ganadería
	26. Parcelaciones forestales

LOTE	
Área mínima:	2,000 m2
Frente mínimo (A):	30 m
Fondo mínimo (B):	Libre
Área de ocupación máxima:	15%
Área libre restante:	85%
Área verde mínima:	50%
Densidad Neta:	No aplica

RETIROS	
Frontal (C):	Según categoría de vía
Lateral (D):	5.00 m
Posterior (E):	5.00 m

ESTACIONAMIENTOS	
# de Estacionamientos para autos:	No aplica
# de Estacionamientos para Bicicleta:	1 por cada 100 m2 de parque urbano

OBSERVACIONES

(2) Las edificaciones que se permitan será solo para usos deportivos, recreacionales y culturales

Cuando el Parque Urbano tenga linderos con mas de una vía, deberá respetar el retiro frontal según la categoría de cada vía

FICHA NORMATIVA PARA EL DISTRITO DE SONÁ

FICHA NORMATIVA PARA EL DISTRITO DE SONÁ

PLAZA

Regula las actividades recreativas en plazas y los usos complementarios

TIPO DE SUELO	CÓDIGO DE ZONA
SUELO URBANO	**PL**

USOS PERMITIDOS	

USOS COMPLEMENTARIOS	
ii)	4. Comercio vecinal o de barrio
vi)	16. Plantas potabilizadoras e infraestructuras
ix)	20. Usos institucionales **(2)**

USOS PROHIBIDOS	
i)	1. Vivienda unifamiliar
	2. Vivienda bifamiliar
	3. Edificios de apartamentos o vivienda multifamiliar
ii)	5. Comercio urbano o central
iii)	6. Hoteles y apartahoteles
	7. Moteles
	8. Hospedajes residenciales
	9. Pensiones, albergues y hoteles familiares
	10. Sitios de acampar, cabañas e infraestructura ecoturística
iv)	11. Uso industrial
v)	12. Almacenamiento
	13. Pequeños y mini depósitos
vi)	14. Superficies de producción y/o transformación de energía
	15. Instalaciones y rellenos sanitarios
	17. Plantas de tratamiento de aguas
vii)	18. Lava autos y talleres de mecánica
viii)	19. Oficinas en general
ix)	21. Cementerios y Crematorios
	22. Terminales para transporte terrestre
	23. Estacionamientos
x)	24. Parcelaciones agrícolas: Agricultura
	25. Parcelaciones agrícolas: Ganadería
	26. Parcelaciones forestales

LOTE	
Área mínima:	500 m2
Frente mínimo (A):	Libre
Fondo mínimo (B):	Libre
Área de ocupación máxima:	5%
Área libre restante:	95%
Área verde mínima:	30%
Densidad Neta:	No aplica

RETIROS	
Frontal (C):	Según categoría de vía
Lateral (D):	Ninguno
Posterior (E):	Ninguno

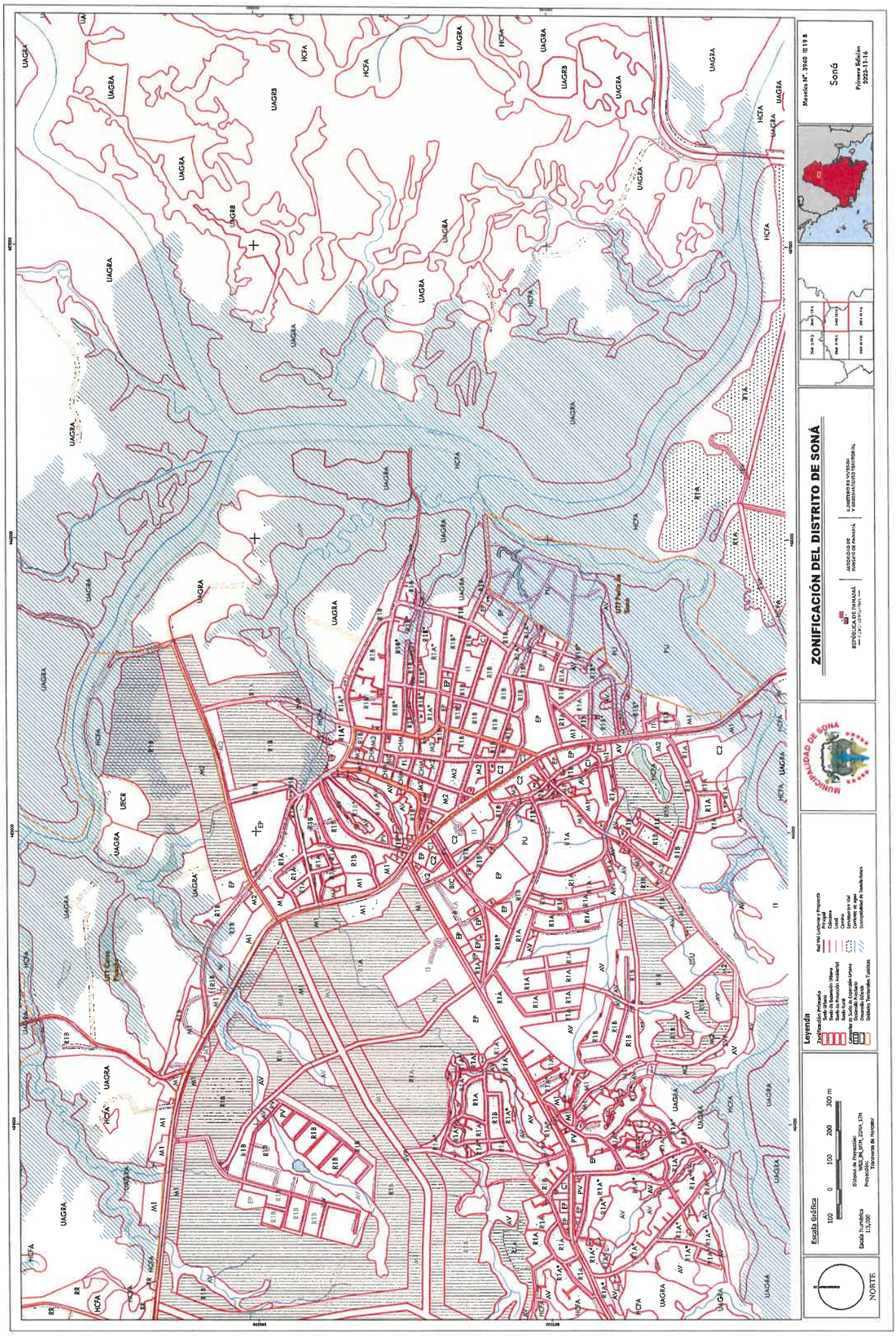
ESTACIONAMIENTOS	
# de Estacionamientos para autos:	Ninguno
# de Estacionamientos para Bicicleta:	1 por cada 100 m2 de plaza

OBSERVACIONES

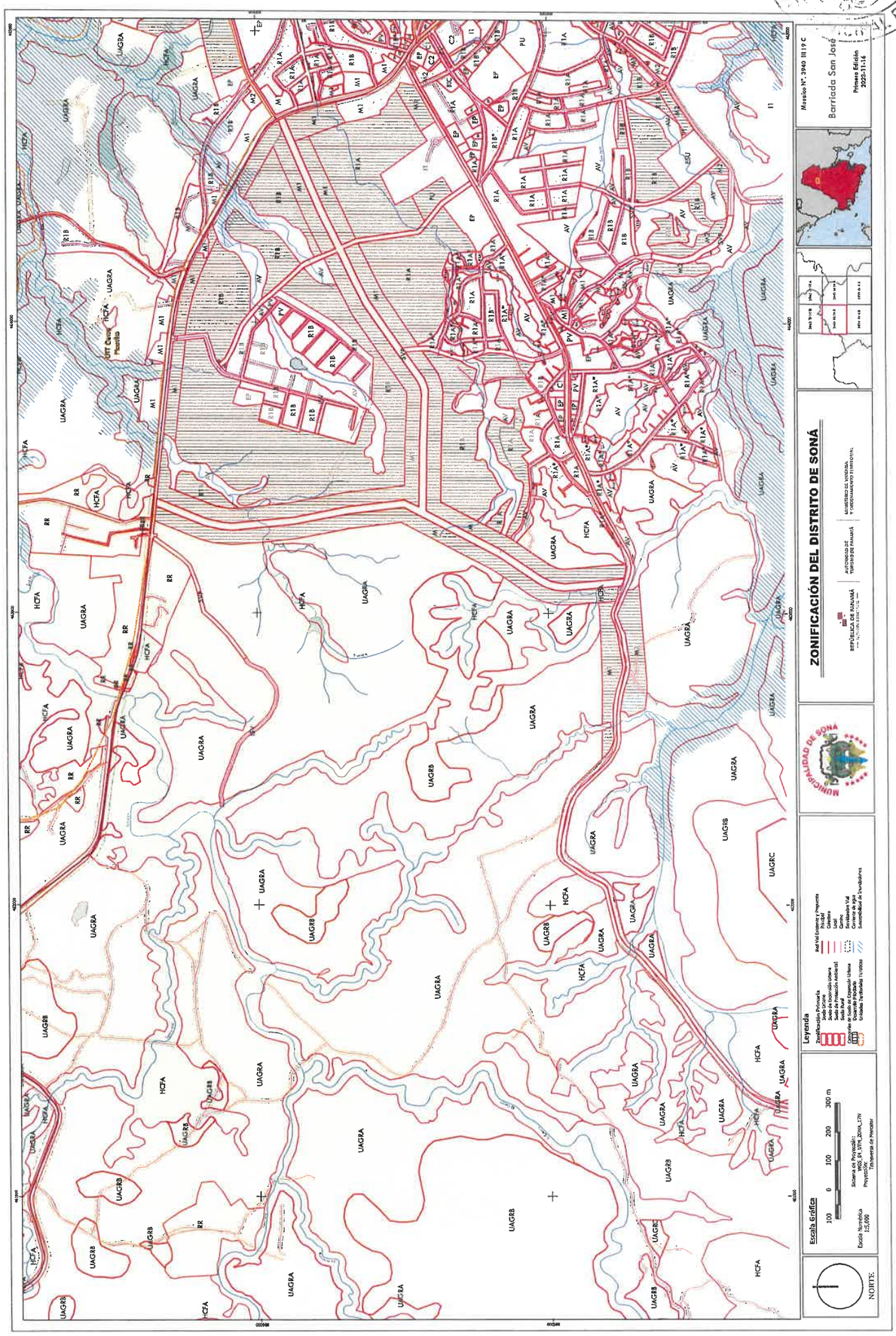
(2) Las edificaciones que se permitan será solo para usos deportivos, recreacionales y culturales

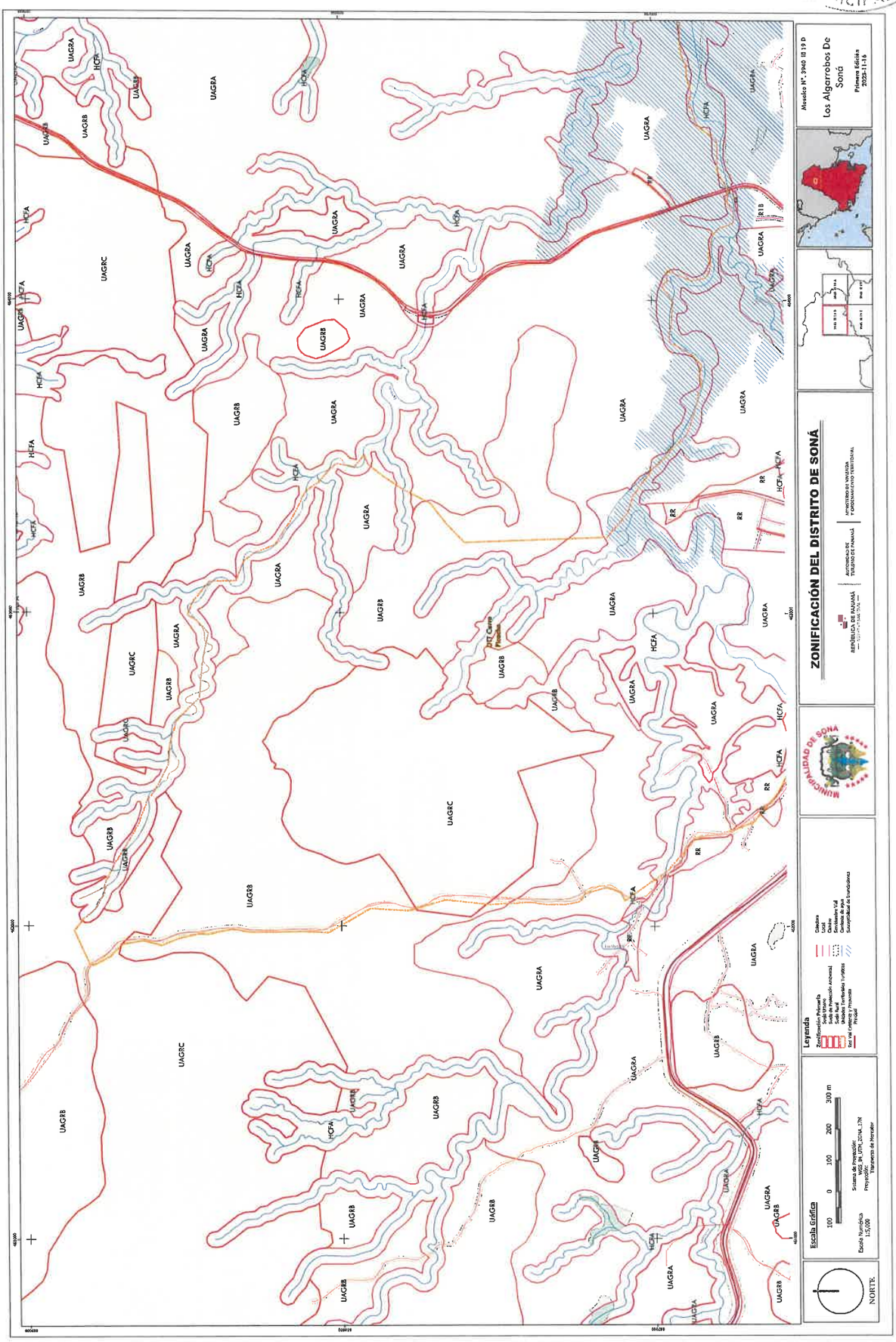
Cuando la plaza tenga linderos con mas de una vía, deberá respetar el retiro frontal según la categoría de cada vía.

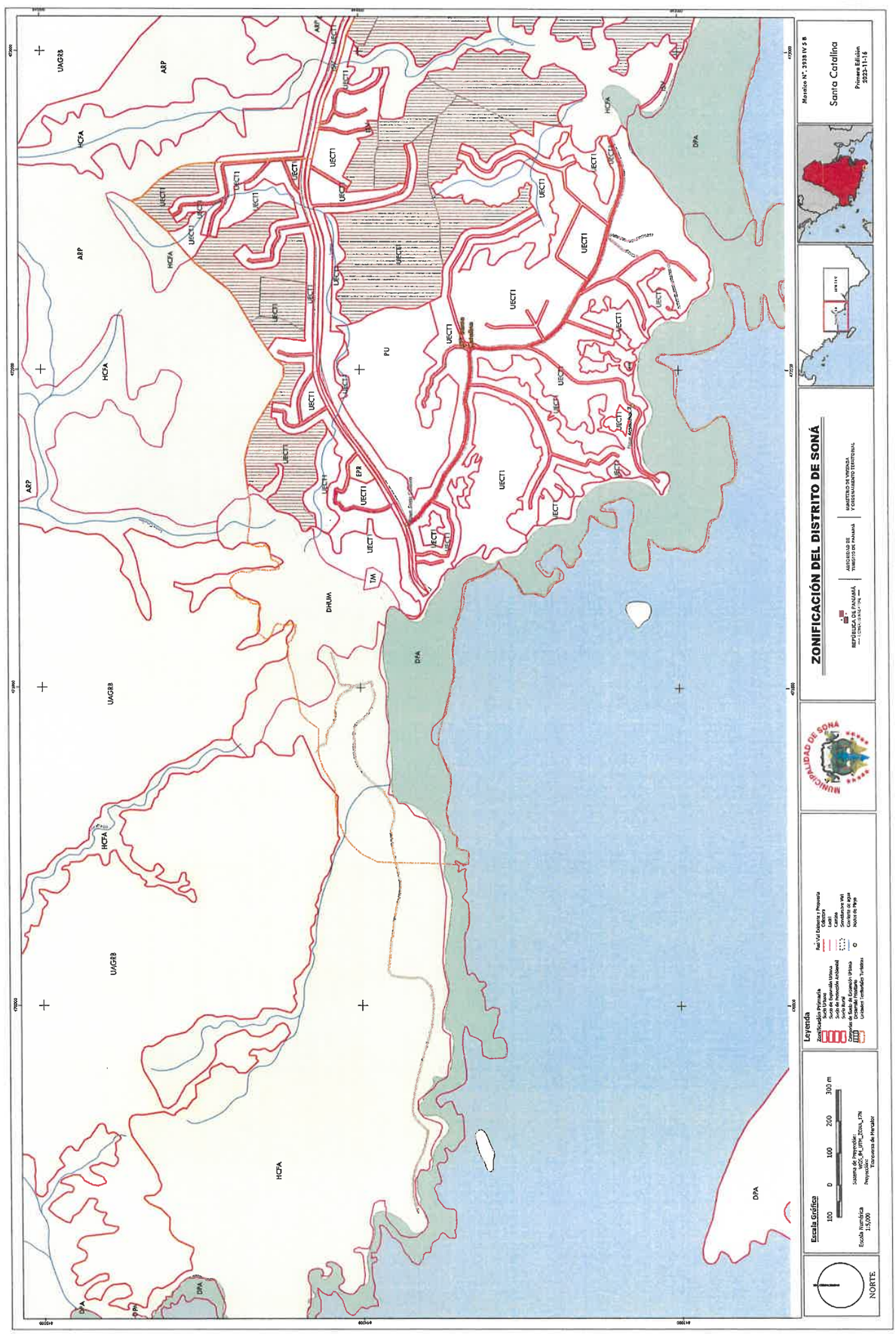
FICHA NORMATIVA PARA EL DISTRITO DE SONÁ

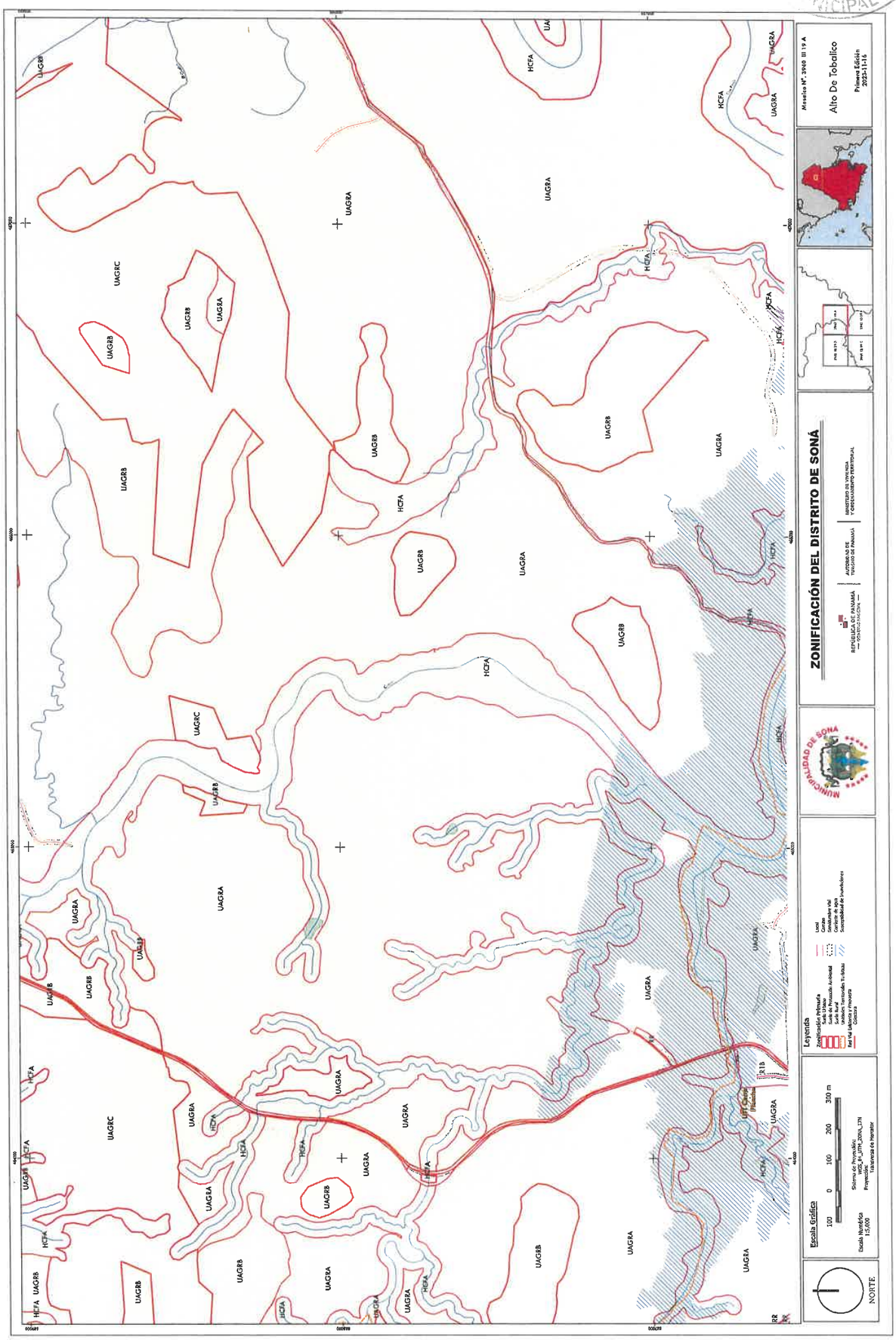


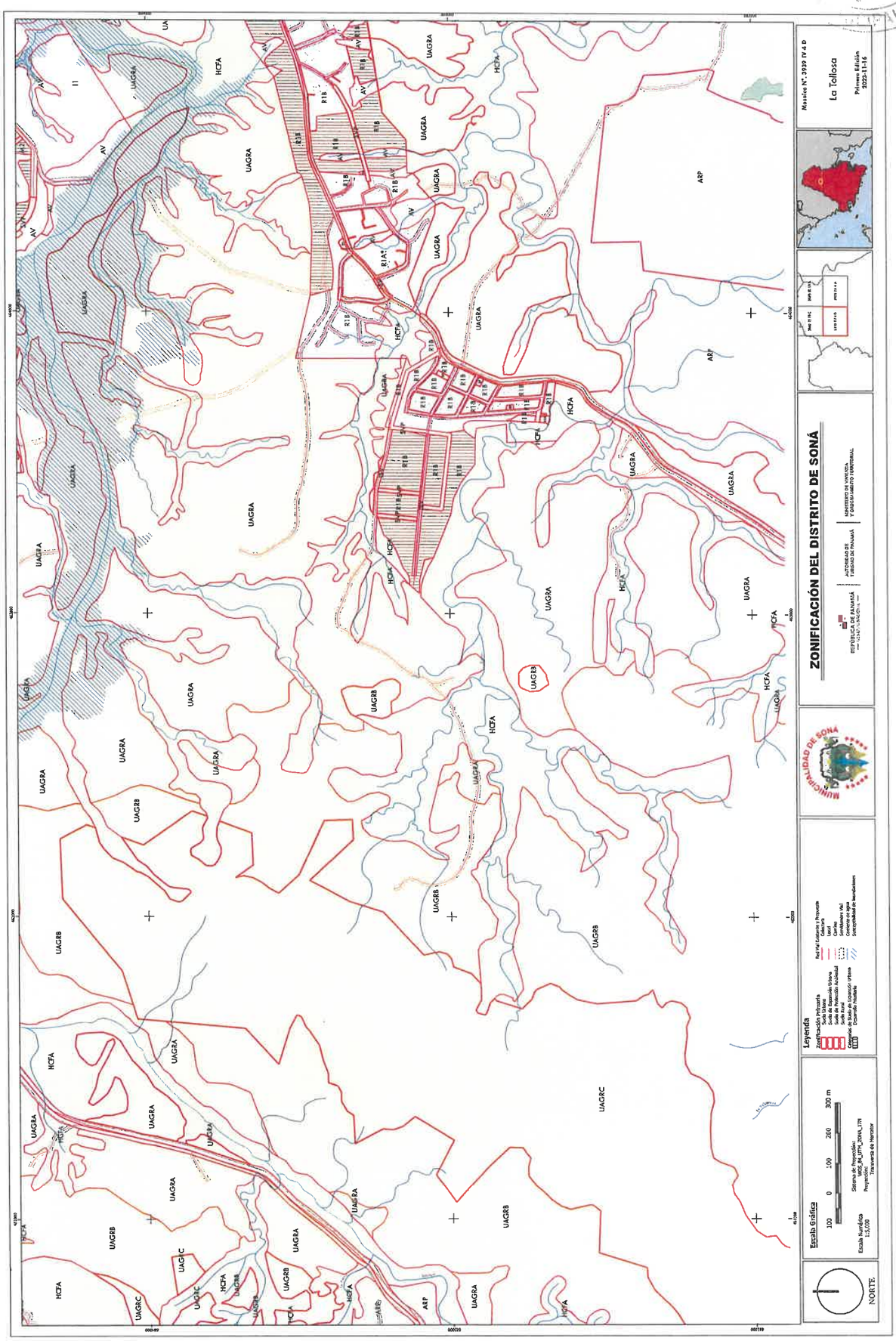
MUNICIPAL DE SONA

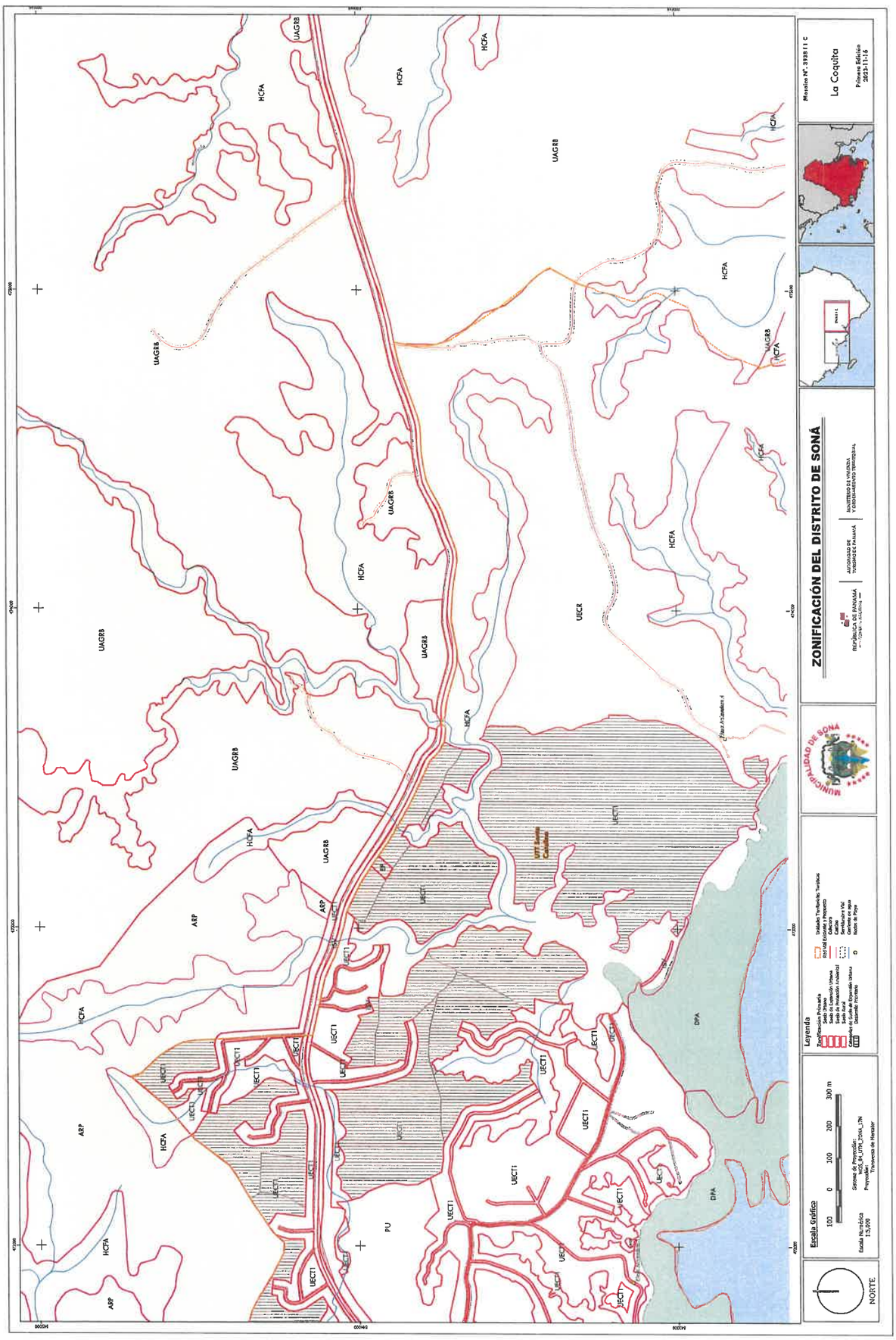

ZONIFICACIÓN DEL DISTRITO DE SONÁ
Barriada San José
Mosaico Nº. 3940 III19 C
Primera Edición
2025-11-16
Leyenda
Escala Gráfica
Escala Numérica
1:5,000
NORTE
REPÚBLICA DE PANAMÁ
AUTORIDAD DE TURISMO DE PANAMÁ
MUNICIPALIDAD DE SONÁ
UAGRA
UAGRB
UAGRC
HCFA
RR
R1A
R1B
R1A*
R1B*
R1A**
R1B**
M1
M2
AV
PV
EP
C1
C2
I1
I2
PU
ESU
UPT Cerro Pecenio

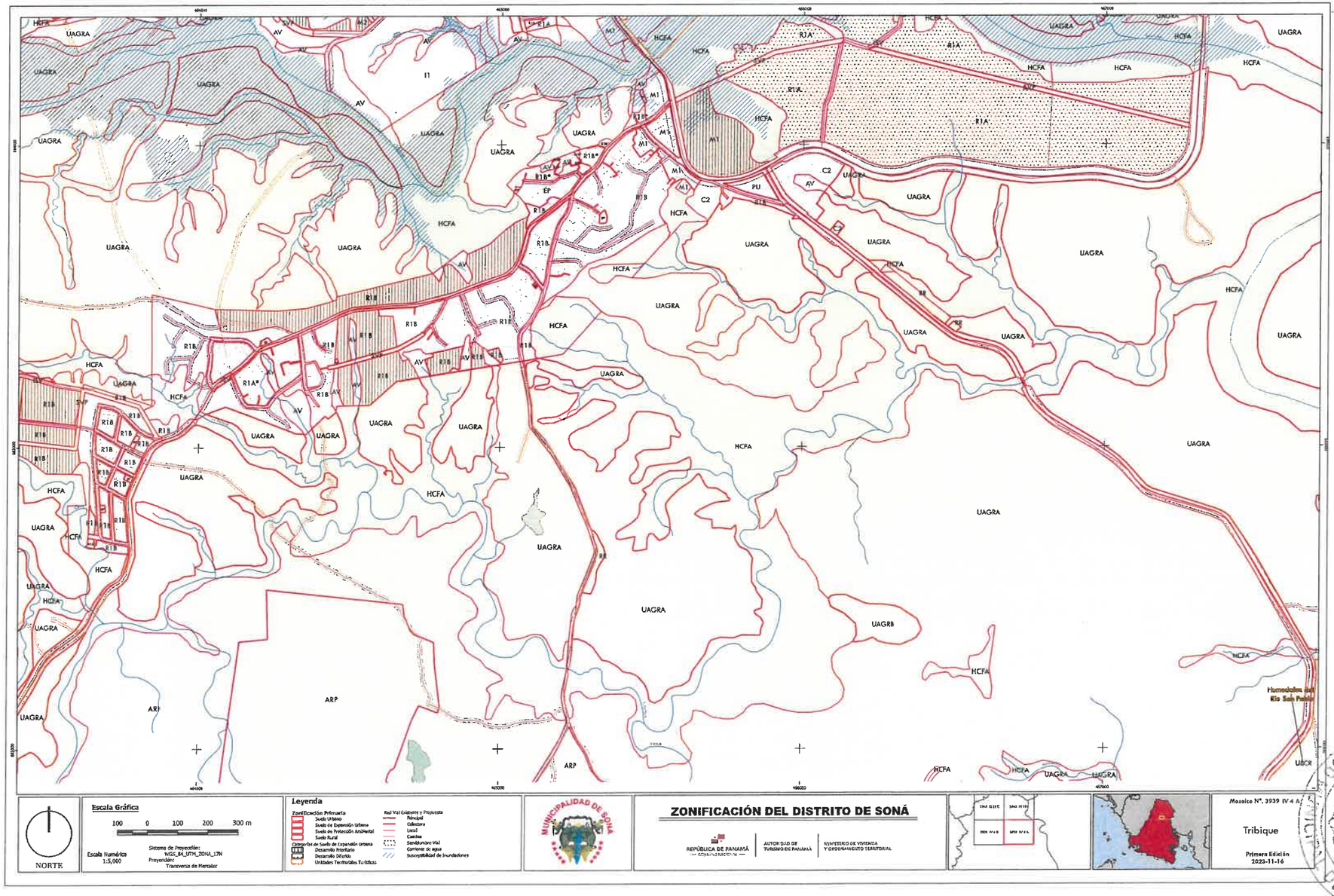

ZONIFICACIÓN DEL DISTRITO DE SONÁ
Los Algarrobos De Soná
Mosaico Nº. 3940 II 19 D
Primera Edición
2025-11-16
Leyenda
Escala Gráfica
Escala Numérica
1:5,000
NORTE
UAGRA
UAGRB
UAGRC
HCFA
RR
RIB


ZONIFICACIÓN DEL DISTRITO DE SONÁ
REPÚBLICA DE PANAMÁ
AUTORIDAD DE TURISMO DE PANAMÁ
MINISTERIO DE VIVIENDA Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL
MUNICIPALIDAD DE SONÁ
Mapsico N°. 3938 IV S B
Santa Catalina
Primera Edición
2023-11-16
Leyenda
Escala Gráfica
100 0 100 200 300 m
Escala Numérica 1:1,000
NORTE
UECT1
AEP
HCFA
UAGRB
DPA
DHUM
PU
EPR
TAI


ZONIFICACIÓN DEL DISTRITO DE SONÁ
REPÚBLICA DE PANAMÁ
AUTORIDAD DE TURISMO DE PANAMÁ
MINISTERIO DE VIVIENDA Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL
MUNICIPALIDAD DE SONÁ
Leyenda
Escala Gráfica
Escala Numérica 1:5,000
NORTE
Mosaico Nº. 3040 III 19 A
Alto De Tobalico
Primera Edición 2023-11-16
UAGRA
UAGRB
UAGRC
HCFA


ZONIFICACIÓN DEL DISTRITO DE SONÁ
Mosaico N°. 3939 IV-4 D
La Tolosa
Primera Edición
2023-11-16
Escala Gráfica
Escala Numérica
1:5,000
NORTE
Leyenda
UAGRA
UAGRB
UAGRC
HCFA
AEP
ARP
AV
R18
R18A
R15
R16
R38


ZONIFICACIÓN DEL DISTRITO DE SONÁ
Mosaico N°. 3938 I I C
La Coquita
Primera Edición
2023-1115
Leyenda
Escala Gráfica
Escala Numérica
1:5,000
NORTE
UAGR8
HCFA
ARP
UECT1
PU
DPA
UECR


ZONIFICACIÓN DEL DISTRITO DE SONÁ
REPÚBLICA DE PANAMÁ
AUTORIDAD DE TURISMO DE PANAMÁ
MINISTERIO DE VIVIENDA Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL
MUNICIPALIDAD DE SONÁ
NORTE
Escala Gráfica
100 0 100 200 300 m
Escala Numérica 1:5,000
Sistema de Proyección: WGS_84_UTM_ZONA_17N
Proyección: Transversa de Mercator
Leyenda
Zonificación Primaria
Suelo Urbano
Suelo de Expansión Urbana
Suelo de Protección Ambiental
Suelo Rural
Categorías de Suelo de Expansión Urbana
Desarrollo Prioritario
Desarrollo Diferido
Unidades Territoriales Turísticas
Red Vial Existente y Propuesta
Principal
Colectora
Local
Centro
Semiperimetro Vial
Corriente de agua
Susceptibilidad de Inundaciones
Mosaico N°. 3939 IV-4 A
Tribique
Primera Edición
2023-11-16
UAGRA
HCFA
R1A
R1A*
R1B
R1B*
R1C
R1D
R1E
R2
R3
C1
C2
PU
EP
AV
M1
I1
ARP
ARI
UAGRB
UBCR