



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

RESOLUCIÓN No. 309-2019  
(de 3 de Mayo de 2019)

Por la cual se aprueba la Reglamentación del Plan Parcial de Ordenamiento Territorial del Polígono de Influencia de la Línea 2 del Metro de Panamá, que incluye la extensión desde la Estación Corredor Sur hasta la Estación Aeropuerto”

**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;

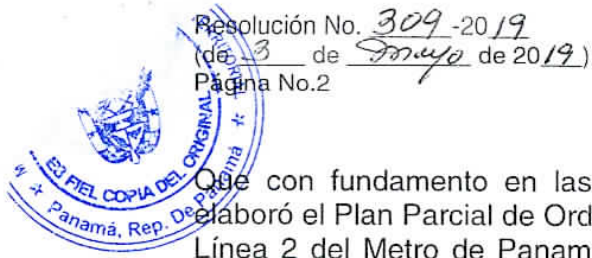
Que la Ley 61 de 23 de octubre de 2009, que reorganiza el Ministerio de Vivienda, hoy Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial, está facultado para formular y ejecutar la política nacional del ordenamiento territorial para el desarrollo urbano, en coordinación con las entidades competentes;

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 el artículo 1 de la Ley 57 de 30 de septiembre 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 a través de la Ley 109 de 25 de noviembre de 2013, se dicta el marco regulatorio relativo al Sistema Metro de Panamá, en materia de transporte de personas y determina que Metro de Panamá, S. A., es una sociedad anónima con autonomía, autoridad, representatividad, capacidad técnico-administrativa y está encargada privativamente de planificar, promover, dirigir, regular, supervisar, disponer, controlar y ejecutar las obras de infraestructuras y equipamientos para el Sistema Metro de Panamá, así como de su operación, seguridad, administración, mantenimiento, explotación, expansión y la prestación de otros servicios relacionados al mismo, en todas sus fases, líneas y modalidades para lo cual deberá desarrollar, adoptar y supervisar las políticas y procedimientos administrativos, operacionales y de seguridad, planes, reglamentaciones y demás acciones necesarias para su efectivo desarrollo y funcionamiento dentro el marco de la Constitución Política de la República de Panamá y cualquiera disposición legal que resulte aplicable;

Que el Decreto Ejecutivo No.98 de 28 de marzo de 2014, establece y delimita el área de Influencia de la Línea 2 del Sistema Metro de Panamá y dicta otras disposiciones, y el Decreto Ejecutivo No.29 de 20 de marzo de 2019, establece y delimita la extensión del Polígono de Influencia de la Línea 2 del Metro de Panamá; enmarcando el ordenamiento territorial en áreas pertenecientes al corregimiento de Tocumen, a partir del último tramo de la Línea 2, desde la Estación Corredor Sur hasta la Estación Aeropuerto;



Resolución No. 309-2019  
(de 3 de Mayo de 2019)  
Página No.2

Que con fundamento en las precitadas excertas legales que nos facultan, se elaboró el Plan Parcial de Ordenamiento Territorial del Polígono de Influencia de la Línea 2 del Metro de Panamá, preparado en el Viceministerio de Ordenamiento Territorial, en coordinación con Metro de Panamá, S.A., y otras instituciones afines al tema, procurando prever los aspectos requeridos para un desarrollo urbano efectivo y sostenible;

Que de acuerdo a lo señalado, el Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial ha efectuado las consultas respectivas con las instituciones involucradas en la materia, entre éstos, Metro de Panamá, S.A.;

Que el día 27 de diciembre de 2018, se efectuó una reunión con instituciones y gremios tales como Metro de Panamá, S.A., la Dirección de Aeronáutica Civil, el Municipio de San Miguelito, la Sociedad Panameña de Ingenieros y Arquitectos (SPIA), el Consejo Nacional de Promotoras de Vivienda (CONVIVIENDA), la Cámara de Comercio Industrias y Agricultura de Panamá (CCIAP), entre otros gremios, instituciones y participantes de la sociedad civil; con el propósito de lograr un ordenamiento del Polígono de Influencia de la Línea 2 del Metro de Panamá y la extensión desde la Estación Corredor Sur hasta la Estación Aeropuerto, en beneficio de la ciudad;

Que en cumplimiento de las disposiciones de la Ley 6 de 22 de enero de 2002, la Ley 6 de 1 de febrero de 2006, el Decreto Ejecutivo No.23 de 16 de mayo de 2007, modificado por el Decreto Ejecutivo No.782 de 22 de diciembre de 2010; se publicó el correspondiente aviso de convocatoria de reunión de consulta ciudadana, durante tres (3) días consecutivos en un diario de circulación nacional; con la finalidad de informar a todo ciudadano que mostrara interés en conocer la propuesta presentada por el Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial, del Polígono de Influencia de la Línea 2 del Metro de Panamá; y a su vez, para recibir observaciones, recomendaciones, o mostrar su aceptación a la propuesta; la cual se llevó a cabo en el Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial, salón La Rotonda, el día 15 de enero de 2019, contando con la asistencia de representantes de la empresa privada como las promotoras Buenavista Constructora y Casa Group, participantes de la Red Ciudadana, entre otros asistentes por parte de las instituciones;

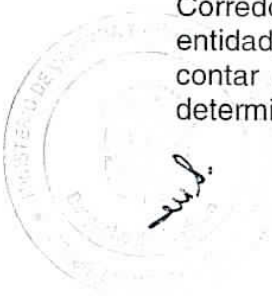
Que con fundamento en lo anteriormente expuesto,

#### RESUELVE:

**PRIMERO:** Aprobar la Reglamentación del Plan Parcial De Ordenamiento Territorial del Polígono de Influencia, de la Línea 2 del Metro de Panamá y la extensión desde la Estación Corredor Sur hasta la Estación Aeropuerto, como se describe en el Anexo que se adjunta, se integra y forma parte 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 2 del Metro de Panamá y la extensión desde la Estación Corredor Sur hasta la Estación Aeropuerto; corresponderá al Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial.

**TERCERO:** 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 2 del Metro de Panamá y la extensión desde la Estación Corredor Sur hasta la Estación Aeropuerto; podrán ser modificado por esta entidad, previo cumplimiento del trámite correspondiente, para lo cual deberá contar con la **NO OBJECIÓN** por parte del Metro de Panamá, S.A., a fin de determinar su compatibilidad con el referido proyecto.



Resolución No. 309-2019  
(de 30 de Mayo de 2019)  
Página No.3

**CUARTO:** Tanto la aprobación por parte del Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial y la **NO OBJECCIÓN** del Metro de Panamá S.A., se otorgarán a los proyectos urbanísticos que cumplan con lo dispuesto en el Plan Parcial de Ordenamiento Territorial del Polígono de Influencia, de la Línea 2 del Metro de Panamá y la extensión desde la Estación Corredor Sur hasta la Estación Aeropuerto.

**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 promulgación. Dicha revisión deberá contar con la participación institucional, gremios organizados, sector académico y la ciudadanía, 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 obras en el eje ferroviario, los procesos, trámites y cualesquiera otras acciones que se requieran para tales efectos.

**SÉPTIMO:** Para modificaciones de códigos de zona en el documento gráfico de zonificación para el Plan Parcial de Ordenamiento Territorial del Polígono de Influencia, de la Línea 2 del Metro de Panamá y la extensión desde la Estación Corredor Sur hasta la Estación Aeropuerto, 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:** Se deberá cumplir con todas las disposiciones especiales contenidas en el anexo adjunto que se integra y forma parte de la presente Resolución.

**NOVENO:** En la zonificación del Plan Parcial de Ordenamiento Territorial del Polígono de Influencia de la Línea 2 del Metro de Panamá y la extensión desde la Estación Corredor Sur hasta la Estación Aeropuerto; se aplicará el potencial que denota la zona, es decir, que cada finca deberá cumplir con la superficie mínima, además de todos los parámetros requeridos y establecidos por la norma de código de zona aplicable. De no cumplir las fincas con alguna de las condiciones de la norma, se acogerán a la norma anterior (de menor densidad o intensidad) de manera inmediata cumpliendo con todas las disposiciones.

El Municipio correspondiente exigirá al propietario la certificación de la zonificación del Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial, de acuerdo a lo establecido en este Plan Parcial (PPMP).

Para normas de uso comercial, si un lote de terreno posee una superficie que cumple con lo requerido por la norma inmediata siguiente (mayor intensidad) a la que se le ha asignado en el Plan Parcial del Polígono de Influencia de la Línea 2 y la extensión desde la Estación Corredor Sur hasta la Estación Aeropuerto, y cumple con todos los parámetros establecidos por dicha norma, podrá optar por utilizar esta norma mayor, previa aprobación del Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial, mediante regulación para este proceso.

**DÉCIMO:** En cada estación del Polígono de Influencia de la Línea 2 del Metro de Panamá y la extensión desde la Estación Corredor Sur hasta la Estación Aeropuerto, se mantendrá la regulación establecida en la normativa vigente para espacios de estacionamientos en los códigos de zonas residenciales, en un radio de 400 metros a la redonda, medidos a partir del centro de cada estación.


Resolución No. 309 -2019  
(de 03 de Mayo de 2019)  
Página No.4


**DÉCIMO PRIMERO** Se concede un término de doce (12) meses, para que las fincas que tengan una zonificación distinta a la contenida en el Plan Parcial de Ordenamiento Territorial del Polígono de Influencia de la Línea 2 del Metro de Panamá y la extensión desde la Estación Corredor Sur hasta la Estación Aeropuerto 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 SEGUNDO:** 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.782 de 22 de diciembre de 2010, Decreto Ejecutivo No.98 de 28 de marzo de 2014, Resolución No.44A-13 de 8 de febrero de 2013, Resolución No.623-2013 de 22 de octubre de 2013, Resolución No.214A-2015 de 22 de abril de 2015, Resolución No.404-2016 de 11 de agosto de 2016, Resolución No.530 de 10 de septiembre de 2018, Resolución No.33-2019 de 21 de enero de 2019.

**PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE,**

  
**MARTIN SUCRE CHAMPSAUR**  
Ministro

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

ES FIEL COPIA DEL ORIGINAL  
  
SECRETARÍA GENERAL  
MINISTERIO DE VIVIENDA Y  
ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
24-6-2019



MINISTERIO DE VIVIENDA Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
VICEMINISTERIO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

SECRETARÍA GENERAL  
MINISTERIO DE VIVIENDA Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
República de Panamá

METRO  
DE PANAMÁ

LÍNEA 2

Plan Parcial de Ordenamiento Territorial del Polígono de Influencia  
Línea 2 del Metro de Panamá

2019



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

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





# ■ CONTENIDO

Introducción

Antecedentes

Objetivos

- Objetivos General
- Objetivos Específicos

Marco Legal

Normas de Ordenamiento Territorial

- Disposiciones Generales
- Descripción General
- Normativas
- Disposiciones Técnicas
- Competencias Complementarias de las Instituciones

Anexo – Documento Gráfico





## INTRODUCCIÓN

El Gobierno de la República de Panamá, conjuntamente con Metro de Panamá S.A., formula a través del Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial (MIVOT), como autoridad Urbanística Nacional el **PLAN PARCIAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL POLIGONO DE INFLUENCIA DE LA LINEA 2 DEL SISTEMA METRO PANAMA (PPMP)**, con el objeto de mejorar la calidad de vida y movilidad urbana de los residentes del Área Metropolitana, desde la sub- región Pacífico Este hacia el centro de la ciudad y viceversa, incorporando al actual sistema de transporte público otra alternativa de transporte masivo, el cuál será rápido, eficiente y seguro, cumpliendo con su directriz de orientar el desarrollo y ordenamiento territorial, con base en la Ley 6 de 1 de febrero de 2006. Se busca establecer una coordinación inter- institucional que permita prever los distintos aspectos requeridos para un proceso de re contextualización del territorio y coordinar la planificación de estas infraestructuras con la planificación del ordenamiento territorial, estableciendo estrategias integrales de planificación.

Los graves problemas de movilidad urbana que afectan al Área Metropolitana, debido al Desarrollo Urbanístico que se ha dado, mediante un crecimiento horizontal hacia las periferias de la ciudad, el crecimiento vertical en las zonas centrales y un muy bajo nivel de servicio del sistema vial principal, el cual se traduce en bajas velocidades en horas pico por los principales Ejes viales de la ciudad y altos tiempos de viajes, ocasionado congestión vehicular e incremento en los tiempos de viajes, afectando principalmente a quienes viven en la periferia y que en su mayoría poseen bajos niveles de ingresos.

En este sentido la Línea 2, es el inicio de la expansión de la red de Metro existente con un nuevo trazado de 21 Kilómetros de vía elevada y 17 estaciones que confluirá con la Línea 1 en la actual estación de San Miguelito, la cual tendrá una capacidad inicial para transportar 16,000 personas por hora sentido y está diseñada para una capacidad de más de 40,000 (Cuarenta Mil) pasajeros por hora sentido.

Estos grandes proyectos urbanos de infraestructura de transporte masivo además de solucionar problemas sectoriales de transporte, transforman y revitalizan la estructura urbana, en general impactando a la ciudad de forma más atractiva para la ejecución de proyectos urbanos y elevando la plusvalía de los terrenos en las áreas de influencia directa e indirecta de la Línea 2 del Metro de Panamá..

El **PLAN PARCIAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL POLIGONO DE INFLUENCIA DE LA LINEA 2 DEL SISTEMA METRO PANAMA (PPMP)** es el instrumento normativo de ordenamiento territorial para integrar la Línea 2 del Sistema Metro Panamá a la ciudad de Panamá. La estrategia del plan es contener elementos tanto normativos como de movilidad urbana para asegurar una planificación integral.

El ámbito de aplicación del Plan Parcial de la Línea 2 del Metro de Panamá, corresponde a dos (2) Distritos, San Miguelito y Panamá. Esta región está definida por un (1) polígono de influencia directa y un (1) polígono de influencia indirecta, las cuales incluyen terminales en los dos (2) distritos. Cuenta con una superficie total de 1,240.8 Has, y una anchura variable de 110 metros aproximadamente en su punto más estrecho, beneficiando a quince (15) Sectores que pertenecen a los Distritos de Panamá y San Miguelito y a una población de 244,659 habitantes.

La Línea 2 del Metro de Panamá, busca atender una demanda de transporte que acceden en tres (3) direcciones, 22 mil personas por hora en sentido Norte, 16 mil personas en sentido Este y 11 mil personas en sentido Oeste, todas en ambas direcciones.

El área de influencia de la Línea 2 del Metro de Panamá, ocupa ambos lados de la ruta identificada desde la estación terminal del Metro de San Miguelito con la Vía Transistmica hasta Felipe y el Aeropuerto de Tocumen. La estación de intercambio para los usuarios que vienen del Este hacia la ciudad de Panamá o al Sector de Panamá Norte es la Estación de San Miguelito con la Vía Transistmica.

El Sistema de la Línea 2 del Metro de Panamá, funcionará de manera complementaria, con el sistema de transporte masivo Metro Bus, como alimentador y complemento, ampliando el área de intercambios de transporte, para una mayor cobertura a los servicios de movilidad del Metro.

Esta construcción de infraestructura de transporte masivo en estos distritos, se integra a la trama urbana, transformando los desarrollos urbanísticos, permitiendo la densificación del sector y la contención del crecimiento urbano, fortaleciendo de esta manera los nodos de generación de empleos y servicios establecidos en el Plan de Desarrollo Urbano de las Áreas Metropolitanas del Pacífico y del Atlántico.



# ANTECEDENTES

En la ciudad de Panamá, a través de diferentes Planes se han diagnosticado cambios, demostrando que ha evolucionado en cuanto a sus usos de suelo. Identificados en el “Plan de Desarrollo Urbano de las Áreas Metropolitanas del Pacífico y del Atlántico”, aprobado mediante el Decreto Ejecutivo N° 39 del 11 de mayo de 2018.

## ALCANCE FUNDAMENTAL DE LA PROPUESTA

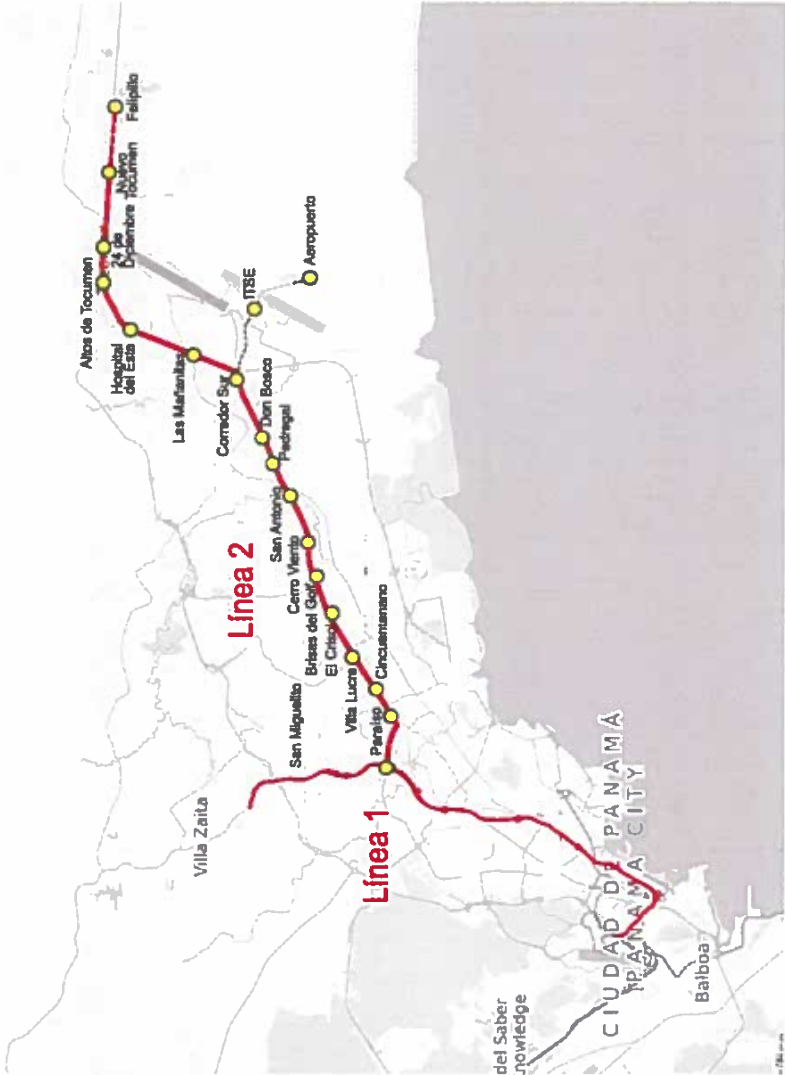
El sector Este de la ciudad donde se propone la Línea 2 del Metro de Panamá, mantiene la mayor concentración de población dentro del área de la ciudad de Panamá, sector en continuo crecimiento con posibilidades de proyectar dinámicas de usos de suelo dirigidas a lograr una mejor planificación.

## CONCEPTO DEL PRINCIPIO RECTOR

En principio rector de este Plan Regional de la Línea 2 del Metro de Panamá, es el de dinamizar ordenadamente el uso de suelo en el área de influencia de la Línea 2 del Metro de Panamá, buscando con ello reactivar su potencial a través de normas que el sector amerite.

## CRITERIO DE COMPATIBILIDAD DE USO DE SUELO

La compatibilidad de los diferentes usos propuestos en este plan, es el de estimular el uso combinado de usos comerciales con actividades residenciales redensificando el área, lo que lograría una dinamización de los usos en el área.





# OBJETIVOS

## GENERAL

Lograr una total efectividad del Sistema de transporte público Metro de Panamá, en el Polígono del Plan Parcial de ordenamiento territorial de la Línea 2 del Metro de Panamá, que permita aprovechar al máximo los terrenos que se desarrollaran dentro de este Polígono, aplicando la redensificación y usos combinados, cumpliendo con las regulaciones establecidas en el presente documento, el cual integra áreas residenciales, comerciales, espacios abiertos públicos, plazas culturales, guarderías entre otros usos que le son inherentes a las zonas urbanas y cumpliendo con las normas de accesibilidad universal y regulaciones ambientales vigentes.

## ESPECÍFICOS

- Lograr que el presente documento de ordenamiento territorial mantenga una revisión y actualización quinquenal, a fin de optimizar la efectividad de su aplicación.

- Promover el desarrollo a lo largo del Polígono de Influencia de la Línea 2 del Metro de Panamá, en cuanto a la combinación de actividades y usos compatibles de los inmuebles, de manera que se genere una dinámica e implementación de empleos, que supla las necesidades de la población y usuarios.
- Mejor movilidad urbana que beneficie a los usuarios de la Línea 2 del Metro de Panamá y su interconexión con la línea existente y nuevas líneas.
- Promover la redensificación y la integración de la ciudad, con los diferentes usos dentro de este Polígono, con la aplicación de la normativa de zonificación contenida en el presente documento técnico,
- Orientar y promover el uso de esta alternativa de transporte masivo que constituye el Sistema Metro de Panamá, el cual permite economizar tiempo dinero y responde a mejorar las condiciones de vida de los usuarios.



## 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.98 de 28 de marzo de 2014,
- Decreto Ejecutivo No.29 de 20 de marzo de 2019,
- 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.404-2016 de 11 de agosto de 2016,
- Resolución No.32-2019 de 21 de enero de 2019,
- Resolución No.33-2019 de 21 de enero de 2019,
- Se ha considerado la Ley 42 de 27 de agosto de 1999 para personas con discapacidad y sus modificaciones,





# NORMAS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

## Plan Parcial del Polígono de Influencia de la Línea 2 del Metro de Panamá





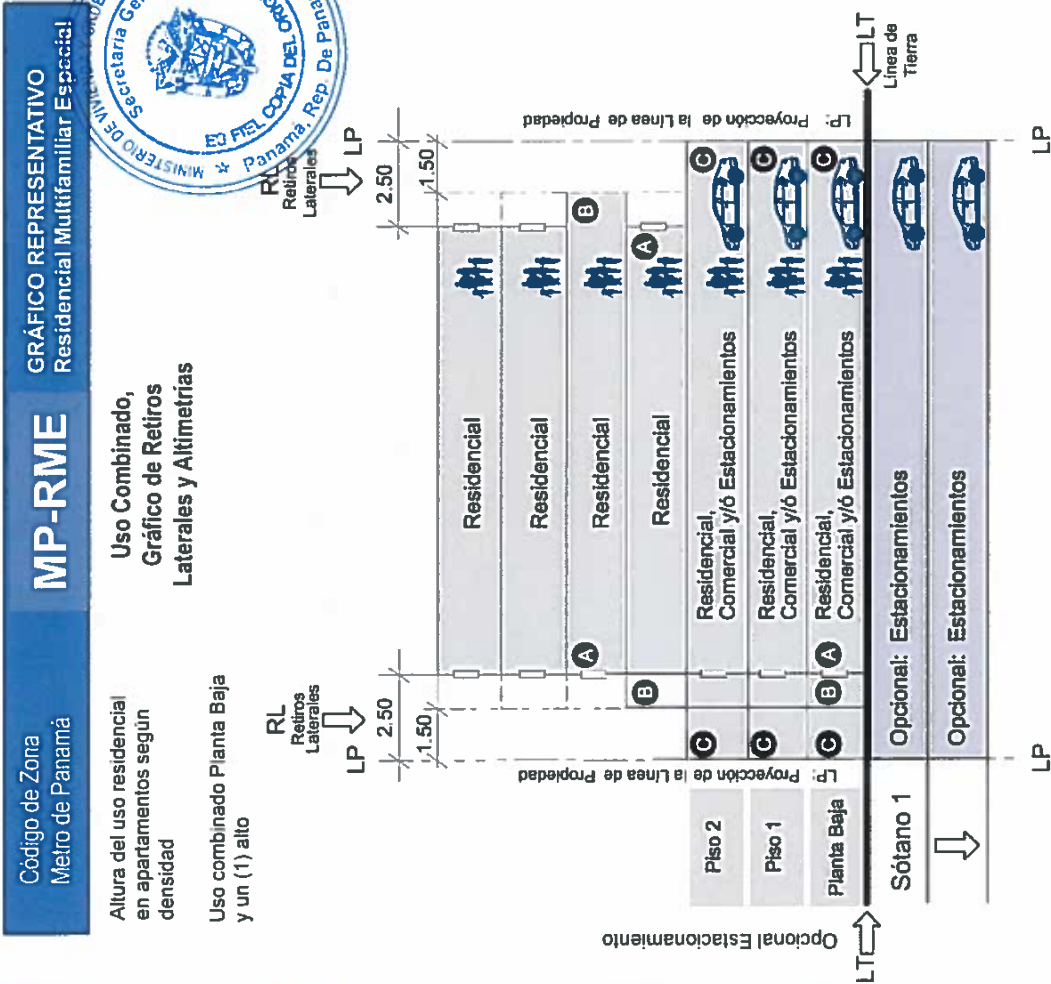
# NORMA RESIDENCIAL

## CLASIFICACIÓN

| 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                                | 600 m²            |  |
| 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<br>Metro de Panamá | MP-RME  |   | Residencial Multifamiliar<br>Especial |
|-----------------------------------|---|---|---------------------------------------|
| Usos Permitidos                   | Construcción, reconstrucción, modificación de edificios, con los siguientes parámetros: <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                     | 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   | Según Densidad<br>PB + 1  |                                       |
|                                   | Residencial + Comercial   |   |                                       |
| Área de Ocupación Máxima          | 100% del área del lote,   |   |                                       |
| Área Libre del Lote               | una vez aplicada la línea de construcción y los retiros de acuerdo con la colindancia.  |   |                                       |
| Área Verde Mínima del Lote        | La que resulte al aplicar la línea de construcción y los retiros de acuerdo a la colindancia  |   |                                       |
|                                   | 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 (anexo).  |                                       |
|                                   | Residencial   | Referir al Gráfico de colindancia Posterior MP (anexo).   |                                       |
| Retiro Posterior Mínimo           | Residencial + Comercial   | Referir al Gráfico de colindancia Posterior MP (anexo).   |                                       |
|                                   | Residencial   | Opcional, proveer o no de estacionamientos. En caso de proveerlos, puede ser parcial o totalmente refiriéndose a las Disposiciones Técnicas en la normativa vigente para cálculo de cantidades de estacionamientos. |                                       |
|                                   | Comercial   | Referir a las Disposiciones Técnicas en la normativa vigente para calculo de cantidades de estacionamientos.  |                                       |
| Espacios de Estacionamientos      | Discapacitados  | Referir a las Disposiciones Técnicas en la normativa vigente para calculo de cantidades de estacionamientos.  |                                       |







| Código de Zona Metro de Panamá | MP-RM3   | Residencial Multifamiliar 3   |
|--------------------------------|--|---|
| Usos Permitidos                | Construcción, reconstrucción, modificación de edificios, en los siguientes parámetros: <ul style="list-style-type: none"><li>Edificio Multifamiliar de manera Independiente;</li><li>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.</li></ul> |   |
| REGULACIÓN PREDIAL             |  |   |
| Densidad Neta                  | 1,500 personas / Hectárea  |   |
| Área Mínima del Lote           | Residencial  | 1,200.00 m²   |
| Frente Mínimo del Lote         | Residencial + Comercial  | Referir al código comercial MP-C2   |
|                                | Residencial  | 20.00 metros para proyectos nuevos  |
| Fondo Mínimo del Lote          | Residencial + Comercial  | Referir al código comercial MP-C2   |
|                                | Libre  |   |
| Altura Máxima Permitida        | Residencial  | Según Densidad.   |
| Área de Ocupación Máxima       | Residencial + Comercial  | Referirse al grafico adjunto  |
|                                | 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          | 40% del Área Libre del Lote.   |   |
|                                | 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 Gráfico de colindancia Posterior MP y a la Resolución No. 188-93, para colindantes fuera del Polígono de Línea 2   |
|                                | Residencial + Comercial  |   |
| Espacios de Estacionamientos   | Residencial  | Opcional, proveer o no de estacionamientos. En caso de proveerlos, puede ser parcial o totalmente refiriéndose a las Disposiciones Técnicas en la normativa vigente para cálculo de cantidades de estacionamientos. |
|                                | Comercial  | Referir a las Disposiciones Técnicas en la normativa vigente para calculo de cantidades de estacionamientos.  |
|                                | Discapacitados   | Referir a las Disposiciones Técnicas en la normativa vigente para calculo de cantidades de estacionamientos   |

Código de Zona Metro de Panamá

MP-RM3

GRÁFICO REPRESENTATIVO Residencial Multifamiliar 3

RL Retiros Laterales

LP

2.50

1.50

Altura del uso residencial en apartamentos según densidad

RL Retiros Laterales

LP

2.50

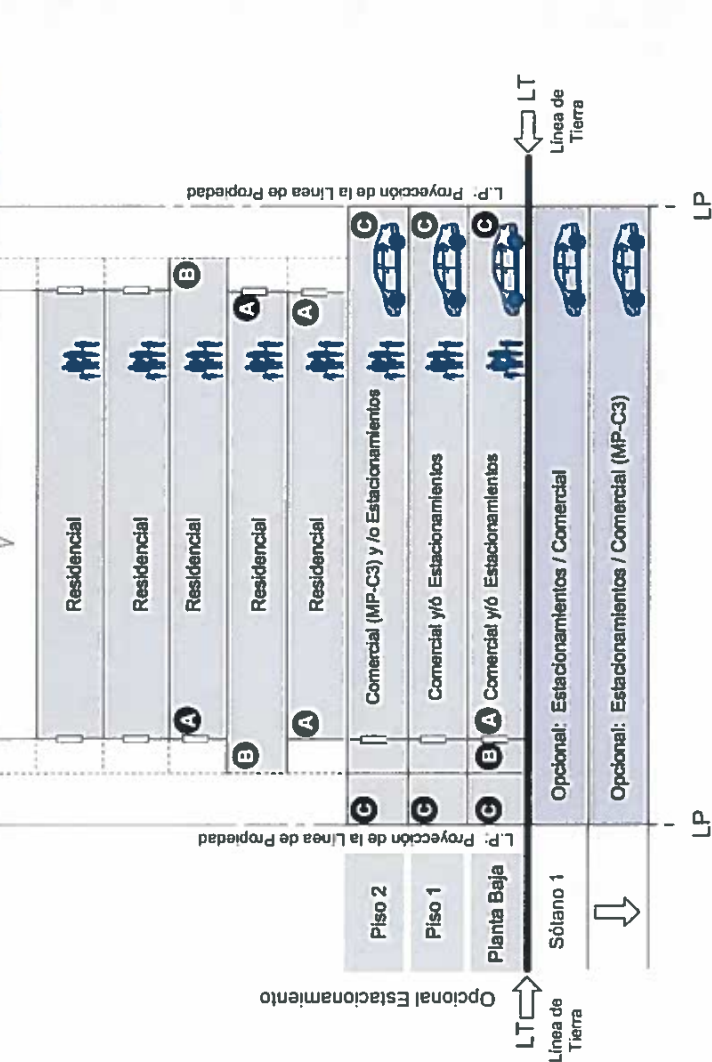
1.50

Retiros Laterales

Ordenamiento Territorial

Secretaría General

Rep. De Panamá



- NIVELES PERMITIDOS / MP-RM3:**
- Uso combinado: Residencial Comercial (MP-C2 y MP-C3)
  - Residencial.
  - Comercial (MP-RM3-C2): 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



# NORMA COMERCIAL

## CLASIFICACIÓN

| CÓDIGO DE ZONA | INTENSIDAD | USO COMBINADO<br>Comercial + Residencial | USO COMBINADO<br>Comercial + Residencial<br>ÁREA MÍNIMA DEL LOTE (m²) |
|----------------|------------|--|---|
| MP-C1          | Baja       | REC1                                     | 400 m²  |
|                |            | RMEC1                                    | 600 m²  |
|                |            | RM1C1                                    | 800 m²  |
|                |            | RM2C1                                    | 1,000 m²  |
| MP-C2          | Mediana    | MP-RM3C2                                 | 1,500 m2  |
| MP-C3          | Alta       | MP-RM3C3                                 | 5,000 m2  |



| Código de Zona Metro de Panamá          | MP-C1  | Comercial de Mediana Intensidad  |
|---|--|--|
| Usos Permitidos                         | <p>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.</p> <p><u>Parámetros:</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>Comercial de manera independiente</li><li>Combinado con uso residencial multifamiliar (MP-RE, MP-RME, MP-RM1, MP-RM2).</li><li>Se permitirá las instalaciones los usos comerciales que en Vías Principales y/o Vías Secundarias con servidumbre vial mínima de 15 00 metros</li></ul>  |  |
| REGULACIÓN PREDIAL                      | COMERCIAL  | 200 m²   |
| Área Mínima del Lote                    | Comercial + Residencial  | Referir Áreas Mínimas de los Códigos de Zona Residenciales (MP-RE, MP-RME, MP-RM1, MP-RM2) |
| Frente Mínimo del Lote                  | Comercial  | 10 00 metros para proyectos nuevos   |
| Fondo Mínimo del Lote                   | Comercial + Residencial  | Referir Código Residencial (MP-RE, MP-RME, MP-RM1, MP-RM2)                                 |
| Altura Máxima Permitida                 | Comercial  | Libre  |
|   | Comercial + Residencial  | PB + 1   |
| Área de Ocupación Máxima                | 100% del área del lote.  |  |
| Área Libre del Lote                     | una vez aplicada la línea de construcción y los retiros de acuerdo a la colindancia.<br>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                   | Comercial  | 1.50 metros en ambos lados con pared ciega acabada hacia el vecino                         |
| Retiro Posterior Mínimo                 | 2.50 metros  |  |
| Espacio de Estacionamientos             | Comercial  | Referir a Disposiciones Técnicas en la normativa vigente.                                  |
|   | Discapacitados   | Referir a Disposiciones Técnicas en la normativa vigente.                                  |
| Actividades Comerciales Baja Intensidad | <p>Categoría y actividad comercial permitida dentro del código Comercial de Baja Intensidad (C1):</p> <p>Abasto y productos básicos, Minisuper, mercadito, abarrotería, frutería, verdulería, panadería, refresquería, farmacia Especialidades, Café internet, consultorios médicos, laboratorio médico, librería, zapatería, grabados, impresiones, estudio fotográfico, gimnasio, fontistería, agencia de viajes, librería, ópticas, modistería, sastería, flatería, numismática, modelismo. Centro de comercio, 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 calzado, tiendas de artículos musicales, de video, electrodomésticos, deportivos, cafetería, refresquería, joyería y bisutería. Financiero, Sucursal de Banco, financiera, casa de cambio, casa de empeño, cooperativas, locales comerciales en primer sótano. Administración y Corporativos: Consultoras, centro de capacitación, oficinas y servicio corporativo.</p> <p>-Todas las actividades deberán cumplir con las regulaciones establecidas por las autoridades correspondientes en la materia</p> <p>- Las actividades comerciales solicitadas que no estén contenidas en las Categorías o en el Listado de servicios, serán analizadas y autorizadas por el MIV/OT.</p> |  |

| Código de Zona<br>Metro de Panamá   | MP-C2<br>Comercial de Mediana Intensidad   |   |                               |
|---|--|---|-------------------------------|
| Usos Permitidos   | 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 incluyan el manejo, almacenamiento y distribución de la mercancía. Se permitirán actividades relacionadas al uso residencial.   |   |                               |
|   | Parámetros:  |   |                               |
|   | • Comercial de manera independiente.   |   |                               |
|   | • Combinado con uso residencial multifamiliar (MP-RM3).  |   |                               |
| • Se permitirá las instalaciones los usos comerciales que en Vías Principales y/o vías Secundarias con servidumbre vial mínima de 15.00 metros. |  |   |                               |
| 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   | Comercial  | Planta Baja + Nueve (9) pisos                                       |                               |
|   | Comercial + Residencial  | Comercial   | Planta Baja + Cinco (5) pisos |
|   |  | Residencial   | Según Densidad                |
| 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.   |   |                               |
| 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.           |                               |
|   | Categoría y actividad  | Referir a Disposiciones Técnicas en la normativa vigente.           |                               |
| Actividades Comerciales Mediana Intensidad  | <u>Abasto</u> , Minisuper, mercadito, abarrotería, panadería, frutería, verdulería.  |   |                               |
|   | <u>Productos básicos y especialidades</u> : Refresquería, cafetería, floristería, video tienda, disco tienda, artículos para oficina, grabados, impresiones, estudio fotográfico, gimnasio, café internet, modistería, sastrería, lavanático, lavandería, tintorería, artículos de festejo, 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. |   |                               |
|   | <u>Hospedaje público</u> , Actividades hoteleras.  |   |                               |
|   | <u>Comercio</u> , 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 analizadas por el MIVOT.   |   |                               |

| Código de Zona<br>Metro de Panamá          | MP-C3  | Comercial de Alta Intensidad  |                               |
|--|--|---|-------------------------------|
| Usos Permitidos                            | 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 incluyan el almacenamiento y distribución de la mercancía. Se permitirán actividades relacionadas al uso residencial multifamiliar. (Ver actividades permitidas en el MP-C3).  |   |                               |
|  | Parámetros: <ul style="list-style-type: none"><li>• Comercial de manera independiente.</li><li>• Combinado con uso residencial multifamiliar (MP-RM3).</li><li>• Se permitirá las instalaciones los usos comerciales que en Vías Principales y/o vías Secundarias con servidumbre vial mínima de 15.00 metros.</li></ul>   |   |                               |
|  |  |   |                               |
| REGULACIÓN PREDIAL                         |  |   |                               |
| Área Mínima del Lote                       | COMERCIAL<br>Comercial + Residencial   | 5.000 m <sup>2</sup>  |                               |
| 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   | Planta Baja + Cinco (5) pisos |
|  |  | Residencial   | Segun Densidad                |
| 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  |   |                               |
| Retiro Lateral Mínimo                      | Comercial  | La establecida ó 5.00 metros mínimo a partir de la línea de propiedad.<br>3.00 metros en ambos lados con pared ciega acabada hacia el vecino. |                               |
| Retiro Posterior Mínimo                    | 5.00 metros  |   |                               |
| Espacios de Estacionamientos               | Comercial  | Referir a Disposiciones Técnicas en la normativa vigente.   |                               |
|  | Discapacitados   | Referir a Disposiciones Técnicas en la normativa vigente.   |                               |
| Actividades Comerciales<br>Alta Intensidad | Categoría y actividad: <u>Abasto</u> : Supermercado, cadena de abasto, depósito de productos no perecederos, gasolinera. <u>Productos básicos y especialidades</u> : Restaurante, bar, discoteca, bodega, boleras, Jorón 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. <u>Salud y cuidados especiales</u> : 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. <u>Hospedaje público</u> : Actividades hoteleras Comercio: Centro comercial, oficina, financiera, cooperativa y afines, local comercial. <u>Diversión</u> : 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 analizados por el MINVIOT. |   |                               |





# 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<br>Metro de Panamá | MP-SEU1  | Servicios de Equipamiento Urbano<br>Baja Intensidad          |
|-----------------------------------|--|--|
| Definición                        | 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.  |  |
| Usos Permitidos                   | <u>Clasificación General de Servicios y Equipamiento Urbano de Baja Intensidad:</u> <ul style="list-style-type: none"><li>• Salud (servicios de atención primaria, asistencia animal y similares)</li><li>• Asistencial (guardería, orfanato, albergue, y similares).</li><li>• Educativo (parvularios, enseñanza dirigida, y similares).</li><li>• Seguridad y Administración Pública (puestos policivos, corregiduría, administrativos y similares).</li><li>• Servicio Social (oficina general de atención al cliente de servicios públicos, y similares).</li><li>• Cultural (teatro, local de exposiciones, y similares).</li><li>• Edificios de Estacionamientos</li></ul> |  |
| 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<br>Metro de Panamá | MP-SEU2   | Servicios de Equipamiento Urbano<br>Mediana Intensidad   |
|-----------------------------------|---|--|
| Definición                        | 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, arquitectónicas y de seguridad, sin afectar de forma adversa el carácter de la zona.  |  |
| Usos Permitidos                   | <div>Clasificación General de Servicios y Equipamiento Urbano de Mediana Intensidad:</div> <ul style="list-style-type: none"><li>• Salud (poli-centro, consultas médicas especializadas, asistencia animal y similares).</li><li>• Asistencial (guardería, orfanato, albergue, asilos y similares).</li><li>• Educativo (centros de enseñanza, institutos, a nivel vocacional y/o superior; biblioteca; y similares).</li><li>• Seguridad y Administración Pública (puestos policivos, academias, administrativos y similares)</li><li>• Religioso (casa de oración, capilla, enseñanza dirigida, instituto y similares)</li><li>• Servicio Social (oficina general de atención al cliente de servicios públicos, y similares).</li><li>• Cultural (teatros, museos, exposiciones y similares).</li><li>• Edificios de Estacionamientos</li></ul> |  |
| 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<br>Metro de Panamá | MP-SEU3   | Servicios de Equipamiento Urbano<br>Alta Intensidad          |
|-----------------------------------|---|--|
| Definición                        | 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.   |  |
| Usos Permitidos                   | <u>Clasificación General de Servicios y Equipamiento Urbano de Alta Intensidad:</u> <ul style="list-style-type: none"><li>• Salud (hospital general y/o especializado, asistencia animal y similares).</li><li>• Asistencial (orfanato, albergue, asilos y similares).</li><li>• Educativo (ciclo completo de enseñanza, universidad, instituto de enseñanza superior, biblioteca, instituto laboral/tecnológico/superior, centro de investigación y similares).</li><li>• Seguridad y Administración Pública (estaciones policivas, academias, administrativos y similares).</li><li>• Religioso (basílica, catedral, iglesia, templo, instituto y similares).</li><li>• Servicio Social (oficina general de atención al cliente de servicios públicos, y similares).</li><li>• Cultural (auditorios, exposiciones, museos y similares).</li><li>• Edificios de Estacionamientos</li></ul> |  |
| 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                     |

| Código de Zona<br>Metro de Panamá  | MP-PRV  | Parque Recreativo Vecinal                                    |
|--|---|--|
| Definición   | 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 |  |
| Usos Permitidos  | <u>Generalidades Temáticas:</u> <ul style="list-style-type: none"><li>• Emplazamiento de estructuras: gazebo, kiosco, merenderos, puesto policivo, sanitarios, refugio de sol/luvia, mantenimiento, cancha deportiva multiusos, y similares;</li><li>• Accesibilidad aceras, veredas peatonales, y similares;</li><li>• Mobiliario Urbano: asientos, bancas, fuentes de agua, basureros, caseta telefónica, juegos infantiles, y similares.</li></ul>     |  |
| 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   |   |  |
| <ul style="list-style-type: none"><li>• Cuando colinde con áreas residenciales, deberá constituir un perímetro de amortiguamiento (mínimo 2.50 m), arborizado con especies nativas.</li><li>• 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.</li></ul> |   |  |



| Código de Zona<br>Metro de Panamá  | MP-PRU  | Parque Recreativo Urbano                                     |
|--|---|--|
| Definición   | <p>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 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 sistema urbano</p>  |  |
| Usos Permitidos  | <p><u>Generalidades Temáticas:</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>Emplazamiento de estructuras: club deportivo comunitario, sala multiusos, gimnasio, casa cultural, feria comunitaria, gazebo, kiosco, puesto policivo, sanitarios, refugio de sol/luvia, mantenimiento, canchas deportivas multiusos, y similares.</li><li>Accesibilidad: aceras, veredas peatonales, ciclo vías y/o similares.</li></ul> <p>Mobiliario Urbano: asientos, bancas, juegos infantiles, fuentes de agua, basureros, caseta telefónica, y similares.</p> |  |
| 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   | Hasta 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   |   |  |
| <ul style="list-style-type: none"><li>Cuando colinde con áreas residenciales, deberá constituir un perímetro de amortiguamiento (mínimo 3.50 m), arborizado con especies nativas,</li><li>Todas las habilitaciones 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.</li></ul> |   |  |

| Código de Zona<br>Metro de Panamá   | MP-AVND  | Área Verde No Desarrollable |
|---|--|-----------------------------|
| Definición  | 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 necesario, sean emplazados elementos de accesibilidad peatonal, que caractericen espacios públicos seguros y saludables en el que se resalte la promoción de la conservación ambiental, la flora, la fauna, y el buen uso del espacio abierto que representa esta categoría en el centro urbano. |                             |
| Usos Permitidos   | <u>Generalidades Temáticas:</u> <ul style="list-style-type: none"><li>• Accesibilidad: aceras, veredas peatonales de superficie natural o permeable, y sin laceraciones.</li></ul>   |                             |
| REGULACIÓN PREDIAL  |  |                             |
| Área Mínima del Lote  | LIBRE  |                             |
| Frente Mínimo del Lote  | LIBRE  |                             |
| Fondo Mínimo del Lote   | LIBRE  |                             |
| Altura Máxima Permitida   | La que recomiende la autoridad competente en materia ambiental.  |                             |
| Área de Ocupación Máxima  | Hasta 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  |  |                             |
| <ul style="list-style-type: none"><li>• 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;</li></ul> |  |                             |





NORMA

TRANSPORTE TERRESTRE URBANO

CLASIFICACIÓN

| Código de zona | Definición                  | Área mínima (m2) |
|----------------|-----------------------------|------------------|
| MP-TTU         | Transporte Terrestre Urbano | 2,000 m2         |

| Código de Zona<br>Metro de Panamá   | MP-TTU  | Transporte Terrestre Urbano   |
|---|---|---|
| Definición  | 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, interurbano y pasajeros como de carga en general.   |   |
| Usos Permitidos   | <u>Generalidades Temáticas:</u> Sistemas de transporte terrestre urbano tales como:<br>Terminal de transporte terrestre urbano<br>Terminal de transporte interbarrial de pasajeros y de carga en general<br>Piquera de transporte selectivo y colectivo<br>Área de depósitos con su área de carga y descarga<br>Servicios comerciales y de equipamiento urbano, como promoción de actividades complementarias para los usuarios del sistema de transporte urbano. |   |
|   | <b>REGULACIÓN PREDIAL</b>   |   |
|   | 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.        |
| Estacionamientos  | Retiro Lateral Mínimo   | NO APLICA   |
|   | Retiro Posterior Mínimo   | NO APLICA   |
|   | Espacios de   |   |
|   |   | NO APLICA   |
|   |   |   |
| <b>DISPOSICIONES ESPECIALES</b>   |   |   |
| <ul style="list-style-type: none"><li>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.</li></ul> |   |   |





| Punto | Eje X (Distancias en metros) | Eje Y (Distancia en metros) |
|-------|------------------------------|-----------------------------|
| 1     | 678.338                      | 1003.410                    |
| 2     | 679.908                      | 1003.532                    |
| 3     | 677.201                      | 997.665                     |
| 4     | 676.489                      | 998.060                     |
| 5     | 677.059                      | 999.080                     |
| 6     | 675.606                      | 999.921                     |
| 7     | 675.748                      | 1000.56                     |
| 8     | 675.914                      | 1000.651                    |
| 9     | 676.378                      | 1000.763                    |

Y de acuerdo con plano requerirán, previa a su aprobación, la No Objeción expresa por parte dl Aeropuerto Internacional de Tocumen, S.A., y del Metro de Panamá S.A., a fin de determinar su compatibilidad con el referido proyecto.

ADOSAMIENTO, RETIROS Y FRANJA DE AMORTIGUAMIENTO

8. 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.
9. 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: bolderos, jardines, maceteros, mobiliario urbano; de manera que no pueda ser ocupado posteriormente por otros. Se permitirá el uso como puerta cochera y accesos vehiculares, siempre y cuando no afecten el libre flujo peatonal, por desniveles y pendientes no aceptables.
10. 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.
11. 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.
12. En caso de adosamientos laterales y/o posteriores, las paredes hacia el vecino deberán estar debidamente acabadas (repello, pintura y otros).

DISPOSICIONES GENERALES

1. Es de carácter obligatorio, que todo tipo de proyecto o anteproyecto de urbanización que se ubique dentro del Polígono de Influencia de la Línea 2 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 del Metro de Panamá, S.A., 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. La presente Resolución no será aplicable para remodelaciones y/o edificaciones existentes, ya sean comerciales, residenciales, institucionales, Salud, Educativo, Seguridad, Administrativo y Religiosos, que pretendan hacerse sin modificar su carácter o uso.
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 inferior 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.
7. Todo acto de uso usufructo, derecho, gravamen, enajenación, construcción, modificación de bienes inmuebles, cambio de uso de suelo o inicio o modificación de actividades económicas que se encuentren dentro del polígono de influencia del Aeropuerto Internacional de Tocumen, y cuyas coordenadas con Geoides de referencia WGS 84, Uso 17 Coordenadas UTM, definidas como:



DE LOS SÓTANOS

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

DE LA SUPERFICIE DEL TERRENO

22. Se mantendrá el frente y superficie de lote para fincas constituidas cuyo frente sea menor al establecido por la norma, mas no así aquellas segregaciones que se constituyan posterior a la entrada en vigencia de la presente reglamentación.

DE LA SEGURIDAD

23. Para edificios que contemplen losas para estacionamientos: Se deberá cumplir con el **Párrafo 15** que señala que: "En todas las edificaciones a nivel nacional, en donde se construyan losas, destinadas a estacionamientos, se tendrá que construir una barrera de seguridad de acero o concreto, con una altura mínima de 1.05 metros si se trata de barandas abiertas al exterior y 0.60 metros si se incluyen cerramientos de fachadas arquitectónica o de ventilación; Dicha barrera será construida en todo el perímetro que colinde con el exterior o en aquellos casos en los que exista una diferencia de altura de al menos 2.00 metros", y el **Parágrafo final** que establece el uso de la Barrera de seguridad estructural, ambos consignados en las Disposiciones Especiales de la Resolución: No.33-2019 de 21 de enero de 2019, Gaceta Oficial Digital de 23 de enero de 2019.

DE LA INSTALACIÓN DE COMERCIO DE BAJA INTENSIDAD (C1)

24. Únicamente se permitirá la instalación de áreas comerciales hacia las Vías Principales.

DE LA CAPTURA DE VALOR

25. Se deberá retribuir a la comunidad en concepto de captura de valor, equipamiento público e infraestructura física y social, mantenimiento de áreas verdes y espacio público entre otros aspectos que requieren ser mejorados en el área de influencia de las Líneas del Metro.
- Para ello es necesario establecer y reglamentar los instrumentos de Gestión aplicables, sin que ello represente un incremento más en los costos de venta de las edificaciones ni en nuevos impuestos para los moradores que habitan dentro de los Polígonos del Metro.

13. 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.

14. 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.

15. Se permitirá el retiro lateral de 1.50m en torre, para desarrollos residenciales y comercial habitacional (hoteles y similares), con pared ciega acabada hacia el vecino;

DE LA ACCESIBILIDAD

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

17. 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 rampas con pendientes que sobrepasan los límites adecuados y normados.

18. Se permitirá la instalaciones los usos comerciales que en Vías Principales y/o vías Secundarias con servidumbre vial mínima de 15.00 metros.

DEL SISTEMA DE BONIFICACIÓN

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

20. Será bonificada cuatro (4) veces la "densidad" que obtenga 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: inaqueras, transformadores, resaltos, 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.



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 escorrentía.
- 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.

**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 Policía Especializada de la Caja del Seguro Social. Considerar modelo de buses eléctricos pequeños similares para el Casco Viejo. Coordinar con A.T.T.T. y Mi Bus.



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

**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., en 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.

**Municipio de San Miguelito**

- Recuperación de servidumbres en ocupación indebida por estacionamientos, construcciones, etc., en coordinación con MIVIOT 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.
- Arborización 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 a fin de lograr las interconexiones en los sitios que sean necesarios.
- 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.



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

- Exigir a proveedores de electricidad y telecomunicaciones reubicación de transformadores y artefactos ubicados sobre aceras y servidumbres.
- 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 de la Línea 2, tales como:

- Apoyar a la Sociedad Metro de Panamá, S.A., en programas de la Cultura Metro.
- Brindar apoyo al para dar mantenimiento y mejoras a sus sedes sobre el polígono y que puedan contar con programas culturales a los que puedan asistir personas por medio del Metro.
- Establecer programa de actividades culturales nocturnas en las plazas para que se pueda utilizar de noche por personas que vengan en metro hasta la estación más cercana 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 y en áreas aledañas.

**Instituto Panameño de Deportes (PANDEPORTES)**

- Hacer inventario de instalaciones deportivas sobre el polígono de la Línea 2 e inspeccionar sus condiciones físicas;
- Confeccionar 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.
- Desarrollar programas deportivos en los espacios públicos ubicados dentro del Polígono de la Línea 2 durante todo el año para aprovechar las instalaciones y espacio abierto a distancia caminable de varias estaciones de la Línea 2, 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 (MIVIOT)**

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



Glosario de Términos del Plan Parcial del Polígono de Influencia de la Línea 2 del Metro de Panamá (PPMP).

1. **Accesibilidad:** Es el grado en el que todas las personas pueden utilizar un objeto, visitar un lugar o acceder a un servicio, independientemente de sus capacidades técnicas, cognitivas o físicas.

2. **Accesibilidad Urbana:** Es la condición de los ambientes y entornos urbanos que garantiza el desenvolvimiento seguro, autónomo y cómodo de las personas en ellos.

3. **Acera:** 1. Es la entrada o paso del lote o finca a través de una servidumbre o área pública abierta.  
2. 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 o entre la línea de propiedad y el área de grama, cuya superficie dura se destina para el tránsito de peatones.

4. **Adecuación Urbanística:** Es aquella que establece los requisitos mínimos del diseño y la modificación de las obras urbanas existentes para que sean accesibles a las personas.

5. **Ante Jardín o antejardín:** Es el área libre comprendida entre la línea de propiedad y la línea de construcción.

6. **Área de Grama o Área de Infraestructura y Paisalismo:** Espacio utilizado para zona verde entre el cordón o borde de la rodadura y el borde de la acera.

7. **Densidad de Población:** Es la relación entre el número de habitantes o unidades de viviendas, correspondiente a una superficie.

8. **Eje de la vía:** Línea central o excéntrica de una vía. Cuando es Central (C) divide la rodadura y servidumbre en partes iguales. Cuando es excéntrica, una parte de la rodadura y/o de la servidumbre es mayor que la otra.

9. **Equipamiento Urbano:** Conjunto de edificaciones y espacios, predominantemente de uso público en los que se realizan actividades complementarias a las de habitación y trabajo, o bien en las que se proporcionan a la población servicios de bienestar social y de apoyo a las actividades económicas. Se pueden agrupar en: equipamientos para la salud, educación, comercialización y abasto, cultura, recreación y deporte; administración, seguridad y servicios públicos. Aunque existen otras clasificaciones con diferentes niveles de especificidad.

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

11. **Infraestructura:** Es el conjunto de elementos o servicios que está considerados como necesarios para que las edificaciones, vías, espacios públicos y conjunto de elementos de las ciudades pueda funcionar o bien para que una actividad se desarrolle efectivamente. Incluye los sistemas de acueducto, alcantarillado, tendido o viga ductos de electrificación, hidrantes, puentes, semáforos, potabilizadoras, plantas de tratamiento de aguas, etc.
12. **Línea de Propiedad:** Es aquella que delimita un lote o bien inmueble y representa al propietario de dicho bien.

13. **Líneas de Seguridad:** Son franjas demarcadas sobre la calzada o rodadura para guiar y salvaguardar el cruce del peatón y para prevenir a los conductores.

14. **Mobiliario Urbano:** conjunto de objetos y piezas instalados en la vía pública para varios propósitos, relativas a dar soporte a las actividades comunes del público sobre las vías y aceras. Incluye bancas, papeleras, barreras de tráfico, buzones, bolardos, paradas de transporte público, cabinas telefónicas, entre otras.

15. **No Objeción:** manifestación escrita por parte de la empresa responsable del Sistema Metro de Panamá, en cuanto a la compatibilidad del proyecto que se propone y el eje ferroviario del Sistema Metro, a fin de no afectar o impactar negativamente al mismo.

16. **Opcional:** Entiéndase como "Opcional" para el caso de los estacionamientos, la alternativa de elegir entre proporcionar espacios de estacionamientos o no proporcionarlos.

17. **Paisalismo:** Es el arte de diseñar jardines y parques transformando así un entorno de acuerdo con sus gustos y necesidades para su disfrute. Es la naturaleza ordenada por el hombre conjugando esta con el arte.

18. **Paramento Oficial:** La línea que limita la propiedad privada de la vía pública o de cualquier otro espacio libre de uso público.

19. **Movilidad Urbana:**  
1. Característica relativa a la facilidad y eficiencia física y económica de trasladarse en un área urbana a través de distintos medios.  
2. Consideración de la viabilidad de acceso y funcionalidad a diversos medios de transporte, incluyendo todos, pero haciendo énfasis en el transporte público y peatonal.

20. **Rasante:** Línea de una calle o camino considerada en su inclinación o paralelismo respecto del plano horizontal.

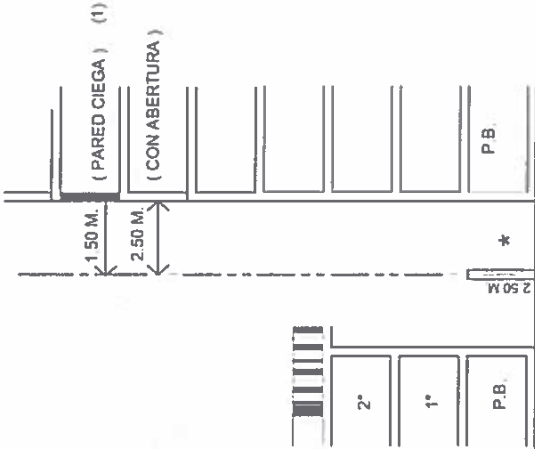
21. **Servidumbre Vial o Derecho de Vía:**  
1. Es dela distancia entre los dos paramentos oficiales o línea de propiedad. Se entiende que es el derecho de paso o de vía.  
2. Establece la medida de la distancia entre las líneas de propiedades paralelas, que delimitan todo el espacio dedicado a uso público en las vías (vehicular y peatonal), y sirve de asiento a las infraestructuras servicios públicos (agua, luz, teléfono).



**ANEXO**  
**GRÁFICO DE RETIROS,**  
**DOCUMENTO GRÁFICO DE ZONIFICACIÓN DEL PPMP**

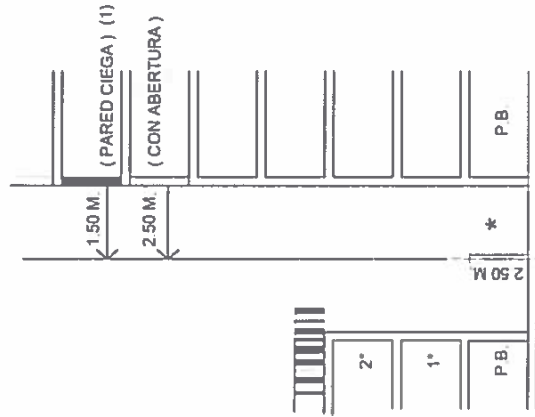


CASO N° 1



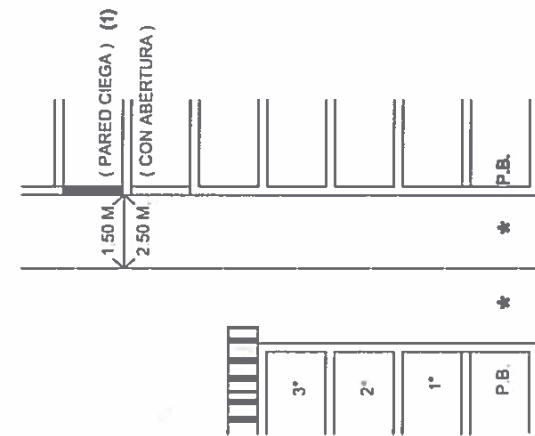
| USO  | R1-A                            | 2.50 M. |
|------|---------------------------------|---------|
| USOS | 2.50 M. EN P. B.<br>EN LA TORRE |         |
|      | 1.50 M. PARED CIEGA             |         |
|      | 2.50 M. CON ABERTURAS           |         |
|      | 2.50 M. EN P. B.<br>EN LA TORRE |         |
|      | 1.50 M. AREA DE SERVICIO        |         |
|      | 2.50 M. AREA HABITABLE          |         |

CASO N° 2



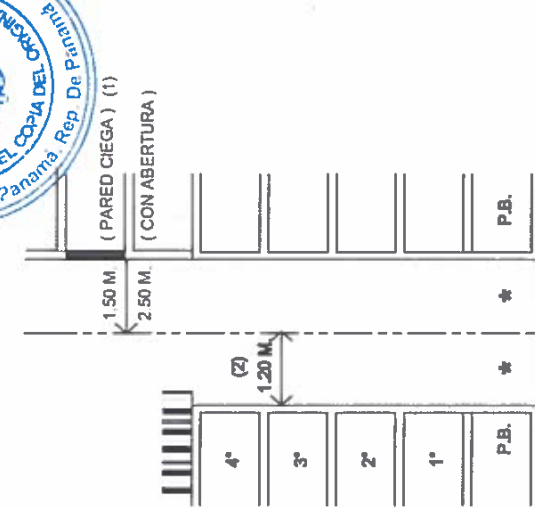
| USOS   | 2.50 M. EN P. B.<br>EN LA TORRE |
|--------|---------------------------------|
| MP-C1  | 1.50 M. PARED CIEGA             |
| MP-C2  | 2.50 M. CON ABERTURAS           |
| MP-C3  | 2.50 M. EN P. B.<br>EN LA TORRE |
| MP-RE  | 2.50 M. EN P. B.<br>EN LA TORRE |
| MP-RME | 1.50 M. AREA DE SERVICIO        |
| MP-RM1 | 2.50 M. AREA HABITABLE          |
| MP-RM2 |                                 |
| MP-RM3 |                                 |

CASO N° 3



| USOS   | 2.50 M. EN P. B.<br>EN LA TORRE |
|--------|---------------------------------|
| MP-C1  | 1.50 M. PARED CIEGA             |
| MP-C2  | 2.50 M. CON ABERTURAS           |
| MP-C3  | 2.50 M. EN P. B.<br>EN LA TORRE |
| MP-RE  | 2.50 M. EN P. B.<br>EN LA TORRE |
| MP-RME | 1.50 M. AREA DE SERVICIO        |
| MP-RM1 | 2.50 M. AREA HABITABLE          |
| MP-RM2 |                                 |
| MP-RM3 |                                 |

CASO N° 4



| USOS   | 2.50 M. EN P. B.<br>EN LA TORRE |
|--------|---------------------------------|
| MP-C1  | 1.50 M. PARED CIEGA             |
| MP-C2  | 2.50 M. CON ABERTURAS           |
| MP-C3  | 2.50 M. EN P. B.<br>EN LA TORRE |
| MP-RE  | 2.50 M. EN P. B.<br>EN LA TORRE |
| MP-RME | 1.50 M. AREA DE SERVICIO        |
| MP-RM1 | 2.50 M. AREA HABITABLE          |
| MP-RM2 |                                 |
| MP-RM3 |                                 |

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

(1) RETIRO LATERAL CON PARED CIEGA  
AREA HABITABLE O DE SERVICIO PARA  
LOTES CON FRENTE DE 15.00 M. O MENOS  
DE 15.00 M.

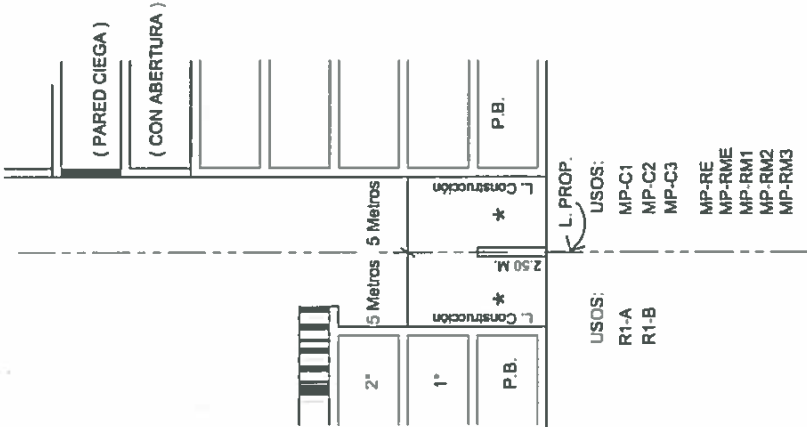
(2) EL RETIRO LATERAL A 1.20 M. ES PARA  
LOTES EXISTENTES CON FRENTE DE MENOS DE 10.00 M.

\* EL AREA UTILIZADA PARA ESTACIONAMIENTO EN EL  
RETIRO LATERAL NO PODRA TECHARSE.

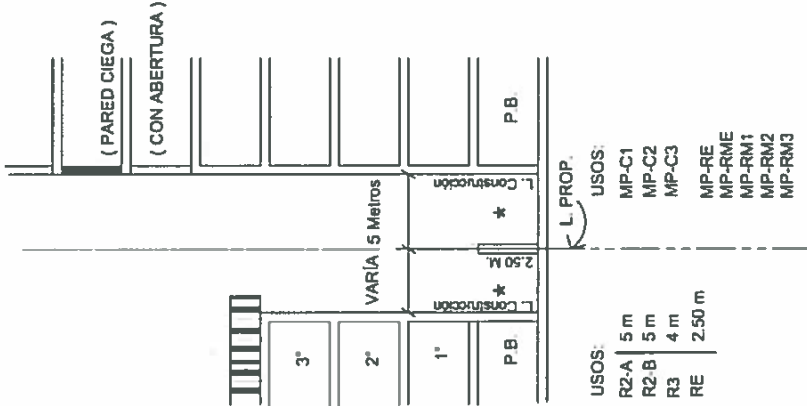
# ANEXO 1 - MP



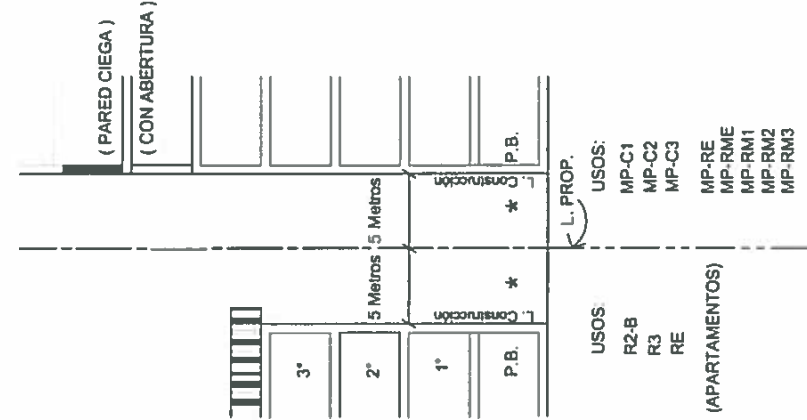
CASO N° 1



CASO N° 2



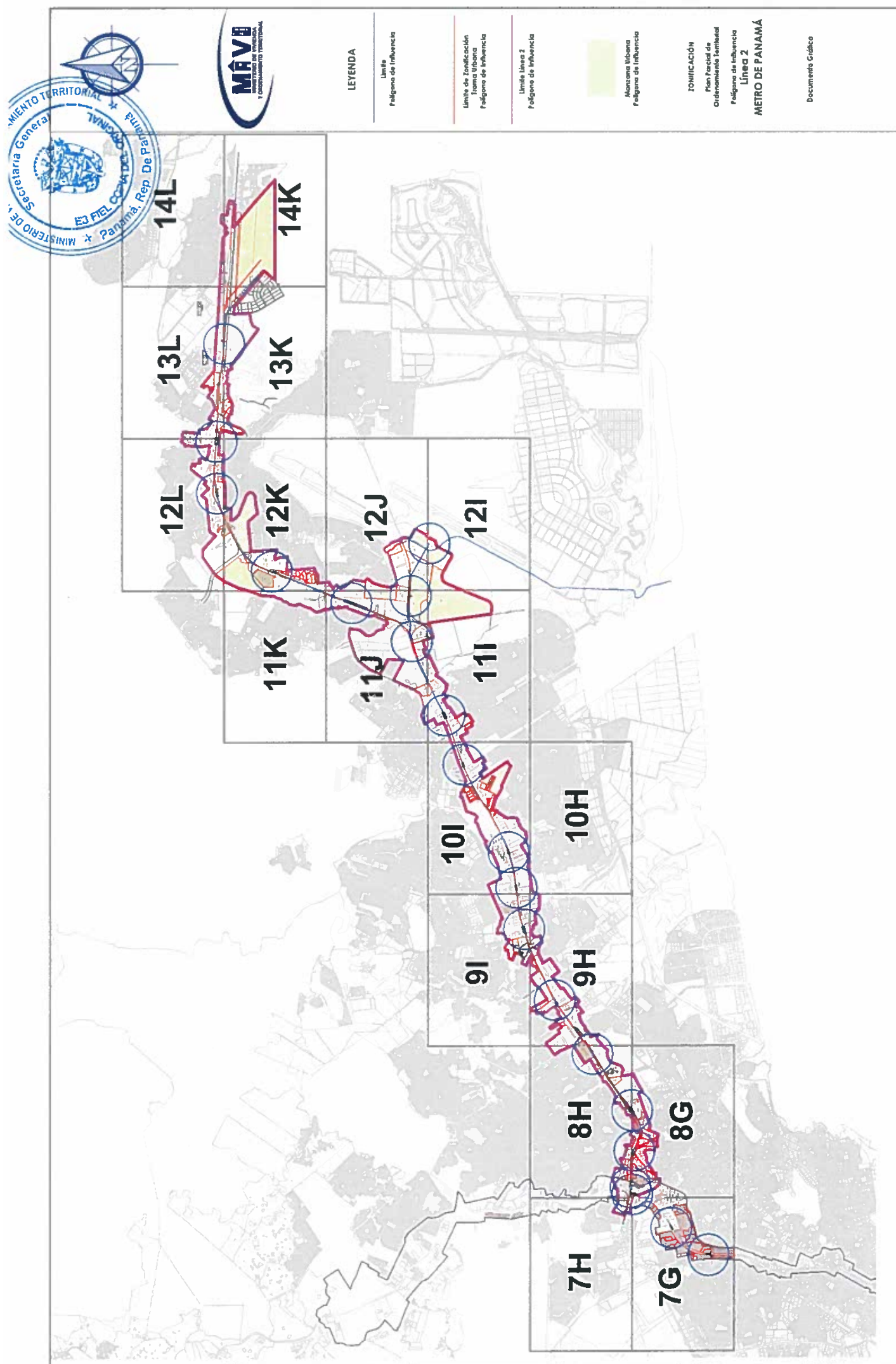
CASO N° 3

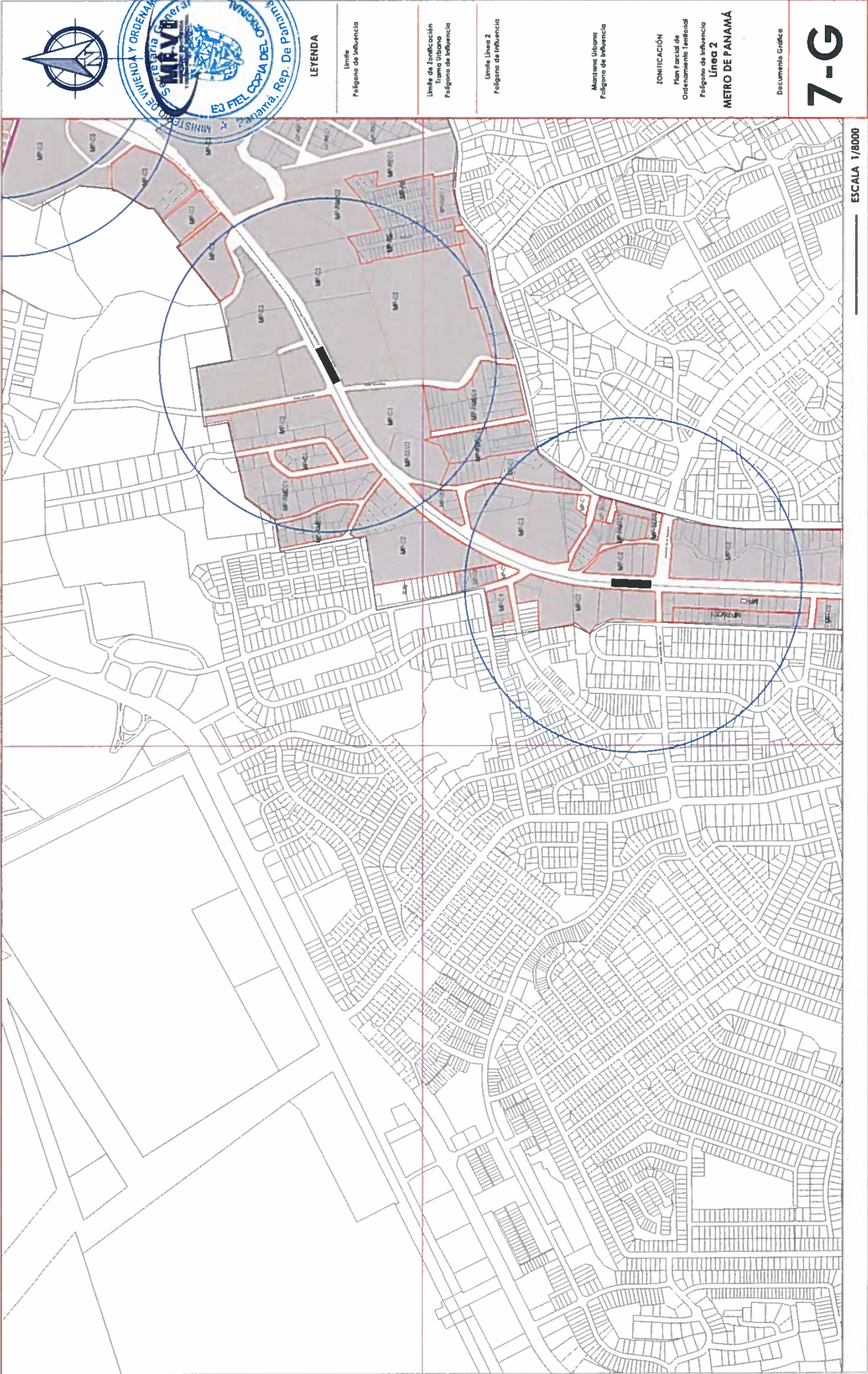


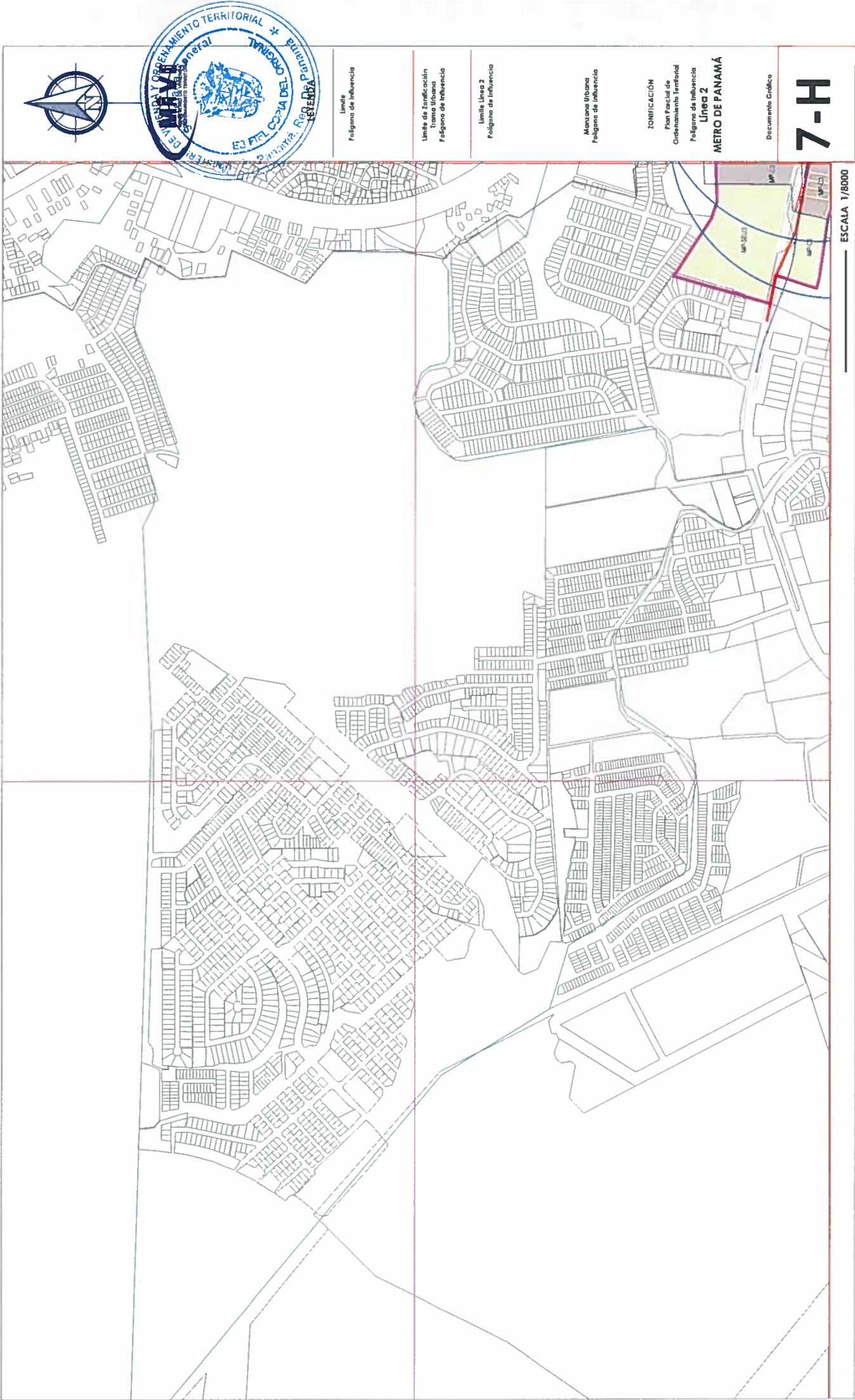
# Gráfico de Colindancia Posterior - MP

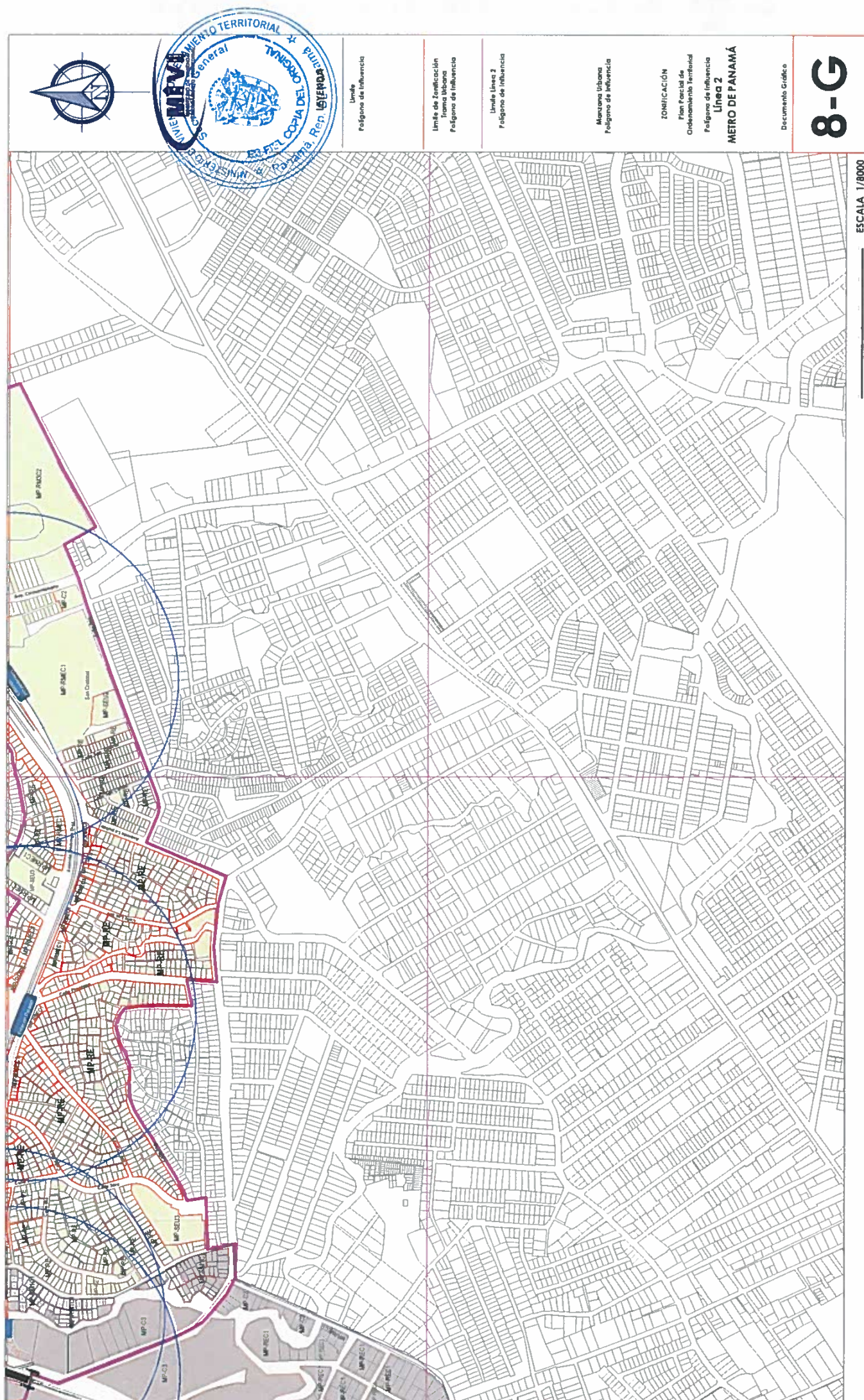
RETIROS POSTERIORES: SITUACIONES DE COLINDANCIA ENTRE USOS RESIDENCIALES DE BAJA Y MEDIANAS DENSIDADES (R1A, R1B, R2A, R2B, R3 Y RE) VS ALTAS DENSIDADES (MP-RE, MP-RME, MP-RM1, MP-RM2 Y MP-RM3) Y/O USOS COMERCIALES (MP-C1, MP-C2, MP-C3).

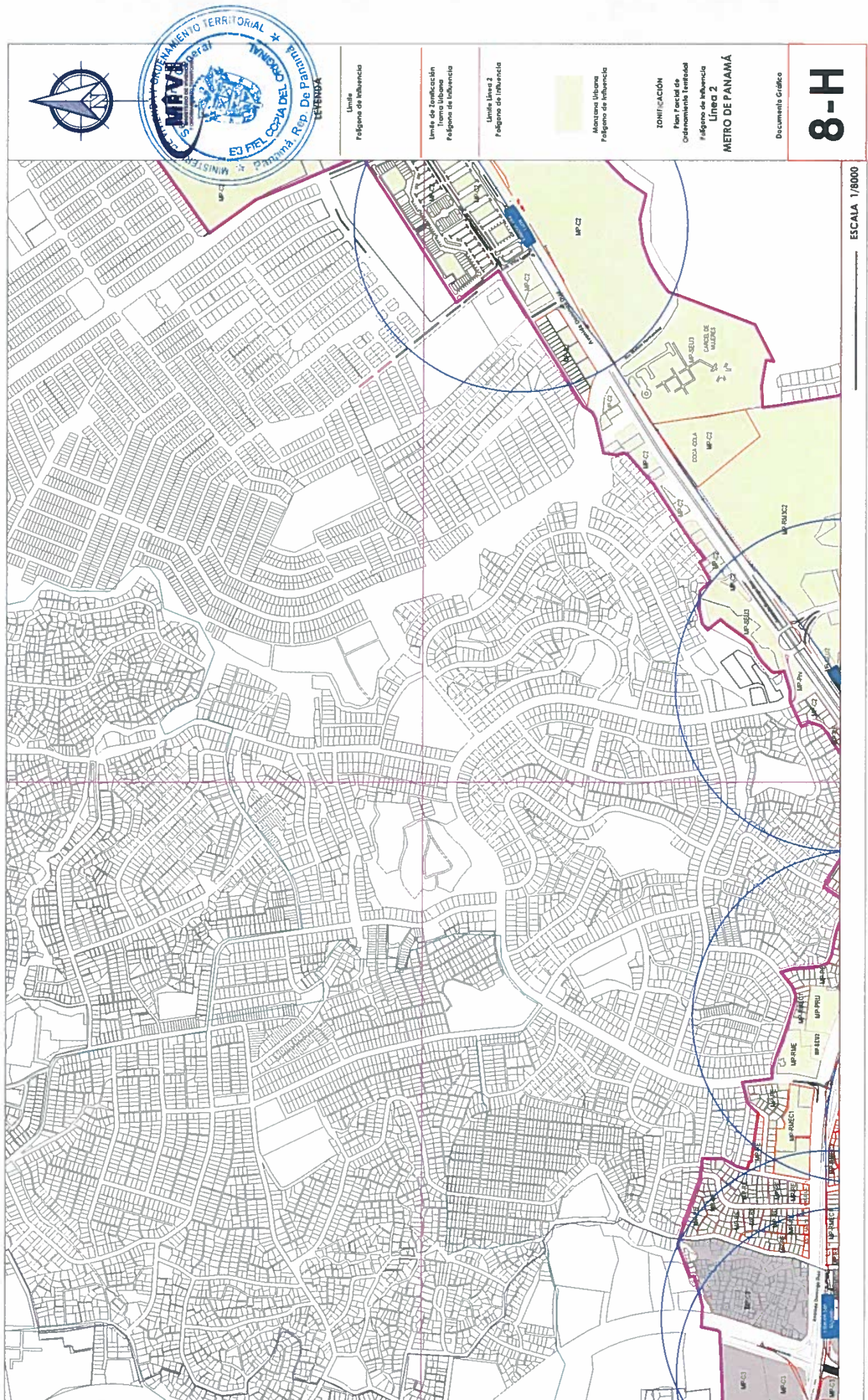
\* EL AREA UTILIZADA PARA ESTACIONAMIENTO EN EL RETIRO LATERAL NO PODRA TECHARSE.  
LA INCLINACIÓN MÍNIMA PERMITIDA SERÁ 10% DESDE LA LÍNEA DE PROPIEDAD HACIA EL INTERIOR DEL LOTE.

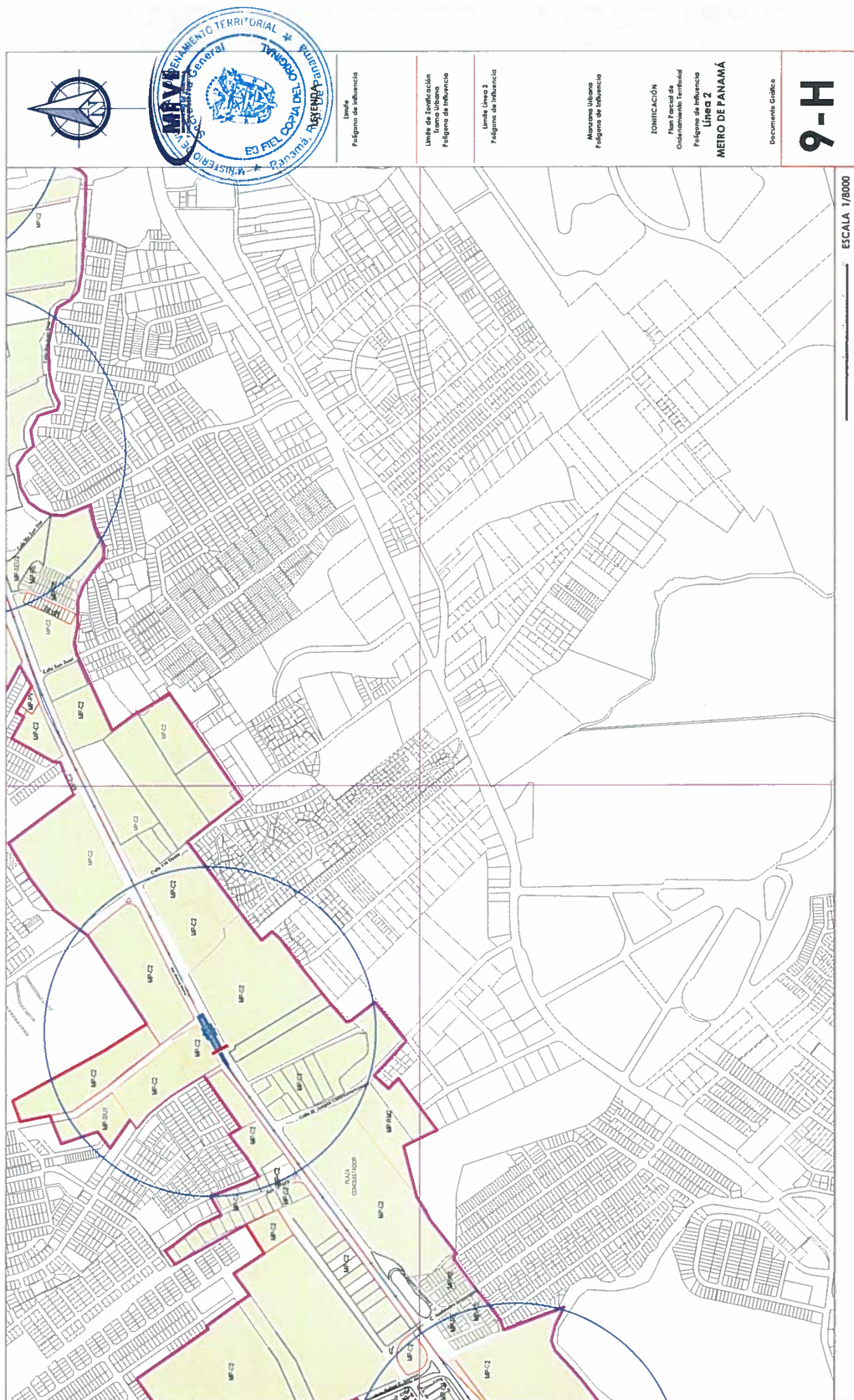


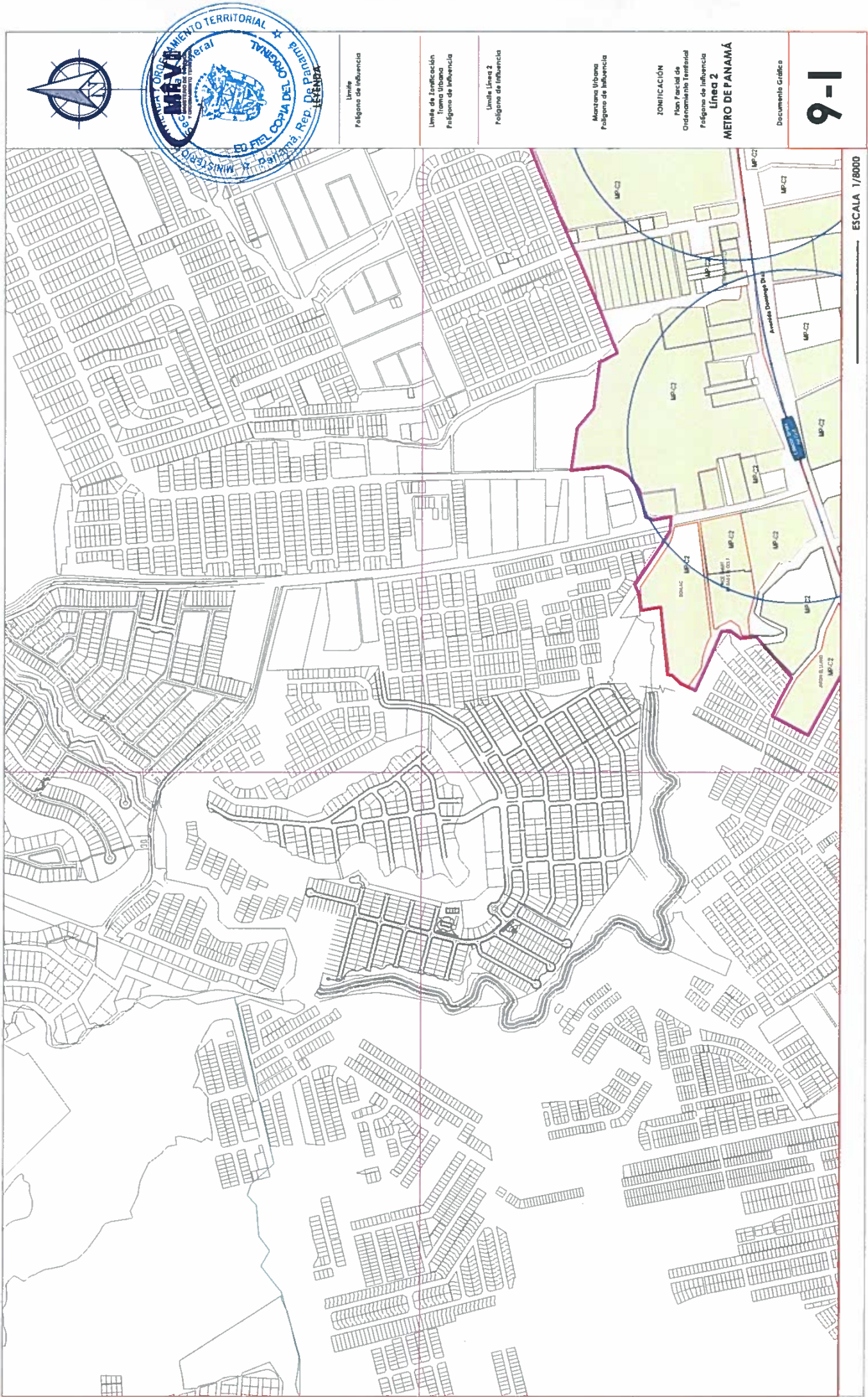




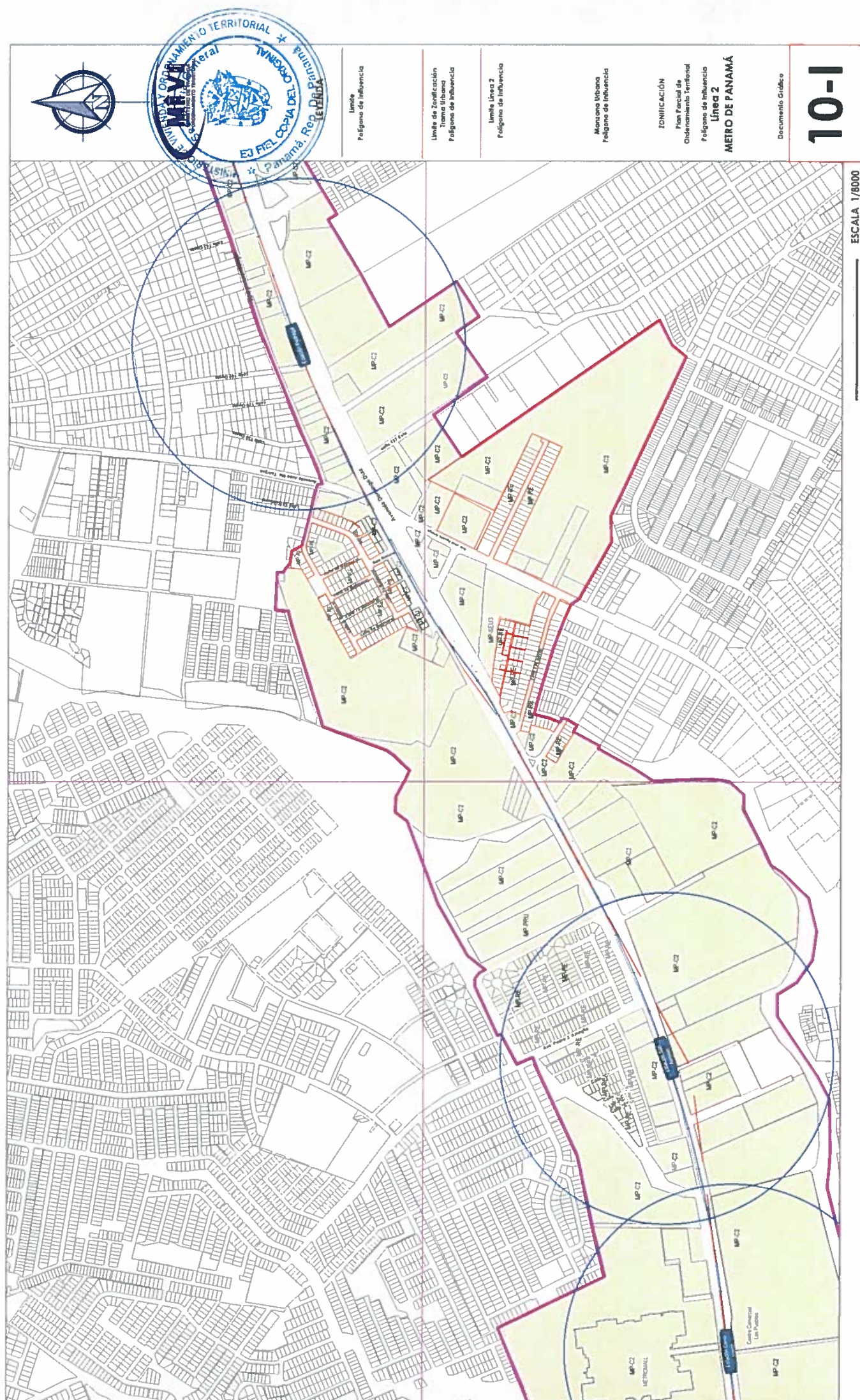


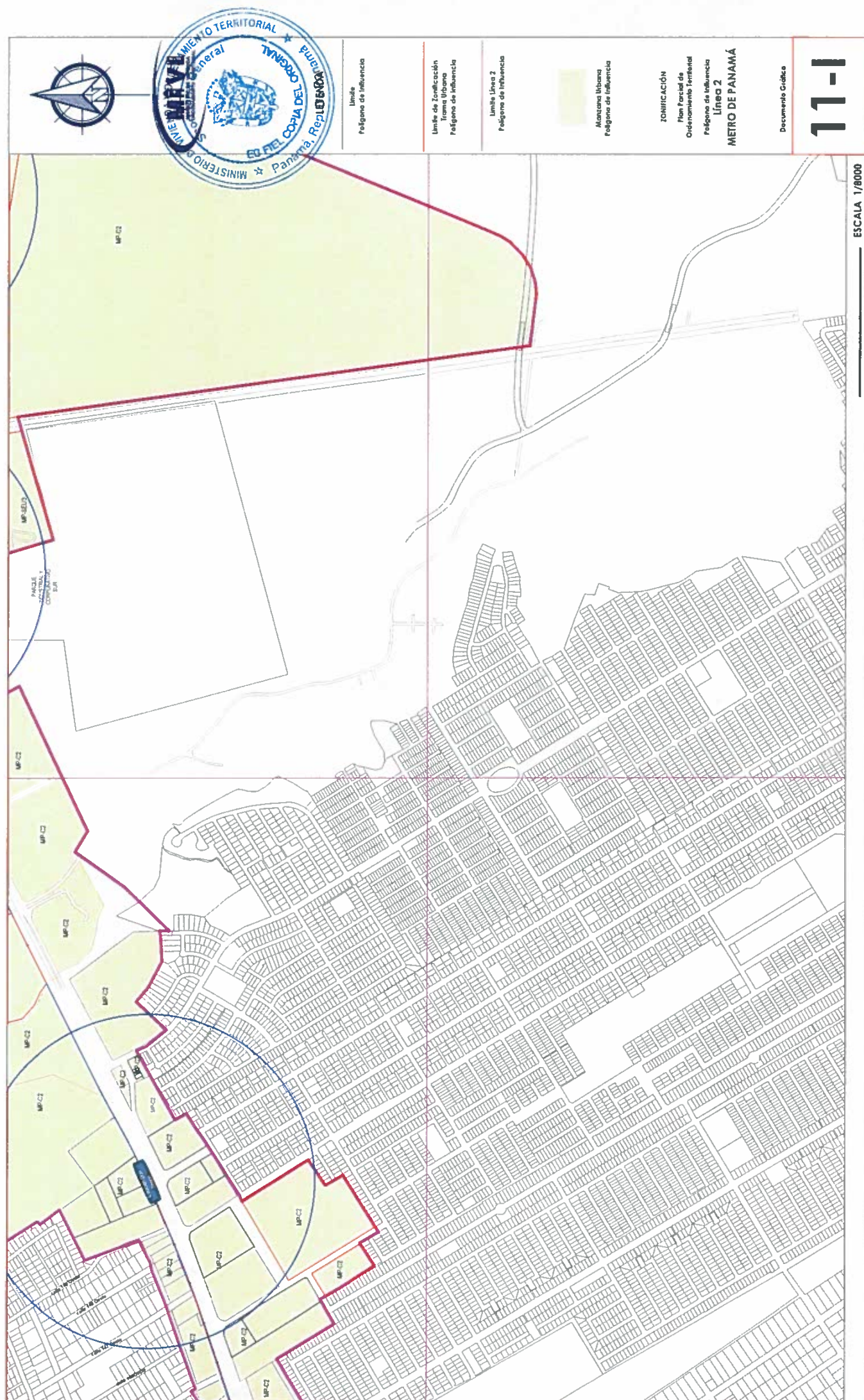


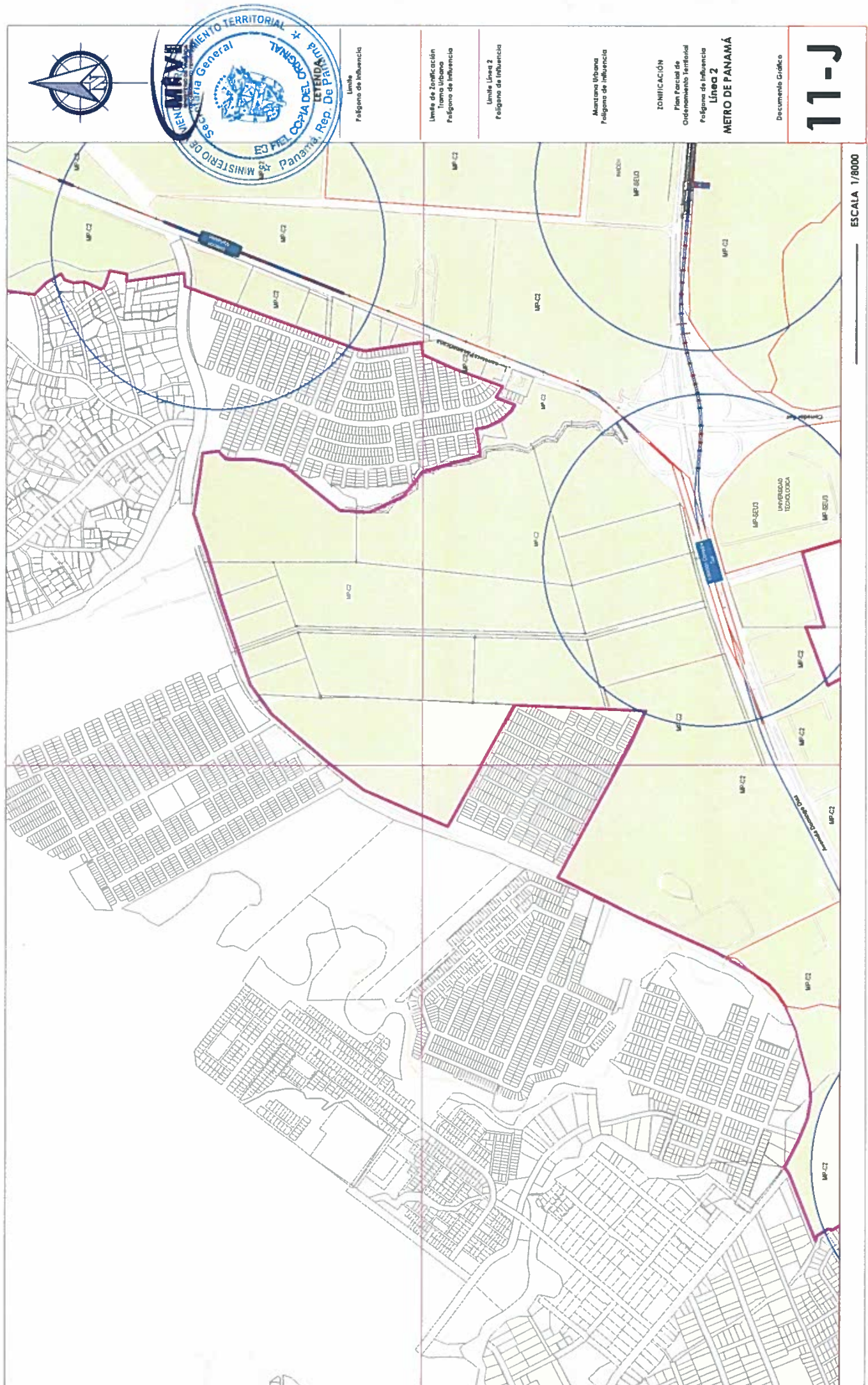


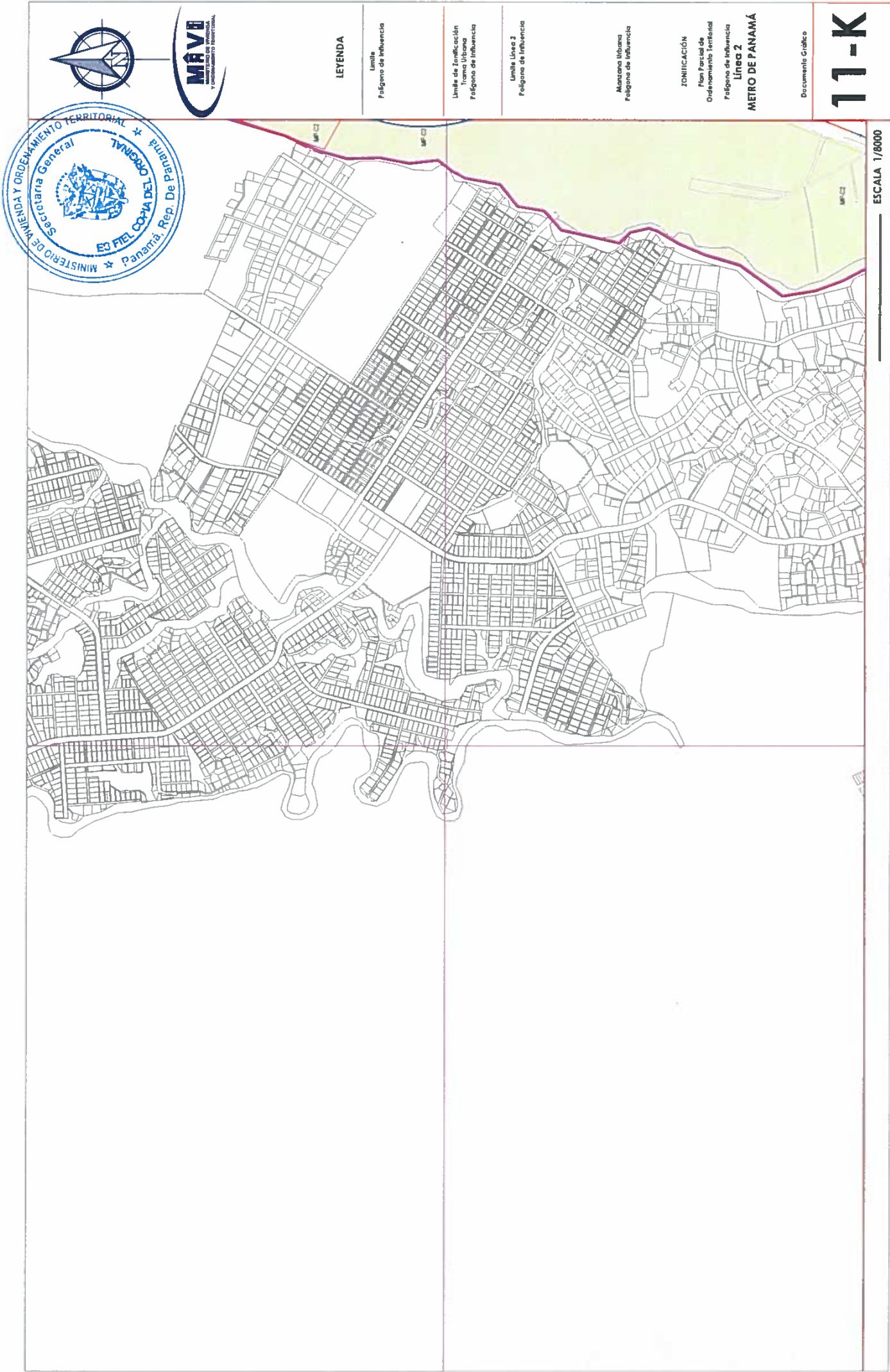














LEYENDA

Limite  
Poligono de influencia

Limite de Zonificación  
Tramo Urbana  
Poligono de influencia

Limite Línea 2  
Poligono de influencia



Manzana Urbana  
Poligono de influencia

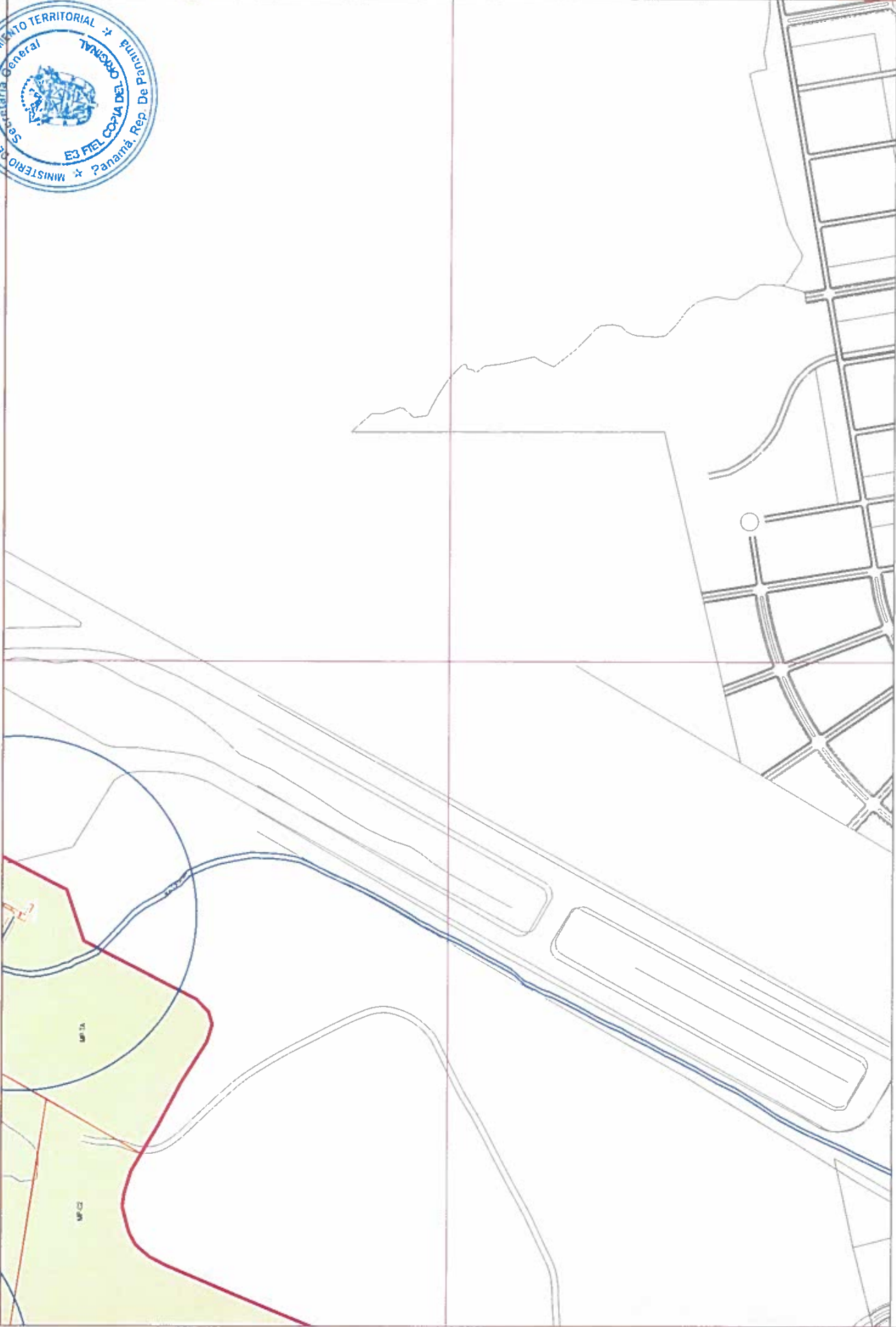
ZONIFICACIÓN  
Plan Parcial de  
Ordenamiento Territorial  
Poligono de influencia  
Línea 2

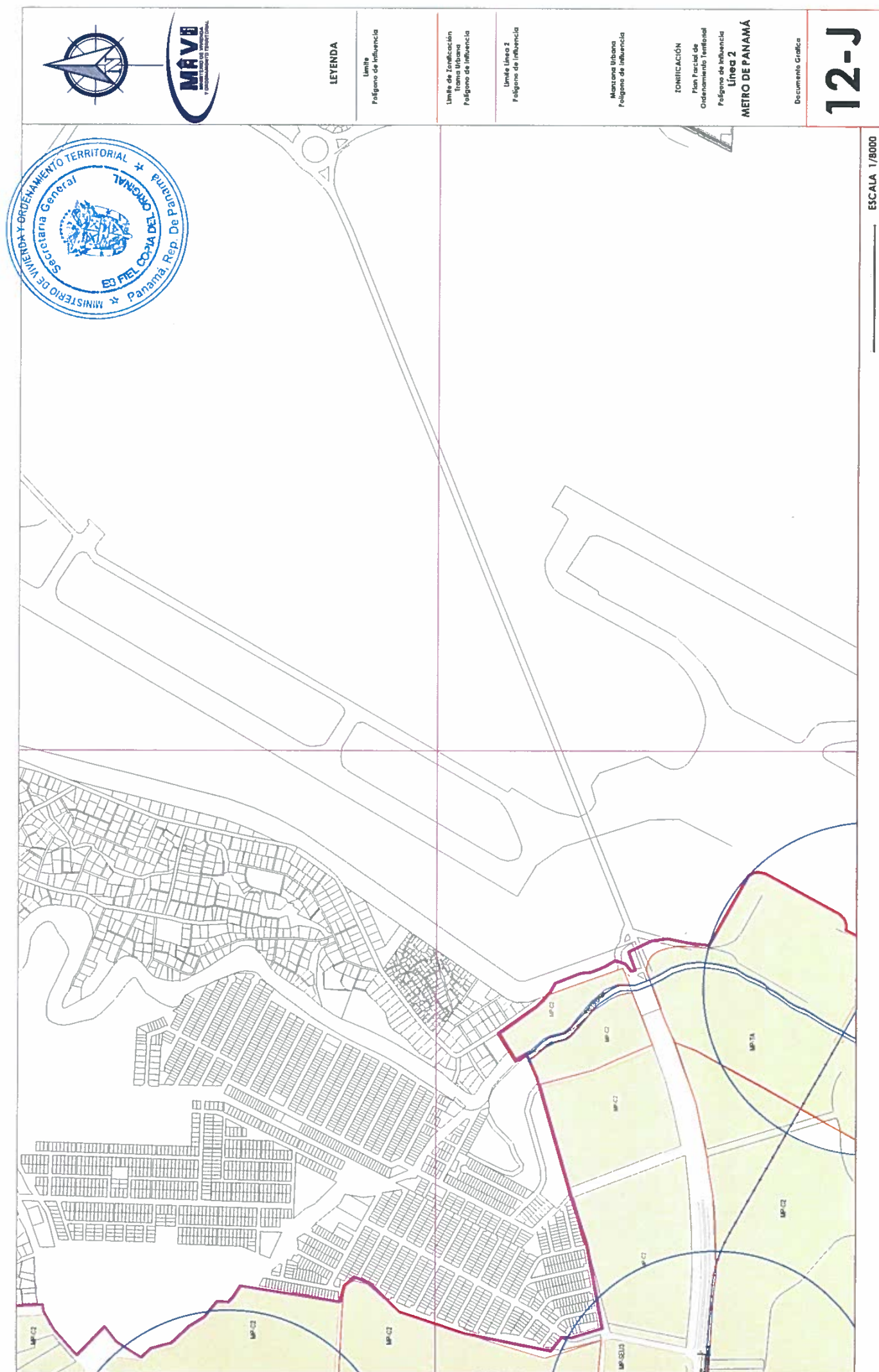
METRO DE PANAMÁ

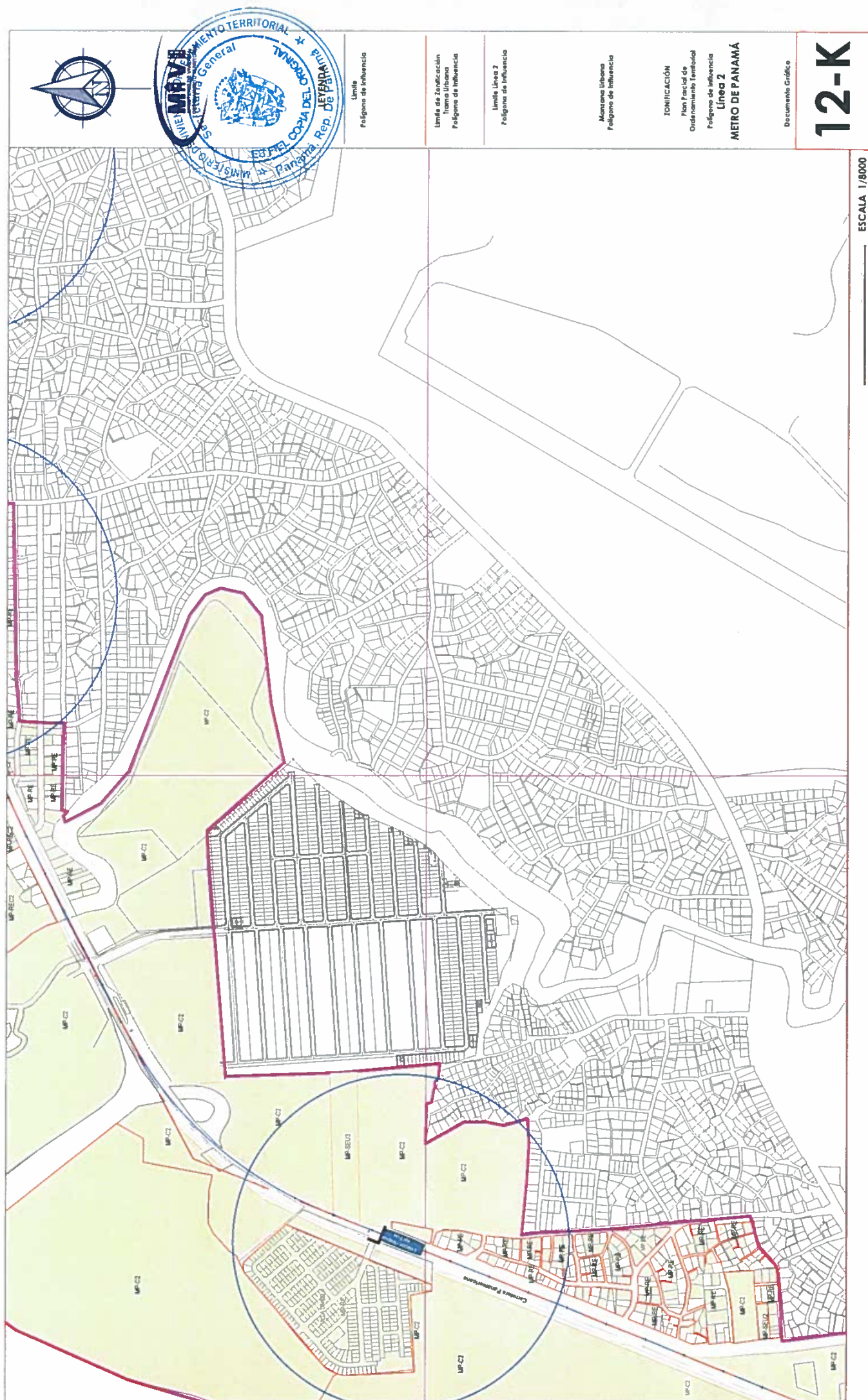
Documento Gráfico

12-1

ESCALA 1/8000









LEYENDA

Límite  
Polígono de Influencia

Límite de Zonificación  
Trama Urbana  
Polígono de Influencia

Límite Línea 2  
Polígono de Influencia

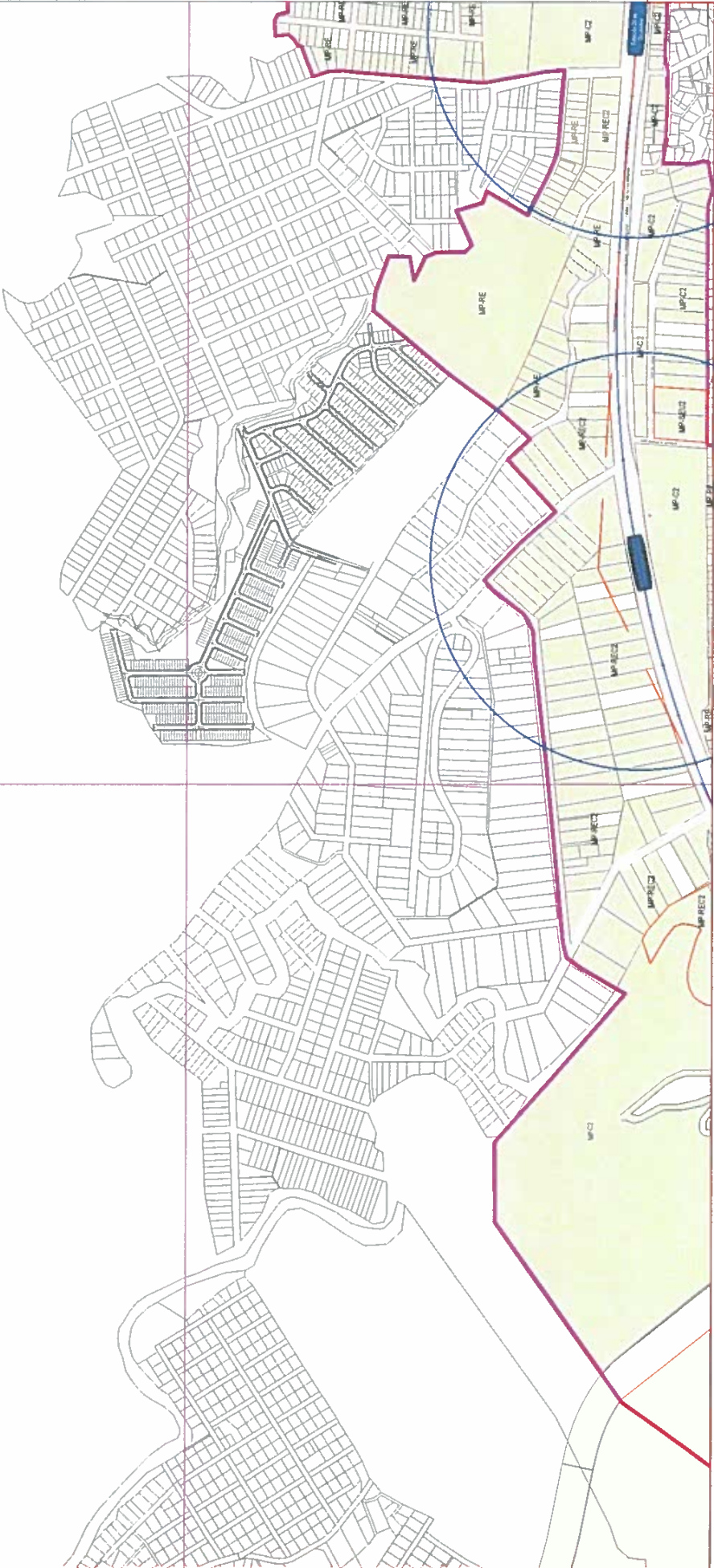
Manzana Urbana  
Polígono de Influencia

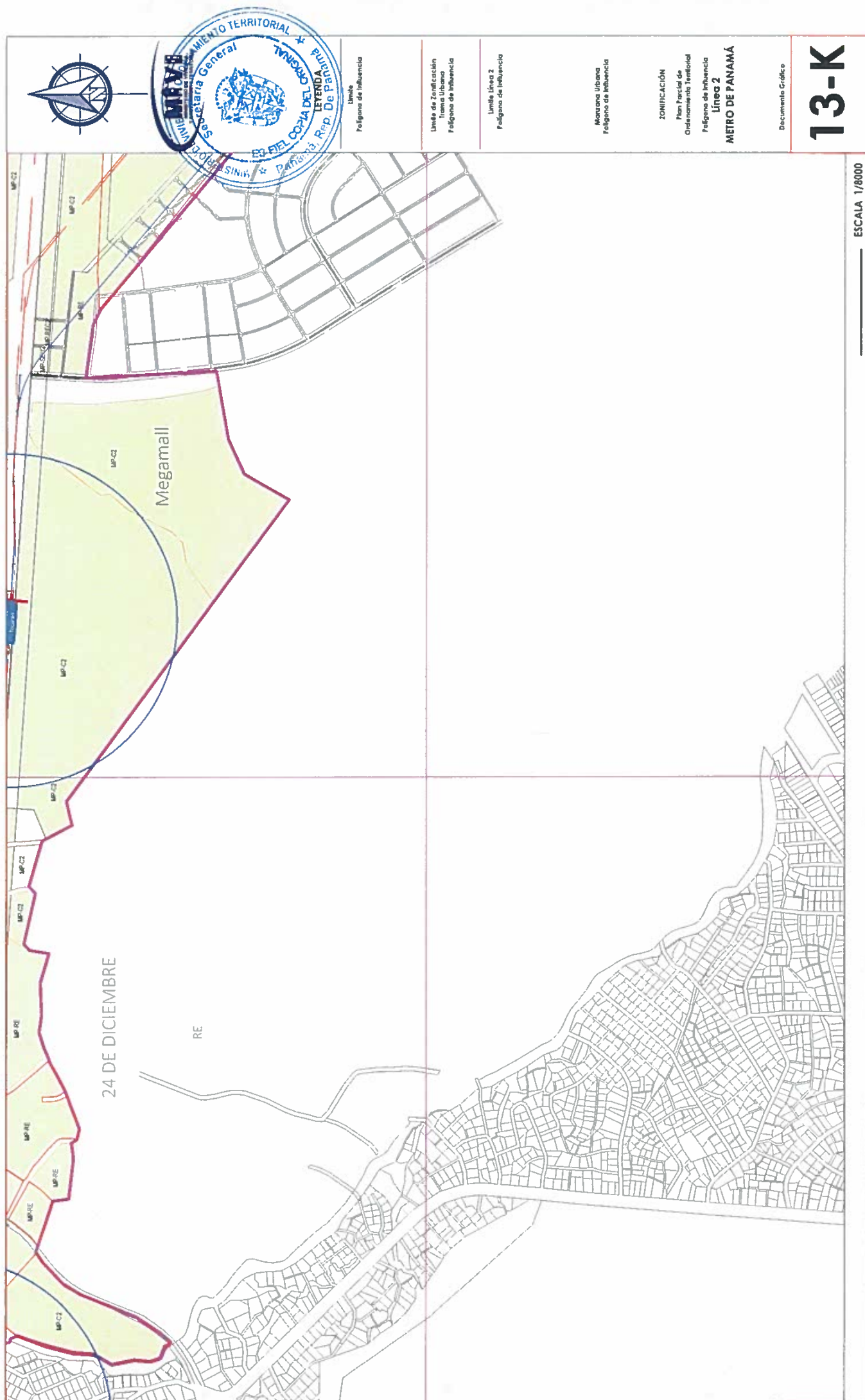
ZONIFICACIÓN  
Plan Facial de  
Ordenamiento Territorial  
Polígono de Influencia  
Línea 2  
METRO DE PANAMÁ

Documento Gráfico

12-L

ESCALA 1/8000







LEYENDA

Unidad  
Poligono de influencia

Unidad de Zonificación  
Trama Urbana  
Poligono de influencia

Unidad Línea 2  
Poligono de influencia

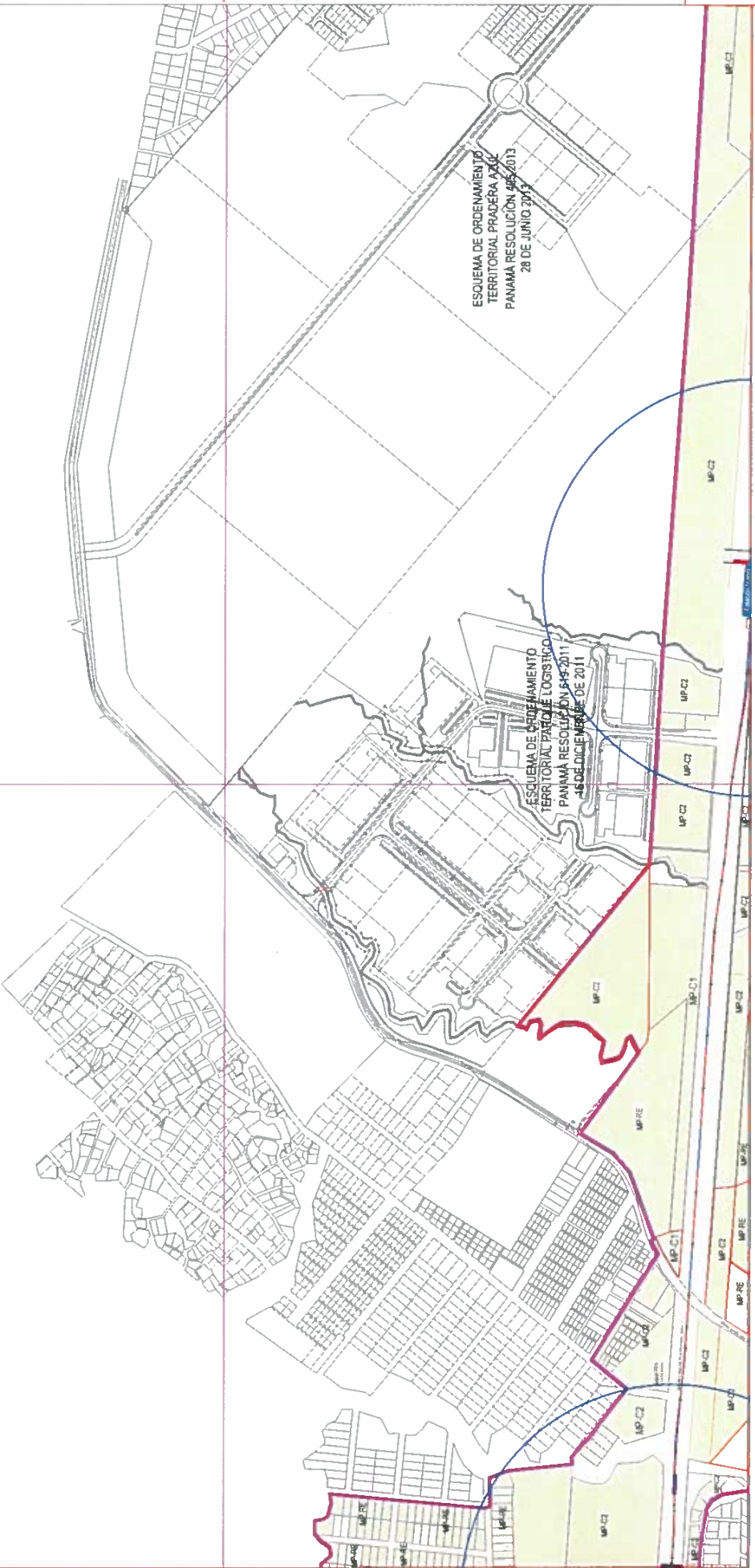
Manzana Urbana  
Poligono de influencia

TOPOGRAFÍA  
Plan Parcela de  
Ordenamiento Territorial  
Poligono de influencia  
Línea 2

METRO DE PANAMÁ

Documento Guía

13-L





LEYENDA

Límite  
Polígono de Influencia

Límite de Influencia  
Temática Urbana  
Polígono de Influencia

Límite Línea 2  
Polígono de Influencia

Manzana Urbana  
Polígono de Influencia

ZONIFICACIÓN  
Plan Ferial de  
Ordenamiento Territorial  
Polígono de Influencia  
**Línea 2**  
**MEIRO DE PANAMÁ**

Documento Gráfico

**14-K**

ESCALA 1/8000

