



**REPÚBLICA DE PANAMÁ**  
**MINISTERIO DE VIVIENDA Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL**

Resolución N° 684 -2015  
(de 22 de Oct. de 2015)

**“Por la cual se modifican los requerimientos para estacionamientos, de acuerdo al uso o actividad que tendrá la construcción, señalados en las Resoluciones, que por ámbito de aplicación corresponden para la Ciudad de Panamá la No.150-1983, y No.169-2004, para los distritos de Panamá y San Miguelito la No.188-1993 y en la República de Panamá la No. 155-2001; y se establecen disposiciones sobre las áreas de retiro frontal (línea de construcción), exigidos a las edificaciones en el Área Metropolitana del Pacífico y del Atlántico.”**

**EL MINISTRO DE VIVIENDA Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL**  
**En uso de sus facultades constitucionales y 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, es el Ministerio de Vivienda, hoy Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial, la máxima autoridad urbanística nacional;

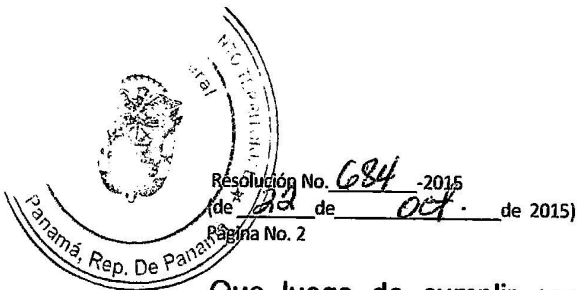
Que la Ley 61 de 23 de octubre de 2009, que reorganiza el Ministerio de Vivienda y establece el Viceministerio de Ordenamiento Territorial, indica que será función de este Ministerio, determinar y dirigir la política habitacional y de ordenamiento territorial para el desarrollo urbano, así como el establecimiento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

Que entre las funciones del Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial, están disponer y ejecutar los planes de ordenamiento territorial para el desarrollo urbano y de vivienda aprobados por el Órgano Ejecutivo, y velar por el cumplimiento de las disposiciones legales sobre la materia, establecer las normas sobre zonificación, consultando a los organismos nacionales, regionales y locales pertinentes;

Que en la actualidad la ocupación de las vías por vehículos y la escasez de espacios para estacionamientos y de circulación peatonal, constituyen un problema con el que desarrolladores de proyectos y la ciudadanía en general deben convivir, el cual en muchas ocasiones se ve traducido en una falta de estacionamientos y ocupación de las aceras que impiden el libre tránsito, tanto vehicular como peatonal;

Que la Junta de Planificación Municipal mediante nota U-P.U.007-2009, remitió al Ministerio de Vivienda recomendaciones al respecto;

Que este tema ha sido tratado dentro de la Comisión Asesora del Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial, la cual ha señalado la necesidad de modificar la normativa, a efecto de que se permitan a las edificaciones proyectarse sobre la línea de construcción;



Resolución No. 684 -2015  
(de 29 de oct. de 2015)  
Página No. 2

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 01 de febrero de 2006, Decreto Ejecutivo N°23 de 16 de mayo de 2007, modificado por el Decreto Ejecutivo No.782 de 22 de diciembre de 2010, se emitió el Aviso de Convocatoria, el cual se fijó el día 30 de septiembre de 2015, por término de diez (10) días hábiles en los estrados del Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial, con la finalidad de informar a todo interesado en conocer la propuesta;

Que de conformidad a lo antes expuesto;

RESUELVE:

**ARTÍCULO PRIMERO:** Se modifican los requerimientos para estacionamientos de acuerdo al uso o actividad que tendrá la construcción, señalados en las Resoluciones que por ámbito de aplicación corresponden para la Ciudad de Panamá la No.150-1983 y No.169-2004, para los distritos de Panamá y San Miguelito la No.188-1993 y en la República de Panamá la No.155-2001; y se establecen disposiciones sobre las áreas de retiro frontal (línea de construcción), exigidos a las edificaciones en el Área Metropolitana del Pacífico y del Atlántico.”


**ARTÍCULO SEGUNDO:** Los requerimientos para estacionamientos según su uso o actividad en los distritos de Panamá y San Miguelito se establecen de la siguiente manera:

Cuadro No.1

ACTIVIDAD		CANTIDAD DE ESPACIOS PARA ESTACIONAMIENTOS
Hospedaje Turístico y Público (Hotel, motel, hostel y otros)	Habitaciones eficientes (incluye cocineta)	<ul style="list-style-type: none"><li>• Un (1) espacio por cada seis (6) habitaciones,</li><li>• Tres (3) espacios para área de carga/descarga.</li></ul>
	Motel	<ul style="list-style-type: none"><li>• Un (1) espacio por cada habitación,</li><li>• Dos (2) espacios para área de carga y descarga.</li></ul>
	Hotel una y dos estrellas	<ul style="list-style-type: none"><li>• Un (1) espacio por cada tres (3) habitaciones,</li><li>• Un (1) espacio para administración,</li><li>• Dos (2) espacios para área de carga y descarga.</li></ul>
	Hotel tres y cuatro estrellas	<ul style="list-style-type: none"><li>• Un (1) espacio por cada cinco (5) habitaciones,</li><li>• Dos (2) espacios para área de carga y descarga,</li><li>• Dos (2) espacios para administración.</li></ul>
	Hotel cinco estrellas	<ul style="list-style-type: none"><li>• Un (1) espacio por cada cuatros (4) habitaciones,</li><li>• Tres (3) espacios para área de carga y descarga,</li><li>• Dos (2) espacios para administración.</li></ul>
	Apart-hotel	<ul style="list-style-type: none"><li>• Un (1) espacio por cada cinco (5) habitaciones,</li><li>• Dos (2) espacios para administración.</li></ul>
	Hostal Familiar	<ul style="list-style-type: none"><li>• Un (1) espacio cada cinco (5) personas,</li><li>• Un (1) espacio para motocicleta.</li><li>• Un (1) espacio para administración.</li></ul>
	Hotel Tipo Resort	<ul style="list-style-type: none"><li>• Un (1) espacio por cada dos (2) habitaciones,</li><li>• Un (1) espacio por cada 15.00 m<sup>2</sup> de restaurante,</li><li>• Cinco (5) espacios para área de carga/descarga,</li><li>• Un (1) espacio por cada 30.00 m<sup>2</sup> de área administrativa.</li></ul>

Resolución No. 684-2015  
(de 28 de oct. de 2015)  
Página No. 3

Hospedaje Turístico y Público (Hotel, motel, hostal y otros)	Hotel Tipo Cabaña o Bungaló	• Un (1) espacio por cada cabaña.
	<b>Nota:</b> En todas las tipologías de hospedajes deberá aportarse lo siguiente: <ul style="list-style-type: none"><li>• Deberá considerarse un estacionamiento por cada 30.00 m<sup>2</sup> para buses turísticos.</li><li>• El área de carga/descarga no deberá obstruir las áreas de estacionamientos.</li><li>• Para la definición de cada tipología de hotel ver Ley 8 de 14 de junio de 1994 (antiguo IPAT hoy ATP).</li></ul>	
	Hospital	• Un (1) espacio por cada seis (6) camas, • Un (1) espacio por cada 500.00 m <sup>2</sup> para área de carga/descarga, • Ambulancias, según disposiciones del Ministerio de Salud.
	Policlínicas	• Tres (3) espacios como mínimo por cada consultorio, • Ambulancias: según disposiciones de Ministerio de Salud. • Un (1) espacio para carga/descarga.
	Consultorios Médicos	• Tres (3) espacios como mínimo por cada consultorio, • Área de urgencias un (1) espacio, • Un (1) espacio para carga/descarga.
Hospitales en Áreas Metropolitanas	Laboratorio de Análisis Clínico, Médico y Radiográfico	• Un (1) espacio por cada 20.00m <sup>2</sup> de construcción • Un (1) espacio para área de carga/descarga
	Hospital General	• Un (1) espacio por cada seis (6) camas, • Un (1) espacio por cada 300.00 m <sup>2</sup> de área de construcción para área de carga/descarga, • Ambulancias: según disposiciones de Ministerio de Salud.
	Policlínicas	• Un (1) espacio por cada consultorio, • Área de Urgencias Dos (2) espacios, • Dos (2) espacios para carga/descarga, • Ambulancias: según disposiciones del Ministerio de Salud.
	Consultorios Médicos	• Cuatro (4) espacios mínimo por cada consultorio, • Área de Urgencias un (1) espacio, • Un (1) espacio para carga/descarga.
	Laboratorios de Análisis Clínico, Médico y Radiográfico.	• Un (1) espacio por cada 30.00 m <sup>2</sup> de construcción, • Un (1) espacio para área de carga/descarga.
Hospitales en Centros Poblados	Industria Liviana con menos de 100 empleados.	• Un (1) espacio por cada 150.00 m <sup>2</sup> de construcción, • Un (1) espacio cada 150.00 m <sup>2</sup> de construcción para área de carga y descarga.
	Industria Molesta de 100 a 250 empleados	• Un (1) espacio por cada 75.00 m <sup>2</sup> de construcción, • Un (1) espacio por cada 100.00 m <sup>2</sup> de construcción para área de carga y descarga.
	Industria Peligrosa de más de 250 empleados.	• Un (1) espacio por cada 200.00 m <sup>2</sup> de construcción, • Un (1) espacio cada 100.00m <sup>2</sup> para área de carga descarga.
	Galera para almacenaje de mercancía seca.	• Un (1) espacio por cada 100.00 m <sup>2</sup> de construcción, • Un (1) espacio para área de carga y descarga por cada 100.00 m <sup>2</sup> de construcción.
	Galera para almacenaje de cajas de archivos, expedientes, muebles, Minidepósitos, etc.	• Un (1) espacio por cada 150.00 m <sup>2</sup> de construcción, • Un (1) espacio cada 150.00 m <sup>2</sup> de construcción para área de carga y descarga.
INDUSTRIAL	Oficinas Públicas	• Un (1) espacio por cada 40.00 m <sup>2</sup> de construcción.
	Oficinas Privadas	• Un (1) espacio por cada 25.00 m <sup>2</sup> de construcción.
ALMACENAMIENTO		
OFICINAS EN GENERAL		



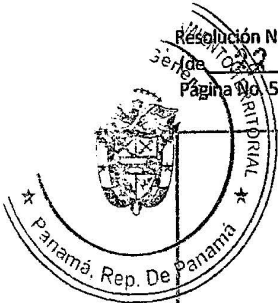
República de Panamá  
Ministerio de Obras Públicas y Transportación

Resolución No. 684 -2015  
(de 29 de Oct. de 2015)  
Página No. 4

ENTRETENIMIENTO	Diversión Nocturna: Boites, bares, discotecas.	<ul style="list-style-type: none"><li>• Un (1) espacio cada 10.00 m<sup>2</sup> de construcción,</li><li>• Un (1) espacio para área de carga y descarga.</li></ul>
	Casinos, auditorios, teatros, cines, salas de conciertos, centro de convenciones	<ul style="list-style-type: none"><li>• Un (1) espacio por cada 20.00 m<sup>2</sup> de construcción,</li><li>• Dos (2) espacio para área de carga y descarga.</li></ul>
	Parque de Diversión infantil	<ul style="list-style-type: none"><li>• Un (1) espacio por cada 80.00 m<sup>2</sup> de construcción,</li><li>• Dos (2) espacios para carga y descarga mínimo.</li></ul>
	Ferias	<ul style="list-style-type: none"><li>• Un (1) espacio por cada 40.00 m<sup>2</sup> de construcción.</li><li>• Dos (2) espacios para carga y descarga mínimo.</li></ul>
ALIMENTOS Y BEBIDAS	Cafeterías, café internet, fondas, refresquerías hasta de 80.00m <sup>2</sup>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Un (1) espacio por cada 15.00 m<sup>2</sup> de construcción.</li><li>• Dos (2) espacios para carga y descarga mínimo.</li></ul>
	Restaurantes	<ul style="list-style-type: none"><li>• Un (1) espacio por cada 10.00 m<sup>2</sup> de construcción.</li><li>• Dos (2) espacios para carga y descarga mínimo.</li></ul>
	Sala de Fiestas Infantiles y Eventos	<ul style="list-style-type: none"><li>• Un (1) espacio por cada 10.00 m<sup>2</sup> de construcción.</li><li>• Dos (2) espacios para carga y descarga mínimo.</li></ul>
DEPORTES Y RECREACIÓN	Billares, salas de juegos electrónicos, juegos de mesa, boliche, pista de patinaje, canchas deportivas, centro o club deportivo, estadio, velódromo, hipódromo, equitación, plaza de toros.	<p><u>Autos:</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Un (1) espacio por cada 10.00 m<sup>2</sup> de construcción.</li></ul> <p><u>Motos y bicicletas:</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Un (1) espacio por cada 40.00 m<sup>2</sup> de construcción.</li></ul>
ESTACIONES DE SERVICIOS AUTOMOTRICES	<u>Gasolineras</u> o estación de servicio es una instalación dedicada a la venta al público (al por menor) de carburantes y combustibles petrolíferos a granel por medio de surtidores, a cambio de un precio. <u>Tiendas de Conveniencia</u>	<p><u>Autos:</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Un (1) espacio por cada 30.00 m<sup>2</sup> de construcción</li><li>• Un (1) espacio por cada 100.00 m<sup>2</sup> para área de carga y descarga.</li></ul> <p><u>Motos y bicicletas:</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Un (1) espacio por cada 40.00 m<sup>2</sup> de construcción.</li></ul>
	Lava autos, pintura, mecánica en general, chapistería, tapicería automotriz.	<p><u>Autos:</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Un (1) espacio por cada 30.00 m<sup>2</sup> de construcción,</li><li>• Un (1) espacio para área de área de carga y descarga,</li></ul> <p><u>Motos y bicicletas:</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Un (1) espacio por cada 30.00 m<sup>2</sup> de construcción.</li></ul>
COMERCIO EN GENERAL	<u>Comercio vecinal o de barrio:</u> Es aquel uso que sirve para atender las necesidades comerciales a toda la población de una ciudad o sector en especial.	<p><u>Autos:</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Un (1) espacio por cada 40.00 m<sup>2</sup> de construcción.</li><li>• Un (1) espacio para zona de carga y descarga.</li></ul> <p><u>Motocicletas:</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Un (1) espacio por cada 100.00m<sup>2</sup> de construcción.</li></ul> <p><u>Bicicletas:</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Un (1) espacio por cada 100.00m<sup>2</sup> de construcción.</li></ul>
	<u>Centros Comerciales:</u> Construcción que consta de uno o varios edificios, por lo general de gran tamaño, que albergan locales y oficinas comerciales instalados en un espacio determinado concentrando mayor cantidad de clientes potenciales dentro del recinto. Los centros comerciales pueden ser abiertos o cerrados.	<p><u>Autos:</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Un (1) espacio por cada 35.00 m<sup>2</sup> de construcción.</li><li>• Un (1) espacio por cada 100.00 m<sup>2</sup> de construcción para zona de carga y descarga.</li></ul> <p><u>Motos:</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Un (1) Espacio para aparcar cada 500.00 m<sup>2</sup> de construcción.</li></ul> <p><u>Bicicletas:</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Un (1) Espacio para aparcar cada 500.00 m<sup>2</sup> de construcción.</li></ul>

*Handwritten signature*

*Handwritten signature*

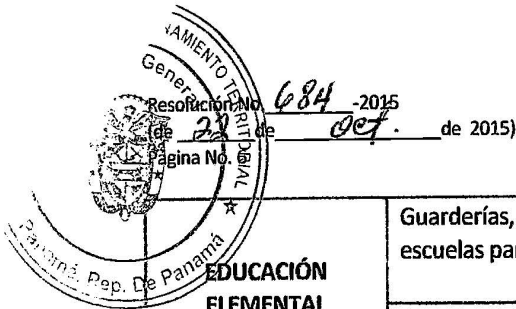


Resolución No. 684 -2015  
de Oct de 2015  
Página No. 5

COMERCIO EN GENERAL	<b>Centro Comercial Cerrado (Mall):</b> Estructura con una gran capacidad para albergar múltiples actividades comerciales, tales como cines, restaurantes, cafeterías, farmacias, comercios, almacenes que permiten realizar sus compras en un mismo lugar con el sistema de tiendas por departamentos, video juegos, casinos, áreas recreativas cerradas o abiertas para niños y jóvenes, entre otras actividades comerciales, el mall suele tener varios pisos o niveles, con escaleras o bandas mecánicas y ascensores para facilitar el movimiento vertical de los usuarios.	<b>Autos:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Un (1) espacio hasta 35.00 m<sup>2</sup> de construcción,</li><li>Un (1) espacio mínimo por cada 150.00 m<sup>2</sup> para área de carga y descarga.</li></ul> <b>Motocicletas:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Un (1) espacio para aparcar por cada 1,000.00 m<sup>2</sup> de construcción.</li></ul>
	<b>Supermercados:</b> Establecimiento que tiene como principal finalidad acercar a los consumidores una importante variedad de productos de diversas marcas, precios y estilos.	<b>Autos:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Un (1) espacio hasta 35.00 m<sup>2</sup> de construcción,</li><li>Un (1) espacio por cada 100.00 m<sup>2</sup> para área de carga y descarga.</li></ul> <b>Motocicletas:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Un (1) espacio para aparcar cada 1,000.00 m<sup>2</sup> de construcción.</li></ul>
TIENDAS DE SERVICIOS	Gimnasios y adiestramiento físico, masajes, salas de belleza, peluquerías, estéticas, lavanderías, tintorerías, sastrerías, laboratorios y estudios fotográficos.	<b>Autos:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Un (1) espacio hasta 35.00 m<sup>2</sup> de construcción,</li><li>Dos (2) espacios para área de carga y descarga.</li></ul> <b>Motos y bicicletas:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Un (1) espacio por cada 30.00 m<sup>2</sup> de construcción.</li></ul>
ASISTENCIA SOCIAL	Asilos de ancianos, Guardería y otras instituciones de asistencia.	<b>Autos:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Un (1) espacio por cada 50.00 m<sup>2</sup> de construcción.</li></ul>
ASISTENCIA ANIMAL	Veterinarias y tiendas de animales	<b>Autos :</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Un (1) espacio por cada 50.00 m<sup>2</sup> de construcción,</li><li>Un (1) espacio mínimo para área de carga/descarga.</li></ul>
	Clínicas y hospitales veterinarios	<b>Autos :</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Un (1) espacio por cada 50.00 m<sup>2</sup> de construcción;</li><li>Un (1) espacio mínimo para área de carga/descarga.</li><li>Un (1) espacio mínimo para la ambulancia.</li></ul>
	Laboratorios de Análisis Clínico, Médico y Radiográfico.	<ul style="list-style-type: none"><li>Un (1)espacio por cada 50.00m<sup>2</sup> de construcción y,</li><li>Un (1)espacio para carga/descarga</li></ul>
SERVICIOS RELIGIOSOS	Iglesias, templos, casa de oración y lugares de culto.	<ul style="list-style-type: none"><li>Un (1) espacio por cada 8 asientos.</li></ul> <b>Motocicletas y bicicletas:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Un (1) espacio por cada 100.00m<sup>2</sup> de construcción.</li></ul>
	Instalaciones religiosas, conventos, seminarios y edificaciones para la práctica religiosa.	<ul style="list-style-type: none"><li>Un (1) espacio por cada 40.00 m<sup>2</sup> de construcción.</li></ul>
CULTURALES	Teatros, auditorios, salas de convenciones.	<b>Autos:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Un (1) espacio por cada (6) asientos.</li></ul> <b>Motocicletas y bicicletas:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Un (1) espacio por cada 100.00 m<sup>2</sup> de construcción.</li></ul>
	Galerías de arte, centros de exposiciones permanentes o temporales cubiertas, museos, centros comunitarios, culturales, salones y jardines para fiestas infantiles.	<b>Autos:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Un (1) espacio por cada 40.00 m<sup>2</sup> de construcción.</li></ul> <b>Motocicletas y bicicletas:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Un (1) espacio por cada 50.00 m<sup>2</sup> de construcción.</li></ul>
	Exposiciones permanentes o temporales al aire libre o abiertas.	<ul style="list-style-type: none"><li>Un (1) espacio por cada 100.00 m<sup>2</sup> de construcción.</li></ul> <b>Motocicletas y bicicletas:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Un (1) espacio por cada 50.00 m<sup>2</sup> de construcción.</li></ul>

248

Handwritten signature or mark.



EDUCACIÓN ELEMENTAL	Guarderías, jardines de niños y escuelas para niños especiales.	• Uno (1) espacio por cada 40.00 m <sup>2</sup> de construcción
	Escuelas Primarias	• Uno (1) espacio por cada 60.00 m <sup>2</sup> de construcción.
EDUCACIÓN MEDIA, MEDIA SUPERIOR, E INSTITUCIONES CIENTÍFICAS	Centros de estudio de postgrado	▪ Tres (3) espacios por cada aula.
	Escuela secundaria y secundaria técnica, contabilidad y computación.	▪ Uno (1) espacio por cada aula. ▪ Un (1) espacio para área de carga y descarga.
	Escuela preparatoria, instituto técnico, centro de capacitación, vocacionales y escuelas regulares	▪ Uno (1) espacio por cada 60.00 m <sup>2</sup> de construcción. ▪ Un (1) espacio para área de carga y descarga
	Politécnicos, tecnológicos, universidades, normal de magisterio, centros e institutos de investigación.	▪ Uno (1) espacio por cada 40.00 m <sup>2</sup> de construcción.
EDUCACIÓN FÍSICA, ARTÍSTICA, MUSICAL DEPORTES Y RECREACIÓN	Academia de danza, gimnasia, belleza, escuela de natación, música, artes marciales, modelos, actuación, fotografía, educación física, manualidades y actividades acuáticas.	▪ Uno (1) espacio por cada 40.00 m <sup>2</sup> de construcción. <u>Motos y bicicletas:</u> ▪ Un (1) espacio por cada 40.00 m <sup>2</sup> de construcción.
CENTROS DE INFORMACIÓN	Biblioteca y similar.	▪ Uno (1) espacio por cada 60.00 m <sup>2</sup> de construcción. ▪ Uno (1) espacio para área de carga y descarga.

Cuadro No.2

ESPACIOS MÍNIMOS PARA ESTACIONAMIENTOS EN LAS NORMAS RESIDENCIALES DE ALTA DENSIDAD RM, RM-1, RM-2, RM-3.	
*El porcentaje de estacionamientos para visitas será el 10% sobre el total de los estacionamientos requeridos por la norma.	
<ul style="list-style-type: none"><li>• Un (1) espacio hasta 80.00 m<sup>2</sup></li><li>• Dos (2) espacios hasta 200.00 m<sup>2</sup></li><li>• Tres (3) espacios hasta 400.00 m<sup>2</sup></li><li>• Cuatro (4) espacios de más de 400.00m<sup>2</sup></li></ul>	10% para visitas
<b>Consideraciones:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Los estacionamientos para visitas no serán objeto de venta, ni de alquiler, cesión, ni exclusividad.</li><li>• Los estacionamientos adicionales a los requeridos no están sujetos a esta disposición.</li><li>• Todas las áreas habitables requieren ventilación directa hacia el exterior o hacia un patio interior con un área mínima de 6.00 m<sup>2</sup>.</li></ul>	



Resolución No. 684 -2015  
(de 22 de Oct. de 2015)  
Página 1 de 1

## **TERMINOS TÉCNICOS UTILIZADOS EN LA PRESENTE PROPUESTA DE MODIFICACIÓN:**

**Acceso:** Entrada o paso del lote o finca a través de una servidumbre ó área pública abierta.

**Acera:** Espacio más elevado a uno o ambos lados de la vía pública comprendido entre la línea de propiedad y el cordón o borde de rodadura, cuya superficie dura se destina para el tránsito de peatones. (Capítulo II, Art.13 del Decreto Ejecutivo 36 de 31 de agosto de 1998).

**Alcorque:** Porción de tierra que se excava en un área pavimentada, dentro de este espacio se siembra un arbusto o un árbol, para garantizar un mínimo de oxígeno, agua y nutrientes a la planta.

**Altura Libre:** Es el espacio que indica la altura donde los vehículos puedan transitar sin afectarse o causar afectación, es decir la altura que hay del nivel inferior de la viga contados a partir del último elemento mecánico más bajo.

**Altura Máxima:** Elevación total de la edificación desde el nivel de piso acabado hasta la parte superior del techo o losa.

**Área de ocupación Máxima:** Es la superficie que un edificio ocupa, en forma abierta (techada) o cerrada, dentro de un lote de terreno, en planta baja.

**Área para carga y descarga:** Espacio destinado para abastecer o retirar productos de cualquier tipo de estructura ya sea comercial, industrial o institucional entre otras.

**Área de construcción:** Corresponde a la suma de las áreas de todos los pisos en un edificio, es decir el área útil (cerrada habitable), excluyendo áreas de circulación como pasillos, escaleras, ascensores, elementos ubicados en área de pasillos como baños, depósitos, cuartos de aseo, cuartos utilizados para utilidades públicas, o zonas similares.

**Bolardos:** Postes de hierro o de otro material. Colocado en suelo para impedir el paso de los vehículos. También pueden tener luminarias.

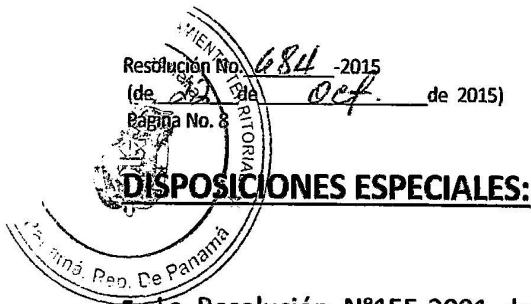
**Espacio abierto:** Espacio al aire libre o parcialmente techado, que permite una interrelación entre el entorno natural o artificial y las personas estableciéndose e el mismo relaciones sociales y culturales entre ellos y el medio.

**Estacionamientos:** Espacios destinados a ubicar y guardar vehículos.

**Cordón de Acera:** Es la unión entre la acera transitada por peatones y la rodadura transitable por los vehículos. Es un escalón de cinco o diez centímetros entre ambas superficies, evitando que tanto el agua como los vehículos invadan la acera.

**Línea de Propiedad:** Es aquella que delimita un bien inmueble y representa el perímetro de dicho bien.

**Servidumbre Vial:** Es la distancia contenida entre los dos paramentos oficiales o líneas de propiedad (incluyendo el área de aceras). Se le conoce también como el derecho de paso o de la vía.



- La Resolución N°155-2001 de 31 de julio de 2001, "Por la cual se establecen nuevas normas de diseño, relativas a estacionamientos para vehículos en la República de Panamá", regula el dimensionamiento de los espacios para estacionar vehículos a motor.
- Se elimina el Detalle 9 del gráfico del Anexo 1, de la Resolución N°155-2001 de 31 de julio de 2001 y se prohíbe el diseño de espacios de estacionamientos que requieran el retroceso de vehículos sobre las servidumbres viales. Exceptuando el caso de viviendas unifamiliares, bifamiliares y viviendas en hileras, ubicadas en vías locales.
- Todos los proyectos deberán cumplir con la normativa vigente en cuanto al uso de estacionamientos destinados a la discapacidad, de acuerdo al Artículo Primero, numeral 15 de la Resolución No.155-2001 de 31 de julio de 2001, emitida por el Ministerio de Vivienda, el cual señala lo siguiente: "Las normas de estacionamientos para personas con discapacidad y/o movilidad reducida, se regirán por los Acuerdos Municipales vigentes en la materia. En las áreas comerciales, los estacionamientos para discapacitados serán de 4.00 m x 5.00 m y deberá dejarse un espacio para la rampa de acceso con una pendiente no mayor de 12%".
- Todas las edificaciones deberán mantener los espacios mínimos de estacionamientos establecidos en esta resolución, accesibles a todos sus usuarios.
- Los estacionamientos en base a la exigencia de la normativa oficial vigente del área, no serán ni alquilados parcial o totalmente, ni vendidos, ni traspasados a terceros.
- Cuando un inmueble o parte de él sea objeto de un arrendamiento, los espacios de estacionamientos mínimo que requiera el inmueble, estarán incluidos en el arriendo (no se podrá separar el bien de los estacionamientos mínimos que exija la norma para el inmueble), los cuales deben ubicarse dentro de la línea de propiedad, y en caso de ser un arrendamiento parcial de un edificio o local, se hará un cálculo de los estacionamientos que le corresponden proporcionalmente.
- La altura libre mínima para los edificios de espacios de estacionamiento de clientes y propietarios será de 2.40 metros, a nivel inferior de la viga contados a partir del último elemento mecánico más bajo. En aquellos casos donde se utilicen las áreas de estacionamientos para carga y descarga de los comercios deberán contar con una altura libre mínima de 4.00 metros.
- Los espacios para estacionamientos de carga y descarga deberán tener sobre un costado, un espacio de 1.50 metro a lo largo, para permitir las maniobras de carga y descarga. Estas áreas podrán ser compartidas entre dos espacios contiguos, a lo largo del límite posterior del espacio también tendrá un área de 1.20 metro mínimo.
- Los espacios para estacionamientos en áreas residenciales (edificios de apartamentos), aún cuando se trate de espacios dobles (uno detrás del otro), en estos casos quedará establecido que ambos sólo podrán ser vendidos /u ocupados por el copropietario de un mismo apartamento o unidad inmobiliaria, y cada estacionamiento será computado.





Los espacios para estacionamientos en áreas comerciales (edificios de oficinas y edificios destinados al comercio en general), aún cuando se trate de espacios dobles (uno detrás del otro), en estos casos quedará establecido que ambos sólo podrán ser vendidos /u ocupados por el copropietario de una misma unidad inmobiliaria o local comercial, y cada estacionamiento será computado.

- En cuanto a la prestación de servicios de guarda y custodia de vehículos en estacionamientos públicos en edificios o lotes destinados a este propósito, incluso los casos de estacionamientos dobles, de acuerdo a cada propietario de edificio / locales comerciales / oficinas / hoteles, deberá regular horario y disposición del uso de los mismos ya sea a través del servicio de Operadores de autos (personal para estacionar autos). Todas estas consideraciones de acuerdo a las normas vigentes en la materia (tamaño de espacios de estacionamientos según la actividad desarrollada), emitidas por el MIVIOT.
- Se exceptúan de la aplicación de la presente Resolución, los anteproyectos aprobados con la normativa anterior o los que hayan sido aprobados y presenten alguna modificación al mismo; o los que se encuentren en trámite de aprobación.
- Se les otorga un período de un (1) año a quienes tengan anteproyectos aprobados y deseen acogerse a lo señalado en la presente "Resolución", a los que tienen anteproyectos en trámite de aprobación pueden voluntariamente acogerse a lo estipulado en la presente Resolución. Para ambos casos deberán aprobar o volver a tramitar el anteproyecto ante la autoridad competente.

**ARTÍCULO TERCERO:** Establecer disposiciones sobre las áreas de retiro frontal exigidos a las construcciones (línea de construcción) en el Área Metropolitana del Pacífico y el Atlántico, según lo siguiente:

Todos los edificios ubicados en los sectores comerciales, institucionales urbanos, residenciales de alta densidad podrán contar con un alero corrido o proyectar sus niveles de estacionamiento, los cuales estarán a una altura libre de tres metros con cincuenta centímetros mínimo (3.50 metros), medida desde el nivel superior de la acera, con una cobertura de 80% de la distancia entre la línea de construcción y la línea de propiedad, y no mayor de dos metros con cincuenta centímetros (2.50 metros) previendo una distancia libre de cincuenta centímetros (0.50 centímetros) mínimo, medida desde la línea de propiedad a la proyección del borde del alero.

Esta disposición será igualmente aplicable a todo edificio de más de una planta, cuando la línea de propiedad coincida con la línea de construcción. Se exceptúan los usos residenciales de carácter (unifamiliar, bifamiliar y casas en hileras).

A handwritten signature in dark ink, located at the bottom left of the page.

A large, stylized handwritten signature in dark ink, located at the bottom center of the page.

Resolución No. 684 -2015  
(de 22 de Oct. de 2015)  
Página No. 10

Tratándose de edificios de varios pisos, podrán adicionarse a las plantas altas, aleros hasta veinticinco centímetros (0.25 centímetros) antes del cordón de la vía sobre la acera, cuando la línea de construcción coincida con la línea de propiedad.

Los espacios superiores serán utilizados exclusivamente para estacionamientos, volar balcones o terrazas abiertas de viviendas de apartamentos u hoteles, o elementos de control solar y aleros de equipo de aire acondicionado.

El espacio entre la franja de retiro mínimo en planta baja no podrá ser utilizado como estacionamiento, para lo que se proveerá de elementos fijos como bolardos, jardines, maceteros, mobiliario urbano; de manera que no pueda ser ocupado posteriormente por otros. Se permitirá el uso como puerta cochera y accesos vehiculares, y no se permitirá desniveles, pendientes, rampas de acceso hacia estas áreas, que afecten el libre flujo peatonal.

**ARTÍCULO CUARTO:** Se excluyen del contenido de la presente resolución, todas las áreas naturales protegidas dentro del Sistema Nacional de Áreas Protegidas o con nivel de protección municipal, la Cuenca Hidrográfica del Canal de Panamá y cualquier otra área protegida que se ubique dentro del ámbito de aplicación.

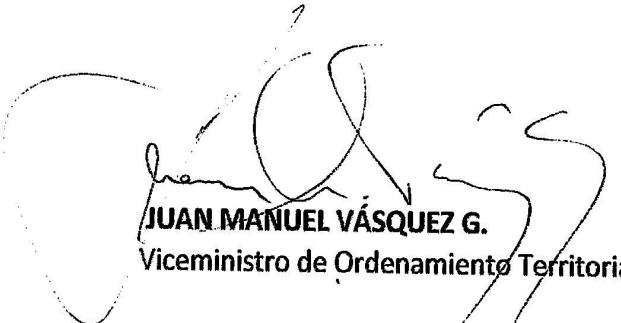
**ARTÍCULO QUINTO:** Queda derogada cualquier otra Resolución contraria a esta disposición.

**ARTÍCULO SEXTO:** La presente Resolución Ministerial empezará a regir a partir de su promulgación.

**FUNDAMENTO LEGAL:**

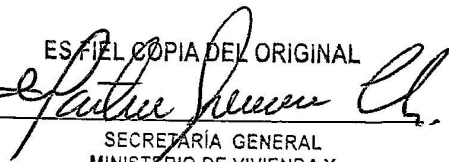
Ley 6 de 22 de enero de 2002,  
Ley 6 de 01 de febrero de 2006,  
Ley 61 de 23 de octubre de 2009,  
Decreto Ejecutivo N°371 de 15 de diciembre de 2009,  
Resolución No. 150-83 de 28 de octubre de 1983,  
Resolución No. 188-93 de 13 de septiembre de 1993,  
Resolución No.155-01 de 31 de julio de 2001,  
Resolución No.169-04 de 8 de octubre de 2004.

  
**MARIO ETCHELECU**  
Ministro

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



ES FIEL COPIA DEL ORIGINAL

  
SECRETARÍA GENERAL  
MINISTERIO DE VIVIENDA Y  
ORDENAMIENTO TERRITORIAL

FECHA:

29-10-2015