

## REPÚBLICA DE PANAMÁ

## MINISTERIO DE VIVIENDA Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL

RESOLUCIÓN No. 530-2018  
(de 10 de Sept. de 2018)



**“Por la cual se aprueba la revisión y actualización de la Reglamentación del Plan Parcial de Ordenamiento Territorial del Polígono de Influencia, de la Línea 1 del Metro de Panamá, aprobada mediante Resolución No. 623-13 de 22 de octubre de 2013; la cual incluye la extensión de la Línea 1 hasta Villa Zaíta”**

**EL MINISTRO DE VIVIENDA Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL**  
**En uso de sus facultades legales,**

**CONSIDERANDO:**

Que de acuerdo a la Ley 6 de 1 de febrero de 2006, que reglamenta el ordenamiento territorial para el desarrollo urbano y dicta otras disposiciones, establece que el Ministerio de Vivienda, hoy Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial, es la máxima autoridad urbanística nacional;

Que la Ley 61 de 23 de octubre de 2009, que reorganiza el Ministerio de Vivienda y crea el Viceministerio de Ordenamiento Territorial, establece que será función de este ministerio, determinar y dirigir la política habitacional y de ordenamiento territorial para el desarrollo urbano, así como el establecimiento de normas de zonificación realizando las consultas pertinentes;

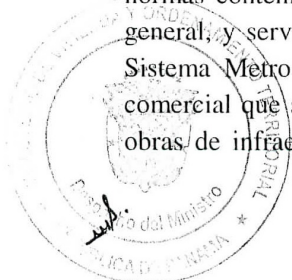
Que el artículo 1 de la Ley 57 de 1946, declara como obras de “utilidad pública” la apertura y construcción de calles y de vías de toda clase en el territorio nacional, así como los terrenos necesarios para dichas obras y todas las demás obras análogas para el servicio público; entre éstas, las vías férreas, cuya aplicación encaja perfectamente en aquellos casos de la construcción, operación y mantenimiento del metro de Panamá;

Que el Decreto Ejecutivo No.1 de 7 de enero de 2010, establece y delimita el área del Polígono de Influencia de la Línea 1 del Sistema del Metro de Panamá, y dicta otras disposiciones; y posterior a la implementación de este Sistema Metro, es una realidad la necesidad de ampliar este servicio de transporte a una zona circundante a la entrada de Villa Zaíta, lo cual obliga a extender el Polígono de Influencia de la Línea 1 del Metro de Panamá, enmarcando el ordenamiento territorial en áreas pertenecientes a los corregimientos Ernesto Córdoba Campos y Las Cumbres;

Que la Resolución No. 623-2013 de 22 de octubre de 2013, ha sufrido algunas modificaciones, necesarias que han permitido facilitar algunos desarrollos dentro del polígono de la Línea 1, como la Resolución No. 214A-2015 de 17 de abril de 2015 y la Resolución No. 404-2016 de 11 de agosto de 2016;

Que el artículo quinto de la Resolución No. 623-13 de 22 de octubre de 2013, establece que “todas las reglamentaciones de este documento deberán ser revisadas y evaluadas por el Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial, cada cinco (5) años a partir de su vigencia”. Cumpliendo con el precitado artículo, luego de casi cinco (5) años, el Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial, se avoca a dicha la revisión y actualización, considerando que durante este periodo de vigencia no se han desarrollado proyectos habitacionales, institucionales, comerciales, recreativos, ni usos de suelo combinados o independientes, que permitan un mejor provecho de las propiedades a lo largo del precitado polígono de Influencia de la Línea 1 del Metro de Panamá;

Que a través de la Ley 109 de 25 de noviembre de 2013, se dicta el marco regulatorio relativo al Sistema Metro de Transporte de personas y determina que Metro de Panamá, S. A., es una sociedad anónima con autonomía, autoridad, representatividad, capacidad técnico-administrativa y que las normas contenidas en dicha Ley son de orden público y de interés social, así como de carácter general, y servirán de marco para los reglamentos que al respecto se expidan; de manera que el Sistema Metro de Panamá brinde un servicio continuo, eficiente y seguro, dentro del horario comercial que se fije, por ser considerado un servicio público de transporte. En consecuencia, las obras de infraestructuras, equipamientos e instalaciones, así como su operación, mantenimiento,



Resolución No. 530-2018  
(de 10 de Sept de 2018)  
Página No. 2

explotación y la prestación de los demás servicios, son declarados de orden público, de uso y utilidad pública y de interés social;

Que en atención a la declaratoria citada en líneas anteriores, todas las entidades públicas o privadas, organismos e instituciones involucradas en el desarrollo del Sistema Metro de Panamá, en cualquiera de sus fases o líneas o cuya competencia deba ser desarrollada en coordinación con las labores del citado sistema, deberán coadyuvar en la ejecución de los objetivos, actividades y tareas desarrolladas por la Ley, sus reglamentos y los convenios y acuerdos celebrados con motivo de ésta;

Que luego de cumplir con la modalidad de participación de consulta pública mediante el Aviso de Convocatoria, de acuerdo a la Ley 6 de 22 de enero de 2002 y la Ley 6 de 1 de febrero de 2006, Decreto Ejecutivo No.23 de 16 de mayo de 2007, modificado por el Decreto Ejecutivo No.782 de 22 de diciembre de 2010 y por el Decreto Ejecutivo No. 226 de 12 de octubre de 2015, se emitió el Aviso de Convocatoria, el cual se fijó por un término de diez (10) días hábiles en los estrados del Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial, y se publicó durante tres (3) días consecutivos en un diario de circulación nacional, con la finalidad de informar a todo interesado en conocer la propuesta de extensión del Polígono de Influencia de la Línea 1 del Metro de Panamá, en áreas pertenecientes a los corregimientos presentes en el recorrido del Polígono de la Línea 1 y la extensión hasta Villa Zaíta, donde se realizó la reunión de participación ciudadana el día 23 de agosto de 2018;

Que, con fundamento en lo anteriormente expuesto,

#### RESUELVE:

**PRIMERO:** Aprobar la **REVISIÓN Y ACTUALIZACIÓN DE LA REGLAMENTACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL POLÍGONO DE INFLUENCIA, DE LA LÍNEA 1 DEL METRO DE PANAMÁ, APROBADA MEDIANTE RESOLUCIÓN NO. 623-13 DE 22 DE OCTUBRE DE 2013; LA CUAL INCLUYE LA EXTENSIÓN DE LA LÍNEA 1 HASTA VILLA ZAÍTA**; tal cual se describe en el Anexo que se adjunta y forma parte integral de la presente Resolución.

**SEGUNDO:** La evaluación de compatibilidad de los proyectos, o las certificaciones de uso de suelo y zonificación que sean requeridos dentro del Polígono de Influencia de la Línea 1 del Metro de Panamá y su extensión hasta Villa Zaíta, corresponderá al Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial.

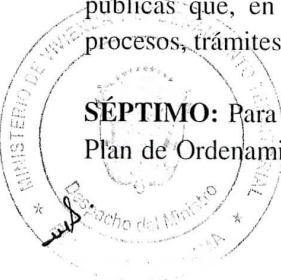
**TERCERO:** Todo proyecto deberá contar con la **NO OBJECCIÓN** por parte del Metro de Panamá, S. A., a fin de determinar su compatibilidad con el referido proyecto que se propone.

**CUARTO:** Tanto la aprobación por parte del Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial y la no objeción por parte del Metro de Panamá, S. A., se otorgarán a los proyectos urbanísticos que cumplan de acuerdo a lo dispuesto en la Revisión y Actualización de la Reglamentación del Plan Parcial de Ordenamiento Territorial del Polígono de Influencia, de la Línea 1 del Metro de Panamá y su extensión hasta Villa Zaíta.

**QUINTO:** Todas las reglamentaciones de este documento deberán ser revisadas y evaluadas por el Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial, cada cinco (5) años a partir de su vigencia. Dicha revisión contará con la participación ciudadana de conformidad con las normas vigentes en la materia.

**SEXTO:** La sociedad denominada Metro de Panamá, S.A., coordinará con todas las entidades públicas que, en virtud de sus funciones, estén relacionadas con el desarrollo de la obra, los procesos, trámites y cualesquiera otras acciones que se requieran para tales efectos.

**SÉPTIMO:** Para modificaciones de código de zona, el documento gráfico de zonificación para el Plan de Ordenamiento Territorial del Polígono de Influencia de la Línea 1 del Metro de Panamá y





Resolución No. 530-2018  
(de 10 de Sept. de 2018)  
Página No. 3

su extensión hasta Villa Zaíta, será el que rija dentro de este polígono y sus contenidos serán incorporados dentro del Documento Gráfico de Zonificación del Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial.

**OCTAVO:** Al ser un Plan Parcial de competencia del Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial, los usos de suelo o códigos de zona dentro del Polígono de Influencia de la Línea 1 del Metro de Panamá, podrán ser modificados por esta entidad, previo cumplimiento del trámite correspondiente, para lo cual deberá contar con la **NO OBJECCIÓN** del Metro de Panamá, S.A.

**NOVENO:** Se concede un término de doce (12) meses para que los proyectos que tengan una zonificación distinta a la contenida en la Revisión y Actualización de la Reglamentación del Plan Parcial de Ordenamiento Territorial del Polígono de Influencia, de la Línea 1 del Metro de Panamá y su extensión hasta Villa Zaíta, aprobado mediante esta Resolución, ya sea por un cambio individual o una rezonificación previa del sector, puedan acogerse a dicha normativa; luego de este periodo, entrará a regir en su totalidad la presente Resolución. Igualmente, podrán acogerse a la nueva normativa aquellos proyectos que se encuentren en trámite de aprobación en las oficinas municipales.

**DÉCIMO:** La presente Resolución comenzará a regir a partir de su promulgación en Gaceta Oficial.

**FUNDAMENTO LEGAL:** Ley 6 de 22 de enero de 2002, Ley 6 de 1 de febrero de 2006, Ley 61 de 23 de octubre de 2009, Decreto Ejecutivo No. 23 de 16 de mayo de 2007, Decreto Ejecutivo No. 1 de 7 de enero de 2010, Decreto Ejecutivo No. 782 de 22 de diciembre de 2010, Resolución No. 623-2013 de 22 de octubre de 2013, Resolución No. 214A-2015 de 17 de abril de 2015 y la Resolución No. 404-2016 de 11 de agosto de 2016.

**PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE**

  
**MARTÍN SUCRE CHAMPSAUR**  
Ministro, encargado

  
**JUAN-MANUEL VÁSQUEZ G.**  
Viceministro de Ordenamiento Territorial

ES FIEL COPIA DEL ORIGINAL

  
SECRETARÍA GENERAL  
MINISTERIO DE VIVIENDA Y  
ORDENAMIENTO TERRITORIAL

FECHA: 12-9-2018



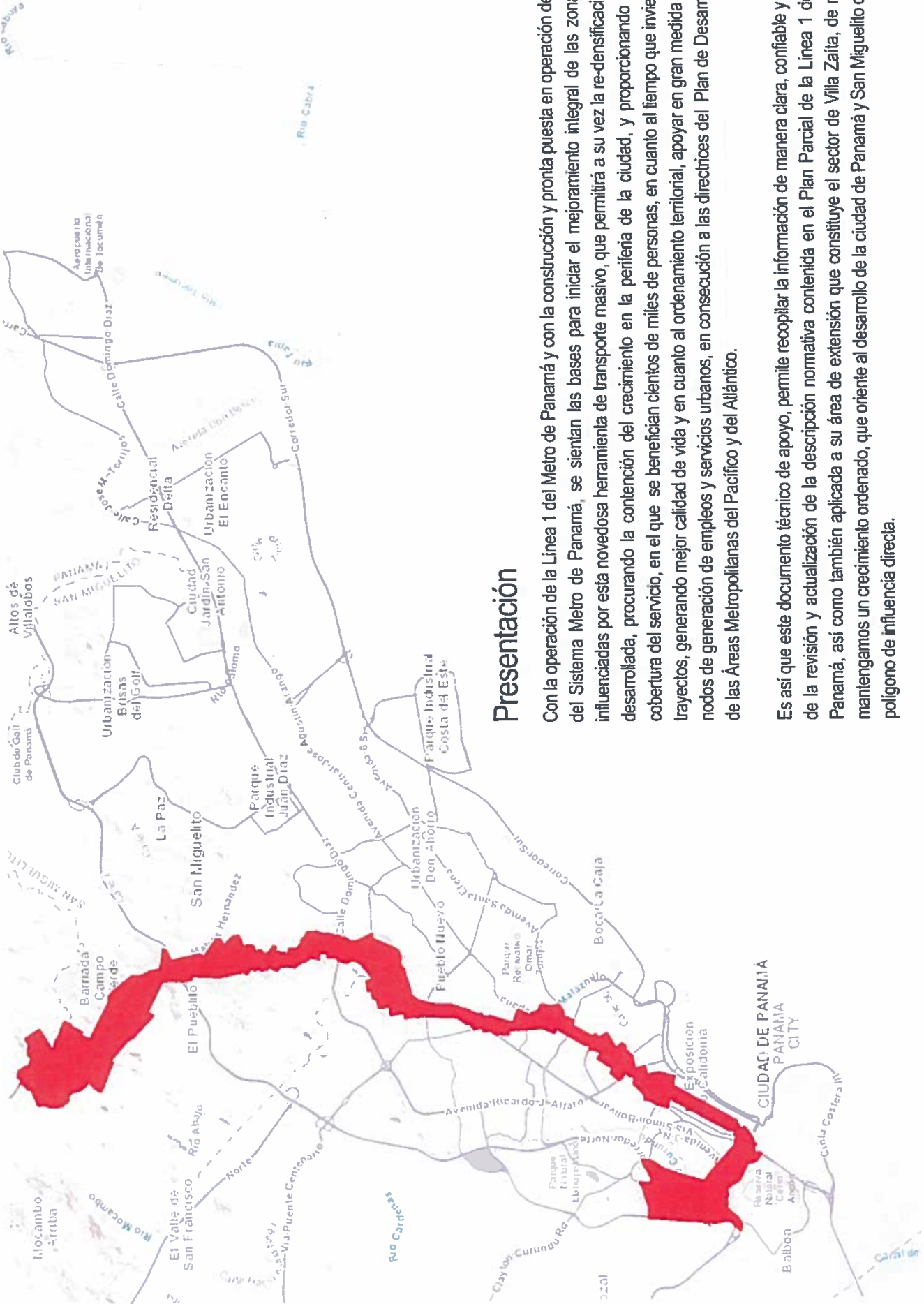

**MINISTERIO DE VIVIENDA Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL**  
**VICEMINISTERIO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL**



**Revisión y Actualización**  
**Plan Parcial de Ordenamiento Territorial del Polígono de Influencia**  
**Línea 1 del Metro de Panamá y su extensión hasta Villa Zaíta**

2018

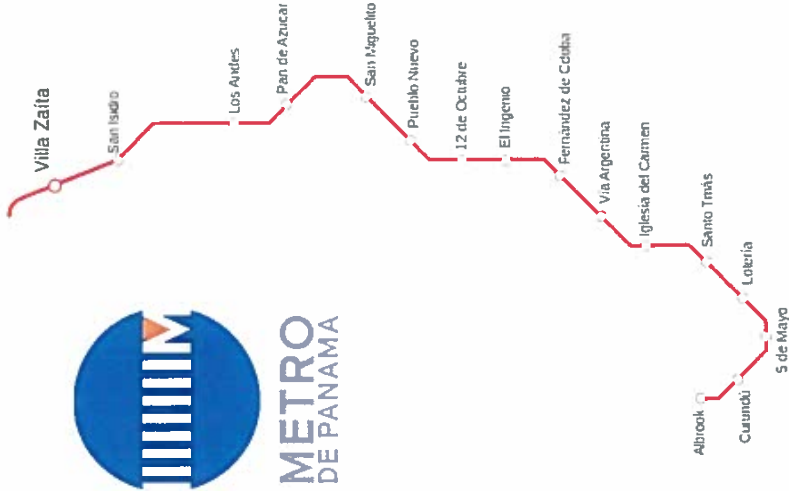




Presentación

Con la operación de la Línea 1 del Metro de Panamá y con la construcción y pronta puesta en operación de la Línea 2 del Sistema Metro de Panamá, se sientan las bases para iniciar el mejoramiento integral de las zonas urbanas influenciadas por esta novedosa herramienta de transporte masivo, que permitirá a su vez la re-densificación del área desarrollada, procurando la contención del crecimiento en la periferia de la ciudad, y proporcionando una mayor cobertura del servicio, en el que se benefician cientos de miles de personas, en cuanto al tiempo que invierten en sus trayectos, generando mejor calidad de vida y en cuanto al ordenamiento territorial, apoyar en gran medida a fortalecer nodos de generación de empleos y servicios urbanos, en consecuencia a las directrices del Plan de Desarrollo Urbano de las Áreas Metropolitanas del Pacífico y del Atlántico.

Es así que este documento técnico de apoyo, permite recopilar la información de manera clara, confiable y facilitadora, de la revisión y actualización de la descripción normativa contenida en el Plan Parcial de la Línea 1 del Metro de Panamá, así como también aplicada a su área de extensión que constituye el sector de Villa Zaita, de manera que mantengamos un crecimiento ordenado, que oriente al desarrollo de la ciudad de Panamá y San Miguelito dentro de su polígono de influencia directa.



**NORMAS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL**  
Polígono de Influencia  
**LÍNEA 1**





**Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial**  
**Viceministerio de Ordenamiento Territorial**

Dirección de Investigación Territorial

**Apoyo Técnico:**

- Dirección Nacional de Ordenamiento Territorial
- Dirección Nacional de Control y Orientación del Desarrollo
- Dirección Nacional de Ventanilla Única

Septiembre 2018





**Contenido**

- Introducción
- Antecedentes
- Objetivo General
- Objetivos Específicos

**Fundamento Legal**

**Normas de Ordenamiento Territorial**

- Disposiciones Generales
- Descripción General
- Normativas

**Disposiciones Técnicas**

**Competencias Complementarias de las Instituciones**

**Anexo Documento Gráfico**





## INTRODUCCIÓN

Transcurridos cuatro años de la puesta en operación de la Línea 1 del Metro de Panamá, el Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial a través del Viceministerio de Ordenamiento Territorial, como articulador de los procesos normativos en lo referente a los Polígonos de Influencia del Metro de Panamá, considera oportuno revisar, actualizar y evaluar, la eficacia con que se ha desarrollado el Polígono de Influencia de la Línea 1 del Metro de Panamá, permitiendo así realizar los ajustes necesarios para optimizar la eficiencia de esta primera Línea.

Se puede señalar con toda seguridad el éxito del desarrollo de ésta Primera Línea de Metro de Panamá, cuyo uso eficiente ha permitido movilizar diariamente a una gran cantidad de población, mejorando las condiciones de vida de los usuarios, e impactando positivamente en la economía del país.

Durante este periodo desde la puesta en marcha de esta Primera Línea de Metro, se han observado muy pocos desarrollos a lo largo del Polígono de esta Línea, razón que impulsa a efectuar cambios en la normativa vigente, actualizando, revisando y ampliando conceptos técnicos, dada la temporalidad quinquenal que establece la Resolución N°623 -2013 de octubre de 2013, para su revisión y evaluación.

La gran demanda de movilización de usuarios de la Línea 1 del Polígono de Influencia del Metro de Panamá, ha hecho necesario incorporar un nuevo tramo al final de esta Línea, conocido como Sector “Villa Zaita”, continuando con la Estación San Isidro, siendo esta la última estación de la Línea 1.

Se considera oportuno incorporar algunos ajustes en la normativa vigente, como ordenar los criterios de densidades, superficie mínima y otros aspectos técnicos relacionados con la infraestructura física y social.

Los lineamientos establecidos en la elaboración de la propuesta de las Línea 1 del Metro de Panamá, establecen los usos permitidos y regulaciones prediales que deben acoger todas las propiedades que se encuentran dentro del Polígono de Influencia de la Línea 1 del Metro de Panamá, en lo que refiere al diseño arquitectónico y otros factores de carácter urbano, con la finalidad de garantizar la efectividad del desarrollo de dicho polígono de influencia.

Con estos parámetros, los Proyectistas podrán desarrollar soluciones habitacionales, institucionales, comerciales, de servicios y recreativas entre otros usos, proponiendo diseños innovadores, acordes con las disposiciones establecidas en el precitado Polígono de Influencia, de tal manera que la efectividad en la implementación y desarrollo dentro del mismo, se logren exitosamente.

Toda obra que se realice dentro de los polígonos del Metro de Panamá, deberá ser funcional, ante todo cumplir con la accesibilidad universal, normas para personas con capacidad reducida y cónsona con el medio ambiente, escénicamente agradable, que logren armonizar los espacios con la estructura propuesta, aplicando las reglas de seguridad, sostenibilidad y apegados a las normativas establecidas dentro de dichos polígonos.



## ANTECEDENTES

Históricamente, las zonas de la Ciudad de Panamá con todas sus categorías de usos de suelo muy marcadas y definidas en áreas de vivienda en la que la mayoría rellena mediana y altas densidades, áreas comerciales que hoy generan una multiplicidad de actividades, áreas para desarrollo de industrias, proporcionando pocos equipamientos comunitarios de carácter de ciudad, es lo que ha llevado a la práctica de la aplicación de una normativa, que hoy vemos evolucionada con una vocación intensiva a la oferta y demanda de vivienda, de comercio y servicios de salud, educación, cultura, recreación entre otros, que redundan en la generación de empleo formal e informal.

Los cambios en los usos de suelo que hemos enfrentado producto de las tendencias y transformaciones de la ciudad de Panamá, en base a las experiencias y conceptualizaciones sobre su ordenamiento territorial, nos brindan la oportunidad de visualizar las variaciones entre lo que formulamos hoy y lo existente, cuyo objeto central es el de organizar, optimizar y administrar la ocupación en el espacio urbano, de modo que éstos contribuyan al desarrollo humano ecológicamente sostenible, espacialmente funcional, armónico y socialmente justo, que coincidiendo en opiniones y esfuerzo, demuestra que se trata de una política de Estado y un proceso planificado de naturaleza técnica y administrativa, que con nuestro trabajo busca cumplir con la herramienta necesaria en materia urbana.

- **ALCANCE FUNDAMENTAL DE LA PROPUESTA**

Los Usos del Suelo del Plan Parcial de Ordenamiento Territorial del polígono de influencia de la Línea 1 del Metro de Panamá, se plantean en base a mayores densidades e intensidades, de la mano con la accesibilidad y movilidad en todo sentido, de manera que imprima gran dinamismo a sus áreas, rompiendo los esquemas tradicionales de zonificación.

- **CONCEPTO DEL PRINCIPIO RECTOR**

La temática de este plan parcial de ordenamiento territorial del polígono de influencia de la Línea 1 del Metro de Panamá, se estructuró orientados al principio de la integración de los usos del suelo de manera sostenible, organizada, equilibrando la incorporación de espacios públicos, como articuladores principales dentro de la trama urbana y el desarrollo que permita distribuir equitativamente en el territorio las actividades que generen mayor producción de recursos, a través de actividades de servicios, de equipamientos comunitarios y las residenciales.

- **CRITERIO DE COMPATIBILIDAD DE USOS DEL SUELO**

El criterio rector de los usos del suelo en este plan parcial de ordenamiento territorial en la Línea 1 del Metro de Panamá "plantea la necesidad de restablecer y estimular la convivencia entre las áreas residenciales y la más amplia gama de actividades compatibles con estas, que contribuyan a la diversidad, el disfrute y animación del espacio público y la racionalización de los recorridos urbanos, que generen un impacto sobre los sistemas de movilidad."

Nuestro territorio urbano, con todas las limitaciones propias de su característica natural de estructura de ciudad, sumado a una cultura ciudadana con excesiva dependencia del automóvil, derivada en gran parte de la baja oferta de servicios y actividades próximas a la vivienda en sí, genera mayor demanda de transporte público, el cual es conveniente fortalecer para ir desestimulando los viajes privados, permitiendo la organización y la optimización en la operación del sistema de transporte público de la Ciudad de Panamá.

- **DE LA REVISIÓN Y ACTUALIZACIÓN**

### PLAN PARCIAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

#### POLÍGONO DE INFLUENCIA DE LA LÍNEA 1 DEL METRO DE PANAMÁ (PPMP)

Para la revisión del Plan Parcial de la Línea 1 del Metro de Panamá (PPMP) aprobado mediante la Resolución No. 623-2013 de 22 de octubre de 2013 (Gaceta Oficial No. 27.407 de 31 de octubre de 2013, se requirió revisar y analizar diversas solicitudes presentadas ante esta Institución, con la finalidad de que se investigara sobre las tendencias y transformaciones de distintos sectores de acuerdo al proceso evolutivo del territorio zonificado, en base a las necesidades demandantes de algunos puntos en algunas comunidades que forman parte del territorio, generando la necesidad de cambios para mitigar impacto que están ocasionando algunos aspectos urbanísticos, ya sea de tipo constructivo, estructural, ambiental y social, en las connotaciones urbanísticas, constructivas y de usos del suelo. Así mismo se hizo necesario relacionar las categorías de usos del suelo con la tipología, clasificación y codificación de actividades para la posterior asignación de ellas, de manera que se pueda, en la revisión y actualización del Polígono de Influencia de la Línea 1 del Metro y en la próxima etapa del Polígono de Influencia de la Línea 2.





# Objetivos

## GENERAL

Maximizar el beneficio que aporta el Sistema Metro de Panamá a la ciudad de Panamá, densificando la población dentro de su polígono de influencia, diversificando la actividad económica y el equipamiento urbano, en los que sea considerado el diseño urbano a nivel peatonal, y de esta manera generar una trama urbana compacta, en la cual se pueda asegurar su existencia y mantenimiento, para brindar una mejor calidad de vida que redunde en comunidades urbanas más prósperas.

## ESPECÍFICOS

- Establecer un instrumento de ordenamiento territorial bajo un horizonte de planificación al año 2050, y con el compromiso de mantener quinquenalmente una formal revisión al mismo.
- Orientar el crecimiento de la población, de generación de empleo que atienda a una multiplicidad de actividades comerciales y de servicios de equipamiento urbano, todo ello en conjunto para contribuir al desarrollo integral dentro de la trama urbana de las comunidades que conforman el polígono de influencia de la Línea 1 del Metro de Panamá.
- Plantear un desarrollo densificado y compacto de la trama urbana que obligue a consolidar este importante eje ferroviario, con la aplicación de la normativa de zonificación contenida en este instrumento técnico, de manera que pueda potenciar nuevas centralidades basadas en desarrollos residenciales multifamiliares y usos mixtos y mejora en la movilidad urbana.
- Promover un tipo de desarrollo de ciudad orientado al uso de esta novedosa herramienta de transporte masivo que constituye el Sistema Metro de Panamá.



## MARCO LEGAL

- Ley 6 de 22 de enero de 2002
- Ley 6 de 1 de febrero de 2006
- Decreto Ejecutivo No.23 de 16 de mayo de 2007
- Decreto Ejecutivo No.1 de 17 de enero de 2010
- Decreto Ejecutivo No.210 de 30 de agosto de 2018
- Resolución No.44A-2013 de 8 de febrero de 2013
- Resolución No.623-2013 de 22 de octubre de 2013
- Resolución No.214A-2015 de 17 de abril de 2015
- Resolución No.684-2015 de 22 de octubre de 2015
- Resolución No.404-2016 de 11 de agosto de 2016
- Se ha considerado la Ley 42 de 27 de agosto de 1999 para personas con discapacidad y sus modificaciones, entre otras normas.



# NORMAS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

## Polígono de Influencia de la Línea 1 del Metro de Panamá y su extensión hasta Villa Zaíta





Las normas de desarrollo urbano contenidas en este documento técnico, incluyendo el código de zona MP-RE, parámetro de mediana densidad residencial, permite a los proyectos desarrollarse tanto de manera independiente como combinada, tal cual el uso de suelo comercial y el residencial, cumpliendo con los parámetros de compatibilidad entre sí.

### CRITERIOS EN EL USO DE LA NORMATIVA DEL POLÍGONO DE INFLUENCIA DE LA LÍNEA 1 DEL METRO DE PANAMÁ

- Considerando que existen algunas zonas en las que se ha establecido una normativa especial (Ciudad Jardín, La Cresta, entre otras), los mismos han sido marcados en el anexo gráfico que acompaña a esta edición, manteniendo sus normas sin modificación.
- En otras zonas de la ciudad de Panamá, en las que el polígono de influencia ha considerado su delimitación, encontramos situaciones urbanas como aquellas áreas con servidumbres viales muy estrechas y tamaños de lote por debajo de los parámetros mínimos que dicta la normativa. Sin embargo, es importante considerar que son zonas que pueden llegar a desarrollarse si se ajustan a las regulaciones mínimas de la norma en sí.

## Descripción General

Usos del Suelo del Polígono de Influencia de la Línea 1 del Metro de Panamá y su extensión hasta Villa Zaita

- ANTECEDENTES CONDICIONANTES DEL DIAGNÓSTICO

Con base en el marco legal vigente del Plan Parcial de Ordenamiento Territorial de la Línea 1 del Metro de Panamá, (Resolución Ministerial No. 623-2013 de 22 de octubre de 2013; Gaceta Oficial No. 27,407 de 31 de octubre de 2013), se realiza la revisión y actualización que modifica la normativa existente, reorganizando parámetros en densidades e intensidades aplicables a las actividades propias dentro del citado polígono de influencia, pero manteniendo la nomenclatura base de la caracterización de las normas dentro del polígono con su prelajo MP- (Metro de Panamá).

En virtud de la extensión de la Línea 1 del Metro de Panamá hasta Villa Zaita, se introduce la norma de desarrollo urbano MP-RE (Metro de Panamá-Residencial Especial), dentro del parámetro residencial de mediana densidad, la cual obedece a los lineamientos que dicta el Plan de Desarrollo Urbano de las Áreas Metropolitanas del Pacífico y del Atlántico para aquellas zonas próximas a la Cuenca Hidrográfica del Canal de Panamá, lo cual desde el punto de vista de la planificación urbana se convierte en una ordenanza importante de dicha normativa porque produce una zona de contención en el sector. Es cierto, aún quedan retos que deberán superarse en los siguientes años, pero los primeros pasos están encaminados a promover mejoras en la calidad de vida de los habitantes de las comunidades que conforman el área metropolitana de la Ciudad de Panamá.

Este es un documento normativo, que ilustra las diferentes consideraciones necesarias para abordar el tema de densificación urbana, uno de los aspectos más controversiales de la política urbana actual, se hace énfasis en la corresponsabilidad en los procesos de participación que busca maneras de promover la importancia de la consolidación de la trama urbana de la ciudad.

El uso mixto de suelo es fundamental para lograr una ciudad más diversa y heterogénea que disminuya los desplazamientos y propicie la cohesión entre las actividades, fomentando la densificación como estrategia para el mejor aprovechamiento de los usuarios del transporte público.





CARACTERIZACIÓN GENERAL DE LOS USOS DE SUELO URBANO

Polígono de Influencia de la Línea 1 del Metro de Panamá

- Residencial Multifamiliar
    - MP-RE, MP-RME, MP-RM1, MP-RM2 y MP-RM3
- La norma bajo este concepto define la construcción, reconstrucción, modificación o adición de edificios residenciales multifamiliares, ya sea de forma independiente o combinada con actividad comercial, oficinas y de servicios en general, dentro de parámetros establecidos en esta regulación para cada código de zona.
- Comercial
    - MP-C1, MP-C2 y MP-C3

La norma bajo este concepto define a aquellas áreas destinadas a la localización de actividades comerciales, oficinas y de servicios en general, relacionadas con las actividades mercantiles, profesionales y de servicios del centro del área urbana o de la ciudad, que incluyen el manejo, almacenamiento y distribución de la mercancía y, cuya intensidad va de acuerdo con su superficie de terreno. El código de zona comercial también acoge de manera combinada los desarrollos residenciales multifamiliares, siempre y cuando estén dentro de los parámetros establecidos en esta regulación para cada código de zona.

En este punto, salen del contexto de la primera edición del Plan Parcial de la Línea 1 del Sistema Metro de Panamá, la Norma MP-CE (Comercial Especial de baja intensidad) y MP-C4 (Comercial Urbano de Alta Intensidad), se introduce el código MP-C1 (Comercial de Baja Intensidad), que a pesar de ser de baja intensidad, logra representar las características de una multiplicidad de actividades dentro del polígono de influencia del sistema metro, logrando de manera general, una restructuración en cuanto a las intensidades del uso comercial en los códigos MP-C1, MP-C2 y MP-C3. En las normas comerciales de esta revisión y actualización, se elimina el concepto del Coeficiente de Edificabilidad (COE), estableciendo el 100% de área de ocupación una vez aplicados los retiros y línea de construcción, así como también se establecen parámetros de altura en base a cantidad de pisos.

- Servicio de Equipamiento Urbano

- MP-SEU1, MP-SEU2 y MP-SEU3

La norma bajo este concepto define a aquellas áreas destinadas a la localización de actividades de servicios y equipamiento urbano que tienen características físicas, funciones similares, pero distintos de tipo en relación al nivel de especialidad, cuyas capacidades se apoyan o complementan estructuralmente entre sí, para contribuir al desarrollo integral dentro de la trama urbana de una comunidad.

Vemos que, en este punto se asume otro concepto, ya que se elimina el código de la norma de Ciudad Jardín (SIU-Servicio Institucional Urbano) y se establece el código de zona SEU (Servicio de Equipamiento Urbano), que responde a una manera generalizada en su clasificación, pero correspondientes al equipamiento de la trama urbana.

Dentro del polígono de influencia del Sistema Metro de Panamá, encontraremos en la zonificación algunos de estos códigos de servicio de equipamiento urbano, ya establecidos dado que resguardan la caracterización que representan. Sin embargo, queda abierta la posibilidad de poder ser aplicados a proyectos que, una vez el concepto de la No Objeción del desarrollo a proyectar, sea evaluado a través de la Sociedad Metro de Panamá S.A., y el Viceministerio de Ordenamiento Territorial.

- Parques Recreativos, Plazas y Áreas Verdes
  - MP-PRV, MP-PRU, MP-PL y AVND

La norma bajo este concepto define a aquellas áreas destinadas a la localización de espacios abiertos que permitan actividades de recreación, cultura, deporte y similares; en donde el mobiliario urbano y los espacios abiertos públicos sean emplazados de forma segura, de manera que garanticen la sana diversión y sean armónicos con el ambiente natural, permitiendo que resalten las actividades sociales propias de los espacios abiertos dentro de los polígonos de influencia del Sistema Metro de Panamá.

- Transporte Terrestre Urbano
  - MP-TTU

La norma bajo este concepto define a aquellas áreas dentro del polígono de Influencia del Metro de Panamá, destinadas a las actividades relacionadas con los sistemas de transporte terrestre de tipo urbano, interbarrial, tanto de pasajeros como de carga en general y en el que se permiten, además, servicios comerciales y de equipamiento urbano, como promoción de actividades complementarias para los usuarios del sistema de transporte urbano.



NORMA

RESIDENCIAL

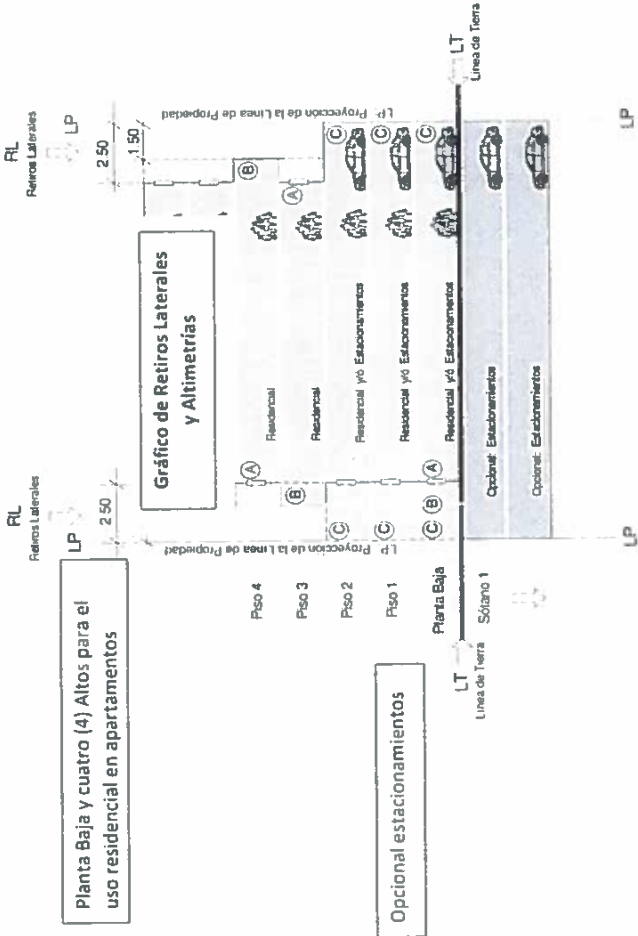
CÓDIGO DE ZONA	DENSIDAD	ÁREA MÍNIMA DEL LOTE (m²)		
MP-RE	500	Vivienda Unifamiliar 200 m²		
		Vivienda Bifamiliar una al lado de la otra,	160 m² c/vivienda	
		Vivienda Bifamiliar una sobre otra,		
		Apartamentos		
MP-RME	1,000	600 m²		
MP-RM1	1,250	800 m²		
MP-RM2	1,400	1,000 m²		
MP-RM3	1,500	1,200 m²		



Código de Zona  
Mtro de Panamá

MP-RE

GRÁFICO REPRESENTATIVO  
Residencial Especial



NIVELES PERMITIDOS / MP-RME:

- Residencial: Planta Baja y cuatro (4) altos
- Estacionamientos: Opcionales en Planta Baja, dos (2) pisos altos y niveles de sótano.
- Retiros Laterales (R.L.) / en cualquiera de los lados:
  - A. 2.50 metros con abertura.
  - B. 1.50 metros sin abertura.
  - C. Adosamiento con pared ciega acabada hacia el vecino.

Código de Zona  
Mtro de Panamá

MP-RE

Residencial Especial

Construcción, reconstrucción, modificación o adición de vivienda unifamiliar, bifamiliar una al lado de la otra, bifamiliar una sobre otra, edificios de apartamentos con los siguientes parámetros:

- Usos Permitidos
- Edificio Multifamiliar de manera Independiente;
  - Edificio Multifamiliar combinado con uso comercial, demarcado en el documento gráfico de zonificación adjunto, sobre vías primarias y/o secundarias con servidumbre vial mínima de 15.00 metros.

REGULACIÓN PREDIAL			
Densidad Neta	500 personas / Hectárea		
Área Mínima del Lote	Residencial	Unifamiliar	200 m²
		Bifamiliar	Una al lado de la otra
		Adosada	Una sobre otra
Frente Mínimo del Lote	Residencial + Comercial	Apartamentos	
		Referir al código comercial que aplique	
Fondo Mínimo del Lote		20.00 metros para proyectos nuevos	
Altura Máxima Permitida	Residencial	Libre	
	Residencial + Comercial	Planta Baja y Cuatro (4) Altos	
Área de Ocupación Máxima		Referir al código comercial que aplique	
		100% del área del lote,	
Área Libre del Lote		una vez aplicada la línea de construcción y los retiros de acuerdo a la colindancia.	
Área Verde Mínima del Lote		La que resulte al aplicar la línea de construcción y los retiros de acuerdo a la colindancia	
Línea de Construcción		20% del Área Libre del Lote	
Retiro Lateral Mínimo		La establecida ó 5.00 metros mínimo a partir de la Línea de Propiedad	
	Residencial	En ambos lados: 2.50 metros con aberturas y/o 1.50 metros con pared ciega acabada hacia el vecino.	
	Residencial + Comercial	Referir a la gráfica 1 de colindancia en el retiros laterales en uso comercial / residencial.	
Retiro Posterior Mínimo	Residencial	Referir al Gráfico de colindancia Posterior MP y a la Resolución No. 188-93, para colindantes fuera del Polígono de Línea 1	
	Residencial + Comercial		
Espacios de Estacionamientos	Residencial	Opcional, o	
	Comercial	Referir a las Disposiciones Técnicas en la normativa vigente.	
	Discapacitados	Referir a las Disposiciones Técnicas en la normativa vigente.	
		Referir a las Disposiciones Técnicas en la normativa vigente.	

Código de Zona  
Metro de Panamá

MP-RME      Residencial Multifamiliar Especial

Construcción, reconstrucción, modificación o adición de edificios, con los siguientes parámetros:

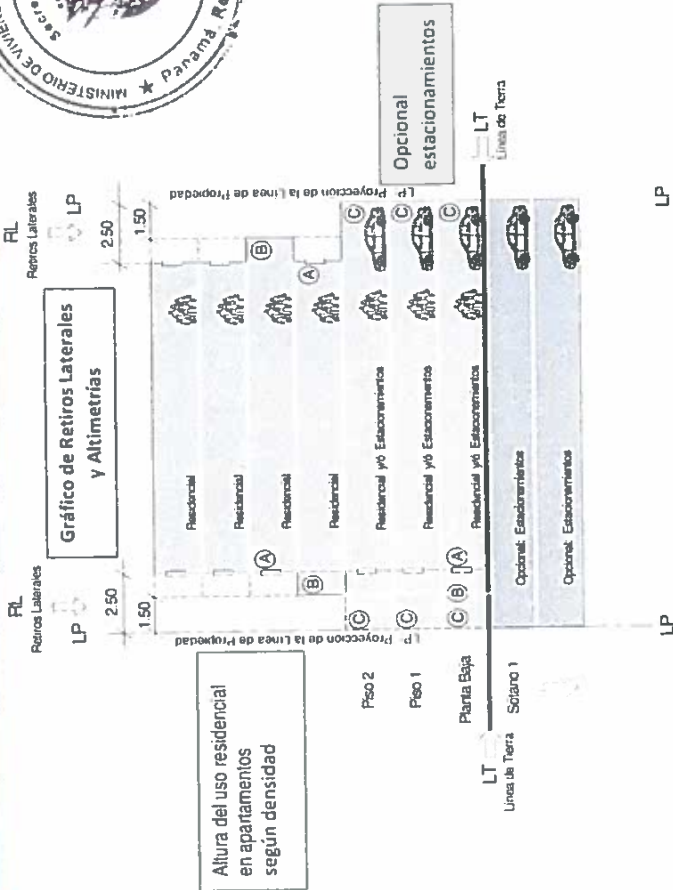
- Usos Permitidos
- Edificio Multifamiliar de manera Independiente;
  - Edificio Multifamiliar combinado con uso comercial (MP-C1) en las vías primarias y/o secundarias con servidumbre vial mínima de 15.00 metros.

REGULACIÓN PREDIAL

Densidad Neta		1,000 personas / Hectárea	
Área Mínima del Lote	Residencial	600 m²	
	Residencial + Comercial		
Frente Mínimo del Lote	20.00 metros para proyectos nuevos		
Fondo Mínimo del Lote	Libre		
Altura Máxima Permitida	Residencial	Segun Densidad PB + 1	
	Residencial + Comercial		
Área de Ocupación Máxima	100% del área del lote, una vez aplicada la línea de construcción y los retiros de acuerdo con la colindancia.		
Área Libre del Lote	La que resulte al aplicar la línea de construcción y los retiros de acuerdo a la colindancia		
Área Verde Mínima del Lote	20% del Área Libre del Lote		
Línea de Construcción	La establecida ó 5.00 metros mínimo a partir de la Línea de Propiedad		
Retiro Lateral Mínimo	Residencial	En ambos lados: 2.50 metros con aberturas y/ó 1.50 metros con pared ciega acabada hacia el vecino.	
	Residencial + Comercial	Referir a la Gráfica de colindancia en el retiros laterales en uso comercial / residencial.	
	Residencial	Referir al Gráfico de colindancia Posterior MP y a la Resolución No. 188-93, para colindantes fuera del Polígono de Línea 1	
Retiro Posterior Mínimo	Residencial + Comercial	Opcional, o	
Espacios de Estacionamientos	Residencial		Referir a las Disposiciones Técnicas en la normativa vigente.
	Comercial		Referir a las Disposiciones Técnicas en la normativa vigente.
	Discapacitados		Referir a las Disposiciones Técnicas en la normativa vigente.

Código de Zona  
Metro de Panamá

MP-RME      GRAFICO REPRESENTATIVO  
Residencial Multifamiliar Especial



NIVELES PERMITIDOS / MP-RME:

- Residencial: Según Densidad
- Estacionamientos: Opcionales en Planta Baja, dos (2) pisos altos y niveles de sótano.
- Retiros Laterales (R.L.) / en cualquiera de los lados:
  - A. 2.50 metros con abertura.
  - B. 1.50 metros sin abertura.
  - C. Adosamiento con pared ciega acabada hacia el vecino.

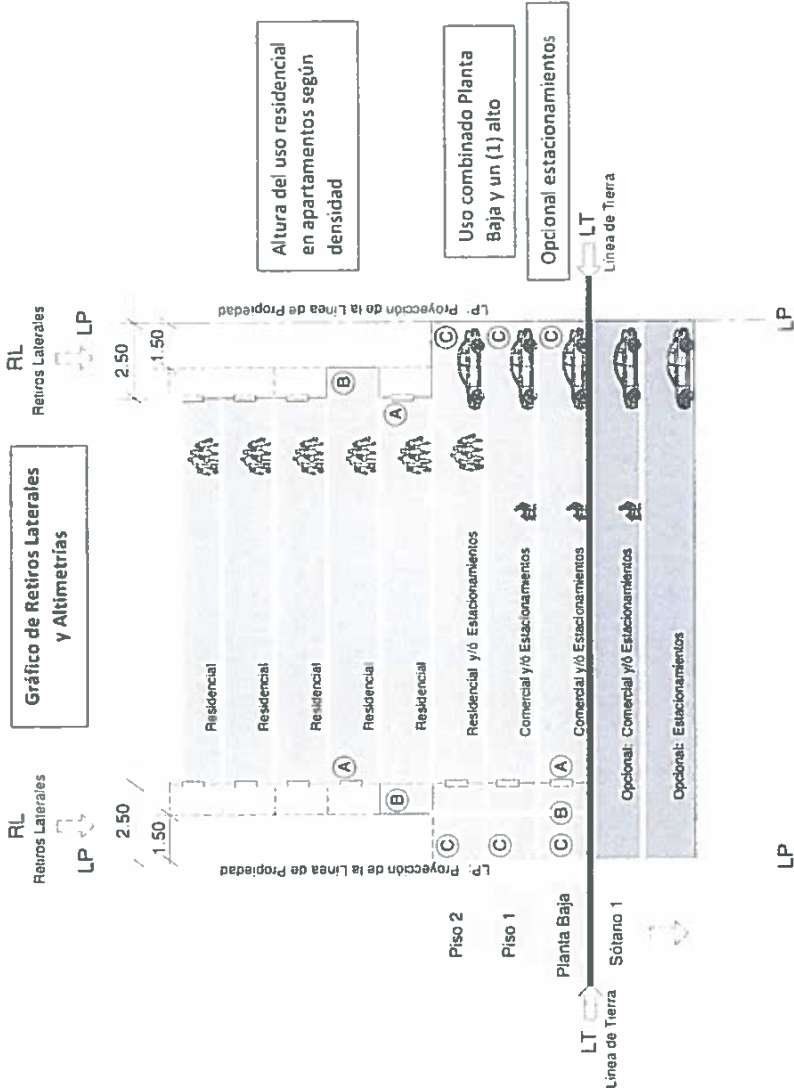




Código de Zona  
Metro de Panamá

MP-RMEC1

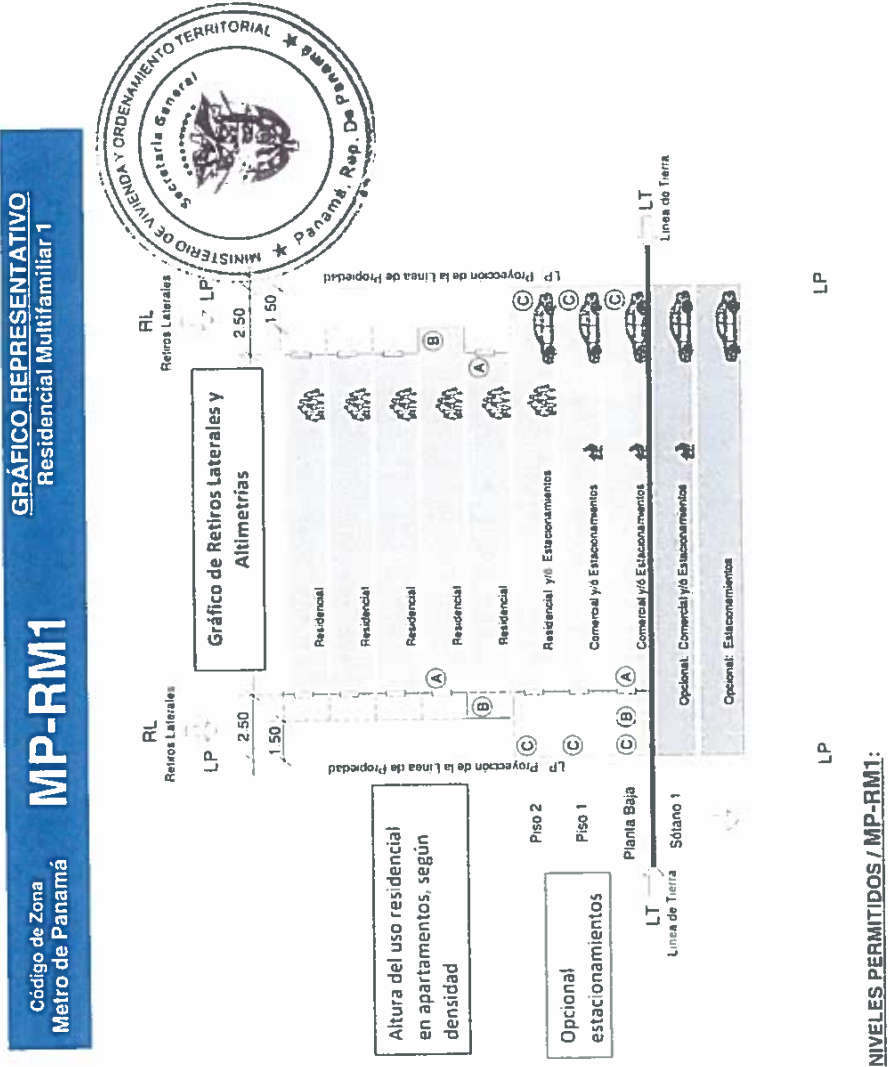
GRÁFICO REPRESENTATIVO  
Residencial Multifamiliar Especial  
Comercial de Baja Intensidad



NIVELES PERMITIDOS / MP-RMEC1:

- Residencial: Según Densidad
- Comercial: Planta Baja y Un (1) piso alto, Sótano 1.
- Estacionamientos: Opcionales en Planta Baja, dos (2) pisos altos y niveles de sótano.
- Retiros Laterales (R.L.) / en cualquiera de los lados:
  - A. 2.50 metros con abertura.
  - B. 1.50 metros sin abertura.
  - C. Adosamiento con pared ciega acabada hacia el vecino.

Código de Zona Metro de Panamá		MP-RM1		Residencial Multifamiliar 1	
		Construcción, reconstrucción, modificación o adición de edificios, con los siguientes parámetros:			
Usos Permitidos		<ul style="list-style-type: none"><li>• Edificio Multifamiliar de manera Independiente;</li><li>• Edificio Multifamiliar combinado con uso comercial (MP-C1) en las vías primarias y/o secundarias con servidumbre vial mínima de 15.00 metros.</li></ul>			
REGULACIÓN PREDIAL					
Densidad Neta		Residencial	1,250 personas / Hectárea		800 m²
Área Mínima del Lote		Residencial + Comercial			
Frente Mínimo del Lote			20.00 metros para proyectos nuevos		
Fondo Mínimo del Lote			Libre		
Altura Máxima Permitida		Residencial	Según Densidad		
		Residencial + Comercial	Referir al código comercial MP-C1		
Área de Ocupación Máxima			100% del área del lote de terreno,		
			una vez aplicada la línea de construcción y los retiros de acuerdo a la colindancia.		
Área Libre del Lote			La que resulte al aplicar la línea de construcción y los retiros de acuerdo a la colindancia.		
Área Verde Mínima del Lote			20% del Área Libre del Lote.		
Línea de Construcción			La establecida o 5.00 metros mínimo a partir de la línea de propiedad.		
		Residencial	En ambos lados: 2.50 metros con aberturas y/o 1.50 metros con pared ciega acabada hacia el vecino.		
Retiro Lateral Mínimo		Residencial + Comercial	Referir a la gráfica de colindancia en el retiros laterales en uso comercial / residencial.		
		Residencial	Referir al Gráfico de colindancia Posterior MP y a la Resolución No. 188-93, para colindantes fuera del Polígono de Línea 1		
Retiro Posterior Mínimo		Residencial + Comercial	Opcional, o		
Espacios de Estacionamientos		Residencial	Referir a las Disposiciones Técnicas en la normativa vigente.		
		Comercial	Referir a las Disposiciones Técnicas en la normativa vigente		
		Discapacitados	Referir a las Disposiciones Técnicas en la normativa vigente.		

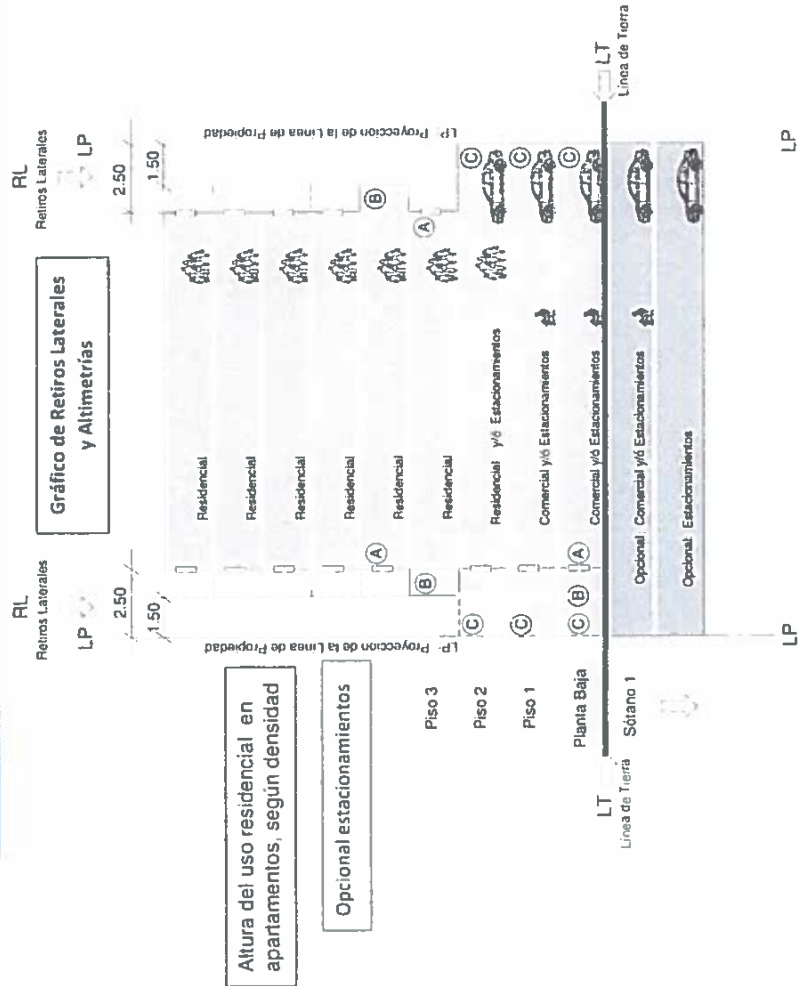




Código de Zona  
Metro de Panamá

GRÁFICO REPRESENTATIVO  
Residencial Multifamiliar 1  
Comercial de Baja Intensidad

MP-RM1C1



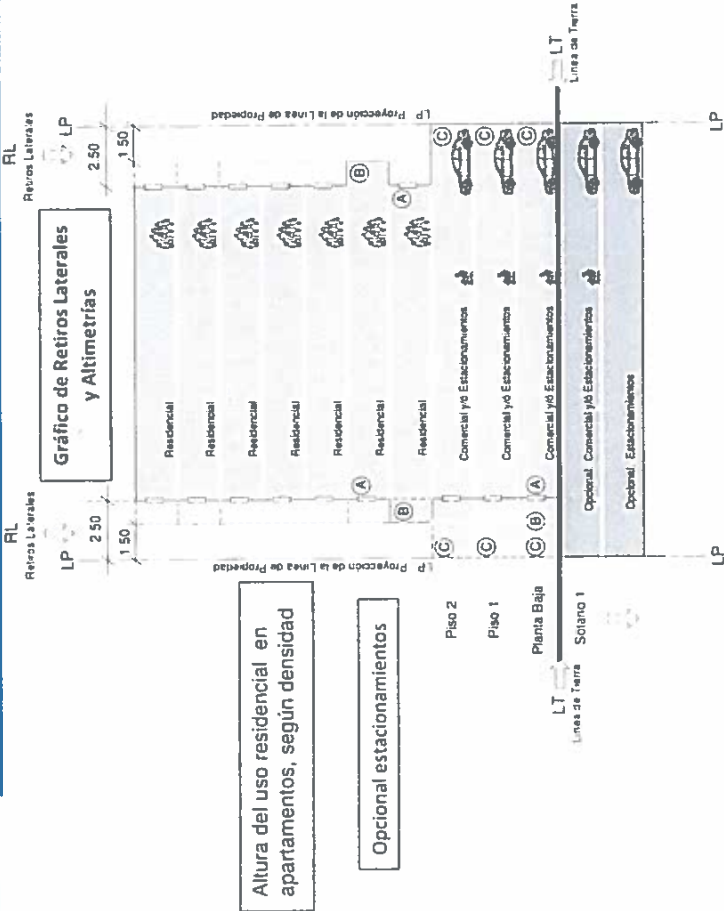
NIVELES PERMITIDOS / MP-RM1C1:

- Residencial: Según Densidad
- Comercial: Planta Baja y un (1) piso alto, Sótano 1.
- Estacionamientos: Opcionales en Planta Baja, dos (2) pisos altos y niveles de sótano.
- Retiros Laterales (R.L.) / en cualquiera de los lados:
  - A. 2.50 metros con abertura.
  - B. 1.50 metros sin abertura.
  - C. Adosamiento con pared ciega acabada hacia el vecino.

Código de Zona  
Metro de Panamá

GRÁFICO REPRESENTATIVO  
Residencial Multifamiliar 1  
Comercial de Mediana Intensidad

MP-RM1C2



NIVELES PERMITIDOS / MP-RM1C2:

- Residencial: Según Densidad
- Comercial: Planta Baja y dos (2) pisos altos, Sótano 1.
- Estacionamientos: Opcionales en Planta Baja, dos (2) pisos altos y niveles de sótano.
- Retiros Laterales (R.L.) / en cualquiera de los lados:
  - A. 2.50 metros con abertura.
  - B. 1.50 metros sin abertura.
  - C. Adosamiento con pared ciega acabada hacia el vecino.



Código de Zona  
Metro de Panamá

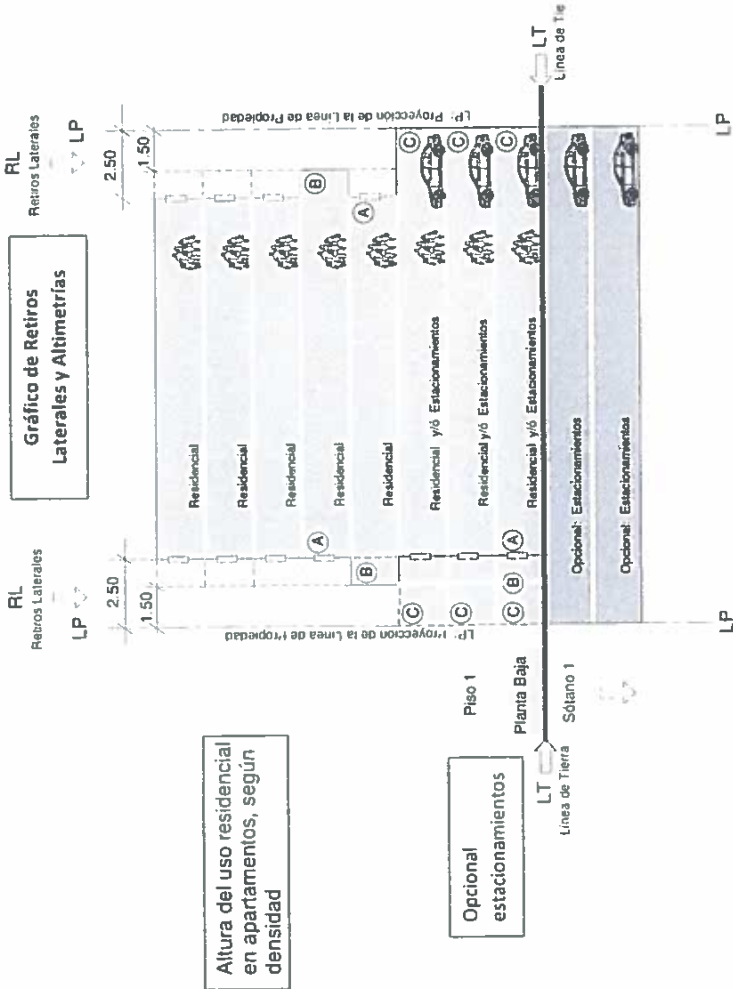
MP-RM2

GRÁFICO REPRESENTATIVO  
Residencial Multifamiliar 2

Construcción, reconstrucción, modificación o adición de edificios, con los siguientes parámetros:

- Usos Permitidos
- Edificio Multifamiliar de manera Independiente;
  - Edificio Multifamiliar combinado con uso comercial (MP-C1) en las vías primarias y/o secundarias con servidumbre vial mínima de 15.00 metros.

REGULACIÓN PREDIAL			
Densidad Neta	1,400 personas / Hectárea		
Área Mínima del Lote	Residencial	1,000 m²	
Frente Mínimo del Lote	Residencial + Comercial		
Fondo Mínimo del Lote	20.00 metros para proyectos nuevos		
Altura Máxima Permitida	Libre	Según Densidad	
	Residencial	Referir al código comercial MP-C1	
	Residencial + Comercial	Referir al código comercial MP-C1	
Área de Ocupación Máxima	100% del área del lote de terreno,		
Área Libre del Lote	una vez aplicada la línea de construcción y los retiros de acuerdo a la colindancia.		
Área Verde Mínima del Lote	La que resulte al aplicar la línea de construcción y los retiros de acuerdo a la colindancia.		
Línea de Construcción	20% del Área Libre del Lote.		
	La establecida ó 5.00 metros mínimo a partir de la línea de propiedad.		
	Residencial	En ambos lados: 2.50 metros con aberturas y/ó 1.50 metros con pared ciega acabada hacia el vecino.	
Retiro Lateral Mínimo	Residencial + Comercial	Referir a la gráfica de colindancia en el retiro lateral en uso comercial / residencial.	
	Residencial	Referir al Cálculo de colindancia Posterior MP y a la Resolución No. 188-93, para colindantes fuera del Polígono de Línea 1	
Retiro Posterior Mínimo	Residencial + Comercial	Opcional.	
	Residencial	Referir a las Disposiciones Técnicas en la normativa vigente.	
	Comercial	Referir a las Disposiciones Técnicas en la normativa vigente.	
Espacios de Estacionamientos	Discapacitados	Referir a las Disposiciones Técnicas en la normativa vigente.	



NIVELES PERMITIDOS / MP-RM2:

- Residencial: Según Densidad
- Estacionamientos: Opcionales en Planta Baja, dos (2) pisos altos y niveles de sótano.
- Retiros Laterales (R.L.) / en cualquiera de los lados:
  - A. 2.50 metros con abertura.
  - B. 1.50 metros sin abertura.
  - C. Adosamiento con pared ciega acabada hacia el vecino.

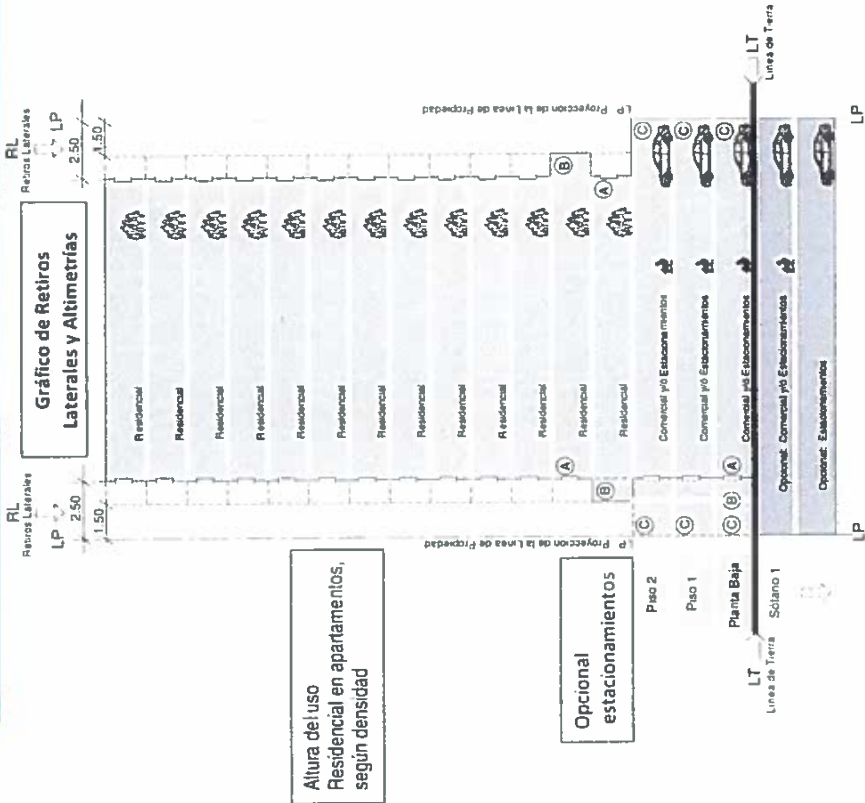




Código de Zona  
Metro de Panamá

GRÁFICO REPRESENTATIVO  
Residencial Multifamiliar 2  
Comercial de Mediana Intensidad

MP-RM2C2



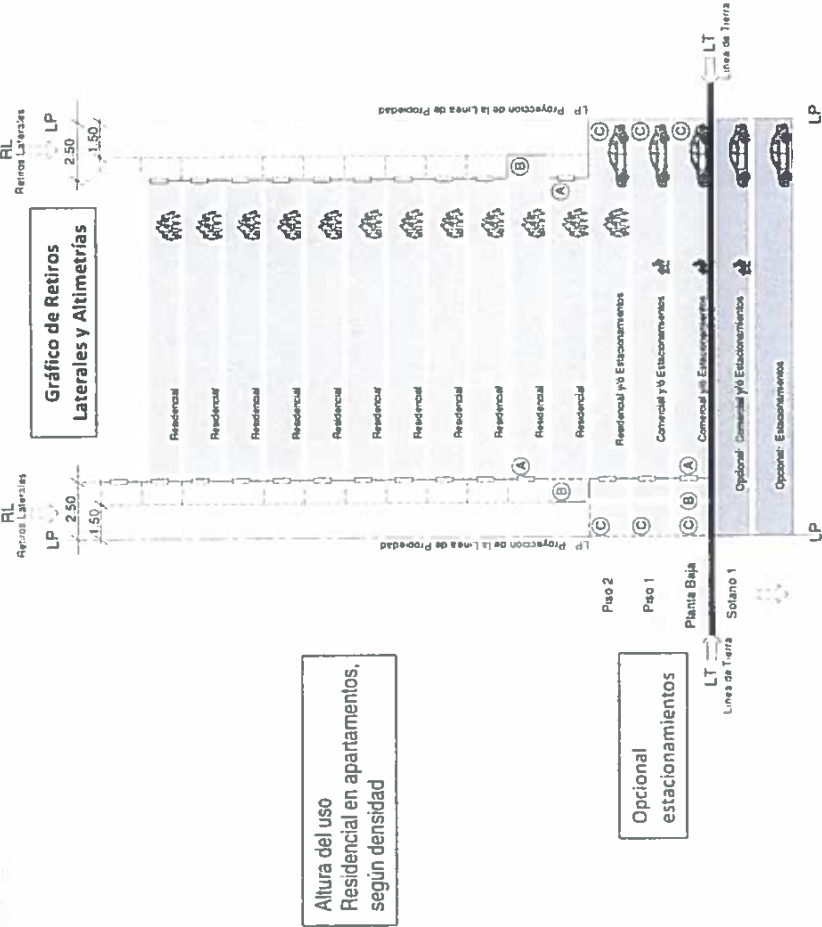
NIVELES PERMITIDOS / MP-RM2C2:

- Residencial: Según Densidad
- Comercial: Planta Baja y dos (2) pisos altos. Sótano 1 (opcional).
- Estacionamientos: Opcionales en Planta Baja, dos (2) pisos altos y niveles de sótano.
- Retiros Laterales (R.L.) / en cualquiera de los lados:
  - A. 2.50 metros con abertura.
  - B. 1.50 metros sin abertura dosamiento con pared ciega acabada hacia el vecino.

Código de Zona  
Metro de Panamá

GRÁFICO REPRESENTATIVO  
Residencial Multifamiliar 2  
Comercial de Baja Intensidad

MP-RM2C1



NIVELES PERMITIDOS / MP-RM2C1:

- Residencial: Según Densidad
- Comercial: Planta Baja y un (1) piso alto. Sótano 1 (opcional).
- Estacionamientos: Opcionales en Planta Baja, dos (2) pisos altos y niveles de sótano.
- Retiros Laterales (R.L.) / en cualquiera de los lados:
  - A. 2.50 metros con abertura.
  - B. 1.50 metros sin abertura.
  - C. Adosamiento con pared ciega acabada hacia el vecino



Código de Zona  
Metro de Panamá

MP-RM3

GRÁFICO REPRESENTATIVO  
Residencial Multifamiliar 3

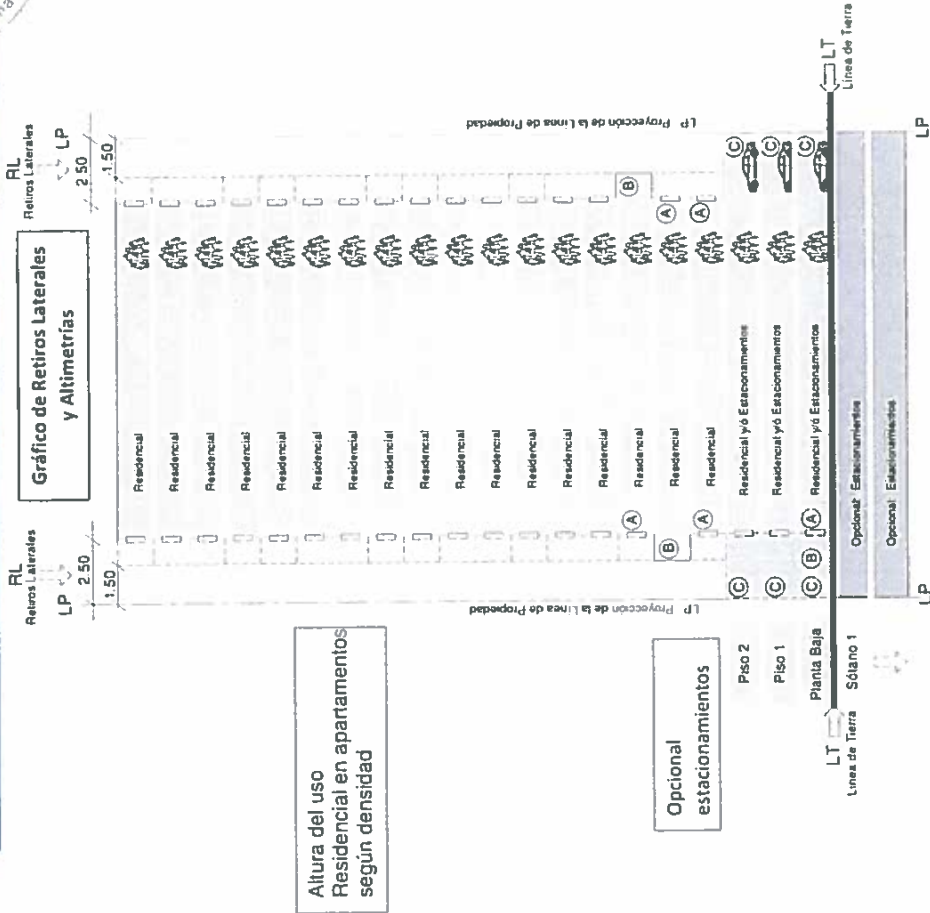
Usos Permitidos

Construcción, reconstrucción, modificación o adición de edificios, en los siguientes parámetros:

- Edificio Multifamiliar de manera Independiente;
- Edificio Multifamiliar combinado con uso comercial (MP-C2, MP-C3), en las vías primarias y/o secundarias con servidumbre vial mínima de 15.00 metros.

REGULACIÓN PREDIAL

Densidad Neta	1,500 personas / Hectárea	
Área Mínima del Lote	Residencial	1,200.00 m²
	Residencial + Comercial	Referir al código comercial MP-C2 y MP-C3
Frente Mínimo del Lote	Residencial	20.00 metros para proyectos nuevos
Fondo Mínimo del Lote	Residencial + Comercial	Referir al código comercial MP-C2 y MP-C3
	Libre	Libre
Altura Máxima Permitida	Residencial	Según Densidad.
Área de Ocupación Máxima	Residencial + Comercial	Referir al código comercial MP-C2 y MP-C3
	una vez aplicada la línea de construcción y los retiros de acuerdo a la colindancia.	100% del área del lote de terreno.
Área Libre del Lote	La que resulte al aplicar la línea de construcción y los retiros de acuerdo a la colindancia.	
Área Verde Mínima del Lote	40% del Área Libre del Lote.	
Línea de Construcción	La establecida ó 5.00 metros mínimo a partir de la línea de propiedad.	
Retiro Lateral Mínimo	Residencial	En ambos lados: 2.50 metros con aberturas y/o 1.50 metros con pared ciega acabada hacia el vecino.
	Residencial + Comercial	Referir al Gráfico de colindancia en el retiros laterales en uso comercial / residencial.
Retiro Posterior Mínimo	Residencial	Referir al Gállico de colindancia Posterior MP y a la Resolución No. 188-93, para colindantes fuera del Polígono de Línea 1
	Residencial + Comercial	
Espacios de Estacionamientos	Residencial	Referir a las Disposiciones Técnicas en la normativa vigente.
	Comercial	Referir a las Disposiciones Técnicas en la normativa vigente.
	Discapacitados	Referir a las Disposiciones Técnicas en la normativa vigente.

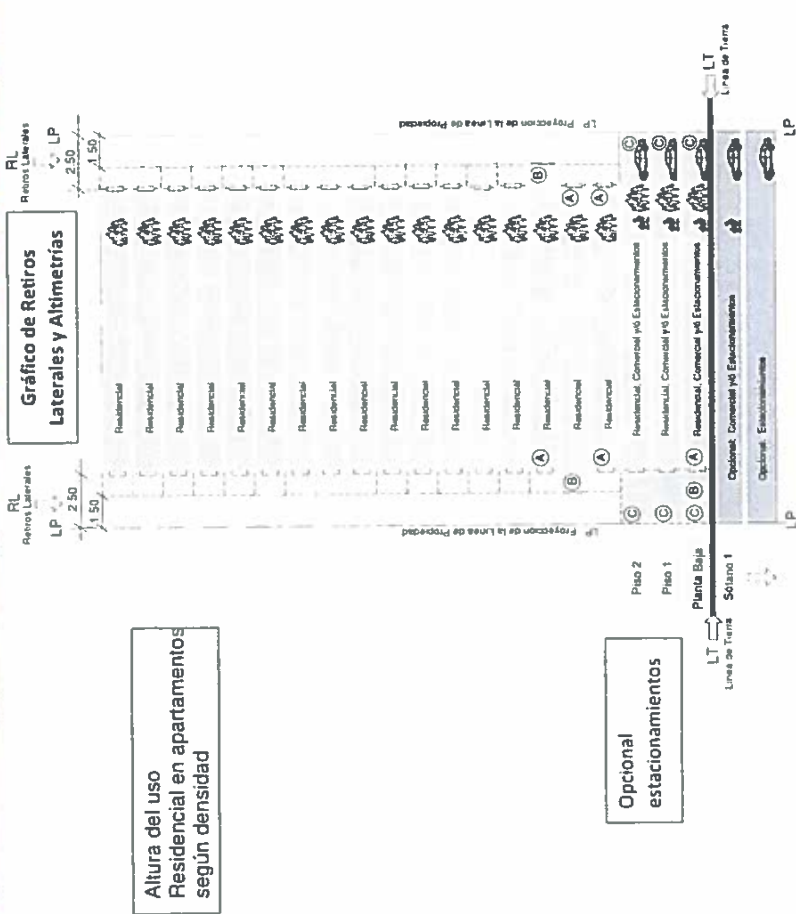




Código de Zona  
Metro de Panamá

MP-RM3C1

GRÁFICO REPRESENTATIVO  
Residencial Multifamiliar 3  
Comercial de Baja Intensidad

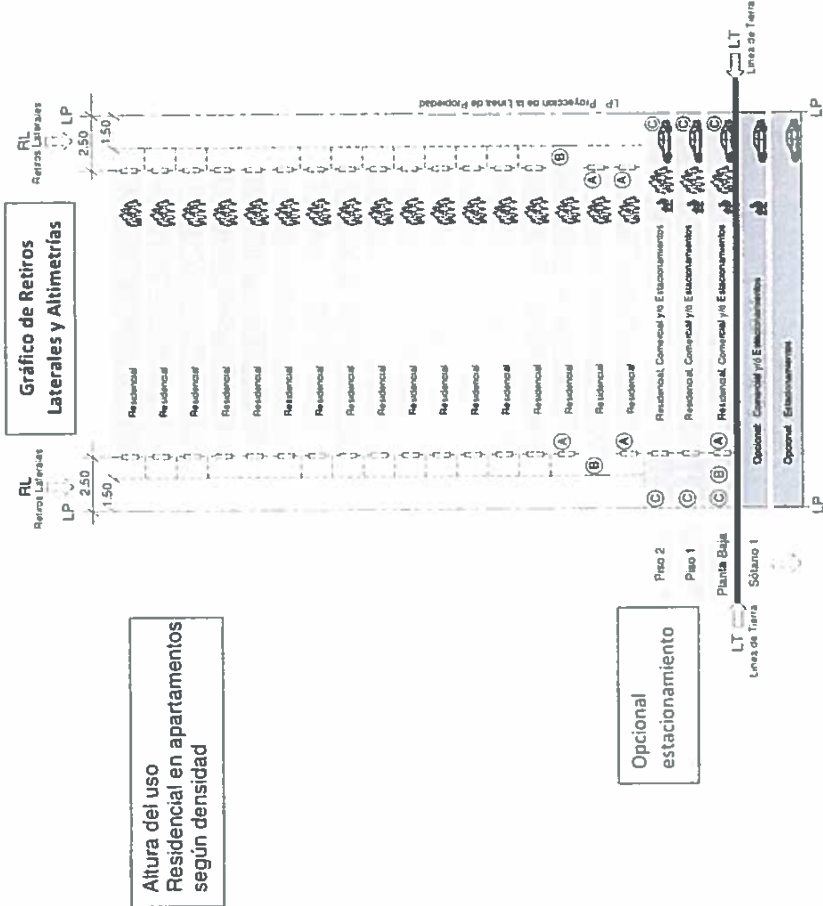


- NIVELES PERMITIDOS / MP-RM3C1:**
- **Residencial:** Según Densidad
  - **Comercial:** Planta Baja y un (1) piso alto. Sótano 1 (opcional).
  - **Estacionamientos:** Opcionales en Planta Baja, dos (2) pisos altos y niveles de sótano.
  - **Retiros Laterales (R.L.) / en cualquiera de los lados:**
    - A. 2.50 metros con abertura.
    - B. 1.50 metros sin abertura.
    - C. Adosamiento con pared ciega acabada hacia el vecino

Código de Zona  
Metro de Panamá

MP-RM3C2

GRÁFICO REPRESENTATIVO  
Residencial Multifamiliar 3  
Comercial de Mediana Intensidad



- NIVELES PERMITIDOS / MP-RM3C2:**
- **Residencial:** Según Densidad
  - **Comercial:** Planta Baja y dos (2) pisos altos. Sótano 1 (opcional).
  - **Estacionamientos:** Opcionales en Planta Baja, dos (2) pisos altos y niveles de sótano.
  - **Retiros Laterales (R.L.) / en cualquiera de los lados:**
    - A. 2.50 metros con abertura.
    - B. 1.50 metros sin abertura.
    - C. Adosamiento con pared ciega acabada hacia el vecino





NORMA  
COMERCIAL

CLASIFICACIÓN					
CÓDIGO DE ZONA	INTENSIDAD	ÁREA MÍNIMA DEL LOTE (m²)	USO COMBINADO Comercial + Residencial		USO COMBINADO Comercial + Residencial ÁREA MÍNIMA DEL LOTE (m²)
MP-C1	Baja	200 m²	MP	RMEC1	600 m²
				RM1C1	800 m²
				RM2C1	1,000 m²
MP-C2	Mediana	1,500 m²	MP-RM3C2		1,500 m²
MP-C3	Alta	5,000 m²	MP-RM3C3		5,000 m²





Código de Zona  
Metro de Panamá

MP-C1

Comercial de Baja Intensidad

Instalaciones comerciales, oficinas y de servicios en general, relacionadas con las actividades mercantiles, profesionales y de servicios del centro del área urbana o de la ciudad, que incluyen el manejo, almacenamiento y distribución de la mercancía. Se permitirán actividades relacionadas al uso residencial multifamiliar.

Usos Permitidos

Parámetros

- Comercial de manera independiente.
- Combinado con uso residencial multifamiliar (MP-RME, MP-RM1, MP-RM2)

REGULACION PREDIAL			
Área Mínima del Lote	COMERCIAL		200 m²
	Comercial + Residencial		Referir Áreas Mínimas de los Códigos de Zona Residenciales (MP-RME, MP-RM1, MP-RM2)
	Comercial		10 00 metros para proyectos nuevos
	Comercial + Residencial		Referir Código Residencial (MP-RME, MP-RM1, MP-RM2)
	Libre		
Altura Máxima Permitida	Comercial	PB + 1	
Área de Ocupación Máxima	Comercial + Residencial		
	100% del área del lote,		
Área Libre del Lote	una vez aplicada la línea de construcción y los retiros de acuerdo a la colindancia.		
Línea de Construcción	La que resulta al aplicar la línea de construcción y los retiros de acuerdo a la colindancia.		
Retiro Lateral Mínimo	Comercial	10% del Área Libre del Lote	
Retiro Posterior Mínimo	La establecida ó 5.00 metros mínimo a partir de la línea de propiedad		
	Comercial	1.50 metros en ambos lados con pared ciega acabada hacia el vecino	
Espacio de Estacionamientos	2.50 metros		
	Comercial	Referir a Disposiciones Técnicas en la normativa vigente.	
Actividades Comerciales Baja Intensidad	Discapacitados		Referir a Disposiciones Técnicas en la normativa vigente.
	Categoría y actividad comercial permitida dentro del código Comercial de Baja Intensidad (C1):		
<b>Abasto y productos básicos:</b> Minisuper, mercadito, abarrotería, frutería, verdulería, panadería, refresquería, farmacia. <b>Especialidades:</b> Café internet, consultorios médicos, laboratorio médico, librería, zapatería, grabados, impresiones, estudio fotográfico, gimnasio, floristería, agencia de viajes, librería, ópticas, modistería, sastrería, filatelia, numismática, modelismo. <b>Centro de comercio:</b> Comercio al por menor en general, aseguradora, oficina, centro de copiado, internet, lavamático, lavandería, tintorería, artículos de festejos, barbería, salón de belleza, sala de estética, reparación de calzados, tiendas de artículos musicales de video, electrodomésticos deportivos, cafetería, refresquería, joyería y bisutería. <b>Financiero:</b> Sucursal de Banco, financiera, casa de cambio, casa de empeño, cooperativas, locales comerciales en primer sótano. <b>Administración y Corporativos:</b> Consultoras, centro de capacitación, oficinas y servicio corporativo.			
- Todas las actividades deberán cumplir con las regulaciones establecidas por las autoridades correspondientes en la materia.			
- Las actividades comerciales solicitadas que no estén contenidas en las Categorías o en el Listado de servicios, serán analizadas y autorizadas por el MIVOT.			





MP-C2

Comercial de Mediana Intensidad

Código de Zona  
Metro de Panamá

Instalaciones comerciales, oficinas y de servicios en general, relacionadas con las actividades mercantiles, profesionales y de servicios del centro del área urbana o de la ciudad, que incluyen el manejo, almacenamiento y distribución de la mercancía. Se permitirán actividades relacionadas al uso residencial.

Usos Permitidos

Parámetros:

- Comercial de manera independiente.
- Combinado con uso residencial multifamiliar (MP-RM3).

REGULACIÓN PREDIAL			
Área Mínima del Lote	COMERCIAL		1,500 m²
	Comercial + Residencial	Referir Áreas Mínimas del Código de Zona Residencial (MP-RM3)	
Frente Mínimo del Lote	20.00 metros para proyectos nuevos		
Fondo Mínimo del Lote	Libre		
Altura Máxima Permitida	Comercat	Planta Baja + Nueve (9) pisos	
	Comercial + Residencial	Comercial Residencial	Planta Baja + Cinco (5) pisos Según Densidad
Área de Ocupación Máxima	100% del área del lote de terreno, una vez aplicada la línea de construcción y los retiros de acuerdo a la colindancia.		
Área Libre del Lote	La que resulte al aplicar la línea de construcción y los retiros de acuerdo a la colindancia.		
Área Verde Mínima del Lote	20% del Área Libre del Lote.		
Línea de Construcción	La establecida ó 5.00 metros mínimo a partir de la línea de propiedad.		
Retiro Lateral Mínimo	Comercial	1.50 metros en ambos lados con pared ciega acabada hacia el vecino	
Retiro Posterior Mínimo	2.50 metros		
Espacios de Estacionamientos	Comercial	Referir a Disposiciones Técnicas en la normativa vigente.	
	Discapitados	Referir a Disposiciones Técnicas en la normativa vigente	
Actividades Comerciales Mediana Intensidad	<b>Categoría y actividad:</b> Abasto: Minisuper, mercadito, abarrotería, panadería, frutería, verdulería. <b>Productos básicos y especialidades:</b> Refresquería, cacería, floristería, video tienda, disco tienda, artículos para oficina, grabados, impresiones, estudio fotográfico, gimnasio, café internet, modistería, sastrería, lavamático, lavandería, tintorería, artículos de ftejo, barbería, sala de belleza, sala de estética, reparación de calzado, zapatería, joyería, bisutería, boutique, casa de empeño, casa de cambio, ópticas, farmacia consultorios, laboratorios médicos, centro de capacitación, venta de electrodomésticos, artículos musicales, librería, agencia de viajes. <b>Hospedaje público:</b> Actividades hoteleras. <b>Comercio:</b> Oficina, financiera- cooperativa y afines, local comercial, centro comercial. Las actividades comerciales solicitadas que no estén contenidas en las Categorías o en el Listado de servicios, serán analizados por el MIVOT.		





Código de Zona Metro de Panamá		Comercial de Alta Intensidad	
Instalaciones comerciales, oficinas y de servicios en general, relacionadas con las actividades mercantiles, profesionales y de servicios del centro del área urbana o de la ciudad, que incluyen el manejo, almacenamiento y distribución de la mercancía. Se permitirán actividades relacionadas al uso residencial multifamiliar. (Ver actividades permitidas en el MP C3)			
Usos Permitidos			
Parámetros			
<ul style="list-style-type: none"><li>Comercial de manera independiente.</li><li>Combinado con uso residencial multifamiliar (MP-RM3).</li></ul>			
REGULACIÓN PREDIAL			
Área Mínima del Lote	COMERCIAL Comercial + Residencial	5,000 m²	
Frente Mínimo del Lote		40.00 metros para proyectos nuevos	
Fondo Mínimo del Lote		Libre	
Altura Máxima Permitida	Comercial	Planta Baja + Doce (12) pisos	
	Comercial + Residencial	Comercial Residencial	Planta Baja + Cinco (5) pisos Según Densidad
Área de Ocupación Máxima		una vez aplicada la línea de construcción y los retiros de acuerdo a la colindancia	100% del área del lote de terreno.
Área Libre del Lote		La que resulte al aplicar la línea de construcción y los retiros de acuerdo a la colindancia	
Área Verde Mínima del Lote		20% del Área Libre del Lote	
Línea de Construcción		La establecida ó 5.00 metros mínimo a partir de la línea de propiedad	
Retiro Lateral Mínimo	Comercial	3.00 metros en ambos lados con pared ciega acabada hacia el vecino	5.00 metros
Retiro Posterior Mínimo			
Espacios de Estacionamientos	Comercial	Referir a Disposiciones Técnicas en la normativa vigente	
	Discapacitados	Referir a Disposiciones Técnicas en la normativa vigente	
Categoría y actividad:			
Abasto: Supermercado, cadena de abasto, depósito de productos no perecederos, gasolinera			
Productos básicos y especialidades: Restaurante, bar, discoteca, bodega, boleras, salón de baile, cantina, taberna, centro de diversión, auditorio, teatro, sala de cine, centros de entretenimiento infantil, consultorio, laboratorio dental, centro asistencial, laboratorio médico, centro de capacitación, venta de electrodomésticos, artículos musicales, mercancía seca, librería, talleres de vehículos a motor, tiendas por departamento, agencia de servicios, talleres de chapistería y pintura, accesorios para autos, talleres en general, distribuidoras de productos, productos lácteos, casa de decoración, venta de repuesto de auto, mecánica en general, arrendadoras de autos, servicio de fletes, venta de automóviles y comercio en general			
Salud y cuidados especiales: Clínicas, hospitales, consultorios médicos, laboratorios médicos, ópticas, asilo de anciano, guardería, COIF, jardín de Infantes,			
Salud y cuidados especiales: Clínica, consultorio médico, laboratorio médico, óptica, asilo de anciano, guardería, COIF, jardín de Infantes,			
Hospital público, Actividades hoteleras			
Comercio: Centro comercial, oficina, financiera, cooperativa y aines local comercial, Mall comercial.			
Diversión: Parque temático, parque recreativo, anfiteatro, auditorio, academia de enseñanza temática.			
Las actividades comerciales solicitadas que no estén contenidas en las Categorías o en el Listado de servicios, serán analizadas por el MVIOT.			
Actividades Comerciales			
Alta Intensidad			





NORMA

SERVICIOS DE EQUIPAMIENTO URBANO

CLASIFICACIÓN		
CÓDIGO DE ZONA	INTENSIDAD	ÁREA MÍNIMA DEL LOTE (m²)
MP-SEU1	Baja	800
MP-SEU2	Mediana	1,500
MP-SEU3	Alta	5,000





Código de Zona  
Metro de Panamá

MP-SEU1

Servicios de Equipamiento Urbano  
Baja Intensidad

Áreas destinadas a la localización de actividades de servicios y equipamiento urbano que tienen características físicas, funciones similares, pero distintos en relación al nivel de especialidad, cuyas capacidades se apoyan o complementan estructuralmente entre sí, para contribuir al desarrollo integral dentro de la trama urbana de una comunidad, siempre y cuando cumplan con las regulaciones técnicas, ambientales y de seguridad, sin afectar de forma adversa el carácter de la zona.

Definición

Usos Permitidos

Clasificación General de Servicios y Equipamiento Urbano de Baja Intensidad:

- Salud (servicios de atención primaria, asistencia animal y similares).
- Asistencial (guardería, orfanato, albergue, y similares).
- Educativo (parvularios, enseñanza dirigida, y similares).
- Seguridad y Administración Pública (puestos policivos, corregiduría, administrativos y similares).
- Servicio Social (oficina general de atención al cliente de servicios públicos, y similares).
- Cultural (teatro, local de exposiciones, y similares).
- Edificios de Estacionamientos

REGULACIÓN PREDIAL

Área Mínima del Lote	800 m²
Frente Mínimo de Lote	20 metros
Fondo Mínimo de Lote	Libre
Altura Máxima	Planta Baja + Un (1) piso alto
Área de Ocupación Máxima	100% del área del lote, una vez aplicada la línea de construcción y los retiros de acuerdo a la colindancia.
Área Libre De Lote	La que resulte al aplicar la línea de construcción y los retiros de acuerdo a la colindancia.
Línea de Construcción	La establecida ó 5.00 metros mínimos, a partir de la línea de propiedad.
Retiro Lateral Mínimo	3.00 metros
Retiro Posterior Mínimo	5.00 metros

Espacios de Estacionamientos	Servicios	Referir a las Disposiciones Técnicas en la normativa vigente
	Discapacitados	Referir a las Disposiciones Técnicas en la normativa vigente





Código de Zona  
Metro de Panamá

MP-SEU2

Servicios de Equipamiento Urbano  
Mediana Intensidad

Áreas destinadas a la localización de actividades de servicios y equipamiento urbano que tienen características físicas, funciones similares, pero distintos en relación al nivel de especialidad, cuyas capacidades se apoyan o complementan estructuralmente entre sí, para contribuir al desarrollo integral dentro de la trama urbana de una comunidad, siempre y cuando cumplan con las regulaciones técnicas, ambientales y de seguridad, sin afectar de forma adversa el carácter de la zona.

Definición

Clasificación General de Servicios y Equipamiento Urbano de Mediana Intensidad:

- Salud (poli-centro, consultas médicas especializadas, asistencia animal y similares).
- Asistencial (guardería, orfanato, albergue, asilos y similares).
- Educativo (centros de enseñanza, institutos, a nivel vocacional y/o superior: biblioteca, y similares).
- Seguridad y Administración Pública (puestos policivos, academias, administrativos y similares).
- Religioso (casa de oración, capilla, enseñanza dirigida, instituto y similares).
- Servicio Social (oficina general de atención al cliente de servicios públicos, y similares).
- Cultural (teatros, museos, exposiciones y similares).
- Edificios de Estacionamientos

Usos Permitidos

REGULACIÓN PREDIAL		
Área Mínima del Lote	1,500 m²	
Frente Mínimo de Lote	20 metros	
Fondo Mínimo de Lote	Libre	
Altura Máxima	Planta Baja + Cuatro (4) pisos altos	
Área de Ocupación Máxima	100% del área del lote, una vez aplicada la línea de construcción y los retiros de acuerdo a la colindancia.	
Área Libre De Lote	La que resulte al aplicar la línea de construcción y los retiros de acuerdo a la colindancia.	
Línea de Construcción	La establecida o 5.00 metros mínimos, a partir de la línea de propiedad.	
Retiro Lateral Mínimo	3.00 metros	
Retiro Posterior Mínimo	5.00 metros	
Espacios de Estacionamientos	Servicios	Referir a Disposiciones Técnicas en la normativa vigente
	Discapacitados	Referir a Disposiciones Técnicas en la normativa vigente





Código de Zona  
Metro de Panamá

MP-SEU3

Servicios de Equipamiento Urbano  
Alta Intensidad

Áreas destinadas a la localización de actividades de servicios y equipamiento urbano que tienen características físicas, funciones similares, pero distintos en relación al nivel de especialidad, cuyas capacidades se apoyan o complementan estructuralmente entre sí, para contribuir al desarrollo integral dentro de la trama urbana de una comunidad, siempre y cuando cumplan con las regulaciones técnicas, ambientales y de seguridad, sin afectar de forma adversa el carácter de la zona.

- Definición
- Usos Permitidos
- Clasificación General de Servicios y Equipamiento Urbano de Alta Intensidad:

  - Salud (hospital general y/o especializado, asistencia animal y similares)
  - Asistencial (orfanato, albergue, asilos y similares)
  - Educativo (ciclo completo de enseñanza, universidad, instituto de enseñanza superior, biblioteca, instituto, laboral/tecnológico/superior, centro de investigación y similares)
  - Seguridad y Administración Pública (estaciones policivas, academias, administrativos y similares)
  - Religioso (basílica, catedral, iglesia, templo, instituto y similares)
  - Servicio Social (oficina general de atención al cliente de servicios públicos, y similares)
  - Cultural (auditorios, exposiciones, museos y similares)
  - Edificios de Estacionamientos

REGULACIÓN PREDIAL				
Área Mínima del Lote		5 000 m²		
Frente Mínimo de Lote		35 metros		
Fondo Mínimo de Lote		Libre		
Altura Máxima		Planta Baja + Diez (10) pisos altos		
Área de Ocupación Máxima		100% del área del lote, una vez aplicada la línea de construcción y los retiros de acuerdo a la colindancia.		
Área Libre De Lote		La que resulte al aplicar la línea de construcción y los retiros de acuerdo a la colindancia.		
Línea de Construcción		La establecida o 5.00 metros como mínimo, a partir de la línea de propiedad.		
Retiro Lateral Mínimo		3.00 metros		
Retiro Posterior Mínimo		5.00 metros		
Espacios de Estacionamientos	Servicios	Referir a las Disposiciones Técnicas en la normativa vigente		
	Discapacitados	Referir a las Disposiciones Técnicas en la normativa vigente		





NORMA

PARQUES, PLAZAS y ÁREAS VERDES

CLASIFICACIÓN		
CÓDIGO DE ZONA	DEFINICIÓN	ÁREA MÍNIMA DEL LOTE (m²)
MP-PL	Plaza	500
MP-PRV	Parque Recreativo Vecinal	1,000
MP-PRU	Parque Recreativo Urbano	3,000
MP-AVND	Área Verde No Desarrollable	Libre





## MP-PL Plaza

Código de Zona  
Metro de Panamá

Áreas dentro del polígono de Influencia del Metro de Panamá, destinadas a espacios abiertos, de superficie mayormente dura, de infinita proyección en formas (alargada, circular, etc.) en donde el mobiliario urbano y los espacios públicos sean emplazados de forma segura y en el que se resalten elementos que evoquen a la cultura y observación para la promoción de actividades sociales propias del centro urbano.

Definición

Generalidades Temáticas:

- **Emplazamiento de estructuras efímeras:** escultura, monumento, fuente, y similares;
- **Accesibilidad:** aceras, veredas peatonales, y similares;
- **Mobiliario Urbano:** asientos, fuente de agua, basureros, caseta telefónica, y similares

Usos Permitidos

REGULACIÓN PREDIAL	
Área Mínima del Lote	500 m²
Frente Mínimo del Lote	Libre
Fondo Mínimo del Lote	Libre
Altura Máxima Permitida	Libre
Área de Ocupación Máxima	Hasta el 90% del área del lote de terreno, una vez aplicada la línea de construcción y los retiros de acuerdo a la colindancia
Área Libre del Lote	La que resulte al aplicar la línea de construcción y los retiros de acuerdo a la colindancia
Área Verde Mínima del Lote	10% del Área Libre del Lote
Línea de Construcción	La establecida ó 5 00 metros mínimo a partir de la línea de propiedad
Retiro Lateral Mínimo	5 00 metros a partir de la línea de propiedad, para el emplazamiento de estructura (s)
Retiro Posterior Mínimo	5 00 metros a partir de la línea de propiedad, para el emplazamiento de estructura (s)
Espacios de Estacionamientos	OPCIONAL

### DISPOSICIONES ESPECIALES

- Cuando colinde con áreas residenciales, deberá constituir un perímetro de amortiguamiento (mínimo 2 00 m), arborizado con especies nativas;
- Todas las habilitaciones para la realización de las actividades propias de una plaza, deberán cumplir con las regulaciones establecidas por las autoridades correspondientes en la materia.

## MP-PRV Parque Recreativo Vecinal

Áreas dentro del polígono de Influencia del Metro de Panamá, destinadas a espacios abiertos que permitan actividades de recreación, cultura, deporte y similares; en donde el mobiliario urbano y los espacios abiertos públicos sean emplazados de forma segura, de manera que garanticen la sana diversión y sean armónicos con el ambiente natural, permitiendo que resalten las actividades sociales propias de los espacios abiertos de la comunidad

Definición

Generalidades Temáticas:

- **Emplazamiento de estructuras:** gazebo, kiosco, merenderos, puesto policivo, sanitarios, refugio de sol/luvia, mantenimiento, cancha deportiva multiusos, y similares;
- **Accesibilidad:** aceras, veredas peatonales, y similares;
- **Mobiliario Urbano:** asientos, bancas, fuentes de agua, basureros, caseta telefónica, juegos infantiles, y similares.

Usos Permitidos

REGULACIÓN PREDIAL	
Área Mínima del Lote	1,000 m²
Frente Mínimo del Lote	25 metros
Fondo Mínimo del Lote	Libre
Altura Máxima Permitida	Planta Baja
Área Máxima De Construcción Cerrada	20% del área del lote de terreno
Área Libre del Lote	La que resulte al aplicar la línea de construcción y los retiros de acuerdo a la colindancia
Superficie Permeable	60%
Superficie Impermeable	40%
Línea de Construcción	La establecida ó 5 00 metros mínimo a partir de la línea de propiedad
Retiro Lateral Mínimo	10 00m a partir de la línea de propiedad para el emplazamiento de estructura (s)
Retiro Posterior Mínimo	10 00m a partir de la línea de propiedad para el emplazamiento de estructura (s)
Espacios de Estacionamientos	Servicios Referir a las Disposiciones Técnicas en la normativa vigente Discapacitados Referir a las Disposiciones Técnicas en la normativa vigente

### DISPOSICIONES ESPECIALES

- Cuando colinde con áreas residenciales, deberá constituir un perímetro de amortiguamiento (mínimo 2 50 m), arborizado con especies nativas;
- Todas las habilitaciones para la realización de las actividades que se promuevan en un parque recreativo vecinal, deberán cumplir con las regulaciones técnicas de infraestructura, seguridad y de ambiente establecidas por todas las autoridades competentes a la materia.



Código de Zona  
Metro de Panamá

**MP-PRU**

**Parque Recreativo Urbano**

Áreas dentro del polígono de influencia del Metro de Panamá, destinadas a espacios abiertos que permitan actividades de recreación, cultura, deporte y similares; en donde el mobiliario urbano y los espacios abiertos públicos sean emplazados de forma segura, de manera que garanticen la sana diversión y al mismo tiempo sean armónicos con el ambiente natural, permitiendo que resalten las actividades sociales propias de los espacios abiertos del centro urbano

**Generalidades Temáticas:**

- **Emplazamiento de estructuras:** club deportivo comunitario, sala multiusos, anfiteatro, gimnasio, casa cultural, feria comunitaria, gazebo, kiosco, puesto polívoco, sanitarios, refugio de soliflujia, mantenimiento, canchas deportivas multiusos, y similares;
- **Accesibilidad:** aceras, veredas peatonales, ciclo vías y/o similares;

**Mobiliario Urbano:** asientos, bancas, juegos infantiles, fuentes de agua, basureros, caseta telefónica, y similares.

REGULACIÓN PREDIAL			
Área Mínima del Lote	3,000 m²		
Frente Mínimo del Lote	30 metros		
Fondo Mínimo del Lote	Libre		
Altura Máxima Permitida	Planta baja + Un (1) piso alto		
Área de Ocupación Máxima	Hasla el 60% del área del lote de terreno, una vez aplicada la línea de construcción y los retiros de acuerdo a la colindancia.		
Área Libre del Lote	La que resulte al aplicar la línea de construcción y los retiros de acuerdo a la colindancia		
Área Verde Mínima del Lote	40% del Área Libre del Lote.		
Línea de Construcción	La establecida ó 5.00 metros mínimo a partir de la línea de propiedad.		
Retiro Lateral Mínimo	10.00m a partir de la línea de propiedad, para el emplazamiento de estructura (s)		
Retiro Posterior Mínimo	10.00m a partir de la línea de propiedad, para el emplazamiento de estructura (s)		
Espacios de Estacionamientos	Servicios	Referir a las Disposiciones Técnicas en la normativa vigente	
	Discapacitados	Referir a las Disposiciones Técnicas en la normativa vigente	
DISPOSICIONES ESPECIALES			

- Cuando colinde con áreas residenciales, deberá constituir un perímetro de amortiguamiento (mínimo 3.50 m), arborizado con especies nativas;
- Todas las habitaciones para la realización de las actividades propias de un parque recreativo urbano deberán cumplir con las regulaciones establecidas por las autoridades correspondientes en la materia.

Código de Zona  
Metro de Panamá

**MP-AVND**

**Área Verde No Desarrollable**

Áreas dentro del polígono de influencia del Metro de Panamá, destinadas a espacios abiertos, de superficie mayormente permeable y de conservación natural, en donde, de ser necesarios, sean emplazados elementos de accesibilidad peatonal, que caractericen espacios públicos seguros y en el que se resalte la promoción de la conservación ambiental, la flora, la fauna, y del buen uso del espacio abierto que representa esta categoría en el centro urbano.

**Generalidades Temáticas:**

- **Accesibilidad:** aceras, veredas peatonales de superficie natural o permeable, y similares

REGULACIÓN PREDIAL			
Área Mínima del Lote	LIBRE		
Frente Mínimo del Lote	LIBRE		
Fondo Mínimo del Lote	LIBRE		
Altura Máxima Permitida	La que recomienda la autoridad competente en materia ambiental.		
Área de Ocupación Máxima	Hasla el 10% del área del lote.		
Área Libre del Lote	90% del área del lote.		
Área Verde Mínima del Lote	90% del Área Libre del Lote.		
Línea de Construcción	La establecida ó 5.00 metros mínimo a partir de la línea de propiedad.		
Retiro Lateral Mínimo	NO APLICA		
Retiro Posterior Mínimo	NO APLICA		
Espacios de Estacionamientos	NO APLICA		

DISPOSICIONES ESPECIALES			
--------------------------	--	--	--

- Todas las habitaciones para la realización de las actividades que correspondan a un área verde no desarrollable, deberán cumplir con las regulaciones establecidas por las autoridades competentes en la materia;



Código de Zona  
Metro de Panamá

MP-TTU

Transporte Terrestre Urbano

Áreas dentro del polígono de influencia del Metro de Panamá, destinadas a a las actividades relacionadas con los sistemas de transporte terrestre de tipo urbano, interbarrial, tanto de pasajeros como de carga en general.

Definición

**Generalidades Temáticas:** Sistemas de transporte terrestre urbano tales como, Terminal de transporte terrestre urbano  
Terminal de transporte interbarrial de pasajeros y de carga en general  
Piquera de transporte selectivo y colectivo  
Área de depósitos con su área de carga y descarga  
Servicios comerciales y de equipamiento urbano, como promoción de actividades complementarias para los usuarios del sistema de transporte urbano.

Usos Permitidos

REGULACIÓN PREDIAL		
Área Mínima del Lote	2,000 m <sup>2</sup>	
Frente Mínimo del Lote	LIBRE	
Fondo Mínimo del Lote	LIBRE	
Altura Máxima Permitida	La que recomiende la autoridad competente en materia de transporte terrestre.	
Área de Ocupación Máxima	Hasta el 70% del área del lote.	
Área Libre del Lote	30% del área del lote.	
Área Verde Mínima del Lote	30% del Área Libre del Lote.	
Línea de Construcción	La establecida ó 5.00 metros mínimo a partir de la línea de propiedad.	
Retiro Lateral Mínimo	NO APLICA	
Retiro Posterior Mínimo	NO APLICA	
Espacios de Estacionamientos	NO APLICA	
DISPOSICIONES ESPECIALES		

- Todas las habilitaciones para la realización de las actividades que correspondan a un área verde no desarrollable, deberán cumplir con las regulaciones establecidas por las autoridades competentes en la materia.

# TRANSPORTE TERRESTRE URBANO

Código de zona	Definición	Área mínima (m <sup>2</sup> )
MP-TTU	Transporte Terrestre Urbano	2,000 m <sup>2</sup>



DISPOSICIONES TÉCNICAS  
NORMATIVA URBANA SISTEMA METRO DE PANAMA

• DISPOSICIONES GENERALES

1. En esta actualización se mantiene, de carácter permanente y obligatorio, que todo tipo de proyecto o anteproyecto de urbanización que se ubique dentro del Polígono de Influencia de la Línea 1 del Metro de Panamá y en los polígonos de influencia de las futuras líneas de la red maestra metro de nuestra ciudad, solicitar su autorización a través de la “No Objeción” por parte de la Secretaría del Metro de Panamá, previo a la aprobación por parte de las autoridades competentes, a saber Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial (MIVIOT), Dirección de Obras y Construcciones Municipales en los distritos a los cuales aplica, Ministerio de Ambiente (MIAMBIENTE), Benemérito Cuerpo de Bomberos, Sistema Nacional de Protección Civil (SINAPROC), y de todas aquellas que por su injerencia, deban garantizar que el desarrollo propuesto, cumpla con todos los aspectos técnicos, ambientales y de seguridad.

2. Se mantendrá el frente y superficie de lote de las fincas constituidas, más no así aquellas segregaciones que se constituyan posterior a la entrada en vigencia de esta disposición y que no cumplan con la normativa establecida.

3. Se permitirá el uso independiente de desarrollos comerciales y residenciales.

4. Todas las actividades deberán cumplir con las regulaciones establecidas por las autoridades correspondientes en la materia.

5. Las estructuras fijas, artefactos mecánicos (acondicionadores de aire, extractores de aire, chimeneas, etc.), estos últimos, no deberán proyectarse fuera de la línea de propiedad y deberán estar a una altura mínima de 7'-6" (2.286 metros) de la parte interior del aparato y sus accesorios y sistema de fijación similar; además, deberán contar con un tubo de desagüe y no se permitirá que estos drenen directamente sobre la acera.

6. Las losas o niveles superiores, previo a la torre, ya sea residencial o comercial, podrán ser utilizados para estacionamientos, terrazas abiertas (áreas sociales) de las unidades inmobiliarias o apartamentos y/u hoteles.

• ADOSAMIENTO, RETIROS Y FRANJA DE AMORTIGUAMIENTO

7. Se deberá respetar el eje ferroviario, por lo que toda estructura o elemento próximo a éste no debe causar ningún tipo de afectación al mismo.

8. El antejardín ó espacio de retiro frontal en planta baja no podrá ser utilizado para espacio de estacionamientos, para lo que se proveerá de elementos fijos como: bolaridos, jardines, maceteros, mobiliario urbano; de manera que no pueda ser ocupado posteriormente por otros. Se permitirá el uso como porta cochera y accesos vehiculares, siempre y cuando no afecten el libre flujo peatonal, por desniveles y pendientes no aceptables.

9. La norma de equipamiento urbano **MP-SEU3** (Servicio de Equipamiento Urbano de Alta Intensidad), cuando colinden con áreas residenciales, deberán constituir un perímetro de amortiguamiento (4.00 metros mínimo), arborizado con especies nativas.

10. En las zonas comerciales colindantes con áreas residenciales, no se permitirá en ninguno de sus retiros, la instalación de transformadores, tanques de gas y cualquier otro elemento que genere emisiones de calor, ruido u otro.

11. En caso de adosamientos laterales y/o posteriores las paredes hacia el vecino deberán estar debidamente acabadas (repello, pintura y otros).

12. Todos los edificios docentes deberán contar con una puerta cochera, marquesina, estacionamientos, dentro de la propiedad, debidamente protegida de la intemperie y del tránsito vehicular.

13. Para lotes comerciales (MP-C1), menores a 10.00 metros de frente, podrá aplicar en uno de sus laterales, adosamiento con pared ciega acabada hacia el vecino en planta baja y un (1) piso alto.

▪ DE LA ACCESIBILIDAD

14. Se deberá cumplir con el diseño de accesibilidad universal / capacidad reducida, contenido en la normativa vigente en materia de discapacidad.

15. Las aceras deberán mantener siempre un nivel continuo dentro del espacio público. En el diseño deberán contemplarse medidas que compensen las diferencias de alturas con los lotes adyacentes; para evitar que las aceras sean interrumpidas por escalones o rampas con pendientes que sobrepasan los límites adecuados y normados.

▪ DEL SISTEMA DE BONIFICACIÓN

16. Se permitirá la aplicación del Sistema de Bonificación vigente para la ciudad de Panamá.

17. Será bonificada cuatro (4) veces la "densidad" que oblienga del *área techada en el antejardín*, que constituirá una superficie de circulación peatonal continua techada igual y no mayor ni menor a 3.00 metros lineales continuos sobre la línea de construcción, a todo lo ancho del frente del lote. Dicha superficie deberá guardar una altura mínima de 3.50 metros. La cubierta de esta acera no será parte integral ni estructural del edificio.

-Estará libre de obstáculos tales como: finqueras, transformadores, resaltes, escalones, transformadores, tanques de gas, transformadores de comunicación y cualquier otra obstrucción del paso peatonal.

-Todo el antejardín estará libre de estacionamientos y zonas de retroceso sobre la vía.

-La pendiente longitudinal de esta acera del antejardín será igual a la de la calle. (paralela a la rasante)

-Tendrá un declive de 2% hacia la calle.

-Se podrá bonificar área abierta adicional, abierta y accesible al público dentro de la línea de construcción.

▪ DE LOS SÓTANOS

18. Se permitirá la ubicación de actividad comercial en el primer nivel de sótano, contiguo a la planta baja, como también se permitirán espacios de estacionamientos, ya sea en forma combinada o independiente.





DE LAS COMPETENCIAS COMPLEMENTARIAS DE LAS INSTITUCIONES

- Reiterar el compromiso de realizar por parte de las instituciones:
- Ministerio de Obras Públicas (M.O.P.)
- Proyecciones de adecuación necesaria a las redes de drenaje pluvial en el polígono, y de influencia alrededores según la normativa propuesta.
  - Recuperación de servidumbres en ocupación indebida por estacionamientos, construcciones, etc. Coordinación con MIVIOT y Municipios de Panamá y San Miguelito.
  - Coordinar con A.T.T.T., la mejora de cruces peatonales en las principales intersecciones de vías a lo largo del polígono. Establecer líneas de seguridad (cebras), rampas, semáforos peatonales, aceras y demás consideraciones según el Decreto Ejecutivo 88 de 12 de noviembre de 2002 de Equiparación de Oportunidades a Personas con Discapacidad y normativa vigente en la materia.
  - Mantenimiento de vías, señalizaciones viales.
  - Evaluar interconexiones viales nuevas para dar mayor conectividad hacia las vías principales. Consultar el documento conceptual preliminar del PPMP donde se establecen intervenciones para movilidad en el entorno de cada estación.
  - Considerar en sus proyectos de intervención de vialidad, un componente de aceras, movilidad peatonal y accesibilidad universal.
- Mantenimiento de alcantarillados pluviales existentes:
- Identificación de áreas críticas en el polígono.
  - Mantenimiento de pintura en pasos de cebra y líneas de centro y contornos de calle. (Coordinar con A.T.T.T.).
  - Establecer pasos peatonales que crucen la Avenida Balboa y Cinta Costera hasta los espacios públicos recreativos.
  - Mantenimiento y mejoras de aceras y calzadas en circuitos peatonales priorizando un radio de 300m desde la estación.
  - Programar mejoras para adecuaciones y mejoras a las redes de alcantarillado pluvial a corto mediano y largo plazo en el polígono, considerando que en el tramo norte se espera un desarrollo acelerado y que la nueva edificación y

- pavimentación aumentará el volumen de escurrimiento.
- Se debe considerar una estrategia de incentivo a pavimentos permeables para reducir la carga sobre el alcantarillado pluvial.
  - Un programa continuo a corto, mediano y largo plazo de mejoras, monitoreo y mantenimiento de Alcantarillado Pluvial.
  - Un programa de carriles dedicados y zonas pagas para el Metro Bus. Tomar referencia del Plan Metropolitano donde contempla una estrategia de carriles dedicados para buses de tránsito rápido.
  - Coordinar con A.T.T.T.
- Autoridad de Tránsito y Transporte Terrestre (A.T.T.T.)
- Reiterar el compromiso de realizar:
- Control activo de los estacionamientos ilegales sobre isletas, servidumbres, aceras, vías. Multas, remoción por grúa. Priorizando las áreas alrededor del Metro. En estas áreas es necesario que los peatones puedan circular y que no se vean obstruidos por autos mal estacionados.
  - Instalación de semáforos peatonales.
  - Mantenimiento de pintura en pasos de cebra y líneas de centro y contornos de calle.
  - Guiar y facilitar proceso de optimización del Metro Bus.
  - Desarrollar un sistema continuo de remoción de autos mal estacionados por grúas y establecer corrales de autos por sectores de la ciudad.
  - Desarrollar la unificación de postes de iluminación, señales, semáforos, cámaras. Establecer señalización de vialidad utilizando la menor cantidad de postes y que estos no se ubiquen en el paso libre de las aceras. Coordinar con A.S.E.P. y la Policía Nacional.
  - Implementar programa de carriles dedicados y zonas pagas para el Metro Bus. Tomar referencia del Plan Metropolitano donde contempla una estrategia de carriles dedicados para buses de tránsito rápido. Coordinar con el M.O.P. y la A.T.T.T.



**Autoridad Nacional de Aseo (A.N.A.) y REVISALUD , S.A.**

- Reorganizar operaciones para establecer zonas de transferencia de desechos y separar el proceso de recolección domiciliaria del de transporte a vertederos

**Ministerio de Economía y Finanzas (M.E.F.)**

Reiterar el compromiso de realizar:

- Establecer incentivos para el desarrollo de viviendas de interés social en el Polígono de Influencia de la Línea 1.
- Establecer mecanismos de captura de plusvalías en las áreas de influencia directa e indirecta del Metro de Panamá.
- Proveer espacio amplio para la operación intermodal adecuada del Metro y el Metro Bus en el proyecto de Ciudad Gubernamental. Permitir espacios para operaciones de trasbordo de Metro a Metro Bus.
- Colaborar para proveer espacio para patio de buses del sistema Metro Bus que hoy en día utilizan el hombro del

**Corredor Norte.**

- Desarrollar programa de estímulo a los promotores que desarrollen proyectos de vivienda de interés social (interés preferencial) en el Polígono de Influencia de la Línea 1, Metro de Panamá
- Implementar programas de contribución por mejoras para construir, mantener y adecuar aceras, parques, plazas y monumentos. Priorizando el polígono.

**Municipio de Panamá (M.U.P.A.)**

Reiterar el compromiso de realizar:

- Recuperación de servidumbres en ocupación indebida por estacionamientos, construcciones, etc... Coordinación con MIVIOT y MOP
- Desalojo de buhoneros y establecimientos clandestinos en puentes peatonales, medianeras, servidumbres.
- Programa de mejoramiento de aceras.
- Instalación de mobiliario urbano de calidad, paradas de bus, bancas, botes de basura.
- Arborización de aceras y áreas públicas. (coordinar con la Secretaría del Metro de Panamá (SMP) que debe sembrar 30,000 árboles como medida de mitigación según su plan de manejo ambiental)
- Recuperación, mantenimiento, mejoras de equipamiento y paisajismo en parques y plazas.

**Metro de Panamá, S.A.**

Reiterar el compromiso de realizar:

- Arborización según las medidas de mitigación del EIA del Metro, principalmente en el tramo vitrina, también coordinar con municipios para arborizar aceras, plazas y estrategia de inserción de árboles en bosques de galería de los ríos del polígono.

- Participar en el diagnóstico y adecuaciones urbanísticas.

- Proponer intervenciones urbanas de sistemas de espacios abiertos jerarquizados.

- Desarrollar programa de cultura metro

- Desarrollar proceso de integración con el metro bus y sus zonas pagas.

- Implementar acoger como sede el edificio del antiguo ferrocarril/museo antropológico como presencia institucional simbólica y revitalización de la Plaza 5 de mayo.

- Diseñar, promover e implementar una ruta de transporte basada en buses eléctricos en un circuito entre la estación Iglesia del Carmen y la Policlínica Especializada de la Caja del Seguro Social. Considerar modelo de buses eléctricos pequeños similares para el Casco Viejo. Coordinar con A.T.T. y Mi Bus.

**Instituto de Acueductos y Alcantarillados Nacionales (I.D.A.N.)**

Reiterar el compromiso de realizar:

- Reubicación de hidrantes de modo que no afecten el paso en aceras.
- Exigir buenas prácticas para alcantarillado sanitario por ejemplo trampas de grasa en restaurantes.
- Desarrollar estudio prospectivo de demanda de agua potable y alcantarillado sanitario a corto, mediano y largo plazo.
- Absorber las funciones relativas al alcantarillado pluvial para hacer más eficiente esta operación.
- Implementar programa priorizado de mejoramiento de red hídrica según se ha desarrollado el anillo de acueducto presentado en este período para que pueda sustentar el crecimiento guiado a partir de este plan.
- Implementar: un programa continuo a mediano corto y largo plazo de mejoras, monitoreo y mantenimiento de Alcantarillado Sanitario



**Municipio de San Miguelito**

- Recuperación de servidumbres en ocupación indebida por estacionamientos, construcciones, etc.. Coordinación con MVIOT y MOP
- Desalojo de buhoneros y establecimientos clandestinos en puentes peatonales, medianeras, servidumbres.
- Instalación de mobiliario urbano de calidad, paradas de bus, bancas, botes de basura.
- Aforización de aceras y áreas públicas. (coordinar con Sociedad Metro de Panamá S.A.,
- Crear programas de construcción mejoramiento de aceras y ciclo rutas.

**Empresa Mi Bus**

- Absorber todas las rutas en menor tiempo posible
- Instalar zonas pagas
- Proponer rutas viables de carriles dedicados
- Optimizar rutas
- Desarrollar programa de optimización de rutas para antes y después de la entrada en funcionamiento de las líneas 1, 2, 2A del Sistema Metro de Panamá y de la implementación total de la Red Maestra.
- Implementar ruta de circuito de atracciones turísticas y culturales desde Galerías de Arte en San Francisco hasta Casco Viejo, Bio Museo, museos menores y Centro de visitantes de las exclusas de Miraflores.

**Autoridad de los Servicios Públicos (ASEP)**

- a. Exigir a proveedores de electricidad y telecomunicaciones reubicación de transformadores y artefactos ubicados sobre aceras y servidumbres.
- b. Exigir a proveedores de servicio eléctrico el nivel de seguridad y control de estabilidad de voltaje requerido para salvaguardar los equipos de los usuarios, considerando la influencia de la demanda de las estaciones del Metro y su impacto en sus entornos circundantes.

**Instituto Nacional de Cultura (INAC)**

- Reglamentar planes de Manejo de monumentos declarados en el polígono: Jardines del Hospital Santo Tomás, Monumento a Balboa, Plaza Belisario Porras. etc...
- Apoyar a la Sociedad Metro de Panamá, S.A., en programas de la Cultura Metro.

- Brindar apoyo al Museo de Ciencias Naturales, Museo Afroantillano y Archivos Nacionales para dar mantenimiento y mejoras a sus sedes en Calidonia sobre el polígono y que puedan tener programas culturales a los que puedan asistir personas por medio del Metro.

- Establecer programa de actividades culturales nocturnas en la plaza Víctor Julio Gutiérrez para que la plaza se pueda utilizar de noche por personas que vengan en metro hasta la estación Ilería y asistan a eventos.

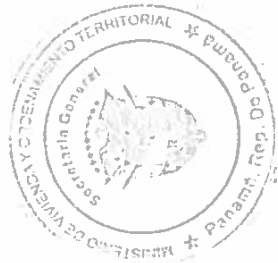
- Liderar y Coordinar con la ATTT y Mi Bus el establecimiento de una ruta de circuito de atracciones turísticas y culturales desde Galerías de Arte en San Francisco hasta Casco Viejo, Bio Museo, otros museos y Centro de visitantes de las exclusas de Miraflores.

**Instituto Panameño de Deportes (PANDEPORTES)**

- Hacer inventario de instalaciones deportivas sobre el polígono e inspeccionar sus condiciones físicas.
- Hacer una lista de prioridad de las instalaciones según el inventario y del orden a seguir en los esfuerzos de mantenimiento y mejoramiento considerando la nueva accesibilidad amplia de estas instalaciones debido al servicio que brindará el Metro de Panamá cuando comience a operar.
- Considerar en la lista antes mencionada, la Piscina Adán Gordón, para restaurar su arquitectura y mejorar las instalaciones físicas de la piscina, contemplar tema de hacer una piscina techada climatizada e iluminada, que pueda funcionar de noche y en estación lluviosa, extender horarios, captar el incremento potencial en usuarios.
- Desarrollar programas deportivos en la Cinta Costera durante todo el año para aprovechar las instalaciones y espacio abierto a distancia caminable de varias estaciones de la Línea 1, Metro de Panamá.
- Mejorar y mantener las instalaciones deportivas en áreas revertidas que puedan tener acceso a través del metro.

**Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial (MVIOT)**

- a. Lineamientos de desarrollo del Área Metropolitana, con plan de Inversión y lineamientos para futuros Planes de Ordenamiento Territorial.



**ANEXO**

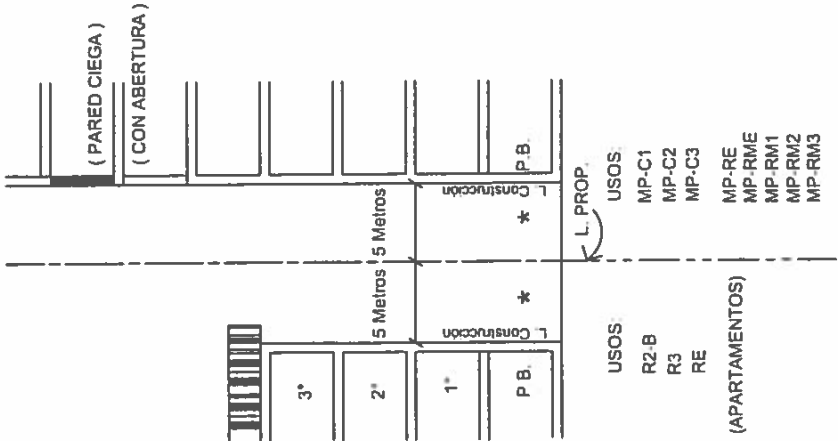
**GRÁFICO DE COLINDANCIA**

**POSTERIOR**

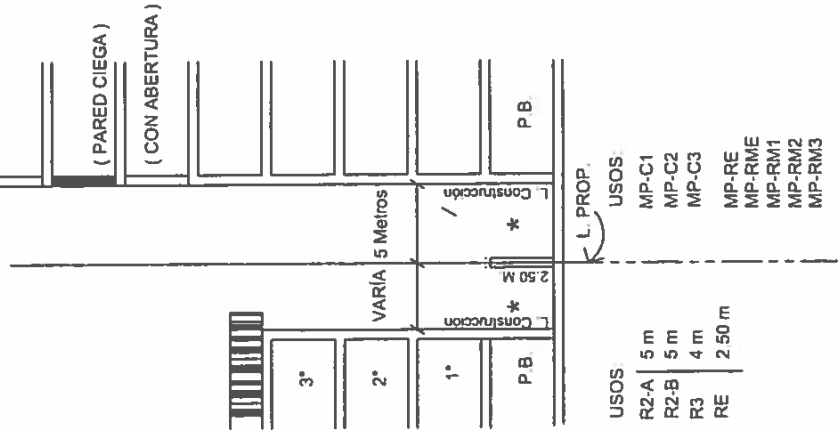




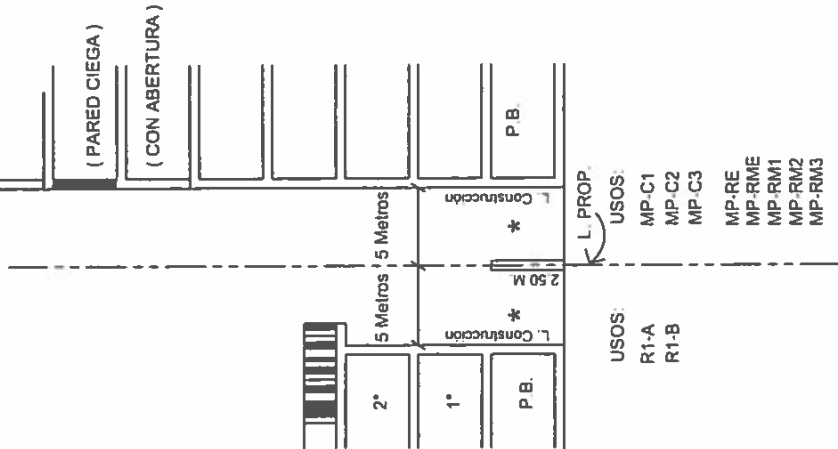
CASO N° 3



CASO N° 2



CASO N° 1



# Gráfico de Colindancia Posterior - MP

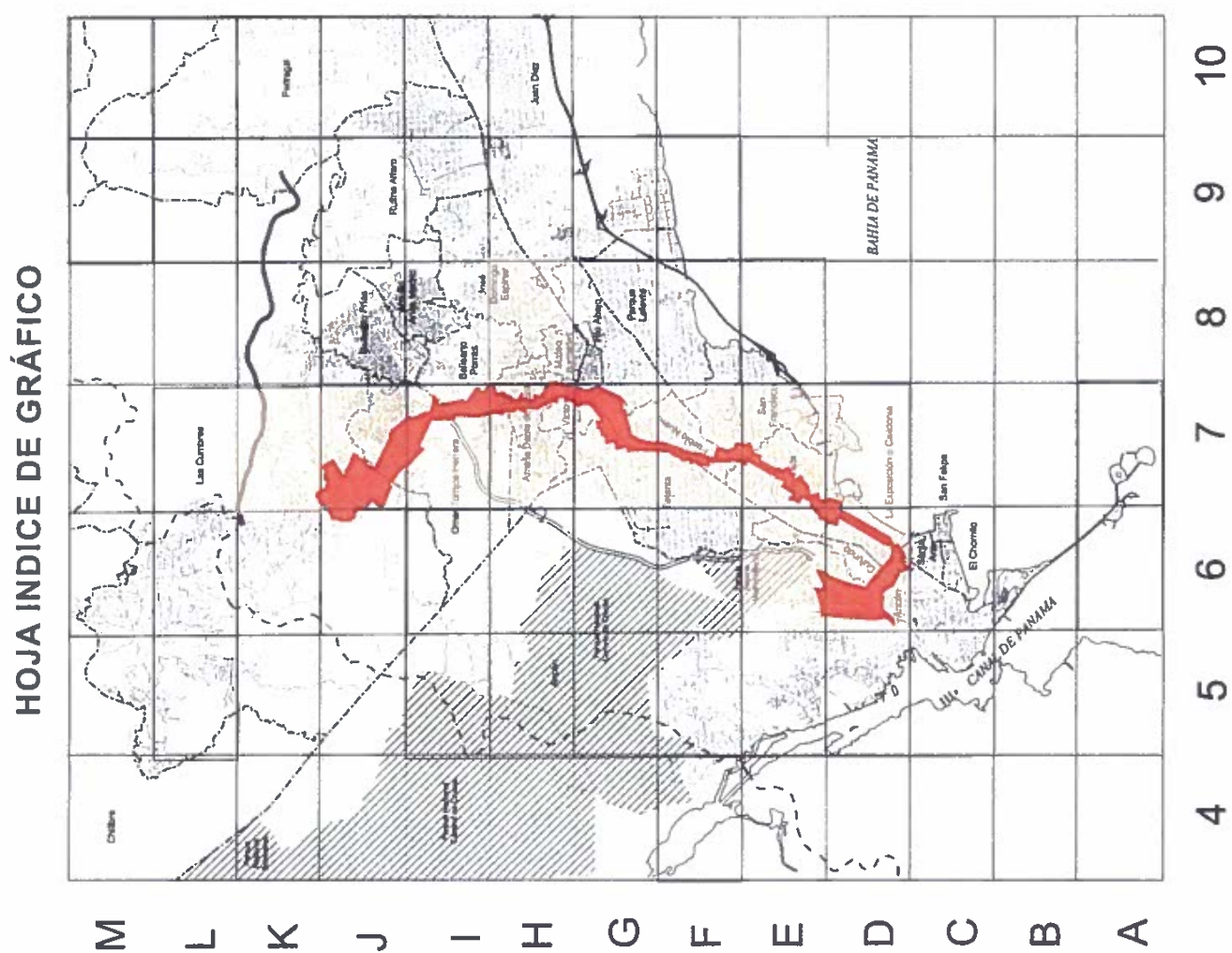
RETIROS POSTERIORES: SITUACIONES DE COLINDANCIA ENTRE USOS RESIDENCIALES DE BAJA Y MEDIANAS DENSIDADES (R1A, R1B, R2A, R2B, R3 Y RE).  
VS ALTAS DENSIDADES (MP-RE, MP-RME, MP-RM1, MP-RM2 Y MP-RM3) Y/O USOS COMERCIALES (MP-C1, MP-C2, MP-C3).

- \* EL AREA UTILIZADA PARA ESTACIONAMIENTO EN EL RETIRO LATERAL NO PODRA TECHARSE.
- LA INCLINACIÓN MÍNIMA PERMITIDA SERÁ 10% DESDE LA LÍNEA DE PROPIEDAD HACIA EL INTERIOR DEL LOTE.



**ANEXO**

**INDICE DE DOCUMENTO GRÁFICO**





## LEYENDA

Figure 1

Libro de Zafra  
Tratado de Zafra  
Tratado de Zafra

Varianza Usara  
 Varianza de Influencia

## ZONIFICACIÓN

Plus Partiel de  
Ordrements Ferron  
M/g/g de la France

**Línea 1**

**METRO DE PANAMÁ**

**Documento Grafico**

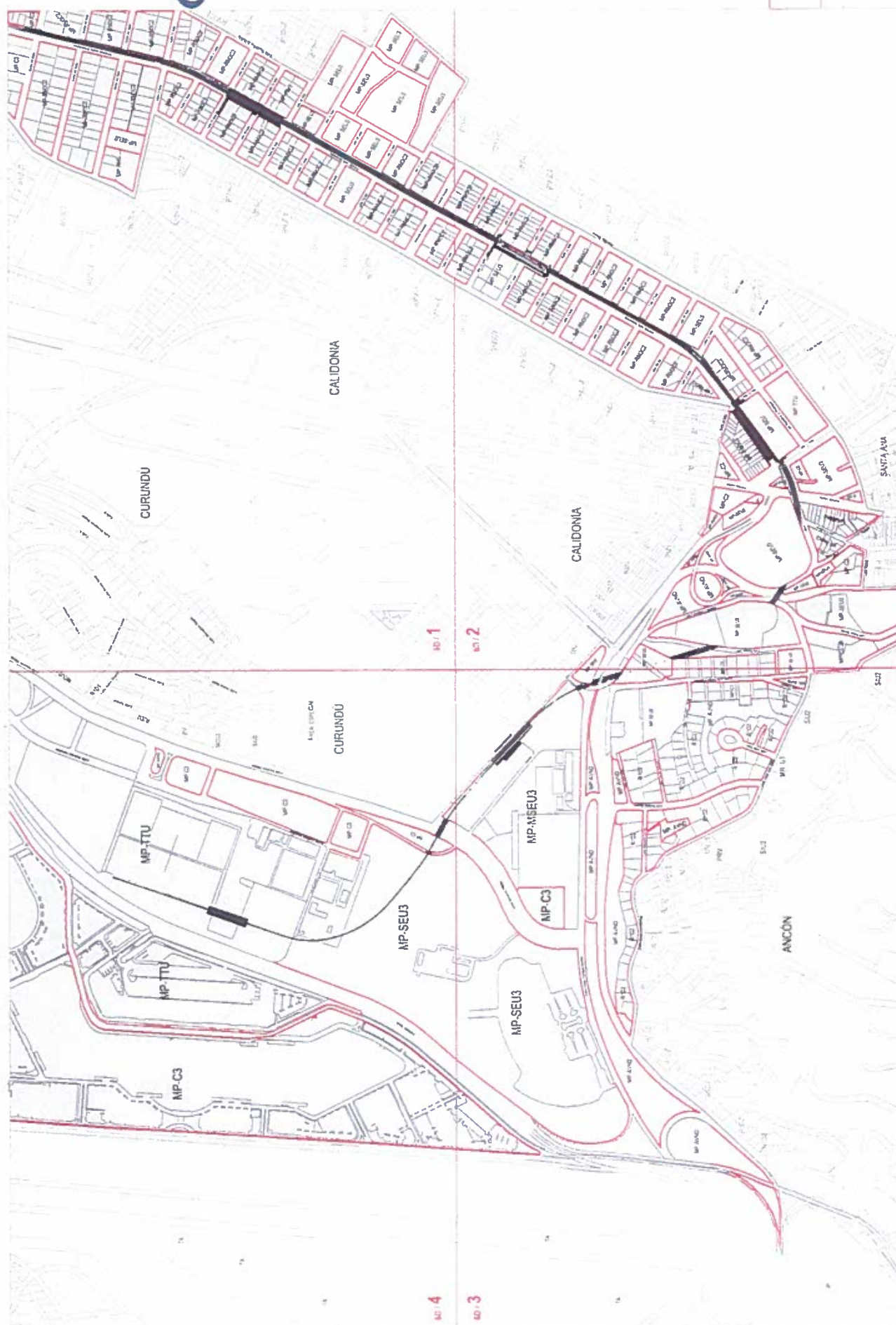
HDSALCO

69

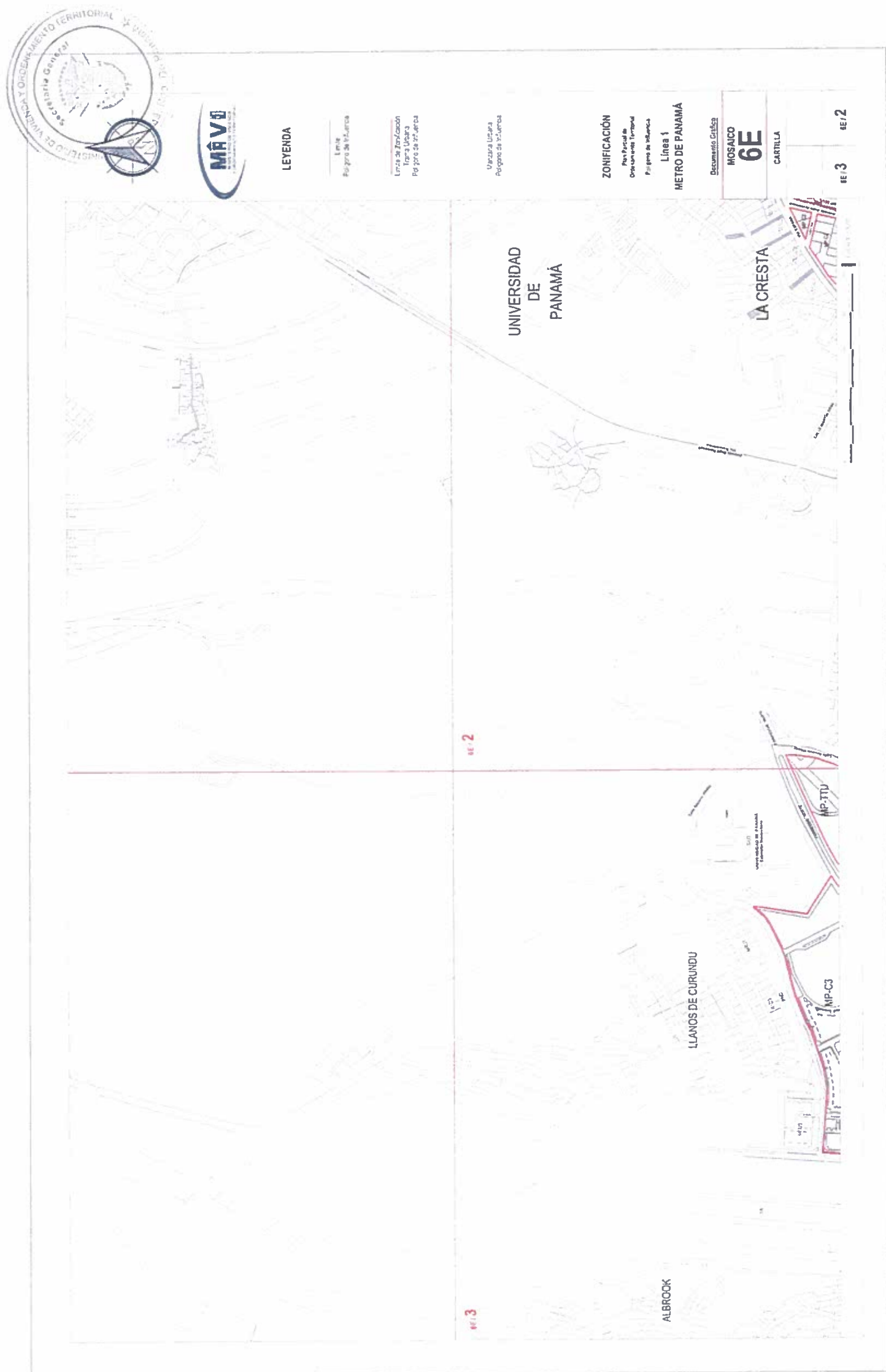
CARTILLA

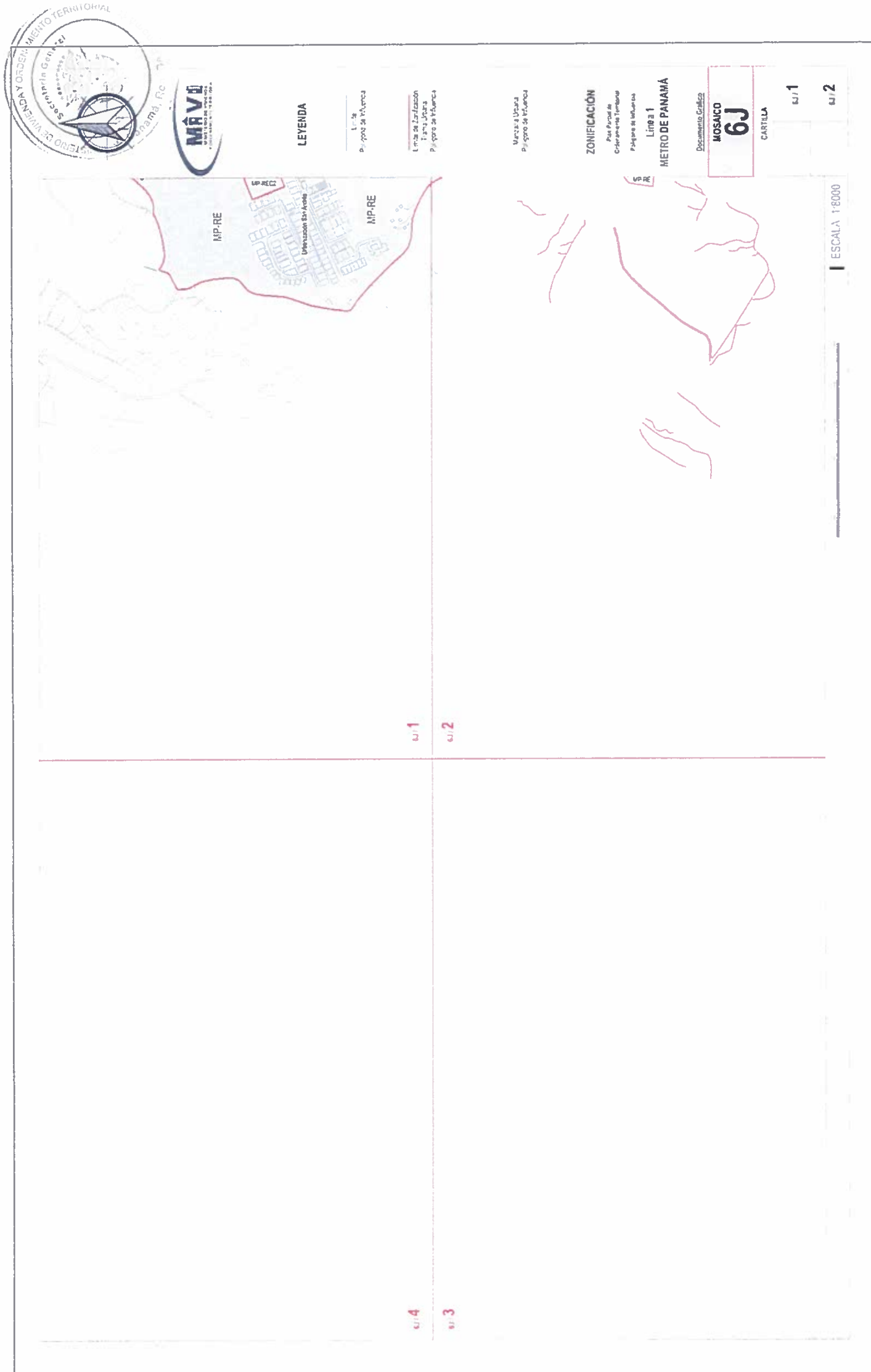
ED 4 ED 1

603 602











LEYENDA

Línea  
Polígono de influencia

Línea de Zonificación  
Trama Urbana  
Polígono de influencia

Manzana Urbana  
Polígono de influencia

ZONIFICACIÓN  
Plan Parcial de  
Ordenamiento Territorial  
Polígono de influencia

Línea 1  
METRO DE PANAMÁ

Documento Gráfico

MOSAICO  
7D

CARTILLA

70/4



70/1

70/2

70/4

70/3



LEYENDA

Línea  
Pago de influencia

Línea de zonificación  
Trama Urbana  
Pago de influencia

Reserva Urbana  
Pago de influencia

ZONIFICACIÓN

Para Parcela de  
Desarrollo Urbano  
Pago de influencia

Línea 1  
METRO DE PANAMÁ

Documento Gráfico

MOSAICO  
**7E**

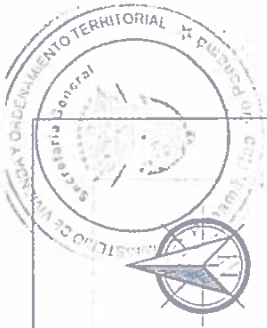
CARTILLA

7E 4 7E 1

7E 3







LEYENDA

línea  
Polígono de influencia

línea  
Trama Urbana

Manzana Urbana  
Polígono de influencia

ZONIFICACIÓN  
Para Parcelas  
Cuentas de Terreno  
Polígono de influencia

Línea 1  
METRO DE PANAMÁ

Documento Gráfico

MOSACO  
**7F**

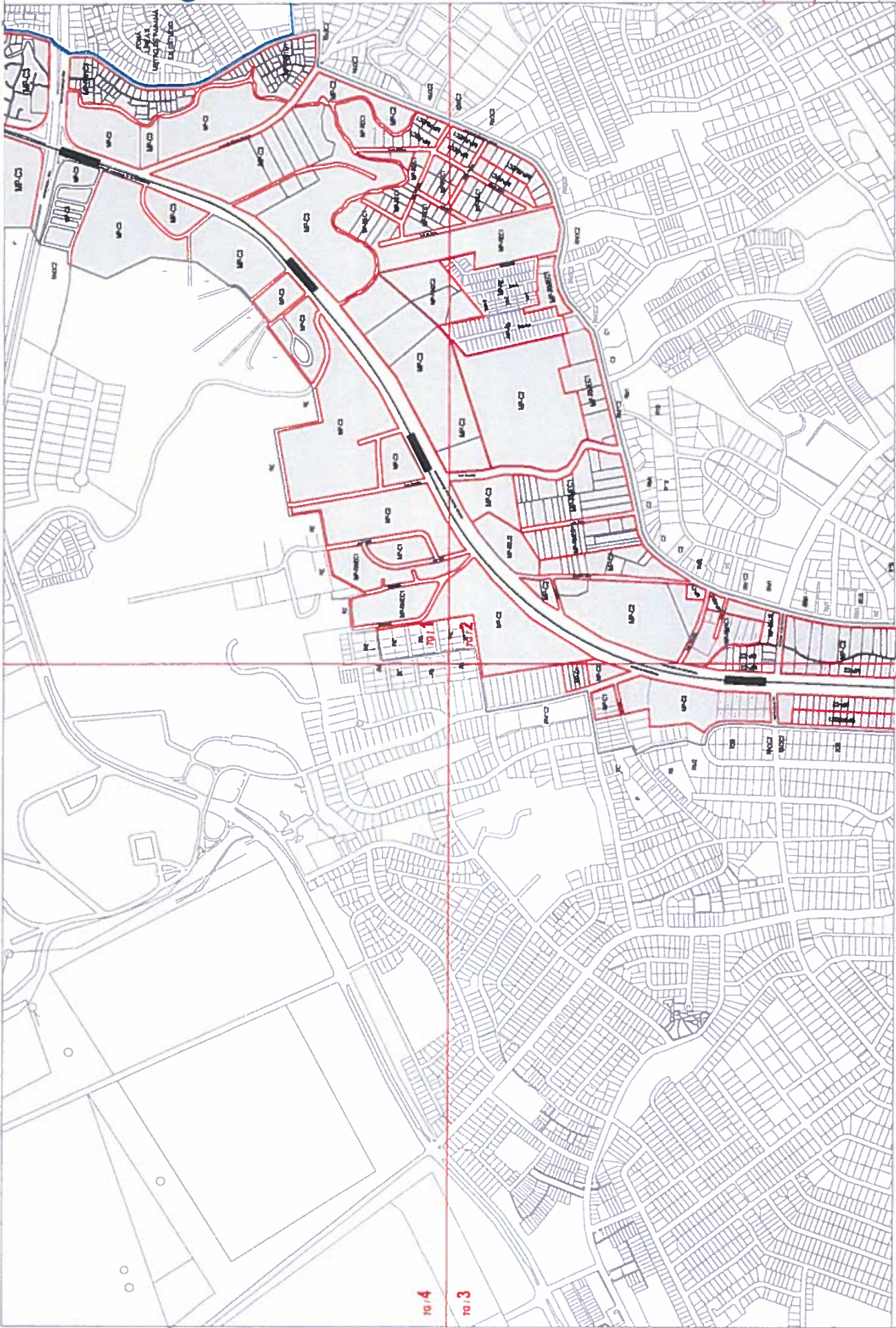
CARTILLA

TF / 4 TF / 1

TF / 3 TF / 2







LEYENDA

- Linea
- Polígono de influencia
- Linea de Zonificación Urbana Urbana
- Polígono de influencia
- Linea Urbana 2
- Polígono de influencia

- Manzana Urbana
- Polígono de influencia

ZONIFICACIÓN

- Para Propósito de Desarrollo Terrestre
- Polígono de influencia

Linea 1

METRO DE PANAMÁ

Documento Gráfico

HOJA 70

CARTILLA

70/4

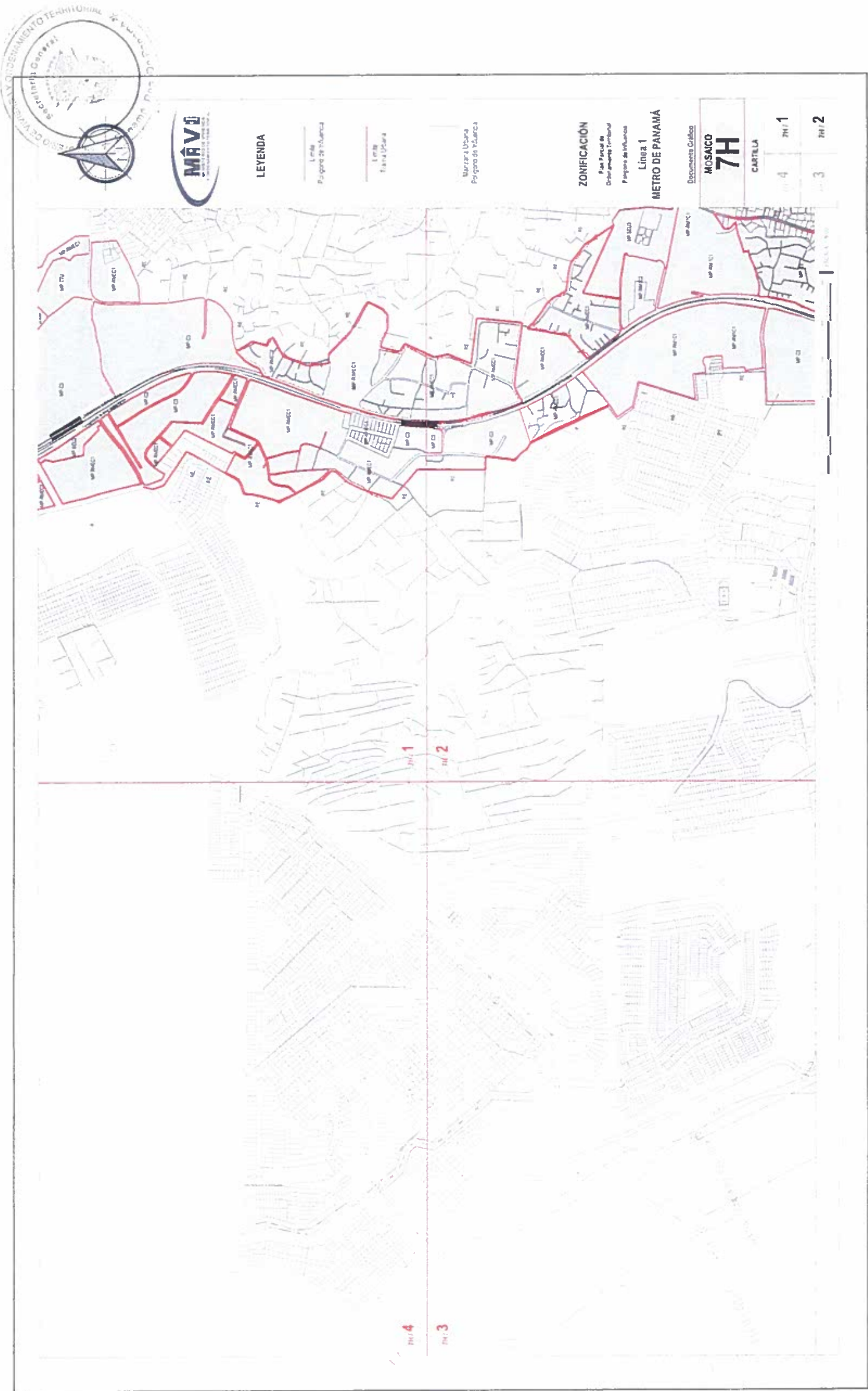
70/1

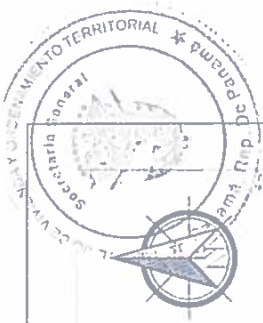
70/3

70/2

ESCALA 1/8000







### LEYENDA

1<sup>er</sup> 30  
Polígono de Influencia

União de Zon. Loca-  
ção Urbana

Polono de la Universitato de  
Mauricio Urteaga

## ZONIFICACIÓN

Plan Postal de  
Ordenamientos Territoriales  
Programa de Ingresos

**Línea 1**  
**METRO DE PANAMÁ**

Documento Grafico

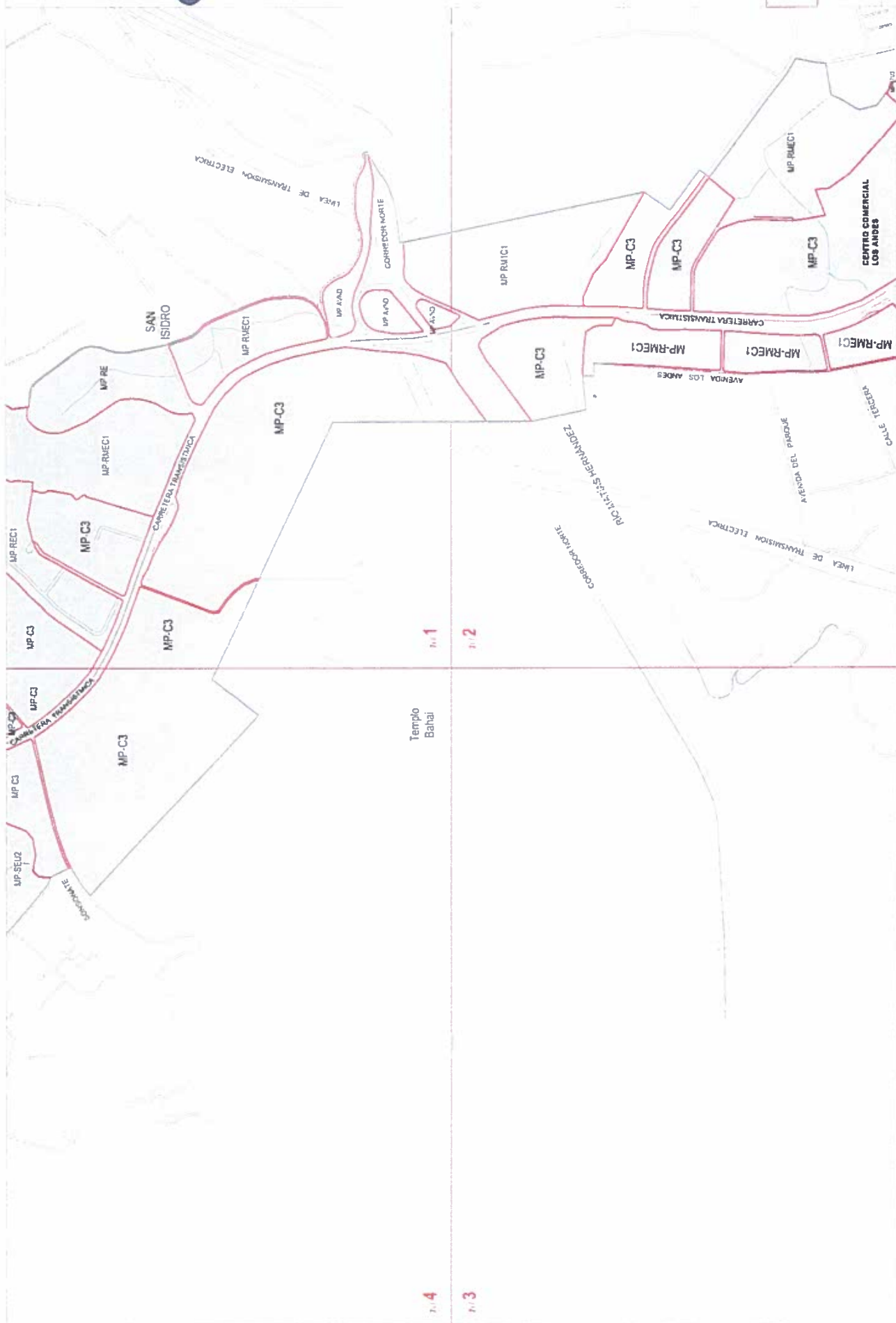
71

## CARTILLA

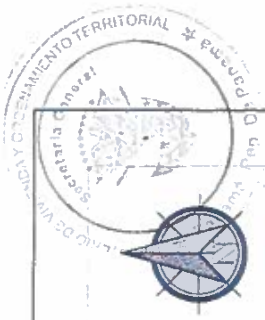
1

 $2\pi$ 

ESCALA 1,8000







### LEYENDA

## Limbo

Límite de Zonificación  
Trama Urbana  
Polígono de Influencia

Manzana Urbana  
Polígono de Influencia

## ZONIFICACIÓN

**അനുബന്ധം**

**METRO DE PANAMÁ**

Document to Grading

72 MOSAICO

## CARTILLA

4

**3**

ESCALA 1:8000

