

**MINISTERIO DE VIVIENDA
DECRETO EJECUTIVO No. 36
(De 31 de agosto de 1998)**

**“POR EL CUAL SE APRUEBA EL REGLAMENTO NACIONAL DE URBANIZACIONES,
DE APLICACIÓN EN EL TERRITORIO DE LA REPUBLICA DE PANAMA”.**

**EL PRESIDENTE DE LA REPUBLICA,
en uso de sus facultades constitucionales y legales,**

C O N S I D E R A N D O:

Que mediante Ley 9 de 25 de enero de 1973, se creó el Ministerio de Vivienda, Institución que tiene, entre otras, las funciones de establecer, coordinar y asegurar de manera efectiva la ejecución de una política nacional de desarrollo urbano; asimismo tiene como función, a través de la Dirección General de Desarrollo Urbano, de acuerdo al artículo 7 de dicha ley, el de proponer normas y reglamentaciones sobre el desarrollo urbano a nivel nacional y aplicar las medidas para su cumplimiento.

Que en acatamiento a las facultades dadas por ley, el Ministerio de Vivienda ha efectuado estudios técnicos en cuanto al proceso de planificación, control y regulación del desarrollo urbano de las Areas Metropolitanas del Pacífico (ciudad de Panamá y centro poblados aledaños) y del Atlántico (Colón y centros urbanos).

Que estas investigaciones le han permitido a la Dirección General de Desarrollo Urbano efectuar análisis, no sólo a las áreas que comprenden los estudios en mención, sino que han conllevado a una revisión de las normas y reglamentaciones con relación al desarrollo urbano de todo el país.

Que luego de las investigaciones a las normas emitidas sobre urbanizaciones, el Ministerio de Vivienda consideró necesario acoger la propuesta sobre reglamentación a las urbanizaciones que se ejecuten en todo el territorio nacional.

DECRETA:

ARTICULO PRIMERO: Apruébase el Reglamento Nacional de Urbanizaciones de Aplicación en el Territorio de la República de Panamá, cuyo texto es el siguiente:

**TITULO 1
DISPOSICIONES GENERALES**

**CAPITULO I
ASPECTOS ADMINISTRATIVOS**

ARTICULO 1: EL Reglamento Nacional de Urbanizaciones tiene por objeto:

- a- Regular el proceso de urbanización.
- b- Establecer las normas y principios básicos mediante los cuales se llevará a cabo el desarrollo de urbanizaciones; los deberes de la autoridad administrativa de los distintos organismos, dependencias nacionales y municipales, así como las obligaciones de los urbanizadores particulares, personas naturales o jurídicas en la República de Panamá.

ARTICULO 2: La Autoridad Administrativa que aplicará el Reglamento Nacional de Urbanizaciones es el Ministerio de Vivienda a través de la Dirección General de Desarrollo Urbano, quien coordinará en la Oficina de Ventanilla Unica, la aprobación de planos de urbanizaciones con las otras entidades estatales facultadas por ley, y las instituciones y empresas encargadas del suministro de los servicios públicos, para atender asuntos específicos del proceso de urbanización. Contará con la cooperación de los municipios, en la medida de su competencia legal o en razón de las funciones que en éstos delegue dicho Ministerio.

Los demás Ministerios u organismos de El Estado, participarán en los aspectos técnicos que indique el presente Reglamento o en aquellos que resulten de otras disposiciones legales vigentes.

ARTICULO 3: El Ministerio de Planificación y Política Económica, determinará en el territorio nacional, los centros y sub-centros de crecimiento. En el área metropolitana de Panamá y Colón, éstas áreas de crecimiento estarán orientadas de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano Metropolitano.

Basado en estos estudios, el Ministerio de Vivienda deberá determinar y dirigir las políticas de desarrollo urbano de todas las Instituciones públicas del país y orientar las inversiones privadas en estos aspectos; además establecerá zonas de desarrollo prioritario y áreas de desarrollo diferido.

ARTICULO 4: La urbanización prioritaria deberá reunir lo siguiente:

- a. Condiciones morfológicas adecuadas, naturales o modificadas por el hombre y con infraestructura física y social, circundante.
- b. Localización de las prioridades en materia de inversiones en obras de infraestructura y de programas de prestación de servicios derivadas de necesidades de tipo social.

ARTICULO 5: El desarrollo diferido respecto a un área determinada tendrá como efecto el mantener usos del suelo existentes (agropecuarios, forestales, agroforestales, bosques y reserva hidrológicas) hasta tanto se determine en los planes y programas de desarrollo urbano su destino definitivo. Se entenderá que son áreas de condiciones morfológicas adecuadas, pero que no cuenta con infraestructura física ni social circundante a las zonas urbanizables o edificables de la ciudad.

ARTICULO 6: En razón de lo expuesto en el artículo anterior y a fin de limitar el área de expansión de las zonas urbanas y suburbanas, para que las áreas rurales adyacentes y especialmente las dedicadas a usos agrícolas, hortícolas y forestales no sean afectadas innecesariamente por desarrollos urbanísticos de carácter especulativo que no respondan a necesidades reales de desarrollo y crecimiento urbano, los planes de expansión urbana y los proyectos de urbanización, deberán considerar:

- a. El uso adecuado del suelo de acuerdo a su potencial y a las necesidades del área.
- b. El efecto de los usos existentes en los predios vecinos a la nueva urbanización en lo relativo a la aptitud del terreno para el uso propuesto.
- c. Las previsiones discernibles de posibles cambios futuros en el uso o en su intensificación y su relativa permanencia.
- d. Los cambios de usos necesarios en las áreas vecinas para la protección de la urbanización.
- e. Las tendencias de la población existente en el área urbana y en la región vecina a la urbanización.
- f. Oportunidades de empleo, su variedad y adecuación y perspectivas de su continuidad en las proximidades al lugar de emplazamiento de la urbanización.
- g. Que existan facilidades de transporte o que se pueda adecuar al existente y a las necesidades generales para la nueva urbanización.
- h. Los espacios que fueran necesarios para los servicios de infraestructura social de educación, salud y recreación, calculados sobre la base de la densidad propuesta y sujeta a las normas establecidas por las autoridades pertinentes y que además se disponga de facilidades para la recolección de basura, seguridad contra incendios y protección de policía.
- i. Que la urbanización proyectada tenga acceso a servicios religiosos y socioculturales.
- j. Espacio y facilidades comerciales necesarias para el área de influencia.
- k. Que la progresiva instalación de servicios de infraestructura no resulte antieconómica para El Estado.
- l. La protección contra la repercusión del ruido producido en las vías de tránsito rápido y que se procure eliminar el tránsito peligroso.
- m. Que en las obras de urbanización se provea la óptima utilización de la topografía, el paisaje y su medio ambiente.

ARTICULO 7: Las consideraciones derivadas de las necesidades de tipo social, esenciales para aprobar proyectos de urbanizaciones en zonas de desarrollo diferido son las siguientes:

- a. Satisfacer la demanda habitacional de la población.
- b. Proporcionar los servicios de infraestructura necesaria, ya sea interna o externa que asegure que se pueden prestar los servicios.
- c. Proporcionar las áreas adecuadas para dotar de infraestructura social a las urbanizaciones.
- d. Construir en lugares con condiciones adecuadas de saneamiento ambiental.

ARTICULO 8: El suelo urbano y el potencialmente urbano constituyen un recurso de interés nacional y no podrán ser alterados ni modificados en su topografía y paisaje sin que medie autorización expresa y fundada de la autoridad administrativa; por lo tanto, la actividad urbanizadora de El Estado como la de los particulares, se realizará respetando al máximo la topografía del suelo, la preservación de los recursos paisajísticos de carácter urbano y natural, las áreas boscosas y en general se velará por la defensa del medio ambiente natural y el equilibrio ecológico contra todas las formas de contaminación. La autoridad administrativa adoptará las medidas de carácter técnico y administrativo necesarias para su preservación.

ARTICULO 9: Donde no existan planes de desarrollo urbano aprobado, las autoridades municipales, deberán consultar al Ministerio de Vivienda, para otorgar permiso de movimiento de tierra.

ARTICULO 10: En los municipios que carezcan de planes de desarrollo urbano, se aplicarán las normas de zonificación contempladas en la legislación urbana vigente, previa consulta con el Ministerio de Vivienda, así como disposiciones sanitarias y de seguridad.

ARTICULO 11: A fin de encauzar la realización de obras físicas sobre áreas urbanas ya conformadas por manzanas existentes, pero no completamente urbanizadas, la Autoridad Administrativa podrá adoptar medidas de zonificación preventiva a los siguientes fines:

- a. Evitar la urbanización de tierras y su ocupación poblacional cuando no se presenten condiciones adecuadas de saneamiento.
- b. Reservar las áreas con potencial para el desarrollo urbano en las cuales no se ha determinado su destino definitivo: Zona de Reserva Urbana (Z.R.U.)
- c. Evitar la construcción de obras que pudieran provocar o agravar conflictos ambientales o funcionales.
- d. Deslindar las áreas de ocupación y uso mixto cuyo destino definitivo solo podrá establecerse en virtud de definiciones dadas por el Ministerio de Vivienda.
- e. Deslindar las áreas de ocupación y uso homogéneo, que ya estén definidas espontáneamente o que sea necesario determinarlo normativamente.
- f. Deslindar las áreas de desarrollo prioritario y diferido a los efectos de la dotación de infraestructura básica: Zona de Desarrollo Prioritaria (Z.D.P.); Zona de Desarrollo Diferido (Z.D.D).

ARTICULO 12: Todo proyecto de urbanización deberá estar acompañado de un estudio sobre su influencia en el medio ambiente natural.

CAPITULO II GLOSARIO DE TERMINOS URBANISTICOS

ARTICULO 13: Los términos que se presentan en este Reglamento, tienen el siguiente significado:

A

Acceso: Es la entrada o paso del lote o finca a través de una servidumbre o área pública abierta.

Acera: Espacio más elevado a uno o ambos lados de la vía pública comprendido entre la línea de propiedad y el cordón o borde de rodadura, cuya superficie dura se destina para el tránsito de peatones.

Ancho del lote: Es la distancia entre los linderos laterales, cuando sean paralelos. En caso de no ser éstos paralelos, será el promedio de la distancia entre los linderos laterales.

Ante Proyecto de Urbanización: Es el conjunto de planos y documentos que contemplan los aspectos arquitectónicos de la Planificación Urbana, en donde se propone la realización de una secuencia de operaciones para la transformación de recursos en bienes y servicios de carácter urbano. Se concretiza en un conjunto de aprovechamiento social del suelo.

Area Bruta: Es la superficie total de un terreno o lote, ya sea urbanizado o por urbanizar.

Area del lote: Es la medida de superficie de un terreno comprendido entre sus linderos o líneas de propiedad.

Area de grama: Espacio utilizado para zona verde entre el cordón o borde de rodadura y el borde de la acera.

Area desarrollada o urbanizada: Es la parte de un globo de terreno que cuenta con los servicios públicos indispensables, ya sea en forma parcial o total, según las normas que rigen para cada sector urbano.

Area de futuro desarrollo: Es el terreno que el urbanizador no ha utilizado dentro de un proyecto que puede ser desarrollado en un futuro, o vendido para prestar un servicio similar o distinto a su entorno, siempre y cuando no cause molestias.

Area neta: Corresponde a la superficie ocupada por los lotes, después de deducir las servidumbres viales, pluviales, fluviales y sanitarias.

Area no edificable: Terrenos de uso público o privado y, los afectados por restricciones físicas, ambientales y de zonificación, en los cuales está prohibido edificar y levantar otras construcciones que no sean las estrictamente necesarias para su administración o usos.

Area verde: Es el espacio de terreno libre, cubierto de grama y/o arborizado.

Areas comunitarias: Son los espacios de uso común, formados por áreas libres y las edificaciones que suplen y completan las necesidades de una comunidad.

Areas de cesión o de uso público: Son las que el urbanizador o inversionista cede gratuitamente al Estado para los sistemas viales, de acueducto, sanitario, pluvial, etc. Así como las destinadas para usos públicos y comunitarios de recreo y de expansión como parques, áreas verdes, jardines y áreas deportivas.

Autoridad Administrativa: Entiéndase Ministerio de Vivienda, facultado por la ley 9 de 25 de enero de 1973 a "establecer, coordinar y asegurar de manera efectiva la ejecución de una política nacional de vivienda y desarrollo urbano".

Avenida: Es la arteria urbana que por la amplitud de su derecho de vía, extensión o continuidad considerable y volumen de tránsito sirve de acceso a áreas de uso intenso y recibe tal calificativo.

C

Calle: Es la vía pública de una ciudad o de un poblado, construida preferentemente para la circulación de vehículos.

Calzada o rodadura: Es la superficie de rodamiento de vehículos en una vía pública o privada.

Condiciones Morfológicas: Condiciones del terreno que presentan valores topográficos que oscilen entre 1% y 20% de gradientes, pendientes y valores hipsométricos no mayores de 100.00 metros sobre el nivel del mar.

Carril de circulación: Es la faja de rodadura de una vía pública destinada al tránsito de una sola hilera de vehículos en una sola dirección.

Comercio urbano o central: Es aquel uso destinado a brindar facilidades comerciales a toda la población de una ciudad y a su área de influencia.

Comercio vecinal o de barrio: Es aquel uso que sirve para atender las necesidades comerciales de la población de una zona o sector en especial.

Construcción: Es toda estructura, edificación u obra de urbanización que se incorpore con carácter permanente o temporal a un terreno; incluye cualquier obra de reconstrucción, alteración o ampliación que implique permanencia.

Control de acceso: Es la señalización que da prioridad a una vía de un sitio directo, con el fin de orientar los accesos a ella e impedir los cruces a nivel.

Cordón: Faja de material durable que separa la rodadura del área de grama o la acera.

Cuneta: Es la zanja abierta en uno o ambos lados de la rodadura, que sirve para el desagüe de las aguas pluviales de una vía, fajas marginales e isletas.

D

Demarcación: Delimitar mediante la monumentación, los límites de un terreno.

Densidad: Es la relación entre el número de habitantes por unidad de superficie.

Densidad neta: Se calcula descontando del área bruta, las áreas correspondientes a la superficie ocupada por las vías públicas, las áreas de cesión de servicios y usos públicos y otras áreas no residenciales.

Derecho de vía o servidumbre pública de tránsito: Establece la medida de la distancia entre las líneas de propiedad paralelas, que delimitan todo el espacio dedicado a uso público en carreteras y veredas.

Desarrollo Diferido: Areas de condiciones morfológicas adecuadas, pero que no cuentan con infraestructura física ni social circundante a las zonas urbanizables o edificables de la ciudad.

Desarrollo Prioritario: Areas en las cuales se cuenta con planes y programas de desarrollo urbano, además de estar servidas por los servicios de infraestructura básica y poseer condiciones morfológicas adecuadas.

Diagonal: Es la calle o avenida que corta oblicuamente a otras paralelas entre sí.

Diseñador Urbano: Técnico de la ciencia urbanística, especializado en el ordenamiento y la composición técnico-artística del espacio urbano en los niveles de macro a micro, es decir, desde las macroestructuras urbanas hasta los intersticios menores, en relación directa con las realidades psicosociales, físicas, económicas e históricas, con el propósito final de lograr el bienestar integral de la población.

Diseño Urbano: Proceso técnico artístico integrado a la planeación urbana que tiene como objetivo el ordenamiento del espacio urbano en todas sus escalas, en respuesta a la necesidad de adecuar ésta a la realidad psicosocial, física, económica e histórica de la localidad de que se trata.

E

Esquema preliminar: Es la planificación y el diseño inicial de un desarrollo urbanístico en un globo de terreno determinado, muestra su relación con los desarrollos adyacentes mediante la conexión a las vías principales existentes y/o proyectadas, unidades vecinales, áreas de dominio público y privado.

Estacionamiento: Es el lugar, edificación o parte de una edificación destinada a guardar y acomodar vehículos.

Estructura: Es la armadura o conjunto de elementos generalmente de acero u hormigón armado, de una construcción o edificio y que, fija al suelo, transfiere las cargas de sustentación.

F

Fondo o profundidad del lote: Es la medida de la distancia entre la línea de demarcación paralela a la vía o vereda y el lindero posterior cuando sean paralelos. Cuando no son paralelos se mide la distancia promedio entre los mismos.

Fracción o segregación: Es la división o subdivisión de un lote o terreno con el fin de enajenar, traspasar, negociar, repartir, explotar o utilizarlo en formas separadas.

Frente del lote: Es la medida de la longitud de su línea de demarcación, paralela a la vía.

I

Infraestructura social: Se denomina infraestructura social a las escuelas, hospitales, centros de salud, policías, bomberos, parques y áreas recreativas en general.

Índice de construcción del lote: Es el cociente que resulta de dividir el área total construida entre el área total del lote.

Índice de ocupación: Es el cociente resultante de la división del área edificada o construida en planta baja entre el área total del lote.

Industrias compatibles o no molestas: Son las aptas para usos diferentes al señalado para la zona del lugar donde están ubicadas y que no causan efectos ofensivos ni nocivos a las áreas vecinas.

Industrias de efectos nocivos o molestas: Son las que contaminan el ambiente, en perjuicio de la ecología dentro de su área de influencia, a causa de la actividad que desarrollan, siendo incompatibles con el uso residencial.

Industrias restrictivas o peligrosas: Son las que debido a sus características peligrosas de funcionamiento, requieren permiso especial de las oficinas competentes.

Intensidad de uso: Es el grado de aprovechamiento del suelo tomando en cuenta:

- a. La actividad desarrollada.
- b. Porcentaje de cobertura y área de piso.
- c. Densidades.
- d. Tránsito y tráfico resultante.

L

Límites de construcción: Son las líneas que señalan la posibilidad máxima de situación de la construcción en el lote.

Lindero: Es el límite que forma una línea común que divide o separa dos lotes.

Línea de construcción: Es la línea paralela al eje de una vía pública o servidumbre, que sirve para fijar el límite o inicio de la construcción de la planta baja de una edificación.

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

Loteo: Es la división de un globo de terreno en lotes.

Lote: Es el área determinada por líneas definidas, cuyo terreno ha sido deslindado de las propiedades vecinas. Puede estar dotado de servicios públicos con acceso a una o más vías públicas, senderos, áreas de uso público o comunal.

M

Manzana: Es el espacio dentro de un trazado urbano conformado por un grupo de parcelas o lotes, por regla general de forma cuadrangular y delimitado por vías o áreas de dominio público.

Mapa oficial: Es el trazado vial de una comunidad, aprobado por las autoridades, en el cual se incluyen las servidumbres públicas y las líneas de construcción así como las áreas de uso público y de reserva.

Memoria Urbanística: Es una descripción de las consideraciones técnicas del proyecto de urbanización y del contexto urbano, utilizadas en la presentación de un anteproyecto de urbanización.

Monumento (B.M.): Es la cota de referencia desde la cual se miden las alturas, determinadas en la siguiente forma:

- a. En lotes con uno o varios frentes continuos, corresponde a la cota de la acera frente al punto medio de la línea de propiedad.
- b. En lotes con frentes discontinuos hay tantos niveles oficiales como líneas de propiedad discontinuas existan.

O

Obras de saneamiento: Son los trabajos de carácter permanente ejecutados sobre un terreno para darle salubridad con el fin de que pueda ser usado en condiciones sanitarias e higiénicas.

P

Parada: Es el lugar destinado a acomodar vehículos generalmente de transporte colectivo para recoger o dejar pasajeros.

Paramento Oficial: Es la línea que delimita a la propiedad privada de la vía pública o de cualquier otro espacio libre de uso público.

Parque: Es el terreno de uso público de un poblado destinado a prados, jardines y árboles para ornato y recreo.

Plan de desarrollo: Plan Director, Plan Maestro o Plan General de Desarrollo Urbano, es el que orienta el ordenamiento, a mediano y largo plazo, de un determinado centro de población dentro de su contexto regional y de un sistema de centro de población. Uno de sus fines primordiales es definir y regular racionalmente el uso del suelo, complementado con disposiciones legales que lo permitan.

Plan Metropolitano: Plan mediante el cual se regirá el desarrollo urbano de las Areas Metropolitanas del Pacífico y del Atlántico.

Plano de Construcción: Conjunto de documentos gráficos y escritos en donde se señalan los aspectos técnicos de la urbanización.

Plano de Inscripción: Conjunto de documentos gráficos y escritos en donde se acepta definitivamente la urbanización.

Parque infantil: Es el área libre arreglada para el uso público o comunal, destinada especialmente para el recreo de los niños.

Perfil de construcción: Es la intersección de la elevación o superficie exterior de una edificación con un plano original al mismo.

Plano: Es la representación gráfica a escala de una urbanización, conjunto arquitectónico, agrupación de viviendas, edificación o construcción de obras en, debajo o encima de la superficie terrestre.

Plano topográfico: Es la representación gráfica correspondiente al levantamiento de la superficie de un terreno, descrita y delineada detalladamente en la cual se definen claramente sus linderos, características y accidentes geográficos.

Predio: Es el globo de terreno apto para urbanizar.

Proyecto general: Son los planos de una urbanización sometidos para la aprobación de la Dirección General de Desarrollo Urbano, del Ministerio de Vivienda, con las otras entidades facultadas por ley y las instituciones o empresas encargadas del suministro de los servicios públicos respectivos.

Propietarios: Se llama a aquella persona que ostenta el derecho de propiedad sobre una cosa. La propiedad es el derecho de gozar y disponer de una cosa, sin más limitaciones que las impuestas por las leyes.

Promotor: Recibe este nombre quien promueve la construcción de una obra o se limita a poner en contacto al constructor con el adquirente.

R

Retiros: Son los espacios abiertos no edificados comprendidos entre una estructura y los linderos del respectivo lote.

Retiro posterior: Es el área libre, comprendida entre la edificación y el lindero posterior del lote. Este retiro se mide a partir de la parte más saliente de la edificación, excluyendo los aleros.

Retiros Laterales: Son las líneas que señalan la posibilidad máxima de situación de la construcción en relación con los linderos laterales del lote o parcela.

S

Separación o isleta central: Es la faja que separa dos calzadas o rodadura y forma parte de una vía.

Suelo: Superficie de la tierra o superficie artificial fabricada para que el piso sea sólido y llano.

Supermanzanas: Es un elemento integral dentro de un trazado urbano, delimitado por vías vehiculares de tráfico continuo que agrupa dos o más manzanas.

T

Traza urbana: Estructura básica de una ciudad o parte de ella, en lo que se refiere a la vialidad y demarcación de manzanas, predios limitados por la vía pública. Representación gráfica de los elementos mencionados para un medio urbano existente o en proyecto.

U

Unidad Vecinal: Conjunto habitacional relacionado con un determinado plan urbano que se toma como unidad física y social de organización, generalmente proporcionada en función de una población.

Urbanización: Es el conjunto de obras realizadas para el trazado y acondicionamiento de un globo de terreno mediante vías de comunicación, dividido en áreas destinadas al dominio público y privado, integrado por lotes dotados de servicios públicos adecuados y aptos para construir en ellos edificaciones en condiciones de habitabilidad, de servicio y de producción, de conformidad con los reglamentos legales.

Urbanización en desarrollo: Es aquella cuyas obras están en ejecución conforme a los términos de aprobación de la Dirección General de Desarrollo Urbano del Ministerio de Vivienda.

Urbanizar: Es la actividad conducente a convertir un terreno rústico en poblado mediante la provisión de vías de comunicación, dotándolo de los servicios públicos indispensables.

Urbanizador: Es la persona natural o jurídica que en su propio nombre o en el del propietario de un terreno, directa o indirectamente, emprende o ejecuta la división del mismo y lo acondiciona urbanizándolo, a fin de que sea apto para la construcción de edificaciones conforme con las disposiciones del presente Reglamento.

Urbanismo: Conjunto de conocimientos que se refieren al ordenamiento y a la planificación del desarrollo urbano para garantizar la organización del medio, la vida del hombre y de las sociedades localizadas en el territorio y en el espacio natural geográfico.

Urbanista: Es el profesional idóneo capaz de proyectar y dirigir los aspectos arquitectónicos de la planificación urbana; regula, ordena, planifica en forma global, integral y prospectivamente.

Uso: Es el destino que se da a un terreno, a una edificación o estructura física asentada o incorporada al mismo, o aparte de éstos, por la actividad que se desarrolla en cuanto a clase, forma o intensidad de su aprovechamiento.

Uso del Suelo: Término que en planeación urbana designa el propósito específico, destino, actividad, que se le da a la ocupación o empleo de un terreno.

Uso compatible: Es el apto para unirse a concurrir con el uso principal designado para una determinada zona por no ocasionar peligro a la salud, a la seguridad o a la tranquilidad pública.

Uso complementario: Es el que se añade para complementar o perfeccionar, permitiendo integrar mejor el uso principal señalado de una zona.

Uso principal: Es el señalado como predominante.

Usuario: Es la persona que puede utilizar regularmente los servicios de una construcción, supermanzana, o sector de la ciudad.

Uso institucional: Corresponde a los terrenos destinados a servicios administrativos, educacionales, recreacionales, asistenciales, de seguridad o culto.

V

Veredas: Son pasos para peatones situados cerca del centro y a través de las manzanas.

Vivienda bifamiliar: Es la edificación construida con áreas habitacionales independientes, aptas para servir a dos grupos familiares con unidad arquitectónica en una misma parcela o lote.

Vivienda multifamiliar: Es la edificación construida con áreas habitacionales independientes, aptas para albergar a tres o más grupos familiares en una misma parcela o lote, en forma de unidad arquitectónica.

Vivienda unifamiliar: Es la edificación provista de áreas habitacionales destinadas a un solo grupo familiar en un lote.

Z

Zona : Es el área correspondiente a cada una de las divisiones territoriales expresadas en la zonificación de la ciudad para la cual rigen normas determinadas tendientes a regular los tipos y usos a que se destine el terreno, las características urbanísticas de las edificaciones, y a procurar un equilibrio en las densidades de población para lograr su mejor uso en beneficio de las familias.

Zona comunal: Es el área libre o cubierta para el uso y disfrute de la comunidad.

Zona de comercio liviano: Es la destinada principalmente al intercambio de servicios y mercancías al detal.

Zona de comercio pesado: Es la destinada a la actividad comercial al por mayor, la cual por su volumen de almacenamiento y tráfico de mercancías hace su ubicación inadecuada en las zonas de comercio liviano.

Zona de conservación: Es la que por su interés histórico o arquitectónico debe mantenerse y por lo tanto no puede modificarse sin el visto bueno de la Dirección General de Desarrollo Urbano, previa consulta con el Instituto Nacional de Cultura y el Instituto Panameño de Turismo.

Zona de influencia: Es el área que comparte alguna de las características de los centros que la afectan.

Zona de reserva: Es la destinada a la preservación de los recursos naturales para mantener adecuadas condiciones ecológicas.

Zona de reserva principal: Es la zona a nivel metropolitano en donde no se autorizan desarrollos urbanísticos.

Zona de talleres: Es aquella en la cual se fabrican o reparan artículos con herramientas o instrumentos mecánicos o eléctricos.

Zona industrial artesanal: Es aquella en la cual se confecciona o reparan artículos en pequeña escala, con vivienda complementaria y que es compatible con el uso residencial por no ocasionar ruidos, vibraciones, olores, humo o desechos que sean nocivos a la población y/o a las redes de servicios públicos.

Zona industrial especial: Está constituida por áreas destinadas para la localización de industrias con efectos nocivos.

Zona industrial extractiva: Es el área donde se lleva a cabo el proceso de extraer materiales de la tierra.

Zona industrial general: Es aquella en la cual la maquinaria instalada debe reunir las condiciones de seguridad mínima a los trabajadores y el proceso fabril o de reparación de determinados artículos no deberá causar vibraciones que produzcan contaminación acústica, ni contaminar el suelo, el aire por humo o sustancias nocivas u ocasionar perjuicios a las redes de servicios públicos con los desechos industriales.

Zona industrial restrictiva: Es aquella en la cual el proceso de elaboración, fabricación o manufactura de artículos o productos pueda presentar peligro por amenazar la salud de sus trabajadores y la de los habitantes de las áreas vecinales, contamine el medio ambiente o que sin tratamiento previo, sus desechos causen perjuicios a las redes de servicios públicos y por tanto debe contar con infraestructura acondicionada para su localización.

Zona residencial: Es aquella cuyo uso principal es la vivienda y se clasifica por grupos de acuerdo con la densidad máxima permitida.

Zona rural: Es la comprendida fuera del perímetro urbano.

Zona suburbana: Todo lo referente o concerniente al área periférica próxima a la ciudad.

Zonificación: Es la división territorial de un centro urbano o un área virgen, con el fin de regular en forma ordenada los usos a que se destine el suelo, las características urbanísticas de las edificaciones y de procurar un equilibrio en las densidades de población para lograr su mejor utilización en beneficio de las familias.

TITULO II

DE LOS REQUISITOS URBANISTICOS Y TECNICOS PARA EL DISEÑO DE URBANIZACIONES

CAPITULO I

REQUISITOS URBANISTICOS PARA EL ANTEPROYECTO DE URBANIZACION.

ARTICULO 14: La autoridad administrativa podrá autorizar obras de urbanización cuando se cumplan las siguientes condiciones:

- a. Con las normas de desarrollo urbano vigentes, según su zonificación y categoría.
- b. Que el diseño esté de acuerdo con el área circundante de manera tal que se ajuste y sea compatible con los predios vecinos.
- c. Las infraestructuras física y social que produzca un proyecto sirvan de base para establecer posibles cambios en el entorno, por uso de suelos nuevos; además de permitir al Estado, economía en la dotación de infraestructura básica.
- d. Para el aprovechamiento de los servicios públicos instalados, el proyecto deberá estar ubicado dentro de las áreas de desarrollo prioritario. De estar el proyecto ubicado en áreas de desarrollo diferido, el urbanista deberá comprobar la necesidad de desarrollos en dicha área.
- e. De acuerdo a las regulaciones de los Ministerios de Educación y Salud, deberán tomarse en consideración áreas para el establecimiento de servicios educacionales y médicos asistenciales.
- f. La alteración de la topografía no debe afectar en forma negativa las cuencas hidrográficas u obstruir o desviar los cauces existentes de agua.

ARTICULO 15: Será requisito indispensable para la aprobación de cualquier ante proyecto de Urbanización, considerar los siguientes aspectos arquitectónicos de la Planificación Urbana:

- a. La organización del territorio para la vida del hombre y de la sociedad que forman, localizados en el territorio y en el espacio natural geográfico.
- b. El diseño y tipo de desarrollo de acuerdo con el propósito del mismo en función de la unidad vecinal.
- c. El trazado y nomenclatura provisional de las calles.
- d. De acuerdo a la magnitud del proyecto, se ubicarán paradas para el transporte colectivo.
- e. El tamaño y la forma de los lotes.
- f. Las áreas de cesión obligatoria destinadas a uso público.
- g. El área mínima para facilidades comunitarias, según la dimensión y tipo de proyecto.
- h. Deberá tomarse en consideración la modificación de la topografía de manera tal que no afecte el medio natural y las propiedades colindantes.
- i. Mantener la arborización existente y de ser necesaria la eliminación de las mismas, el urbanizador deberá cumplir con las disposiciones reglamentarias sobre reforestación estipuladas por la autoridad competente.

ARTICULO 16: La conservación del paisaje natural deberá tenerse en cuenta para la localización de las vías de acceso proyectadas, protegiéndose los sitios de especial interés estético. La red vial y las obras de infraestructura deberán integrarse en armonía con el medio natural y urbano, así como todos los factores relacionados con el equilibrio ecológico.

ARTICULO 17: El trazado de calles que se proponga, deberá estar de acuerdo con el plan vial existente para el desarrollo más ventajoso de toda el área vecina; a tal efecto, el plano del diseño del anteproyecto de urbanización deberá acompañarse por la localización del mismo en una escala de 1: 5000 que cubra el perímetro del área proyectada, comprendiendo un radio mínimo de un kilómetro y medio (1.5 km.) a partir de los límites externos de la urbanización. La localización regional deberá estar referida a las coordenadas de los planos levantados por el Instituto Geográfico Nacional Tommy Guardia.

ARTICULO 18: La red de calles que se proponga se correlacionará con las vías principales existentes, proyectadas en planos oficiales o en el Plan Metropolitano; indicándose la conexión con los desarrollos adyacentes, amarrando la urbanización a las coordenadas geográficas establecidas por el Instituto Geográfico Nacional Tommy Guardia.

ARTICULO 19: En caso de que el proyecto se desarrolle por etapas, el urbanizador deberá presentar el diseño de la red de calles para toda la urbanización, así como el uso del suelo generalizado.

ARTICULO 20: En los proyectos de urbanizaciones donde los accesos propuestos lo constituyan vías existentes que requieran ser prolongadas, ampliadas o realineadas, las áreas de servidumbres deberán ser reservadas por el urbanista en coordinación con el Ministerio de Vivienda.

ARTICULO 21: En las nuevas urbanizaciones se identificarán dos categorías de vías:

- a. Vías Principales o vías del Plan Vial Oficial: estarán determinadas, bien sea en el plan de vialidad o por la reglamentación individual de cada una de dichas vías.
- b. Vías internas de la urbanización: que se clasificarán según los usos propuestos, su longitud y el área servida por las mismas.

ARTICULO 22: Las vías internas de la urbanización se determinarán de conformidad a la siguiente clasificación:

Vía Principal (V-P) Será la vía que aparece en el Plan Vial Oficial (Plano Oficial) del centro urbano o del área metropolitana. La función primordial de esta vía será la de comunicar otros sectores de la ciudad con la urbanización.

Vía Colectora (V-C)	Es la que sale de la vía principal y penetra en la urbanización o urbanizaciones, sirviendo generalmente de colectora de las vías locales de la misma. La función de esta vía es de cambio de tránsito entre las vías locales de la urbanización y la vía principal.
Vía Local (V-L)	Vía de tránsito menor cuya función principal es de dar acceso a los lotes.
Vía Marginal (V-M)	Vías cuya función es local, pero que están dispuestas en forma paralela a las vías principales.
Calle sin salida (CS).	Vía local de acceso único, sin posibilidad de la interconexión vial futura.
Vereda Peatonal (V-PE)	Vereda dedicada exclusivamente al tránsito de peatones.

ARTICULO 23: El urbanista que proponga un desarrollo con calles privadas deberá efectuar una consulta previa al Ministerio de Vivienda, a fin de que esta instancia analice la factibilidad de la misma. El Ministerio de Vivienda evaluará lo solicitado tomando en consideración el desarrollo actual y proyecciones futuras, de manera tal que se cumpla con lo establecido en el Artículo 18 de este reglamento.

SECCION I SERVIDUMBRES VIALES

ARTICULO 24: Los anchos mínimos para las servidumbres internas de la urbanización serán los siguientes:

Vía Colectora (V-C):	15.00 metros.
Vía Local (V-L):	12.00 metros (cordón cuneta); 12.80 m. (cuneta abierta).
Vía Marginal (V-M):	10.00 metros.
Calle sin salida:	De 10.80 metros para calles con cordón cuneta con una longitud de hasta 60 metros. De 12.00 metros, para calles con cordón cuneta, dependiendo de su longitud y de los lotes servidos. De 12.80 metros con cuneta abierta, dependiendo de su longitud y de los lotes servidos.
Veredas Peatonal de Paso (V-PE)	De 2.00 metros

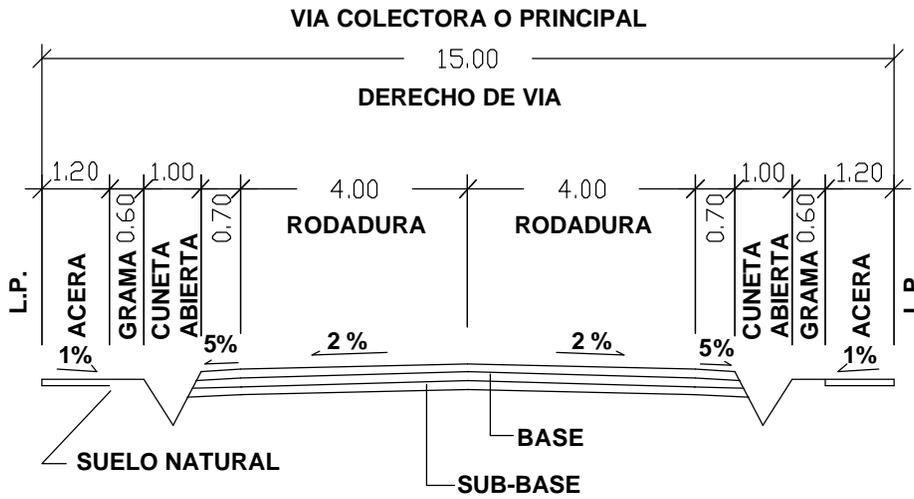
PARAGRAFO: Cuando el proyecto de urbanización es cruzado o afectado por una vía principal, la servidumbre que regirá será la que marque el Plan Vial Oficial. En aquellos centros urbanos donde no exista un Plan Vial Oficial, la servidumbre mínima será de 20.00 metros.

ARTICULO 25: El ancho de rodadura será la sección pavimentada de la vía que va de cordón a cordón. Los anchos mínimos de rodaduras para las vías internas serán los siguientes:

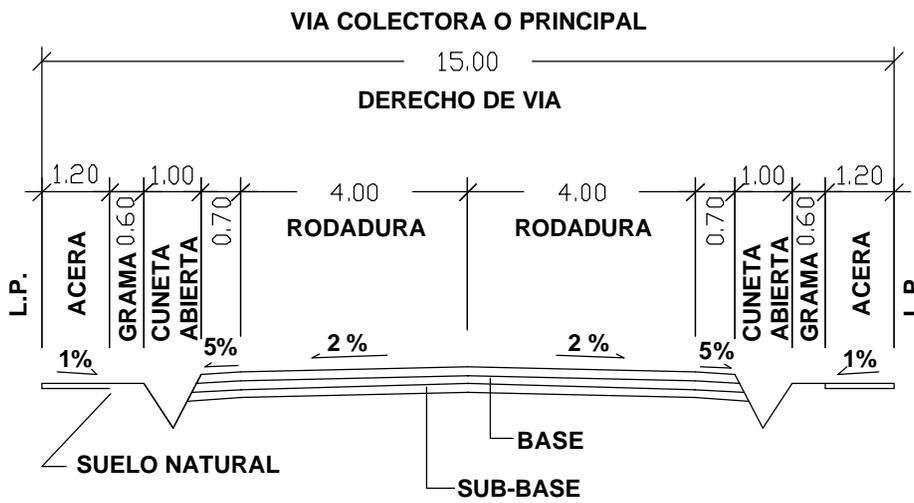
Vía Colectora (VC):	8.00 metros
Vía Local (V-L):	6.00 metros a 8.00 metros
Vía Marginal (V-M):	6.00 metros
Calle sin salida (C-S):	6.00 metros
Vereda Peatonal (V-PE):	1.20 metros

ARTICULO 26: Las servidumbres establecidas en los Artículos 24 y 25 de este reglamento podrán ser incrementadas para usos distintos al residencial o para permitir en las zonas de uso residencial, el estacionamiento de vehículos en un lado o ambos lados de la calzada o rodadura.

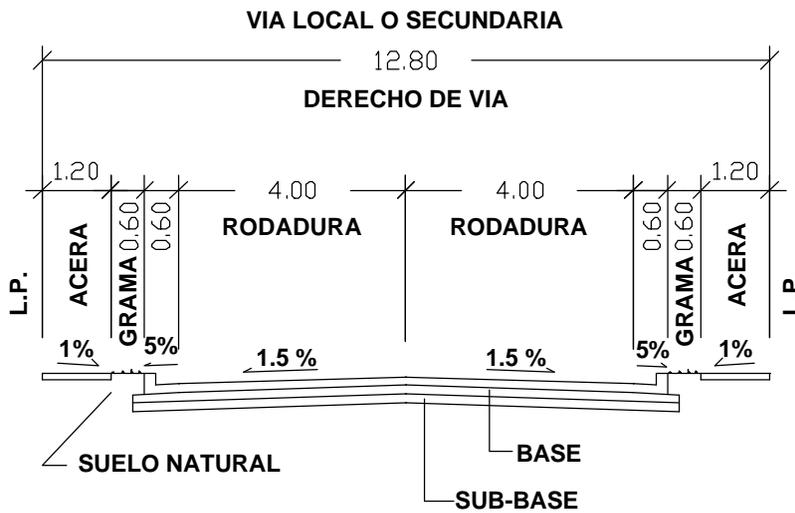
El Ministerio de Vivienda podrá modificar los anchos mínimos en casos especiales, debido a condiciones topográficas, geológicas o de carácter económico.



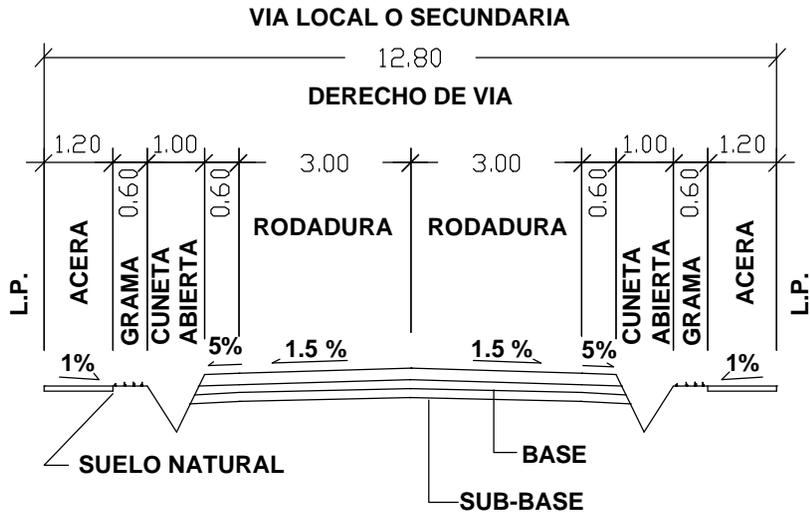
RODADURA DE ASFALTO E IMPRIMACION CON DOBLE SELLO Y CUNETAS ABIERTAS PAVIMENTADAS



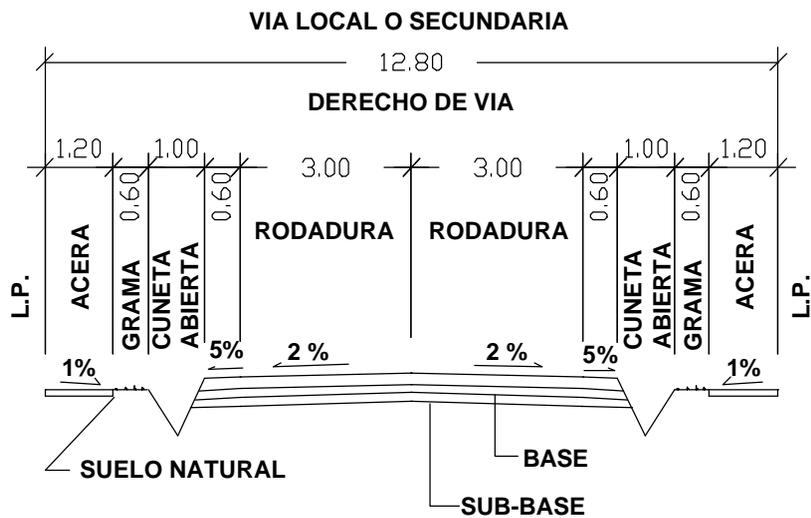
RODADURA DE EMULSION Y CUNETAS ABIERTAS PAVIMENTADAS



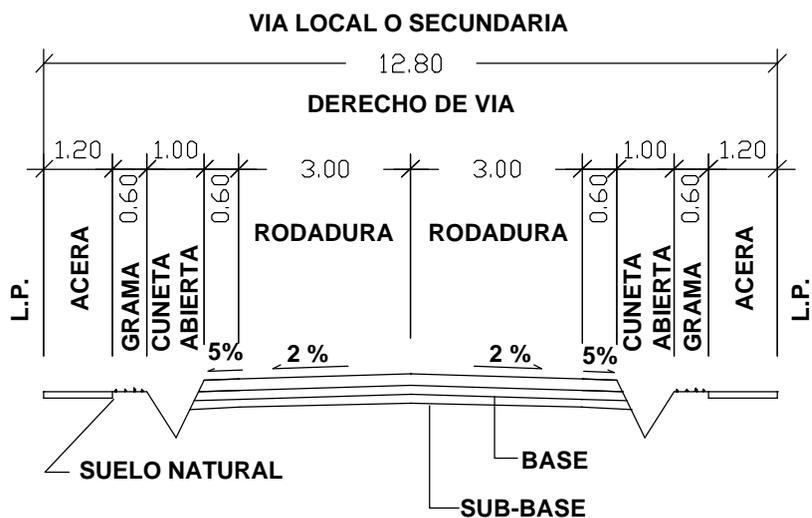
RODADURA DE HORMIGON CON CORDON CUNETA



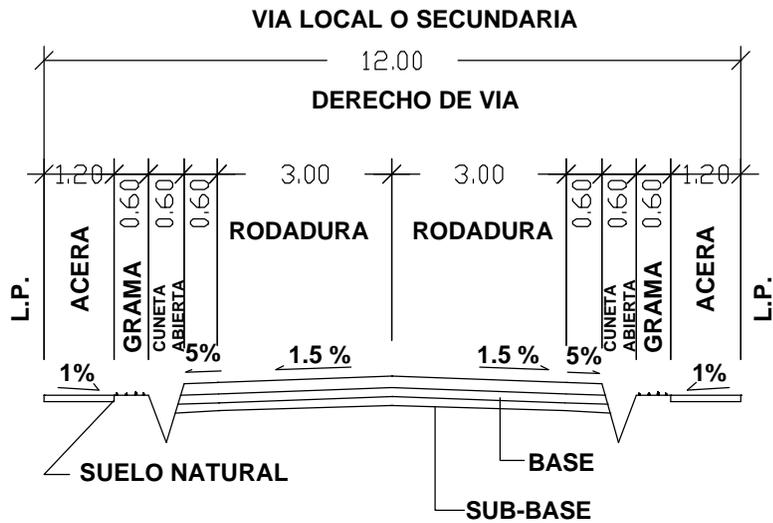
RODADURA DE HORMIGON Y CUNETAS ABIERTAS PAVIMENTADAS



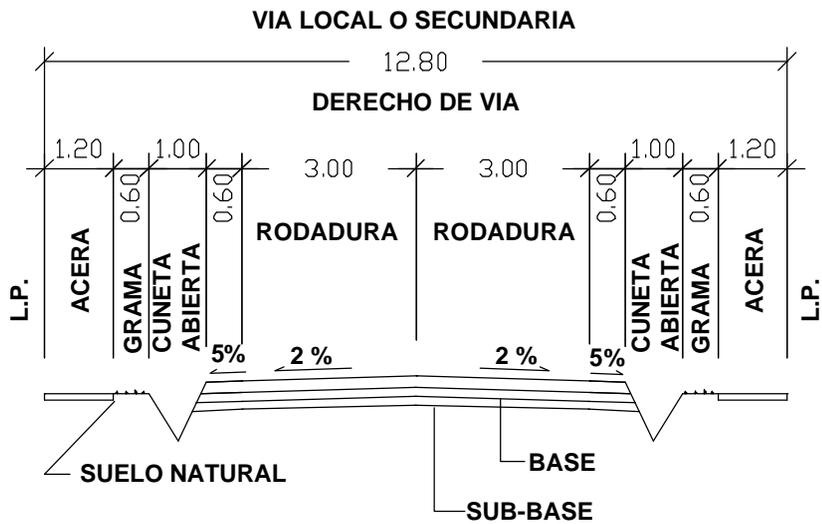
PAVIMENTO DE CARPETA DE ASFALTO CON CUNETAS ABIERTAS PAVIMENTADAS



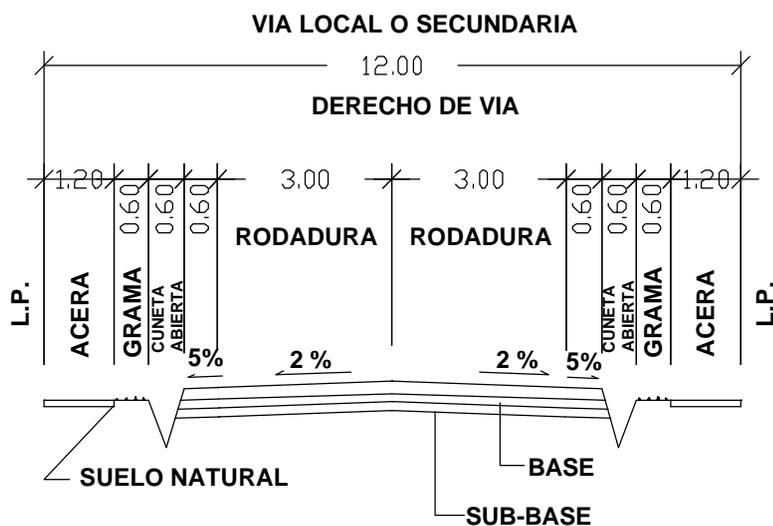
RODADURA DE EMULSION Y CUNETAS ABIERTAS PAVIMENTADAS



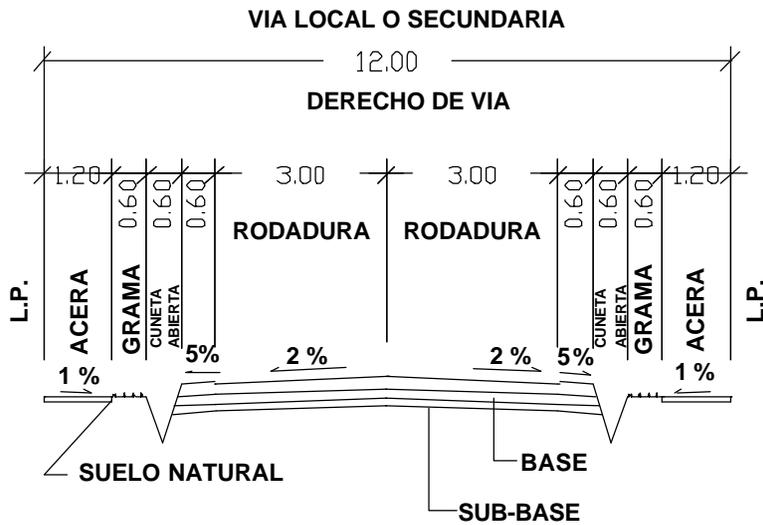
RODADURA DE HORMIGON Y CUNETAS ABIERTAS PAVIMENTADAS



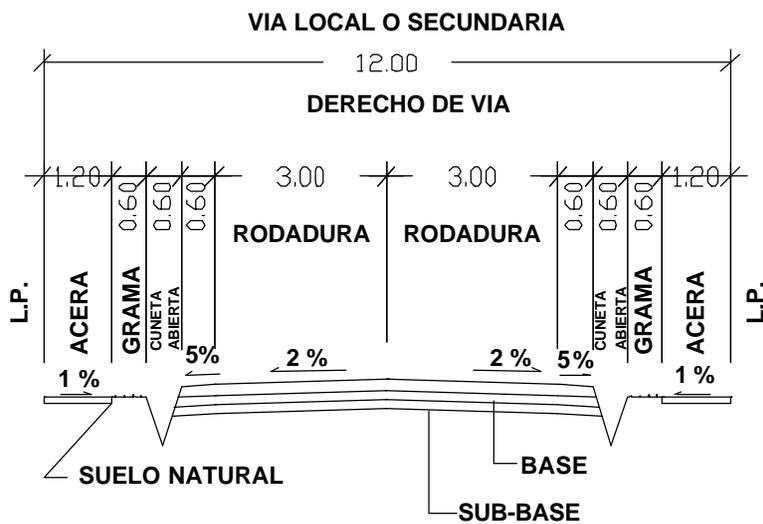
RODADURA DE ASFALTO E IMPRIMACION CON DOBLE SELLO Y CUNETAS ABIERTAS PAVIMENTADAS



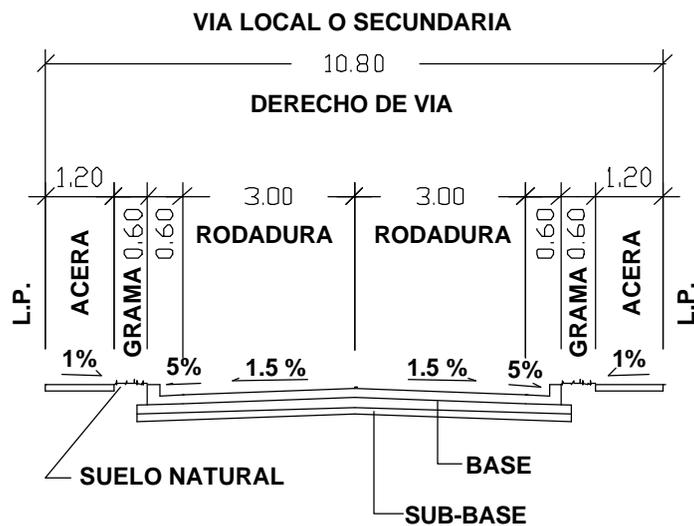
RODADURA DE ASFALTO E IMPRIMACION CON DOBLE SELLO Y CUNETAS ABIERTAS PAVIMENTADAS



RODADURA DE EMULSIONES Y CUNETAS ABIERTAS PAVIMENTADAS



PAVIMENTO DE CARPETA DE ASFALTO CON CUNETAS ABIERTAS PAVIMENTADAS



RODADURA DE HORMIGON CON CORDON CUNETA

SECCION II ANCHO DE ACERAS

ARTICULO 27: El proyecto deberá contar con aceras a ambos lados de las calles, excepto en casos especiales que serán analizados por el Ministerio de Vivienda.

Las aceras no tendrán menos de un metro con veinte centímetros libres (1.20 mts.) de ancho en las zonas de baja densidad y de 2.00 mts. en las de alta densidad.

En los centros comerciales, las aceras tendrán un ancho mínimo de dos metros con cincuenta centímetros (2.50 mts.). En los casos de combinaciones de densidades o usos, se utilizará el mayor ancho de acera en toda la extensión de la vía correspondiente a dicha manzana.

SECCION III VEREDAS

ARTICULO 28: Las veredas de servidumbres de paso tendrán un mínimo de 2.00 metros de ancho y no excederán de 60.00 metros de longitud. Estas veredas se utilizarán únicamente para comunicar dos calles y en ningún caso servirán de acceso principal a ningún lote.

ARTICULO 29: Cuando las veredas se utilicen como acceso principal a los lotes, estas podrán tener una servidumbre entre 3.00 a 6.00 metros y su longitud no deberá exceder los cien metros (100.00 mts.). Para estos casos, el ancho de servidumbre dependerá del número de lotes servidos, del largo de la vereda y de otras condiciones topográficas o económicas.

En algunos proyectos especiales o integrales y a criterio del Ministerio de Vivienda se podrá ampliar la longitud de las veredas, teniendo en cuenta las bondades que presente el proyecto, así como a restricciones topográficas o de otra índole técnica.

SECCION IV CALLES SIN SALIDA

ARTICULO 30: Cuando sea necesario prolongar las calles sin salida por topografía o por otra condición especial, esas vías deberán tener facilidades de retorno a cada ciento cincuenta metros como máximo. Se entenderá como facilidades de retorno, los diseños de martillos, redondeles y áreas de estacionamientos. Estas condiciones especiales serán determinadas por el Ministerio de Vivienda.

SECCION V SERVIDUMBRES PUBLICA

ARTICULO 31: El Ministerio de Vivienda establecerá en forma legal y en coordinación con las instituciones correspondientes sean públicas o privadas, las fajas de terreno para servidumbres cuando éstas fueran necesarias o convenientes para instalaciones eléctricas, telefónicas, conductos, alcantarillados pluviales y sanitario, líneas de gas, tubería de agua o cualquier otro servicio de esa naturaleza.

CAPITULO II REQUISITOS TECNICOS PARA LOS PLANOS DE CONSTRUCCION

SECCION 1 PENDIENTES

ARTICULO 32: Los límites máximos de la pendiente se fijarán de acuerdo al tipo de calles.

- a. En las vías principales, locales, calles marginales y sin salida se aceptarán pendientes máximas en pavimentos de tosca o grava hasta el 8% con una longitud máxima de 200 mts; en pavimentos con imprimación y doble sello hasta el 12% con una longitud máxima de 150 mts. Y en pavimento de hormigón de hasta el 16% con una longitud máxima de 100 mts.
- b. En las veredas peatonales, incluyendo veredas con escalinatas, las pendientes no podrán ser menores a 0.50% ni mayores a 30%.
- c. En las calles por donde circule el transporte urbano la pendiente máxima de diseño será de 12%.

PARAGRAFO: En algunos proyectos, dadas ciertas condiciones topográficas, se podrán variar las pendientes indicadas, previa aprobación de las autoridades correspondientes.

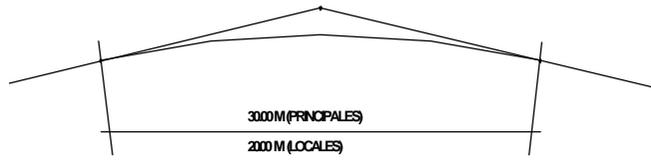
SECCION II CURVAS

ARTICULO 33: En relación a las curvas verticales cualquier cambio de pendiente de calles, en que la diferencia algebraica de los porcentajes sea la mitad de uno por ciento (0.50%) o más, se suavizará mediante una curva vertical de longitud mínima de treinta metros (30.00 mts.) en las vías principales; y de veinte metros (20.00 mts.) en las vías locales, siempre y cuando se trate de curvas convexas. Para curvas cóncavas, la longitud mínima de la curva vertical será de cuarenta metros (40.00 mts.)

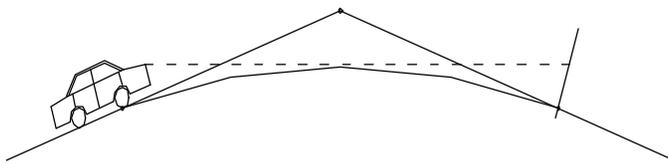
Quando la diferencia algebraica de los porcentajes sea mayor de un cinco por ciento (5%) en curvas convexas, se computarán los largos de las curvas verticales a base de una visibilidad de sesenta metros (60.00 mts.) en las vías principales y locales.

Quando la diferencia algebraica de los porcentajes sea mayor de un seis y medio por ciento (6.5%) en curvas cóncavas, se computarán los largos de las curvas verticales a base de una visibilidad de cuarenta metros (40.00 mts.) en las vías principales y locales.

CURVA CONEXA

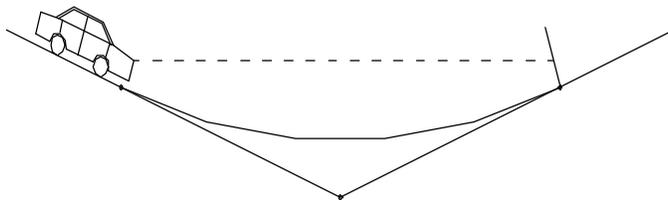


CURVA CONEXA

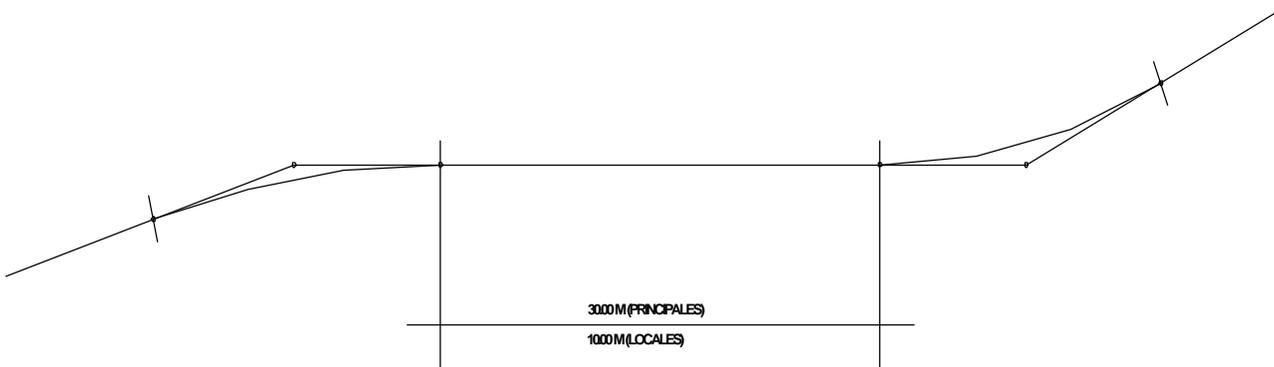


**DISTANCIA DE VISIBILIDAD
6000 M. EN VIAS PRINCIPALES
Y LOCALES**

CURVA CONCAVA



**DISTANCIA DE VISIBILIDAD
4000 M. EN VIAS PRINCIPALES
Y LOCALES**



ALINEAMIENTO HORIZONTAL

PARAGRAFO:
Para efectos de

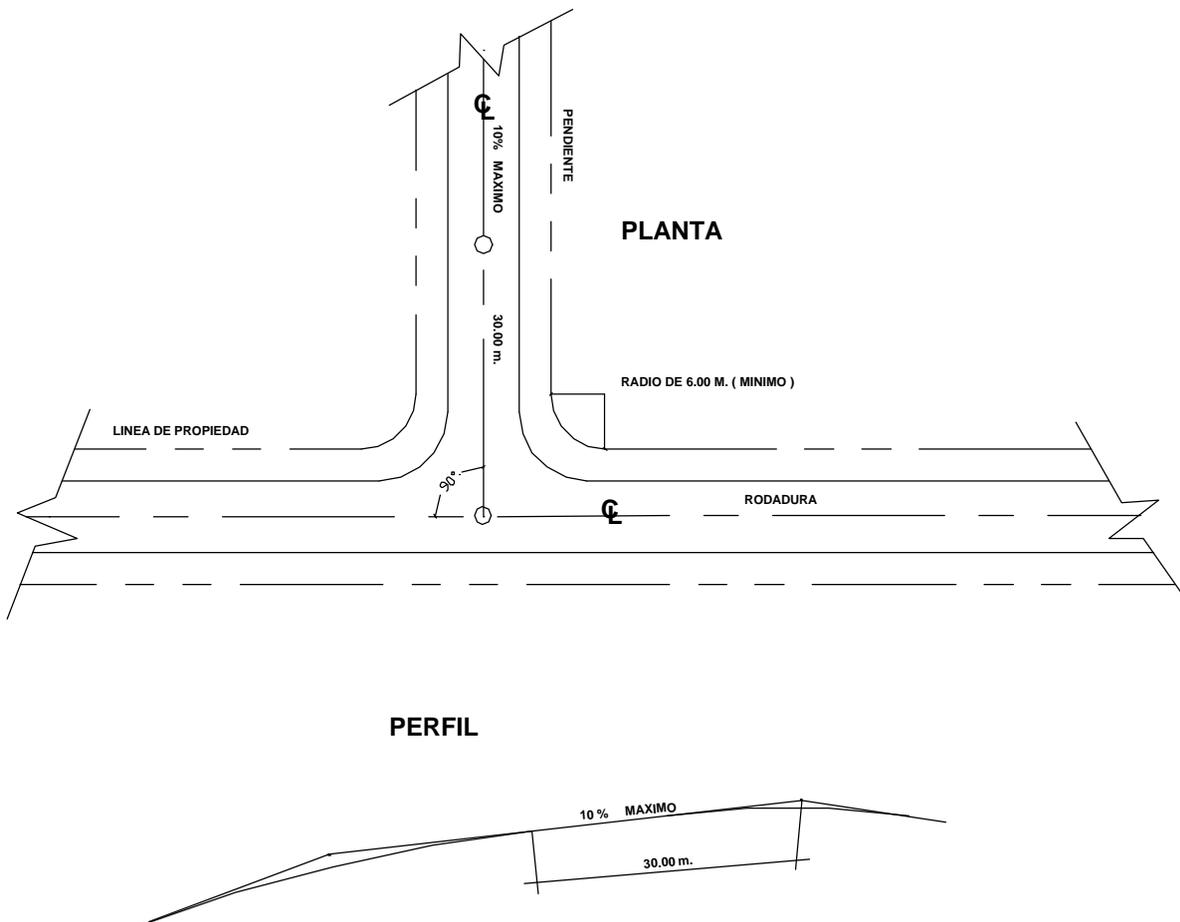
que el proyectista pueda ajustarse a elevaciones existentes, se permitirá el diseño de curvas verticales asimétricas.

ARTICULO 34: En cuanto a las curvas horizontales, cuando se requiera que el enlace de los alineamientos se haga por medio de curvas, se utilizarán curvas circulares simples o compuestas de manera general.

Opcionalmente podrá utilizarse otros tipos de curvas parabólicas o espirales, con las cuales se pueda lograr una mejor adaptación al terreno natural por donde se desarrolla la calle.

SECCION III INTERSECCION

ARTICULO 35: En las intersecciones la pendiente máxima de una calle que intercepta una curva vertical convexa no será mayor de 10% en una tangente de 30.00 mts. El radio de giro de intersección no será menor de 6.00 mts. en los límites de la propiedad .

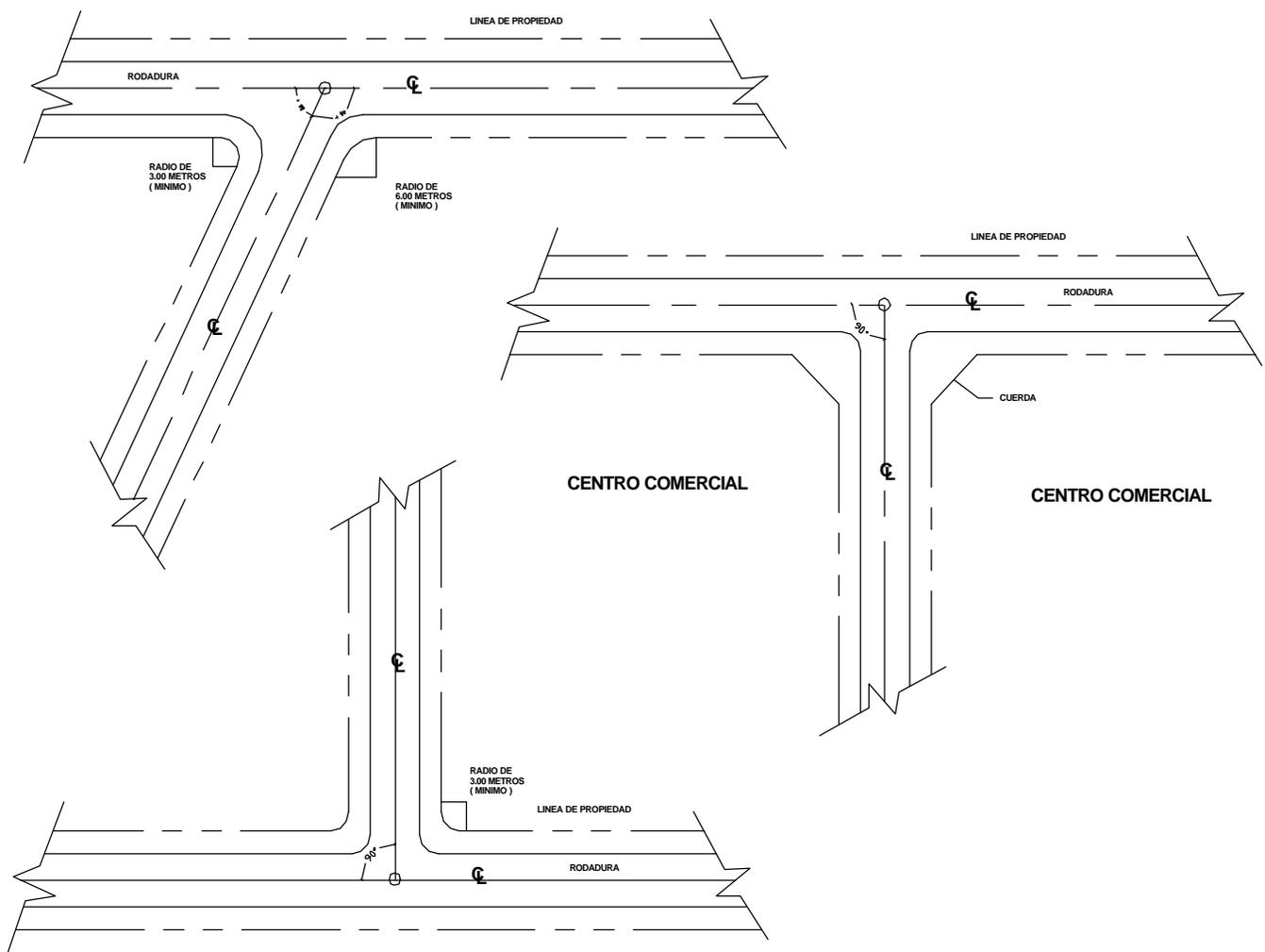


SECCION IV RADIOS

ARTICULO 36: Los radios mínimos de curvas, tomados al eje mismo de la calle serán de sesenta metros (60.00 mts.) para las vías principales y de treinta metros (30.00 mts.) para las vías locales.

Entre toda curva y contracurva se admitirá una recta o tangente cuya longitud mínima será de treinta metros (30.00 mts.) para las vías principales y de diez metros para las vías locales.

En el cruce de las calles, las esquinas en el límite de la propiedad se suavizará mediante un arco de radio mínimo de tres metros (3.00 mts.) para las vías locales y de seis metros (6.00 mts.) para las vías principales, siempre y cuando el ángulo de intersección sea de noventa grados (90°). Cuando el ángulo de intersección sea menor de noventa grados (90°) los referidos radios mínimos serán de 3.00 mts. y 6.00 mts. respectivamente.



En los sectores o centros comerciales podrá sustituirse el arco por su correspondiente cuerda.

ARTICULO 37: Los radios de giros mínimos serán los siguientes:

- | | | |
|----|--|-----------|
| a) | En acceso a área residencial. | 1.50 mts. |
| b) | En acceso hacia áreas de uso de suelo combinados. | 3.00 mts. |
| c) | En acceso hacia áreas industriales. | 5.00 mts. |
| d) | En accesos hacia urbanizaciones pequeñas donde no se requiera carriles de aceleración y desaceleración | 7.00 mts. |

PARAGRAFO: No se permitirán instalaciones de postes eléctricos en esquinas de calles, vías o avenidas. Las instalaciones de los postes deberán ubicarse al extremo del área de servidumbre vial.

SECCION V MANZANAS

ARTICULO 38: En los proyectos de urbanización las manzanas deberán diseñarse de la siguiente forma.

- Que se ajusten adecuadamente a las condiciones topográficas dependiendo de su tamaño, del tipo de desarrollo y condiciones existentes.
- Que faciliten en forma adecuada y de manera suficiente los drenajes pluviales y de aguas negras, como también las demás instalaciones de servicio públicos y facilidades comunitarias.
- Que en ellas se prevea espacio adecuado para las edificaciones y sus anexos de acuerdo con los usos contemplados en la zonificación; en condiciones normales su ancho mínimo deberá ser lo suficiente para permitir dos hileras de lotes de fondo apropiado.
- Que no excedan de una longitud de trescientos cincuenta metros (350.00 mts.) entre vías para tránsito de vehículos.
- A través de manzanas cuya longitud exceda de ciento ochenta metros (180.00 mts.) y en otros lugares donde se estime necesario, se proveerán veredas para peatones de no menos de tres metros (3.00 mts.) de servidumbre, con una superficie pavimentada de un metro con veinte centímetros (1.20 mts.) de ancho mínimo.

- f Que en las zonas industriales y comerciales, el tamaño y forma se adapten a las necesidades del servicio de transporte requerido; que provean el espacio para estacionamiento de vehículos, pasajes peatonales, callejones de acceso a la parte posterior de las instalaciones y otras facilidades que sean convenientes y garanticen un máximo de seguridad.

PARAGRAFO: Las supermanzanas se podrán proponer cuando cumplan con las condiciones expuestas en el artículo anterior, además de facilitar el acceso vehicular y peatonal conveniente.

SECCION VI LOTES

ARTICULO 39: El diseño de forma y ubicación de lotes se ajustará a las siguientes condiciones:

- a. Deberán tener acceso directo desde una vía pública o privada, en su defecto por medio de una servidumbre de paso permanente vehicular o peatonal.
- b. Los tamaños serán acordes a las ordenanzas de zonificación.
- c. Los linderos laterales cuando linden con vías rectas deberán ser preferentemente perpendiculares a su frente y radiales cuando las calles formen curvas.
- d. La profundidad en condiciones normales no deberá exceder cinco veces la longitud de su frente en lotes residenciales.
- e. Los que formen esquinas deberán tener anchos adicionales que permitan el incremento de los frentes en la cantidad que establezca el retiro respectivo en ambas vías, para que su área de ocupación sea equivalente a la del lote mínimo permitido para el proyecto de urbanización específico.

CAPITULO III DE LAS CESIONES OBLIGATORIAS

ARTICULO 40: En todas las urbanizaciones, se cederá gratuitamente a El Estado las áreas suficientes para los equipamientos comunitarios locales, tales como centros docentes, de salud, culturales, así como las instituciones de servicio público o municipales; y en general, las actividades de carácter público, según la magnitud del proyecto y a los requerimientos de las instituciones.

Se cederá igualmente a El Estado los terrenos para uso público, exclusivamente para áreas verdes o jardines, zonas deportivas, de recreo y de esparcimiento, en la proporción que se establezca en este Reglamento. Todas las áreas de parques y de recreo que se establezcan en las urbanizaciones, deberán ser respetadas y en ningún caso El Estado o entidad gubernamental podrá utilizarla para otros fines.

ARTICULO 41: La ubicación de las áreas de esparcimiento para la comunidad deberán estar ubicadas en el lugar más céntrico posible del proyecto con una configuración que permita un aprovechamiento más efectivo del área, de manera tal que los futuros residentes tengan seguridad y acceso directo al mismo.

El lote que se ceda bajo estas circunstancias especiales deberá quedar apropiadamente habilitado con las instalaciones requeridas para desarrollar la actividad recreativa: banca, veredas, artefactos para infantes e iluminación.

ARTICULO 42: Las superficies destinadas para áreas verdes o recreativas a que se hace referencia en los artículos anteriores, tendrán los siguientes porcentajes:

- a. Urbanizaciones de baja densidad de población:
de 25 pers./ha a 300 pers./ha.
Zonificación R-R, R1-A, R1-B, R2-A y R2-B
7.5% del área útil de lotes.
- b. Urbanizaciones de mediana densidad de población.
De 400 pers./ha a 600 pers./ha
Zonificación R-3, R-E y RM
10% del área útil de lotes.
- c. Urbanizaciones de alta densidad de población.
de 750 a 1500 pers./ha.
Zonificación RM-I, RM-2, RM-3.
15% del área útil de lotes.
- d. Cuando en el uso comercial urbano (C-2) se proyecta la aplicación del uso residencial se computará con la densidad más alta circundante en un radio de 500 mts. al proyecto. En caso de que se demuestre que el uso comercial (C-2) será utilizado únicamente como tal, el área a ceder para uso públicos será de 7.5% del área útil de lotes.
- e. Urbanizaciones industriales: Uso de Suelo Industrial (I) 7.5% del área útil de lotes.

ARTICULO 43: Aquellas urbanizaciones menores de dos (2) hectáreas quedarán a criterio del Ministerio de Vivienda la superficie por ceder para áreas verdes o jardines, la cual nunca será superior a los porcentajes establecidos en el artículo anterior, salvo propuesta del propietario.

ARTICULO 44: Para cualquier aumento en las densidades de población establecidas en las urbanizaciones aprobadas o en proceso de construcción, las áreas verdes y de recreo para uso común se adicionarán a razón de 10.00 m² por unidad de vivienda adicional.

ARTICULO 45: Los cambios de zonificación de baja densidad a alta densidad, deberán ser compensados por un área de esparcimiento de uso común dentro de la propiedad, debidamente habilitada, equivalente a 10.00 m² por unidad de vivienda adicional.

ARTICULO 46: En las urbanizaciones cuyo desarrollo se realice por etapas, previa consulta con el Ministerio de Vivienda, se dejará un área verde o recreativa de uso público provisional o permanente que corresponderá proporcionalmente al área útil de lotes de la etapa que se desarrolla. Este criterio se aplicará igualmente a todas las etapas sucesivas. Estas áreas verdes o recreativas podrán ser utilizadas para otros usos, siempre y cuando se aprueben nuevas áreas de uso que correspondan proporcionalmente al total de áreas útil de lotes desarrollados hasta esa etapa o al área de uso verde o recreativa originalmente propuesto para toda la urbanización.

ARTICULO 47: Los urbanistas podrán disminuir el área de cesión para equipamientos comunitarios recreativos en aquellas urbanizaciones menores de dos hectáreas, siempre y cuando se cumplan los siguientes requisitos:

- a. Que en las urbanizaciones adyacentes existan equipamientos comunitarios recreativos, a no más de 500.00 metros caminables, con la capacidad suficiente, y con acceso directo desde el sitio del proyecto bajo aprobación.
- b. El área necesaria se calculará en base a 9.00 metros cuadrados por vivienda, y en ningún caso será inferior a 180.00 metros cuadrados.
- c. El área de uso público recreativo deberá quedar habilitado con las instalaciones requeridas para desarrollar dicha actividad con bancas, veredas, iluminación y artefactos para infantes.

ARTICULO 48: Además de las cesiones obligatorias especificadas en el Artículo 40 de este reglamento, será necesario que el Ministerio de Vivienda, conjuntamente con las Instituciones Estatales o Privadas involucradas y el urbanista, coordinen la localización de las áreas de uso público que deberán reservarse para centros docentes, de salud, religiosos y culturales, así como de servicios públicos para estaciones de policía, bomberos, entidades u organismos relacionados con el servicio de electricidad, acueducto y alcantarillado sanitario y telefonía o de cualquier otro fin requerido por El Estado.

La determinación de las áreas indicadas anteriormente responderá a los planes y programas de desarrollo urbano de El Estado y la superficie que deberá reservarse será fijada por el Ministerio de Vivienda, en coordinación con las entidades correspondiente y en común acuerdo con el urbanista del proyecto.

Las áreas de reserva para los servicios públicos descritas serán adquiridas mediante negociaciones con el urbanizador; el período para estos acuerdos se extenderá hasta la etapa de inscripción. El costo base para las negociaciones será el valor catastral final actualizado del lote.

PARAGRAFO: La tramitación de algunas de las etapas para la aprobación del proyecto de urbanización no estará en ningún caso supeditado a las negociaciones de adquisición de las áreas de reserva.

ARTICULO 49: En las urbanizaciones de tipo residencial, el Ministerio de Vivienda coordinará con el urbanista, las áreas que sean necesarias para las actividades comerciales que requiera el nuevo desarrollo.

Las áreas comerciales establecidas en este artículo deberán ser respetadas tanto por el urbanista como por las autoridades gubernamentales. Queda prohibida la instalación de actividades comerciales fuera de las áreas destinadas para tal fin, salvo casos especiales que ameriten lo contrario, en cuyo caso deberá contarse con la aprobación del Ministerio de Vivienda.

Estas áreas comerciales estarán sujetas a las regulaciones que a continuación se detallan:

- a) Las áreas para actividades comerciales urbanas, quedarán a criterio del urbanista.
- b) Deberán establecerse lotes para actividades comerciales de barrio, a razón de un (1) lote comercial por cada cien (100) viviendas del proyecto.
- c) La localización de los lotes comerciales de barrio requeridos para el nuevo desarrollo, se determinará sobre la base de los siguientes criterios:
 1. Que tengan acceso desde una vía con servidumbre mínima de 12.00 metros con cordón cuneta y 12.80 mts. con cuneta abierta.
 2. Que las viviendas que se beneficiarán de este servicio queden dentro de un radio de influencia del lote comercial de no más de 150.00 metros.
- d) Se considerarán como casos especiales, en las urbanizaciones ya construidas y ocupadas, las peticiones de uso comercial en las que se compruebe que:
 1. El sector o la zona en que se piensa ubicar la actividad comercial carece de este servicio según la norma del literal "b" anterior.
 2. Se cumplirá con lo establecido en el ordinal 1, del literal "c" anterior.
 3. Que el lote existente, en el cual se piensa ubicar el nuevo local comercial, reúna las condiciones para cumplir con las normas de desarrollo urbano correspondiente al uso comercial de barrio.

CAPITULO IV TRAMITACION DE LOS PLANOS DE URBANIZACION

ARTICULO 50: Para tramitar urbanizaciones en la República de Panamá será necesario presentar un memorial dirigido a la Dirección General de Desarrollo Urbano, Oficina de Ventanilla Unica, con dicha petición se deberá aportar certificación expedida por el Registro Público, donde conste la existencia de la propiedad, valor, gravámenes, linderos, medidas, superficie y propietario.

Esta tramitación se desarrollará en las siguientes etapas: Anteproyecto de Diseño Urbano, Planos de Construcción y Planos de Inscripción.

SECCION VII ANTEPROYECTO DE URBANIZACION

ARTICULO 51: El Diseñador Urbano en la etapa de anteproyecto de urbanización deberá presentar los aspectos arquitectónicos de la Planificación Urbana, cumpliendo con los siguientes requisitos:

1. Toda solicitud de anteproyecto de urbanización deberá formalizarse por escrito en formato suministrado por la Dirección General de Desarrollo Urbano y expresará:

- a. Descripción del anteproyecto.
 - b. Datos catastrales de la propiedad.
 - c. Análisis de áreas.
 - d. Firma del propietario o representante legal.
 - e. Firma del profesional responsable, con amplia idoneidad para diseñar proyectar y dirigir los aspectos arquitectónicos del Diseño y la Planificación Urbana.
2. La presentación de la información gráfica del anteproyecto de urbanización se hará mediante seis (6) copias heliográficas o fotostáticas, que contengan:
- a. Propuesta de Diseño Urbano.
 - b. Propuesta de la traza urbana.
 - c. Uso del suelo y zonificación.
 - d. Análisis de áreas: uso del suelo y zonificación.
 - e. Colindantes.
 - f. Localización regional a escala 1:5000 que indique las vías principales y los servicios públicos en el área, en un perímetro no mayor de 1.5 kms.

ARTICULO 52: Para la presentación de la Memoria Urbanística, deberá tomarse como referencia el entorno urbano, la infraestructura física y social del mismo, además de otros aspectos relativos a la planificación y a los planes urbanísticos existentes o propuestos, la cual contará como mínimo con lo siguiente:

- a. Detalle y sustentación de usos del suelo propuesto en el nuevo desarrollo de acuerdo a su vocación o potencial y a las necesidades del área.
- b. Demostrar que los usos propuestos en la nueva urbanización son compatibles con los usos circundantes, de acuerdo al potencial del terreno.
- c. Tomar las previsiones para enfrentar posibles cambios o intensificación de usos dentro de la urbanización en aspectos tales como: uso público, equipamiento, vialidad e infraestructura.
- d. Debe presentar un estimado del potencial poblacional, y su tendencia de crecimiento.
- e. Indicar si existen fuentes de empleo en el área circundante al nuevo proyecto.
- f. Presentar evidencias de la existencia de facilidades de transporte y de su mejoramiento de ser necesario.
- g. Detallar las áreas destinadas para uso público y equipamiento debidamente calculadas.
- h. Garantizar el acceso adecuado a los servicios religiosos y socio-culturales.
- i. Detallar el tipo de actividades comerciales propuestas dentro del nuevo desarrollo y garantizar su eficiencia en la nueva urbanización y en el área circundante.
- j. Garantizar que la infraestructura propuesta tenga la capacidad necesaria para suplir las necesidades de la nueva urbanización y en el área circundante.
- k. Sustentar la vialidad propuesta: su jerarquización y desarrollo adecuado a lo largo de las vías, a fin de proteger a la nueva población del ruido y del tránsito peligroso.
- l. Garantizar la menor afectación posible del paisaje y el medio ambiente en el desarrollo del nuevo proyecto urbanístico.

PARAGRAFO: En caso de ser necesario, el Ministerio de Vivienda podrá solicitar la información o documentación adicional que considere pertinente para la aprobación del Anteproyecto de Urbanización.

SECCION VIII PLANOS DE CONSTRUCCION

ARTICULO 53: Dentro de un término no mayor de dos (2) años a partir de la fecha en que el Anteproyecto fue aprobado por el Ministerio de Vivienda, se presentará a dicho Ministerio para aprobación los planos de construcción, debidamente refrendados por los profesionales idóneos pertinentes.

Estos planos deberán estar aprobados previamente, por entidades u organismos relacionados con el servicio de electricidad, acueducto y alcantarillado sanitario, telefonía, aspectos ambientales, el Ministerio de Obras Públicas, Ministerio de Salud. Además, cuando se trate de casos particulares, el Ministerio de Vivienda podrá solicitar la aprobación de otras entidades.

Esta aprobación sólo faculta al propietario de la urbanización, para llevar a cabo los trabajos indicados en el plano, pero no para disponer en forma alguna de los lotes, para inscribir o utilizar los mismos como tales.

ARTICULO 54: La aprobación de construcción caducará a los cinco (5) años. Al iniciarse las obras de urbanización, los funcionarios competentes ordenarán las inspecciones necesarias para hacer efectivo el cabal cumplimiento de las especificaciones de los planos aprobados y las disposiciones de las reglamentaciones vigentes.

SECCION IX PLANOS DE INSCRIPCION

ARTICULO 55: Previa a la aprobación de Inscripción, se deberá presentar dos (2) copias al Ministerio de Vivienda de la hoja de la lotificación que indique el proyecto general, a fin de que se otorgue el Visto Bueno para su revisión en la Dirección General de Catastro del Ministerio de Hacienda y Tesoro.

ARTICULO 56: Para la aceptación definitiva de la urbanización al terminar las obras, el Ministerio de Vivienda realizará una inspección de campo para verificar que se hayan habilitado las áreas recreativas; además se deberá aportar las cartas de aceptación final favorable, de los organismos competentes (Ministerio de Obras Públicas y el Instituto Nacional de Acueductos y Alcantarillados Nacionales).

Esta aprobación se hará en cuatro (4) copia heliográficas o fotostáticas de la hoja que indique el proyecto general e incluirá los ajustes finales en la lotificación.

Los planos deberán estar refrendados por los profesionales responsables del proyecto y por un agrimensor.

ARTICULO 57: El Ministerio de Vivienda, cobrará una tarifa por la tramitación de cada copia adicional de segregaciones o urbanizaciones. Este cobro, también se aplicará en aquellos casos que se solicite reaprobar lotes o urbanizaciones. Esta tarifa será determinada por el Ministerio de Vivienda.

CAPITULO V DE LAS TRANSACCIONES DE VENTA DE LOTES EN LAS URBANIZACIONES

ARTICULO 58: El promotor o propietario, sólo podrá efectuar transacciones de venta con los lotes de las urbanizaciones, cuando las obras de urbanizaciones estén debidamente terminadas conforme a los planos, especificaciones y regulaciones aprobadas y hayan sido aceptadas formalmente por El Estado.

ARTICULO 59: El Registro Público se abstendrá de inscribir escrituras de venta o traspaso de lotes hasta tanto los planos de inscripción de lotes hayan sido aprobados por la Dirección General de Catastro del Ministerio de Hacienda y Tesoro y el Ministerio de Vivienda.

ARTICULO 60: Solamente se podrán utilizar para fines publicitarios de cualquier naturaleza, a los efectos de ofrecer en venta lotes de terreno y viviendas, aquellos proyectos de urbanizaciones que cuenten con los planos aprobados en la etapa de anteproyecto por el Ministerio de Vivienda. Los propietarios o promotores de urbanizaciones que ofrecen lotes en venta, serán responsables de la propaganda que se haga de las mismas, dentro y fuera del territorio de la República de Panamá, siendo obligatorio que en los documentos promesa de compraventa, de lotes se exprese lo siguiente:

1. Forma de provisión de agua potable y alcantarillado o compromiso de proveer los sistemas, indicando el término de tiempo.
2. Información sobre suministro de energía eléctrica.
3. Medios de accesibilidad, comunicación y transporte.
4. Información sobre los usos de suelo del proyecto y sus colindantes, así como las facilidades comunales contempladas en la urbanización.

ARTICULO 61: En los casos de proyectos de urbanizaciones que contemplen en su diseño vial, calles de uso privado, se exigirá a los propietarios de la urbanización, indicar en los contratos de compraventa la siguiente anotación:

“En las calles de uso privado, el propietario de la urbanización queda obligado a construir los pavimentos, desagües y demás obras de saneamiento y de ornato, de acuerdo a las especificaciones de las instituciones correspondientes. El mantenimiento de estas infraestructuras, posterior a la inscripción en el Registro Público y venta deberá efectuarse por cuenta de los propietarios, esta disposición deberá quedar consignada en los contratos de compra-venta.”

CAPITULO VI DE LAS INFRACCIONES, LAS SANCIONES Y SUS EFECTOS

ARTICULO 62: Constituyen infracciones sin perjuicio de las existentes en el ordenamiento jurídico vigente, los siguientes hechos:

1. Realización de trabajos de urbanización, no autorizados por la autoridad administrativa.
2. Cambiar los monumentos de vértices perimetrales y de manzanas, sin autorización de la autoridad administrativa.
3. Celebración de contratos de promesa de compraventa o autorización para la opción y lotes de urbanizaciones, con información que no corresponda al proyecto aprobado.
4. Modificación de los planos aprobados, sin la autorización de la autoridad administrativa.
5. Falsedad en la información presentada.
6. Introducir reformas en las obras de urbanización, sin ajustarse al diseño y especificaciones aprobadas por la autoridad administrativa.
7. La venta de lotes pertenecientes a urbanizaciones no aprobadas.
8. Anunciar por medios publicitarios, la venta de terrenos en urbanizaciones que no cuenten con la aprobación del anteproyecto, aunque estén en vías de tramitación.
9. Comenzar obras con permiso de construcción vencido.

ARTICULO 63: La infracción a cualesquiera de las disposiciones señaladas en el Artículo anterior, faculta al Ministerio de Vivienda para que en cooperación con las autoridades competentes y de acuerdo a la gravedad de la infracción, aplique las sanciones siguientes:

1. Amonestación escrita a empresas y profesionales con envío de la misma a los gremios relacionados con el ejercicio de la profesión y de la construcción y la rectificación de las obras de urbanización, sin perjuicio de otras sanciones.
2. Suspensión de los trabajos y obras de urbanización. Los trabajos suspendidos no podrán reanudarse hasta que la infracción haya sido corregida y el permiso de reanudación concedido por la autoridad administrativa, mediante nota escrita al interesado.
3. Solicitar a la Junta Técnica de Ingeniería y Arquitectura la suspensión en el uso de la firma a empresa y profesionales para fines de desarrollos urbanísticos.

ARTICULO 64: Serán responsables en cada caso según le corresponda, sin perjuicio de la responsabilidad conjunta que pueda determinarse, los profesionales que intervienen en obras urbanísticas, así como los funcionarios públicos. Estos últimos serán igualmente responsables, cuando autoricen operaciones urbanísticas en contravención con las disposiciones del presente reglamento.

CAPITULO VII DE LOS RECURSOS

ARTICULO 65: En materia de procedimientos administrativos se aplicará las disposiciones de la Ley No. 135 del 30 de abril de 1943, modificada por la Ley No. 33 del 11 de septiembre de 1946.

ARTICULO TRANSITORIO: Aquellos anteproyectos de urbanización que se hayan presentado en el Ministerio de Vivienda, antes de la promulgación de este Decreto, podrán continuar sus aprobaciones con la Reglamentación anterior.

ARTICULO SEGUNDO: Queda derogada la Resolución 78-90 de 21 de diciembre de 1990 y todas las disposiciones que sean contrarias a este Reglamento.

ARTICULO TERCERO: Este Decreto comenzará a regir a partir de su promulgación en la Gaceta Oficial.

Dado en la ciudad de Panamá, a los 31 días del mes de agosto de 1998.

COMUNIQUESE Y PUBLIQUESE

ERNESTO PEREZ BALLADARES
Presidente de la República

ROGELIO ENRIQUE PAREDES ROBLES
Ministro de Vivienda, Encargado

Gaceta Oficial No. 23,627 de 10 de septiembre de 1998