

REPÚBLICA DE PANAMÁ  
 MINISTERIO DE VIVIENDA  
 DECRETO EJECUTIVO No. 54

de 18 de agosto de 2009

"Por la cual se establece el código de zona RB-2 (Residencia Básico- 2) para viviendas de interés social, de aplicación en el territorio de la República de Panamá; y se hacen modificaciones en el código de zona RB (Residencial Básico), aprobado por Resolución No.306-05 de 13 de diciembre de 2005".

El Presidente de la República

en uso de sus facultades constitucionales y legales,

CONSIDERANDO:

Que la Constitución Política de la República de Panamá, señala en su artículo 117, que El Estado establecerá una política nacional de vivienda destinada a proporcionar el goce de este derecho social a toda la población, especialmente a los sectores de menor ingreso.

Que la Ley 9 de 1973 por la cual se crea el Ministerio de Vivienda establece como función primordial del Ministerio "procurar la dotación de vivienda adecuada a las familias que carezcan de ella; y adoptar las medidas que se estimen adecuadas para el mejoramiento de la situación habitacional del país".

Que igualmente la Ley No. 22 de 29 de julio de 1991, establece las bases de la Política Nacional de Vivienda, la cual está dirigida a satisfacer las necesidades habitacionales de la población panameña, con especial atención a los sectores con menos recursos.

Que existe un déficit habitacional en la República de Panamá que requiere que se tomen las medidas necesarias tendientes a incrementar la inversión privada en desarrollos de vivienda de interés social para las clases de bajos ingresos.

Que mediante Decreto Ejecutivo No. 36 de 31 de agosto de 1998, se aprobó el Reglamento de Urbanizaciones de aplicación en el territorio de la República de Panamá.

Que mediante Resolución No. 169 de 8 de octubre de 2004, se aprobó los Códigos de Zonificación Residencial para la Ciudad de Panamá, en sus diferentes modalidades.

Que los documentos precitados no contemplaron regulaciones especiales, para los proyectos de interés social, lo que motivó a que mediante Resolución No. 306 de 2005 se dispusiera establecer El Código de Zona RB (Residencial Básico) para viviendas de interés social de aplicación en el territorio de la República de Panamá.

Que la norma antes señalada estableció únicamente disposiciones de las regulaciones de código de zona aplicable al "Sector de Interés Social Prioritario I" sin contemplar el entorno de infraestructura requerida para el sector.

Que se hace necesario adecuar la normativa existente con el objeto de establecer el marco normativo que permita propiciar la inversión privada a soluciones habitacionales de interés social, así como incluir aspectos adicionales de aplicación normativa, especialmente en lo relativo al diseño de la urbanización.

DECRETA:

ARTÍCULO 1: Establecer el código de zona Residencial Básico - 2 (RB-2) para incentivar la construcción de viviendas de Interés Social en el territorio de la República de Panamá, con las siguientes ordenanzas:

Código de Zona Residencia Básico 2 (RB-2)

Usos Permitidos:

Se permitirá la construcción de nuevas urbanizaciones con características especiales, destinadas a viviendas de interés social, tipo unifamiliares, bifamiliares adosadas y casas en hileras; así como sus usos complementarios y el equipamiento social y comunitario, necesario para satisfacer las necesidades básicas de la población.

Uso Público:

Todo proyecto que se acoja a esta normativa deberá cumplir con las áreas de uso público, establecidas en el Reglamento Nacional de Urbanizaciones o las que se encuentren vigentes.

**Servidumbres Viales:**

Las servidumbres viales correspondientes a las vías principales y colectoras deberán ajustarse a las secciones de calles establecidas en el Reglamento Nacional de Urbanizaciones, de 15.00 m, 12.80 m. y 12.00 m. En las vías locales se podrá utilizar secciones de calles de 10.80 m. y de 8.00 m., con una longitud máxima de 60.00 metros, con rodadura mínima de 3.00 m. por carril.

Se podrá colocar la acera de un solo lado siempre y cuando tenga 1.20 m. de ancho y cumpla con la Ley No.42 de 27 de Agosto de 1999, reglamentada mediante Decreto Ejecutivo No.88 de 12 de Noviembre de 2002.

**Disposición de las Aguas Negras o Servidas:**

Los promotores de este tipo de urbanización, proporcionarán soluciones para la recolección, disposición y tratamiento de aguas servidas, consistentes en Plantas de Tratamiento, las cuales serán traspasadas y recibidas por el Estado.

**Disposición de Basura:**

Los promotores de este tipo de urbanización están en la obligación de proveer en los proyectos e indicarlos en los planos, espacios o áreas para la disposición de la basura; de ser necesario, mediante contenedores u otro sistema de recolección de la basura con un sitio que será de fácil acceso a los camiones recolectores.

**Normas de Desarrollo Urbano: Residencial Básico 2 (RB 2)****Área mínima de lote:**

110 m<sup>2</sup> en vivienda unifamiliar.

96 m<sup>2</sup> en viviendas bifamiliares adosadas.

75 m<sup>2</sup> en viviendas en hileras.

**Densidad neta de población:**

700 personas por hectáreas.

**Frente mínimo de lote:**

7.50 ml en vivienda unifamiliar

7.00 ml en viviendas bifamiliares adosadas

5.00 m. en viviendas en hileras

**Fondo mínimo:**

Libre

**Retiro lateral mínimo:**

1.00 ml con aberturas.

Adosamiento con pared ciega.

Las viviendas en esquinas, deberán guardar la línea de construcción aprobada para la vía.

**Retiro posterior mínimo:**

2.50 ml en planta baja

1.50 ml en planta alta

**Altura máxima:**

Planta baja y dos Altos

**Línea de Construcción:**

2.50 m.

Estacionamientos:

Un (1) estacionamiento por vivienda.

Se permitirán estacionamientos comunales, en proporción de un (1) estacionamiento por cada unidad de vivienda.

ARTÍCULO 2: La revisión de los planos de proyectos de urbanizaciones que se acojan a la Norma Residencial Básico (RB) y a la Norma Residencial Básico-2 (RB-2) se realizará en un término expedito, a partir de su presentación en la Dirección de Ventanilla Única del Ministerio de Vivienda.

ARTÍCULO 3: Para poder acogerse a la norma Residencial Básico-2 (RB-2), el precio de venta de la unidad de vivienda deberá estar en un rango de B/.20,000.01 a B/.30,000.00.

ARTÍCULO 4: Se establece como rango para acogerse al Código de Zona Residencial Básico (RB) un precio de venta de la unidad de vivienda hasta B/.20,000.00.

ARTÍCULO 5: Se modifica el Artículo Primero de la Resolución No.306-05 de 13 de diciembre de 2005, en lo que se refiere al Frente mínimo para vivienda unifamiliar, de 7.50 ml. se disminuye a 7.00 ml.

ARTÍCULO 6: Se establecen las secciones de calles de conformidad a el Anexo Gráfico No. 1 que forma parte integral del presente Decreto para los Códigos RB y RB-2 antes descritos.

ARTÍCULO 7: Comunicar de este decreto a todas las instituciones que participan coordinadamente en la aplicación de las normas de urbanizaciones y de desarrollo urbano.

ARTÍCULO 8: El presente Decreto rige a partir de su promulgación.

FUNDAMENTO LEGAL: Ley No.9 de 25 de Enero de 1973, Ley No. 6 de 2006.

COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE,

Dado en la Ciudad de Panamá, a los días del mes de de dos mil nueve (2009).

RICARDO A. MARTINELLI B.

Presidente de la República

CARLOS A. DUBOY

Ministro de Vivienda