



CONSEJO MUNICIPAL DE PANAMÁ
Panamá, R. P.

ACUERDO N°238

De 13 de noviembre de 2019

Por la cual el Consejo Municipal de Panamá, le ordena a la Dirección de Obras y Construcciones del Municipio de Panamá, levantar la Mbratoria Provisional para la emisión de Anteproyectos de Construcción y Planos Constructivos y establece Disposiciones Técnicas Especiales, para que sean aplicadas al análisis de los proyectos a desarrollar en el Corregimiento de San Francisco, Distrito y Provincia de Panamá.

El Concejo Municipal del Distrito de Panamá,
En uso de sus facultades legales y,

CONSIDERANDO:

Que el Artículo 232 de la Constitución Política de Panamá, establece que el Municipio es la organización política autónoma de la comunidad establecida en un Distrito;

Que el Artículo 233 de la Constitución Política de Panamá, faculta a los municipios de la República para ordenar el desarrollo de su territorio;

Que de conformidad con el Artículo 14 de la Ley N°106 de 8 de octubre de 1973, sobre Régimen Municipal regula la vida jurídica del municipio por medio de Acuerdos, que tienen fuerza de Ley dentro del distrito;

Que de conformidad con el Artículo 15 de la Ley N°106 de 8 de octubre de 1973, modificado por la Ley N°52 de 1984, sobre Régimen Municipal regula la vida jurídica del municipio por medio de Acuerdos, establece que los Acuerdos, Resoluciones y demás actos de los Consejos Municipales y los Decretos de los Alcaldes solo podrán ser reformados, suspendidos o anulados por el mismo órgano o autoridad que los hubiere dictado;

Que el numeral 16 del Artículo 17 de la Ley N°106 de 8 de octubre de 1973, modificado por la Ley N°52 de 1984, establece entre las competencias del Consejo Municipal, la de reglamentar lo relativo a las construcciones y servicios públicos municipales, teniendo en cuenta las disposiciones generales sobre salubridad, desarrollo urbano y otras;

Que la Ley N°6 de 1 de febrero de 2006, que Reglamenta el Ordenamiento Territorial para el Desarrollo Urbano y dictan otras disposiciones; establece que el plan local de Desarrollo Urbano no es más que el instrumento de planificación de alcance municipal para el logro de un desarrollo equilibrado de su territorio, en concordancia con los planes nacionales y regionales;

Que el numeral 4 del Artículo 8 de la Ley N°6 de 1 de febrero de 2006, establece que los municipios, en materia de Ordenamiento Territorial para el Desarrollo Urbano, tendrán competencia para "Dictar los Acuerdos Municipales sobre materia de ordenamiento territorial y urbanístico de carácter local, con sujeción a las Leyes, a los reglamentos y a los planes nacionales y regionales;

Que el Acuerdo N°94 de 4 de abril de 2018 "Por la cual se aprueba el Plan Parcial de Ordenamiento Territorial del Corregimiento de San Francisco, Distrito y Provincia de Panamá", nace de la petición de los habitantes de la ciudad de Panamá para tener un crecimiento ordenado de la urbe y promover el aumento de la calidad de vida de los residentes;

Que el Consejo Municipal de Panamá, le ordenó a la Dirección de Obras y Construcciones del Municipio de Panamá, a través de la Resolución N°88 de 08 de octubre de 2019, que declare una Moratoria Provisional para la emisión de Anteproyectos de Construcción y Planos Constructivos, hasta tanto se emita una guía, reglamentación o adición al Acuerdo N°94 de 4 de abril de 2018, para el desarrollo de proyectos en el Corregimiento de San Francisco, Distrito y Provincia de Panamá;

Que en uno de los Considerando de la Resolución N°88 de 08 de octubre de 2019 señala, lo siguiente:

"Que los habitantes del Corregimiento de San Francisco, hace años reclaman un crecimiento ordenado de la urbe, que acompañe al desarrollo para que al mismo tiempo contribuya al aumento de la calidad de vida de quienes viven en dicho Corregimiento."





CONSEJO MUNICIPAL DE PANAMÁ
Panamá, R. P.



Pág. N°2
Acuerdo N°238
De 13/11/19

Que en la actualidad existen aspectos técnicos de solicitudes de Anteproyectos de Construcción y Planos Constructivos, para el desarrollo de proyectos en el Corregimiento de San Francisco, previamente analizados y revisados por la Dirección de Obras y Construcciones, y de la norma en sí, por parte de la Dirección de Planificación Urbana, ambos del Municipio de Panamá, mediante los cuales, se llegó a la conclusión que el corregimiento no tiene acceso a todos los elementos de infraestructura urbana necesarios para que puedan cumplirse a cabalidad los parámetros de la norma de ordenamiento territorial vigente en el citado corregimiento;

Que el Consejo Municipal considera necesario aplicar las medidas técnicas especiales a la normativa vigente en el Corregimiento de San Francisco, de acuerdo a la infraestructura existente a la fecha, de manera que lo dispuesto en el Artículo 7 del Acuerdo N°94 de 4 de abril de 2018, que aprueba el Plan Parcial de Ordenamiento Territorial del Corregimiento de San Francisco, en donde se señala que, en la Interpretación de la Normativa, prevalecerán, entre otros criterios, aquellos que resulten más favorables al mejor equilibrio entre el menor deterioro del ambiente natural, del paisaje y de la imagen urbana; así como también al interés más general de la colectividad,

Que, con la aprobación de este Acuerdo, se sustentan las condiciones necesarias para acceder al levantamiento de la moratoria provisional ordenada a través de la Resolución N°88 de 08 de octubre de 2019;

Que, de conformidad a lo antes expuesto.

ACUERDA:

ARTICULO PRIMERO: Ordenar a la Dirección de Obras y Construcciones del Municipio de Panamá, que se proceda con el levantamiento de la Moratoria Provisional para la emisión de Anteproyectos de Construcción y Planos Constructivos, para el desarrollo de proyectos que se ejecutan en el Corregimiento de San Francisco, Distrito y Provincia de Panamá, impuesta a través de la Resolución N°88 de 08 de octubre de 2019 dictada por el Consejo Municipal de Panamá.

ARTICULO SEGUNDO: Establecer las siguientes “Disposiciones Técnicas Especiales”, aclaratoria de la norma de manera que sean agregados como elementos específicos, a los códigos de zona, que son señalados en el cuadro adjunto a este punto, para que formen parte de la normativa del Plan Parcial de Ordenamiento Territorial del Corregimiento de San Francisco, hasta tanto sea aprobado el Plan Local de Ordenamiento Territorial del Distrito de Panamá:

CONCEJO MUNICIPAL DEL DISTRITO DE PANAMÁ PLAN PARCIAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CORREGIMIENTO DE SAN FRANCISCO					
DISPOSICIONES TÉCNICAS ESPECIALES					
CÓDIGO DE ZONA	Carácter RESIDENCIAL Permitido	DENSIDAD MÁXIMA Pers. / Ha	ALTURA MÁXIMA	NIVELES DE ADOSAMIENTO	COLINDANCIA ENTRE LINDEROS
RAB Residencial Altura Baja	Vivienda Unifamiliar	200	PB + 2	No Hay	-----
	Vivienda Adosada				
	Vivienda en hilera				
	(solo en zona Homogénea ZH-01)				
MAB Mixto Altura Baja	Vivienda Unifamiliar	400	PB + 4	PB + 1	-----
	Vivienda Adosada				
	Vivienda en hilera				
	(solo en zona Homogénea ZH-01)				
MAM Mixto Altura Media	Apartamentos	800	PB + 9	PB + 1	RAB, MAB
	Vivienda Unifamiliar				
	Vivienda Adosada	1000	PB + 14	PB + 2	-----
	Vivienda en hilera				
	(solo en zona Homogénea ZH-01)				
	Apartamentos				

RAM Residencial Altura Media	Viviendo Unifamiliar Vivienda Adosada Vivienda en hilera (solo en zona Homogénea ZH-01) Apartamentos	600	PB + 5	PB + 1	RAB, MAB

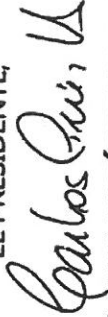
ARTICULO TERCERO: Facultar a la Dirección de Obras y Construcciones del Municipio de Panamá, para la aplicación de las “Disposiciones Técnicas Especiales” aclaratoria de la norma señaladas en el punto segundo de este Acuerdo, en el análisis de solicitudes de Anteproyectos de Construcción y Planos Constructivos, para el desarrollo de proyectos en el Corregimiento de San Francisco.

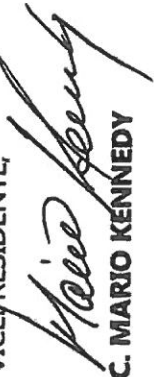
ARTICULO CUARTO: Cualquier Anteproyecto en condición de aceptado previo a este Acuerdo podrá acogerse a las Disposiciones Técnicas Especiales antes detalladas.

ARTICULO QUINTO: Enviar copia de este Acuerdo a la Dirección de Obras y Construcciones y a la Dirección de Planificación Urbana, ambas del Municipio de Panamá.

ARTICULO SEXTO: El presente Acuerdo empezará a regir a partir de su promulgación.

Dado en la Ciudad de Panamá, a los trece (13) días del mes de noviembre del año dos mil diecinueve (2019).

EL PRESIDENTE,

H.C. CARLOS PÉREZ HERRERA

EL VICEPRESIDENTE,

H.C. MARIO KENNEDY

EL SECRETARIO GENERAL,

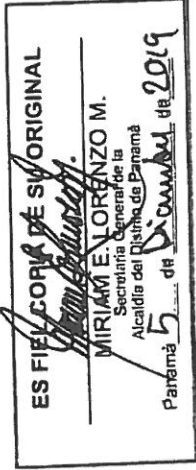
MANDE JIMÉNEZ MEDINA

Pág. N°3
Acuerdo N°238
De 13/11/19

Acuerdo No.238
De 13 de noviembre de 2019



Maritza Mojica -



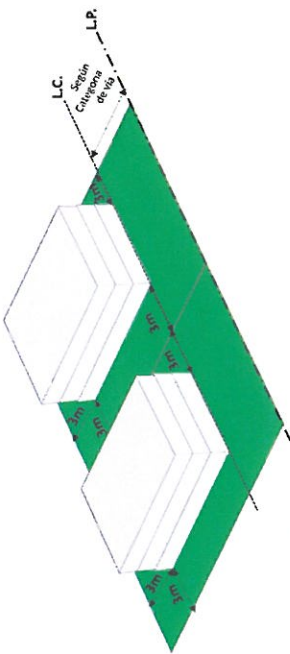
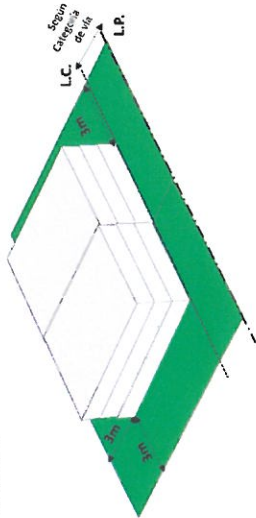
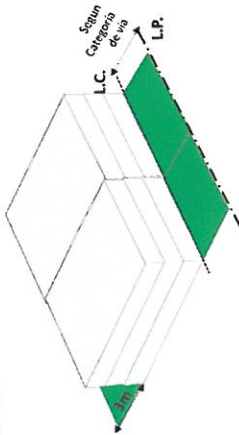
ALCALDÍA DEL DISTRITO DE PANAMÁ
Panamá, 3 de diciembre de 2019

Sancionado:
EL ALCALDE


JOSE LUIS FÁBREGA

Ejecútese y Cúmplase:
SECRETARIA GENERAL

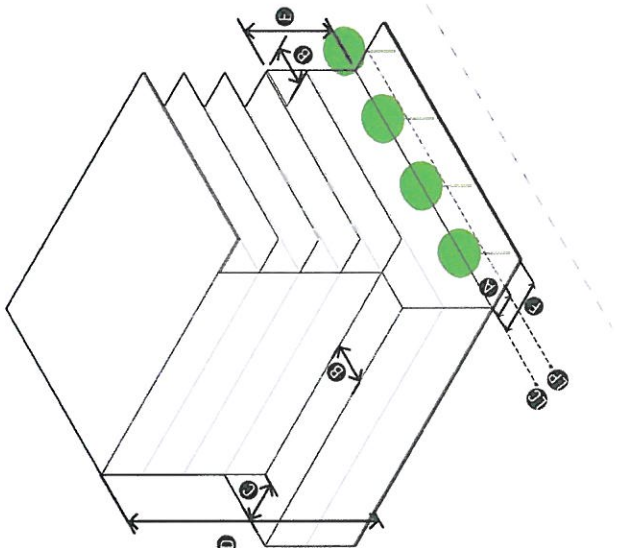

MIRIAM E. LORENZO M.

USO PORMENORIZADO: Residencial de Altura Baja (RAB)			
USOS PERMITIDOS		USOS COMPLEMENTARIOS	
Residencial: Vivienda unifamiliar Vivienda adosada Vivienda en Hilera (Sólo en Zona Homogénea ZH-01)		No hay	
PARÁMETROS A CUMPLIR			
ÁREA MÍNIMA DE LOTE		ÁREA VERDE LIBRE MÍNIMA	
Vivienda Unifamiliar	600 m ² por unidad	Vivienda unifamiliar	30% del lote
Vivienda Adosada	400 m ² por unidad	Vivienda adosada	20% del lote
DENSIDAD		UNIFAMILIAR	
Densidad máxima	200 personas /Ha		
RETIROS MÍNIMOS			
FRONTAL (A)	Según calle		
LATERAL (B)	3.00 m		
POSTERIOR (C)	3.00 m	ADOSADA	
ALTURA			
Altura mínima de planta baja	No hay		
Altura máxima de edificación (D)	3 pisos (PB+2)	EN HILERA	
ESPACIO PÚBLICO			
Ancho mínimo de acera (E)	1.50 m		
Ancho mínimo de grama (F)	0.60 m		
ESTACIONAMIENTO MÍNIMO		Siendo: línea de propiedad (LP) y línea de construcción (LC)	
Dos por cada vivienda unifamiliar			
Dos por cada unidad de vivienda adosada			

USO PORMENORIZADO: Residencial de Altura Media (RAM)			USOS COMPLEMENTARIOS	
USOS PERMITIDOS			No hay	
Residencial: Vivienda Unifamiliar, Vivienda Adosada, Vivienda en Hileras (Sólo en Zona Homogénea ZH-01), Apartamentos.				
PARÁMETROS A CUMPLIR				
ÁREA MÍNIMA DE LOTE				
Vivienda apartamentos	en	No hay		
DENSIDAD				
Densidad máxima	600 personas /Ha			
RETIROS MÍNIMOS				
FRONTAL (A)	Según calle			
LATERAL (B) y POSTERIOR (C)	Niveles de Adosamiento: PB +1 En colindancia con RAB y MAB Primeros 2 pisos (PB +1) con ventanas: 3.00 m Pisos 3 a 6: 3.00 m			
ALTURA				
Altura mínima de planta baja	3.50 m			
Altura máxima de edificación (D)	PB + 5 Pisos			
ESPACIO PÚBLICO				
Ancho mínimo de acera (F)	3.00 m			
ESTACIONAMIENTO MÍNIMO				
Uno por cada unidad de vivienda				

Notas:

La edificación puede extenderse sobre la acera hasta la línea de propiedad o como máximo 3 m, a partir del piso 3.



Siendo: línea de propiedad (LP) y línea de construcción (LC)

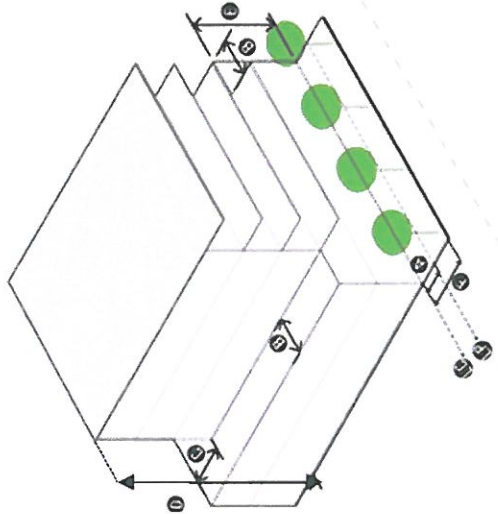
USO PORMENORIZADO: Mixto de Altura Baja (MAB)		USOS COMPLEMENTARIOS	
Residencial: Vivienda Unifamiliar, Vivienda Adosada, Vivienda en Hilera (Sólo en Zona Homogénea ZH-01), Apartamentos. Comercio vecinal y urbano Uso terciario o de servicios Edificios de estacionamientos		Talleres de mecánica automotriz, gasolineras, establecimientos de lavado de autos, solo en torno a vías principales (enumeradas abajo en Notas).	
PARÁMETROS A CUMPLIR			
ÁREA MÍNIMA DE LOTE			
Lote de uso mixto	No hay		
DENSIDAD			
Densidad Máxima	400 personas/Ha		
RETIROS MÍNIMOS			
FRONTAL (A)	Según calle		
LATERAL (B) y POSTERIOR (C)	Primeros 2 pisos (PB +1) con pared ciega acabada hacia el vecino: 0.00 m (E)		
	Primeros 2 pisos (PB +1) con ventanas: 3.00 m		
	Pisos 3 a 6: 3.00 m		
ESTACIONAMIENTOS (dentro del edificio)	6.00 m desde línea de construcción		
ALTURA			
Altura mínima de planta baja	3.50 m		
Altura máxima de edificación (D)	PB + Cuatro (4) Pisos		
ESPACIO PÚBLICO			
Ancho mínimo de acera (F)	5.00 m		
ESTACIONAMIENTO MÍNIMO			
1 por cada unidad de vivienda. 1 por cada 60 m2 de espacio comercial y terciario			

Notas:

La edificación puede extenderse sobre la acera hasta la línea de propiedad o como máximo 3 m, a partir del piso 3.

Los usos asignados como complementarios se localizarán solo en torno a vías principales (Vía España, Vía Porras, Avda. Cincuentenario).

En las mencionadas vías principales se podrá alcanzar la altura máxima de 20 pisos (PB+19).



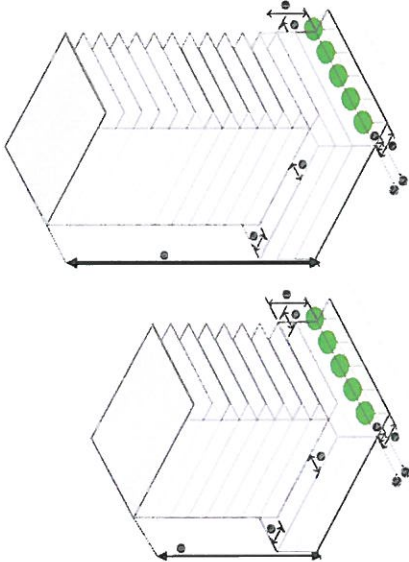
Siendo: línea de propiedad (LP) y línea de construcción (LC)

USO PORMENORIZADO: Mixto de Altura Media (MAM)			
USOS PERMITIDOS		USOS COMPLEMENTARIOS	
Residencial: Vivienda Unifamiliar, Vivienda Adosada, Vivienda en Hilera (Sólo en Zona Homogénea ZH-01), Apartamentos. Comercio vecinal y urbano Uso terciario o de servicios Edificios de estacionamientos		Talleres de mecánica automotriz, gasolineras, establecimientos de lavado de autos, solo en torno a vías principales (Vía España, Vía Porras, Avda. Cincuentenario, Calle 50 y Vía Israel).	
PARÁMETROS A CUMPLIR			
ÁREA MÍNIMA DE LOTE			
Lote de uso mixto		No hay	
DENSIDAD			
Densidad máxima		800 personas/Ha En colindancia con RAB y MAB	
		1000 personas/Ha	
RETIROS MÍNIMOS			
FRONTAL (A)		Según calle	
LATERAL (B) y POSTERIOR (C)	800 personas/Ha	Niveles de Adosamiento: PB + 1 Pisos con ventanas: 3.00 m	
	1000 personas/Ha	Niveles de Adosamiento: PB + 2	
ESTACIONAMIENTOS (dentro del edificio)		6.00 m desde línea de construcción	
ALTURA			
Altura mínima de planta baja		3.50 m	
Altura máxima de edificación (D)		800 personas/Ha	PB+9
		1000 personas/Ha	PB+14
ESPACIO PÚBLICO			
Ancho mínimo de acera (F)		5.00 m	
ESTACIONAMIENTO MÍNIMO			
1 por cada unidad de vivienda. 1 por cada 60 m2 de espacio comercial y terciario			

		800 personas/Ha PB + 9	1000 personas/Ha PB+14
Siendo: línea de propiedad (LP) y línea de construcción (LC).			

Acuerdo Municipal No.238 de 13 de noviembre de 2019
(Gaceta Oficial No.28917-A de 10 de diciembre de 2019)

Notas:
La edificación puede extenderse hasta la línea de propiedad o como máximo 3 m a partir del piso 3.
Retiro: Piso 2 al 15: 3.00 m
Las edificaciones nuevas cuyo frente de lote colinde con las vías principales mencionadas podrán desarrollar un uso exclusivamente comercial o terciario, sin incluir residencial.
En Vía Porras, Vía Cincuentenario, Vía España, Vía Israel y Calle 50 se podrá alcanzar la altura máxima de 25 pisos (PB+24). En Vía España, Calle 50 y Vía Israel, a los 25 pisos se le podrá añadir lo establecido en los incentivos (Artículo 81).



800 personas/Ha
PB + 9

1000 personas/Ha
PB+14

Siendo: línea de propiedad (LP) y línea de construcción (LC).