



CONSEJO MUNICIPAL DE PANAMA
Panamá, R. P.

ACUERDO N°61

De 30 de marzo de 2021

POR EL CUAL SE APRUEBA EL PRIMER PLAN LOCAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL (PLOT) DEL DISTRITO DE PANAMÁ.

EL CONSEJO MUNICIPAL DE PANAMÁ,
En uso de sus facultades legales y,

CONSIDERANDO:

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

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

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

Que el Consejo Municipal de Panamá, por medio del Acuerdo Municipal No.165 de 13 de noviembre de 2014, crea la Dirección de Planificación Urbana (DPU en lo sucesivo), modificando la estructura administrativa municipal. De esta manera, la DPU queda dentro del nivel operativo y ejecutor, cuyo objetivo es el de proponer y ejecutar políticas y acciones en materia de planificación y ordenamiento urbano;

Que los habitantes del distrito de Panamá solicitan un crecimiento ordenado, y que la ciudad requiere una intervención urgente, que ofrezca una alta calidad, garantizada por servicios urbanos adecuados; armonía de usos y actividades; conservación de recursos naturales; más abundancia de equipamientos y espacios públicos;

Que en junio de 2019 el consorcio IDOM SUMA COTRANS presenta la propuesta del Plan Local de Ordenamiento Territorial, luego de un proceso de Consulta y Exposición Pública, tal y como se establece en la Ley y su Reglamento, misma que se expuso de manera presencial y a través de medios digitales, producto de lo cual se recolectó y atendió un vasto número de observaciones a los trabajos;

Que unido al proceso de revisión que le establece el consejo, esta institución acoge dicha propuesta para continuar el proceso de revisión durante los años 2019-2021, durante el cual y se llevó a cabo un amplio proceso de revisión participativo en el PLOT, en los cuales se contó con la asistencia sostenida de representantes de la sociedad civil, gremios de ingeniería, construcción, arquitectura, empresa y academia, así como miembros de y representantes tanto del gobierno nacional como del municipal;

Que la Junta de Planificación Municipal participó en la revisión, elaboración y modificación en el proceso de elaboración del Plan, tal y como señala la Ley 6 de 2006;

Que, con fundamento en lo anteriormente expuesto,

ACUERDA:

ARTÍCULO ÚNICO: APROBAR el Primer Plan Local de Ordenamiento Territorial (PLOT) del distrito de Panamá con el tenor siguiente:

TÍTULO 1. GLOSARIO, OBJETO, ALCANCE Y VIGENCIA

Artículo 1. Glosario de términos

Alcorque: Agujero que se hace en un pavimento al pie de un árbol para permitir el riego y abono de este.

Altura de edificación: Se entiende por altura de edificación, la dimensión vertical del edificio. Su medición se efectúa de acuerdo con las reglas establecidas en la presente norma. Con carácter general, se expresa mediante número de pisos del edificio o bien en metros totales hasta la cara superior de la última losa.

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

Altura mínima de planta baja: La altura mínima permitida al interior de la edificación, medida en metros desde el nivel de piso acabado hasta el nivel inferior de losa del siguiente nivel. Será determinada en particular dentro de cada código específico.

Área social: Todo espacio abierto o cerrado destinado al esparcimiento y recreación de los residentes de una comunidad o edificación dada.

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

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

Certificación de Uso de Suelo: Es el certificado inicial que emite la DPU para cualquier lote a desarrollar localizado dentro del ámbito territorial de competencia del PLOT Distrital, presentado por una persona natural o jurídica, que comprueba que el lote a desarrollar está conforme a lo establecido en el Plan Local de Ordenamiento Territorial y de cualquier otra normativa vinculante integrada en el PLOT.

Centralidades: Son espacios multifuncionales de diferentes escalas, con un rol definido, que atraen personas y bienes en donde se producen intensos intercambios colectivos. Son lugares del territorio con una fuerte atracción de población, donde se llegan a aglutinar factores como accesibilidad, mezcla funcional, dotacional, intercambio económico de bienes, servicios, sociales y culturales.

Código distrital: es la herramienta universal, es decir, regula todo el suelo del distrito, y único, no pueden existir dos códigos diferentes en el mismo espacio, para la regulación de los usos del suelo a nivel local, y sirve para la determinación general de las actividades vocacionales, permitidas y prohibidas en el espacio, así como las condiciones de urbanización y construcción, siempre que las mismas se permitan, y la regulación de otras características de los usos y actividades.

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

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



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

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

Edificio de estacionamientos o estacionamientos públicos en edificación: Edificio de varios niveles con estacionamientos, los cuales están disponibles para el público en general de manera gratuita o por pago de tarifas.

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

Espacio comercial: Todo espacio cerrado destinado al almacenamiento, venta, compra o distribución de bienes y servicios, atención a público o actividades administrativas directamente relacionadas con la actividad comercial, incluyendo los accesos directos a los mismos.

Espacio libre de lote: Es aquella superficie de lote que permanece libre de ocupación por la edificación. Los espacios libres de lote no pueden ser edificados sobre cota cero. Cuando expresamente se señale, estos espacios pueden ser objeto de edificación debajo de la cota cero para estacionamiento.

Espacio público: se divide en zonas verdes (incluye parques, plazas y jardines) y aceras apegadas a las vialidades.

Espacio Público derivado de incentivos: para el caso de los incentivos, se trata de un parque o plaza pública equipada con arborización, mobiliario urbano (bancas, papeleras y luminarias). El espacio público debe estar integrado espacialmente a las aceras y estará a su mismo nivel. Su diseño forma parte del concepto del proyecto que presente el promotor y será ejecutado y mantenido por los propietarios del edificio.

Esquemas de Ordenamiento Territorial (EOT): es un esquema establecido en el marco legal, que fija las condiciones básicas de desarrollo urbano en suelo urbano y rural, la vialidad, servicios públicos y las normas urbanísticas para obras de parcelación, urbanización y edificación.

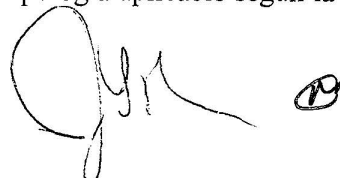
Franja Rururbana: Es la zona intermedia y transición entre el suelo netamente urbano y rural. Se caracteriza por ser un suelo heterogéneo, en el cual se articula con la clasificación del suelo y tiene como objetivo controlar el crecimiento de la huella urbana, proteger las zonas naturales, al igual que armonizar la mezcla de usos del suelo de manera compatible. La franja rururbana pretende controlar el crecimiento urbano con zonas de transición y amortiguamiento, para conservar la estructura ecológica principal y la protección del suelo rural productivo.

Frente de lote: Se denomina frente de lote al lado o lados del lote situados sobre la Línea de propiedad, que colinda con la(s) servidumbre(s) vial(es) o de los cuales se encuentra el acceso principal al lote.

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

Línea de construcción: El retiro desde la línea de propiedad frontal que el propietario de un lote debe guardar para su edificación, preestablecido por las entidades gubernamentales idóneas en función a las dimensiones de la(s) servidumbre(s) vial(es) que colinda(n) con el (los) frente(s) del lote.

Lote: Superficie de terreno definido por unos límites, registrado debidamente con número de finca y con propietario definido. Los lotes serán soporte de usos, instalaciones y edificación, en función de la clasificación de los usos de suelo y de la tipología aplicable según la zona

A handwritten signature in black ink, followed by a small circular stamp or mark.

en que se ubique; todo ello de acuerdo a las determinaciones realizadas por la presente normativa.

Matrices de regulación o compatibilidad: Son matrices de regulación de los usos o actividades para las diferentes clases del suelo, donde se define la compatibilidad de usos: (i) Vocacional: es el que se autoriza como uso principal para cada suelo. (ii) Permitido (aceptable): es aquel compatible o que está sometido a algún tipo de límite o excepción con respecto a los parámetros que regulan al uso principal. (iii) Prohibido: es aquel cuya implantación no es permitida.

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

Modelo Territorial Consensuado (MTC): Es una visualización del Distrito de Panamá a futuro (2030) y se alinea con los objetivos del Plan Estratégico Distrital (PED) y el Pacto Local. El Modelo Territorial Consensuado (MTC) parte de la disponibilidad de recursos financieros, humanos y tecnológicos, considerando un consenso ciudadano.

Ordenamiento Territorial: El ordenamiento territorial es un instrumento de planificación a través del cual se proyectan las políticas sociales, culturales, ambientales y económicas. Tiene que ser aplicado desde una perspectiva multidisciplinaria y transdisciplinaria en atención a que su objeto, el territorio, es multidimensional, complejo y dinámico.

Pacto Local. El Pacto Local Territorial (PLT) del Distrito de Panamá responde a una visión de Estado, que se articula con la Agenda 2030 y los objetivos de desarrollo sostenible de las Naciones Unidas y se expresa a través de políticas públicas, donde el sector público, el sector privado y la sociedad civil, construyen acuerdos para realizar programas y proyectos integrados e intersectoriales con base territorial y participativa. Se trata de un proceso que se construye ‘de abajo hacia arriba’, en el cual los diferentes actores que lo suscriben se comprometen a cumplir con los acuerdos generales contenidos en el mismo.

Plan parcial (PPOT): Instrumento de planificación detallado, cuyo objetivo principal es el ordenamiento, la creación, la defensa o el mejoramiento de algún sector particular de la ciudad, en especial las áreas de conservación histórica, monumental, arquitectónica o ambiental, las zonas de interés turístico o paisajístico, los asentamientos informales, las áreas de urbanización progresiva o cualquiera otra área cuyas condiciones específicas ameriten un tratamiento separado dentro del Plan Local de Ordenamiento Territorial.

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

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

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

Políticas Locales: Las Políticas Locales Territoriales (PLT) se refieren a los lineamientos políticos para la puesta en marcha y desarrollo del POT, y otros instrumentos de ordenamiento territorial que se puedan desarrollar en los próximos años de vigencia del POT en el Distrito de Panamá.

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

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

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

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

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

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

Sistema de información territorial (SIT): Es un sistema georreferenciado diseñado como un medio de captar, almacenar, analizar y desplegar grandes volúmenes de información geoespacial de distintas fuentes y escalas, con el fin de contribuir al Ordenamiento Territorial.

Sótano: Se denomina sótano a la planta o plantas cuyo techo se sitúa por debajo de la planta baja. Sin perjuicio, dadas las características topográficas, de las condiciones particulares que se establezcan en determinadas zonas.

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

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

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

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

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

Urbanismo: Disciplina aplicada a la planificación de la ciudades y al desarrollo urbano para garantizar la organización del medio, la vida del hombre y de las sociedades localizadas en el territorio.

Urbanización. Conjunto de obras para el trazado y acondicionamiento de un terreno, mediante la dotación de vías de comunicación, servicios públicos, equipamiento social, áreas de uso público y privado y lotes servidos aptos para construir en ellos.

Uso del suelo. Propósito específico, destino o actividad que se le da a la ocupación o empleo de un terreno.

Uso institucional: Toda actividad destinada a servicios de salud, educación, seguridad, administración y gestión pública, organismos internacionales, embajadas y servicios religiosos que contribuyan a brindar bienestar a la población, ya sean privados, estatales o municipales.

Vado: Parte de la acera o vereda que está rebajada al nivel de la calzada para facilitar el acceso de vehículos a los garajes o locales situados en la planta baja de los edificios, así como también a los peatones y ciclistas.

Vialidad: Comprende todas las vías de comunicación destinadas a facilitar el movimiento de las personas por calles, ciclovías, trayectos peatonales.

Vivienda o unidad residencial: Una unidad construida para ser habitada de manera permanente por un hogar, y que incluye como mínimo un baño completo (lavamanos, inodoro y ducha), una cocina completa y espacios para dormir y estar.

Vivienda adosada: Edificación formada por dos o más unidades de viviendas adosadas una al lado de la otra de forma horizontal.

Vivienda asequible: Una vivienda cuyo precio de venta o alquiler puede ser pagado por un hogar cuyo ingreso sea equivalente o menor de la media de ingreso familiar del distrito de Panamá.

Vivienda en apartamentos: Edificación formada por dos o más unidades de viviendas adosadas en forma vertical, una arriba de otra.

Vivienda Unifamiliar: Edificación formada por una vivienda individual, separada de otra por cualquiera de sus lados.

Zona Homogénea: Se entiende por zona homogénea la unidad territorial que tiene un origen histórico particular y similitudes en cuanto a sus características socioeconómicas, cohesión social, usos de suelo, tipologías edificatorias, malla urbana, condiciones naturales del terreno, alturas de la edificación y tamaños de lotes. Un contexto urbano claramente delimitado, donde existan bordes y barreras bien definidas, tales como vías principales, ríos y costas entre otros.

Zonas de Ordenamiento Territorial o Áreas Especiales de Actuación Urbanística: Son áreas que requieren de tratamiento y gestión especial o que se reservan para usos de interés público. De esta forma, estas zonas delimitadas en el Plan Local se regularán por instrumentos específicos normativos.

Zonas de Ordenamiento Territorial o Tratamiento Especial: Son áreas que requieren de tratamiento y gestión especial o que se reservan para usos de interés público. De esta forma, estas zonas delimitadas en el Plan Local se regularán por instrumentos específicos normativos.

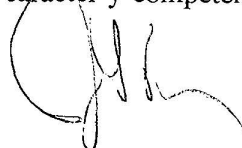
Zonificación. División territorial del distrito, con el fin de regular los usos del suelo por áreas de uso. *Zonificación primaria*: La zonificación primaria o clasificación, es la primera división del suelo en zonas o sectores, respetando las zonificaciones de los espacios gestionados por organismos de carácter nacional, y clasifica el suelo urbano, urbanizable, de protección, rural y bajo riesgos naturales. *Zonificación secundaria*: La zonificación secundaria o calificación, consiste en la subdivisión de las zonas identificadas en la clasificación, en categorías de uso y subcategorías de intensidad del uso.

Artículo 2. Objeto

El objeto es el ordenamiento territorial del Distrito, mediante la ejecución y gestión del PLOT, con el fin de mejorar el desarrollo sostenible del distrito, y brindar calidad de vida a los residentes, trabajadores y visitantes, garantizada por servicios urbanos adecuados; armonía de usos y actividades; conservación de recursos naturales; y abundancia de equipamientos y espacios públicos.

Artículo 3. Alcance

El PLOT, sus anexos, incluyendo las normas que lo contempla, son de obligatoria aplicación en la jurisdicción del distrito de Panamá y es subrogatorio de todas las normas urbanísticas anteriores, referente a zonificación, urbanización y otras disposiciones que establezcan medidas sobre el territorio del distrito de Panamá, aprobadas por el Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial (MIVIOT), el MUPA u otra entidad gubernamental, en que se hayan definido usos de suelo. Las disposiciones del presente acuerdo prevalecerán sobre cualquiera otra que verse sobre la materia en el Distrito, salvo las excepciones que se establecen en esta norma, así como las normas de carácter y competencia nacional que no



sean competencia del MUPA. En consecuencia, se entenderán derogadas las disposiciones de otras normas que fueren contrarias a las del presente acuerdo, toda vez su promulgación en Gaceta Oficial.

Se mantiene la vigencia del plano de zonificación de los usos de suelo y las normas de desarrollo urbano de las áreas listadas a continuación, las cuales fueron aprobadas por el Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial (MIVIOT), a través de planes parciales o resoluciones, como respuesta a las disposiciones de la Ley 9 de 1973 y la Ley 6 de 2006 de Ordenamiento Territorial, hasta tanto no sean revisadas y modificadas por el MUPA a saber:

- Las de Competencia Nacional (Ley 21 de 1997 y otras);
- Los Conjuntos Monumentales: Casco Antiguo y Panamá Viejo;
- Los sectores: La Cresta, Costa del Este, Santa María y El Carmen;
- Los Polígonos de Influencia del Sistema Metro de Panamá.

Artículo 4. Ámbito de aplicación

La presente normativa es aplicable al territorio definido como Distrito de Panamá, considerando como tal no solamente el suelo, sino también el espacio aéreo ocupado por la volumetría de los edificios, y comprende el área urbana, rural, ambiental, la franja marino-costera, la franja de baja mar y el territorio insular existente (incluidas las áreas de relleno conocidas como las “islas”).

Artículo 5. Naturaleza

El PLOT es el instrumento de ordenamiento integral del distrito y, a tal efecto, define los elementos básicos de la estructura general y orgánica del territorio y clasifica y califica el suelo con el fin de regular sus usos, los patrones de edificación y todas las actuaciones vinculadas que se determinan en el presente texto.

Artículo 6. Finalidad y Principios Rectores

La finalidad del PLOT radica en hacer del Distrito un territorio sostenible, y que ofrezca una alta calidad de vida. Para ello, promueve el cumplimiento de ciertos principios rectores, siendo estos: (i) **Sostenibilidad:** Implementar los modelos de desarrollo sostenible, que favorezcan y aseguren los servicios ambientales, y garanticen el respeto al ambiente. Estos, a su vez, deben responder al carácter ambiental del desarrollo en el marco de la Agenda 2030, correspondiéndose con un esquema para la gobernanza del MUPA. (ii) **Prevención y resiliencia:** Asegurar políticas y estrategias de reducción de riesgos ante desastres naturales, especialmente para la protección de la población y la infraestructura de servicios más vulnerables. (iii) **Accesibilidad y movilidad:** Dar prioridad a un modelo de accesibilidad y movilidad integral, universal y sostenible de transporte público, e infraestructuras que integre las áreas más densamente pobladas con el sistema de espacios públicos e infraestructuras para servicios públicos y privados. (iv) **Cumplimiento de la normativa:** Asegurar que se materialicen revisiones periódicas de ejecución y cumplimiento del Plan. (v) **Promover la Calidad de Vida:** Proteger y recuperar espacios públicos para usos comunes, sociales y de convivencia, permitiendo mejorar la organización del tiempo de las actividades ciudadanas, reduciendo el tiempo empleado en los desplazamientos, atendiendo las necesidades básicas en equidad de condiciones, así como procurando una vida digna para todos. (vi) **Dinamismo Económico:** Favorecer un desarrollo económico y social, que se expresa en un proyecto de ciudad de carácter compacto, diverso y equilibrado. Fomentar y procurar el dinamismo económico con responsabilidad social empresarial y el apoyo a la microempresa, así como al emprendimiento individual e innovador, para que genere trabajo decente y articulaciones en la economía local, nacional e internacional. (vii) **Articulación y consenso:** Construir, entre todos los actores, la colaboración y acción conjunta, considerando de forma pactada las necesidades de los integrantes del distrito, fomentando la participación ciudadana. Articular las distintas administraciones con responsabilidad sobre el territorio del distrito, coordinando los esfuerzos entre todas ellas. (viii) **Autonomía Municipal:** Para cumplir con los objetivos, acuerdos y los actos que derivan de la implementación del PLOT, el gobierno local gozará de las condiciones y garantías para ejercer las competencias municipales que la leyes le otorgan, sin la intervención de otras instancias de gobierno, salvo aquéllas que se establezcan debido a los niveles de coordinación, cooperación y colaboración. (ix) **Participación ciudadana:** Lograr un proceso sostenido de involucramiento de la ciudadanía, a través de



los procesos de consulta para la implementación de todos los programas, proyectos y planes del distrito.

Artículo 7. Vigencia

El PLOT entra en vigencia una vez sea aprobado por el Concejo Municipal, y comprende un horizonte de planificación de diez (10) años considerando el artículo No 6 del Decreto Ejecutivo No. 23 del 16 de mayo de 2007, y a partir de su aprobación, podrá ser revisado periódicamente, por las autoridades competentes, para verificar si requiere alguna actualización y /o ampliación técnica a la norma.

En cualquiera de los casos, su vigencia permanecerá hasta que se genere otra normativa igual que lo supla y/o modifique. según lo determine la Autoridad Urbanística Local mediante Acuerdo Municipal, debidamente motivado y sustentado mediante un informe técnico elaborado por la Dirección de Planificación Urbana y avalado por la Junta de Planificación Municipal.

Para los planes parciales la temporalidad se establecerá de acuerdo con el propósito y alcance de estos y de las necesidades del municipio según lo establece artículo No 6 del Decreto Ejecutivo No. 23 del 16 de mayo de 2007.

Artículo 8. Vinculación

La Normativa es vinculante para las Administraciones Públicas y para los particulares, los cuales están obligados a su cumplimiento, sin perjuicio de la prevalencia, en su caso, de los instrumentos que sean jerárquicamente superiores por disposición legal o la normativa sectorial aplicable.

Artículo 9. Interpretación

La interpretación de todas las componentes del PLOT y sus Anexos corresponde al MUPA en el ejercicio de sus competencias territoriales y urbanísticas. Las Normas se interpretarán atendiendo a su contenido y con sujeción a los objetivos y finalidades expresados en el documento y sus anexos.

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

Toda interpretación que suscite dudas razonables requerirá un informe técnico-jurídico sobre el tema, en el que consten las posibles alternativas de interpretación, definiendo el MUPA, sobre cuál es la correcta, e incorporándose en lo sucesivo como instrucción o ampliación técnica a la Norma. La DPU será la responsable de elaborar el informe técnico con el apoyo de la Dirección de Asesoría Legal, en caso necesario, y este será validado a través de la Junta de Planificación.

Artículo 10. Contenido

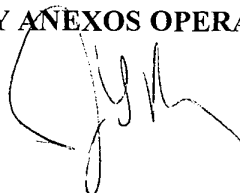
La presente norma contiene 7 títulos, 19 capítulos y 91 artículos. Se consideran los siguientes títulos: Título 1. Objeto, Alcance y Vigencia, Título 2. El Código Distrital y su Reglamentación, Título 3. Zonificación y Normas Particulares, Título 4. Áreas Patrimoniales y Conservación Arqueológica, Título 5. Condiciones Especiales de los Equipamientos, Vías y Espacios Públicos, Título 6. Normas de Gestión e Intervención Administrativa y Título 7. Disposiciones Finales.

Artículo 11. Documentación

El Plan Local de Ordenamiento Territorial tiene por objetivo la formulación del instrumento normativo. Este instrumento regula los usos del suelo, el espacio público y los equipamientos, entre otros. (*Artículo 14. Ley 6 de 2006 establece que el ordenamiento del desarrollo urbano*). Forman parte integral los anexos documentales que formaron parte para establecer los criterios técnicos utilizados en la elaboración de esta propuesta de Plan Local de Ordenamiento Territorial, los cuales se detallan a continuación:

ANEXOS

ANEXOS DOCUMENTALES Y ANEXOS OPERATIVOS



ANEXOS DOCUMENTALES

ANEXO 1	PLAN ESTRATÉGICO DISTRITAL (PED) RESUMEN EJECUTIVO	
• ANEXO 1	PLAN ESTRATÉGICO DISTRITAL	TOMO 1
• ANEXO 1	PLAN ESTRATÉGICO DISTRITAL	TOMO 1_Anexos
• ANEXO 1	PLAN ESTRATÉGICO DISTRITAL	TOMO 2
• ANEXO 1	PLAN ESTRATÉGICO DISTRITAL	TOMO 2_Anexos
• ANEXO 1	PLAN ESTRATÉGICO DISTRITAL	TOMO 3
• ANEXO 1	PLAN ESTRATÉGICO DISTRITAL	TOMO 4 – SIT
• ANEXO 1	PLAN ESTRATÉGICO DISTRITAL	TOMO 4_Anexos
ANEXO 2	MODELO TERRITORIAL CONSENSUADO (MTC) RESUMEN EJECUTIVO	
• ANEXO 2	MODELO TERRITORIAL CONSENSUADO (MTC)	TOMO 1
• ANEXO 2	MODELO TERRITORIAL CONSENSUADO (MTC)	TOMO 1_Anexos
• ANEXO 2	MODELO TERRITORIAL CONSENSUADO (MTC)	TOMO 2
• ANEXO 2	MODELO TERRITORIAL CONSENSUADO (MTC)	TOMO 2_Anexos
• ANEXO 2	MODELO TERRITORIAL CONSENSUADO (MTC)	TOMO 3
• ANEXO 2	MODELO TERRITORIAL CONSENSUADO (MTC)	TOMO 3_Anexos
• ANEXO 2	MODELO TERRITORIAL CONSENSUADO (MTC)	TOMO 4
• ANEXO 2	MODELO TERRITORIAL CONSENSUADO (MTC)	TOMO 4_Anexos
ANEXO 3	PLAN LOCAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL DISTRITO DE PANAMÁ (PLOT) RESUMEN EJECUTIVO	
• ANEXO 3	PLAN LOCAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL (PLOT)	TOMO 1
• ANEXO 3	PLAN LOCAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL (PLOT)	TOMO 1_Anexos
• ANEXO 3	PLAN LOCAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL (PLOT)	TOMO 2
• ANEXO 3	PLAN LOCAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL (PLOT)	TOMO 3
• ANEXO 3	PLAN LOCAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL (PLOT)	TOMO 4
• ANEXO 3	PLAN LOCAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL (PLOT)	TOMO 5

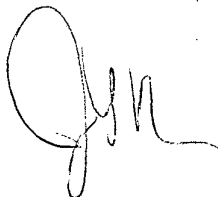
ANEXOS OPERATIVOS (PLOT)


- ANEXO 4.** Fichas Normativas del Suelo Urbano;
- ANEXO 5.** Matriz de Regulación de Usos del Suelo Urbanizable, de Protección y Rural;
- ANEXO 6.** Documento Gráfico de Zonificación;
- ANEXO 7.** Documento Consultivo de las Áreas Bajo Riesgos Naturales.

Artículo 12: Plan de Ordenamiento Territorial PLOT (Anexo 3)

El Plan Local de Ordenamiento Territorial tiene por objetivo la formulación del instrumento normativo que da forma al MTC. Este instrumento regula los usos, el espacio público y los equipamientos. También se formula la propuesta del modelo de gestión del Plan, se definen propuestas de proyectos derivados del PED, y el Programa de Inversiones de las acciones previstas, así como la definición del tiempo de las acciones que las entidades públicas y privadas que pudieran realizar.

Los contenidos del Anexo 3 son los siguientes: (i) Zonificación primaria: clasificación del suelo. (ii) Zonificación secundaria: la calificación del suelo. (iii) Zonas de tratamiento





especial (ZOT). (iv) Código distrital. (v) Programa de inversiones. (vi) Sistema de información territorial (SIT).

Programa de Inversión

El Programa de Inversiones tiene como objetivo el desarrollo de los instrumentos, a partir de los siete ejes estratégicos identificados dentro del PED, mismos que se aterrizan a través de 25 líneas estratégicas, 41 programas para la implementación de dichas líneas, la identificación de 133 proyectos estratégicos y, finalmente, un conjunto de 15 estudios técnicos de proyectos estratégicos, todo esto a manera de propuesta.

Programa de vivienda asequible

El programa de vivienda asequible tiene como objetivo ofrecer servicios de gestión y acompañamiento para mejorar la vivienda de los habitantes con menores ingresos y grupos vulnerables, contribuyendo a un crecimiento ordenado en el territorio y garantizando el desarrollo de nueva vivienda digna.

El Programa persigue tres objetivos específicos que son el contribuir al acceso de vivienda adecuada, al mejoramiento del entorno y controlar los desarrollos de vivienda informal y la enajenación del espacio.

Se establecerán lineamientos generales para programas de vivienda asequible con las instituciones regentes en la materia y con la participación del MUPA, a través de la DPU, el cual velará porque prime el bien común sobre el particular, por tanto, será fundamental generar espacios comunales y públicos que aporten en el desarrollo de actividades culturales, educativos, de salud entre otras.

TÍTULO 2. EL CÓDIGO DISTRITAL Y SU REGLAMENTACIÓN

CAPÍTULO 1. OBJETO Y ZONIFICACIÓN

Artículo 13. Objeto

Es la herramienta universal, es decir, regula todo el suelo del distrito, y único, no pueden existir dos códigos diferentes en el mismo espacio, para la regulación de los usos del suelo, y sirve para la determinación de las actividades vocacionales, permitidas y prohibidas, así como las condiciones de urbanización y construcción, siempre que las mismas se permitan, y la regulación de otras características de los usos y actividades en el territorio.

Artículo 14. Zonas Homogéneas (ZH)

Para el estudio y análisis del Distrito, se divide el territorio, en Zonas Homogéneas (ZH); partiendo de la división política basada en corregimientos, se establecen unidades territoriales de similares características, que se definen por los siguientes criterios: zonas de protección, grado de construcción, uso de la edificación, nivel socioeconómico, entre otros.

En el PED se delimitan 12 Zonas Homogéneas (ZH): ZH01: San Felipe, El Chorrillo, Santa Ana, Calidonia, Curundú. ZH02: Betania, San Francisco y Bella Vista. ZH03: Parque Lefevre, Pueblo Nuevo y Río Abajo. ZH04: Juan Díaz. ZH05: Pedregal, Las Cumbres y Ernesto Córdoba. ZH06: Ancón. ZH07: Tocumen y Las Mañanitas. ZH08: 24 de Diciembre. ZH09: Chilibre y Alcalde Díaz. ZH10: Pacora, San Martín y Las Garzas. ZH11: Caimitillo. ZH12: Don Bosco.

Las Zonas Homogéneas no tienen un fin regulatorio ni normativo; son áreas de análisis para el diagnóstico, determinando las características ambientales, urbanas, sociales, y económicas.

Artículo 15. Las Códigos de las Zonas de Ordenamiento Territorial o Tratamiento Especial (ZOT)

Se considera y codifica como ZOT a determinadas zonas que requieren de tratamiento y gestión especial, y que se regularán por instrumentos específicos, ya sean de competencia del gobierno nacional o del gobierno local. En estas Zonas, la zonificación y normativa de regulación de usos del suelo se fundamentan en las leyes e instrumentos de ordenamiento existentes. No obstante, se establece que los códigos y normas se incorporen al Código Distrital, para que el Documento Gráfico sea universal, actual e incluyente, considerando un mecanismo de coordinación entre la DPU y otros organismos responsables, tales como el MIVIOT, ACP, UABR, y CICH, entre otros, de tal manera, que las actualizaciones y

revisiones que se produzcan en los instrumentos de los anteriores se incorporen al Código Distrital.

Artículo 16. Los Códigos de la Zonificación primaria y secundaria

Los instrumentos más importantes del ordenamiento territorial son la zonificación primaria o clasificación y la secundaria o calificación del suelo. La propuesta de zonificación se basa en una estructura en cascada, desde una zonificación primaria, que clasifica el suelo por su función, en urbano, urbanizable, de protección ambiental y rural, y una secundaria, que califica el suelo en categorías y subcategorías, por el uso y la intensidad respectivamente.

De tal manera que el distrito se divide en grandes zonas, determinadas por la zonificación primaria, y estas se subdividen en otras más pequeñas definidas en la secundaria. Así, para cada zona existe un código único que se organiza de la siguiente manera: **Primero** con un número que se corresponde con la clase del suelo propuesta en la zonificación primaria (1) urbano, (2) urbanizable, (3) de protección ambiental y (4) rural. **Segundo**, una sigla conformada por una o varias letras, que se corresponde con la categoría o uso del suelo propuesto (zonificación secundaria); sirva como ejemplo 1R, que se corresponde con una clase de suelo urbano, y un uso residencial. Y finalmente, solamente en algunas ocasiones, donde se necesite un mayor detalle, se define la intensidad del uso, con otra sigla conformada por una o varias letras, que se corresponden con la subcategoría; sirva como ejemplo 1R1, que se corresponde con una clase de suelo urbano, categoría o uso residencial y subcategoría o intensidad de baja densidad.

CAPÍTULO 2. EL DOCUMENTO GRÁFICO

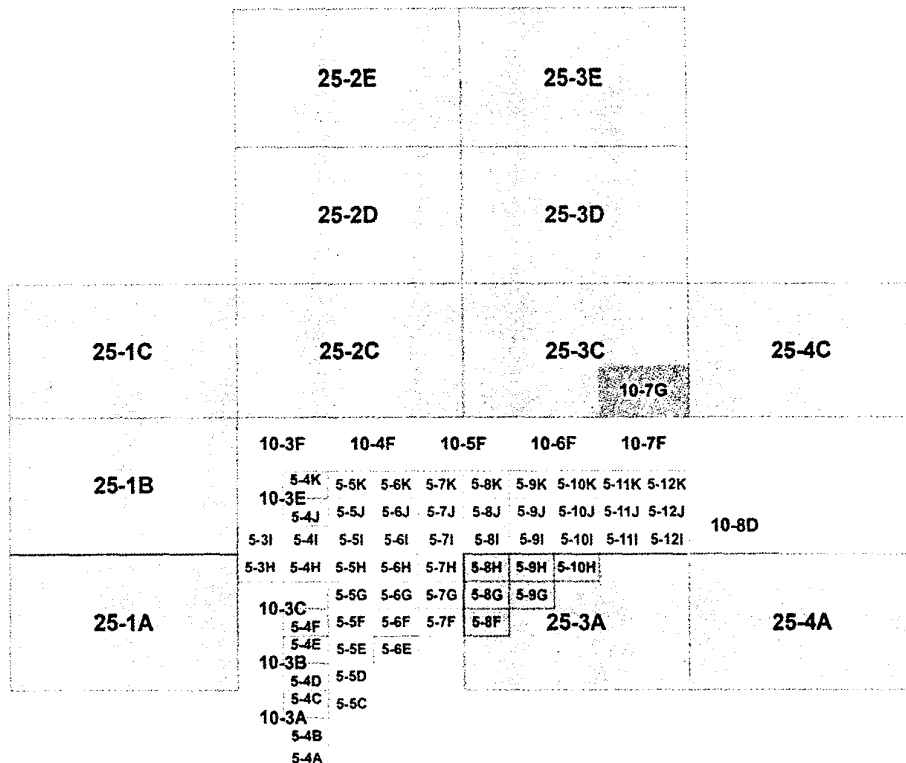
Artículo 17. El Documento Gráfico

El Documento Gráfico es la expresión espacial del PLOT, y representa la zonificación primaria y secundaria propuesta, con sus respectivos códigos, es decir, clase, categoría y subcategoría; por lo tanto, es la expresión espacial de la normativa, donde se identifican las zonas y códigos descritos en los artículos y fichas, sobre una serie de mapas. El Documento Gráfico es un documento que se presenta en el Anexo 4, y que se corresponde con la guía para el otorgamiento de los Certificados de Usos del Suelo, requisito indispensable para la construcción de obras en el distrito.

Está organizado en 79 mapas, que corresponden con cuadrantes de cuatro tamaños distintos, que representan el detalle de la zonificación en el distrito de Panamá. Las escalas cartográficas empleadas son 1:25,000 para las zonas rurales y del ámbito natural que tienen menor intervención humana, por lo que la zonificación es más general; 1:10,000, para las zonas de expansión de la ciudad, adyacentes a espacios ya ocupados y consolidados; 1:5,000 para la huella urbana existente y 1:1,500 conformada por un solo plano que permite observar a mayor detalle la zonificación del casco antiguo en el barrio de San Felipe, en donde cada manzana tiene un uso determinado por ley existente.

La escala empleada en cada caso forma parte del número de serie, por lo que estos podrán iniciar con 1:25,000 (12 mapas), 1:10,000 (11 mapas), 1:5,000 (55 mapas) o 1:1,500 (un mapa).

Posterior a la escala y separado por un guion, se encontrará un número que va del 1 al 4 en los planos del medio rural, del 1 al 8 en las zonas de expansión, y del 1 al 12 en el encuadre urbano. Estos se refieren a la posición respecto al Oriente-Poniente. Mientras el número sea menor se trata de un área en el poniente, en tanto que los números mayores son espacios más orientales. Por último, y en secuencia alfabética se empleó una letra que va de la “A” a la “E” en los planos rurales; “A” a “G” en los espacios semiurbanos; “A” a “K” en la escala de ciudad. Estos se refieren a la posición del plano en el sentido Norte-Sur, en donde la A es el extremo meridional del distrito, en tanto las últimas letras (E, G, K según el caso) representan una posición septentrional.



Esquema de organización de los mapas de zonificación del Distrito de Panamá.
Anexo 6. Documento Gráfico de Zonificación

Artículo 18. Revisión del Documento Gráfico

El Documento Gráfico podrá ser sujeto a modificaciones y revisiones, siempre que se mantengan los principios y objetivos previstos en el PLOT. Los códigos previstos para la zonificación primaria o clasificación solo podrá ser revisado bajo circunstancias especiales que requerirán de un procedimiento especial, que deberá contar con el visto bueno del Alcalde como Autoridad Urbanística Local y aprobado por el Consejo Municipal.

En especial, se propone una revisión y actualización del código (2) del suelo urbanizable, entendido como una situación transitoria; ya que una vez se desarrollen los proyectos de urbanización y construcción en la clase de suelo urbanizable, el código (2) así como sus categorías y subcategorías correspondientes, pasarán a ser código (1) suelo urbano con sus correspondientes categorías y subcategorías, aplicando la normativa, disposiciones generales y particulares que le corresponden.

Los proyectos de urbanización del código (2), deberán ser presentados a la DPU para la evaluación conjunta con la Autoridad Urbanística Nacional, en coherencia con el PLOT. Posteriormente, una vez aprobados, deberá ser actualizada la información de los códigos en el Documento Gráfico, lo que corresponde, en exclusividad, a la DPU. En cualquier caso, las propuestas de modificación se ceñirán a lo dispuesto en el artículo 26 de la ley No. 6 de 2006 y a las regulaciones vigentes sobre la materia.

CAPÍTULO 3. CERTIFICACIÓN DE USO DE SUELO

Artículo 19. Certificación de Uso de Suelo (CEUS)

Las certificaciones de uso de suelo, en general, las emitirá la DPU, conforme a lo establecido en el Plan Local de Ordenamiento Territorial, con su Código Distrital y la normativa asociada, y de cualquier otra normativa vinculante integrada en el PLOT.

CAPÍTULO 4. ZONAS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL ESPECIAL (ZOT)

Artículo 20. Definición

Se definen las ZOT como las áreas que requieren de tratamiento especial, tales como, áreas cuya gestión se corresponde con el gobierno nacional, sobre las que se necesita una coordinación interinstitucional adecuada para su planificación y gestión, como, por ejemplo, grandes proyectos de infraestructura, o áreas que se reservan para uso de interés público. En la planificación y gestión de las ZOT, independientemente que se traten de áreas de



Q

competencia nacional o local, se requerirá la participación técnica del MUPA, a través de su Dirección de Planificación Urbana.

Las ZOT deben estar delimitadas en el Documento Gráfico del Plan Local de Ordenamiento Territorial, y en todo caso, se regularán por instrumentos normativos específicos, con la prevalencia y mecanismos de coordinación que se establece en las leyes y normas generales, y en su defecto en la presente norma; y en ausencia de normas aprobadas, se aplicará el PLOT.

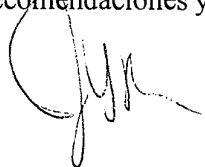
Artículo 21. Clasificación de las Zonas Especiales de Ordenamiento Territorial (ZOT)


Se clasifican en: (i) Las ZOT de competencia del gobierno nacional, (ii) Las Zonas de Influencia de la red de metro. (iii) Las Zonas decretadas por el MIVIOT, y (iv) Las ZOT que estén aprobadas por un instrumento de planificación por el MUPA.

Clasificación	Código	Nombre
i) Las ZOT de competencia del gobierno nacional.	ZOT-E1	Plan Especial del Conjunto Monumental Histórico del Casco Antiguo
	ZOT-E2	Plan Especial del Conjunto Monumental y Zona de Amortiguamiento Panamá Viejo
	ZOT-E3	Zonas de la Ley 21 y Ciudad Jardín Transoceánica
	ZOT-E4	PPOT San Francisco*
ii) Las Zonas de Influencia de la red de metro.	ZOT-E7	Plan Parcial Polígono de Influencia de la Línea 1 del Metro de Panamá (PLOT)
	ZOT-E8	Plan Parcial Polígono de Influencia de la Línea 2 del Metro de Panamá (PLOT)
iii) Las Zonas decretadas por el MIVIOT.	ZOT-E5	Normas Especiales para La Cresta y El Carmen
	ZOT-E6	Normas Especiales para Costa del Este
b) Las Zonas de Influencia de la red de metro, que requieren una coordinación interinstitucional, considerando el Metro de Panamá, el MIVIOT, y el MUPA, entre otros.	ZOT-E7	Plan Parcial Polígono de Influencia de la Línea 1 del Metro de Panamá y su extensión hasta Villa Zaita (PPOT)
	ZOT-E8	Plan Parcial Polígono de Influencia de la Línea 2 del Metro de Panamá (PPOT)
Las Zonas decretadas por el MIVIOT.	Zot-E9	Normas Especiales para El Carmen

*La ZOT aprobada por el MUPA, a través del PPOT del corregimiento de San Francisco se acoge parcialmente a las normas establecidas en el PLOT, según lo establecido en el Capítulo 19, artículos 89 y 90.

Las ZOT de competencia nacional. Se trata de Zonas Especiales con instrumentos de zonificación y regulación vigentes, y que están previstos en leyes y normas de carácter nacional, destacando las siguientes: (i) ZOT-E1, Plan Especial del Conjunto Monumental Histórico del Casco Antiguo; (ii) ZOT-E2, Plan Especial del Conjunto Monumental y Zona de Amortiguamiento Panamá Viejo; (iii) ZOT-E3, Zona de la Ley No. 21 reguladas por la macro-zonificación del plan regional; y Zona de la Ley No. 21, bajo el amparo del plan general y leyes específicas. En las ZOT de competencia nacional, prevalecen los instrumentos existentes; en el caso de una modificación o actualización, se requerirá una coordinación entre las instituciones competentes, con la participación del MUPA; en especial, las Zonas Especiales de la Ley No. 21 de 1997, que deberán ser planificadas mediante la coordinación, principalmente, de ACP, CICH, UABR, MIVIOT y MUPA, debido a que la realidad supera a la zonificación y normativas establecidas en el plan regional y plan general; por lo que se deberá incluir las recomendaciones y lineamientos considerados





en el Anexo. ZOT Ley 21 del Documento Gráfico del PLOT, destacando el Corredor Biológico y el Anillo Verde. Los códigos detallados de las Zonas Especiales de la Ley No. 21 de 1997, se activarán luego de la formalización por parte de la ACP y la Alcaldía de Panamá, del proceso jurídico y técnico fundamentado en la Ley No. 21 de 1997, y en las competencias que las normativas vigentes le confieren al municipio en su condición de autoridad urbanística local.

Según las necesidades de la población existente, en el Corredor Transistmico la Junta de Planificación Municipal del Municipio de Panamá podrá evaluar y establecer modificaciones a la norma durante el periodo de Revisión de este Acuerdo Municipal.

Las Zonas de Influencia de la red de metro. Se reconocen e integran los límites de las Zonas de Influencia, aprobadas por Decreto Ejecutivo previa a la aprobación del presente Acuerdo Municipal; posterior al mismo, la delimitación de las Zonas de Influencia le competarán al MUPA, y en todo caso, mediante coordinación con el MIVIOT y Metro de Panamá, S.A.. En cuanto a la zonificación secundaria o calificación, prevalecerán los planes parciales o resoluciones aprobados por el MIVIOT, previo a la aprobación del presente Acuerdo Municipal, posterior al mismo, se requerirá la elaboración de planes parciales en las futuras líneas de metro, que serán aprobados por el MUPA, por la DPU a través de la Junta de Planificación, considerando los aportes anteriores, y con la participación del MIVIOT y Metro de Panamá, S.A. Cualquier proyecto que se vaya a realizar dentro los polígonos que delimitan las áreas de influencia de las líneas de Metro, deberá contar con la **No Objeción** del Metro de Panamá.

Las ZOT decretadas por el MIVIOT a través de resoluciones y planes parciales. Se incorpora al Acuerdo Municipal, la zonificación y regulaciones previstas mediante resoluciones del MIVIOT para las zonas de La Cresta, Costa del Este, Santa María y El Carmen, las cuales prevalecerán sobre otras disposiciones particulares de esta norma mientras no sean revisadas y modificadas. En cuanto a los códigos previstos en los instrumentos anteriores, al no existir en la presente norma, se considerarán bajo los parámetros existentes; en caso de modificación de los mismos, se deberán hacer mediante instrumentos de planificación local, aprobados por el MUPA, considerando los códigos previstos en el PLOT. Para el resto de los instrumentos parciales aprobados por el MIVIOT, como el plan parcial de Las Mañanitas, 24 de Diciembre y Tocumen, entre otros, prevalecerá la presente norma y códigos; considerando el Artículo 11 y 41 de la Ley No. 6 de 2006, y en todo caso se deberá revisar o elaborar un plan parcial, el cual deberá ser aprobado por el MUPA. Con la entrada en vigor de la presente norma no se podrán aprobar ZOT mediante planes parciales y resoluciones del MIVIOT, que no estén coordinadas ni aprobadas por el MUPA.

Artículo 22. Creación de nuevas Zonas de Ordenamiento Territorial Especial

La DPU y la Junta de Planificación Municipal, son las responsables de crear, planificar y modificar las Zonas de Ordenamiento Territorial Especiales, dentro de la vigencia del PLOT, siempre que estén de acorde con los principios y objetivos del plan. Para la creación y regulación se precisa aprobar mediante plan parcial. Mientras que no se decreten las nuevas ZOT a través de planes parciales y otros instrumentos, les aplica integralmente esta norma, y en especial, el Código Distrital, la zonificación primaria y secundaria, y las disposiciones generales y particulares de esta Norma.

CAPITULO 5. SOBRE LOS ESQUEMAS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL (EOT)

Artículo 23. Objeto

Las ZOT decretadas por el MIVIOT bajo la herramienta de Esquema de Ordenamiento Territorial, como actuación motivada por la ausencia de planes, ya fueren, de tipo parcial o local, pero que con dicha herramienta han cumplido con los requisitos establecidos bajo las Resoluciones Ministeriales No.4-2009 y No.732-2 015 de 13 de noviembre de 2015, en las que esta última establece los requisitos y procedimientos para la elaboración y tramitación de los Planes y Esquemas de Ordenamiento Territorial para el Desarrollo urbano y rural, a nivel local y parcial, adicionando criterios para la gestión integral de riesgos de desastres y adaptación al cambio climático, que permitan un desarrollo sostenible, permanecerán vigentes en el presente Plan Local de Ordenamiento Territorial.

Artículo 24. Aprobación de Esquemas de Ordenamiento Territorial.

La Ley 6 de 2006, a través de su Artículo 19, nos indica lo siguiente:

“En las ciudades o centros de población con una expectativa de crecimiento no mayor de veinticinco mil habitantes, los municipios podrán sustituir los planes de ordenamiento territorial para el desarrollo urbano por un esquema de ordenamiento territorial.”

En virtud de lo anterior, se podrá utilizar esta herramienta de planificación en el proceso de ordenamiento territorial del distrito de Panamá, por lo que la DPU y la Junta de Planificación Municipal, recibirán las propuestas de desarrollo bajo la citada herramienta, e interinstitucionalmente se coordinará su revisión a través del Viceministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial (MIVIOT), de manera que conjuntamente, los proyectos puedan ser analizados y evaluados.

TÍTULO 3. ZONIFICACIÓN Y NORMAS PARTICULARES

CAPÍTULO 6. LA ZONIFICACIÓN PRIMARIA

Artículo 25. Objeto

La zonificación primaria o clasificación del suelo, constituye la base del instrumento técnico-normativo para el ordenamiento territorial del Distrito, y se presenta tanto de forma gráfica en el Documento Gráfico, como de forma descriptiva, considerando las definiciones, principios y objetivos para las diferentes clases. (Ver el Anexo 6. Documento Gráfico de Zonificación)

La clasificación se refiere a la división del suelo en clases diferentes según su función, tales como: Suelo urbano (1). Se corresponde a las áreas que disponen de las infraestructuras mínimas: red vial pavimentada y de uso público, redes primarias de energía, abastecimiento de agua y alcantarillado, para proporcionar servicios adecuados tanto a la edificación existente como a la prevista.

Suelo urbanizable (2). Se refiere al suelo vacante o sin urbanizar apto para el desarrollo urbano futuro tanto al interior como exterior de la huella urbana actual, y que cumple con las necesidades de crecimiento del distrito en el horizonte temporal del Plan.

Suelo de protección (3). Se corresponde con el suelo de protección ambiental, y está constituido por aquellas áreas que se excluyen de procesos de urbanización, en razón a la protección de los servicios ambientales que prestan y de sus valores naturales y culturales, la existencia de limitaciones derivadas de la protección frente a riesgos naturales, o cualesquiera otras establecidas por las leyes correspondientes o, justificadamente, por los instrumentos de planificación.

Suelo rural (4). Comprenden los terrenos de carácter rural por su valor para las actividades primarias, que se clasifiquen dentro del Plan Local de Ordenamiento Territorial, de este modo por no resultar conveniente o necesaria su transformación urbanística en las circunstancias actuales y previsibles en el horizonte temporal del Plan. El desarrollo de estas áreas deberá mantenerse como rural, permitiendo organizar algunas comunidades.

Áreas Bajo Riesgos Naturales (5). Son Aquellas Áreas que se encuentran expuestas a amenazas de inundación Pluvial, por desbordamientos de los ríos y/o quebradas.

Artículo 26. El Suelo Urbano (1)

Se establece una codificación nueva, entre los objetivos fundamentales, resaltan: (i) Consolidar el suelo urbano. (ii) Priorizar el desarrollo de espacios vacantes. (iii) Evitar el desarrollo fuera del límite urbano. (iv) La protección del suelo de valor ambiental y rural. (v) Optimizar el sistema de transporte público y la red vial.

Artículo 27. El Suelo Urbanizable (2)

Se refiere al suelo vacante o sin urbanizar, apto para el desarrollo urbano futuro, que se incorporará de manera planificada para ampliar la capacidad del distrito en la provisión de vivienda, infraestructura, servicios, equipamientos, y espacios públicos, entre otros. Este tipo de suelo se prevé pueda orientarse a funciones tanto de carácter residencial como no residencial, como los usos logísticos e industriales, entre otros. En la delimitación del Suelo Urbanizable se considera la proyección demográfica, la demanda de suelo, el límite de

crecimiento urbano; las zonas vulnerables a riesgos naturales, y zonas de valor ecológico; así como la capacidad agrológica del suelo. El Suelo Urbanizable pretende alcanzar los objetivos: (i) Disminuir la presión sobre ecosistemas naturales. (ii) proteger los suelos productivos mediante la extensión planificada de la huella urbana. (iii) asegurar una oferta suficiente de suelo para el desarrollo de vivienda asequible. (iv) garantizar que el desarrollo de vivienda futuro se realice en condiciones óptimas.

Artículo 28. El Suelo de Protección Ambiental (3)

Se corresponde con el suelo de protección ambiental, y está constituido por aquellas áreas que se excluyen de posibles procesos de urbanización; se rige por lo establecido en las leyes nacionales y locales correspondientes o, justificadamente, por los instrumentos de planificación metropolitana, local y/o parcial existentes. Entre las herramientas legales utilizadas para la delimitación, resaltan el Decreto No.55 de 13 de junio de 1973 del Ministerio de Desarrollo Agropecuario de Panamá, la Ley 1 del 3 de febrero de 1994 (Ley Forestal), la Ley 21 del 2 de julio de 1997; la Ley 41 de 1 de julio de 1998 (incluidas en el Sistema Nacional de Áreas Protegidas); la Ley 44 del 31 de agosto de 1999; la Ley Orgánica de la Autoridad del Canal de Panamá; el Acuerdo Municipal No. 157 del 31 de julio de 2001; la Ley 44 de 5 de agosto de 2002, la Ley de Desarrollo Urbano de 2006, la Resolución 01 de 29 de enero de 2008 (ARAP), el Acuerdo Municipal No. 98 de 27 de mayo de 2014 y el Proyecto de Ley 42 de 2014 Marco Regulatorio Agua Panamá; así como el Código Civil de Panamá.

Por otro lado, la zonificación propuesta para el suelo de protección ambiental proviene del análisis y diseño del Sistema de Espacios Abiertos propuesto en el PLOT. En líneas generales, los grandes grupos de estos suelos se corresponden con áreas naturales protegidas y áreas de protección para el resguardo de los recursos hídricos. Entre sus objetivos principales, destacan: (i) Mantener la protección de áreas actualmente bajo este régimen. (ii) Proteger las áreas de alto valor ecológico y paisajístico dentro del distrito que actualmente no están protegidas. (iii) Proteger los recursos hídricos y cuerpos de agua. (iv) Permitir a la flora y fauna el movimiento entre áreas naturales a partir de corredores biológicos.

Artículo 29. El Suelo Rural (4)

Está constituido por los terrenos de carácter rural, con valor para las actividades agrícolas, ganaderas y forestales, permitiendo organizar algunas comunidades y asentamientos, así como equipamientos en suelo rural. Atendiendo al análisis de dinámica espacial, en el distrito se diferencian dos grupos de asentamientos; los situados en el área periurbana o suburbana y los lugares poblados dispersos. En el caso de las áreas periurbanas, pese a que la gran mayoría de asentamientos mantienen un entramado urbano, se consideran asentamientos en medio rural. Por otro lado, aquellas áreas identificadas como lugares poblados dispersos, a partir de la clasificación de INEC del Censo de 2010, se componen tanto de viviendas dispersas como de áreas no residenciales principalmente dedicadas al sector primario, como la agricultura, ganadería, minería, forestales, y otros, en casos puntuales algún uso turístico y recreativo. Los objetivos que pretenden son: (i) Preservar el valor del suelo con capacidad agrícola, de gran importancia para la diversificación de la economía del distrito. (ii) Evitar la proliferación de desarrollos residenciales en suelo rural. (iii) Promover las actividades relacionadas con el mundo rural, como las actividades agrarias y turismo. (iv) Reconocer el carácter propio de los núcleos. (v) Prever zonas de amortiguamiento entre el suelo urbano y el suelo rural, mediante una franja de transición urbano-rural.

Artículo 30. Áreas Bajo Riesgos Naturales (5)

Son aquellas áreas que se encuentran expuestas a amenazas producto de eventos naturales. Para el caso de la delimitación, se hace especial énfasis sobre los riesgos de inundación fluvial, por desbordamiento de los ríos, y/o quebradas. (**Anexo 7.** Documento Consultivo de las Áreas Bajo Riesgos Naturales)

La delimitación corresponde a áreas o zonas susceptibles a inundaciones fluviales producto de lluvias con período de retorno (TR) de 100 años; para lo que se utilizan los estudios de inundación de los ríos dentro del Distrito generadas tanto en los Estudios del Programa de Ciudades Emergentes y Sostenibles del BID, y de este Plan Local para los ríos que, aún dentro del área distrital, quedaban fuera del alcance anterior.



Las Áreas Bajo Riesgos Naturales, se han incluido en esta clasificación, cuyo objetivo principal es el resguardo de la vida humana y la disminución de las pérdidas materiales ante los eventos naturales que puedan desencadenar situaciones de riesgo. Otros beneficios serían que, a modo complementario, podrán servir como espacios públicos.

CAPITULO 7. LA ZONIFICACIÓN SECUNDARIA

Artículo 31. Objeto

La zonificación secundaria o calificación del suelo consiste en la subdivisión del territorio, identificados en el apartado anterior, para una adecuada implementación de las directrices generales de ordenamiento territorial. Se entiende la subdivisión, en categorías de uso: residencial, mixto, comercial, industrial, equipamientos públicos, zonas verdes, infraestructuras, entre otros; y subcategorías que se definen por la intensidad, como, por ejemplo, edificación en gran altura, media altura y baja, entre otras. La zonificación secundaria o calificación del suelo, se presenta tanto de forma gráfica en el Documento Gráfico (Anexo 6. Documento Gráfico. Hojas Cartográficas), como de forma descriptiva para las diferentes categorías y subcategorías propuestas en el Acuerdo.

Artículo 32. Clasificación del Suelo Urbano (1)

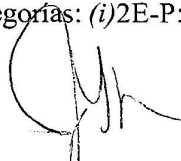
La zonificación secundaria del Suelo Urbano se desagrega en las siguientes nueve categorías de suelo urbano con sus respectivas subcategorías: Patrimonial y conservación arqueológica (1H): Son las áreas ocupadas por monumentos históricos, conjuntos monumentales históricos, sitios arqueológicos, rutas, edificios y espacios de alto valor patrimonial cultural, artístico, arquitectónico, histórico y/o cultural, declarados ya sea a nivel mundial, nacional o distrital. Residencial (1R): Son las áreas dedicadas al uso del suelo residencial o habitacional, que son compatibles con otros usos. Mixto (1ZM): Son las áreas caracterizadas por tener una mezcla de usos, entre los que destacan el residencial y el comercial. Comercio y servicios (1C): Son las áreas destinadas a la realización de transacciones comerciales, servicios personales, técnicos o monetarios y de mercancías. Entre estos destacan: centros comerciales, salones de eventos, hoteles y grandes restaurantes. Productivo (1P): Son las áreas destinadas a la fabricación, transformación y almacenaje de materias y productos, así como áreas tecnológicas, logísticas, empresas de investigación, desarrollo e innovación (I+D+I) y servicios. i) 1PM Industria de manufactura, se fabrican o generan insumos. fábricas de "armado"; ii) 1P Centros logísticos, no se fabrican o no se generan insumos. Infraestructuras urbanas (1I): Son las áreas destinadas a la instalación o construcción de infraestructuras, que sirven de soporte para el desarrollo de las actividades y el funcionamiento de la ciudad. Sistema Vial (1SV): Sistema viario para la circulación de vehículos y peatones (carreteras, ciclovías, sendas, caminos rurales, trayectos peatonales, y otros). Espacios Abiertos Urbanos (1PA): Espacios libres, destinados al ocio, recreo, esparcimiento y reposo de la población. Equipamiento Público (1EP): Son las áreas destinadas para los habitantes tales como los usos deportivos, de educación, culturales, de salud, de seguridad, de abasto, asistenciales, administrativos y cementerios.

Artículo 33. Clasificación del Suelo Urbanizable (2)

La zonificación secundaria del Suelo Urbanizable cuenta con dos (2) categorías principales y cinco subcategorías:

Suelo Urbanizable Mixto Intraurbano (2I): Suelo localizado al interior de la huella urbana actual, que se encuentra vacante o en consolidación muy baja. Se prevé pueda promoverse el desarrollo urbano en el corto plazo, para consolidar la huella urbana actual previo a urbanizar el suelo de expansión. Esta categoría cuenta a su vez con las siguientes subcategorías: (i) 2I-R: Suelo Urbanizable Mixto Intraurbano con Predominancia Residencial. Es el suelo vacante localizado al interior de la huella urbana actual, donde se prevén usos de carácter predominantemente residencial, compatibles con otros, tales como el comercio, servicios, equipamientos e infraestructura urbana; (ii) 2I-NR: Suelo Urbanizable Mixto Intraurbano con Usos No Residenciales. Suelo vacante localizado al interior de la huella urbana actual, donde se prevén usos de carácter predominantemente no residenciales, como usos industriales y logísticos.

Suelo Urbanizable Mixto de Expansión (2E): Suelo localizado en el límite exterior de la huella urbana actual. Se prevé pueda promoverse el desarrollo urbano en años posteriores para ampliar la capacidad de carga de la ciudad para el desarrollo de viviendas, entre otros usos. Esta categoría cuenta a su vez con tres subcategorías: (i) 2E-P: Suelo Urbanizable Mixto



de Expansión con Predominancia Residencial – Prioritario. Es el suelo que en el plan local se identifica por estar servido de infraestructura básica y condiciones morfológicas adecuadas, aptas para un desarrollo inmediato, donde se prevén usos residenciales, además de otros usos compatibles, como comercio, servicios, equipamientos y espacios públicos. Se considera prioritario al localizarse de manera contigua a la huella actual, próxima a zonas consolidadas y con mayor capacidad de infraestructura básica. Entre otros, se incluyen algunos suelos, que son compatibles con el MTC, y que se prevé puedan desarrollarse en el corto o mediano plazo. (ii) 2E-NP: Suelo Urbanizable Mixto de Expansión con Predominancia Residencial – No Prioritario o Diferido. Área que en los planes se identifica como de condiciones morfológicas adecuadas, pero que no cuenta con infraestructura física ni social circundante a las zonas urbanizables o edificables de la ciudad para el desarrollo futuro. Se prevén usos residenciales, además de otros usos compatibles. No se considera de carácter prioritario al localizarse a una mayor distancia de la huella actual, y de zonas consolidadas. Entre otros, se incluyen espacios, que son compatibles con el MTC. (iii) 2E-NR: Suelo Urbanizable de Expansión con Predominancia de Usos No Residenciales. Suelo para el desarrollo de actividades predominantemente no residenciales, como pueden ser los usos industriales y logísticos. Pretende facilitar proyectos estratégicos relacionados con el desarrollo económico o de infraestructura; no se define un plazo temporal para su ocupación. Se incluyen algunos usos logístico o industrial, que son compatibles con el MTC, como, Parque Logístico Plaza Mar, Centro Multimodal Jiang, Dolfín Industrial Park, Complejo Industrial de Pacora

Artículo 34. Clasificación del Suelo de Protección Ambiental (3)

Los suelos de protección se dividen según competencia nacional o distrital, así como por su relación con la conservación del recurso hídrico, en las siguientes categorías y subcategorías:

Áreas Naturales Protegidas (3A): Se corresponden con áreas protegidas de gestión nacional, bajo legislación panameña, destacando, el Sistema Nacional de Áreas Protegidas (SINAP), mediante la Resolución de Junta Directiva 022-92, y posteriormente, con la Ley No. 41 de 1998, las de manejo marino-costero declaradas mediante Resolución No. 1 de 2008, la Autoridad de los Recursos Acuáticos de Panamá (ARAP), y las Áreas de Responsabilidad Ambiental de la Autoridad del Canal de Panamá (ACP), en especial, por la Ley No.44 de 1999.

Áreas Naturales de Interés Distrital (3D): Se corresponden con áreas protegidas de gestión local existentes y otras, que aportan valores ecológicos y paisajísticos al Distrito de Panamá.

Áreas de protección de los recursos hídricos (3H): Se refiere al área de protección de los cuerpos de agua perenne o intermitente, natural o artificial; así como de una franja extra de amortiguación a dichos cuerpos, con la finalidad de resguardar la calidad y cantidad del recurso hídrico; en cualquier caso, se tomarán en consideración los retiros de acuerdo con la normativa vigente sobre la materia.

Artículo 35. Clasificación del Suelo Rural (4)

Se dividen según su ocupación y uso en las siguientes categorías y subcategorías:

Asentamientos en Suelo Rural (4A): Se refiere a áreas edificadas en el suelo rural, con diferente grado de consolidación y usos del suelo, considerando núcleos, urbanizaciones aisladas, asentamientos y equipamientos.

Áreas Agrícolas y Forestales (4AG): Comprenden los terrenos de carácter rural, por su valor para las actividades agrícolas, ganaderas y forestales, que no resultan convenientes su transformación urbanística, en el horizonte temporal del Plan.

Franja de Transición Urbano-Rural (4F): Se trata de una zona de transición entre el límite del suelo urbano y las áreas rurales, está compuesto por los piedemontes hacia el norte con el Parque Nacional Chagres. El objetivo de esta franja es el de contener el crecimiento de la huella urbana, generando zonas de transición y amortiguamiento, para conservar la estructura ecológica principal y el mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes.

Áreas de Manejo Especial en el Suelo Rural (4E): Se trata de sobrecargas determinando la zona de amortiguamiento del vertedero, y una zona de reserva en el río Pacora con las restricciones para la minería.

Artículo 36. Clasificación de las Áreas Bajo Riesgos Naturales (5)**(Anexo 7. Documento Consultivo de las Áreas Bajo Riesgos Naturales)**

Se identifican para evitar poner en riesgo las vidas humanas y reducir las pérdidas materiales, se consideran como una sobrecarga y están compuestas por una categoría y dos subcategorías:

Áreas de Manejo Especial: Corresponde a zonas susceptibles a inundaciones fluviales, que superan los límites de las “Áreas de protección de los recursos hídricos (3H)”. Se dividen en:

- (i) Área o Zona Condicionada por Riesgo de Inundación – Suelos Urbanos. Corresponde a zonas susceptibles a inundaciones fluviales producto de lluvias con período de retorno (TR) de 100 años dentro de “suelos urbanos”.
- (ii) Área o Zona de Prohibición por Riesgo de Inundación – Suelos Rurales. Corresponde a zonas susceptibles a inundaciones fluviales producto de lluvias con período de retorno (TR) de 100 años dentro de los actuales “suelos rurales”, que superan los límites de las “Áreas de protección de los recursos hídricos (3H)”.

CAPITULO 8. CONDICIONES PARTICULARES DEL SUELO URBANO (1)**Artículo 37. Objeto**

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

Artículo 38. Alturas, azoteas y línea de construcción

Para efectos de la presente normativa, la altura de los edificios se medirá en número de pisos. Se entenderá por piso, un nivel habitable de hasta 4.50 m de altura entre losas, o entre losa y cubierta.

El número máximo de pisos establecido en los códigos no incluye el espacio vertical en la azotea ocupado por maquinaria de ascensores, tanques de agua u otros equipos de uso común, así como tampoco incluye estructuras que cubran áreas sociales, en los casos donde la azotea se utilice como tal. Si el edificio se remata con un techo inclinado, éste no se contabilizará como un piso tampoco. En ningún caso podrá el nivel de azotea o techo ocupar más de un piso adicional de altura o consistir en un espacio habitable. Si alguna de estas se formula como espacio habitable, se contabiliza como un piso adicional de altura del edificio.

Los edificios podrán extenderse hacia la calle sobre la línea de construcción y las aceras en los niveles superiores, siempre y cuando la extensión consista en balcones o terrazas abiertas y habitables. El nivel superior a partir del cual esto se permite sería el primer nivel después de la base de edificio, la cual se establece en cada código. El vuelo no podrá extenderse más allá de la línea de propiedad, y nunca más de 3.00 m, con excepción de las áreas donde se disponga lo contrario.

Los sótanos de los edificios podrán extenderse hasta la línea de propiedad en cualquiera de los lados de una parcela o lote.

Artículo 39. Condiciones particulares del suelo urbano (1)

Los Códigos de Desarrollo del suelo urbano, establecen las condiciones particulares que, junto con las generales que se establecen en los títulos anteriores, regulan las determinaciones a que deben sujetarse los suelos, edificios e instalaciones en función de su localización.

El código para el suelo urbano define en primer lugar los parámetros urbanos que se regulan: lote mínimo, frente mínimo, fondo mínimo, ocupación máxima de la edificación, altura máxima, retiros, estacionamiento y acera mínimos.

Artículo 40. Usos residenciales (1R)

Esta categoría tiene el objetivo de establecer parámetros de habitabilidad ofreciendo calidad de vida, propiciando la generación de viviendas dignas, además de espacios abiertos y

servicios comunitarios adecuados. A efecto del cálculo de esta tabla se considera la densidad neta.

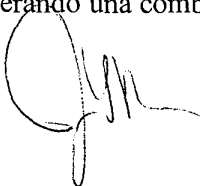
Códigos	Concepto
1R1	Residencial unifamiliar y sus usos complementarios de baja densidad con hasta 50 personas/hectárea
1R2	Residencial uni y bifamiliar, y sus usos complementarios, de baja densidad hasta 100 personas/hectárea
1R3	Residencial uni y bifamiliar, y sus usos complementarios, de baja densidad hasta 200 personas/hectárea
1R4	Residencial uni, bifamiliar y en hilera y sus usos complementarios, de media densidad hasta 300 personas/hectárea
1R5	Residencial uni, bifamiliar, en hilera y apartamentos, y sus usos complementarios, de media densidad hasta 400 personas/hectárea
1R6	Residencial uni, bifamiliar, en hilera y apartamentos, y sus usos complementarios, de media densidad hasta 600 personas/hectárea
1RE	Residencial uni, bifamiliar, en hilera y apartamentos, y sus usos complementarios, de media densidad hasta 500 personas/hectárea
1RM	Residencial Multifamiliar de Media Densidad con una densidad hasta 1,000 personas/hectárea
1RM-1	Residencial Multifamiliar de Media-Alta Densidad con una densidad hasta 1,200 personas/hectárea
1RM-2	Residencial Multifamiliar de Alta Densidad con una densidad hasta 1,500 personas/hectárea
1RM-3	Residencial Multifamiliar de Muy Alta Densidad con una densidad hasta 2,000 personas/hectárea


Artículo 41. Usos mixtos (1ZM)

Esta categoría tiene el objetivo de establecer parámetros para regular las actividades comerciales y residenciales de carácter público y/o privado, generando entre sus usuarios y habitantes calidad de vida, propiciando la generación de viviendas dignas en apartamentos y un comercio vecinal y urbano adecuado, sin que haya conflicto entre ambas actividades. Se espera que en estas áreas las actividades comerciales y residenciales se conjuguen de manera armónica y equilibrada. En esta categoría se establecen nueve subcategorías.

Códigos	Concepto
1ZM1	Zona Mixta con residencial uni y bifamiliar, y sus usos complementarios, de baja densidad hasta 200 personas/hectárea
1ZM2	Zona Mixta con residencial uni, bifamiliar y en hilera y sus usos complementarios, de media densidad hasta 800 personas/hectárea
1ZM3	Zona Mixta con residencial uni, bifamiliar, en hilera y apartamentos, y sus usos complementarios, de media densidad hasta 1,000 personas/hectárea
1ZM4	Zona Mixta con residencial uni, bifamiliar, en hilera y apartamentos, y sus usos complementarios, de media densidad hasta 1,500 personas/hectárea
1ZM5	Zona Mixta con residencial uni, bifamiliar, en hilera y apartamentos, y sus usos complementarios, de media densidad hasta 1,500 personas/hectárea
1ZM6	Zona Mixta con residencial Multifamiliar de Media Densidad con una densidad hasta 2,000 personas/hectárea
1ZM7	Zona Mixta con residencial Multifamiliar de Media-Alta Densidad con una densidad hasta 2,000 personas/hectárea
1ZM8	Zona Mixta con residencial Multifamiliar de Alta Densidad con una densidad hasta 2,000 personas/hectárea
1ZM9	Zona Mixta con residencial Multifamiliar de Muy Alta Densidad con una densidad hasta 2,000 personas/hectárea

Esta categoría tiene el objetivo de establecer parámetros de habitabilidad ofreciendo calidad de vida, propiciando comercios compatibles con viviendas dignas, además de espacios abiertos y servicios comunitarios adecuados. Se trata de zonas en proceso de transformación, que se ubican generalmente en área de transición entre centros o corredores comerciales y de servicios y, áreas residenciales existentes, generando una combinación de distintos usos del





suelo, donde las actividades estén física y funcionalmente integradas entre sí, proporcionando todo tipo de conexiones peatonales, maximizando la utilización del espacio y la coexistencia no molesta de las mismas, cumpliendo con las regulaciones técnicas, ambientales y de seguridad, sin afectar de forma adversa el carácter de la zona.

Se establecen dentro de las Zonas de Usos Mixtos, las siguientes disposiciones generales y especiales: (1) Las actividades podrán desarrollarse una o más a la vez, siempre y cuando se mantenga dentro de su porcentaje de ocupación máxima o huella permitida. (2) Toda edificación ubicada dentro de una zona de uso mixto deberá tener sus áreas de estacionamientos y abasto, dentro de la propiedad, y de ser posible, en la parte posterior del predio. (3) Toda fachada de la edificación dentro de una zona de uso mixto debe incentivar fachadas vivas, de manera que el acceso sea lo más directo posible. (4) Las edificaciones con desarrollos residenciales deberán proveer áreas de uso social a los residentes, a razón de un mínimo de 15 m² por unidad de vivienda. (5) Las edificaciones de las zonas de uso mixto de preferencia podrán tener acceso desde vías principales y colectoras, no por vías locales. (6) Los adosamientos a los linderos, lateral y posterior del polígono, son con pared ciega y acabada hacia el vecino. Se podrán formular aberturas y tratamientos estéticos de fachada en estos adosamientos cuando colinden con espacios o servidumbres abiertas, con el fin de contribuir con la estética visual del lindero públicamente visible. (7) Los retiros lateral y posterior, que se indican en cada ficha normativa de uso mixto, son con o sin aberturas. (8) Las actividades industriales han sido agregadas a las a zonas de usos mixtos con el propósito de estimular el cambio de la industria existente en estas zonas, hacia una más moderna, compatible con el ambiente urbano, vinculada al comercio y a los servicios y con menos congestión vial.

Artículo 42. Comercial (1C)

Se refiere a instalaciones exclusivamente comerciales; se considera Comercial Vecinal (1CV), a nivel vecinal o de barrio, donde se permite las actividades comerciales y profesionales de la vecindad, siempre y cuando no perjudiquen o afecten al área residencial establecida. Y el Comercial Urbano (1CU), donde se consideran grandes superficies destinadas a comercios.

Artículo 43. Usos productivos (1P)

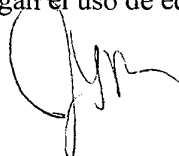
Esta categoría tiene el objetivo de establecer parámetros permitiendo la integración con la ciudad de los edificios dedicados a actividades económicas de transformación, distribución y almacenaje de productos. De esta forma se integran a la actividad propia de la ciudad edificios tales como talleres, centros logísticos, almacenes, industrias ligeras y limpias (industria 4.0), y otros.

Artículo 44. Infraestructuras de servicios básicos y de transporte (1I)

Esta categoría tiene el objetivo de reconocer la necesidad de disponer de lotes en la ciudad donde se localiza y se puede localizar infraestructura básica para el funcionamiento de la ciudad, tales como sistemas de acueductos y alcantarillados, plantas de tratamiento de agua residual, plantas potabilizadoras de agua, subestaciones eléctricas, centrales de telecomunicaciones o áreas destinadas al tratamiento de residuos sólidos; además de infraestructura facilitadora del movimiento de los habitantes y de productos a partir del transporte marítimo, terrestre y/o aéreo. Con relación a los parámetros de la edificación para el Transporte Marítimo y Aéreo dependerá de su localización y dimensionamiento según demanda. Es por este motivo que no se definen específicamente en esta normativa y se remite a las normas especiales vigentes. Se consideran las siguientes: Servicios Básicos de Infraestructura (1IS), Infraestructura Terrestre (1IT), Marítimo (1IM) y Aéreo (1IA).

Artículo 45. Equipamiento Público (1EP)

Esta categoría tiene el objetivo de establecer parámetros que regulen las actividades que se desarrollen sobre terrenos estatales o municipales, con el fin de ofrecer servicios comunitarios a la población, tales como educación, salud, espacio abierto recreativo, edificaciones de esparcimiento y recreación, administración pública, estacionamientos públicos y seguridad. No se podrá modificar el uso de suelo de los lotes designados bajo este código, y en caso de traspaso, por cualquier título, se deberá mantener dicho código en el lote. No obstante, se podrá modificar el código de equipamiento público si el comprador provee un lote de igual superficie dentro del corregimiento para ser dedicado a equipamiento público. Los lotes designados bajo este código podrán ser concesionados a privados o cedidos entre instituciones públicas, siempre que mantengan el uso de equipamiento público.



Artículo 46. Espacios abiertos públicos (1P)

Esta categoría tiene el objetivo de establecer parámetros para regular los espacios públicos de recreación tales como parques distritales, parques urbanos y vecinales; promoviendo la conservación de dichos espacios abiertos en beneficio de la recreación y la salud de los habitantes y usuarios del distrito de Panamá. El objetivo de esta norma es la de garantizar la existencia de “pulmones verdes” dentro del distrito, que contengan el equipamiento y el mobiliario urbano adecuado para la recreación, el deporte y la convivencia social y cultural. Esta categoría incluye los siguientes códigos: Parque Vecinal (1PV), Plaza (1PL), Parque Urbano (1PU) y Parque Distrital (1PD).

CAPITULO 9. CONDICIONES PARTICULARES DEL SUELO URBANIZABLE (2)**Artículo 47. Objeto**

Los Códigos de Desarrollo del suelo urbanizable, establecen las condiciones particulares que, junto con las generales, regulan las determinaciones a que deben sujetarse los suelos, edificios e instalaciones en función de su localización. Los límites de cada una de las zonas son los establecidos en el Anexo 4. Documento Gráfico. Hojas cartográficas.

Artículo 48. Las categorías de ordenación del Suelo Urbanizable (2)

Se establecen las siguientes categorías: (i) Suelo Urbanizable Mixto Intraurbano (2I); y (ii) Suelo Urbanizable Mixto de Expansión (2E).

El Suelo Urbanizable Mixto Intraurbano con Predominancia Residencial (2I-R) se corresponde con el suelo a desarrollar localizado al interior de la huella urbana actual, donde se prevén usos de carácter predominantemente residencial, además de otros usos permitidos, como comercio, servicios, equipamientos e infraestructura urbana.

El Suelo Urbanizable Mixto Intraurbano con Usos No Residenciales (2I-NR) se corresponde con el suelo vacante localizado al interior de la huella urbana actual, donde se prevén usos de carácter predominantemente no residenciales, como usos industriales y logísticos.

El Suelo Urbanizable Mixto de Expansión con Predominancia Residencial Prioritario (2E-P) es el suelo para el desarrollo urbano futuro. Se prevén usos residenciales, además de otros usos vocacionales y permitidos, como comercio, servicios, equipamientos, espacio público e infraestructura urbana. Se considera prioritario al localizarse de manera contigua a la huella actual, próximo a zonas consolidadas. No se sobrepone con suelo de alto valor ecológico o de capacidad agrológica; podrá desarrollarse en un horizonte temporal corto o mediano.

El Suelo Urbanizable Mixto de Expansión con Predominancia Residencial No Prioritario (2E-NP) es el suelo para el desarrollo urbano futuro. Se prevén usos residenciales, además de otros usos vocacionales y permitidos, como comercio, servicios, equipamientos e infraestructura urbana. No se considera de carácter prioritario al localizarse a una mayor distancia de la huella actual, y de zonas consolidadas. No se sobrepone con suelo de alto valor ecológico o de capacidad agrológica; podrá desarrollarse en un horizonte temporal largo.

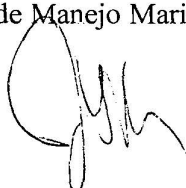
El Suelo Urbanizable de Expansión con Predominancia de Usos No Residenciales (2E-NR) se corresponde con el suelo para el desarrollo de actividades predominantemente no residenciales, como pueden ser los usos industriales y logísticos. Pretende facilitar proyectos estratégicos relacionados con el desarrollo económico o de infraestructura; no se define un plazo temporal para su ocupación.

CAPITULO 10. CONDICIONES PARTICULARES DEL SUELO DE PROTECCIÓN AMBIENTAL (3)**Artículo 49. Objeto**

Los Códigos de Desarrollo del suelo de protección ambiental, establecen las condiciones particulares que, junto con las generales, regulan las determinaciones a que deben sujetarse los suelos, edificios e instalaciones en función de su localización. Los límites de cada una de las zonas son los establecidos en el Anexo 4. Documento Gráfico. Hojas cartográficas. En las categorías del Suelo Ambiental (3) se consideran las siguientes categorías: Áreas Naturales Protegidas (3A); Áreas Naturales Distritales (3D); y Áreas Protección de los Recursos Hídricos (3H).

Artículo 50. Las Áreas Naturales Protegidas (3A)

Dentro de las Áreas Naturales Protegidas (3A) se destacan: el Sistema Nacional de Áreas Protegidas (3A-SINAP), las Áreas Especiales de Manejo Marino-Costero y Humedales





(3A-AMMC), las Áreas de Responsabilidad Ambiental de la Autoridad del Canal de Panamá (3A-ACP), y las Áreas Protegidas Distritales (3D-AP).

El Sistema Nacional de Áreas Protegidas (3A-SINAP) se corresponde con las áreas que se incluyen en el Sistema Nacional de Áreas Protegidas (SINAP), mediante la Resolución de Junta Directiva 022-92, y posteriormente, con la Ley 41 de 1 de julio de 1998. Las áreas protegidas son espacios geográficos terrestres, costeros y marinos, declarados legalmente para la administración, manejo especial y protección del ambiente y de los recursos naturales según el SINAP. En el Distrito se incluyen: el Parque Nacional Chagres, el Parque Nacional Soberanía, el Parque Nacional Camino De Cruces, la RVS Bahía de Panamá y el Monumento Natural Parque Metropolitano. La regulación de estas áreas corresponde al Ministerio de Ambiente de Panamá (MiAmbiente), mediante los instrumentos correspondientes, en especial, los planes de manejo y uso público de las Áreas Protegidas; el MUPA coordinará con MiAmbiente en la planificación de los usos del suelo, en especial, en los asentamientos humanos.

Las Áreas Especiales de Manejo Marino-Costero y Humedales (3A-AMMC) son declaradas mediante Resuelto 01 de 29 de enero de 2008, la Autoridad de los Recursos Acuáticos de Panamá (ARAP) estableció todas las áreas humedales marino-costeras, particularmente los manglares de la República de Panamá, como Zonas Especiales de Manejo Marino-Costero. De acuerdo con la normativa panameña, tal y como se recoge en el Análisis del marco legal y competencial del presente documento, mediante Resolución No. 391-07 de 7 de noviembre de 2007, se declara zona restringida el área costera del Océano Pacífico comprendida “desde ambos lados de la península, calzada e islas de Amador, el inicio de la Avenida de los Poetas, incluyendo el Casco Antiguo, hasta la desembocadura del río Tocumen, en el corregimiento de Tocumen”. En estas áreas se permiten los usos turísticos, áreas recreativas y pequeñas infraestructuras, considerando las regulaciones y disposiciones de las instituciones con competencia en la materia, y la evaluación del MUPA mediante los CEUS; quedando prohibidos el resto de usos.

Las Áreas de Responsabilidad Ambiental de la Autoridad del Canal de Panamá (3A-ACP). La Cuenca Hidrográfica del Canal de Panamá que es el área geográfica delimitada por la Ley 44 del 31 de agosto de 1999. Por tratarse de un área de gran extensión que abastece de agua a las poblaciones y al Canal, y en el cual la ACP tiene responsabilidades con el manejo y conservación de este recurso. Así como las Áreas de propiedad de la ACP o bajo su administración privativa. El Canal, es decir; la vía acuática propiamente dicha; sus fondeaderos, atracaderos y entradas; sus tierras y aguas marítimas, lacustres y fluviales; las esclusas existentes; y las represas auxiliares; diques y estructuras de control de aguas. Los lagos Gatún, Miraflores y Alajuela, sobre los cuales la autoridad tiene la administración privativa hasta el nivel de las cotas 100 y 260 pies, respectivamente. Y finalmente, las Áreas de compatibilidad con la operación del Canal. Áreas de compatibilidad con la operación del Canal: Área geográfica, incluidas sus tierras y aguas, descritas en el Anexo A de la Ley Orgánica de la ACP, en la cual solo se pueden desarrollar actividades compatibles con el funcionamiento del Canal.

Artículo 51. Las Áreas Naturales Distritales (3D)

En cuanto a las Áreas Naturales Distritales (3D) se encuentran: Las Áreas Protegidas Distritales (3D-AP), el Corredor Biológico Norte (3D-CB), el Anillo Verde Norte (3D-AV), las Áreas de Amortiguamiento del Parque Nacional Chagres y Parque Nacional Tapagra (3D-ZAPN) y Los Corredores Fluviales (3D-CF).

Las Áreas Protegidas Distritales (3D-AP) declaradas por el distrito de Panamá, debido a su importancia ambiental, por Acuerdo Municipal No. 157 del 31 de julio de 2001 y Acuerdo Municipal No. 98 de 27 de mayo de 2014, considerando: El “Área Protegida y Reserva Natural del cerro Ancón” situada en el corregimiento con el mismo nombre del cerro, y que cuenta con protección desde el año 2001, conferida a través del Acuerdo Municipal No. 157 del 31 de julio de 2001. Asimismo, el Decreto Ejecutivo No. 104 de 22 de octubre de 2003, declara Cerro Ancón Patrimonio de la Nacionalidad Panameña, en el marco de la celebración del centenario de la fundación de la República de Panamá; y el Conjunto Montañoso Cerro Peñón declarado mediante Acuerdo Municipal (No. 98 de 27 de mayo de 2014) como “Área protegida y reserva hídrica de Cerro Peñón”.

El Corredor Biológico Norte (3D-CB) se considera un corredor que conecte los parques existentes de Chagres y Soberanía, que se define como un espacio geográfico en el cual se da la posibilidad de hacer manejo sostenible y los habitantes puedan actuar de manera que no existan efectos negativos en contra de la flora y la fauna. La propuesta deberá reglamentarse mediante un instrumento jurídico, con la participación de ACP, CICH, MIVIOT y el MUPA, entre otros; en el Anexo del Documento Gráfico se presenta una propuesta de delimitación.

El Anillo Verde Norte (3D-AV) es el área del entorno de elevaciones entre los corregimientos de Ancón, Las Cumbres, Ernesto Córdoba Campos, Cairaitillo, Chilibre y Alcalde Díaz; se pretende fomentar la conservación de ámbitos naturales interesantes y al mismo tiempo frenar el desarrollo de crecimientos urbanos dispersos y de gran impacto sobre las áreas protegidas. El Anillo Verde incluido en el área de la cuenca del canal, Ley No. 21, la propuesta deberá reglamentarse mediante un instrumento jurídico, con la participación de ACP, CICH, MIVIOT y el MUPA, entre otros; en el Anexo del Documento Gráfico se presenta una propuesta de delimitación.

Las Áreas de Amortiguamiento del Parque Nacional Chagres y Parque Nacional Tapagra (3D-ZAPN) se corresponde a las áreas forestales de las cuencas de los ríos que vierten directamente al océano Pacífico, en especial, las laderas plutónicas de los ríos Juan Díaz, Tocumen y Cabra, próximas al PN Chagres, así como el PN Tapagra. Se refiere a áreas de interés natural, constituidas por los piedemontes y laderas, áreas forestales y cualquier área verde que aporte valores naturales y/o paisajísticos al distrito de Panamá. En estas Áreas se permiten actividades agroforestales, turísticas, deportivas, recreativas, pequeñas infraestructuras, conducciones y tendidos, compatibles con la conservación de la naturaleza, siempre que las mismas cuenten con los CEUS otorgados por la DPU. Se prohíbe el resto de los usos.

Los Corredores Fluviales (3D-CF); se trata de las áreas de conexión y transición entre Áreas Protegidas; entre los principales cauces involucrados en esta actuación son ríos que se encuentran parcialmente intervenidos, es decir, que todavía presentan unas características naturales, al menos en su tramo medio, destacando los ríos Pacora, Cabra, Tocumen, y Juan Díaz, entre otros. En los corredores fluviales se permiten los usos agroforestales, deportivos y recreativos, compatibles con la conservación de la naturaleza, siempre que los mismos cuenten con los CEUS otorgados por la DPU, y que no afecten al funcionamiento hídrico de los cuerpos de aguas. Se prohíbe el resto de usos. En todo caso, solo podrán ser intervenidas para otros usos únicamente tras la presentación, tanto a las autoridades ambientales, de protección civil y territoriales, de estudios de inundabilidad y compatibilidad de usos.

Artículo 52. Las Áreas Protección de los Recursos Hídricos (3H).

Se encuentran: las Áreas de protección de ríos y quebradas (3H-R), las Áreas de Protección de Lagunas, Esteros, Lagos y Embalses (3H-L) y Áreas de Protección de la Franja de Baja Mar. (3H-FBM).

Áreas de protección de ríos y quebradas (3H-R). Considerando la Ley No.1 del 3 de febrero de 1994. En el artículo 23.2. de la citada Ley, se detalla que “en los ríos y quebradas, se tomará en consideración el ancho del cauce y se dejará a ambos lados una franja de bosque igual o mayor al ancho del cauce que en ningún caso será menor de diez (10) metros”. En la Ley No.1 del 3 de febrero de 1994, por la cual se establece la Legislación Forestal de la República de Panamá, se define una protección específica sobre los cursos de agua y las áreas boscosas aledañas, prohibiendo expresamente causar daño o destruir los árboles o arbustos en las zonas circundantes al nacimiento de cualquier cauce natural de agua, así como en las áreas adyacentes a lagos, lagunas, ríos y quebradas. Además de la Ley Forestal, existen otras normas vigentes donde se definen las áreas de servidumbre de los ríos, como son el Código Civil (en sus artículos 535 y 536) y el Decreto No. 55 de 13 de junio de 1973 del MIDA; también se considera el Proyecto de Ley 42 que plantea modificar la Ley Forestal. Administrativamente se manejarán como “Áreas de protección de los recursos hídricos (3H)”, las cuales podrán ser intervenidas para otros usos únicamente tras la presentación, tanto a las autoridades ambientales, de protección civil y territoriales, de los siguientes instrumentos: (i) Presentación ante la DPU del uso planificado para el predio y contrastarlo con los posibles usos complementarios permitidos por dicho ente gubernamental. (ii) Presentación a MIAMBIENTE, SINAPROC y DPU de un Estudio de inundabilidad para lluvias de TR100 en condiciones originales del predio a intervenir, que contemple a su vez

el predio en cuestión más un área periférica definida por la DPU, y (iii) presentación ante los mismos entes anteriores de un Estudio de inundabilidad para lluvias de TR100 en condiciones modificadas (con el proyecto a desarrollar) en la misma extensión del estudio anterior, con lo que se deberá exponer el funcionamiento de los sistemas de drenaje propuestos en el proyecto y demostrar que es capaz de mitigar las afectaciones sobre el predio, sin perjudicar a los predios colindantes.

Áreas de Protección de Lagunas, Esteros, Lagos y Embalses. (3H-L). Ley No.1 del 3 de febrero de 1994, en el artículo 23.3. se establece “una zona de hasta cien (100) metros desde la ribera de los lagos y embalses naturales”. En estas Áreas se permiten los usos deportivos y recreativos, compatibles con la conservación de la naturaleza, siempre que los mismos cuenten con el CEUS otorgado por la DPU, y que no afecten al funcionamiento hídrico de los cuerpos de aguas. Se prohíbe el resto de los usos.

Áreas de Protección de la Franja de Baja Mar. (3H-FBM). La franja de baja mar se define por la importancia de prolongar la protección de la costa del distrito más allá del Humedal de la Bahía de Panamá, con la finalidad de evitar la promoción de proyectos privados, considerando los rellenos recientes. No se permitirán desarrollos de ningún tipo que invadan, modifiquen o amplíen la franja costera. En caso de necesidad de realizar rellenos, estos deberán estar debidamente justificados, técnicamente validados y autorizados por el MUPA y en su caso por todas las entidades competentes en la materia. La única justificación posible es la del bien común. Se resalta la Resolución 391-07 de 7 de noviembre de 2007, “Por la cual se deroga la Resolución No. 124-94 de 18 de agosto de 1994, que reglamenta el uso del litoral y se dictan otras medidas” Gaceta Oficial Digital No 25940 y que declara “zona restringida el área costera del Océano Pacífico comprendida desde ambos lados de la península, calzada e islas de Amador, el inicio de la Avenida de Los Poetas, incluyendo el Casco Antiguo, hasta la desembocadura del Río Tocumen, en el corregimiento de Tocumen.”

CAPITULO 11. CONDICIONES PARTICULARES DEL SUELO RURAL (4)

Artículo 53. Objeto

Los Códigos de Desarrollo del suelo rural, establecen las condiciones particulares que, junto con las generales que se establecen en los Títulos anteriores, regulan las determinaciones a que deben sujetarse los suelos, edificios e instalaciones en función de su localización. Los límites de cada una de las zonas son los establecidos en el Anexo 4. Documento Gráfico. Hojas cartográficas. Se establecen las siguientes categorías: (i) Asentamientos en Suelo Rural (4A); (ii) Áreas Agrícolas y Forestales (4AG); (iii) Franja de Transición rururbana (4F); y (iv) Áreas de Manejo Especial en el Suelo Rural (4E).

Artículo 54. Asentamientos en Suelo Rural (4A)

En cuanto a los Asentamientos en Suelo Rural (4A) se encuentran: los Núcleos en Suelo Rural (4A-N), Las Urbanizaciones en Suelo Rural (4A-U), Los Asentamientos en Suelo Rural (4A-A), y Los Equipamientos en Suelo Rural (4A-E), Las Áreas Industriales y Logísticas (4A-I).

Los Núcleos en Suelo Rural (4A-N) se refiere a las áreas del distrito que sirven de soporte a un asentamiento de población singular y diferenciado. Para los mismos se pretende la dotación de servicios mínimos rurales, como equipamientos escolares, sanitarios, culturales, deportivos y religiosos. Dentro del distrito, se ha identificado el núcleo de Las Garzas, situado en el corregimiento del mismo nombre. Este núcleo, que actualmente se estima que alberga cerca de 6,000 viviendas se ha identificado como el de mayor entidad y capaz de albergar los servicios y empleos suficientes, que lo convierten en un núcleo autónomo, erigiéndose como centralidad. Se propone el aprovechamiento de suelo vacante, tanto para usos residenciales como para usos logísticos, industriales o de equipamientos. Los límites establecidos para este núcleo son coincidentes con límites topográficos y físicos, como son las vialidades y caminos que se encuentran en sus inmediaciones o las márgenes del cauce del río Pacora. Se proponen nuevas áreas verdes que puedan satisfacer las necesidades de recreación y esparcimiento de la población que habita el núcleo de Las Garza, considerando la concepción de Corredor fluvial (3D-CF) que se plantea para el cauce del Río Pacora, y que cierra el límite del núcleo rural hacia el Oeste. En los núcleos rurales se permiten actividades agrarias compatibles con el desarrollo urbano, tales como huertos, pequeños invernaderos e infraestructuras agrarias,

así como usos comerciales, equipamientos e infraestructuras, a excepción de las identificadas en la matriz de usos; también se permiten el desarrollo urbano siempre que con el CEUS otorgado por la DPU, y que no afecten a la convivencia de la vecindad.

Las Urbanizaciones en Suelo Rural (4A-U) se refieren a pequeñas lotificaciones o urbanizaciones ubicadas en el suelo rural, que deben contar con los servicios básicos: luz, agua, saneamiento y drenaje. En su mayoría, se trata de urbanizaciones de reciente creación (posteriores a 2010) y procedentes en buena medida de los procesos de urbanización mediante EOT, tales como las urbanizaciones de Castilla Real (Pacora), la urbanización de La Estancia, localizada en Caimitillo, y Utivé Valley en el corregimiento de Pacora.

Los Asentamientos en Suelo Rural (4A-A). Se considera un conjunto de viviendas y construcciones, más o menos dispersas, que no conforman un núcleo definido, y que en ocasiones son recientes. Algunos de los asentamientos de mayor entidad son el de Calzada Larga, en Caimitillo, La Mesa, Loma Bonita y Juan Gil en el corregimiento de San Martín, así como, los ubicados en los piedemontes de las cuencas del Pacora, Cabra, Tocumen y Juan Díaz. En los asentamientos se permiten actividades agrarias compatibles con la comunidad, tales como huertos, pequeños invernaderos e infraestructuras agrarias, así como usos comerciales, equipamientos e infraestructuras, a excepción de las identificadas en la matriz de usos; siempre que los usos anteriores cuenten con el CEUS otorgado por la DPU, y que no afecten a la convivencia de la vecindad. Se prohíbe el resto de usos. Las construcciones de nueva planta no podrán situarse más allá de un perímetro imaginario en el núcleo rural definido por una distancia máxima a las edificaciones actuales de 30 m y deberán hacerlo basándose en los actuales caminos o espacios comunes, quedando expresamente prohibida la apertura de nuevos accesos, caminos o viales para servir a nuevos edificios.

Los Equipamientos en Suelo Rural (4A-E) se consideran construcciones de cierta entidad en el suelo rural, tales como equipamientos y pequeñas industrias y bodegas. Por lo general, las instalaciones no residenciales ubicadas en el suelo rural tienen una finalidad, en su mayoría, como equipamientos o infraestructura de apoyo a las áreas consolidadas, siendo muy escasa la presencia de equipamientos de pequeña escala y orientados a prestar servicio a los asentamientos que se ubican en el medio rural. En este sentido, por ejemplo, destaca la presencia de instalaciones de tipo industrial como la Cadena de Frío en Ancón. Otro grupo de instalaciones con gran representación en el ámbito rural del distrito de Panamá son equipamientos especiales como es el caso de la Planta de Tratamiento de Aguas Residuales ubicada en Juan Díaz, que sobrepasa parte del Refugio de Vida Silvestre Bahía de Panamá. Los equipamientos de seguridad presentes en estas áreas, por su parte, están representados principalmente por los Centros Penitenciarios de La Joya y La Joyita situados en Las Garzas, en la frontera con Chepo. En los asentamientos se permiten actividades agrarias compatibles con el funcionamiento de los servicios comunitarios, tales como huertos, pequeños invernaderos e infraestructuras agrarias, así como usos comerciales, equipamientos e infraestructuras, a excepción de las identificadas en la matriz de usos; siempre que los usos anteriores cuenten con el CEUS otorgado por la DPU.

Las Áreas Industriales y Logísticas en Suelo rural (4A-I) se consideran las áreas y grandes polígonos, de más de 5 has, donde se combinan desarrollos dedicados principalmente a usos industriales y logísticos, e incompatibles con usos habitacionales. Este tipo de áreas en el suelo rural se localizan principalmente en el entorno del Núcleo de Las Garzas donde en los extremos Norte, Sur y Este (en la frontera con Chepo) se cuenta con grandes lotes en buena medida aún sin desarrollo, destinados al desarrollo de usos industriales y logísticos. En estas Áreas se permiten actividades agrarias compatibles con el funcionamiento de las áreas logísticas e industriales, como usos comerciales, equipamientos e infraestructuras, a excepción de las identificadas en la matriz de usos; siempre que los usos anteriores cuenten con el CEUS otorgado por la DPU.

Artículo 55. Las Áreas Agrícolas y Forestales (4AG)

Las Áreas Agrícolas y Forestales (4AG) comprenden las siguientes: Las Áreas Agrícolas (4AG-A), Las Áreas Agroforestales (4AG-AF), Las Áreas Forestales (4AG-F)

Las Áreas Agrícolas (4AG-A) comprenden los suelos que presentan mayor productividad agrícola asociada a distritos de riego, cultivos, y explotaciones agrícolas, entre otros; correspondiendo a las clases agrológicas II y III. Se consideran áreas con pendientes inferiores al 15%. En estas Áreas se permiten las actividades del sector primario, equipamientos e infraestructuras, a excepción de las identificadas en la matriz de usos;

siempre que los usos anteriores cuenten con el CEUS otorgado por la DPU. Se prohíbe el resto de los usos. Se establecen las siguientes normas: Se permite la vivienda unifamiliar aislada con un área mínima del lote de 1,000 m², de preferencia vinculada a la explotación agropecuaria, pero no se podrán realizar parcelaciones o lotificar con la superficie definida anteriormente, ni se podrán desarrollar urbanizaciones ni aglomeraciones de viviendas.

Las Áreas Agroforestales (4AG-AF). Se entienden por tales los suelos rurales con vocación para el desarrollo de actividades agroforestales, con cultivos de tipo permanente, en régimen extensivo, es decir, actividades que requieran zonas de suelo a su disposición y que no requieran obras intensivas: calles, regadío u obras similares. Se consideran laderas y piedemontes con pendientes entre 15-30%. Este manejo se considera apropiado para algunas áreas ubicadas en las laderas, piedemontes y zonas del valle con peores suelos; en ella se plantea una agricultura con restricciones; utilizando técnicas de conservación de suelos; terrazas, cultivo siguiendo curvas de nivel, en régimen extensivo, y de preferencia con especies forestales que conserven los suelos. En estas Áreas se permiten las actividades del sector primario, equipamientos e infraestructuras, a excepción de las identificadas en la matriz de usos; siempre que los usos anteriores cuenten con el CEUS otorgado por la DPU. Se prohíbe el resto de usos. Se consideran las siguientes normas: Se permite la vivienda unifamiliar aislada con un área mínima del lote de 1,000 m², de preferencia vinculada a la explotación, no se podrán realizar parcelaciones o lotificar con la superficie definida anteriormente y no se podrán desarrollar urbanizaciones ni aglomeraciones de viviendas.

Áreas Forestales (4AG-F). En atención a la conservación de sus valores han de ser preservados en general frente a eventuales procesos de transformación urbanística del territorio. En estas Áreas se permiten las actividades del sector primario, exceptuando los invernaderos, y los equipamientos e infraestructuras, que sean compatibles con la conservación del paisaje y naturaleza; siempre que los usos anteriores cuenten con el CEUS otorgado por la DPU. Se prohíbe el resto de usos, en especial, los usos industriales y logísticos. Se consideran las siguientes normas: Se permite la vivienda unifamiliar aislada con un área mínima del lote de 5,000 m², de preferencia vinculada a éstas áreas forestales; no se podrán realizar parcelaciones o lotificar con la superficie definida anteriormente y no se podrán desarrollar urbanizaciones ni aglomeraciones de viviendas.

Artículo 56. Franja de Transición Rururbana (4F)

Trata de una zona de transición entre el límite del suelo urbano y las áreas rurales; el objetivo de esta franja es el de contener el crecimiento de la huella urbana, generando zonas de transición y amortiguamiento, para conservar la estructura ecológica principal y el mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes. Se trata de una franja que se concibe compatible con los suelos de diferentes tipologías, como son los agrícolas, agroforestales, silvícolas, equipamientos, espacio público y asentamientos rurales. En la Franja de Transición Rururbana se permiten las actividades del sector primario compatibles con la Estrategia definida en el PLOT, y exceptuando actividades de caza, mineras, que afecten al ambiente y paisaje en el entorno urbano, la vivienda aislada con un área mínima del lote de 1,000 m², los usos turísticos, así como los equipamientos e infraestructuras, a excepción de los prohibidos en la matriz de usos; siempre que los usos anteriores cuenten con el CEUS otorgado por la DPU. Se prohíbe el resto de usos. Las estrategias y normas de la Franja de Transición Rururbana (4F) son: (i) La generación de espacio público para esas áreas. En cercanía con el suelo urbano consolidado, la franja rescata elementos como cuerpos de agua a partir de intervenciones de espacio público, que mejoren la movilidad activa en sentido norte-sur. (ii) Establecer equipamientos que sean accesibles para la población presente en esos espacios. Se establecen usos de transición que promueven la articulación de las urbanizaciones y desarrollos no residenciales, a través de equipamientos y espacio público. (iii) Generación de una franja esbelta y resiliente. Se concibe como una franja con un ancho entre los 500-1,500 metros en función de las características topográficas y naturales de cada uno de sus tramos. (iv) Respeto de los valores ecológicos presentes en ese espacio. Su delimitación parte de la comprensión de la estructura geomorfológica y ecológica del área, integrándose, además, con la franja de transición del Anillo Verde (3D-AV). (v) Reforestación para proyectos de captura de carbono y que, se incluya la actividad de proyectos de energías limpias. (vi) Promoción de las actividades productivas ecoeficientes. (vii) Se permite la vivienda unifamiliar aislada con un área mínima del lote de 1,000 m². (viii) No se podrán realizar parcelaciones o lotificar con la superficie definida anteriormente. (ix) No se podrán desarrollar urbanizaciones ni aglomeraciones de viviendas.

Artículo 57. Las Áreas de Manejo Especial en el Suelo Rural (4E):

Áreas de Manejo Especial en el Suelo Rural (4E): Se trata de sobrecargas determinando la zona de amortiguamiento del vertedero, y una zona de reserva en el río Pacora con las restricciones para la minería. Se dividen en: (i) 4E-R: Áreas de Disposición de Residuos. Según la Ley No. 6 de 2006 que reglamenta el ordenamiento territorial y dicta otras disposiciones, en su artículo 14 se establece que será responsabilidad del Plan Local identificar los sitios de disposición y tratamiento de residuos. Dentro del distrito, el relleno sanitario Cerro Patacón es el área destinada a albergar los residuos generados. Dentro del Decreto Ejecutivo No. 275 de 2004, se establece en su artículo 5 que todo relleno sanitario debe estar alejado como mínimo 2 kilómetros de las áreas pobladas. (ii) 4E-M: Áreas de Reservas Mineras. Se corresponde con áreas reguladas para la explotación minera, donde debe considerarse y respetarse la legislación vigente.

CAPÍTULO 12. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ÁREAS BAJO RIESGOS NATURALES (5)**Artículo 58. Objeto**

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

Se identifican para evitar poner en riesgo las vidas humanas y reducir las pérdidas materiales. Los límites de cada una de las áreas o zonas son los establecidos en el **Anexo 7**. Documento Consultivo de las Áreas Bajo Riesgos Naturales.

Artículo 59. Las categorías de ordenación y código de las Áreas Bajo Riesgos Naturales (5)

Se consideran las siguientes categorías: (i) Zona Condicionada por Riesgo de Inundación – Suelos Urbanos (5R-U); (ii) Zona De Prohibición por Riesgo de Inundación - Suelos Rurales (5R-R).

Artículo 60. Zona Condicionada por Riesgo de Inundación – Suelos Urbanos (5R-U)

Zonas susceptibles a inundaciones fluviales producto de lluvias con período de retorno (TR) de 100 años sobre Suelos Urbanos. Su uso estará condicionado a estudios de inundabilidad, así como a la aprobación de SINAPROC y compatibilidad de uso definida por la DPU.

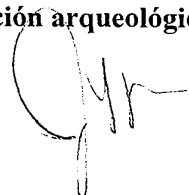
Se permite la construcción de vivienda aislada, urbanización, usos comerciales, deportivos, áreas abiertas y recreativas, pequeñas infraestructuras, conducciones y tendidos y estacionamiento de vehículos al aire libre; una vez comprobada la integridad y resguardo de los habitantes, así como de los bienes materiales.

Lo anterior, mediante la Aprobación del SINAPROC y MUPA posteriores a la revisión de Estudios técnicos de detalle de las intervenciones, estudios de inundabilidad en condiciones originales de terreno y condiciones modificadas de un área que contemple a su vez el predio en cuestión más un área periférica definida por la DPU; así como cualquier otro requisito que dichos entes soliciten.

Artículo 61. Zona De Prohibición por Riesgo de Inundación – Suelos Rurales (5R-R)

Zonas susceptibles a inundaciones fluviales producto de lluvias con período de retorno (TR) de 100 años sobre Suelos Rurales. Su manejo administrativo será como Áreas de protección de los recursos hídricos (3H-R y 3H-L), con algunas excepciones del sector primario.

No se permite la construcción de viviendas. Se permite la agricultura; agroforestales, áreas abiertas y recreativas, pequeñas infraestructuras y conducciones y tendidos; una vez comprobada la integridad y resguardo de los habitantes, así como de los bienes materiales.

TÍTULO 4. ÁREAS PATRIMONIALES Y CONSERVACIÓN ARQUEOLÓGICA**CAPÍTULO 13. IDENTIFICACIÓN DE LAS ÁREAS PATRIMONIALES Y CONSERVACIÓN ARQUEOLÓGICA****Artículo 62. El uso patrimonial y conservación arqueológica**

El POT utiliza el conjunto de criterios y definiciones generales, empleados en la disciplina de la Conservación Patrimonial a nivel nacional, para: (i) Contribuir y facilitar la gestión de los bienes culturales, ya sean conjuntos o edificaciones, mediante indicaciones precisas respecto a su valoración y actuación sobre ellos. (ii) Contribuir y facilitar las tareas de preservación de los bienes inmuebles que se han detectado y hemos considerado como de interés histórico-patrimonial.

Artículo 63. Conjuntos de Conservación Histórico-Patrimonial y los que han sido identificados como de posible interés histórico-Patrimonial

El presente Plan Local de Ordenamiento Territorial ha inventariado bienes de interés histórico, que han sido catalogados como Edificaciones, así como en todos los edificios que se encuentran dentro de los Conjuntos Monumentales identificados. Algunos de estos conjuntos cuentan con leyes y normativas vigentes. A continuación, se muestra una tabla que sintetiza la normativa que debe seguirse para cada conjunto.

Zonas con instrumentos de planificación vigentes

y los de posible interés histórico-cultural patrimonial

Nº de Ficha	Nombre del Conjunto	Código Distrital	Otras Leyes, Acuerdos o Normativas
PC01	Conjunto Monumental histórico del Casco Antiguo de la Ciudad de Panamá.	No aplica	– Ley 91 del 22 de diciembre de 1976. – Decreto Ley 9 del 27 de agosto de 1997. – Decreto Ejecutivo No. 34 de 165 de mayo de 2014.
PC02	Zona de Amortiguamiento del Casco Antiguo de la Ciudad de Panamá.	Sí aplica	
PC03	Zona de Interés Cultural del Corregimiento de Bella Vista.	Sí aplica	– Resolución 246 DG/DAJ Instituto Nacional de Cultura, 16 de noviembre de 2004.
PC04	Conjunto Monumental Histórico de Panamá Viejo	No aplica	– Ley 91 del 22 de diciembre de 1976. – Ley 16 del 22 de mayo de 2007.
PC05	Conjunto San Miguel.	Sí aplica	
PC06	La Exposición – Calle Ecuador	Sí aplica	
PC07	Sitio y las edificaciones situados en un polígono ubicado en los corregimientos de Calidonia y Ancón.	Sí aplica	– Ley 33 del 22 de agosto de 2016
PC08	Conjunto de Balboa	No aplica	– Ley 21 de 2 de julio de 1997. – Ley 28 de 17 de abril de 2013.
PC09	Conjunto Clayton – Ciudad del Saber	No aplica	– Ley 21 de 2 de julio de 1997. – Ley 28 de 17 de abril de 2013. – Res. 36-2009 del 21 de enero de 2009.
PC10	Conjunto Quarry Heights	No aplica	– Ley 21 de 2 de julio de 1997. – Ley 28 de 17 de abril de 2013.
PC11	Conjunto Perejil	Si aplica	

Artículo 64. Competencia a Nivel patrimonial

Este Plan Local de Ordenamiento Territorial, reconoce las leyes y normas establecidas por las instancias competentes en temas de conservación del patrimonio histórico y cultural para la tramitación de licencias de tipo patrimonial.





TÍTULO 5. CONDICIONES ESPECIALES DE LOS EQUIPAMIENTOS, VÍAS Y ESPACIOS PÚBLICOS

CAPÍTULO 14. EQUIPAMIENTOS

Artículo 65. Definición

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

Artículo 66. Categorías

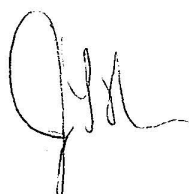
- Educación: Comprende las actividades destinadas a la formación humana e intelectual de las personas en sus diferentes niveles, incluidas las actividades complementarias de investigación, custodia, administración, así como comedores, cafeterías. Se incluyen en esta categoría, a título de ejemplo: los centros universitarios, (facultades, escuelas técnicas y universitarias), centros de educación Primaria, Secundaria, Formación Profesional, educación para adultos, academias, talleres ocupacionales, conservatorios de música, escuelas de artes y oficios, centros de investigación científica y técnica vinculados a la docencia.
- Salud: Comprende las actividades destinadas a la orientación, prevención, información, administración y prestación de servicios médicos o quirúrgicos y hospitalarios, así como las actividades complementarias de la principal.
- No se incluyen los servicios médicos que se prestan en despachos profesionales, fuera de los centros sanitarios, que tienen la misma concepción que el resto de los servicios profesionales. Tampoco se incluyen las farmacias, que pueden ser consideradas como uso comercial. Se incluyen en esta categoría, a título de ejemplo: hospitales, clínicas, residencias de pacientes, centros de salud de atención primaria y preventiva, consultas médicas colectivas en edificio completo y consultorios.
- Oficinas dedicadas a la administración de servicios públicos relacionados con las distintas responsabilidades del Estado, incluyendo seguridad.
- Cultura: Comprende las actividades destinadas a la custodia, transferencia y conservación de los conocimientos, exhibición de las artes y la investigación, las actividades socioculturales, de relación o asociación, así como las actividades complementarias de la principal. Se incluyen en esta categoría, a título de ejemplo: casas de cultura, palacio de congresos y exposiciones, bibliotecas, archivos, museos, salas de exposiciones, centros de asociaciones vecinales, culturales, deportivas y agrupaciones cívicas.
- Deporte: Comprende las actividades destinadas a la práctica, enseñanza o exhibición de especialidades deportivas o de cultura física, así como las actividades complementarias de la actividad principal. Se incluyen en esta categoría, a título de ejemplo: las instalaciones deportivas tanto al aire libre como las cubiertas, los gimnasios, polideportivos.

En el caso de las normas de diseño construcción e inspección para el establecimiento de edificaciones educativas particulares, no gubernamentales, comunitarias y congregaciones religiosas se acogerá las disposiciones emitidas por la autoridad competente (MEDUCA). Se verificará y coordinará con la Autoridad Urbanística su factibilidad en referencia al contexto urbanístico en el sector donde se desarrollará la futura construcción, verificando que sean compatibles con lo establecido por la norma de uso de suelo dictada por la Autoridad en dicho sector.

Artículo 67. Condiciones particulares

En general, en los edificios de equipamiento se permitirá el uso de comercio al por menor mediante el sistema de concesiones a terceras personas (autogestión), siempre que éstos cumplan las siguientes condiciones: (a) La superficie construida de los locales comerciales deberá ser menor con respecto a la superficie destinada al uso principal. (b) Los usos comerciales que se implanten en aplicación del presente artículo deberán tener una relación clara con el uso principal del equipamiento en que se instalan.

En las vías principales se eliminarán los parámetros de altura establecidos en la normativa de este PLOT.



Artículo 68. Equipamiento Especial

Se establece esta distinción para aquellos espacios y actividades destinados a albergar las infraestructuras de servicios básicos.

(i) Energía Eléctrica: Red o Tendido, Subestaciones eléctricas. Centros de Transformación eléctrica. (ii) Abastecimiento de Agua: Red, depósitos de abastecimiento, plantas Potabilizadoras. (iii) Alcantarillado: Red, plantas de tratamiento de aguas residuales. (iv) Telecomunicaciones: Red, centros y centrales de telecomunicaciones. (v) Gas: Gasoductos, centros de regulación. (vi) Tratamiento y eliminación de residuos sólidos: se incluyen los lugares e instalaciones destinadas al tratamiento, eliminación, aprovechamiento e investigación de los residuos sólidos.

Los patrones de edificación se adecuarán a las características singulares del uso de las infraestructuras, así como a las características de su entorno. Los usos complementarios sólo se admiten en centros de transformación o distribución y vinculados al uso o actividad principal.

La instalación de las infraestructuras exigirá informe favorable previo de los servicios técnicos municipales que determinarán en cada caso las condiciones particulares de su localización.

Cualquier proyecto que se elabore, y que afecte a las instalaciones de infraestructura, deberá ser elaborado con la máxima coordinación entre la entidad rectora y las instituciones gestoras o compañías concesionarias, en su caso. La colaboración deberá instrumentarse desde la primera fase de elaboración y se producirá de forma integral, a lo largo de todo el proceso. Entre la documentación deberá figurar la correspondiente a los acuerdos necesarios para la realización coordinada entre las entidades implicadas.

CAPÍTULO 15. ESPACIOS PÚBLICOS Y AREAS VERDES

Artículo 69. Definición

Comprende los espacios libres de edificación, con jardines o no, destinados a la recreación, esparcimiento y reposo de la población, a la protección y aislamiento de vías y edificaciones y a la mejora de las condiciones medioambientales y estéticas del distrito. Se trata de garantizar la existencia de “espacios verdes” dentro del distrito, que contengan el equipamiento y mobiliario urbano adecuado para la recreación activa y pasiva, deporte y la convivencia social y cultural. Incluye los parques a distintas escalas (plaza, vecinal, urbano, distrital).

Artículo 70. Condiciones particulares

Los espacios libres y zonas verdes públicas mantendrán su carácter, prioritariamente con árboles, grama y jardines, si bien se admiten las instalaciones infantiles y las actividades deportivas de superficie no cubierta ni cerrada.

Las instalaciones o edificaciones que se autoricen se adecuarán a lo existente y al entorno, evitando formas, volúmenes, superficies, materiales o instalaciones que deterioren o alteren la condición de espacios libres no edificados que caracteriza a estos suelos.

Se podrán autorizar instalaciones provisionales de usos culturales o recreativos y de espectáculos, siempre y cuando la superficie sea inferior al cinco por ciento (5%) de la superficie total y deberá contar con la aprobación de la Autoridad Urbanística Local, quien autorizará la temporalidad de lo solicitado. Todo esto, siempre y cuando no generen situaciones adversas al entorno.

Las instalaciones o edificaciones que se autoricen lo serán, con carácter general, en régimen de concesión temporal.

Las únicas edificaciones toleradas serán las destinadas a equipamiento e instalaciones al servicio de los propios espacios libres, admitiendo bajo este concepto las de tipo de atención en alimentación y recreación en régimen de concesión. En ningún caso estas actividades distorsionarán el destino del suelo como espacio libre priorizando su propio interés. En tal caso, el área cerrada no superará el cinco por ciento (5%) de la superficie del lote.

Los lotes que contienen en su superficie áreas de sensibilidad ambiental (área protegida), podrán computar dichas superficies, como el porcentaje mínimo requerido de área verde o recreativa, en el desarrollo del mismo.

CAPÍTULO 16. CONDICIONES DE LAS VÍAS

Artículo 71. Objeto

Se definen las características de las vías y de los espacios públicos del distrito de Panamá, para lo cual el PLOT toma como base las directrices fijadas por el Plan Integral de Movilidad Urbana Sustentable (PIMUS), enfatizando algunos aspectos para el distrito de Panamá, con el fin de alcanzar el Modelo Territorial Consensuado.

Artículo 72. Categorías

Las calles tienen una función jerárquica dentro de la red vial de acuerdo con la magnitud de dos propósitos: movilidad y acceso a las propiedades.

El PLOT reconoce las categorías del Plan Integral de Movilidad Urbana Sustentable (PIMUS) y clasifica las vías en: arteriales principales, arteriales complementarias o colectoras, arteriales intermedias, vías rápidas urbanas y vías locales. A continuación, se presentan las definiciones de cada tipo de vía jerarquizada de acuerdo con el PIMUS:

Jerarquía	Definición
Vías Arteriales Regionales	Dan continuidad a las vías rurales y regionales que interceptan el límite urbano del AMP.
Vías Arteriales Principales	Sirven a los principales centros de actividad de las áreas urbanas, conectan con las vías de menor jerarquía que se integran a las zonas con los niveles más altos de atracción de viajes y además aportan a la movilidad de larga distancia.
Vías Arteriales Complementarias o Colectoras	Articulan la red arterial principal y funcionan como conectoras entre centros urbanos, sirviendo a zonas de atracción, con menor intensidad de viajes al anterior. No traspasan zonas residenciales.
Vías Arteriales Intermedias Tipo 1	Distribuyen flujos a los sistemas arteriales o complementarios y que son alimentados por las vías locales. Conectan y permean dentro de las zonas residenciales o centros urbanos.
Vías Arteriales Intermedias Tipo 2	Distribuyen los flujos a los sistemas arteriales o complementarios, con la diferencia que penetran y dan acceso a predios y zonas habitacionales.
Vías Rápidas Urbanas	Autopistas con cobro de peaje, permiten desplazarse dentro del área urbana entre zonas residenciales y centralidades.
Vías Locales	Tramos viales que permiten la accesibilidad directa al punto final del viaje. En estas vías, es aceptable el estacionamiento en vía, excepto donde se prohíbe por seguridad vial o tránsito.

Fuente: PIMUS (2014)

Artículo 73. Régimen de uso

El sistema vial deberá estar integrado en el dominio público mediante los mecanismos de gestión legalmente establecidos. Tanto el uso de su superficie como del subsuelo y vuelo estarán sujetos al régimen general del dominio público.

- En superficie únicamente podrán autorizarse, las instalaciones propias de la vialidad vehicular y peatonal, las públicas relativas al mobiliario urbano, tales como farolas, asientos, jardineras, paradas de transporte colectivo.
- En el subsuelo y/o vuelo del dominio público únicamente podrán autorizarse los usos relativos a instalaciones urbanas, transportes colectivos (metro y/o ferrocarril) y estacionamientos. La Alcaldía de Panamá podrá autorizar mediante concesión el uso de estacionamiento cuando se trate de mejorar las condiciones de movilidad peatonal de una determinada zona.

Artículo 74. Condiciones de las vías y servidumbres

El PLOT asume las normas vigentes, pero en algunas vialidades y calles establece, a modo de referencia, parámetros específicos respecto a ancho de aceras con el fin de ir cumpliendo lo establecido tanto en el PED como en el Modelo Territorial consensuado, con relación a la implementación de un sistema integrado de transporte público y recuperación de la calle como espacio público.

En los códigos urbanos asignados a cada uso de suelo se han especificado los mínimos requeridos de acera para cada uno de ellos.

CAPÍTULO 17. CONDICIONES DE ESTACIONAMIENTOS Y ACCESOS**Artículo 75. Estacionamientos y accesos a edificios y/o lotes**

Todo edificio que se construya deberá proyectarse con una dotación mínima de estacionamientos de acuerdo con lo que fija la presente norma.

Quedan prohibidos los estacionamientos que se sirven directamente de la calle en cualquiera de sus formas. Se exceptúan aquello que dan acceso a una residencia.

Los siguientes corregimientos no tienen requisitos de estacionamientos: San Felipe, El Chorrillo, Santa Ana, Calidonia y Curundú.

Salvo que en alguna norma lo prohíba, los proyectos que se emplacen cerca de una estación de metro y/o zonas de la ciudad que cuenten con algún sistema masivo de transporte, a una distancia de menos de 300 o 600 metros según se trate de proyectos de vivienda o de equipamiento de servicios, respectivamente, se desvinculará la dotación de requisito de estacionamientos. Dicha distancia se medirá a través de un recorrido peatonal por vías de tránsito público. Asimismo, todo edificio que se construya deberá proyectarse con una dotación mínima de estacionamientos para bicicletas, de acuerdo con lo que fije la norma correspondiente, en función de la carga de ocupación o de la cantidad de estacionamientos para automóviles del proyecto. Para evitar la congestión vehicular, los colegios, hospitales, hoteles y otros establecimientos de uso masivo están obligados a incorporar una puerta cochera dentro de sus linderos.

Los estacionamientos de edificaciones comerciales, equipamiento público y usos mixtos deberán cumplir con el número de estacionamientos para personas con discapacidad definidos en la Ley 42 de 27 de agosto de 1999, “Por la cual se establece la equiparación de oportunidades”.

Las parcelas de gran tamaño están sujetas a largos mínimos de manzanas, garantizando la permeabilidad peatonal y vehicular de la zona, y proveer de calles públicas de carácter urbano. Estas Disposiciones serán analizadas conjuntamente con la Junta de Planificación Municipal para que elaboren las recomendaciones técnicas y remitirlas a la Comisión de Vivienda del Concejo Municipal para su debido análisis.

Las exigencias de estacionamientos deberán cumplirse en el lote o parcela en que se emplaza el edificio que genera la obligación, o en otros lotes o edificaciones que contengan estacionamientos y que no hubieren sido destinados al cumplimiento de tales exigencias respecto de otro edificio. En este último caso deberá cumplirse con las disposiciones señaladas en este artículo.

Para los casos de estacionamientos ubicados en otros lotes o edificaciones, la distancia entre el acceso de éstos y el acceso del edificio que genera la obligación, medida a través de un recorrido peatonal por vías de tránsito público, no podrá superar los 200 m tratándose de edificios de vivienda y 400 m en caso de otros usos. Tratándose del cumplimiento de las exigencias de estacionamientos en otros lotes o edificaciones, el propietario deberá acreditar ante la DOYC, la compra, el arriendo u otro título que le permite la ocupación de dichos estacionamientos.

Artículo 76. Accesos

Los edificios o instalaciones que originen el paso frecuente de vehículos por la acera, desde o hacia la calle adyacente, deberán cumplir los siguientes requisitos: (a) Sus accesos y salidas

no podrán interrumpir ni disminuir el ancho de la ruta accesible o vado, ni aumentar la pendiente transversal de ésta. Tampoco podrán interrumpir la acera, debiendo ser éstas rebajadas. (b) Entre los accesos o salidas sucesivas, correspondientes a un mismo lote, deberá existir un refugio peatonal de una longitud mínima de 2 m, en el sentido de la circulación peatonal. (c) Los edificios o instalaciones a que alude dicho artículo, podrán tener sus accesos y salidas frente a vías expresas sólo a través de una calle de servicio o cuando no puedan comunicarse directamente con vías de menor categoría.

Artículo 77. Vados

Diseño o modificación de la estructura de aceras, bordillos, conectando distintos niveles a través de planos inclinados con pendientes definidas. Están destinados a facilitar el accesos universal a peatones y personas con discapacidades motoras.

Las Aceras serán continuas sin diferencia de nivel, escalones, rampas o vados en su ancho de paso libre. No debe existir descargas de agua de lluvia, ni drenajes directamente sobre las aceras.

Si el pavimento no fuera continuo las juntas de construcción no deben ser mayores de un centímetro, ni tener una profundidad superior de (5mm).

Las Rampas o vados peatonales o de entradas de autos se resolverán dentro de la franja de infraestructura sin infringir el ancho de paso libre, sin formar parte de la acera o ancho de paso.

CAPÍTULO 18. CONDICIONES DE LAS ACERAS

Artículo 78. Aceras

Todo proyecto nuevo al ejecutarse debe incluir la construcción de la acera frente al lote, incluyendo su arborización y mobiliario, a su costo. Además, los accesos vehiculares deberán ser colocados respetando la posición de los árboles existentes en el espacio público, así como disponer de alcorques o protección de los mismos durante el periodo de la construcción de la obra, de acuerdo a las características técnicas proporcionadas por el municipio para este efecto, la cual se mantendrá completa y en buenas condiciones hasta su retiro definitivo por parte del interesado al obtener la recepción final de obra. Las especificaciones de materiales, detalles constructivos, especies de árboles y mobiliario a utilizar en la acera serán definidas por el Municipio de Panamá. Toda acera será equipada con árboles en alcorques o en la franja verde, y mobiliario urbano público.

De existir alguna condición en la que esté en peligro la vida humana o la infraestructura pública, se tomarán las medidas establecidas por la autoridad competente en la materia.

En los corregimientos de El Chorrillo, Santa Ana y Calidonia, la acera mínima consiste en la acera existente. El Municipio de Panamá podrá evaluar otras excepciones a las disposiciones de acera mínima en aquellas áreas que no sean patrimoniales protegidas, donde es importante preservar el entorno histórico existente. En estos corregimientos, el Municipio de Panamá también podrá autorizar el vuelo de balcones sobre las aceras y la línea de propiedad si ese patrón es común en la calle del proyecto, y es característico del entorno urbano.

Las aceras de frente o lateral de los lotes deberán tener continuidad con la calle, es decir que no contenga cambios abruptos de niveles o escalones. En caso de haber diferencias de nivel, los mismos deberán ser resueltos mediante rampas de no más de 8% de inclinación. El encuentro de la rampa con la superficie de rodadura de la calle será igual a 0 cm, salvo casos fundados en los cuales por la topografía del terreno y/o para facilitar el escurrimiento de las aguas de lluvia, dicho encuentro podrá tener hasta 1cm de desnivel, presentando éste una terminación redondeada, libre de aristas.

La rampa antideslizante, en el nivel de la acera, deberá ser precedida por un pavimento podotáctil de alerta adosado a la rampa y de un ancho mínimo de 0.4 m y máximo de 0.8 m. El pavimento de alerta no podrá ser instalado como pavimento de la rampa.

En los pavimentos de las aceras los elementos tales como rejillas de ventilación, colectores de aguas pluviales, tapas de registros, protecciones de árboles, juntas de dilatación, cambios de pavimento u otros de similar naturaleza, no podrán tener separaciones mayores a 1.5 cm entre sí, deberán ubicarse a nivel del pavimento y, en caso de contar con barras o rejas, éstas deberán disponerse en forma perpendicular al sentido del flujo peatonal. Asimismo, tales

elementos no podrán estar ubicados en la ruta accesible, en el espacio que precede o antecede la rampa, ni en la huella podotáctil.

Las aceras se acompañarán de líneas de árboles, preferiblemente autóctonos (manual de aceras emitido por el municipio). La localización de vegetación dependerá del ancho de la acera. Se atenderá lo establecido en las normas correspondientes. Si se requiriera plantar o reemplazar un árbol en el frente de la propiedad intervenida, el Director de Obras y Construcciones Municipales autorizará la plantación de las especies, previa especificación técnica de la Dirección de Gestión Ambiental, conforme a sus directrices.

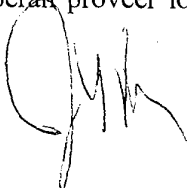
La urbanización de las aceras tendrá que contar con alcorques o maceteros de las dimensiones adecuadas a la especie a plantar para evitar las roturas de pavimento debido a las raíces de los árboles. En los lugares públicos no se permite la tala de árboles, salvo casos muy especiales que serán calificados por la Dirección de Gestión Ambiental, previo a la autorización correspondiente del Director de Obras.

CAPÍTULO 19. CONDICIONES DEL MOBILIARIO URBANO

Artículo 79. Mobiliario urbano y elementos de iluminación

A continuación, se detallan disposiciones generales para la reglamentación del mobiliario urbano y elementos de iluminación emplazados en el espacio público, los cuales no podrán interrumpir la ruta accesible, y deberán ser instalados a un costado de ésta, al mismo nivel

- Las bancas al costado de la ruta accesible deberán tener un asiento a una altura de 0.45 m medidos desde el nivel de piso acabado, respaldo y apoya brazos. A uno o ambos costados, deberá proveerse un espacio libre horizontal pavimentado de 0.90 m por 1.20 m para que se pueda situar una persona con discapacidad en silla de ruedas, un coche de niños, o un dispositivo de ayuda técnica, tales como andadores fijos o andadores de paseo.
- Cuando se provea de módulos o casetas con teléfonos públicos, todos los aparatos deberán instalarse a no más de 1.2 m de altura, medidos desde el nivel de piso acabado, en tanto que el largo del cable entre la unidad de teléfono y el auricular no podrá ser inferior a 0.75 m. Cuando se determine la aproximación frontal, la altura del área bajo el módulo o caseta no será inferior a 0.70 m, medidos desde el nivel de piso acabado, debiendo tener no menos de 0.60 m de profundidad.
- Las paradas de transporte público colectivo no podrán obstaculizar la ruta accesible a las aceras y deberán estar conectados con ésta. En caso de que las paradas se proyecten sobre el nivel de la acera, o bajo éste, el desnivel que se produzca deberá salvarse mediante rampas antideslizantes que no sobrepasen el 10% de pendiente. La rampa de acceso al paradero deberá estar siempre libre de obstáculos. La señalización vertical que identifica las paradas deberá estar ubicada de forma que no obstaculice el acceso a la parada ni el giro en 360° en una silla de ruedas. En todo el largo de la parada que enfrenta la calle se deberá colocar pavimento de alerta, con una aplicación de color que contraste con el pavimento de la parada.
- Los postes de alumbrado público, luminarias, de telefonía, señales verticales, cámaras de vigilancia otros dispositivos o elementos verticales similares, así como los bolardos deberán colocarse alineados con el pavimento de circulación peatonal y en el borde la acera cercana a la calle, y su ampliación de color deberá contrastar con el color de pavimento de la acera. Asimismo, deberán instalarse fuera de la acera o de la banda de circulación peatonal al interior del espacio público, y en ningún caso interrumpirán la ruta accesible o vado de la acera.
- Se situarán sin invadir el vado y el paso de peatones, ni los cruces de calle en toda la superficie común a la intersección de itinerarios peatonales, recomendándose situarlos en los límites laterales de los pasos peatonales con una doble finalidad, que delimiten el ancho y luz libre del paso peatonal y que sirvan de protección contra la invasión del mismo por vehículos.
- Las actividades eventuales o permanentes instaladas en los espacios libres de uso público o junto a los itinerarios peatonales, tales como kioscos, terrazas en servicios de alimentación y recreación, u otros similares no interferirán nunca el itinerario peatonal y deberán de ser diseñados teniendo en cuenta su accesibilidad.
- En el caso de las zonas de estacionamiento para bicicletas se ubicarán en zonas de fácil acceso y mayor demanda, que no obstaculicen el paso de las personas. Los estacionamientos para bicicletas deberán ubicarse preferentemente a nivel de la vía que da acceso al edificio, o en su defecto, se deberán proveer los medios adecuados a su



acceso expedito para adultos mayores y niños, tales como rampas de pendiente inferior a 15° y/o ascensores. Los estacionamientos para bicicletas deberán tener un ancho mínimo de 0.5 m y un largo mínimo de 1.5 m, no podrán ubicarse sobrepuestos y deberán contar con una estructura de apoyo que permita la sujeción y amarre de las bicicletas en al menos el marco y otro punto.

- Asimismo, deberán estar emplazados a no más de 50 metros de distancia de alguno de los accesos peatonales a la edificación que genera la obligación. Excepcionalmente, y sólo en aquellos casos que el proyecto no pueda dar cumplimiento al distanciamiento a que se refiere el inciso anterior, los estacionamientos para bicicletas podrán emplazarse en el espacio público, previa autorización expresa de la municipalidad.

Si por las características topográficas del terreno, no es factible dar cumplimiento a las disposiciones de este artículo, el Director de Obras y Construcciones Municipales podrá, previa solicitud fundada por parte del interesado, autorizar mediante resolución fundada, otras resoluciones que aseguren el desplazamiento de las personas con discapacidad especialmente aquellas con movilidad reducida.

Las autorizaciones que se concedan para la ocupación del espacio público sean temporales o permanentes, no podrán interrumpir o entorpecer la ruta accesible ni el vado de la acera. Tratándose de ocupaciones temporales para trabajos en el área de la ruta accesible, se deberá habilitar un circuito alternativo de iguales características que ésta, el cual estará señalizado con el Símbolo Internacional de Accesibilidad (SIA).

TÍTULO 6. NORMAS DE GESTIÓN E INTERVENCIÓN ADMINISTRATIVA

Artículo 80. La gestión de planes de ordenamiento territorial

De acuerdo con lo que permite la Ley 106 de 1973 y la Ley 06 de 2006, la gestión de los Planes de Ordenamiento Territorial que sean aprobados por el Concejo Municipal, podrán ser realizadas por una unidad especializada de la Dirección de Planificación Urbana.

Artículo 81. Funciones de la DPU

Entre las funciones asignadas a la DPU, además de las que le competen se destacan: (i) Participar en la coordinación y concertación del Plan. (ii) Dar seguimiento a la ejecución del plan, comprobar su cumplimiento y proponer medidas correctivas en caso de incumplimiento. (iii) Actualizar el Documento Gráfico. (iv) Coordinar junto con las instancias responsables la gestión de las ZOT de competencia nacional. (v) Crear, planificar y coordinar las nuevas ZOT que sean de competencia local. (vi) Emitir los Certificados de Usos del Suelo (CEUS) y coordinar con otras áreas del MUPA e instituciones nacionales. (vii) Otorgar certificaciones y emitir documentos compatibles y necesarios para el desarrollo de sus funciones. (viii) Coordinar con la DOYC el control sobre las obras y construcciones en el distrito. (ix) Coordinar con otras instituciones para el cumplimiento de la presente norma, así como las demás que permita la ley, los reglamentos y normas vigentes. (x) Revisión del Plan Local de Ordenamiento Territorial y la elaboración de los Planes Parciales. (xi) Administrar el Sistema de Información Territorial.

Artículo 82. La emisión de los CEUS, aplicación de la normativa y el control urbano

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

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

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

Artículo 83. La Financiación del PLOT

La DPU podrá acudir a diferentes fuentes de financiamiento, tales, como convenios con los promotores, Impulso de la promoción inmobiliaria de vivienda asequible, Creación de

jointventures con promotores inmobiliarios privados. Debe ser una empresa conjunta (APP-Asociación Público-Privada), Gestión en suelos privados, a través de convenios urbanísticos con los propietarios, Valorización por mejoras, Las tasas por certificaciones y servicios que preste, Las multas que se deriven del incumplimiento de normativa urbanística según le corresponda y la demás permitidas por leyes y reglamentos.

Artículo 84. Ingresos de tasas, sanciones y multas

El PLOT es un instrumento vinculante para la administración y los ciudadanos en general, por lo que es necesario establecer un régimen de sanciones y multas por las infracciones urbanísticas que se pudieran cometer. A este fin, la Autoridad Urbanística elaborará un reglamento el cual deberá ser aprobado por el Concejo Municipal, en el que se regulen al menos los siguientes aspectos: (i) Obligatoriedad. (ii) Régimen de denuncia. (iii) Definición de las infracciones. (iv) Prescripciones. (v) Sanciones y procedimiento.

TÍTULO 7. DISPOSICIONES FINALES

Artículo 85. Aplicación sobre usos actuales

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

Artículo 86. Modificaciones

Las propuestas de modificación se ceñirán a lo dispuesto en el artículo 26 de la ley 6 de 2006 y a las regulaciones vigentes sobre la materia. El Plan Local de Ordenamiento Territorial del Distrito de Panamá tiene un horizonte de planificación de diez (10) años y podrá ser revisado por la autoridad alcaldía, para verificar si requiere alguna actualización; en caso contrario, quedará vigente hasta el plazo de vencimiento de cinco (5) años, contados a partir de su aprobación o hasta su modificación total o parcial.

Artículo 87. Disposiciones transitorias

Este primer Plan Local de Ordenamiento Territorial del Distrito de Panamá establece un periodo de revisión y adecuación a partir de su aprobación.

Se reconoce la validez de los anteproyectos y permisos de Construcción de cualquier tipo, expedidos por el Municipio de Panamá con anterioridad a la entrada en vigencia del presente PLOT. No obstante, las solicitudes de permisos presentadas y que se encuentran en trámite antes de la entrada en vigencia se regirán por las disposiciones de los siguientes párrafos. Se dispone de un periodo de veinticuatro (24) meses, contado a partir de la entrada en vigencia del presente PLOT como proceso de transición para adecuar el presente cambio de normativa para los nuevos proyectos.

Durante el período del proceso de transición, establecido en el párrafo anterior, las solicitudes de permisos presentadas y que se encuentran en trámite antes de su entrada en vigencia y las nuevas solicitudes de anteproyecto podrán mantener la capacidad de desarrollo de la normativa existente previa al PLOT, sujeto a las siguientes condiciones: (i) Se podrá mantener la densidad de la normativa vigente en el lote antes de la promulgación del PLOT. (ii) El proyecto estará exento de la disposición de altura máxima de edificación, establecida por el PLOT en el lote respectivo.

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

En el caso del Acuerdo No. 143 de 27 de octubre, 2020 este será revisado y modificado estableciendo nuevos parámetros a mil metros (1,000) entre cada estación de servicio (Expendio de combustible) a las distancias establecidas en dicho Acuerdo.

Artículo 88. Subrogación

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

CAPÍTULO 20. MODIFICACIONES AL ACUERDO No. 94 DE 4 DE ABRIL DE 2018, QUE APRUEBA EL PLAN PARCIAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CORREGIMIENTO DE SAN FRANCISCO

Artículo 89. Equiparación de Normas de Zonificación

Las normas del Corregimiento de San Francisco se reemplazarán por las siguientes normas del PLOT, con las consideraciones señaladas, a continuación:

Código del PPOT de San Francisco	Código equivalente del PLOT del Distrito de Panamá	Observaciones/excepciones
RAB	R2	En el corregimiento de San Francisco, el área mínima del lote para este código serán los siguientes: para vivienda unifamiliar será de 600m2 por unidad y de vivienda adosada de 400m2 por unidad. Este código no admitirá usos complementarios o adicionales al residencial. El retiro mínimo frontal será según calle y el posterior será de 3.00m.
RAM	RM	En el corregimiento de San Francisco, la altura máxima para este código será de 6 pisos. Este código no admitirá usos complementarios o adicionales al residencial.
RGA	1RM-2	En el corregimiento de San Francisco, este código no admitirá usos complementarios o adicionales al residencial. La restricción de 20 pisos de altura máxima se mantiene para las calles Winston Churchill, Heliodoro Patiño, Alberto Boyd y Roberto Lewis.
MAB	ZM4	En el corregimiento de San Francisco, la altura máxima será de 6 pisos.
MAM	ZM6	N/A
MGA	1ZM8	Se mantiene la disposición de que las edificaciones nuevas cuyo frente de lote colinde con Vía Israel, podrán desarrollar un uso exclusivamente comercial o terciario, sin incluir residencial. Además, en esta vía se podrá aumentar la altura máxima hasta el número de pisos establecido en los incentivos (Artículo 81 del Acuerdo Municipal 94 del 4 de abril de 2018).
EP	EP	En el corregimiento de San Francisco, la altura máxima será de 10 pisos (PB+9)
PV	PV	N/A
PU	PU	N/A
PD	PD	N/A

Artículo 90. Derogación de Acuerdo Municipal

Se deroga el Acuerdo Municipal 238 del 13 de noviembre del 2019, y se incorporan las densidades establecidas en las normas nuevas del presente PLOT.

Artículo 91. Vigencia

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

Dado en la Ciudad de Panamá, a treinta (30) del mes de marzo del año dos mil veintiuno (2021).

EL PRESIDENTE,


H.C. IVÁN VÁSQUEZ R.



EL VICEPRESIDENTE,


ELÍAS CÁRDENAS J.

EL SECRETARIO GENERAL,


MANUEL JIMÉNEZ MEDINA

Acuerdo No.61
De 30 de marzo de 2021

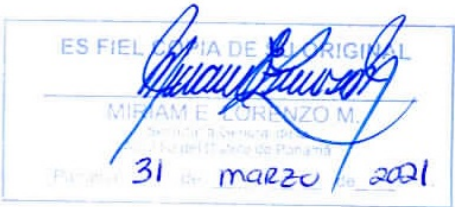
ALCALDÍA DEL DISTRITO DE PANAMÁ
Panamá, 30 de marzo de 2021

Sancionado:
EL ALCALDE


JOSÉ LUIS FÁBREGA

Ejecútese y Cúmplase:
SECRETARIA GENERAL


MIRIAM E. LORENZO M.



ANEXO 4

FICHAS NORMATIVAS DEL SUELO URBANO



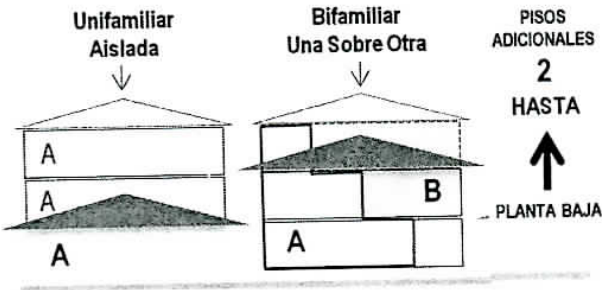
[Handwritten signature]

[Small handwritten mark]

USO DE SUELO RESIDENCIAL

TIPO	CLASIFICACIÓN	CÓDIGO DE ZONA	PLAN LOCAL DISTRITAL	
SUELO URBANO 1	RESIDENCIAL DE BAJA DENSIDAD	R1	DENSIDAD Máxima	50 pers/ha
➤ VOCACIÓN DEL USO				
RESIDENCIAL	Vivienda unifamiliar aislada y bifamiliar una sobre otra			
➤ USOS PERMITIDOS				
COMERCIAL	Comercio vecinal			
TERCIARIO O SERVICIOS	N/A			
LOGÍSTICA E INDUSTRIAL	N/A			
INSTITUCIONAL	Estaciones de policía, bomberos, y otras dotaciones.			
EDUCATIVO	Guardería, educación primaria, educación media y educación superior			
ASISTENCIAL	Centros y unidades de salud. Asistencia Social (asilos, orfanatos, etc.)			
CULTURAL	Centro comunitario, centro cívico e instituciones religiosas			
DEPORTIVO	Canchas, polideportivos y piscinas.			
INFRAESTRUCTURA URBANA	N/A			
INFRAESTRUCTURA TRANSPORTE	Embarcaderos, gasolineras e instalaciones complementarias.			
➤ REGULACIÓN PREDIAL				
➤ LOTE DE TERRENO				
Área Mínima		1,500m ²		
Frente Mínimo		20 m		
Fondo Mínimo		Libre		
Ocupación Máxima		50% (huella)		
Área Libre Mínima		50%		
Área Verde Mínima		50% del Área Libre		
➤ RETIROS MÍNIMOS				
Frontal		▪ La establecida o 5.00 m		
Lateral		▪ 3 m en laterales		
Posterior		▪ 5 m en posterior		
➤ ALTURA ÁXIMA		PB + 2 Pisos		
➤ MÍNIMO DE ESPACIOS DE ESTACIONAMIENTO		Dos (2) espacios Uno (1) cada 60m ² Uno (1) de Carga/Descarga Norma Vigente		
➤ ACERA MÍNIMA		1.20m		

R1



➤ DIAGRAMA ESQUEMÁTICO

[Firma manuscrita]

[Firma manuscrita]

TIPO	CLASIFICACIÓN	CÓDIGO DE ZONA	PLAN LOCAL DISTRITAL	
SUELO URBANO 1	RESIDENCIAL DE BAJA DENSIDAD	R2	DENSIDAD Máxima	100 pers/ha
➤ VOCACIÓN DEL USO				
RESIDENCIAL	Vivienda unifamiliar aislada y bifamiliar una sobre otra			
➤ USOS PERMITIDOS				
COMERCIAL	Comercio vecinal			
TERCIARIO O DE SERVICIOS	N/A			
LOGÍSTICA E INDUSTRIAL	N/A			
INSTITUCIONAL	Estaciones de policía, bomberos, y otras dotaciones.			
EDUCATIVO	Guardería, educación primaria, educación media y educación superior			
ASISTENCIAL	Centros y unidades de salud. Asistencia Social (asilos, orfanatos, etc.)			
CULTURAL	Centro comunitario, centro cívico e instituciones religiosas			
DEPORTIVO	Canchas, polideportivos y piscinas.			
INFRAESTRUCTURA URBANA	N/A			
INFRAESTRUCTURA TRANSPORTE	Embarcaderos, gasolineras e instalaciones complementarias.			
➤ REGULACIÓN PREDIAL				
➤ LOTE DE TERRENO				
Área Mínima	800 m ²	▪ Unifamiliar Aislada ▪ Bif. Una sobre otra		
Frente Mínimo	20 m			
Fondo Mínimo	Libre			
Ocupación Máxima	50% (huella)			
Área Libre Mínima	50%			
Área Verde Mínima	40% del Área Libre			
➤ RETIROS MÍNIMOS				
Frontal	▪ La establecida o 5.00 m			
Lateral	▪ 3 m en lateral			
Posterior	▪ 5 m en posterior			
➤ ALTURA MÁXIMA				
PB + 2 Pisos				
➤ MÍNIMO DE ESPACIOS DE ESTACIONAMIENTO				
Unidad de Vivienda	Dos (2) espacios			
➤ ACERA MÍNIMA				
1.20m				

R2

Unifamiliar Aislada

Bifamiliar Una Sobre Otra

PISOS ADICIONALES 2 HASTA

PLANTA BAJA

➤ DIAGRAMA ESQUEMÁTICO

[Handwritten signature]

[Handwritten mark]

TIPO	CLASIFICACIÓN	CÓDIGO DE ZONA	PLAN LOCAL DISTRITAL	
SUELO URBANO 1	RESIDENCIAL DE BAJA DENSIDAD	R3	DENSIDAD Máxima	200 pers/ha

➤ **VOLACION DEL USO**

RESIDENCIAL

Vivienda unifamiliar aislada, bifamiliar una sobre otra, bifamiliar adosada e hilera

➤ UBOS PERMITIDOS

COMERCIAL

Comercio vecinal

TERCIARIO O DE SERVICIOS

N/A

LOGÍSTICA E INDUSTRIAL

N/A

INSTITUCIONAL

Estaciones de policía, bomberos, y otras dotaciones.

EDUCATIVO

Guardería, educación primaria, educación media y educación superior

ASISTENCIAL

Centros y unidades de salud. Asistencia Social (asilos, orfanatos, etc.)

CULTURAL

Centro comunitario, centro cívico e instituciones religiosas

DEPORTIVO

Canchas, polideportivos y piscinas.

INFRAESTRUCTURA URBANA

N/A

INFRAESTRUCTURA
TRANSPORTE

Embarcaderos, gasolineras e instalaciones complementarias.

INTERTEK MEDICAL

➤ **LOTE DE TERRENO**

	400 m ²	▪ Unifamiliar Aislada
		▪ Bif. Una sobre otra
Área Mínima	200m ²	▪ Bif. Adosada
	200 m ²	▪ Hilera
Frete Mínimo	14m (A)	7m (B)
		7m (C)
Fondo Mínimo	Libre	
oación Máxima	60% (huella)	
Libre Mínima	40%	
Verde Mínima	15% del Área Libre	

➤ RETIROS MÍNIMOS

Frontal • La establecida ó 5.00 m
Lateral • 1.50 m en lateral (A y B)
Posterior • 3 m en posterior

➤ ALTURA MÁXIMA | PB + 2 Pisos

PB + 2 Pisos

➤ **MÍNIMO DE ESPACIOS DE ESTACIONAMIENTO**

Unidad de Vivienda Un (1) espacio

➤ ACERA MÍNIMA 1.20m

R3

A

Unitamiliar Aislada

B

Bifamiliar Adosada


C

Hileras

PISOS ADICIONALES 2 HASTA

PLANTA BAJA

➤ **DIAGRAMA ESQUEMÁTICO**

TIPO	CLASIFICACIÓN	CÓDIGO DE ZONA	PLAN LOCAL DISTRITAL	
SUELO URBANO 1	RESIDENCIAL DE MEDIANA DENSIDAD	R5	DENSIDAD Máxima	400 pers/ha
 VOCACIÓN DEL USO				

➤ VOCACIÓN DEL USO

RESIDENCIAL Vivienda unifamiliar aislada, bifamiliar una sobre otra, bifamiliar adosada e hilera

➤ USOS PERMITIDOS

COMERCIAL	Comercio vecinal
TERCIARIO O DE SERVICIOS	N/A
LOGÍSTICA E INDUSTRIAL	N/A
INSTITUCIONAL	Estaciones de policía, bomberos, y otras dotaciones.
EDUCATIVO	Guardería, educación primaria, educación media y educación superior
ASISTENCIAL	Centros y unidades de salud. Asistencia Social (asilos, orfanatos, etc.)
CULTURAL	Centro comunitario, centro cívico e instituciones religiosas
DEPORTIVO	Canchas, polideportivos y piscinas.
INFRAESTRUCTURA URBANA	N/A
INFRAESTRUCTURA TRANSPORTE	Embarcaderos, gasolineras e instalaciones complementarias.

➤ **REGULACIÓN PREDIAL**

➤ **LOTE DE TERRENO**

Área Mínima	80 m ²	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Unifamiliar Aislada ▪ Bif. Una sobre otra 		
	80m ²	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bif. Adosada 		
	80 m ²	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Hilera 		
Frente Mínimo	7m (A)	6m (B)	6m (C)	
Fondo Mínimo	Libre			
Ocupación Máxima	80% (huella)			
Área Libre Mínima	20%			
Área Verde Mínima	20% del Área Libre			

➤ RETIROS MÍNIMOS

Frontal
Lateral
Posterior

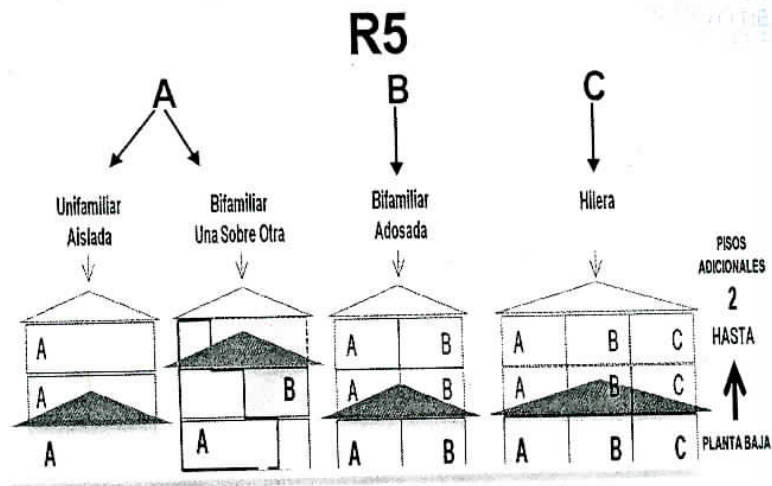
- La establecida o 2.50m; 0 en B y C
- 1.5 m en lateral (A y B)
- 2.50 m en posterior

➤ ALTURA MÁXIMA | PB + 2 Pisos

➤ **MÍNIMO DE ESPACIOS DE ESTACIONAMIENTO**

Unidad de Vivienda 0 por vivienda

➤ ACERA MÍNIMA 1.20m

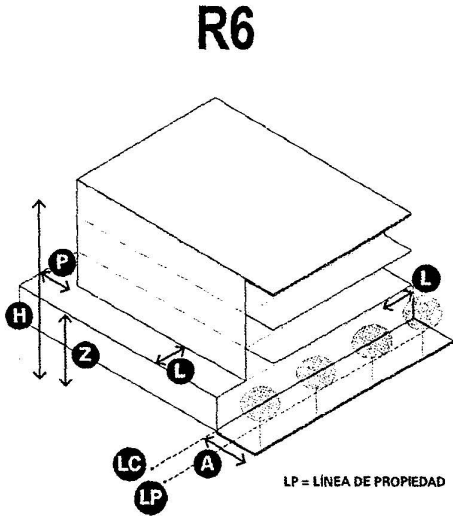


➤ **DIAGRAMA ESQUEMÁTICO**

[Handwritten signature]

P

TIPO	CLASIFICACIÓN	CÓDIGO DE ZONA	PLAN LOCAL DISTRITAL
SUELO URBANO 1	RESIDENCIAL (R)	R6	
VOCACIÓN DEL USO			
RESIDENCIAL	Vivienda en apartamentos		
COMERCIAL			
COMERCIAL	Comercio vecinal		
TERCIARIO O SERVICIOS	Oficinas, entidades bancarias, restaurantes, bares, cafeterías y uso de espectáculo y ocio (cines, discotecas)		
LOGÍSTICA E INDUSTRIAL	N/A		
INSTITUCIONAL	Estaciones de policía, bomberos, y otras dotaciones.		
EDUCATIVO	Guardería, educación primaria, educación media y educación superior		
ASISTENCIAL	Centros y unidades de salud asistencia social (asilos, orfanatos, etc.)		
CULTURAL	Bibliotecas, centro comunitario, centro cívico, museos e instituciones religiosas		
DEPORTIVO	Canchas, polideportivos y piscinas.		
INFRAESTRUCTURA URBANA	N/A		
INFRAESTRUCTURA TRANSPORTE	Embarcaderos, gasolineras e instalaciones complementarias.		
REGULACIÓN PREDIAL			
LOTE DE TERRENO			
Área mínima	600m²	Apartamentos	
Frente Mínimo	16 m		
Fondo Mínimo	Libre		
Ocupación Máxima	80% o según retiros en PB		
RETIROS MÍNIMOS			
Frontal (LC)	Según calle		
Lateral (L)	0 si es muro ciego (Z) ó 2.50m para muros con aberturas		
Posterior (P)	0 si es muro ciego (Z) ó 2.50m para muros con aberturas		
ALTURA MÁXIMA (H)	4 pisos		
MÍNIMO DE ESPACIOS DE ESTACIONAMIENTO			
Unidad de Vivienda	Un (1) espacio		
ACERA MÍNIMA (A)	3.00m		
DIAGRAMA ESQUEMÁTICO			



[Firma manuscrita]

TIPO	CLASIFICACIÓN	CÓDIGO DE ZONA	PLAN LOCAL DISTRITAL
SUELO URBANO 1		RE	

➤ **UBICACIÓN DEL USO**

- RESIDENCIAL
- Vivienda unifamiliar (aislada, adosada o en hilera) y vivienda multifamiliar
- COMERCIAL
- Comercio vecinal, comercio urbano, servicios especializados, supermercados, pequeños talleres y almacenes de venta

➤

- TERCIARIO O SERVICIOS
- Oficinas, entidades bancarias, restaurantes, bares, cafeterías y uso de espectáculo y ocio (cines, discotecas)
- LOGÍSTICA E INDUSTRIAL
- N/A
- INSTITUCIONAL
- Oficinas de administración local, estaciones de policía, bomberos, y otras dotaciones.
- EDUCATIVO
- Guardería, educación primaria, educación media y educación superior
- ASISTENCIAL
- Hospitales, centros y unidades de salud, asistencia social (asilos, orfanatos, etc.)
- CULTURAL
- Bibliotecas, centro comunitario, centro cívico, museos e instituciones religiosas
- DEPORTIVO
- Canchas, polideportivos y piscinas.
- INFRAESTRUCTURA URBANA
- N/A
- INFRAESTRUCTURA TRANSPORTE
- Embarcaderos, gasolineras e instalaciones complementarias.

➤ **REGULACIÓN PREDIAL**

➤ **LOTE DE TERRENO**

- Area Mínima
- Libre
- Unifamiliar Aislada
- Bifamiliares
- Hilera
- Frente Mínimo
- Libre
- Fondo Mínimo
- Libre
- Ocupación Máxima
- 80% (huella)
- Área Libre Mínima
- 20%
- Área Verde Mínima
- 20% del Área Libre

➤ **RETIROS MÍNIMOS**

- Frontal
- Libre
- Lateral
- Libre
- Posterior
- 2.50 m en posterior

➤ **ALTURA MÁXIMA**

PB + Tres (3) Pisos

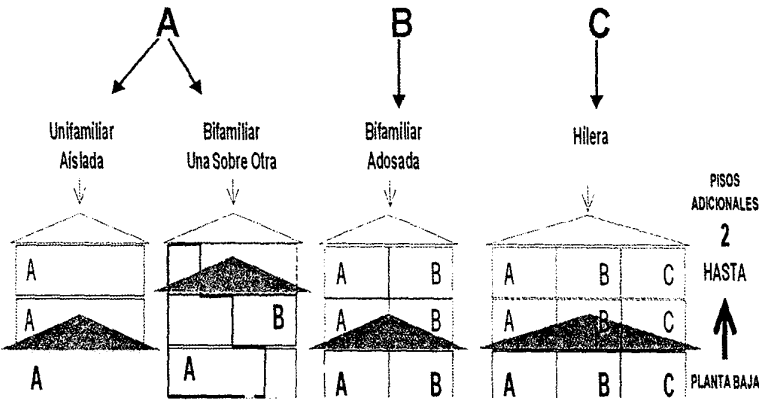
➤ **MÍNIMO DE ESPACIOS DE ESTACIONAMIENTO**

Unidad de Vivienda 0

➤ **ACERA MÍNIMA**

1.20m

RE

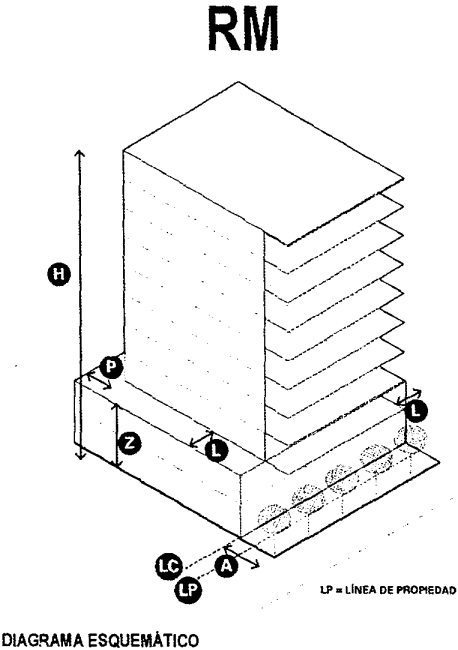


➤ **DIAGRAMA ESQUEMÁTICO**

[Firma manuscrita]

TIPO	CLASIFICACIÓN	CÓDIGO DE ZONA	PLAN LOCAL DISTRITAL
SUELO URBANO 1		RM	
REGULACIÓN DEL USO			
RESIDENCIAL	Vivienda en apartamentos		
COMERCIAL	Comercio vecinal		
TERCIARIO O SERVICIOS	Oficinas, entidades bancarias, restaurantes, bares, cafeterías y uso de espectáculo y ocio (cines, discotecas)		
LOGÍSTICA E INDUSTRIAL	N/A		
INSTITUCIONAL	Estaciones de policía, bomberos, y otras dotaciones.		
EDUCATIVO	Guardería, educación primaria, educación media y educación superior		
ASISTENCIAL	Centros y unidades de salud asistencia social (asilos, orfanatos, etc.)		
CULTURAL	Bibliotecas, centro comunitario, centro cívico, museos e instituciones religiosas		
DEPORTIVO	Canchas, polideportivos y piscinas.		
INFRAESTRUCTURA URBANA	N/A		
INFRAESTRUCTURA TRANSPORTE	Embarcaderos, gasolineras e instalaciones complementarias.		
REGULACIÓN MEDIAL			
LOTE DE TERRENO			
Área mínima	600m²	▪ Apartamentos	
Frente Mínimo	16 m		
Fondo Mínimo	Libre		
Ocupación Máxima	80% o según retiros en PB+1		
RETIROS MÍNIMOS			
Frontal (LC)	▪ Según calle		
Lateral (L)	▪ (PB+1): muro ciego si se adosa a la LP (Z) ó 2.50m para muros con aberturas		
	▪ Demás pisos: 2.50m		
Posterior (P)	▪ (PB+1): muro ciego si se adosa a la LP (Z) ó 2.50m para muros con aberturas		
	▪ Demás pisos: 2.50m		
ALTURA MÁXIMA (H)			
10 pisos			
MÍNIMO DE ESPACIOS DE ESTACIONAMIENTO			
Unidad de Vivienda	Un (1) espacio		
ACERA MÍNIMA (A)			
3.00m			

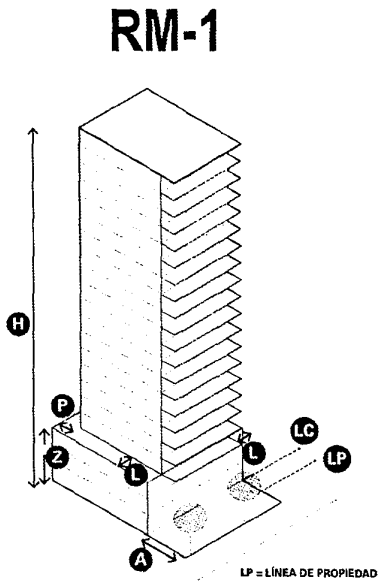
RM



62

QJM

TIPO	CLASIFICACIÓN	CODIGO DE ZONA	PLAN LOCAL DISTRITAL
SUELO URBANO 1		RM-1	
REGULACIÓN DEL USO			
RESIDENCIAL	Vivienda en apartamentos		
REGULACIÓN DEL USO			
COMERCIAL	Comercio vecinal, comercio urbano y servicios especializados		
TERCIARIO O SERVICIOS	Oficinas, entidades bancarias, restaurantes, bares, cafeterías y uso de espectáculo y ocio (cines, discotecas)		
LOGÍSTICA E INDUSTRIAL	N/A		
INSTITUCIONAL	Oficinas de administración local, estaciones de policía, bomberos, y otras dotaciones.		
EDUCATIVO	Guardería, educación primaria, educación media y educación superior		
ASISTENCIAL	Centros y unidades de salud asistencia social (asilos, orfanatos, etc.)		
CULTURAL	Bibliotecas, centro comunitario, centro cívico, museos e instituciones religiosas		
DEPORTIVO	Grandes centros deportivos especializados, canchas, polideportivos y piscinas.		
INFRAESTRUCTURA URBANA	N/A		
INFRAESTRUCTURA TRANSPORTE	Embarcaderos, gasolineras e instalaciones complementarias.		
REGULACIÓN PREDIAL			
LOTE DE TERRENO			
Área mínima	600m²	▪ Apartamentos	
Frente Mínimo	20 m		
Fondo Mínimo	30 m		
Ocupación Máxima	80% o según retiros en PB+2		
RETIROS MÍNIMOS			
Frontal (LC)	▪ Lo establecido ó 5m		
Lateral (L)	▪ (PB+2): muro ciego si se adosa a la LP (Z) ó 3.00m para muros con aberturas ▪ Demás pisos: 3.00m		
Posterior (P)	▪ (PB+2): muro ciego si se adosa a la LP (Z) ó 3.00m para muros con aberturas ▪ Demás pisos: 3.00m		
ALTURA MÁXIMA (H)	20 pisos		
MÍNIMO DE ESPACIOS DE ESTACIONAMIENTO			
Unidad de Vivienda	Un (1) espacio		
ACERA MÍNIMA (A)	5.00m		
DIAGRAMA ESQUEMÁTICO			



[Firma manuscrita]

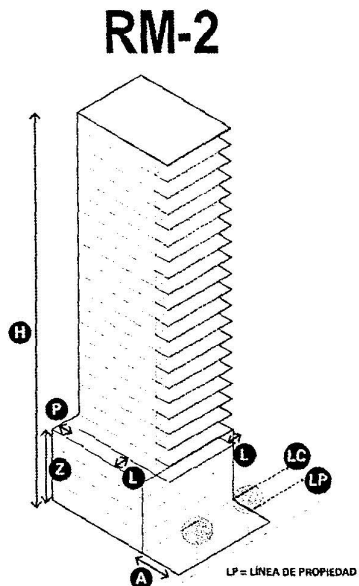


DIAGRAMA ESQUEMÁTICO



②

TIPO	CLASIFICACIÓN	CÓDIGO DE ZONA	PLAN LOCAL DISTRITAL
SUELO URBANO 1		RM-3	
➤ VOCACIÓN DEL USO			
RESIDENCIAL	Vivienda en apartamentos		
➤			
COMERCIAL	Comercio vecinal, comercio urbano y servicios especializados		
TERCIARIO O SERVICIOS	Oficinas, entidades bancarias, restaurantes, bares, cafeterías y uso de espectáculo y ocio (cines, discotecas)		
LOGÍSTICA E INDUSTRIAL	N/A		
INSTITUCIONAL	Oficinas de administración local, estaciones de policía, bomberos, y otras dotaciones.		
EDUCATIVO	Guardería, educación primaria, educación media y educación superior		
ASISTENCIAL	Centros y unidades de salud asistencia social (asilos, orfanatos, etc.)		
CULTURAL	Bibliotecas, centro comunitario, centro cívico, museos e instituciones religiosas		
DEPORTIVO	Grandes centros deportivos especializados, canchas, polideportivos y piscinas.		
INFRAESTRUCTURA URBANA	N/A		
INFRAESTRUCTURA TRANSPORTE	Embarcaderos, gasolineras e instalaciones complementarias.		
➤ REGULACIÓN PREDIAL			
➤ LOTE DE TERRENO			
Área mínima	800 m²	▪ Apartamentos	
Frente Mínimo	20 m		
Fondo Mínimo	40 m		
Ocupación Máxima	80% o según retiros en PB+4		
➤ RETIROS MÍNIMOS			
Frontal (LC)	▪ Lo establecido ó 5m		
Lateral (L)	▪ (PB+4): muro ciego si se adosa a la LP		
	▪ (Z) ó 3.00m para muros con aberturas		
Posterior (P)	▪ Demás pisos: 3.00m		
	▪ (PB+4): muro ciego si se adosa a la LP		
			▪ (Z) ó 3.00m para muros con aberturas
			▪ Demás pisos: 3.00m
➤ ALTURA MÁXIMA (H)			
80 pisos			
➤ MÍNIMO DE ESPACIOS DE ESTACIONAMIENTO			
Unidad de Vivienda	Un (1) espacio		
➤ ACERA MÍNIMA (A)			
5.00m			

RM-3

Diagrama esquemático de un edificio de apartamentos RM-3. El edificio es un bloque rectangular con una altura H y una base dividida en zonas de retiro: P (Posterior), Z (Lateral), L (Lateral) y LC (Frontal). La línea de propiedad LP se indica en la base. El área de estacionamiento A está mostrada en la parte inferior izquierda.

➤ DIAGRAMA ESQUEMÁTICO

RM-3

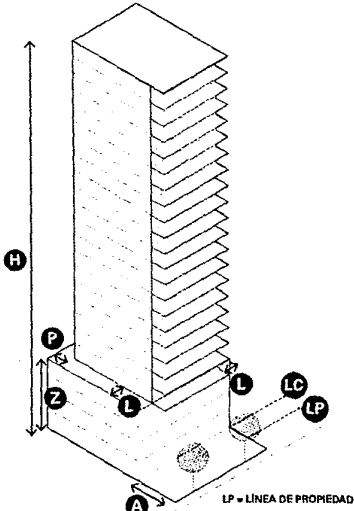


DIAGRAMA ESQUEMÁTICO

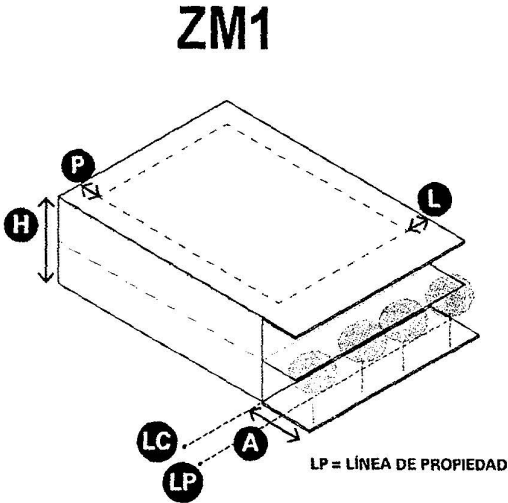
[Firma manuscrita]

USO DE SUELO MIXTO

TIPO	CLASIFICACIÓN	CÓDIGO DE ZONA	PLAN LOCAL DISTRITAL
SUELO URBANO 1		ZM1	
➤ VOCACIÓN DEL USO			
RESIDENCIAL	Vivienda unifamiliar (aislada, adosada o en hilera) y vivienda multifamiliar		
COMERCIAL	Central de abastos y bodega de acopio (mayoristas)		
TERCIARIO O SERVICIOS	Oficinas, entidades bancarias, restaurantes, bares, cafeterías, hoteles, alojamientos, uso de espectáculo y ocio (cines, discotecas) y servicios al turismo		
LOGÍSTICA E INDUSTRIAL	Industria de bajo impacto		
INSTITUCIONAL	Oficinas de gobierno/alcaldía, oficinas de administración local, estaciones de policía, bomberos, y otras dotaciones, centros penitenciarios y otras dotaciones de gran impacto		
EDUCATIVO	Guardería, educación primaria, educación media y educación superior		
ASISTENCIAL	Hospitales, centros y unidades de salud asistencia social (asilos, orfanatos, etc.)		
CULTURAL	Bibliotecas, centro comunitario, centro cívico, museos e instituciones religiosas		
DEPORTIVO	Canchas, polideportivos y piscinas.		
➤ REGULACIÓN PREDIAL			
COMERCIAL	Comercio vecinal, comercio urbano, servicios especializados, centro comercial, supermercados, pequeños talleres y almacenes de venta		
TERCIARIO O SERVICIOS	Comercios nocturnos y centros de convenciones		
LOGÍSTICA E INDUSTRIAL	Almacenamiento y embalaje de productos no contaminantes		
INFRAESTRUCTURA URBANA	N/A		
INFRAESTRUCTURA TRANSPORTE	Gasolineras e instalaciones complementarias y terminal de transporte terrestre e instalaciones complementarias		
➤ LOTE DE TERRENO			
Área Mínima	Libre		
Frente Mínimo	Libre		
Fondo Mínimo	Libre		
Ocupación Máxima	80% o según retiros en PB		
➤ RETIROS MÍNIMOS			
Frontal (LC)	▪ Lo establecido ó 2.50m		
Lateral (L)	▪ Muro ciego si se adosa a la LP ó 1.50m para muros con aberturas.		
Posterior (P)	▪ Muro ciego si se adosa a la LP ó 1.50m para muros con aberturas.		
➤ ALTURA MÁXIMA (H)	2 pisos		
➤ MÍNIMO DE ESPACIOS DE ESTACIONAMIENTO			
	Libre		
➤ ACERA MÍNIMA (A)	3.00m		

ZM1

LP = LÍNEA DE PROPIEDAD

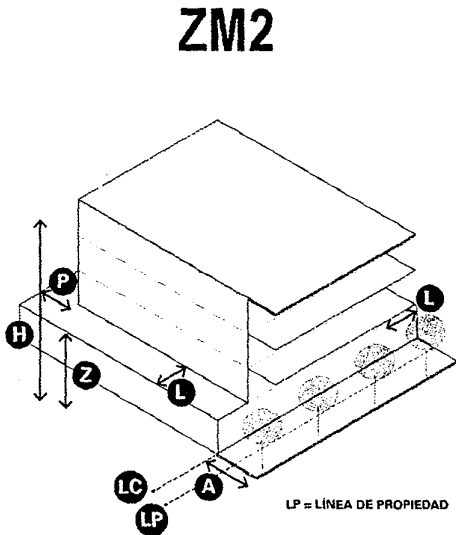


30

[Firma manuscrita]

TIPO	CLASIFICACIÓN	CÓDIGO DE ZONA	PLAN LOCAL DISTRITAL
SUELO URBANO 1	Urbano de Media Intensidad	ZM2	
➤ VOCACIÓN DEL USO			
RESIDENCIAL	Vivienda unifamiliar (aislada, adosada o en hilera) y vivienda multifamiliar		
COMERCIAL	Central de abastos y bodega de acopio (mayoristas)		
TERCIARIO O SERVICIOS	Oficinas, entidades bancarias, restaurantes, bares, cafeterías, hoteles, alojamientos, uso de espectáculo y ocio (cines, discotecas) y servicios al turismo		
LOGÍSTICA E INDUSTRIAL	Industria de bajo impacto		
INSTITUCIONAL	Oficinas de gobierno/alcaldía, oficinas de administración local, estaciones de policía, bomberos, y otras dotaciones, centros penitenciarios y otras dotaciones de gran impacto		
EDUCATIVO	Guardería, educación primaria, educación media y educación superior		
ASISTENCIAL	Hospitales, centros y unidades de salud asistencia social (asilos, orfanatos, etc.)		
CULTURAL	Bibliotecas, centro comunitario, centro cívico, museos e instituciones religiosas		
DEPORTIVO	Canchas, polideportivos y piscinas.		
➤ USOS PERMITIDOS			
COMERCIAL	Comercio vecinal, comercio urbano, servicios especializados, centro comercial, supermercados, pequeños talleres y almacenes de venta		
TERCIARIO O SERVICIOS	Comercios nocturnos y centros de convenciones		
LOGÍSTICA E INDUSTRIAL	Almacenamiento y embalaje de productos no contaminantes		
INFRAESTRUCTURA URBANA	N/A		
INFRAESTRUCTURA TRANSPORTE	Gasolineras e instalaciones complementarias y terminal de transporte terrestre e instalaciones complementarias		
➤ REGULACIÓN PREDIAL			
➤ LOTE DE TERRENO			
Área Mínima	Libre		
Frente Mínimo	Libre		
Fondo Mínimo	Libre		
Ocupación Máxima	80% o según retiros en PB		
➤ RETIROS MÍNIMOS			
Frontal (LC)	▪ Lo establecido ó 2.50m		
Lateral (L)	▪ Muro ciego si se adosa a la LP (Z) ó 1.50m para muros con aberturas.		
Posterior (P)	▪ Muro ciego si se adosa a la LP (Z) ó 1.50m para muros con aberturas.		
➤ ALTURA MÁXIMA (H)			
4 pisos			
➤ MÍNIMO DE ESPACIOS DE ESTACIONAMIENTO			
Unidad de vivienda	0.5		
Comercio y servicio	1 por cada 60m2		
➤ ACERA MÍNIMA (A)			
3.00m			
		➤ DIAGRAMA ESQUEMÁTICO	

ZM2



[Firma manuscrita]

[Firma manuscrita]

TIPO	CLASIFICACIÓN	CÓDIGO DE ZONA	PLAN LOCAL DISTRITAL
SUELO URBANO 1	ZONA DE TRANSFORMACIÓN URBANA	ZM3	

➤ VOCACIÓN DEL USO

RESIDENCIAL	Vivienda unifamiliar (aislada, adosada o en hilera) y vivienda multifamiliar
COMERCIAL	Central de abastos y bodega de acopio (mayoristas)
TERCIARIO O SERVICIOS	Oficinas, entidades bancarias, restaurantes, bares, cafeterías, hoteles, alojamientos, uso de espectáculo y ocio (cines, discotecas) y servicios al turismo
LOGÍSTICA E INDUSTRIAL	Industria de bajo impacto
INSTITUCIONAL	Oficinas de gobierno/alcaldía, oficinas de administración local, estaciones de policía, bomberos, y otras dotaciones, centros penitenciarios y otras dotaciones de gran impacto
EDUCATIVO	Guardería, educación primaria, educación media y educación superior
ASISTENCIAL	Hospitales, centros y unidades de salud asistencia social (asilos, orfanatos, etc.)
CULTURAL	Bibliotecas, centro comunitario, centro cívico, museos e instituciones religiosas
DEPORTIVO	Canchas, polideportivos y piscinas.

➤ USOS PERMITIDOS

COMERCIAL	Comercio vecinal, comercio urbano, servicios especializados, centro comercial, supermercados, pequeños talleres y almacenes de venta
TERCIARIO O SERVICIOS	Comercios nocturnos y centros de convenciones
LOGÍSTICA E INDUSTRIAL	Almacenamiento y embalaje de productos no contaminantes
INFRAESTRUCTURA URBANA	N/A
INFRAESTRUCTURA TRANSPORTE	Gasolineras e instalaciones complementarias y terminal de transporte terrestre e instalaciones complementarias

➤ REGULACIÓN PREDIAL

➤ LOTE DE TERRENO

Área Mínima	Libre
Frente Mínimo	Libre
Fondo Mínimo	Libre
Ocupación Máxima	80% o según retiros en PB+1

➤ RETIROS MÍNIMOS

Frontal (LC)	▪ Lo establecido ó 2.50m
Lateral (L)	▪ Muro ciego si se adosa a la LP (Z) ó 1.50m para muros con aberturas.
Posterior (P)	▪ Muro ciego si se adosa a la LP (Z) ó 1.50m para muros con aberturas.

➤ ALTURA MÁXIMA (H)

6 pisos

➤ MÍNIMO DE ESPACIOS DE ESTACIONAMIENTO

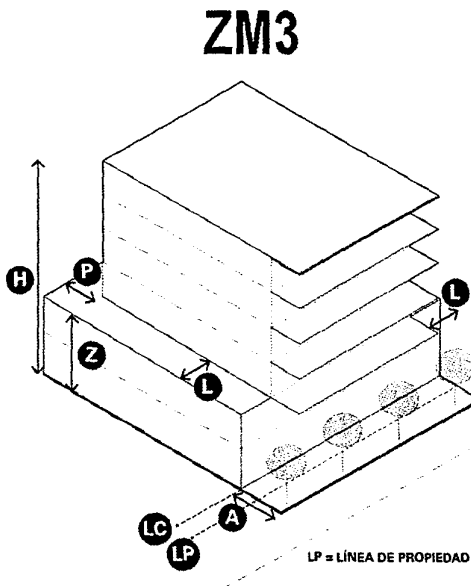
Unidad de vivienda	0.5
Comercio y servicio	1 por cada 60m2

➤ ACERA MÍNIMA (A)

3.00m



DIAGRAMA ESQUEMÁTICO



[Firma manuscrita]

TIPO	CLASIFICACIÓN	CÓDIGO DE ZONA	PLAN LOCAL DISTRITAL
SUELO URBANO 1	Urbano de Alta Intensidad	ZM4	Urbano de Alta Intensidad

➤ VOCACIÓN DEL USO

RESIDENCIAL	Vivienda multifamiliar
COMERCIAL	Central de abastos y bodega de acopio (mayoristas)
TERCIARIO O SERVICIOS	Oficinas, entidades bancarias, restaurantes, bares, cafeterías, hoteles, alojamientos, uso de espectáculo y ocio (cines, discotecas) y servicios al turismo
LOGÍSTICA E INDUSTRIAL	Industria de bajo impacto
INSTITUCIONAL	Oficinas de gobierno/alcaldía, oficinas de administración local, estaciones de policía, bomberos, y otras dotaciones, centros penitenciarios y otras dotaciones de gran impacto
EDUCATIVO	Guardería, educación primaria, educación media y educación superior
ASISTENCIAL	Hospitales, centros y unidades de salud asistencia social (asilos, orfanatos, etc.)
CULTURAL	Bibliotecas, centro comunitario, centro cívico, museos e instituciones religiosas
DEPORTIVO	Grandes centros deportivos especializados, canchas, polideportivos, estadios y piscinas.

➤ USOS PERMITIDOS

RESIDENCIAL	Vivienda unifamiliar (aislada, adosada o en hilera)
COMERCIAL	Comercio vecinal, comercio urbano, servicios especializados, centro comercial, supermercados, pequeños talleres y almacenes de venta
TERCIARIO O SERVICIOS	Comercios nocturnos y centros de convenciones
LOGÍSTICA E INDUSTRIAL	Almacenamiento y embalaje de productos no contaminantes, talleres de servicio, reparación y mantenimiento
INFRAESTRUCTURA URBANA	N/A
INFRAESTRUCTURA TRANSPORTE	Embarcaderos e instalaciones complementarias, gasolineras e instalaciones complementarias y terminal de transporte terrestre e instalaciones complementarias

➤ REGULACIÓN PRECIPITAL

> LOTE DE TERRENO

Área Mínima	400 m2
Frente Mínimo	Libre
Fondo Mínimo	Libre
Ocupación Máxima	80% o según retiros en PB+1

> RETIROS MÍNIMOS

Frontal (LC)	▪ Lo establecido ó 5.00m
Lateral (L)	▪ (PB+1): muro ciego si se adosa a la LP (Z) ó 2.50m para muros con aberturas ▪ Demás pisos: 2.50m
Posterior (P)	▪ (PB+1): muro ciego si se adosa a la LP (Z) ó 2.50m para muros con aberturas ▪ Demás pisos: 2.50m

> ALTURA MÁXIMA (H)

8 pisos

> MÍNIMO DE ESPACIOS DE ESTACIONAMIENTO

Unidad de vivienda	0.5
Comercio y servicio	1 por cada 60m2

> ACERA MÍNIMA (A)

5.00m

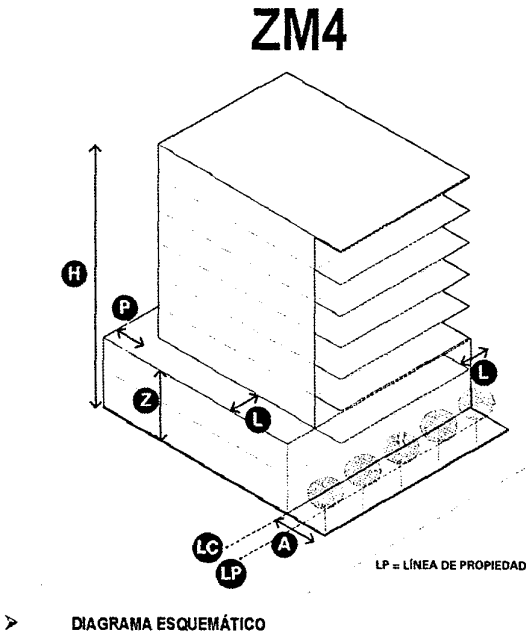


DIAGRAMA ESQUEMÁTICO

[Firma manuscrita]

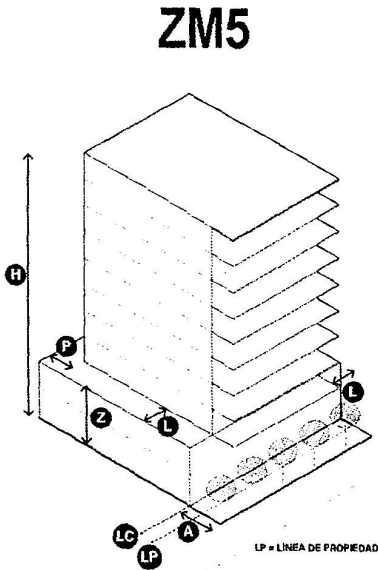
TIPO	CLASIFICACIÓN	CÓDIGO DE ZONA	PLAN LOCAL DISTRITAL
SUELO URBANO 1		ZM5	
➤ VOCACIÓN DEL USO			
RESIDENCIAL	Vivienda multifamiliar		
COMERCIAL	Central de abastos y bodega de acopio (mayoristas)		
TERCIARIO O SERVICIOS	Oficinas, entidades bancarias, restaurantes, bares, cafeterías, hoteles, alojamientos, uso de espectáculo y ocio (cines, discotecas) y servicios al turismo		
LOGÍSTICA E INDUSTRIAL	Industria de bajo impacto		
INSTITUCIONAL	Oficinas de gobierno/alcaldía, oficinas de administración local, estaciones de policía, bomberos, y otras dotaciones, centros penitenciarios y otras dotaciones de gran impacto		
EDUCATIVO	Guardería, educación primaria, educación media y educación superior		
ASISTENCIAL	Hospitales, centros y unidades de salud asistencia social (asilos, orfanatos, etc.)		
CULTURAL	Bibliotecas, centro comunitario, centro cívico, museos e instituciones religiosas		
DEPORTIVO	Grandes centros deportivos especializados, canchas, polideportivos, estadios y piscinas.		
➤ USOS PERMITIDOS			
RESIDENCIAL	Vivienda unifamiliar (aislada, adosada o en hilera)		
COMERCIAL	Comercio vecinal, comercio urbano, servicios especializados, centro comercial, supermercados, pequeños talleres y almacenes de venta		
TERCIARIO O SERVICIOS	Comercios nocturnos y centros de convenciones		
LOGÍSTICA E INDUSTRIAL	Almacenamiento y embalaje de productos no contaminantes, talleres de servicio, reparación y mantenimiento		
INFRAESTRUCTURA URBANA	N/A		
INFRAESTRUCTURA TRANSPORTE	Embarcaderos e instalaciones complementarias, gasolineras e instalaciones complementarias y terminal de transporte terrestre e instalaciones complementarias		
➤ REGULACIÓN PREDIAL			
➤ LOTE DE TERRENO			
Área Mínima	600 m2		
Frente Mínimo	16 m		
Fondo Mínimo	Libre		
Ocupación Máxima	80% o según retiros en PB+1		
➤ RETIROS MÍNIMOS			
Frontal (LC)	▪ Lo establecido ó 5.00m		
Lateral (L)	▪ (PB+1): muro ciego si se adosa a la LP (Z) ó 2.50m para muros con aberturas		
	▪ Demás pisos: 2.50m		
Posterior (P)	▪ (PB+1): muro ciego si se adosa a la LP (Z) ó 2.50m para muros con aberturas		
	▪ Demás pisos: 2.50m		
➤ ALTURA MÁXIMA (H)			
		10 pisos	
➤ MÍNIMO DE ESPACIOS DE ESTACIONAMIENTO			
Unidad de vivienda	0.5		
Comercio y servicio	1 por cada 60m2		
➤ ACERA MÍNIMA (A)			
		5.00m	

ZM5

LP = LÍNEA DE PROPIEDAD

ZM5

DIAGRAMA ESQUEMÁTICO



➤ DIAGRAMA ESQUEMÁTICO

[Firma manuscrita]

[Firma manuscrita]

TIPO	CLASIFICACIÓN	CÓDIGO DE ZONA	PLAN LOCAL DISTRITAL
SUELO URBANO 1		ZM6	

USOS PERMITIDOS	
RESIDENCIAL	Vivienda multifamiliar
COMERCIAL	Central de abastos y bodega de acopio (mayoristas)
TERCIARIO O SERVICIOS	Oficinas, entidades bancarias, restaurantes, bares, cafeterías, hoteles, alojamientos, uso de espectáculo y ocio (cines, discotecas) y servicios al turismo
LOGÍSTICA E INDUSTRIAL	Industria de bajo impacto
INSTITUCIONAL	Oficinas de gobierno/alcaldía, oficinas de administración local, estaciones de policía, bomberos, y otras dotaciones, centros penitenciarios y otras dotaciones de gran impacto
EDUCATIVO	Guardería, educación primaria, educación media y educación superior
ASISTENCIAL	Hospitales, centros y unidades de salud asistencia social (asilos, orfanatos, etc.)
CULTURAL	Bibliotecas, centro comunitario, centro cívico, museos e instituciones religiosas
DEPORTIVO	Grandes centros deportivos especializados, canchas, polideportivos, estadios y piscinas.
USOS PERMITIDOS	
RESIDENCIAL	Vivienda unifamiliar (aislada, adosada o en hilera)
COMERCIAL	Comercio vecinal, comercio urbano, servicios especializados, centro comercial, supermercados, pequeños talleres y almacenes de venta
TERCIARIO O SERVICIOS	Comercios nocturnos y centros de convenciones
LOGÍSTICA E INDUSTRIAL	Almacenamiento y embalaje de productos no contaminantes, talleres de servicio, reparación y mantenimiento
INFRAESTRUCTURA URBANA	N/A
INFRAESTRUCTURA TRANSPORTE	Embarcaderos e instalaciones complementarias, gasolineras e instalaciones complementarias y terminal de transporte terrestre e instalaciones complementarias

REGULACIÓN PREDIAL

LOTE DE TERRENO

Área Mínima	600 m2
Frente Mínimo	16 m
Fondo Mínimo	Libre
Ocupación Máxima	80% o según retiros en PB+2

RETIROS MÍNIMOS

Frontal (LC)	▪ Lo establecido ó 5.00m
Lateral (L)	▪ (PB+2): muro ciego si se adosa a la LP (Z) ó 2.50m para muros con aberturas
	▪ Demás pisos: 2.50m
Posterior (P)	▪ (PB+2): muro ciego si se adosa a la LP (Z) ó 2.50m para muros con aberturas
	▪ Demás pisos: 2.50m

ALTURA MÁXIMA (H)

15 pisos

MÍNIMO DE ESPACIOS DE ESTACIONAMIENTO

Unidad de vivienda	0.5
Comercio y servicio	1 por cada 60m2

ACERA MÍNIMA (A)

5.00m

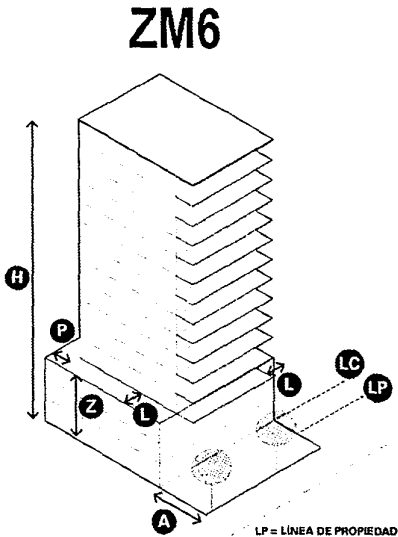


DIAGRAMA ESQUEMÁTICO

[Firma manuscrita]

TIPO	CLASIFICACIÓN	CÓDIGO DE ZONA	PLAN LOCAL DISTRITAL
SUELO URBANO 1	Urbano de Impacto Medio y Alto	ZM7	

➤ VOCACIÓN DEL USO

RESIDENCIAL	Vivienda multifamiliar
COMERCIAL	Comercio urbano y servicios especializados, centro comercial, supermercados, central de abastos y bodega de acopio (mayoristas)
TERCIARIO O SERVICIOS	Oficinas, entidades bancarias, restaurantes, bares, cafeterías, hoteles, alojamientos, uso de espectáculo y ocio (cines, discotecas), comercios nocturnos, centro de convenciones y servicios al turismo
LOGÍSTICA E INDUSTRIAL	Industria de bajo impacto
INSTITUCIONAL	Oficinas de gobierno/alcaldía, oficinas de administración local, estaciones de policía, bomberos, y otras dotaciones, centros penitenciarios y otras dotaciones de gran impacto
EDUCATIVO	Guardería, educación primaria, educación media y educación superior
ASISTENCIAL	Hospitales, centros y unidades de salud asistencia social (asilos, orfanatos, etc.)
CULTURAL	Bibliotecas, centro comunitario, centro cívico, museos e instituciones religiosas
DEPORTIVO	Grandes centros deportivos especializados, canchas, polideportivos, estadios y piscinas.
TRANSPORTE	Gasolineras e instalaciones complementarias

➤ INFRAESTRUCTURA

LOGÍSTICA E INDUSTRIAL	Logística y servicios, almacenamiento y embalaje de productos no contaminantes, almacenamiento y venta de sustancias tóxicas y peligrosas, talleres de servicio, reparación y mantenimiento
INFRAESTRUCTURA URBANA	Energía eléctrica (Plantas eléctricas)
INFRAESTRUCTURA TRANSPORTE	Embarcaderos e instalaciones complementarias, terminal de transporte terrestre e instalaciones complementarias y estacionamiento de vehículos pesados, buses o vehículos de carga

➤ REGULACIÓN PREDIAL

➤ LOTE DE TERRENO

Área Mínima	600 m2
Frente Mínimo	20 m
Fondo Mínimo	30 m
Ocupación Máxima	80% o según retiros en PB+2

➤ RETIROS MÍNIMOS

Frontal (LC)	▪ Lo establecido ó 5.00m
Lateral (L)	▪ (PB+2): muro ciego si se adosa a la LP (Z) ó 3.00m para muros con aberturas ▪ Demás pisos: 3.00m
Posterior (P)	▪ (PB+2): muro ciego si se adosa a la LP (Z) ó 3.00m para muros con aberturas ▪ Demás pisos: 3.00m

➤ ALTURA MÁXIMA (H)

20 pisos

➤ MÍNIMO DE ESPACIOS DE ESTACIONAMIENTO

Unidad de vivienda	0.5
Comercio y servicio	1 por cada 60m2

➤ ACERA MÍNIMA (A)

5.00m

ZM7

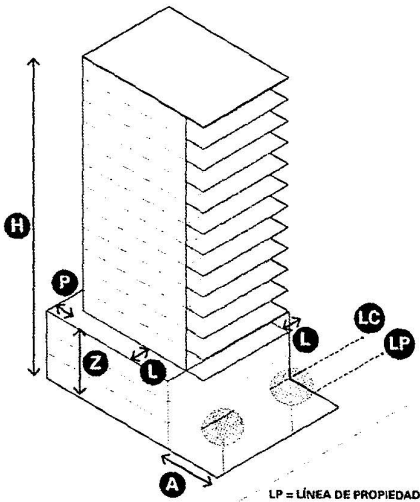


DIAGRAMA ESQUEMÁTICO

[Firma manuscrita]

TIPO	CLASIFICACIÓN	CÓDIGO DE ZONA	PLAN LOCAL DISTRITAL
SUELO URBANO 1		ZM8	
VOCACIÓN DEL USO			
RESIDENCIAL	Vivienda multifamiliar		
COMERCIAL	Comercio urbano y servicios especializados, centro comercial, supermercados, central de abastos y bodega de acopio (mayoristas)		
TERCIARIO O SERVICIOS	Oficinas, entidades bancarias, restaurantes, bares, cafeterías, hoteles, alojamientos, uso de espectáculo y ocio (cines, discotecas), comercios nocturnos, centro de convenciones y servicios al turismo		
LOGÍSTICA E INDUSTRIAL	Industria de bajo impacto		
INSTITUCIONAL	Oficinas de gobierno/alcaldía, oficinas de administración local, estaciones de policía, bomberos, y otras dotaciones, centros penitenciarios y otras dotaciones de gran impacto		
EDUCATIVO	Guardería, educación primaria, educación media y educación superior		
ASISTENCIAL	Hospitales, centros y unidades de salud asistencia social (asilos, orfanatos, etc.)		
CULTURAL	Bibliotecas, centro comunitario, centro cívico, museos e instituciones religiosas		
DEPORTIVO	Grandes centros deportivos especializados, canchas, polideportivos, estadios y piscinas.		
TRANSPORTE	Gasolineras e instalaciones complementarias		
INFRAESTRUCTURA			
LOGÍSTICA E INDUSTRIAL	Logística y servicios, almacenamiento y embalaje de productos no contaminantes, almacenamiento y venta de sustancias tóxicas y peligrosas, talleres de servicio, reparación y mantenimiento		
INFRAESTRUCTURA URBANA	Energía eléctrica (Plantas eléctricas)		
INFRAESTRUCTURA TRANSPORTE	Embarcaderos e instalaciones complementarias, terminal de transporte terrestre e instalaciones complementarias y estacionamiento de vehículos pesados, buses o vehículos de carga		
REGULACIÓN PREVIA			
LOTE DE TERRENO			
Área Mínima	800 m2		
Frente Mínimo	20 m		
Fondo Mínimo	40 m		
Ocupación Máxima	80% o según retiros en PB+3		
RETIROS MÍNIMOS			
Frontal (LC)	Lo establecido ó 5.00m		
Lateral (L)	(PB+3): muro ciego si se adosa a la LP (Z) ó 3.00m para muros con aberturas Demás pisos: 3.00m		
Posterior (P)	(PB+3): muro ciego si se adosa a la LP (Z) ó 3.00m para muros con aberturas Demás pisos: 3.00m		
ALTURA MÁXIMA (H)	40 pisos		
MÍNIMO DE ESPACIOS DE ESTACIONAMIENTO			
Unidad de vivienda	0.5		
Comercio y servicio	1 por cada 60m2		
ACERA MÍNIMA (A)	5.00m		

ZM8

LP = LINEA DE PROPIEDAD

DIAGRAMA ESQUEMÁTICO

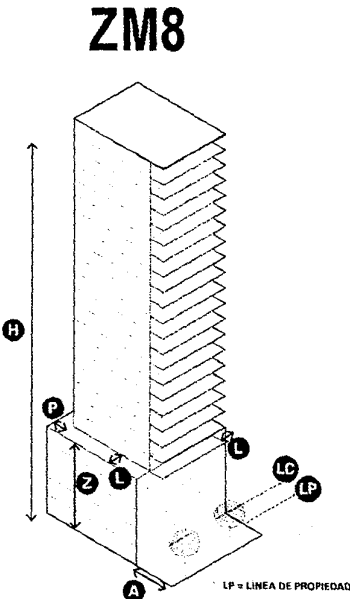


DIAGRAMA ESQUEMÁTICO

[Firma manuscrita]

TIPO	CLASIFICACIÓN	CÓDIGO DE ZONA	PLAN LOCAL DISTRITAL
SUELO URBANO 1	ZONA DE VIVIENDA MULTIFAMILIAR	ZM9	

➤ VOCACIÓN DEL USO

RESIDENCIAL	Vivienda multifamiliar
COMERCIAL	Comercio urbano y servicios especializados, centro comercial, supermercados, central de abastos y bodega de acopio (mayoristas)
TERCIARIO O SERVICIOS	Oficinas, entidades bancarias, restaurantes, bares, cafeterías, hoteles, alojamientos, uso de espectáculo y ocio (cines, discotecas), comercios nocturnos, centro de convenciones y servicios al turismo
LOGÍSTICA E INDUSTRIAL	Industria de bajo impacto
INSTITUCIONAL	Oficinas de gobierno/alcaldía, oficinas de administración local, estaciones de policía, bomberos, y otras dotaciones, centros penitenciarios y otras dotaciones de gran impacto
EDUCATIVO	Guardería, educación primaria, educación media y educación superior
ASISTENCIAL	Hospitales, centros y unidades de salud asistencia social (asilos, orfanatos, etc.)
CULTURAL	Bibliotecas, centro comunitario, centro cívico, museos e instituciones religiosas
DEPORTIVO	Grandes centros deportivos especializados, canchas, polideportivos, estadios y piscinas.
TRANSPORTE	Gasolineras e instalaciones complementarias

➤ INFRAESTRUCTURA

LOGÍSTICA E INDUSTRIAL	Logística y servicios, almacenamiento y embalaje de productos no contaminantes, almacenamiento y venta de sustancias tóxicas y peligrosas, talleres de servicio, reparación y mantenimiento
INFRAESTRUCTURA URBANA	Energía eléctrica (Plantas eléctricas)
INFRAESTRUCTURA TRANSPORTE	Embarcaderos e instalaciones complementarias, terminal de transporte terrestre e instalaciones complementarias y estacionamiento de vehículos pesados, buses o vehículos de carga

➤ REGULACIÓN PREDIAL

➤ LOTE DE TERRENO

Área Mínima	800 m2
Frente Mínimo	20 m
Fondo Mínimo	40 m
Ocupación Máxima	80% o según retiros en PB+4

➤ RETIROS MÍNIMOS

Frontal (LC)	▪ Lo establecido ó 5.00m
Lateral (L)	▪ (PB+4): muro ciego si se adosa a la LP (Z) ó 3.00m para muros con aberturas
	▪ Demás pisos: 3.00m
Posterior (P)	▪ (PB+4): muro ciego si se adosa a la LP (Z) ó 3.00m para muros con aberturas
	▪ Demás pisos: 3.00m

➤ ALTURA MÁXIMA (H)

80 pisos

➤ MÍNIMO DE ESPACIOS DE ESTACIONAMIENTO

Unidad de vivienda	0.5
Comercio y servicio	1 por cada 60m2

➤ ACERA MÍNIMA (A)

5.00m

ZM9

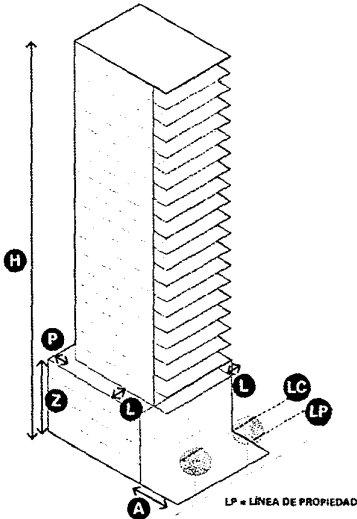


DIAGRAMA ESQUEMÁTICO

[Firma manuscrita]

USO DE SUELO COMERCIAL

TIPO	CLASIFICACIÓN	CÓDIGO DE ZONA	PLAN LOCAL DISTRITAL
------	---------------	----------------	----------------------

SUELO URBANO		CV	
1			

RESIDENCIAL	Vivienda multifamiliar
COMERCIAL	Comercio vecinal, pequeños talleres y almacenes de venta
TERCIARIO O SERVICIOS	Oficinas y entidades bancarias, restaurantes, bares y cafeterías, hoteles y alojamientos, espectáculo y ocio (cines, discotecas) comercios nocturnos, servicios al turismo
LOGÍSTICA E INDUSTRIAL	Industria de bajo impacto, almacenamiento y embalaje de productos no contaminantes
INSTITUCIONAL	Oficinas gobierno/alcaldía, oficinas de administración local, estaciones de policía, bomberos, y otras dotaciones
EDUCATIVO	Guardería y educación primaria, educación media y superior
ASISTENCIAL	Centros y unidad de salud, asistencia social (asilos, orfanatos, etc.)
CULTURAL	Bibliotecas, centros comunitarios, centros cívicos, museos, instituciones religiosas
DEPORTIVO	Canchas y polideportivos
INFRAESTRUCTURA TRANSPORTE	Embarcaderos e instalaciones complementarias, gasolineras e instalaciones complementarias y terminal de transporte terrestre e instalaciones complementarias

COMERCIAL	Comercio urbano y servicios especializados
LOGÍSTICA E INDUSTRIAL	Talleres de servicio, reparación y mantenimiento
DEPORTIVO	Grandes centros deportivos especializados, estadios y piscinas
INFRAESTRUCTURA URBANA	N/A
INFRAESTRUCTURA TRANSPORTE	Aeródromos e instalaciones complementarias y estacionamiento de vehículos pesados, buses o vehículos de carga

LOTE DE TERRENO		CV
Área Mínima	Libre	N/A
Frente Mínimo	12 m	
Fondo Mínimo	Libre	
Ocupación Máxima	100% del área construible	

RETIROS MÍNIMOS		DIAGRAMA ESQUEMÁTICO
Frontal	Lo establecido o 5.00 m	
Lateral	PB+2: muro ciego si se adosa a la LP ó 2.50m para muros con aberturas	
Posterior	PB+2: muro ciego si se adosa a la LP ó 2.50m para muros con aberturas	
ALTURA MÁXIMA (H)	PB + 2 pisos	
MÍNIMO DE ESPACIOS DE ESTACIONAMIENTO	1 por cada 60 m² de comercio y servicio	
ACERA MÍNIMA (A)	Según categorización vial vigente	



TIPO	CLASIFICACIÓN	CODIGO DE ZONA	PLAN LOCAL DISTRITAL
SUELO URBANO 1		CU	
➤			
COMERCIAL	Comercio urbano, servicios especializados, centro comercial, supermercados, central de abastos y bodega de acopio (mayoristas)		
TERICIARIO O SERVICIOS	Oficinas y entidades bancarias, restaurantes, bares y cafeterías, hoteles y alojamientos, espectáculo y ocio (cines, discotecas) comercios nocturnos, centros de convenciones y servicios al turismo		
LOGÍSTICA E INDUSTRIAL	Industria de bajo impacto, almacenamiento y embalaje de productos no contaminantes, almacenamiento y venta de sustancias tóxicas y peligrosas y talleres de servicio, reparación y mantenimiento		
INSTITUCIONAL	Oficinas de administración local, estaciones de policía, bomberos, y otras dotaciones, centros penitenciarios y otras dotaciones de gran impacto		
EDUCATIVO	Guardería y educación primaria, educación media y superior		
ASISTENCIAL	Hospitales, centros y unidad de salud, asistencia social (asilos, orfanatos, etc.)		
CULTURAL	Bibliotecas, centros comunitarios, centros cívicos, museos e instituciones religiosas		
DEPORTIVO	Grandes centros deportivos especializados, canchas, polideportivos, estadios y piscinas		
INFRAESTRUCTURA TRANSPORTE	Embarcaderos e instalaciones complementarias, gasolineras e instalaciones complementarias, terminal de transporte terrestre e instalaciones complementarias y estacionamiento de vehículos pesados, buses o vehículos de carga		
➤			
RESIDENCIAL	N/A		
COMERCIAL	Pequeños talleres y almacenes de venta		
LOGÍSTICA E INDUSTRIAL	Logística y servicios		
INSTITUCIONAL	Oficinas de Gobierno/Alcaldía		
INFRAESTRUCTURA TRANSPORTE	Aeródromos e instalaciones complementarias		
➤			
➤ LOTE DE TERRENO		CU	
		N/A	
Área Mínima	1,000 m2	➤ DIAGRAMA ESQUEMÁTICO	
Frente Mínimo	20 m		
Fondo Mínimo	Libre		
Ocupación Máxima	60%		
➤ RETIROS MÍNIMOS			
Frontal	▪ Lo establecido o 5.00 m		
Lateral	▪ PB+2: muro ciego si se adosa a la LP ó 2.50m para muros con aberturas		
Posterior	▪ PB+2: muro ciego si se adosa a la LP ó 2.50m para muros con aberturas		
➤ ALTURA MÁXIMA (H)		PB + 2 pisos	
➤ MÍNIMO DE ESPACIOS DE ESTACIONAMIENTO			
1 por cada 60 m² de comercio y servicio			
➤ ACERA MÍNIMA		Según categorización vial vigente	

USO DE SUELO PRODUCTIVO: LOGÍSTICA E INDUSTRIAL

TIPO	CLASIFICACIÓN	CÓDIGO DE ZONA	PLAN LOCAL DISTRITAL
SUELO URBANO 1		PM	
COMERCIAL	Pequeños talleres y almacenes de venta		
TERCIARIO O SERVICIOS	Oficinas y entidades bancarias, restaurantes, bares y cafeterías, hoteles y alojamientos, espectáculo y ocio (cines, discotecas) comercios nocturnos, centros de convenciones, servicios al turismo		
LOGÍSTICA E INDUSTRIAL	Industria de bajo impacto, industria mecanizada, automatizada y manufactura, logística y servicios, almacenamiento y embalaje de productos no contaminantes, almacenamiento y venda de sustancias tóxicas y peligrosas , talleres de servicio, reparación y mantenimiento		
INSTITUCIONAL	Estaciones de policía, bomberos, y otras dotaciones		
INFRAESTRUCTURA TRANSPORTE	Embarcaderos e instalaciones complementarias, aeródromos e instalaciones complementarias, gasolineras e instalaciones complementarias, estacionamiento de vehículos pesados, buses o vehículos		
RESIDENCIAL	N/A		
COMERCIAL	Comercio vecinal, comercio urbano y servicios especializados, central de abastos y bodega de acopio (mayoristas)		
INSTITUCIONAL	Oficinas de gobierno/alcaldía, oficinas de administración local, centros penitenciarios y otras dotaciones de gran impacto		
EDUCATIVO	Guardería y educación primaria, educación media y superior		
ASISTENCIAL	Hospitales, centros y unidad de salud, asistencia social (asilos, orfanatos, etc.)		
CULTURAL	Bibliotecas, centros comunitarios, centros cívicos, museos, instituciones religiosas		
DEPORTIVO	Grandes centros deportivos especializados, canchas y polideportivos, estadios, piscinas		
INFRAESTRUCTURA URBANA	Energía eléctrica (plantas eléctricas), tratamiento y eliminación de residuos sólidos		
INFRAESTRUCTURA TRANSPORTE	Terminal de transporte terrestre e instalaciones complementarias		
LOTE DE TERRENO		PM	
Área Mínima	1,000 m2	N/A	
Frente Mínimo	20 m		DIAGRAMA ESQUEMÁTICO
Fondo Mínimo	Libre		
Ocupación Máxima	70%		
RETIROS MÍNIMOS			
Frontal	▪ Según categoría de vía		
Lateral	▪ PB+2: muro ciego si se adosa a la LP ó 2.50m para muros con aberturas		
Posterior	▪ PB+2: muro ciego si se adosa a la LP ó 2.50m para muros con aberturas		
ALTURA MÁXIMA	PB + 2 pisos		
MÍNIMO DE ESPACIOS DE ESTACIONAMIENTO	1 por cada 150 m² de productivo 1 por cada 60 m² de oficinas		
ACERA MÍNIMA	Según categorización vial vigente		

TIPO	CLASIFICACIÓN	CÓDIGO DE ZONA	PLAN LOCAL DISTRITAL
SUELO URBANO 1		P	
➤			
COMERCIAL	Pequeños talleres y almacenes de venta		
TERCIARIO O SERVICIOS	Oficinas y entidades bancarias, restaurantes, bares y cafeterías, hoteles y alojamientos, espectáculo y ocio (cines, discotecas) comercios nocturnos, centros de convenciones, servicios al turismo		
LOGÍSTICA E INDUSTRIAL	Industria de bajo impacto, industria mecanizada, automatizada y manufactura, logística y servicios, almacenamiento y embalaje de productos no contaminantes, almacenamiento y venta de sustancias tóxicas y peligrosas , talleres de servicio, reparación y mantenimiento		
INSTITUCIONAL	Estaciones de policía, bomberos, y otras dotaciones		
INFRAESTRUCTURA TRANSPORTE	Embarcaderos e instalaciones complementarias, aeródromos e instalaciones complementarias, gasolineras e instalaciones complementarias, estacionamiento de vehículos pesados, buses o vehículos		
➤			
RESIDENCIAL	N/A		
COMERCIAL	Comercio vecinal, comercio urbano y servicios especializados, central de abastos y bodega de acopio (mayoristas)		
INSTITUCIONAL	Oficinas de gobierno/alcaldía, oficinas de administración local, centros penitenciarios y otras dotaciones de gran impacto		
EDUCATIVO	Guardería y educación primaria, educación media y superior		
ASISTENCIAL	Hospitales, centros y unidad de salud, asistencia social (asilos, orfanatos, etc.)		
CULTURAL	Bibliotecas, centros comunitarios, centros cívicos, museos, instituciones religiosas		
DEPORTIVO	Grandes centros deportivos especializados, canchas y polideportivos, estadios, piscinas		
INFRAESTRUCTURA URBANA	Energía eléctrica (plantas eléctricas), tratamiento y eliminación de residuos sólidos		
INFRAESTRUCTURA TRANSPORTE	Terminal de transporte terrestre e instalaciones complementarias		
➤			
➤ LOTE DE TERRENO		P	
Área Mínima	1,000 m2		N/A
Frente Mínimo	20 m	➤	DIAGRAMA ESQUEMÁTICO
Fondo Mínimo	Libre		
Ocupación Máxima	70%		
➤ RETIROS MÍNIMOS			
Frontal	▪ Según categoría de vía		
Lateral	▪ PB+2: muro ciego si se adosa a la LP ó 2.50m para muros con aberturas		
Posterior	▪ PB+2: muro ciego si se adosa a la LP ó 2.50m para muros con aberturas		
➤ ALTURA MÁXIMA		PB + 2 pisos	
➤ MÍNIMO DE ESPACIOS DE ESTACIONAMIENTO			
1 por cada 150 m² de productivo			
1 por cada 60 m² de oficinas			
➤ ACERA MÍNIMA (A)		Según categorización vial vigente	

90



USO DE SUELO ESPACIOS RECREATIVOS ABIERTOS

TIPO	CLASIFICACIÓN	CÓDIGO DE ZONA	PLAN LOCAL DISTRITAL
SUELO URBANO 1		PV	
RESIDENCIAL	N/A		
COMERCIAL	Comercio vecinal		
TERCIARIO O SERVICIOS	Restaurantes, bares y cafeterías, espectáculo y ocio (cines, discotecas) y servicios al turismo		
LOGÍSTICA E INDUSTRIAL	N/A		
INSTITUCIONAL	N/A		
EDUCATIVO	N/A		
ASISTENCIAL	N/A		
CULTURAL	Bibliotecas, centros comunitarios, centros cívicos y museos		
DEPORTIVO	Canchas, polideportivos, estadios, piscinas		
INFRAESTRUCTURA URBANA	Energía eléctrica (plantas eléctricas), tratamiento y eliminación de residuos sólidos		
INFRAESTRUCTURA TRANSPORTE	Embarcaderos e instalaciones complementarias		
LOTE DE TERRENO		PV	
Área Mínima	2,000 m2	N/A	
Frente Mínimo	N/A		
Fondo Mínimo	N/A		
Ocupación Máxima	5%		
RETIROS MÍNIMOS			
Frontal	Según categoría de vía		
Lateral	N/A		
Posterior	N/A		
ALTURA MÁXIMA (H)	N/A		
MÍNIMO DE ESPACIOS DE ESTACIONAMIENTO			
	N/A		
ACERA MÍNIMA (A)	Según categorización vial vigente		

60

[Handwritten signature]

TIPO	CLASIFICACIÓN	CÓDIGO DE ZONA	PLAN LOCAL DISTRITAL
SUELO URBANO 1		PL	
➤			
RESIDENCIAL	N/A		
COMERCIAL	Comercio vecinal		
TERCIARIO O SERVICIOS	Restaurantes, bares y cafeterías, espectáculo y ocio (cines, discotecas) y servicios al turismo		
LOGÍSTICA E INDUSTRIAL	N/A		
INSTITUCIONAL	N/A		
EDUCATIVO	N/A		
ASISTENCIAL	N/A		
CULTURAL	Bibliotecas, centros comunitarios, centros cívicos y museos		
DEPORTIVO	Canchas, polideportivos, estadios, piscinas		
INFRAESTRUCTURA URBANA	Energía eléctrica (plantas eléctricas), tratamiento y eliminación de residuos sólidos		
INFRAESTRUCTURA TRANSPORTE	Embarcaderos e instalaciones complementarias		
➤			
➤ LOTE DE TERRENO		PL	
		N/A	
Área Mínima	1,000 m2		
Frente Mínimo	N/A		
Fondo Mínimo	N/A		
Ocupación Máxima	5%		
➤ RETIROS MÍNIMOS			
Frontal	N/A		
Lateral	N/A		
Posterior	N/A		
➤ ALTURA MÁXIMA EDIFICACIÓN	1 piso		
➤ MÍNIMO DE ESPACIOS DE ESTACIONAMIENTO	N/A		
➤ ACERA MÍNIMA (A)	Según categorización vial vigente		





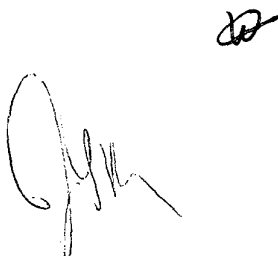
TIPO	CLASIFICACIÓN	CÓDIGO DE ZONA	PLAN LOCAL DISTRITAL
SUELO URBANO 1		PU	
➤			
RESIDENCIAL	N/A		
COMERCIAL	Comercio vecinal		
TERCIARIO O SERVICIOS	Restaurantes, bares y cafeterías, espectáculo y ocio (cines, discotecas) y servicios al turismo		
LOGÍSTICA E INDUSTRIAL	N/A		
INSTITUCIONAL	N/A		
EDUCATIVO	N/A		
ASISTENCIAL	N/A		
CULTURAL	Bibliotecas, centros comunitarios, centros cívicos y museos		
DEPORTIVO	Canchas, polideportivos, estadios, piscinas		
INFRAESTRUCTURA URBANA	Energía eléctrica (plantas eléctricas), tratamiento y eliminación de residuos sólidos		
INFRAESTRUCTURA TRANSPORTE	Embarcaderos e instalaciones complementarias		
➤			
➤ LOTE DE TERRENO		PU	
Área Mínima	100,000 m2	N/A	
Frente Mínimo	N/A		
Fondo Mínimo	N/A		
Ocupación Máxima	20%		
➤ RETIROS MÍNIMOS			
Frontal	N/A		
Lateral	N/A		
Posterior	N/A		
➤ ALTURA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN	PB + 2 pisos		
➤ MÍNIMO DE ESPACIOS DE ESTACIONAMIENTO	N/A		
➤ ACERA MÍNIMA (A)	Según categorización vial vigente		




TIPO	CLASIFICACIÓN	CÓDIGO DE ZONA	PLAN LOCAL DISTRITAL
SUELO URBANO 1		PD	
RESIDENCIAL	N/A		
COMERCIAL	Comercio vecinal		
TERCIARIO O SERVICIOS	Restaurantes, bares y cafeterías, espectáculo y ocio (cines, discotecas) y servicios al turismo		
LOGÍSTICA E INDUSTRIAL	N/A		
INSTITUCIONAL	N/A		
EDUCATIVO	N/A		
ASISTENCIAL	N/A		
CULTURAL	Bibliotecas, centros comunitarios, centros cívicos y museos		
DEPORTIVO	Canchas, polideportivos, estadios, piscinas		
INFRAESTRUCTURA URBANA	Energía eléctrica (plantas eléctricas), tratamiento y eliminación de residuos sólidos		
INFRAESTRUCTURA TRANSPORTE	Embarcaderos e instalaciones complementarias		
LOTE DE TERRENO		PD	
Área Mínima	300,000 m2	N/A	
Frente Mínimo	N/A		
Fondo Mínimo	N/A		
Ocupación Máxima	20%		
RETIROS MÍNIMOS			
Frontal	N/A		
Lateral	N/A		
Posterior	N/A		
ALTURA MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN	PB + 2 pisos		
MÍNIMO DE ESPACIOS DE ESTACIONAMIENTO			
	N/A		
ACERA MÍNIMA (A)	Según categorización vial vigente		

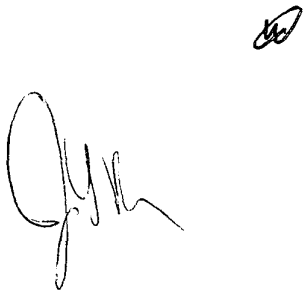
USO DE SUELO INSTITUCIONAL

TIPO	CLASIFICACIÓN	CÓDIGO DE ZONA	PLAN LOCAL DISTRITAL
SUELO URBANO 1		EP	
COMERCIAL	Comercio vecinal, central de abastos y bodega de acopio (mayoristas)		
TERCIARIO O SERVICIOS	Centro de convenciones		
INSTITUCIONAL	Oficinas de gobierno/alcaldía, oficinas de administración local,, estaciones de policía, bomberos, y otras dotaciones, centros penitenciarios y otras dotaciones de gran impacto		
EDUCATIVOS	Guardería y educación primaria, educación media y superior		
ASISTENCIAL	Hospitales, centros y unidad de salud, asistencia social (asilos, orfanatos, etc.)		
CULTURAL	Bibliotecas, centros comunitarios, centros cívicos, museos, instituciones religiosas, cementerios y servicios funerarios		
DEPORTIVO	Grandes centros deportivos especializados, canchas y polideportivos, estadios, piscinas		
INFRAESTRUCTURA TRANSPORTE	Aeródromos e instalaciones complementarias, gasolineras e instalaciones complementarias, terminal de transporte terrestre e instalaciones complementarias, estacionamiento de vehículos pesados, buses o vehículos de carga		
RESIDENCIAL	N/A		
TERCIARIO O SERVICIOS	Restaurantes, bares y cafeterías, espectáculo y ocio (cines, discotecas)		
LOGÍSTICA E INDUSTRIAL	N/A		
INFRAESTRUCTURA URBANA	Energía eléctrica (plantas eléctricas), tratamiento y eliminación de residuos sólidos		
INFRAESTRUCTURA TRANSPORTE	Embarcaderos e instalaciones complementarias, aeródromos e instalaciones complementarias, gasolineras e instalaciones complementarias, terminal de transporte terrestre e instalaciones complementarias, estacionamiento de vehículos pesados, buses o vehículos de carga		
LOTE DE TERRENO		EP	
Área Mínima	N/A	N/A	
Frente Mínimo	Libre		
Fondo Mínimo	Libre		
Ocupación Máxima	N/A		
RETIROS MÍNIMOS			
Frontal	Según categoría de vía		
Lateral	Según la norma de las áreas colindantes		
Posterior	Según la norma de las áreas colindantes		
ALTURA MÁXIMA	Según la norma de las áreas colindantes		
MÍNIMO DE ESPACIOS DE ESTACIONAMIENTO	N/A		
ACERA MÍNIMA (A)	Según categorización vial vigente		



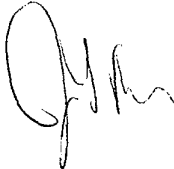
USO DE SUELO DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS BÁSICOS

TIPO	CLASIFICACIÓN	CÓDIGO DE ZONA	PLAN LOCAL DISTRITAL
SUELO URBANO 1		IS	
INSTITUCIONAL	Estaciones de policía, bomberos, y otras dotaciones, centros penitenciarios y otras dotaciones de gran impacto		
URBANO	Energía eléctrica (plantas eléctricas), tratamiento y eliminación de residuos sólidos		
TRANSPORTE	Embarcaderos e instalaciones complementarias, aeródromos e instalaciones complementarias, gasolineras e instalaciones complementarias terminal de transporte terrestre e instalaciones complementarias , estacionamiento de vehículos pesados, buses o vehículos de carga		
RESIDENCIAL	N/A		
COMERCIAL	Comercio urbano y servicios especializados, pequeños talleres y almacenes de venta, central de abastos y bodega de acopio (mayoristas)		
TERCIARIO O SERVICIOS	Oficinas y entidades bancarias, restaurantes, bares y cafeterías, hoteles y alojamientos		
LOGÍSTICA E INDUSTRIAL	N/A		
INSTITUCIONAL	Oficinas de gobierno/alcaldía		
EDUCATIVOS	Educación media y superior		
ASISTENCIAL	Hospitales y asistencia social (asilos, orfanatos, etc.)		
CULTURAL	Bibliotecas y museos		
DEPORTIVO	Grandes centros deportivos especializados, canchas y polideportivos, estadios, piscinas		
LOTE DE TERRENO		IS	
Área Mínima	Libre	N/A	
Frente Mínimo	Libre		
Fondo Mínimo	Libre		
Ocupación Máxima	N/A		
RETIROS MÍNIMOS			
Frontal	N/A		
Lateral	N/A		
Posterior	N/A		
ALTURA MÁXIMA (H)	N/A		
MÍNIMO DE ESPACIOS DE ESTACIONAMIENTO	N/A		
ACERA MÍNIMA (A)	Según categorización vial vigente		



TIPO	CLASIFICACIÓN	CÓDIGO DE ZONA	PLAN LOCAL DISTRITAL
SUELO URBANO		IT	
1			
➤			
INSTITUCIONAL	Estaciones de policía, bomberos, y otras dotaciones, centros penitenciarios y otras dotaciones de gran impacto		
URBANO	Energía eléctrica (plantas eléctricas), tratamiento y eliminación de residuos sólidos		
TRANSPORTE	Embarcaderos e instalaciones complementarias, aeródromos e instalaciones complementarias, gasolineras e instalaciones complementarias terminal de transporte terrestre e instalaciones complementarias , estacionamiento de vehículos pesados, buses o vehículos de carga		
➤			
RESIDENCIAL	N/A		
COMERCIAL	Comercio urbano y servicios especializados, pequeños talleres y almacenes de venta, central de abastos y bodega de acopio (mayoristas)		
TERCIARIO O SERVICIOS	Oficinas y entidades bancarias, restaurantes, bares y cafeterías, hoteles y alojamientos		
LOGÍSTICA E INDUSTRIAL	N/A		
INSTITUCIONAL	Oficinas de gobierno/alcaldía		
EDUCATIVOS	Educación media y superior		
ASISTENCIAL	Hospitales y asistencia social (asilos, orfanatos, etc.)		
CULTURAL	Bibliotecas y museos		
DEPORTIVO	Grandes centros deportivos especializados, canchas y polideportivos, estadios, piscinas		
➤			
➤ LOTE DE TERRENO		IT	
		N/A	
	Área Mínima	500 m2	
	Frente Mínimo	20 m	
	Fondo Mínimo	Libre	
	Ocupación Máxima	N/A	
➤ RETIROS MÍNIMOS			
	Frontal	5 m	
	Lateral	N/A	
	Posterior	N/A	
➤ ALTURA MÁXIMA (H)	PB + 2 pisos		
➤ MÍNIMO DE ESPACIOS DE ESTACIONAMIENTO			
	1 por cada 200 m² de lote		
➤ ACERA MÍNIMA (A)	Según categorización vial vigente		

TIPO	CLASIFICACION	CODIGO DE ZONA	PLAN LOCAL DISTRITAL
SUELO URBANO 1		IM	
➤			
INSTITUCIONAL	Estaciones de policía, bomberos, y otras dotaciones, centros penitenciarios y otras dotaciones de gran impacto		
URBANO	Energía eléctrica (plantas eléctricas), tratamiento y eliminación de residuos sólidos		
TRANSPORTE	Embarcaderos e instalaciones complementarias, aeródromos e instalaciones complementarias, gasolineras e instalaciones complementarias terminal de transporte terrestre e instalaciones complementarias , estacionamiento de vehículos pesados, buses o vehículos de carga		
➤			
RESIDENCIAL	N/A		
COMERCIAL	Comercio urbano y servicios especializados, pequeños talleres y almacenes de venta, central de abastos y bodega de acopio (mayoristas)		
TERICARIO O SERVICIOS	Oficinas y entidades bancarias, restaurantes, bares y cafeterías, hoteles y alojamientos		
LOGÍSTICA E INDUSTRIAL	N/A		
INSTITUCIONAL	Oficinas de gobierno/alcaldía		
EDUCATIVOS	Educación media y superior		
ASISTENCIAL	Hospitales y asistencia social (asilos, orfanatos, etc.)		
CULTURAL	Bibliotecas y museos		
DEPORTIVO	Grandes centros deportivos especializados, canchas y polideportivos, estadios, piscinas		
➤			
➤ LOTE DE TERRENO		IM	
		N/A	
	Área Mínima	500 m2	
	Frente Mínimo	20 m	
	Fondo Mínimo	Libre	
	Ocupación Máxima	N/A	
➤ RETIROS MÍNIMOS			
	Frontal	5 m	
	Lateral	N/A	
	Posterior	N/A	
➤ ALTURA MÁXIMA (H)	PB + 2 pisos		
➤ MÍNIMO DE ESPACIOS DE ESTACIONAMIENTO			
	1 por cada 200 m² de lote		
➤ ACERA MÍNIMA (A)	Según categorización vial vigente		





TIPO	CLASIFICACIÓN	CÓDIGO DE ZONA	PLAN LOCAL DISTRITAL
SUELO URBANO 1		IA	
➤			
INSTITUCIONAL	Estaciones de policía, bomberos, y otras dotaciones, centros penitenciarios y otras dotaciones de gran impacto		
URBANO	Energía eléctrica (plantas eléctricas), tratamiento y eliminación de residuos sólidos		
TRANSPORTE	Embarcaderos e instalaciones complementarias, aeródromos e instalaciones complementarias, gasolineras e instalaciones complementarias terminal de transporte terrestre e instalaciones complementarias , estacionamiento de vehículos pesados, buses o vehículos de carga		
➤			
RESIDENCIAL	N/A		
COMERCIAL	Comercio urbano y servicios especializados, pequeños talleres y almacenes de venta, central de abastos y bodega de acopio (mayoristas)		
TERCIARIO O SERVICIOS	Oficinas y entidades bancarias, restaurantes, bares y cafeterías, hoteles y alojamientos		
LOGÍSTICA E INDUSTRIAL	N/A		
INSTITUCIONAL	Oficinas de gobierno/alcaldía		
EDUCATIVOS	Educación media y superior		
ASISTENCIAL	Hospitales y asistencia social (asilos, orfanatos, etc.)		
CULTURAL	Bibliotecas y museos		
DEPORTIVO	Grandes centros deportivos especializados, canchas y polideportivos, estadios, piscinas		
➤			
➤ LOTE DE TERRENO		IA	
		N/A	
	Área Mínima	500 m2	
	Frente Mínimo	20 m	
	Fondo Mínimo	Libre	
	Ocupación Máxima	N/A	
➤ RETIROS MÍNIMOS			
	Frontal	5 m	
	Lateral	N/A	
	Posterior	N/A	
➤ ALTURA MÁXIMA (H)		PB + 2 pisos	
➤ MÍNIMO DE ESPACIOS DE ESTACIONAMIENTO			
	1 por cada 200 m² de lote		
➤ ACERA MÍNIMA (A)		Según categorización vial vigente	

②

Qyln

ANEXO 4. CÓDIGO DEL SUELO URBANO (RESUMEN)

Categoría/ Subcategoría	Código	Densidad (Pers/Ha)	área mínima (m2)	Lote			Retiros			Altura n° máximo de pisos	Estacionamientos n° mínimo	Acera ancho mínimo
				frente mínimo (m)	fondo mínimo (m)	máxima ocupación (%)	Frontal (m)	Lateral (m)	Posterior (m)			
RESIDENCIAL	1R											
RESIDENCIAL DE BAJA DENSIDAD	1R1	50	1,500	20	libre	50	lo establecido o 5,00 m	3	5	3	2 por vivienda	1.2
RESIDENCIAL DE BAJA DENSIDAD	1R2	100	800	20	libre	50	lo establecido o 5,00 m	3	5	3	2 por vivienda	1.2
RESIDENCIAL DE BAJA DENSIDAD	1R3	200	400 unifamiliar o bif. Una sobre otra; 200 bif. Adosada o hilera	14 aislada o bif. Una sobre otra; 7m bif. Adosada o hilera	libre	60	lo establecido o 5,00 m	1.50 en lateral (n/a hilera)	3	3	1 por vivienda	1.2
RESIDENCIAL DE MEDIANA DENSIDAD	1R4	300	160 unifamiliar o bif. Una sobre otra; 100 bif. Adosada o hilera	9 aislada o bif. Una sobre otra; 6m bif. Adosada o hilera	libre	70	lo establecido o 2,50 m; 0 m para bif. adosada o hilera	1.50 en lateral (n/a hilera)	2,5	3	1 por vivienda en aislada o bif. una sobre otra; 0,5 por vivienda para bif. adosada o hilera	1.2
RESIDENCIAL DE MEDIANA DENSIDAD	1R5	400	80	7 aislada o bif. Una sobre otra; 6m bif. Adosada o hilera	libre	80	lo establecido o 2,50 m; 0 m para bif. adosada o hilera	1.50 en lateral (n/a hilera)	2,5	3	0 por vivienda	1.2
RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR DE MEDIANA DENSIDAD	1R6	600	600	16	libre	80 o según retiros	según calle	0 si es muro ciego en muro ciego ó 2,50m para muros con aberturas	0 si es muro ciego en muro ciego ó 2,50m para muros con aberturas	4	1 por vivienda	3
RESIDENCIAL DE MEDIANA DENSIDAD EN PARCELA IRREGULAR	1RE	500	libre	libre	libre	80	libre	libre	2,5	4	0 por vivienda	1.2

Categoría/ Subcategoría	Código	Densidad (Pers/Ha)	área mínima (m2)	Lote		máxima ocupación (%)	Parámetros Urbanos			Altura n° máximo de pisos	Estacionamientos		Acera ancho mínimo
				frente mínimo (m)	fondo mínimo (m)		Retiros		n° mínimo				
							Frontal (m)	Lateral (m)	Posterior (m)				
RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR DE ALTA DENSIDAD	RM	1,000	600	16	libre	80 o según retiros en PB+1	según calle	(PB+1): muro ciego si se adosa a la LP; ó 2.50m para muros con aberturas. Demás pisos: 2.50m	(PB+1): muro ciego si se adosa a la LP; ó 2.50m para muros con aberturas. Demás pisos: 2.50m	10	1 por vivienda		3
RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR DE ALTA DENSIDAD	RM-1	1,200	600	20	30	80 o según retiros en PB+3	lo establecido ó 5.00 m	(PB+2): muro ciego si se adosa a la LP; ó 3.00m para muros con aberturas. Demás pisos: 3.00m	(PB+2): muro ciego si se adosa a la LP; ó 3.00m para muros con aberturas. Demás pisos: 3.00m	20	1 por vivienda		5
RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR DE ALTA DENSIDAD	RM-2	1,500	800	20	30	80 o según retiros en PB+3	lo establecido ó 5.00 m	(PB+3): muro ciego si se adosa a la LP; ó 3.00m para muros con aberturas. Demás pisos: 3.00m	(PB+3): muro ciego si se adosa a la LP; ó 3.00m para muros con aberturas. Demás pisos: 3.00m	40	1 por vivienda		5
RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR DE ALTA DENSIDAD	RM-3	2,000	800	20	40	80 o según retiros en PB+4	lo establecido ó 5.00 m	(PB+4): muro ciego si se adosa a la LP; ó 3.00m para muros con aberturas. Demás pisos: 3.00m	(PB+4): muro ciego si se adosa a la LP; ó 3.00m para muros con aberturas. Demás pisos: 3.00m	80	1 por vivienda		5
MIXTO	IM												
ZONA MIXTA DE BAJA INTENSIDAD	IZM1	200	libre	libre	libre	80 o según retiros en PB	lo establecido ó 2.50 m	Muro ciego si se adosa a la LP ó 1.50m para muros con aberturas	Muro ciego si se adosa a la LP ó 1.50m para muros con aberturas	2	libre		3
ZONA MIXTA DE BAJA INTENSIDAD	IZM2	800	libre	libre	libre	80 o según retiros en PB	lo establecido ó 2.50 m	Muro ciego si se adosa a la LP ó 1.50m para muros con aberturas	Muro ciego si se adosa a la LP ó 1.50m para muros con aberturas	4	0.5 por vivienda ó 1 por cada 60m2 de comercio y servicios		3

Categoría/ Subcategoría	Código	Densidad (Pers/Ha)	área mínima (m2)	Lote		máxima ocupación (%)	Frontal (m)	Parámetros Urbanos			Altura n° máximo de pisos	Estacionamientos n° mínimo	Acera ancho mínimo
				frente mínimo (m)	fondo mínimo (m)			Retiros					
						80 o según retiros en PB		Lateral (m)	Posterior (m)				
ZONA MIXTA DE BAJA INTENSIDAD	1ZM3	1,000	libre	libre	libre		lo establecido ó 2.50 m	Muro ciego si se adosa a la LP ó 1.50m para muros con aberturas	Muro ciego si se adosa a la LP ó 1.50m para muros con aberturas	6	0.5 por vivienda ó 1 por cada 60m2 de comercio y servicios	3	
ZONA MIXTA DE MEDIANA INTENSIDAD	1ZM4	1,500	400	libre	libre	80 o según retiros en PB+1	lo establecido ó 5.00 m	(PB+1): muro ciego si se adosa a la LP; ó 2.50m para muros con aberturas. Demás pisos: 2.50m	(PB+1): muro ciego si se adosa a la LP; ó 2.50m para muros con aberturas. Demás pisos: 2.50m	8	0.5 por vivienda ó 1 por cada 60m2 de comercio y servicios	5	
ZONA MIXTA DE MEDIANA INTENSIDAD	1ZM5	1,500	600	16	libre	80 o según retiros en PB+1	lo establecido ó 5.00 m	(PB+1): muro ciego si se adosa a la LP; ó 2.50m para muros con aberturas. Demás pisos: 2.50m	(PB+1): muro ciego si se adosa a la LP; ó 2.50m para muros con aberturas. Demás pisos: 2.50m	10	0.5 por vivienda ó 1 por cada 60m2 de comercio y servicios	5	
ZONA MIXTA DE MEDIANA INTENSIDAD	1ZM6	2,000	600	15	libre	80 o según retiros en PB+2	lo establecido ó 5.00 m	(PB+2): muro ciego si se adosa a la LP; ó 2.50m para muros con aberturas. Demás pisos: 2.50m	(PB+2): muro ciego si se adosa a la LP; ó 2.50m para muros con aberturas. Demás pisos: 2.50m	15	0.5 por vivienda ó 1 por cada 60m2 de comercio y servicios	5	
ZONA MIXTA DE ALTA INTENSIDAD	1ZM7	2,000	600	20	30	80 o según retiros en PB+2	lo establecido ó 5.00 m	(PB+2): muro ciego si se adosa a la LP; ó 3.00m para muros con aberturas. Demás pisos: 3.00m	(PB+2): muro ciego si se adosa a la LP; ó 3.00m para muros con aberturas. Demás pisos: 3.00m	20	0.5 por vivienda ó 1 por cada 60m2 de comercio y servicios	5	
ZONA MIXTA DE ALTA INTENSIDAD	1ZM8	2,000	800	20	40	80 o según retiros en PB+3	lo establecido ó 5.00 m	(PB+3): muro ciego si se adosa a la LP; ó 3.00m para muros con aberturas. Demás pisos: 3.00m	(PB+3): muro ciego si se adosa a la LP; ó 3.00m para muros con aberturas. Demás pisos: 3.00m	40	0.5 por vivienda ó 1 por cada 60m2 de comercio y servicios	5	

Categoría/ Subcategoría	Código	Densidad (Pers/Ha)	área mínima (m2)	Lote			Parámetros Urbanos			Altura n° máximo de pisos	Estacionamientos n° mínimo	Acera ancho mínimo
				frente mínimo (m)	fondo mínimo (m)	máxima ocupació n (%)	Retiros					
							Frontal (m)	Lateral (m)	Posterior (m)			
ZONA MIXTA DE ALTA INTENSIDAD	1ZM9	2,000	800	20	40	80 o según retiros en PB+4	lo establecido ó 5.00 m	(PB+4): muro ciego si se adosa a la LP; ó 3.00m para muros con aberturas. Demás pisos: 3.00m	(PB+4): muro ciego si se adosa a la LP; ó 3.00m para muros con aberturas. Demás pisos: 3.00m	80	0.5 por vivienda ó 1 por cada 60m2 de comercio y servicios	5
COMERCIAL	1C											
COMERCIAL VECINAL	1CV	N/A	1,000	20	libre	60	lo establecido ó 5.00 m	(PB+2): muro ciego si se adosa a la LP; ó 2.50m para muros con aberturas.	(PB+2): muro ciego si se adosa a la LP; ó 2.50m para muros con aberturas.	3	1 por cada 60 m2 de comercio y servicio	Según categorización vial vigente
COMERCIAL URBANO	1CU	N/A	1,000	20	libre	60	lo establecido ó 5.00 m	(PB+2): muro ciego si se adosa a la LP; ó 2.50m para muros con aberturas.	(PB+2): muro ciego si se adosa a la LP; ó 2.50m para muros con aberturas.	3	2 por cada 60 m2 de comercio y servicio	Según categorización vial vigente
LOGÍSTICA E INDUSTRIA	1P											
PRODUCTIVO MANUFACTURA	1PM	N/A	1000	20	libre	70	según categoría de vía	(PB+2): muro ciego si se adosa a la LP; ó 2.50m para muros con aberturas.	(PB+2): muro ciego si se adosa a la LP; ó 2.50m para muros con aberturas.	3	1 por cada 150 m2 de uso productivo y 1 por cada 60 m2 en caso de uso complementario de oficinas	Según categorización vial vigente
PRODUCTIVO LOGÍSTICA	1P	N/A	1000	20	libre	70	según categoría de vía	(PB+2): muro ciego si se adosa a la LP; ó 2.50m para muros con aberturas.	(PB+2): muro ciego si se adosa a la LP; ó 2.50m para muros con aberturas.	3	1 por cada 150 m2 de uso productivo y 1 por cada 60 m2 en caso de uso complementario de oficinas	Según categorización vial vigente
ESPACIOS RECREATIVOS ABIERTOS	1P_											
PARQUE VECINAL	1PV	N/A	2,000	N/A	N/A	5	según categoría de vía	N/A	N/A	N/A	N/A	

Categoría/ Subcategoría	Código	Densidad (Pers/Ha)	área mínima (m2)	Lote			Parámetros Urbanos			Altura n° máximo de pisos	Estacionamientos n° mínimo	Acera ancho mínimo
				frente mínimo (m)	fondo mínimo (m)	máxima ocupació n (%)	Retiros					
							Frontal (m)	Lateral (m)	Posterior (m)			
PLAZA	1PL	N/A	1,000	N/A	N/A	5	según categoría de vía	N/A	N/A	1	N/A	Según categorización vial vigente
PARQUE URBANO	1PU	N/A	100,000	N/A	N/A	20	según categoría de vía	N/A	N/A	3	N/A	
PARQUE DISTRITAL	1PD	N/A	300,000	N/A	N/A	20	según categoría de vía	N/A	N/A	3	N/A	
INSTITUCIONAL	1EP											
EQUIPAMIENTO PÚBLICO	1EP	N/A	N/A	libre	libre	N/A	según categoría de vía	Según la norma de las áreas colindantes	Según la norma de las áreas colindantes	Según la norma de las áreas colindantes	N/A	Según categorización vial vigente
SERVICIOS BÁSICOS	II											
SERVICIOS DE INFRAESTRUCTURA	1IS	N/A	libre	libre	libre	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	Según categorización vial vigente
INFRAESTRUCTURA TERRESTRE	1IT	N/A	500	20	libre	N/A	5	N/A	N/A	3	1 por cada 200 m2 de lote	
INFRAESTRUCTURA MARÍTIMA	1IM	N/A	500	20	libre	N/A	5	N/A	N/A	3	1 por cada 200 m2 de lote	
INFRAESTRUCTURA AÉREA	1IA	N/A	500	20	libre	N/A	6	N/A	N/A	4	2 por cada 200 m2 de lote	
SISTEMA VIAL	1SV											

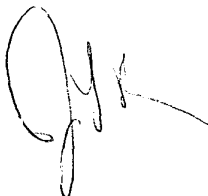
Notas del Cuadro resumen de códigos urbanos:

Usos mixtos:
Las parcelas zonificadas para usos mixtos tendrán que incorporar el uso residencial con una densidad mínima de 200 hab/hect., siendo permitido el uso residencial exclusivo. El uso hotelero califica como actividad residencial para estos propósitos.
Las parcelas zonificadas IZM1 pueden ser exclusivamente comerciales, a lo largo de las siguientes vías: Ave. Central/Vía España/Vía José Agustín Arango (hasta la intersección con la Vía Domingo Díaz), Ave. Balboa, Ave. Justo Arosemena, Ave. Cuba, Ave. Perú, Ave. Nicanor de Obarrio (Calle 50), Ave. Federico Boyd, Ave. Samuel Lewis, Calle Aquilino de la Guardia, Calles 53 y 54 Este (Bella Vista), Ave. Manuel Espinosa Batista, Vía Israel/Ave. Cincuentenario, Vía Brasil/Ramón Arias/El Paical/Juan Pablo II, Ave. Santa Elena, Boulevard El Dorado, Ave. Fernández de Córdoba/Ave. La Paz, Ave. Ernesto T. Lefevre/12 de Octubre/Calle Castilla de Oro, Ave. Monte Oscuro, Ave. Simón Bolívar (Transistmica), Corredor Norte, y Corredor Sur

Otros códigos:
Existen en el Suelo Urbano parcelas con doble código [código/código]. Se utiliza para áreas en transformación dónde se reconoce la legalidad del uso actual y se propone el uso futuro. Ambos usos pueden convivir.
El código 1R3-4E requiere de un lote mínimo de 1,500m2, los otros parámetros urbanísticos serían iguales al 1R2. Código especial para la zona residencial del Lago de Las Cumbres.

ANEXO 5

**MATRIZ DE REGULACIÓN DE USOS DEL SUELO URBANIZABLE,
DE PROTECCIÓN Y RURAL**



USOS REGULADOS EN EL PLAN

ZONIFICACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE

MATRIZ DE REGULACIÓN DE USOS EN LA CLASE 2 - SUELO URBANIZABLE

✓- Vocacionales / O- Permitidos /x- Prohibido

USO GENERAL	USO ESPECÍFICO	21-R	21-NR	2E-P	2E-NP	2E-NR
Residencial	A - Vivienda unifamiliar (aislada, adosada o en hilera)	✓	x	✓	✓	x
	B - Vivienda Multifamiliar	✓	x	✓	✓	x
	A - Comercio vecinal	✓	x	✓	✓	x
Comercial	B - Comercio urbano y servicios especializados	✓	○	✓	✓	○
	C - Centro comercial	○	x	○	○	x
	D - Supermercados	○	x	✓	✓	x
	E - Pequeños talleres y almacenes de venta	○	x	○	○	x
	F - Central de abastos y bodega de acopio (mayoristas)	x	○	x	x	○
	A - Oficinas y entidades bancarias	✓	x	✓	✓	x
Terciario o de servicios	B - Restaurantes, bares y cafeterías	✓	x	✓	✓	x
	C - Hoteles y alojamientos	○	x	✓	✓	x
	D - Espectáculo y ocio (cines, discotecas)	○	x	✓	✓	x
	E - Comercios nocturnos	○	x	✓	✓	x
	F - Centros de convenciones	x	x	x	x	x
	G - Servicios al turismo	○	x	✓	✓	x
	A - Industria de bajo impacto	x	✓	x	x	✓
Logístico e industrial	B - Industria mecanizada, automatizada y manufactura	x	✓	x	x	✓
	C - Logística y servicios	x	✓	x	x	✓
	D - Almacenamiento y embalaje de productos no contaminantes	x	✓	x	x	✓
	E - Almacenamiento o expendio de sustancias tóxicas, peligrosas y combustibles	x	✓	x	x	✓
	F - Talleres de servicio, reparación y mantenimiento	○	✓	○	○	✓
	A - Oficinas de Gobierno/Alcaldía	✓	x	✓	✓	x
Equipamientos Institucionales y de Seguridad	B - Oficinas de administración local	✓	x	✓	✓	x
	C - Estaciones de policía, bomberos, y otras dotaciones.	✓	✓	✓	✓	✓
	D - Centros penitenciarios y otras dotaciones de gran impacto.	x	x	x	x	x

USOS REGULADOS EN EL PLAN

ZONIFICACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE

MATRIZ DE REGULACIÓN DE USOS EN LA CLASE 2 - SUELO URBANIZABLE

✓ - Vocacionales / O - Permitidos / ✖ - Prohibido

USO GENERAL	USO ESPECÍFICO
Equipamiento Educativo	A - Guardería y Educación primaria
	B - Educación Media y Superior
Equipamiento Sanitarios y Asistenciales	A - Hospitales
	B - Centros y Unidad de Salud
	C - Asistencia Social (Asilos, Orfanatos, etc.)
	A - Bibliotecas
Equipamientos Culturales, Religiosos y Funerarios	B - Centros comunitarios, centros cívicos
	C - Museos
	D - Instituciones religiosas
	E - Cementerios y servicios funerarios
	A - Grandes Centros Deportivos Especializados
Equipamiento Deportivo	B - Canchas y Polideportivos
	C - Estadios
	D - Piscinas
Infraestructuras urbanas	A - Energía eléctrica (plantas eléctricas)
	B - Tratamiento y eliminación de residuos sólidos
Transporte	A - Embarcaderos e instalaciones complementarias
	B - Aeródromos e instalaciones complementarias
	C - Gasolineras e instalaciones complementarias
	D - Terminal de transporte terrestre e instalaciones complementarias
	E - Estacionamiento de vehículos pesados, buses o vehículos de carga

Mixto Intraurbano con Predominancia Residencial	Mixto Intraurbano con Usos No Residenciales	Mixto de Expansión con Predominancia Residencial Prioritario	Mixto de Expansión con Predominancia Residencial No Prioritario	Expansión con Predominancia de Usos No Residenciales
2I-R	2I-NR	2E-P	2E-NP	2E-NR
✓	✖	✓	✓	✖
✓	✖	✓	✓	✖
○	✖	✓	✓	✖
○	✖	✓	✓	✖
✓	✖	✓	✓	✖
✓	✖	✓	✓	✖
✓	✖	✓	✓	✖
✓	✖	✓	✓	✖
✖	✖	✖	✖	✖
✖	✖	✖	✖	✖
✖	✖	✖	✖	✖
✖	✖	✖	✖	✖
○	○	✓	✓	○
✖	✖	○	○	✖
○	✖	✓	✓	✖
✓	✓	✓	✓	✓
✓	✓	✓	✓	✓
✖	✖	✖	✖	✖
✖	✖	✖	✖	✖
○	○	○	○	○
○	✓	○	○	✓
○	✓	○	○	✓

RESIDENCIAL

Vivienda unifamiliar

Es aquella en la que una única familia ocupa la edificación en su totalidad; la vivienda unifamiliar es una construcción destinada a una sola familia. De este modo, las viviendas unifamiliares se diferencian de las viviendas colectivas o multifamiliares, donde suele desarrollarse la propiedad horizontal y vertical.

Vivienda multifamiliar

Se refiere a la edificación que es compartida por más de dos familias. Entre estos destaca la tipología de apartamentos.

Vivienda de interés social

Es la vivienda destinada a los estratos socioeconómicos medio y bajo, la cual puede o no estar subsidiada por el Estado, además podrá ser de tipología unifamiliar o multifamiliar.

COMERCIAL

Comercio vecinal

Destinado a satisfacer necesidades básicas de una población cercana e incluye toda actividad comercial al por menor y de bajo impacto. En esta categoría se incluyen todas las áreas de los comercios donde se atiende al público, usualmente de pie, comercios de artículos de primera necesidad, abarroterías, panadería, y farmacia, mini-mercados; y todas las áreas donde se prestan servicios al público directamente en el lugar, como las peluquerías, salones de belleza, clínicas médicas y ópticas.

Comercio urbano y servicios especializados

Incluye toda actividad comercial destinada a satisfacer necesidades tanto de la población cercana como del resto de la ciudad, incluyendo comercios al por menor y al por mayor. Está conformado por: restaurantes, dulcería y cafetería, cadenas y franquicias (comida, ropa, calzado y otros), tiendas de electrodomésticos y electrónica, mercados, mercados gastronómicos, plomería, ferretería, relojerías, joyerías, mercados o venta de artesanías, mueblerías, centros fotográficos, peluquerías y salones de belleza con SPAs o servicios conexos, cerrajerías, tintorerías, lavanderías, agencias de alquiler de mobiliario y enseres para fiesta, y alquiler de vehículos, etc. Se excluyen de esta categoría los mercados municipales.

Supermercados

Se refiere al establecimiento donde se realiza la venta de alimentos y otros productos al por menor, con un sistema de autoservicio y en el cual los consumidores abonan la cantidad monetaria final en la zona de cajas. Es una entidad que puede pertenecer a una cadena de franquicias, y que se organiza físicamente por medio de estanterías en las cuales se encuentran los productos a disposición del consumidor.

Pequeños talleres y almacenes de venta

Son aquellos establecimientos y talleres donde se realizan actividades de venta, representación y promoción de productos y servicios para ser “revendidos”. Incluye cualquier venta de cualquier naturaleza excluyendo la venta a consumidores finales.

Central de abastos y bodega de acopio (Mayorista)

Comprende establecimientos comerciales destinados a la exposición y venta al por mayor con depósitos y/o distribución de productos dispuestos en un mismo o diferentes locales.

TERCIARIO DE SERVICIOS

Oficinas y entidades bancarias

Se refiere a la prestación de servicios profesionales, financieros y técnicos. Como: oficinas de abogados, ingenieros, arquitectos, veterinarias, contadores y demás servicios de consultoría, oficina de correos, bancos, aseguradoras, financieras y casas de bolsa, etc.

Restaurantes, bares y cafeterías

Son aquellos usos de servicio del medio urbano que pueden ser los establecimientos turísticos, cualquiera que sea su denominación, que sirvan al público comidas y bebidas, mediante precio, para ser consumidas en el mismo local. Se excluyen de este concepto: cafeterías, comedores universitarios, cantinas escolares, comedores para los trabajadores de una empresa y servicios de comidas y bebidas de los comedores de hoteles (diferenciándose de los restaurantes y cafeterías que estén situados en el establecimiento hostelero pero que sean explotados con independencia del servicio de comedor para el establecimiento hostelero).

Hoteles y alojamientos

Son establecimientos que ofrecen estadía temporal a las personas por el pago de importe monetario (hospedajes, pensiones, geriátricos, etc.

Espectáculo y ocio

Incluyen las actividades vinculadas con la vida social, el tiempo libre y el esparcimiento en general. Específicamente: cines, teatros, salones de eventos, galerías de arte, salas de música, auditorios, centros recreativos, pistas de boliche, escuelas de danza, escuelas de artes marciales, etc.

Comercios nocturnos

Son los locales comerciales que desarrollan la vida nocturna de la ciudad. Estos son: cantinas, bares, discotecas, salas de baile, cervecerías, Night Clubs y centros nocturnos.

Centros de convenciones

Es aquel uso de servicios propio del medio urbano con el propósito de juntar asambleas, conferencias, seminarios o agrupaciones de diferentes caracteres, sea comercial, empresarial, científico o religioso, entre otros.

Servicios al turismo

Son todas las actividades anexas al sector turismo con la finalidad de brindarle un servicio necesario para el visitante. Encontramos entre ellas: operadoras de turismo, agencia de viajes, oficinas de información turística, etc.

LOGÍSTICA E INDUSTRIA

Industria de bajo impacto

Actividades de fabricación artesanal, que no generan ruido y contaminantes. Se subdivide en: cerámicas y artesanías en pequeña escala, calzados o productos de cuero, tejidos, hielo, manufactura de dulces y mermeladas, etc.

Industria mecanizada, automatizada y manufactura

Actividades de fabricación de productos transformando la materia prima por medio de recurso humano y con ayuda de máquinas. Están conformadas por: industrias de alimentos, de zapatos, de ropa, Jabones, Dulces, metalurgia, cerámica, eléctrica, entre otros.

Logística y servicios

Actividades relacionadas a la programación y producción de bienes y servicios mediante el desarrollo tecnológico y su gestión. Entre ellas: centros de desarrollo tecnológico e I+D+I (investigación, desarrollo e innovación), servicios de “call center” y centros logísticos, ofibodegas, etc.

Almacenamiento y embalaje de productos no contaminantes

Actividades de depósito, almacenamiento, acopio, abordaje, aligeramiento, carga, trasiego, cabotaje, logística, descarga, reexpedición, embalaje, suministro, dotación, abastecimiento o extracción, de materiales de construcción, madera, alimentos, bodegas de productos perecederos y no perecederos, equipo industrial, etc.

Almacenamiento o expendio de sustancias tóxicas y peligrosas

Actividades de venta o acopio de productos agrícolas, bodegas de productos inflamables, explosivos, químicos, pinturas, solventes, combustibles, etc.

Talleres de servicio, reparación y mantenimiento

Establecimientos que desarrollan actividades enfocadas en el vehículo en general y sus funciones, así como la reparación de maquinarias u objetos en general. Estos son: talleres de mecánica automotriz, talleres eléctricos, Lavado de autos o "Car-Wash", Talleres de reparación de electrónicos o electrodomésticos, venta de vehículos, venta de repuestos, talleres de enderezado y pintura, aceiteras, reparación de maquinaria de construcción, servicios de reparación en general, etc.

EQUIPAMIENTOS INSTITUCIONALES Y DE SEGURIDAD

Oficinas de Gobierno/Alcaldía

Son aquellos equipamientos institucionales que albergan a la administración pública; entre ellos alcaldía municipal, Juzgado de Paz, registro nacional de las personas, representaciones de las diferentes secretarías de estado, etc.

Oficinas de administración local

Equipamientos institucionales de la administración pública de menor escala al anterior.

Estaciones de policía, bomberos y otras dotaciones

Uso de servicios destinado a las actividades propias de la defensa y seguridad del Estado y de la protección a ciudadanos y bienes de forma privada o pública.

Centros Penitenciarios y otras dotaciones de gran impacto

Es el equipamiento institucional o de administración pública donde son encarcelados los internos y forma parte del sistema de justicia de un país o nación.

EQUIPAMIENTO EDUCATIVO

Guardería y educación primaria

Equipamiento educativo donde están destinados los estudios necesarios para poder ingresar a la educación primaria, misma que es obligatoria y forma parte del currículo educativo y comprende entre los dos niveles 9 años de estudio.

Educación media y superior

Aquel equipamiento educativo donde están destinados los estudios del nivel medio y superior. Entre ellos: Colegios de Educación media, Universidades, Colegios de Educación técnica, etc.

EQUIPAMIENTO SANITARIO Y ASISTENCIALES

Hospitales

Equipamiento sanitario y asistencial donde se atiende a los enfermos, para proporcionar el diagnóstico y tratamiento que necesitan. Existen diferentes tipos de hospitales, según el tipo de patologías que atienden: hospitales generales, hospitales de agudos, hospitales de crónicos, hospitales psiquiátricos, geriátricos, materno-infantiles, etc. El Ministerio de Salud de la República de Panamá divide los equipamientos médico-asistenciales en cuatro (4) niveles de atención desde el punto de vista del nivel de especialización y cobertura geográfica; los hospitales conforman los niveles 2, 3 y 4.

Centros y unidad de salud

Corresponden a los equipamientos de salud del nivel 1 (acorde al Ministerio de Salud de la República de Panamá), incluyen Centros de Salud, Sub centro de Salud, Policentros, Unidad Local de Atención Primaria de Salud y Centros de Atención, Promoción y Prevención de Salud.

Asistencia social (asilos, orfanatos, etc.)

Equipamientos sanitarios y asistenciales destinados al cuidado de la población vulnerable.

EQUIPAMIENTOS CULTURALES, RELIGIOSOS Y FUNERARIOS

Bibliotecas

Equipamiento cultural y religioso que brinda acceso al conocimiento, la información y las obras de la imaginación gracias a toda una serie de recursos y servicios y está a disposición de todos los miembros de la comunidad por igual, sean cuales fueran sus recursos, raza, nacionalidad, edad, sexo, religión, idioma, discapacidad, condición económica y laboral y nivel de instrucción.

Centros comunitarios, centros cívicos

Equipamiento cultural y religioso de carácter público, ubicados en los distintos barrios o distritos de una comunidad. Brindan servicios socioculturales, respondiendo al aumento de la demanda ciudadana y para dotar a las comunidades de equipamientos que fomenten el tejido asociativo y participativo.

Museos

Institución dedicada a la adquisición, conservación, estudio y exposición de objetos de valor relacionados con la ciencia y el arte o de objetos culturalmente importantes para el desarrollo de los conocimientos humanos.

Instituciones religiosas

Equipamiento cultural y religioso, constituidos como edificios de práctica de algún culto religioso, donde se albergan ciudadanos para practicar alguna actividad religiosa de diferente denominación.

Cementerios y servicios funerarios

Equipamiento funerario donde con casas de velatorios y se depositan los restos mortales o cadáveres de los difuntos (inhumación), los cuerpos pueden introducirse en ataúdes, féretros.

EQUIPAMIENTO DEPORTIVO

Grandes centros deportivos especializados

Equipamiento deportivo que constituye un conjunto de instalaciones destinadas para el entrenamiento intensivo para equipos de cualquier deporte, bien sea en carácter de grupo o individual, donde el atleta hace una preparación científica de su capacidad física, con miras a una competencia próxima.

Canchas y polideportivos

Aquel equipamiento de carácter deportivo destinado a la práctica de determinados deportes o juegos.

Estadios

Equipamiento deportivo que se constituye como un recinto o conjunto de instalaciones con graderías para los espectadores, destinado a competiciones deportivas.

Piscinas

Equipamiento deportivo que se constituye como un estanque destinado al baño, a la natación o a otros ejercicios y deportes acuáticos.

INFRAESTRUCTURAS URBANAS

Energía eléctrica

Superficies dedicadas a la producción, distribución, transformación, generación, transporte, etc. de energía eléctrica.

Tratamiento y eliminación de residuos sólidos

Incluye todos aquellos sitios donde ordinariamente se dan actividades de manejo, almacenamiento, procesamiento o ubicación final de desechos sólidos, independientemente de la tecnología que se utilice para el efecto y la escala de la operación. Entre ellos: Botaderos, plantas de tratamiento y/o separación, rellenos sanitarios, centros de acopio, etc.

TRANSPORTE

Embarcaderos e instalaciones complementarias

Zonas destinadas al embarque y atraque de barcos, buques y otros vehículos marítimos; con sus áreas logísticas complementarias.

Aeródromos e instalaciones complementarias

Zonas destinadas al despegue y aterrizaje de aviones y helicópteros; con sus áreas logísticas complementarias.

Gasolineras e instalaciones complementarias

Actividades de venta o acopio de productos combustibles con sus respectivas áreas de funciones complementarias.

Terminal de transporte terrestre e instalaciones complementarias

Aquellos equipamientos de transporte y abastos. Uso de servicios destinado a actividades cuyo fin principal es el transporte de personas u objetos, tales como estaciones ferroviarias, terminales de transporte, de corta, de media y larga distancia, centros de transbordo, entre otros.

ESTACIONAMIENTO DE VEHÍCULOS

Estacionamiento de vehículos pesados, buses o vehículos de carga
Actividades de parqueo, guarda y custodia de vehículos pesados, para pasajeros o de carga.

✓- Vocacionales / O- Permitidos /✕- Prohibido

MATRIZ DE REGULACIÓN DE USOS EN LA CLASE 3 - SUELO DE PROTECCIÓN

REGULACIÓN DE USOS DEL SUELO	SECTOR PRIMARIO	INDUSTRIAL	VIVIENDA, CONSTRUCCIÓN Y URBANIZACIÓN				EQUIPAMIENTOS	INFRAESTRUCTURAS																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																					

ZONIFICACIÓN SECUNDARIA; CATEGORÍAS Y SUBCATEGORÍAS	CÓDIGO	REGULACIÓN DE USOS DEL SUELO			SECTOR PRIMARIO			INDUSTRIAL			VIVIENDA, CONSTRUCCIÓN Y URBANIZACIÓN			EQUIPAMIENTOS			INFRAESTRUCTURAS		
Corredores Fluviales	3D-CF	Caza	x																x
		Ganadería	x																x
		Agricultura	x																x
		Explotación forestal	x																x
		Apicultura	x																x
		Edificaciones agrarias	○																x
		Huertos de ocio	x																x
		Invernaderos	x																x
		Agroforestales	○																x
		Granjas cinegéticas	x																x
Áreas de Protección de Quebradas y Ríos	3H-R	Industria extractiva y elementos auxiliares	x																x
		Industria agraria	x																x
		Industria en general	x																x
Áreas de Protección de Lagos, Lagunas, Esteros y Embalses.	3H-L	Vivienda aislada	x																x
		Urbanización	x																x
		Usos turísticos	x																x
Áreas de Protección de la Franja de Baja Mar.	3H-FBM	Usos de transporte y logísticos	x																x
		Usos comerciales	x																x
		Deportivos	○																x
Pequeñas infraestructuras	○	Educativos	x																x
		Sanitarios y asistenciales	x																x
		Camping/ circuitos deportivos	x																x
		Culturales y religiosos	x																x
		Cementerios	x																x
		Áreas abiertas y recreativas	✓																x
		Pequeñas infraestructuras	○																x
		Vías de transporte	x																x
		Conducciones y tendidos	x																x
		Estacionamiento de vehículos al	x																x
Vertedero de residuos peligrosos	x	Aeropuertos/helipuertos	x																x
		Vertedero de residuos	x																x
		Vertedero de residuos peligrosos	x																x

✓ - Vocacionales / ○- Permitidos /x- Prohibido

SECTOR PRIMARIO

Caza

Actividad de captura o mata de un animal en su estado salvaje, para la subsistencia personal (controlada por vedas) mas no deportiva.

Ganadería

Preparación del terreno para pastizales incluyendo instalaciones de control, albergue y manejo del ganado, así como el pastoreo y los cuidados culturales para su práctica.

Agricultura

Además del laboreo y otras prácticas de cultivo (aplicación de fertilizantes, fitosanitarios, recolección etc.) esta actividad incluye la construcción de los edificios e instalaciones necesarias para la dotación de agua (no necesaria, si la agricultura es de secano) y explotación.

Explotación forestal

Aprovechamiento de los recursos naturales (madera, frutos y corcho) de la superficie forestal. Ha de ser controlada, responsable y sostenible.

Apicultura

Crianza de abejas para la obtención de productos generados por ellas, el más común es la miel, pero también se obtiene cera, propóleo, polen, jalea real y apitoxina.

Edificaciones agrarias

Edificios destinados al almacenamiento de productos, materiales o maquinaria de la explotación, así como los necesarios para otros servicios de esta. También se incluyen las instalaciones para la cría de ganado en cautividad.

Huertos de ocio

Se trata de un especial de tipo de agricultura de regadio en parcelas muy pequeñas, con finalidad de autoconsumo.

Invernaderos

Construcción agrícola cerrada para el cultivo y/o protección de plantas, que protege de las condiciones climáticas externas y simula las más adecuadas para el cultivo interior. Normalmente con una cubierta superior traslúcida de plástico o vidrio y malla en sus laterales.

Agroforestales

Cultivos con la integración de la diversidad silvestre de la zona. Genera un aumento en el rendimiento y producción (de forma sostenida) del uso de la tierra.

Granjas sinérgicas

Sistema de cultivo que no utiliza abono o compost para el aporte de nutrientes, sino que se basa en el principio de que los microorganismos (lombrices, insectos, etc.) que viven debajo del nivel del suelo son los encargados de ello.

ACTIVIDADES INDUSTRIALES

Industria extractiva y elementos auxiliares

Incluye todo tipo de extracción de materiales útiles del subsuelo, tanto por métodos subterráneos o de interior como de superficie a cielo abierto, así como de instalaciones necesarias (plantas de tratamiento, naves etc.)

Industria agraria

Industria con edificaciones de distinto tipo que ocupa la totalidad del espacio afectado, destinada a la transformación de productos primarios o agroalimentarios (agrícolas, ganaderos, etc.)

Industria en general

Son aquellos usos económicos industriales que constituyen un espacio, recinto, edificio, o instalación donde se suele guardar la mercancía, pero al mismo tiempo puede hacer otras funciones, como por ejemplo el acondicionamiento de productos determinados, hacer recambios (tanto para el mantenimiento como para la existencia técnica), etc.

VIVIENDA, CONSTRUCCIÓN Y URBANIZACIÓN

Vivienda aislada

Edificación destinada a las personas directamente ocupadas en los trabajos de la explotación agraria (agrícola, ganadera o forestal)

Urbanización

Actividad del uso habitacional que conlleva a la división de un terreno en manzanas y lotes, que requiere del trazo de una o más vías públicas, así como la ejecución de obras de urbanización que permitan la dotación de infraestructura, equipamiento y servicios urbanos

Usos turísticos

Son aquellas instalaciones con atractivos turísticos, que pueden contar (o no) con servicio de alojamiento, con o sin prestación de servicios complementarios.

Usos de transporte y logística

Uso de servicios destinado a actividades cuyo fin principal es el transporte de personas u objetos, tales como estaciones ferroviarias, terminales de transporte, de corta, de media y larga distancia, centros de transbordo, etc. También aplican usos económicos industriales que se dedican exclusivamente a la prestación de servicios logísticos relacionados con la manipulación y almacenaje de mercancía, aportando valor añadido a la cadena de transporte.

Usos comerciales

De pequeñas, medias y grandes superficies, son establecimientos o edificaciones que albergan locales y/o oficinas comerciales para la exposición y venta de distintos productos.

EQUIPAMIENTOS

Deportivos

Tanto públicos como privados, pueden ser áreas destinadas a la práctica de determinados deportes o juegos; así como equipamientos especializados para el entrenamiento intensivo de atletas, con preparación científica de su capacidad física.

Educativos

Equipamientos de educación básica, primaria, media, profesional/técnica y universitaria; así como equipamiento de tipo educativo destinado a albergar la educación impartida a alumnos con necesidades educativas especiales debidas a superdotación intelectual o discapacidades psíquicas, físicas o sensoriales.

Sanitarios y asistenciales

Equipamiento sanitario y asistencial donde se atiende a los enfermos, para proporcionar el diagnóstico y tratamiento que necesitan. El Ministerio de Salud de la República de Panamá divide los equipamientos médico-asistenciales en cuatro (4) niveles de atención desde el punto de vista del nivel de especialización y cobertura geográfica.

Camping/circuitos deportivos

Tránsito peatonal, que no requiere ningún tipo de infraestructura o acondicionamiento para su práctica como no sean pequeñas obras

(pasos sobre senderos, miradores, etc.) que se presumen cuidadosas e integradas en el paisaje.

Culturales y religiosos

Equipamiento cultural y religioso, constituidos como edificios de práctica de algún culto religioso, donde se albergan ciudadanos para practicar alguna actividad religiosa de diferente denominación.

Cementerios

Equipamiento funerario donde se depositan los restos mortales o cadáveres de los difuntos (inhumación), los cuerpos pueden introducirse en ataúdes, féretros, etc.

Áreas abiertas y recreativas

Espacios públicos sin limitaciones de acceso, para actividades recreativas de distinto tipo que cuentan con equipos de pequeña entidad para facilitar su práctica: mesas, bancos, fuentes, servicios sanitarios, juegos de niños, papeleras, recogida de basuras, alguna edificación de pequeña entidad para el servicio de la zona, etc.

INFRAESTRUCTURAS

Pequeñas infraestructuras

Infraestructuras de servicios básicos con poca demanda de espacio.

Pequeñas estaciones de bombeo o rebombeo, conducciones especiales, válvulas o llaves de sistemas presurizados, transformadores eléctricos, etc.

Vías de transporte

Calles, avenidas, autopistas, puentes y viaductos.

Conducciones y tendidos

Estructuras enterradas o superficiales (sobre postes o torres) para dar distinto tipo de cobertura a la población: agua, electricidad, teléfono etc.

Estacionamiento de vehículos al aire libre

Áreas acondicionadas para el estacionamiento temporal de vehículos, sin edificación asociada.

Aeropuertos / helipuertos

