ALCALDÍA
DE PANAMÁ

ANEXO 3

TOMO 2

marzo, 2021

PLAN LOCAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL_PLOT DEL DISTRITO DE PANAMÁ

ALCALDÍA
DE PANAMÁ

JOSÉ LUIS FÁBREGA

Alcalde del Distrito de Panamá

JUNTA DE PLANIFICACIÓN MUNICIPAL 2019-2024

INDICE

6 CENTRALIDADES 3
6.1 Síntesis de modelo aplicado para el sistema actual y futuro 3
6.2 Identificación del Modelo Actual 3
6.3 Identificación del Modelo Futuro 5
6.4 Visión para la consolidación y fortalecimiento de las centralidades 6

7 DIVISIÓN POR ZONAS HOMOGÉNEAS 30
7.1 ZH-01 San Felipe, El Chorrillo, Santa Ana, Calidonia, Curundú 31
7.2 ZH-02 Betania, San Francisco y Bella Vista 31
7.3 ZH-03 Parque Lefevre, Pueblo Nuevo y Río Abajo 32
7.4 ZH-04 Juan Díaz 32
7.5 ZH-05 Pedregal, Las Cumbres y Ernesto Córdoba 33
7.6 ZH-06 Ancón 33
7.7 ZH-07 Tocumen y Las Mañanitas 34
7.8 ZH-08 24 Diciembre 34
7.9 ZH-09 Chilibre y Alcalde Díaz 35
7.10 ZH-10 Pacora, San Martín y Las Garzas 35
7.11 ZH-11 Caimitillo 36
7.12 ZH-12 Don Bosco 36

8 CÓDIGO DISTRITAL 37
8.1 Regulación de usos: Suelo urbano -1, Suelo urbanizable -2, Suelo de protección -3 y Suelo rural- 4 37
8.2 Normativa del Suelo Urbano – clase 1 46
8.3 Normativa del Suelo Urbanizable – clase 2 64
8.4 Normativa del Suelo de Protección – clase 3 95
8.5 Normativa del Suelo Rural – clase 4 105
8.6 Normativa del Suelo Bajo Riesgos Naturales – clase 5 116
8.7 Normativa específica para suelo patrimonial y conservación arqueológica (H) 118

9 ESTUDIO Y ACUERDO MUNICIPAL PARA EL REGLAMENTO DE URBANIZACIONES 121
9.1 Introducción 121
9.2 Propuesta de Acuerdo Municipal del Reglamento 121

10 INSTRUMENTOS PARA LA GESTIÓN DEL POT 133
10.1 Principales Instrumentos Económicos – Financieros en la Gestión del Suelo Urbano 133
10.2 Nuevos instrumentos propuestos 141

11 ENTE GESTOR 143
11.1 Definición del modelo de gestión 143
11.2 Implementación del programa de inversiones 143
11.3 Antecedentes jurídicos 144
11.4 Naturaleza del ente gestor 145
11.5 Ámbitos de actuación del ente gestor 147
11.6 Coordinación con la Dirección de Planificación Urbana 147
11.7 Mecanismos internos de la empresa pública que fungirá como ente gestor 151

ÍNDICE DE TABLAS 154

ÍNDICE DE FIGURAS 154

ÍNDICE DE IMÁGENES 154

6 CENTRALIDADES

En el Modelo Territorial Consensuado se realizó el análisis del modelo actual de centralidades que presenta el Distrito de Panamá, con el fin de partir de una base sólida para el establecimiento del modelo futuro. Para este capítulo, se define la visión de consolidación y fortalecimiento de los resultados del modelo futuro, descritos en el MTC. Antes de entrar al detalle, se considera necesario una breve explicación de la metodología aplicada para la definición del modelo de centralidades. El contenido completo viene detallado en el Tomo 4 del MTC.

6.1 Síntesis de modelo aplicado para el sistema actual y futuro

6.1.1 Visión del Sistema de Centralidades

Establecer un nuevo modelo policéntrico y multifuncional, basado en un sistema de centralidades que determine nuevos centros potenciales, fortalezca aquellos con mayores niveles de consolidación e identifique ejes de conexión, que permitan pasar de un modelo monocéntrico a un modelo policéntrico de ciudad; así también, donde la actual oferta centralizada de empleo, equipamiento, servicios y espacios públicos al oeste del Distrito, reduzca su disparidad y brecha de acceso a las zonas históricamente más desprovistas de los servicios básicos (norte y este); todo ello, con la finalidad de mejorar el funcionamiento territorial y urbano, la calidad de vida de la población y la visión a futuro de una ciudad sostenible, equilibrada, articulada y ordenada para el Distrito de Panamá.

6.1.2 Objetivos

Para alcanzar la visión se define un conjunto de objetivos específicos que se buscará englobar dentro del Sistema futuro de Centralidades, con miras a la alineación entre el sistema y los programas y proyectos que conformarán el Programa de Inversiones del Plan de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano a nivel local. En este sentido, con la finalidad de enlazar las distintas visiones e instrumentos orientados hacia el distrito, se presentan los objetivos específicos del Modelo Territorial, enlazados con los Ejes y Objetivos planteados dentro del Plan Estratégico Distrital.

- **Modelo policéntrico:** Pasar de un modelo monocéntrico a un modelo policéntrico de ciudad, con horizonte a 2030, que identifique niveles de jerarquía por centralidad (metropolitana, distrital, urbana y barrial)
- **Sistema Funcional:** Establecer niveles de función y tipología de centralidades (consolidación, fortalecimiento y nueva creación) que permitan enfocar los esfuerzos del sector público y privado, hacia aquellos centros con mayor potencial de desarrollo, y aquellas zonas con mayores niveles de vulnerabilidad social.
- **Equilibrio territorial:** Con base en el modelo policéntrico previsto, romper gradualmente la dependencia del Distrito, con la zona centro-oeste, considerando todas sus zonas homogéneas no servidas o más alejadas del centro
- **Aprovechamiento de espacios de oportunidad:** Asociar las centralidades a zonas con potencial para la reconversión o disponibilidad con suelo vacante como espacios de oportunidad para la generación de nuevas actividades económicas, usos mixtos, servicios y equipamientos.
- **Integración a proyectos económicos:** integrar las centralidades a proyectos de infraestructura logística (parques, puerto, aeropuerto) y/o grandes equipamientos.
- **Accesibilidad a transporte público:** vincular las centralidades a la red actual y a la nueva infraestructura de trasporte público masivo; líneas de metro 1 y 2.
- **Conectividad:** alinear las centralidades a los nuevos proyectos de infraestructura vial, en especial, corredor norte, sur, y vía transístmica, y reforzando la conectividad en sentido trasversal (norte y sur).
- **Integración al SEA:** integrar las centralidades al sistema de espacios abiertos (SEA), fortaleciendo aquellas zonas con potencial de ampliar la oferta de actividades de ocio, recreación y esparcimiento.

6.2 Identificación del Modelo Actual

6.2.1 Antecedentes

Previo a establecer el sistema futuro de centralidades, se elaboró un análisis de la situación, enfocado al establecimiento de un esquema de modelo actual para la ciudad de Panamá. Este esquema se desarrolló en dos fases:

ESTABLECIMIENTO DEL MODELO ACTUAL

FASE 1

Bases Teóricas
- Modelos Centrales: Bogotá Ecuador, Santiago de Chile y Barcelona
- Marco de la planificación actual: MIVI, 2017, Panamá Metropolitana Sostenible, Humana y Global y el PIMUS

FASE 2

Situación Actual
- Variables de actividades tractoras: empleo + servicios
- Conexión de las zonas
- Jerarquía y funcionalidad de las centralidades

Fuente: Elaboración propia

6.2.2 Método aplicado

La metodología aplicada para la identificación de centralidades toma como base diversas variables funcionales de usos y actividades; en el método propuesto, las "**variables son elementos que funcionan como atractores de viajes"**; su influencia puede verse reflejada mediante el flujo de trabajadores, compradores o usuarios de transporte que acuden a ellas desde sus residencias (zonas habitacionales). Para el análisis de identificación, las variables se han dividido en dos grupos: **(i) Variables de identificación de centros y (ii) variables de conexión de centralidades.**

6.2.2.1 Variables de Análisis

(i) Variables de identificación de centros

En el análisis de las variables funcionales, se identificó que **existen diversos momentos en el tiempo que condicionan los flujos de personas y la concentración de actividad,** a lo que se ha denominado periodo laboral y no laboral.

El primero (laboral**):** consideró variables de empleo + servicios e industria en **condiciones permanentes**, es decir, personas que trabajan en horarios completos o con **condiciones temporales**; solo usan consumen y vuelven a sus sitios de origen.

El segundo (no laboral): consideró variables de ocio/recreación, cultura/espectáculos, transporte logístico (puertos, aeropuertos) y Centro Histórico, que funcionan totalmente en condición temporal.

Cada variable por tipo de función (empleo + servicios, industria, ocio/recreación, cultura/espectáculos, transporte logístico y Centro Histórico) consideró usos específicos que caracterizan sectorialmente las actividades de cada sitio; para ello, se utilizó el documento "Codificación de las Estructuras, versión 10 / 06 / 2008", que establece las actividades específicas para cada función por categoría. La codificación establecida para cada función fue analizada vía sistemas de información geográfica (SIG) para ser procesada dentro del modelo territorial

(ii) Variables de conexión de centralidades

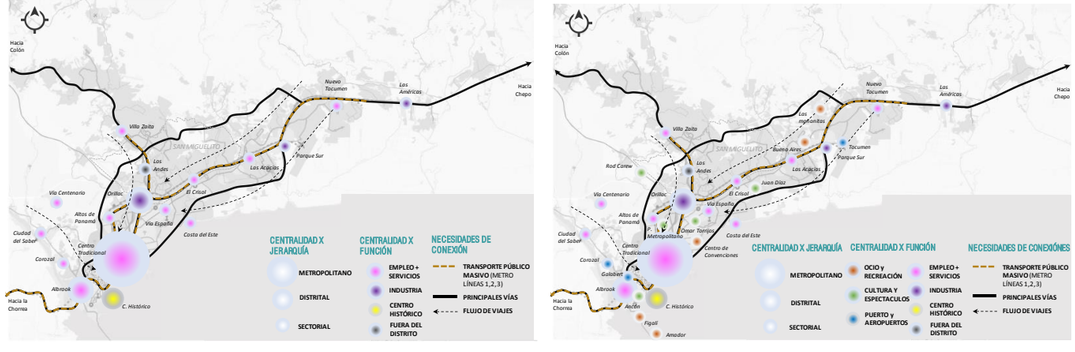
En el análisis de las variables de conexión, se divide en dos modos de **transporte**, que buscan determinar el nivel actual de conectividad de las centralidades existentes, así como las necesidades futuras de las nuevas centralidades.

Para tal caso, se ha observado en los modelos centrales, que mayor parte de los sistemas priman la disponibilidad de transporte público masivo (metro, metrobús, tren ligero/urbano, teleférico, entre otros) como una opción viable para la accesibilidad de la población, ubicada en zonas habitacionales más alejadas y con recursos limitados, a las zonas empleadoras y de servicios básicos. Aún de esta manera, se analiza también la oferta de infraestructura vial disponible sobre el modo privado, con el objeto de tener una imagen más clara de la red vial que teje la ciudad.

Transporte público**:** Se analiza infraestructura actual del transporte público masivo en cuanto a capacidad y usuarios de líneas de metro y buses.

Transporte privado: Se analiza la accesibilidad actual de sistema viario y su jerarquía, dando así, su relación con los centros.

Imagen 1. Análisis del periodo laboral y no laboral



Fuente: Elaboración propia

6.2.2.2 Análisis de valoración

De acuerdo con el método propuesto, después de haber realizado el análisis de identificación, se procedió al análisis de valoración de las centralidades, en el cual se dividió en clasificación por función y por jerarquía.

Clasificación. Se establece la clasificación de las centralidades por tipo de función; es decir, la aplicación de este análisis nos dará aquellas centralidades que, por su tipo de actividad, tienen una función sectorial dentro de la ciudad (empleo, industria, servicios…) y aquellas que, por contener un conjunto mayor de actividades, serán de tipo multifuncional.

Valoración**.** Habiendo definido la clasificación por función de cada centralidad, se procederá a establecer la jerarquía que cada centro tendrá sobre el esquema de centralidades. Para ello, se procesará una matriz de valoración que determinará el tipo de centralidad y su jerarquía dentro de la red. Para tal caso se ha establecido una ponderación sobre tres niveles de centralidad:

Metropolitanas: Se especializa en cuatro o más funciones

Distrital: De dos a tres actividades económicas predominantes

Sectoriales: Se especializa en una actividad/función. **(i) Urbanas:** Conectadas o cercanas a la red de transporte Publico, **(ii) Barriales:** Con mayor lejanía a las redes de transporte

6.2.3 Resultados del modelo actual

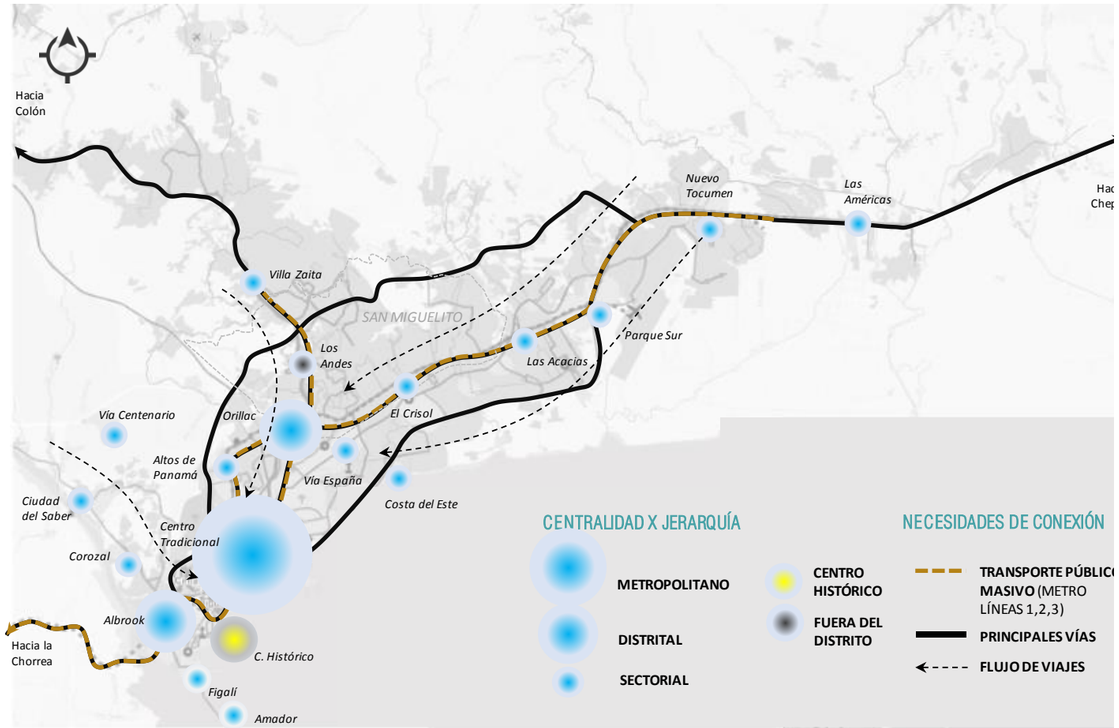
Finalmente, a través del procesamiento antes descrito, se establece un esquema actual de centralidades que parte del nivel funcional y la jerarquía de los centros dentro de la red. (Mayor detalle, ver fase previa: Modelo Territorial Consensuado, Tomo 4)

El resumen se los resultados es el siguiente:

- **Sistema monocéntrico soportado en el centro metropolitano** Tradicional, único de carácter multifuncional
- **Falta de jerarquía de centros multifuncionales de segundo nivel**, aunque existen algunos nuevos centros incipientes como es el caso de Costa del Este y Tocumen
- **Actividades económicas especializadas en temas industriales y logísticos** a lo largo de la Vía Domingo Diaz-Interamericana que se verán potenciadas con la línea 2 de metro; menos en los corredores norte, sur y transístmica
- **Inexistencia de centros barriales ni centros rurales** (Las Garzas o Chilibre), en especial, en la periferia de la zona este y norte, considerando todas las ZH no servidas, o más alejadas del centro.
- **Actividad comercial en la Vía "Tumba Muerto" y Domingo Diaz-Interamericana:** El Dorado, Atla Plaza Mall, Metro Mall, Los Pueblos, Nuevo Aeropuerto etc. y en la Vía Transístmica: Los Andes, Milla 8, 9, Las Cumbres etc.
- **Existencia de grandes centros de ocio y parques distritales en la Bahía de Panamá (Centro Tradicional) y su entorno**: Amador, Cinta Costera, Omar Torrijos, Metropolitano etc., pero inexistencia en la periferia norte y este

- **Congestión de las vías de comunicación longitudinales este-oeste e insuficiencia de conectividad transversal** norte sur entre los corredores norte, Domingo Diaz-Interamericana y sur
- **La gran oportunidad de generar centros en las estaciones de metro**
- **Espacios de oportunidad:** asociar las centralidades a zonas con potencial para la regeneración de suelo o aprovechamiento de vacante.
- **Oportunidad de nuevos proyectos económicos:** integrar las centralidades a nuevos proyectos de infraestructura logística (parques, puerto y aeropuerto) y/o grandes equipamientos.

Imagen 2. Modelo actual de centralidades del Distrito de Panamá



Fuente: Elaboración propia

6.3 Identificación del Modelo Futuro

Partiendo de los resultados obtenidos en el análisis de identificación de centralidades del sistema actual, así como del cruce con el diagnóstico por zona homogénea, el escenario inteligente y la experiencia técnica del equipo de trabajo en el área, se presenta a continuación el método aplicado para la identificación del modelo futuro y la descripción del sistema de centralidades propuesto y sus relaciones funcionales.

6.3.1 Síntesis del método aplicado

Para la conformación de los escenarios previstos a futuro, se mantuvo la metodología de cálculo de densidades con base en el Sistema de Información Geográfica ArcGis, donde el valor de la superficie destinada a cada actividad por el nivel de plantas se cataloga como área útil y potencialmente empleada para el desarrollo de cada una de las actividades económicas.

Adicional, se introdujeron nuevas variables de análisis que fueron recalculadas dado el incremento en la densidad de actividades laborales y no laborales, los resultados serían nuevas clases que estadísticamente corresponden con los nuevos umbrales naturales de la centralidad; ejemplo de ello, son los proyectos a futuro, o que actualmente están en construcción, ya que estos irán modelando las nuevas centralidades de la ciudad. Las fuentes nuevas de información son principalmente el escenario inteligente, proyectos no residenciales, equipamientos logísticos, áreas verdes y transporte público

En relación al escenario inteligente los usos de suelo futuros identidades para el desarrollo de la propuesta de nuevas centralidades son: centros económicos y de servicios/equipamientos, crecimientos mixtos asociados a viales, desarrollo usos mixtos, grandes centros comerciales, grandes infraestructuras, espacios mixtos con servicios aeroportuarios, turismo y espacios verdes. En línea con el escenario inteligente, el modelo consideró para las centralidades de nueva creación, los espacios que son catalogados como urbanos en expansión y áreas rurales; se omiten por supuesto, las áreas naturales con restricciones por estar protegidas por ley.

Para aquellas de fortalecimiento, se sumaron los espacios o territorios más consolidados y cercanos a estaciones y líneas de transporte. Se incluyó también en el análisis, los proyectos no residenciales, los equipamientos logísticos y los servicios de salud y educción que se encuentran en construcción o proyectos a futuro.

En el caso de los sistemas de transporte, se ha considerado que para en el escenario de 2030, estarán funcionando las tres primeras líneas del metro, lo que influirá en la conformación de las nuevas centralidades, como puntos estratégicos de conectividad y movilidad a las diferentes zonas de la ciudad. En otras palabras, aunque se tienen en cuenta la existencia futura de ocho líneas del metro adicionales, construidas en distintas etapas y diversos ramales; se modela solo con la línea 1 y 2 que se prevén estén listas a 2030, permitiendo conectar de manera eficiente y en el corto plazo, las distintas áreas de la ciudad de Panamá. Con las variables antes descritas se establece el modelo futuro de centralidades.

Finalmente, para la jerarquía planteada en el modelo policéntrico, se prevé un sistema de cuatro jerarquías: metropolitanas, distritales y sectoriales que pasarían a dos niveles de centralidad; urbanas y barriales. Los resultados se muestran a continuación:

6.3.2 Resultados del Modelo Futuro

Finalmente, a través del procesamiento antes descrito y el funcionamiento propuesto, se establece el Sistema Futuro de Centralidades a 2030 para el Distrito de Panamá. Si bien, los resultados del análisis muestran que el Distrito de panamá tiene capacidad territorial y funcional para establecer un esquema policéntrico multifuncional a futuro, también es cierto, que **es necesario que la fuerza de ciertas centralidades funcionen como contrapesos para evitar la desigualdad económica entre las distintas áreas de la ciudad, por lo que se pretende que cada zona**

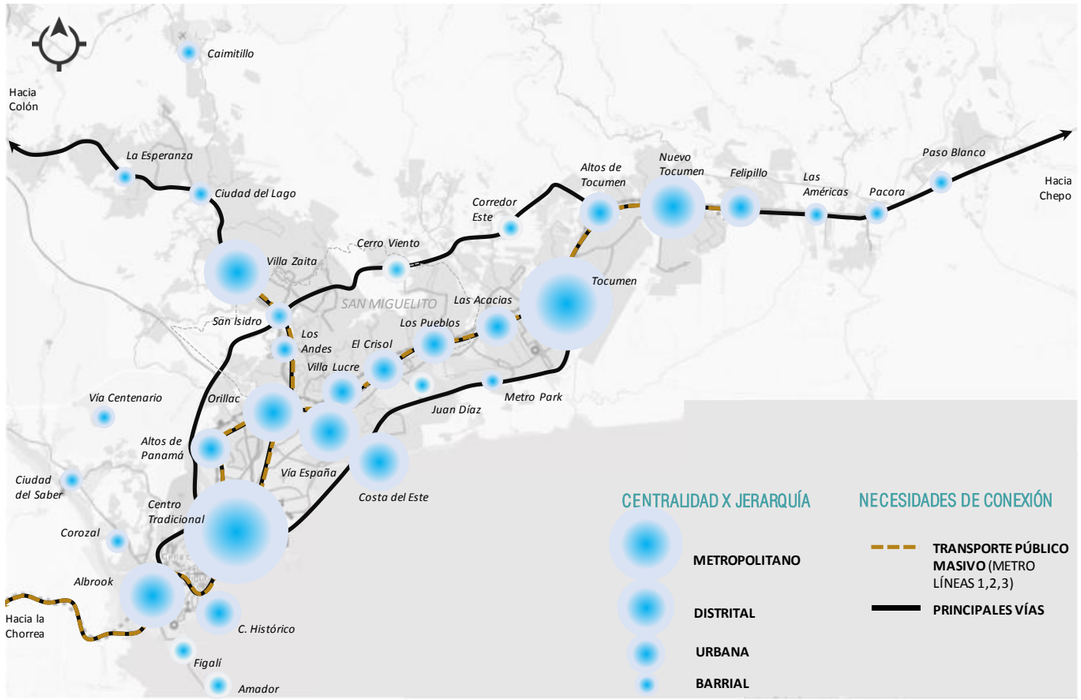
homogénea cuente con un espacio económico lo suficientemente atractivo para evitar los grandes desplazamientos en la metrópoli, y mejorar la calidad de vida de sus habitantes.

Lo anterior, deberá basarse **en una estrategia integral de consolidación y fortalecimiento de los centros, basada en la implementación de programas y proyectos,** alineados por una parte a los objetivos principales del Sistema de Centralidades, y por otro lado, a los Ejes y Líneas Estratégicas del Plan Estratégico Distrital (PED) y el Modelo Territorial Consensuado (MTC).

Con lo anterior presentado resumimos; **lo que antes fue un modelo monocéntrico, ahora apunta a un modelo policéntrico multifuncional de ciudad compacta, articulada, ordenada** y de visión futura para los panameños. Además de:

1. **Complementariedad con el sistema de centros urbanos del área metropolitana de Panamá**, y en especial, Panamá Pacifico
2. **Sistema bicéntrico-multifuncional** soportado en el fortalecimiento del centro metropolitano Tradicional y el nuevo centro metropolitano de Tocumen
3. Creación de **sistemas funcionales urbanos/suburbanos apoyados en un sistema trípode CETRAM** en Villa Zaita, Albrook y Nuevo Tocumen, puertas de entrada a la ciudad, primera estación de metro, intercambiadores modales, y centros de equipamientos y servicios.
4. Un **sistema policéntrico lineal** en las estaciones de metro de la línea 2; Villa Lucre, El Crisol, Los Pueblos, Las Acacias, y Altos de Tocumen, aprovechando suelos de oportunidad para densificar mediante suelos mixtos y comerciales
5. **Conservación y renovación urbana para vivienda en el Centro Histórico**
6. La **regeneración urbana de algunos espacios industriales intraurbanos** cercanos a nudos viales y estaciones de metro: Orillac-San Miguelito y Vía España-Río Abajo
7. La **dotación de equipamientos y servicios en los centros barriales:** Las Lajas-Cerro Viento, Vía Centenario, Corozal, Figali, La Esperanza, Ciudad del Lago, Las Américas, Felipillo, Pacora, Paso Blanco y Caimitillo
8. **Nuevas conexiones viales, en especial de acceso a las conectividades transversal norte su**r entre los corredores norte, Domingo Díaz-Interamericana y sur
9. Alineamiento con el Sistema de Espacios Abiertos (SEA)

Imagen 3. Modelo futuro de centralidades por Jerarquía



Fuente: Elaboración propia

6.4 Visión para la consolidación y fortalecimiento de las centralidades

En este punto se atiende a la visión del sistema futuro de centralidades que tiene por objeto, establecer un modelo policéntrico y multifuncional, que determine los centros potenciales, fortalezca aquellos con mayores niveles de consolidación e identifique los ejes de conexión necesarios que permitan dar certeza a la transición del mediano y largo plazo de un modelo monocéntrico a un modelo policéntrico de ciudad.

El entendimiento de esta visión nos lleva a la necesidad de contener la expansión urbana, compensar el desarrollo desprovisto y conectar los núcleos menos atendidos, todo ello, a través de la superación de los desequilibrios territoriales, mediante una estrategia integral que considere como punto esencial, la necesaria consolidación y fortalecimiento de los centros en sus diversas jerarquías. En esta línea, el favorecimiento del desarrollo de una ciudad policéntrica revertiría y daría control al crecimiento monocéntrico y expansivo que ha generado las mayores inequidades en términos de accesibilidad de bienes, servicios y empleos.

Sin duda, lo anterior implica la necesidad de establecer una estrategia integral de fortalecimiento que defina programas y proyectos específicos sectoriales para la provisión de equipamientos, infraestructura, desarrollo

económico/productivo, desarrollo urbano, social y ambiental. El conjunto de estas actuaciones en las centralidades, constituirán la suma de impactos positivos para consolidación de los centros y por ende, beneficios directos a la calidad de vida de los panameños.

Cabe mencionar que el ordenamiento integral del sistema de centralidades a través de la implementación de programas y proyectos requerirá el apoyo de una adecuada planificación urbana y el impulso de inversiones estratégicas, tanto del sector público como del privado.

6.4.1 Estrategia de dotación de servicios equitativos e incluyentes para las centralidades

Para la definición de actuaciones que permitan dotar a las centralidades de servicios equitativos e incluyentes en beneficio de sus habitantes, se han **definido tres aspectos clave para determinar aquellas centralidades susceptibles de percibir los mayores beneficios en la implementación de acciones puntuales para el fortalecimiento de sus territorios** y que son relevantes en la alineación de un modelo integral de centralidades.

- Definición de las centralidades como áreas de actuación
- Caracterización de las centralidades
- Recomendaciones de programas y proyectos

6.4.1.1 Definición de las centralidades como áreas de actuación

El sistema de centralidades tal como se encuentra en este punto del estudio, representa por ahora, centros y subcentros (puntos) como espacios funcionales que de acuerdo al modelo, trabajan a diversas escalas y mantienen un roll en la dinámica territorial de la ciudad; sin embargo, **para poder aterrizar acciones específicas en el territorio, es necesario definir áreas de actuación que correspondan a cada una de las dinámicas que caracterizan la centralidad** desde su tipología y jerarquía en el sistema.

Cabe mencionar que las delimitaciones de **los centros son solo "espacios orientativos" que permitirán anclar los programas y proyectos a áreas territoriales específicas**, con el objeto de dotar a la centralidad de los servicios necesarios para equilibrar la oferta de bienes y servicios.

Para la delimitación de las áreas actuación en las centralidades **se han considerado los siguientes aspectos físicos y reconocibles en el territorio**:

<u>Límites físicos y administrativos</u>

- Traza urbana reconocible
- Sistema vial urbano
- Corredores urbanos y de transporte público masivo
- Ríos o afluentes naturales
- Áreas naturales protegidas o de reserva ecológica
- Elementos antropogénicos (Líneas de energía, hidrocarburos, agua y saneamiento)
- Administrativos (político-administrativos, planes parciales, ecológicos, EOTS)

<u>Inclusión de elementos reconocibles</u>

- Suelos vacantes con oportunidad de desarrollo
- Estaciones de transporte público masivo
- Futuros puntos de transferencia modal (CETRAM)
- Estaciones de transporte logístico (aéreo, portuario o ferroviario)
- Infraestructuras en desusó
- Usos de suelo enfocados en actividades económicas y de servicios (salud, educación, comercio, industria, logística, deporte y entretenimiento)
- Vivienda dispersa y de baja consolidación

Con los aspectos enlistados se han delimitado los 30 centros que componen el Sistema Futuro de Centralidades. A continuación, se presentan cuatro ejemplos de dichas delimitaciones (una delimitación por jerarquía centro). Las áreas de actuación restantes se integran en las fechas que se describen en el siguiente numeral (caracterización de las Centralidades).

Figura 1. Delimitación de áreas de actuación en Centralidades

Centralidad Metropolitana

Centralidad Distrital

Centralidad Urbana

Centralidad Barrial

Fuente: Elaboración Propia

Adicional se ha elaborado a manera de resumen, una “matriz de centralidades”, que recoge las principales características de cada una de las áreas de actuación delimitadas para cada centro. Las características recogidas en la matriz permiten esbozar su dimensión en términos de superficie, disponibilidad de suelo vacante, espacios verdes, relación de con estaciones de transporte masivo Metro y su ubicación con respecto a las zonas homogéneas.

Este último punto atiende a uno de los objetivos principales del apartado “**Equilibrio territorial que busca a través del** modelo policéntrico de centralidades, romper gradualmente la dependencia del Distrito, con la zona centro-poniente, considerando todas sus zonas homogéneas (ZH) no servidas o más alejadas de la zona central”

Tabla 1. Matriz de Centralidades por Jerarquía

ZONAS HOMOGÉNEAS (ZH)	CENTRALIDAD	JERARQUIA	TIPO	SUPERFICIE DE LA CENTRALIDAD EN KM2	SUPERFICIE DE BALDIOS EN M2	ESTACIONES DE METRO	ESPACIOS ABIERTOS
1	Centro Histórico	Urbana	Fortalecimiento	1.6	0	0	35
2	Centro Tradicional	Metropolitana	Consolidación	23.4	31.2	15	116
	Orillac	Distrital	Fortalecimiento	2.6	19.6	6	10
3	Vía España	Distrital	Fortalecimiento	2	35.2	1	8
	Costa del Este	Distrital	Fortalecimiento	2.6	38.8	0	26
4	El Crisol	Urbana	Fortalecimiento	2.1	24.4	1	4
	Los Pueblos	Urbana	Fortalecimiento	1.9	30.1	3	3
	Juan Díaz	Barrial	Nueva creación	1.8	12.1	0	1
5	Las Acacias	Urbana	Fortalecimiento	1.5	36.1	2	6
	Corredor Este	Barrial	Nueva creación	2.8	0	0	2
	Villa Zaita	Barrial	Nueva creación	2	4.3	1	3
6	Albrook	Distrital	Fortalecimiento	5.2	2.6	3	4
	Altos de Panamá	Urbana	Fortalecimiento	2.6	34.7	0	3
	Vía Centenario	Barrial	Fortalecimiento	1.4	0	0	0
	Ciudad del Saber	Barrial	Fortalecimiento	1.2	0	0	4
	Corozal	Barrial	Fortalecimiento	2	0	0	1
	Figali	Barrial	Fortalecimiento	1	11.1	0	0
	Amador Causeway	Barrial	Fortalecimiento	0.8	0	0	2
7	Tocumen	Metropolitana	Fortalecimiento	29.1	48.1	4	8
	Altos de Tocumen	Urbana	Nueva creación	2.7	39	1	0
8	Felipillo	Distrital	Fortalecimiento	8	0	0	0
	Nuevo Tocumen	Distrital	Nueva creación	3.6	2.5	1	1
9	La Esperanza	Barrial	Fortalecimiento	0.7	0	0	1
	Ciudad del Lago	Barrial	Nueva creación	1.4	0	0	1
10	Las Américas	Barrial	Fortalecimiento	8.4	0	0	0
	Pacora	Barrial	Nueva creación	3.3	5.2	0	0
	Paso Blanco	Barrial	Nueva creación	6.6	0	0	0
11	Caimitillo	Barrial	Nueva creación	1	0	0	0
12	Metro Park	Barrial	Nueva creación	2.7	98	0	0

Fuente: Elaboración Propia

6.4.1.2 Caracterización de las Centralidades

Se ha elaborado una caracterización no exhaustiva para cada centralidad, que retoma información del diagnóstico previo realizado a las zonas homogéneas y particularidades específicas de cada centro. La caracterización se ha desarrollado en nivel de ficha resumen que contienen las principales generalidades de la centralidad, un diagnóstico resumen, la función que guarda la centralidad en el sistema de centralidades y principales recomendaciones.

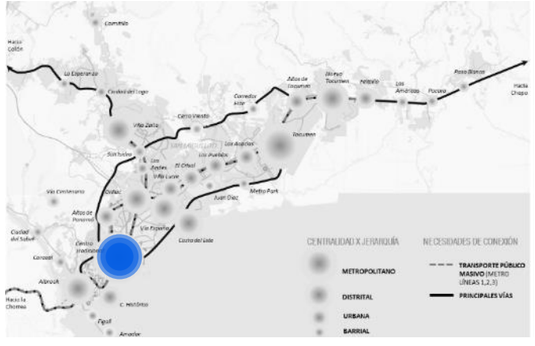
Con esta información se puede tener mayor precisión de las recomendaciones para la consolidación y fortalecimiento de los centros. Estas actuaciones se desglosan en el siguiente numeral y se concretarán en planes y proyectos en el apartado del Programa de Inversiones para Consolidar el Modelo Territorial. A continuación se presentan las fichas elaboradas para las centralidades.

CENTRALIDADES METROPOLITANAS

CENTRO TRADICIONAL

GENERALIDADES

Se localiza adyacente a la Bahía de Panamá, es la centralidad tradicionalmente más importante del sistema por su consolidación como centro urbano, económico-comercial y de negocios; proveedor de servicios y equipamiento de escala regional. Concentra las principales sedes gubernamentales y las zonas histórico-culturales del distrito. Finalmente, en la centralidad convergen las principales infraestructuras de comunicación vial y de transporte público masivo, que la convierten en una de las zonas más conectadas de la ciudad.



DIAGNÓSTICO

- **Ubicación:** Ocupa espacio de las zonas homogéneas 1,2 y 3, su territorio se compone de áreas de los corregimientos de Betania, Pueblo Nuevo, San Francisco, Bellavista, Curundu y La Exposición o Calidonia.
- **Usos de suelo:** Centro económico, Crecimientos mixtos asociados a viales, Zonas exclusivas para muy alto poder adquisitivo, Equipamientos, Zonas de nivel socioeconómico medio.
- **Equipamientos y Servicios:** El estadio Juan D. Arosemena. El Suelo está catalogado como urbano central consolidado
- **Áreas Verdes:** 15 parques, entre los que sobresalen el Paitilla, la Cinta Costera, Francisco Arias y Omar Torrijos.
- **Transporte y conectividad:** 14 estaciones del metro, y la conectividad entre las líneas 1 y 2 en la estación Iglesia del Carmen. Limitada por la avenida Ricardo Alfaro al Poniente y el Corredor Sur al Este, destacan importantes vías urbanas como la avenida Central – Vía España y la avenida Cincuentenario.
- **Suelo Vacante**: 31.2 hectáreas

FUNCIÓN: Los cuatro grupos de actividades económicas se encuentran en la centralidad, pero hay énfasis en los servicios profesionales, los servicios al público y el comercio.

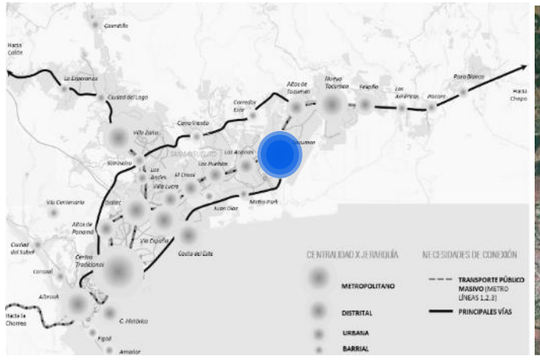
RECOMENDACIONES: Reconversión de usos para los desarrollos industriales – logísticos de La Locería y los Ángeles, así como llevar a cabo la ampliación y extensión del corredor Sur. Dada la importancia de esta centralidad, existe una alta demanda de vivienda en la zona, por lo que, en el marco del programa de vivienda asequible, se debe incentivar la producción de vivienda asequible en esta parte de la ciudad, particularmente para los grupos de menores ingresos.

Se recomienda un plan integral de Smart City para el corregimiento de Calidonia y Programa de Regeneración y Redensificación urbana de barrios en la zona de amortiguamiento del Centro Histórico en Santa Ana, El Chorrillo y Curundú.

TOCUMEN

GENERALIDADES

En ella se localiza el Aeropuerto Internacional de Tocumen, principal infraestructura aérea del país. Por su superficie (aeropuerto, suelos de reserva, suelos vacantes) es la centralidad más grande. Su ubicación estratégica y disponibilidad de suelo, la perfila como un Hub de proyectos logísticos, industriales, residenciales y de servicios. Por tanto, el impacto económico, su influencia metropolitana y el potencial de desarrollo como distrito de negocios industriales y comerciales, será de gran relevancia para el equilibrio en el sistema de centralidades propuesto.



DIAGNÓSTICO

- **Ubicación:** ZH 7, aunque la porción sur ocupa espacio de la ZH 10 y pequeñas partes de las ZH 5 y 12 en el oeste. Los corregimientos que abarca son Tocumen, Las Mañanitas, Pacora, Pedregal y Don Bosco.
- **Usos de suelo:** Equipamiento aeroportuario, Nuevo Desarrollo Logístico, Mixto, Comercial y Servicios
- **Equipamientos y Servicios:** Aeropuerto Internacional de Tocumen Panamá, Parada de transporte Texaco, Plaza Comercial La Siesta, Super Mercado 288, Parque Zona Paga Metrobus, Entrada de Terminal de Carga del Aeropuerto, Fundación S.A., Agencia de Alquiler de Automóviles, Master Body Shop, Crowne Plaza, Bayer S.A. Panamá, Escuela Primer Ciclo de Tocumen, Ofidepositos Tocumen II, INADEH, Plaza Las Américas, Tocumen Office Storage, Centro de Distribución Cochez y Cia Tocumen, Weldon Enterprises Inc, Dollar Rent a Car Panama Vía Tocumen, Plaza Los Nogales, Grupo Solid, Centro Comercial Plaza 99, Centro Recreativo Super 99 Mañanitas, Tempo Design Bodega, Tienda de deportes bicicletas Rali, Hotel Monte Carlos, Compañía Panameña de Aceites, Parque Industrial Las Olas, Centro Comercial Nuevo Aeropuerto, Hotel Las Mil y Una Noches
- **Áreas Verdes:** Parques cualificados como anillos de contención en la zona del aeropuerto.
- **Transporte y conectividad:** 4 estaciones de metro, vías Corredor Sur y la avenida Domingo Díaz.
- **Suelo Vacante**: 48.1 hectáreas

FUNCIÓN: Al ser metropolitana, se prevé una heterogeneidad de usos económicos, sin embargo, por la localización del aeropuerto está orientada al transporte y la logística.

RECOMENDACIONES: Fortalecer el corredor industrial de la zona de Domingo Díaz y Parque Sur, para potenciar la función industrial especializada de esta centralidad. Desarrollar los proyectos del Tocumen Pacific Logistic Park y Casta Azul. El Plan Maestro Parque Logístico 4.0 fomentará la conexión regional e internacional de la ciudad, fomentará el sector agropecuario industrial y evitará el desarrollo urbano no planificado y desordenado.

ALBROOK

GENERALIDADES

Esta centralidad se considera estratégica por su posición adyacente al Canal de Panamá, Puerto de Altura, Aeropuerto Internacional Marco A. Galabert, y a la Terminal Nacional de transporte. Es una de las centralidades con mayores ventajas para el movimiento de personas y mercancías. Adicionalmente se encuentra adyacente al casco viejo y al distrito financiero del Centro Tradicional. La conectividad local por MiBus, Metro y transporte tradicional son parte también de las fortalezas de esta zona.

DIAGNÓSTICO

- **Ubicación:** Se localiza en la Zona Central el Distrito. Abarca las Zonas Homogéneas 1 y 2 (corregimientos de Calidonia, Bellavista y San Francisco
- **Usos de suelo:** Equipamiento portuario, Comercial y Servicios, Industrial, Desarrollos multifamiliares.
- **Equipamientos y Servicios**: el Aeropuerto Marcos Gelabert, el Centro de Estudios Aeronáuticos, el Centro Comercial Albrook, la Gran Terminal Nacional de Transporte, Tribunal Administrativo de Contrataciones Públicas, la Autoridad Nacional del Ambiente, la Universidad de Panamá campus Harmodio Arias Madrid, La Universidad Especializada Las Américas.
- **Áreas Verdes:** el gimnasio Universitario Harmodio Arias.
- **Transporte y conectividad:** el puerto de Balboa, las estaciones del metro Albrook y Balboa. Así como tres avenidas importantes que confluyen en esta centralidad: Omar Torrijos, La Amistad y el Corredor Norte.
- **Suelo Vacante:** 2.6 ha.

FUNCIÓN: Transporte y logística

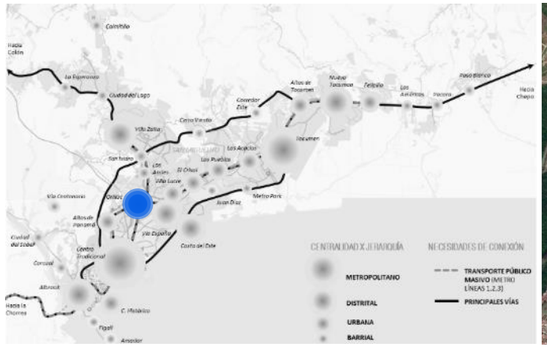
RECOMENDACIONES: Construcción de las ampliaciones del Puerto de Corozal. Como parte del **Proyecto** Circunvalación Tocumen-Corredor Norte con el fin de mejorar la competitividad y diversificación económica, se deben crear ejes viales que comuniquen los polos logísticos. Esta zona debe mantener y fortalecer su potencial logístico. Desarrollos mixtos y redensificación en suelos adyacentes a la Terminal Multimodal de Albrook. Por su ubicación estratégica se recomienda prever suelo para la integración de posible **infraestructura deportiva** para los XXIV Juegos Deportivos Centroamericanos y del Caribe - Panamá 2022 (JDCC22).

CENTRALIDADES DISTRITALES

ORILLAC

GENERALIDADES

Atravesado por la carretera transístmica, esta centralidad de vocación industrial es el paso obligado con el norte del país, en particular con el puerto de Colón y su zona libre, por lo que muestra grandes conflictos viales. Tiene una densidad de ocupación industrial predominante; sin embargo, mucha de esta es industria muestra desusó o incompatibilidad con la dinámica urbana actual. Lo anterior dificulta las actividades logísticas industriales del día a día. Aunque se localiza rodeada de importantes centros universitarios, carece de áreas verdes significativas.



DIAGNÓSTICO

- **Ubicación:** Aunque mayormente pertenece a la ZH2, también hay porciones dentro de las ZH 3 y 6. Abarca los corregimientos de Ancón, Betania, Pueblo Nuevo y Río Abajo
- **Usos de suelo:** Industrial, Usos mixtos, Equipamientos, Desarrollos Unifamiliares y Multifamiliares.
- **Equipamientos y Servicios:** Universidad Latina de Panamá, la Televisora Nacional, Universidad Santa María Antigua, el Centro comercial la Gran Estación, el Hospital San Miguel Arcángel, el cementerio de Miraflores. Instituto Rubiano, Corporación El Sol Express San Miguelito, Hospital San Miguel Arcangel, Complejo Deportivo Gelabert, Iglesia de Cristo en San Miguelito, Hipermercado El Fuerte San Miguelito, Fantastic Casino Gran Estación, TECSAN Tecnología Sanitaria SA, P. H. Central Park, Parroquia María Auxiliadora, Policía Nacional Estación, Oficina Administrativa RENCO oficinas principales, The King's School, Academia Panameña de Hapkido, ARGOS – Planta Concreto Panamá, Universidad Santa María La Antigua, Universidad Interamericana de Panamá.
- **Áreas Verdes:** mínima presencia.
- **Transporte y conectividad:** Las avenidas Ricardo Alfaro y Simón Bolívar son las más importantes de la centralidad y se localizan 4 estaciones del metro: Condado del Rey, Universidades, Pueblo Nuevo y 12 de Octubre.
- **Suelo Vacante:** No se identifican terrenos baldíos con potencial de desarrollo.

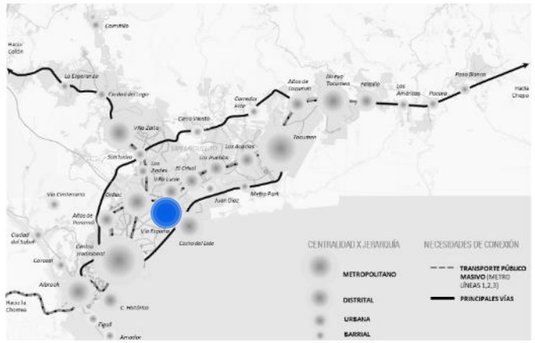
FUNCIÓN: Predomina la actividad industrial

RECOMENDACIONES: Aprovechar los espacios de camellón de las avenidas Tumba Muerto y carretera Transístmica para la adecuación de áreas verdes calificadas. Evitar el cauce del río Juan Díaz. Desarrollar las áreas industriales y aeroportuarias ubicadas en zonas centrales de la ciudad, como nuevas centralidades de uso mixto. En el marco del plan de regeneración urbana, del proyecto piloto Orillac se busca reconvertir centralidad industrial hacia el uso mixto.

VÍA ESPAÑA

GENERALIDADES

La vía España constituye uno de los ejemplos de viales a partir de los que se lleva a cabo una conversión de usos habitacionales a mixtos, y recibe los beneficios de ser el paso obligado entre el aeropuerto internacional y el distrito de negocios, de lo que surge la oportunidad de consolidarse como un espacio orientado al transporte, por ser punto intermedio entre las dos centralidades metropolitanas. Se trata de una vía cuya actividad económica se desarrolla con orientación noreste – suroeste.



DIAGNÓSTICO

- **Ubicación:** Ubicada completamente dentro de la ZH3, en los corregimientos de Río abajo y Parque Lefevre.
- **Usos de suelo:** Crecimientos mixtos asociados a viales y zonas populares de vivienda social.
- **Equipamientos y Servicios**: Centro Comercial Office Depositos – Home Supply, Órgano Judicial de San Miguelito, Policía de Turismo, Ministerio Público San Miguellito, P.H. Plaza Verbo de Dios, Centro Médico ULAPS Carlos A. Velarde, Hospital Privado M2 IBT Dialisis, Concesionario de Autos Grupo Silaba La Rossevelt, Centro Comercial Imprenta Print Plus Río Abajo, Torre España, Do it Center Río Abajo, Iglesia de Dios Misión Urbana, Iglesia Adventista del Séptimo Día, Global Bank Parque Lefevre, Instituto Episcopal San Cristobal, Supermercados Rey Parque Lefevre, Gimnasio Estadio Municipal Andy Alonso, Centro Comercial Materiales El Constructor, Escuela República de Haiti, Hospital Policentro de Salud de Parque Lefevre, Escuela José Dolores Moscote, Plaza Comercial Agora, Forniture City Costa del Este, Iglesia San Gerardo de Mayela, Centro Médico Viera Cisneros.
- **Áreas Verdes:** mínima presencia.
- **Transporte y conectividad:** La avenida vía España, que da nombre a la centralidad porque la actividad económica se desarrolla en torno a ella principalmente, así como la vía Cincuentenario. La estación del metro Cincuentenario se localizará dentro de esta centralidad.
- **Suelo Vacante**: 35.2 has, adyacente a la avenida Domingo Díaz

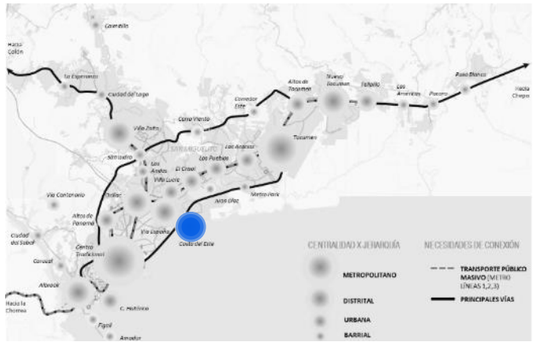
FUNCIÓN: Comercial y Servicios

RECOMENDACIONES: Evitar la construcción en la zona de cauces y riberas, fomentar más áreas verdes calificadas. Ocupar urbanísticamente de manera ordenada áreas baldías, mejorar la intensidad de ocupación en las zonas contiguas a las estaciones de Metro de la futura línea 2 y generar desarrollos orientados al transporte público (DOT) mediante la redensificación de zonas contiguas a las estaciones.

COSTA DEL ESTE

GENERALIDADES

El aprovechamiento de los recursos escénicos de los manglares de la costa panameña, potenciarán el aumento en el valor del suelo comercial, de esparcimiento (ocio y recreación), que además se beneficiará de la accesibilidad que le proporciona el corredor Sur. Las áreas naturales y el impulso de conservación conforman esta centralidad como una de las zonas más atractivas.



DIAGNÓSTICO

- **Ubicación:** Casi dos terceras partes dentro de la ZH3 y la restante en la ZH4. Abarca los corregimientos de Parque Lefevre y Juan Díaz.
- **Usos de suelo:** Centro económico, Grandes Centros comerciales, Comercial y servicios, Habitacional de alto poder adquisitivo, áreas verdes, parques y plazas.
- **Equipamientos y Servicios:** Entrada Zona Industrial CDE-I, Parque Costa del Mar, Downtown Plaza, Centro Comercial P.H. Plaza Cristal, Towerbank Costa del Este, P.H. Sol del Este, Porshce Center Ciudad de Panamá, Parque Felipe Motta, Centro Comecial P.H. Zen Plaza, Centro Comercial Town Center Costa del Este, PH Vitri Tower, Congregacion Kol Shearith Israel, Complejo Business Park, Academia Interamericana de Panamá, Banco General
- **Áreas Verdes:** el Parque de Costa del Este
- **Transporte y conectividad:** el Corredor Sur, que atraviesa la centralidad en diagonal y las avenidas Punta del Este y Paseo del Mar
- **Suelo Vacante:** 38.8 hectáreas.

FUNCIÓN: Orientado a la actividad comercial

RECOMENDACIONES: Evitar la invasión de la zona de manglares cercana al mar. Potenciar el ya construido polígono comercial logístico, localizado al poniente de la centralidad. Como parte del programa del corredor ecoturístico del Pacífico, se propone completar y conectar la Cinta Costera con la ya existente, lo que permitirá dotar la ciudad de un sistema integrado de espacios públicos y áreas verdes, así como el impulso a la creación de nuevos parques y plazas urbanas y mejorar las relaciones espaciales y funcionales entre la costa y la ciudad. Por lo anterior se recomienda un programa de desarrollo de espacios públicos del sistema de espacios abiertos (SEA) que se encuentren ligados a estaciones de METRO. Para este caso en específico, un proyecto de parque fluvial y corredor verde urbano del río intraurbano Río Matías Hernández que conectaría desde la centralidad de Costa del Este, hasta la centralidad urbana y estación de metro Villa Lucre.

VILLA ZAITA

GENERALIDADES

Esta centralidad del norte de la ciudad se rodea de grandes áreas habitacionales, por lo que su existencia es una necesidad para atender a gran parte de la población de la zona. Su conexión es a través del eje carretero

transístmico. Se perfila como un centro de transporte multimodal ligado a la línea 1 de Metro y referente en el desarrollo urbano orientado al transporte como principal acceso al norte a la ciudad.

DIAGNÓSTICO

- **Ubicación:** Corregimientos de Las Cumbres y Ernesto Córdoba Campos en la ZH 5
- **Usos de suelo:** Áreas Comerciales
- **Equipamientos y Servicios:** Clínica Villa Zaita, Escuela República de India.
- **Áreas Verdes:** 2.8 ha de áreas verdes cualificadas
- **Transporte y conectividad:** Estación Terminal Villa Zaita de las líneas del metro 2 y 8
- **Suelo Vacante:** 4.3 has

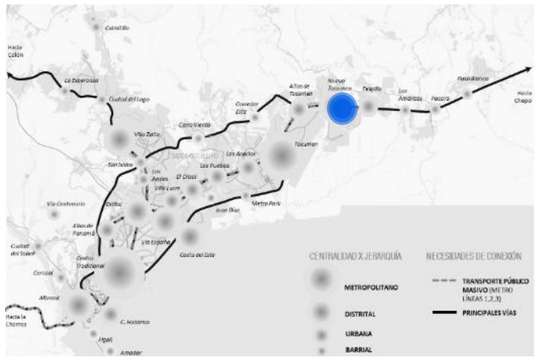
FUNCIÓN: Habitacional y Comercial

RECOMENDACIONES: En el ámbito del proyecto de ampliación de red de Metrobús y otros sistemas de transporte masivo con el uso de electricidad, se sugiere aprovechar y fomentar las potencialidades de Villa Zaita como enlace al Sistema Metropolitano de Transporte desde el norte. Por lo que se recomienda establecer un Programa de Desarrollo Orientado al Transporte (DOT) en torno a los Centros Intermodales de Transporte y entradas a la ciudad como Villa Zaita; en esta línea establecer un Plan Parcial de ordenación y redensificación en torno al Centro Intermodal de Transporte Metro Villa Zaita: extensión norte-línea 1 metro.

NUEVO TOCUMEN

GENERALIDADES

Centralidad comercial e industrial con accesibilidad proporcionada por la Carretera Panamericana (transporte público) y por la futura Línea 2 del Metro (una vez culminada). Actualmente presenta centros comerciales y la construcción del “Parque Logístico Panamá”. Su conexión a través del eje panamericano la perfila como un centro de transporte multimodal ligado a la línea de Metro y referente en el desarrollo urbano orientado al transporte como principal acceso al oriente de la ciudad.



DIAGNÓSTICO

- **Ubicación:** ZH8 (Corregimiento 24 de Diciembre).
- **Usos de suelo:** Comercial / Logístico-Industrial.
- **Equipamientos y Servicios:** Se ubica el Patio Nueva Doña de Metrobus.
- Áreas Verdes y Recreación al aire libre: Coincidente con los suelos vacantes, por lo cual actualmente no son aprovechadas.
- **Transporte y conectividad:** Carretera Panamericana / Rutas de MetroBus, MiBus y transporte tradicional / Línea 2 de Metro (una vez esté culminada) / Proximidad con el Aeropuerto Internacional de Tocumen.
- **Suelo Vacante:** 2.5 has.

FUNCIONES: Consolidar las funciones del Aeropuerto Internacional de Tocumen y el “Plan Maestro Parque Logístico 4.0 Tocumen”, generando mayor oferta de empleo en la zona. También se puede complementar la disponibilidad de áreas verdes y recreación al aire libre.

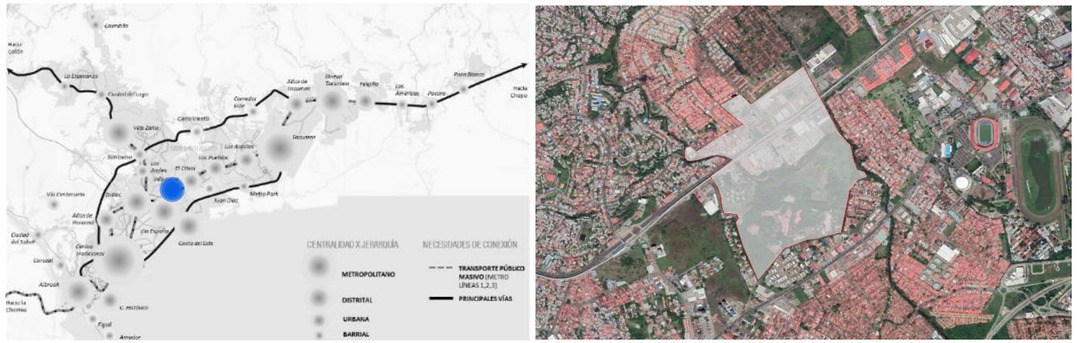
RECOMENDACIONES: Culminación del “Parque Logístico Panamá”. Mejorar la estación de MetroBus Nueva Doña y optimizar los espacios públicos que fomenten la movilidad peatonal. Como parte del proyecto de conexión eficiente de polos logísticos de la centralidad metropolitana Tocumen con el oriente del país, se debe mejorar la conectividad y accesibilidad hacia el aeropuerto internacional, con el fortalecimiento del corredor Norte. Se deberá establecer paralelamente un Programa de Desarrollo Orientado al Transporte (DOT) en torno a la estación de metro en su calidad de Centro Intermodal de Transporte y entrada a la ciudad en su oriente del Distrito.

CENTRALIDAD URBANAS

VILLA LUCRE

GENERALIDADES

Colinda (al sureste) con la Centralidad Crisol, los usos comerciales y residenciales ganan mayor peso y se reduce el sector industrial. Contando con la Carretera Panamericana y la Av. José Agustín Arango posee una buena accesibilidad vial y transporte público; en un futuro estará conectada directamente con la Línea 2 de Metro. Tiene la particularidad de estar fraccionada por el río Matías Hernández, el cual dificulta la comunicación peatonal. La centralidad contiene la Prisión de Mujeres, el Hospital Susana Jones Caro y el Instituto Nacional de Salud Mental (INSAM); estos equipamientos conforman los terrenos del futuro “Parque Matías Hernández”.



DIAGNÓSTICO

- **Ubicación:** ZH3 (Corregimiento Río Abajo), ZH4 (Corregimiento Juan Díaz) y San Miguelito.
- **Usos de suelo:** Comercial / Áreas verdes / Equipamientos.
- **Equipamientos y Servicios**: Se ubican la Prisión de Mujeres, el Hospital Susana Jones Caro y el Instituto Nacional de Salud Mental (INSAM).
- **Áreas Verdes y Recreación al aire libre:** Se perciben muchas áreas verdes, que coinciden con los equipamientos antes mencionados, las cuales formarán el Parque Matías Hernández.
- **Transporte y conectividad:** Carretera Panamericana y Av. José Agustín Arango / Rutas de MetroBus, MiBus y transporte tradicional / Línea 2 de Metro (una vez esté culminada).
- **Suelo Vacante:** Alta disponibilidad de terrenos aprovechables para el desarrollo.

FUNCIONES: Complementa la actividad comercial y generar zonas verdes cualificadas.

RECOMENDACIONES: Materializar tanto el Parque Matías Hernández como el corredor ecológico del río con el mismo nombre; con ello se pueden generar nuevos cruces peatonales sobre el cauce dando conectividad con las nuevas áreas verdes. Incorporar el desarrollo urbano orientado al transporte entorno a la futura estación de metro línea 2 en un concepto DOT.

EL CRISOL

GENERALIDADES

Esta centralidad está ubicada en el centro de la ciudad. Cuenta con buena comunicación, pues está delimitada al norte por la Av. Domingo Díaz y al sur, por la Av. José Agustín Arango; estas dos vialidades recorren toda la ciudad de este a oeste y permiten comunicación directa con la Carretera Panamericana y, por lo tanto, con la periferia de la ciudad. Asimismo, esta centralidad estará comunicada en un futuro con la Línea 2 del Metro, que contará con una estación al norte del polígono, sobre la Av. José Agustín Arango. De manera general, se puede decir que la centralidad es principalmente de carácter comercial y de servicios, pues al interior existen grandes centros comerciales y tiendas especializadas.

DIAGNÓSTICO

- **Ubicación:** Dentro de la ZH4, en el corregimiento de Juan Díaz.
- **Usos de suelo:** Comercial y servicios, Equipamientos, Baldíos y Áreas Verdes Cualificadas
- **Equipamientos y Servicios**: Se encuentra la Escuela Carmen Solé Busch, el Cementerio Municipal de Juan Díaz, y la Plaza Conquistador
- **Áreas Verdes:** Existe un área verde cualificada de 0.92 ha.
- **Transporte y conectividad:** Las Avenidas Domingo Díaz y José Agustín Arango; la estación de la Línea 2, El Crisol, se ubicará dentro de esta centralidad; rutas de MiBus.
- **Suelo Vacante:** 24.4 has

FUNCIÓN: Comercio y servicios

RECOMENDACIONES: Fomentar el desarrollo de proyectos que aumenten la oferta laboral; mejorar los espacios públicos para facilitar y promover la movilidad peatonal; desarrollar infraestructura que facilite el intercambio intermodal entre el metro y las rutas de MiBus; aprovechar los espacios vacíos entre los comercios para generar más áreas verdes y el desarrollo orientado al transporte (DOT).

LOS PUEBLOS

GENERALIDADES

Esta centralidad se encuentra bordeada de cauces como el río Juan Díaz, cañadas hacia el sur en la barriada Francisco Arias Paredes y al este hacia Balmoral. La avenida Domingo Díaz es el eje de comunicación más importante en el sentido Oriente-Poniente. Destaca la intensa actividad comercial e industrial.

DIAGNÓSTICO

- **Ubicación:** Corregimiento Juan Díaz en la ZH 4
- **Usos de suelo:** Grandes Centros Comerciales, Equipamientos, Desarrollos multifamiliares, Cauces y riberas
- **Equipamientos y Servicios**: Centro Comercial Plaza Cristal, Centro comercial Los Pueblos, Centro Educativo Universidad del Istmo, Patio de estacionamiento de buses de transporte público, Centro comercial Metromall Panamá, Planta industrial Super Xtra, Campos deportivos de futbol el Chimborazo, Centro educativo Escuela Nuestra Señora del Carmen, Centro educativo Colegio Moisés, Centro Comercial Los Diamantes, Centro Educativo Universidad Americana, Campos deportivos El Lince, Campo deportivo Baseball Cerro Viento, Centro educativo Smart Academy Panamá, Centro Educativo Instituto Técnico Ángel Rubio, Campos deportivos privados Metromall, Parque barrial San Antonio.
- **Áreas Verdes:** 4.47 ha de áreas verdes cualificadas
- **Transporte y conectividad:** avenida José Agustín Arango, Vía Panamericana y Av. M Zarate. Las estaciones del metro Brisas del Golf, Los Pueblos y San Antonio.
- **Suelo Vacante:** 30.1 has

FUNCIÓN: Comercial e industrial

RECOMENDACIONES: Como parte del programa de corredores fluviales, se debe aprovechar que esta es la centralidad con más superficie de cauces y riberas, para conformar los corredores verdes de movilidad, la revegetación en las márgenes de los ríos a través de un Programa específico de desarrollo de espacios públicos del SEA circundantes a estaciones de METRO. Sumado a lo anterior y derivado de la alta densidad habitacional es necesario que, en el proyecto de nueva red de equipamientos básicos, se tome en cuenta a esta centralidad para la instalación en las cercanías de las estaciones del metro el desarrollo urbano orientado al transporte (DOT).

LAS ACACIAS

GENERALIDADES

Es una centralidad con presencia de servicios comerciales, equipamientos e industria; así como de grandes desarrollos residenciales al torno. Se ubica cercana al Aeropuerto Internacional de Tocumen; con buena accesibilidad proporcionada por el transporte público que circula por la Carretera Panamericana y la Av. José María Torrijos; así como la futura Línea 2 del Metro.

DIAGNÓSTICO

- **Ubicación:** ZH4 (Corregimiento Juan Díaz), ZH5 (Corregimiento Pedregal) y ZH12 (Corregimiento Don Bosco).
- **Usos de suelo:** Residencial / Comercial / Equipamientos / Áreas verdes.
- **Equipamientos y Servicios:** Se ubica la Policlínica Dr. JJ Vallarino, la Clínica Frankamed y el Centro Médico Mi Salud.
- **Áreas Verdes y Recreación al aire libre:** Coincidente con los suelos vacantes, por lo cual actualmente no son aprovechadas.
- **Transporte y conectividad:** Carretera Panamericana, Av. José Agustín Arango y Av. José María Torrijos / Rutas de MetroBus, MiBus y transporte tradicional / Línea 2 de Metro (una vez esté culminada / Proximidad con el Aeropuerto Internacional de Tocumen.
- **Suelo Vacante**: 36.1 has

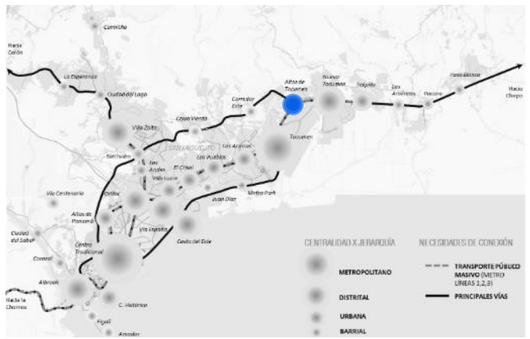
FUNCIÓN: Generar una oferta de empleo complementaria a las actividades que se desarrollan en la centralidad de Tocumen. Aumentar la disponibilidad de equipamientos deportivos y zonas verdes calificadas para este sector del Distrito de Panamá.

RECOMENDACIONES: Fomentar proyectos que aumenten la oferta laboral y deportiva. Optimización de los espacios púbicos que incentiven la movilidad peatonal e impulsar el desarrollo urbano orientado al transporte entorno a las estaciones de la futura línea 2 de Metro.

ALTOS DE TOCUMEN

GENERALIDADES

Muy próximo al Aeropuerto Internacional de Tocumen, en plena intersección entre la Carretera Panamericana y el Corredor Norte (accesibilidad a todo tipo de transporte público), se ubica esta centralidad con usos industriales, logísticos y comerciales; dónde se encuentran además los Hospitales 24 de Dicembre y Tzanetatos. Colindante a la centralidad se ubica el Club privado el cual conforma las únicas zonas verdes y de recreación al aire libre.



DIAGNÓSTICO

- **Ubicación:** ZH7 (Corregimientos Las Mañanitas y Tocumen)
- **Usos de suelo:** Comercial / Logístico-Industrial / Equipamientos.
- **Equipamientos y Servicios:** Se ubican los Hospitales 24 de Dicembre y Tzanetatos.
- **Áreas Verdes y Recreación al aire libre:** Se perciben algunas áreas verdes que coinciden con los suelos vacantes (no aprovechadas) y; además, se encuentra el Club XYZ.
- **Transporte y conectividad:** Carretera Panamericana y Corredor Norte / Rutas de MetroBus, MiBus y transporte tradicional / Línea 2 de Metro (una vez esté culminada) / Proximidad con el Aeropuerto Internacional de Tocumen.
- **Suelo Vacante:** 39 has.

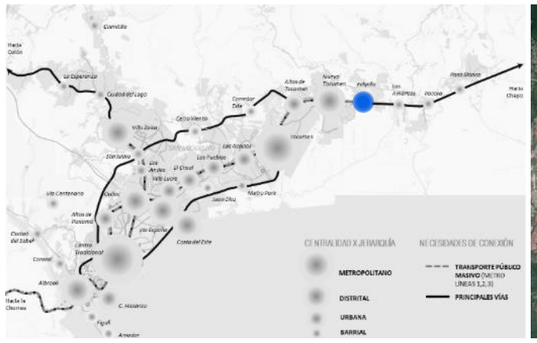
FUNCIONES*:* Dar soporte al "Plan Maestro Parque Logístico 4.0 Tocumen", generando mayor oferta de empleo en la zona. También se puede complementar la disponibilidad de áreas verdes y recreación al aire libre.

RECOMENDACIONES: Fomentar proyectos que aumenten la oferta laboral y optimización de los espacios entre los grandes centros comerciales de la zona, mediante creación de áreas verdes y esparcimiento, que incentiven la movilidad peatonal.

FELIPILLO

GENERALIDADES

Su posición en el extremo Este de la ciudad, lo convierte en la puerta de acceso de la población de Chepo y la región oriental del país. Al tener un desarrollo incipiente, es una zona de oportunidades. Se encuentra rodeado de zonas habitacionales como Palo Alto, Felipillo y Nuevo Tocumen, por lo que la presión habitacional hacia la aparición de usos de suelo con actividad económica hace necesario su impulso.



DIAGNÓSTICO

- **Ubicación:** Dentro de la ZH8, en el corregimiento 24 de Diciembre.
- **Usos de suelo:** Desarrollo de Usos Mixtos, Equipamientos, Desarrollos Multifamiliares y Áreas Verdes Cualificadas.
- **Equipamientos y Servicios**: Patios y talleres de la línea del metro 2.
- **Áreas Verdes:** Existen de carácter natural pero no como zonas cualificadas.
- **Transporte y conectividad:** Carretera Panamericana y estación del metro Felipillo.
- **Suelo Vacante:** En la actualidad, casi la totalidad de la centralidad está en suelo no edificado.

FUNCIÓN: No hay una especialización predominante, por lo que se considera un espacio de oportunidad.

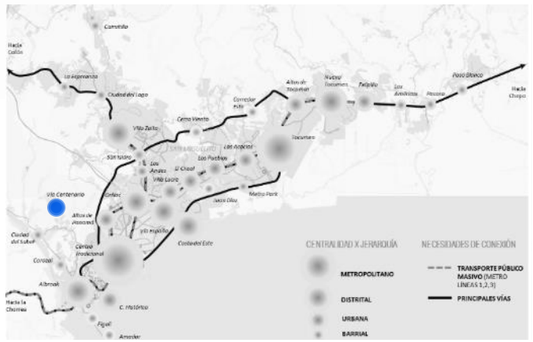
RECOMENDACIONES: Aumentar la infraestructura vial en el sentido Norte – Sur. Respetar las áreas verdes naturales protegidas y considerar el proyecto de nuevo parque urbano para la zona de 24 de Diciembre, de tipo multiuso, con equipamientos, infraestructuras, áreas culturales e, inclusive, espacios comerciales.

CENTRALIDAD BARRIALES

VIA CENTENARIO

GENERALIDADES

En esta centralidad se encuentra la Ciudad Salud, antes Ciudad Hospitalaria de Panamá, que es un proyecto de la Caja del Seguro Social que ha sido reactivado y se prevé sea un polo sanitario con tecnología de punta en Centroamérica. Asimismo, al interior de la centralidad se encuentra una zona industrial, y el mercado de productos hortofrutícolas Merca Panamá, que cuenta con un espacio para el procesamiento y embalaje de productos perecederos (cadena de frío). Esta centralidad cuenta con poca accesibilidad, con respecto al resto de la ciudad, ya que sólo se conecta a la ciudad mediante la Vía Centenario, aunque existe una carretera incompleta al sur del polígono; la centralidad colinda al norte con el Parque Nacional Camino de Cruces, lo que restringe aún más su accesibilidad.



DIAGNÓSTICO

- **Ubicación:** ZH6 (Corregimiento Ancón)
- **Usos de suelo:** Equipamientos, Industrial, Comercial y servicios.
- **Equipamientos y Servicios**: El área industrial Vía Centenario, las instalaciones de la futura Ciudad Salud y Merca Panamá (con cadena de frío).
- **Áreas Verdes:** no cuenta con áreas verdes.
- **Transporte y conectividad:** la Vía Centenario; la estación “Cadena de Frío” de MiBus.
- **Suelo Vacante:** no se identifica suelo vacante.

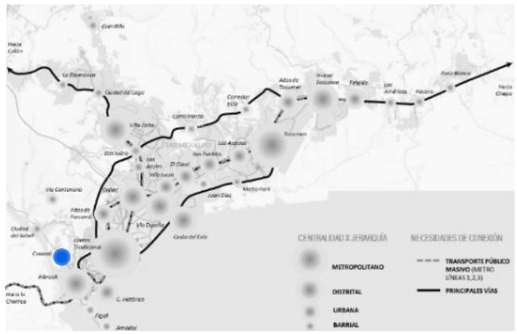
FUNCIÓN: La función principal de esta centralidad es proveer servicios de salud especializados a la Ciudad de Panamá. También destaca la función que tiene Merca Panamá como centro regional de procesamiento y distribución de productos agrícolas perecederos.

RECOMENDACIONES: Se recomienda que finalice la construcción de Ciudad Salud, pues este equipamiento brindará servicios sanitarios especializados a la ciudad, además de proveer empleos. También se recomienda la finalización de la carretera que está al sur del polígono para mejorar la accesibilidad de la centralidad.

CIUDAD DEL SABER

GENERALIDADES

La posición estratégica de esta centralidad con referencia a las esclusas y los recursos escénicos del medio natural son una ventaja para el fomento al turismo, el ocio y la recreación. Al ser un paso para el Parque Nacional Soberanía y el Lago de Miraflores, esta centralidad debería incorporar al medio natural como elemento para su desarrollo económico.



DIAGNÓSTICO

Ubicación: ZH6 (Corregimiento Ancón)

- **Usos de suelo:** Equipamientos, Áreas Verdes, parques, Plazas, Turismo.
- **Equipamientos y Servicios**: Florida State University, Secretaría Nacional de Ciencia y Tecnología, Health Store, Trainmar Panamá, Metropolitan School of Panamá.
- **Áreas Verdes:** El Gran Parque, Área Deportiva de Ciudad del Saber
- **Transporte y conectividad:** Línea férrea que une el aeropuerto Marcos Gelabert con las esclusas de Miraflores del Canal de Panamá, la avenida Omar Torrijos Herrera
- **Suelo Vacante:** No se identifican suelos vacantes

FUNCIÓN: Turismo y recreación

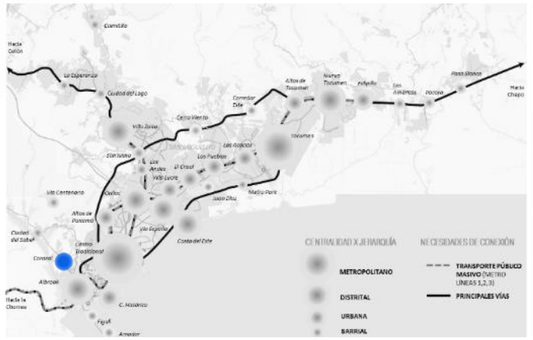
RECOMENDACIONES: Como parte del programa de Reforestación de la zona especial de uso controlado de la Cuenca del Canal, se debe apoyar la restauración de la cobertura vegetal y la conectividad ecológica, lo que llevará a un incremento por los ingresos económicos por aprovechamiento forestal, que al mismo tiempo repercutirá positivamente en la zona turística en torno al canal de Panamá, en las esclusas de Miraflores.

Se recomienda llevar a cabo las proyecciones de demanda, diseño conceptual de la terminal en dos fases, así como las evaluaciones de impacto ambiental. Parte del suelo disponible se prevé para integración de **infraestructura deportiva** de los XXIV Juegos Deportivos Centroamericanos y del Caribe - Panamá 2022 (JDCC22). Se recomienda mantener esta iniciativa con el objeto de incentivar el deporte hacia esta zona de la ciudad que carece de grandes equipamientos deportivos y de alto rendimiento.

COROZAL

GENERALIDADES

Es una centralidad adyacente al Canal de Panamá, se encuentra al sur de las esclusas de Miraflores. Cuenta con buena accesibilidad, pues limita al este con la Av. Omar Torrijos Herrera, que es una vialidad paralela al canal y que permite conectividad directa con las vías más importantes del oeste de la ciudad; asimismo, es atravesada de sur a norte por el Ferrocarril de Panamá: dentro del polígono se encuentra la estación de pasajeros de Corozal. Por otro lado, se prevé en el futuro la construcción de un puerto de contenedores al interior del polígono, el Puerto de Corozal. De manera general, la vocación de esta centralidad está definida por la existencia de equipamientos e infraestructura logística, asociados al ferrocarril y a la Autoridad del Canal de Panamá.



DIAGNÓSTICO

- **Ubicación:** ZH6 (Corregimiento Ancón)
- **Usos de suelo:** Predomina el uso de suelo de Equipamientos, pero también hay uso Comercial y de servicios
- **Equipamientos y Servicios**: La Estación de Pasajeros de Corozal, Edificios de la Autoridad del Canal de Panamá, la Estación de bomberos de Corozal, la zona logística de Corozal y el Centro Comercial Cárdenas.
- **Áreas Verdes:** Existe el Parque y Mirador de Diablo, pero esta zona será ocupada por el Puerto de Corozal en el futuro.
- **Transporte y conectividad:** La Av. Omar Torrijos Herrera, el Ferrocarril de Panamá (con una estación de pasajeros); rutas de MiBus, y el futuro Puerto de Corozal
- **Suelo Vacante:** Existe un área grande de suelo sin ocupar. Parte de este suelo será utilizado para la construcción del Puerto de Corozal.

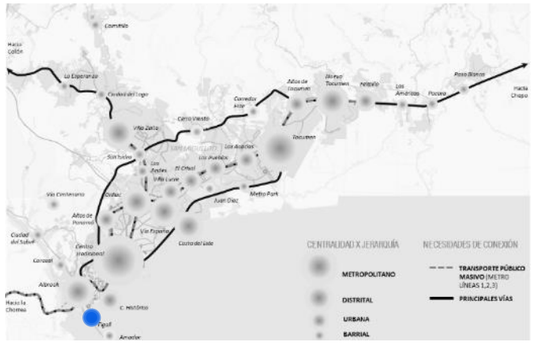
FUNCIÓN: La función de está centralidad es desarrollar las labores logísticas y de transporte del Ferrocarril de Panamá, y complementar las actividades del Puerto de Balboa.

RECOMENDACIONES: Completar el proyecto del Puerto de Corozal (construcción del anexo). El desarrollo del puerto de contenedores es parte de la estrategia de diversificación de negocios del Canal de Panamá con el fin de mantener su competitividad y aumentar sus aportes al país, que reforzará la vocación logística y de transporte de la centralidad, y generará empleo en la zona.

FIGALI

GENERALIDADES

Similar a Amador Causeway, es una centralidad comercial y recreacional; donde la dotación de equipamientos aumenta (alojando al Antiguo y Nuevo Centro de Convenciones Amador) y hay presencia zonas residenciales (mayoritariamente segundas residencias); además de marinas, hoteles y otros atractivos turísticos como el Biomuseo. Conectada únicamente por la Avenida Amador, cuenta con todos los servicios de transporte terrestre superficial y servicio de ferrys.



DIAGNÓSTICO

- **Ubicación:** ZH6 (Corregimiento Ancón)
- **Usos de suelo:** Residencial / Equipamiento.
- **Equipamientos y Servicios:** Se ubica el actual Centro de Convenciones Amador (y la construcción del nuevo), el Biomuseo, la Terminal de Ferry Las Perlas y XYZ.
- **Áreas Verdes y Recreación al aire libre:** Cuenta con el Jardín Botánico del Biomuseo, y el Centro Deportivo Amador; pero la mayoría de las zonas verdes coinciden con los suelos vacantes y no son aprovechadas actualmente.
- **Transporte y conectividad:** Carretera Avenida Amador / Rutas de MetroBus, MiBus y transporte tradicional / Servicio de Ferrys.
- **Suelo Vacante:** Muy Alta disponibilidad de terrenos aprovechables para el desarrollo.

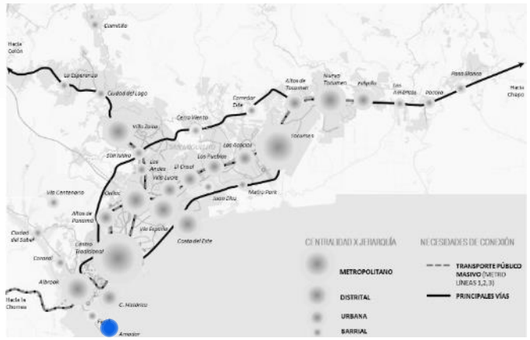
FUNCIONES: Potenciar los equipamientos culturales y optimizar sus atractivos turísticos.

RECOMENDACIONES: El igual que Amador Causeway, se debe formalizar el Parque lineal costero y corredor ecoturístico; así como presentarse (de forma opcional) como zona para desarrollar un pequeño centro de salud enfocado a posibles emergencias relacionadas con las actividades de la península (Centralidades Amador Causeway y Figali).

AMADOR CAUSEWAY

GENERALIDADES

Centralidad netamente comercial y recreacional; dotada de marinas, hoteles, centros comerciales y atractivos turísticos como el Instituto Smithsoniano de Investigación Tropical y la Unidad de Almacenamiento de Artillería “Battery Newton”. Conectada únicamente por la Avenida Amador, cuenta con todos los servicios de transporte terrestre superficial y está prevista la Terminal de Cruceros de Amador.



DIAGNÓSTICO

- **Ubicación:** ZH6 (Corregimiento Ancón)
- **Usos de suelo:** Comercial.
- **Equipamientos y Servicios: Se** ubica el Instituto Smithsoniano de Investigación Tropical.
- Áreas Verdes y Recreación al aire libre: Isla Flamingo, Isla Perico y Punta Culebra. Todas las vialidades cuentan con paseos marítimos y ciclovias.
- **Transporte y conectividad:** Avenida Amador / Rutas de MetroBus, MiBus y transporte tradicional / Servicio de Ferrys.
- **Suelo Vacante:** Baja disponibilidad de terrenos aprovechables para el desarrollo.

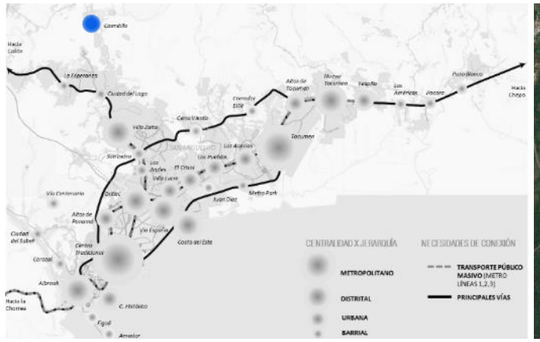
FUNCIÓN: Mantener su identidad comercial y recreacional

RECOMENDACIONES*:* Materializar la Terminal de Cruceros de Amador, así como el Parque lineal costero y corredor ecoturístico. Dada su lejanía con el centro metropolitano, se podría desarrollar un pequeño centro de salud enfocado a posibles emergencias relacionadas con las actividades turísticas de la zona.

CAIMITILLO

GENERALIDADES

Se trata de una de las centralidades más alejadas del Centro Tradicional a los límites con el Parque Nacional Chagres y cercana al Aeropuerto de Calzada Larga, así como la cementera del mismo nombre. El material para la construcción que se fábrica en la zona es una necesidad para la generación de insumos para el crecimiento urbano, particularmente en la zona norte de la ciudad que se encuentra en expansión. Hoy en día, la accesibilidad a este centro es limitada y de reducidas dimensiones.



DIAGNÓSTICO

- **Ubicación:** ZH11 (Corregimiento Caimitillo)
- **Usos de suelo:** Industrial y Equipamiento
- **Equipamientos y Servicios**: Aeropuerto Calzada Larga
- **Áreas Verdes:** No hay áreas verdes
- **Transporte y conectividad:** Aeropuerto Calzada Larga, carece de vías de comunicación amplias y variadas, tampoco hay un sistema de transporte público que lo sirva. Al tratarse de una centralidad barrial, los desplazamientos hacia ella no deben ser muy largos, por lo que básicamente sirve a la localidad Caimitillo.
- **Suelo Vacante:** no se identifica suelo vacante para desarrollo. La mayor parte del suelo es de uso agrícola y forestal

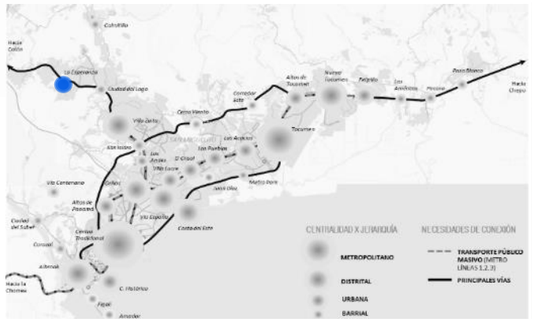
FUNCIÓN: Industrial

RECOMENDACIONES: En el caso de Caimitillo se ha identificado un déficit importante de equipamientos y la necesidad de una atención especial, en tanto en cuanto se trata de la puerta de entrada a uno de los más importantes espacios protegidos del distrito, como es el Parque Nacional Chagres. Se sugiere el desarrollo del centro de recepción de visitantes de Caimitillo, que ampliará la red de centros culturales y mejorara la competitividad y diversificación económica de la zona, que es predominantemente industrial por la cementera. Adicional, se recomienda la ampliación y modernización de la vía actual a Caimitillo para su mejor accesibilidad.

LA ESPERANZA

GENERALIDADES

Esta Centralidad se encuentra al norte de la ciudad, sobre la Carretera Transístmica. Es de carácter principalmente comercial, pues a lo largo de la carretera se ubican diversas tiendas y servicios; se encuentra rodeada en su totalidad por zonas residenciales. Aunque está ubicada en un área remota de la ciudad, está bien comunicada con el resto de la metrópolis, pues la Carretera Transístmica brida conectividad con las vías más importantes de la Ciudad de Panamá. No cuenta con equipamientos de salud ni educación.



DIAGNÓSTICO

- **Ubicación:** ZH5 (Corregimiento Las Cumbres) y ZH9 (Corregimiento Alcalde Díaz)
- **Usos de suelo:** Comercial y servicios, áreas verdes cualificadas.
- **Equipamientos y Servicios**: Tres estaciones de MiBus; diversas tiendas y restaurantes a lo largo de la carretera.
- **Áreas Verdes: Cuenta** con un área verde cualificada de 23.56 ha.
- **Transporte y conectividad:** Carretera Transístmica; rutas de MiBus.
- **Suelo Vacante: No** se identifica suelo vacante para desarrollo. La mayor parte del suelo es de uso agrícola.

FUNCIÓN: Crear un polo de comercios y servicios que abastezca y provea de empleo a la población circundante.

RECOMENDACIONES: Fomentar el desarrollo de proyectos, asociados a la actividad comercial, que aumenten la oferta laboral a lo largo de la carretera. Adecuar los espacios verdes cualificados para fomentar la recreación y el esparcimiento de los habitantes de la zona. Por la lejanía del centro de la ciudad, se recomienda, adicional, establecer oferta deportiva y cultural que fortalezca el tejido social.

CIUDAD DEL LAGO

GENERALIDADES

La industria de la construcción de la empresa Panablock, se convierte en el estructurador del territorio, ya que la actividad económica de esta centralidad se desarrolla en torno a esta unidad económica, y se ve complementada por servicios al público y comercio al menudeo para los trabajadores y habitantes de la zona de La Cabima.

DIAGNÓSTICO

- **Ubicación:** ZH9 (Corregimiento Alcalde Díaz)
- **Usos de suelo:** Industrial, equipamientos
- **Equipamientos y Servicios**: Super 99, Plaza Comercial La Cabima
- **Áreas Verdes:** No cuenta con espacios verdes
- **Transporte y conectividad:** Carretera Transístmica
- **Suelo Vacante:** No se identifica suelo vacante para desarrollo. La mayor parte del suelo es de uso agrícola

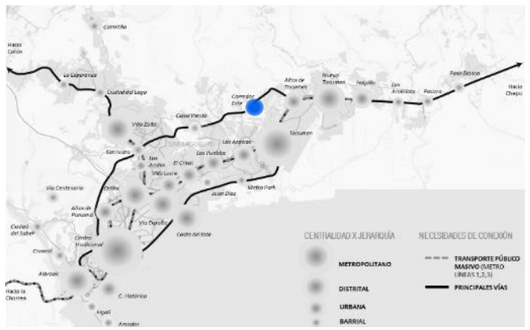
FUNCIÓN: Industrial

RECOMENDACIONES: Construcción de nuevas vías principales y secundarias con concepto de calles completas, para mejorar la movilidad en la ciudad. La falta de una vialidad reticular con conectividad adecuada contribuye fuertemente a la congestión vehicular, contaminación y el deterioro de la calidad de vida de los usuarios. Además, la red vial carece de instalaciones adecuadas para facilidades de transporte alterno como carriles exclusivos de buses, aceras que permitan el uso de transporte no motorizado (peatones, bicicletas). Además, se deben incorporan estos programas al sistema de movilidad de la centralidad de ciudad del Lago.

CENTRALIDAD CORREDOR ESTE

GENERALIDADES

Ubicada sobre el Corredor Norte en una zona con déficits de oferta educativa, centros de salud y recreacional; actualmente conformada por terrenos aprovechables con usos de suelo para equipamientos y áreas verdes.



DIAGNÓSTICO

- **Ubicación:** ZH5 (Corregimiento El Pedregal)
- **Usos de suelo:** Equipamiento / Áreas Verdes.
- **Equipamientos y Servicios:** Se ubica cercanamente la Subestación Eléctrica Panamá II.
- **Áreas Verdes y Recreación al aire libre:** Coincidentes con los suelos vacantes, por lo cual actualmente no son aprovechadas.
- **Transporte y conectividad:** Corredor Norte y Calle Rana de Oro / Rutas de MetroBus, MiBus y transporte tradicional.

- **Suelo Vacante:** No se identifica suelo vacante para desarrollo. La mayor parte del suelo es de uso agrícola.

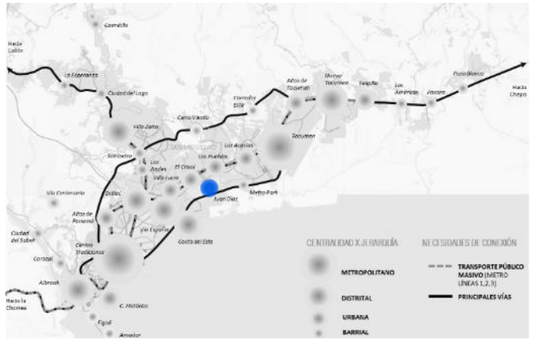
FUNCIONES: Dada su ubicación en el Corredor Norte y los usos de suelo que posee, esta centralidad se presenta como una excelente opción para nuevos equipamientos educativos, de salud y recreacionales para toda la ZH5 y la región Este de la ZH9, las cuales son deficitarias de este tipo de servicios.

RECOMENDACIONES: Implementar nuevas estaciones de transporte público que complementen la demanda y mejorar las condiciones de movilidad peatonal y no motorizada, ligada a espacios comerciales y usos mixtos. Se recomienda, adicional, establecer oferta deportiva y cultural que fortalezca el tejido social.

JUAN DÍAZ

GENERALIDADES

Centralidad con funciones recreacionales y de negocios. Posee el Complejo Deportivo Irving Saladino (el más grande del distrito) y una de las nuevas zonas corporativas en desarrollo. Se encuentra confinada entre la Av. José Agustín Arango y el Corredor Sur, lo cual le presta una excelente conectividad con el resto del distrito debido a los múltiples servicios de transporte público que actúan en la zona.



DIAGNÓSTICO

- **Ubicación:** ZH4 (Corregimiento Juan Díaz)
- **Usos de suelo:** Equipamiento / Comercial.
- **Equipamientos y Servicios:** Se ubican el Hipódromo Presidente Remón y el Complejo Deportivo Irving Saladino.
- **Áreas Verdes y Recreación al aire libre:** Cuenta con múltiples zonas dentro del Complejo Deportivo, así como terrenos vacantes colindantes al hipódromo.
- **Transporte y conectividad:** Av. José Agustín Arango y Corredor Sur (unidas por la Calle 125 Este) / Rutas de MetroBus, MiBus y transporte tradicional.
- **Suelo Vacante:** 12.1 has

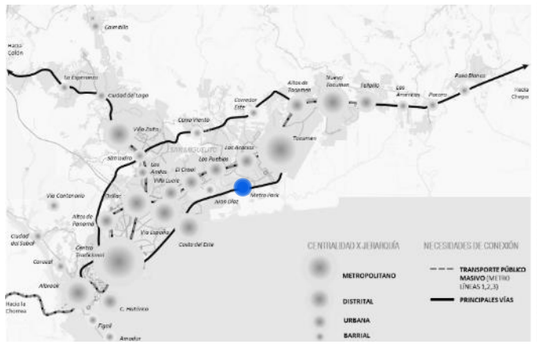
FUNCIONES: Generar un pequeño polo comercial y de negocios que alivie la carga del Centro Tradicional y conforme otra fuente de empleos corporativos, la cual podrá estar asociada (más no restrictiva) a las empresas que tengan actividades logísticas e industriales en el Parque Logístico 4.0 Tocumen. También se podrá crear un área verde calificada cerca del hipódromo.

RECOMENDACIONES*:* Formalizar un corredor que comunique el sector de negocios con las áreas verdes del hipódromo; mejorar las condiciones de movilidad peatonal e impulsar el usos del transporte público masivo a través de la accesibilidad a las estaciones de metro.

CENTRALIDAD METRO PARK

GENERALIDADES

Nueva centralidad de usos comerciales y equipamiento comenzando su desarrollo, con la mayoría de sus terrenos aún sin edificar, tiene contacto directo con el Corredor Sur y todos los sistemas de transporte público que por él circulan; la planeación a futuro indica que tendrá tres estaciones de la Línea 4 de Metro una vez se haya construido.



DIAGNÓSTICO

- **Ubicación:** ZH4 (Corregimiento Juan Díaz) y ZH5 (Corregimiento Don Bosco).
- Usos de suelo: Equipamiento / Comercial.
- **Equipamientos y Servicios:** Se ubica el Instituto Profesional y Técnico Juan Díaz (educación básica, media y superior).
- **Áreas Verdes y Recreación al aire libre:** Coincidentes con los suelos vacantes, por lo cual actualmente no son aprovechadas.
- **Transporte y conectividad:** Corredor Sur / Rutas de MetroBus, MiBus y transporte tradicional.
- **Suelo Vacante:** 98 has

FUNCIONES: Pensada como complemento a la centralidad Juan Díaz, mantendría las funciones de polo de negocios y actividad comercial; podría ser sede de un nuevo centro de salud que cubra las necesidades futuras de los desarrollos ubicados fuera del área natural protegida en la costa.

RECOMENDACIONES: Impulsar la línea 4 de Metro, la cual prevé tres estaciones internas a la centralidad. Se recomienda generar estaciones que además de dar servicios de transporte, también generen oferta otros servicios complementarios y usos mixtos.

LAS AMÉRICAS

GENERALIDADES

Centralidad logística e industrial que complementa las funciones del Aeropuerto Internacional de Tocumen y el “Plan Maestro Parque Logístico 4.0 Tocumen”. Actualmente cuenta con proyectos de parques industriales, zonas

libres y un centro multimodal; su conectividad se basa en la Carretera Panamericana y los sistemas de transporte público que por ella circulan.

DIAGNÓSTICO

- **Ubicación:** ZH10 (Corregimiento Pacora)
- **Usos de suelo:** Logístico-Industrial / Áreas verdes.
- **Equipamientos y Servicios:** No se identifican dentro del polígono.
- Áreas Verdes y Recreación al aire libre: Coincidente con los suelos vacantes, por lo cual actualmente no son aprovechadas.
- **Transporte y conectividad:** Carretera Panamericana / Rutas de MetroBus, MiBus y transporte tradicional / Proximidad con el Aeropuerto Internacional de Tocumen
- **Suelo Vacante:** No se identifica suelo vacante para desarrollo. La mayor parte del suelo es de uso agrícola

FUNCIONES: Dar soporte al "Plan Maestro Parque Logístico 4.0 Tocumen", generando mayor oferta de empleo en la zona. También se puede complementar la disponibilidad de áreas verdes y recreación al aire libre.

RECOMENDACIONES: Culminación de proyectos "Parque Industrial Las Américas", "Panapark Free Zone", "Parque Logístico Plaza Mar" y "Centro Multimodal Jiang". Desde el punto de vista ecológico, se considera relevante la creación del "Parque Distrital Este" y el "Corredor ecológico del Río Cabra", los cuales tienen un carácter de conservación ecológica y eliminan el déficit de áreas verdes en la región este del Distrito de Panamá.

CENTRALIDAD PACORA

GENERALIDADES

Este centro, buscará complementar las actividades de la Centralidad Las Américas; dicho enfoque ya se encuentra contemplado en los usos de suelo, así como en la planeación del Complejo Industrial Pacora y el Parque Industrial Dolphin. Actualmente con accesibilidad de transporte púbico y una planeación de acceso y acercamiento futuro, con la Línea 2 de Metro.

DIAGNÓSTICO

- **Ubicación:** ZH10 (Corregimiento Pacora)
- **Usos de suelo:** Logístico-Industrial / Equipamientos / Comercial
- **Equipamientos y Servicios:** Se ubica la Planta Potabilizadora de Pacora.
- **Áreas Verdes y Recreación al aire libre:** Coincidente con los suelos vacantes, por lo cual actualmente no son aprovechadas.
- **Transporte y conectividad:** Carretera Panamericana / Rutas de MetroBus, MiBus y transporte tradicional / Proximidad con el Aeropuerto Internacional de Tocumen.
- **Suelo Vacante**: 5.2 has

FUNCIONES: Generar empleo mediante la implementación de industrias y campos logísticos.

RECOMENDACIONES*:* Además de llevar a cabo los proyectos del Complejo Industrial Pacora y el Parque Industrial Dolphin. Se recalca la accesibilidad a la línea 2 de Metro a Trávez de transporte público.

CENTRALIDAD PASO BANCO

GENERALIDADES

La actividad económica de granjas e invernaderos, con el fin de elaboración de alimentos en la agroindustria, es una de las opciones de esta centralidad, ligada a la localidad del mismo nombre, y que aprovecha la carretera Panamericana para vincular a la capital del país con la zona oriental.

DIAGNÓSTICO

- **Ubicación:** ZH10 (Corregimiento Las Garzas)
- **Usos de suelo:** Industrial, equipamientos
- **Equipamientos y Servicios**: Gasolinera Kateman, Iglesia Evangelista de Paso Blanco
- **Áreas Verdes:** áreas naturales sin cualificación
- **Transporte y conectividad:** Carretera Panamericana
- **Suelo Vacante**: No se identifica suelo vacante para desarrollo. La mayor parte del suelo es de uso agrícola.

FUNCIÓN: Agroindustria, logística y turismo.

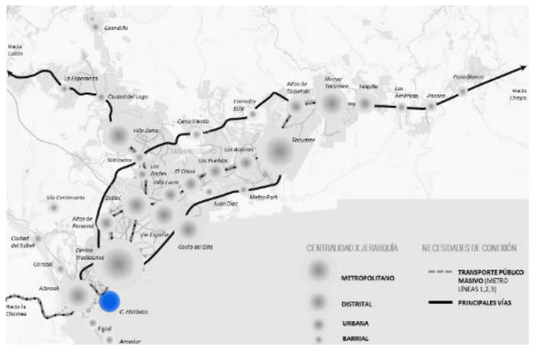
RECOMENDACIONES: El Plan Maestro del distrito agrotecnológico contempla al corregimiento de Las Garzas, esta centralidad sería sede de un distrito agropecuario de alto valor, compuesto por invernaderos hortofrutícolas y flores, hidropónicos y un área ganadera. Adicionalmente se propone la creación de un parque agroindustrial en donde se transformen estas materias primas, adyacente a ellos un tecnopolo, un área logística y, finalmente un espacio turístico con centro gastronómico. Esto incluiría espacio para algunos hostales y área comercial orientada al turismo.

CENTRO HISTÓRICO

CENTRALIDAD CENTRO HISTÓRICO

GENERALIDADES

Esta centralidad está conformada por el Casco Antiguo, que es el sitio a donde fue trasladada la Ciudad de Panamá en 1673, después de que la antigua ciudad, hoy un centro arqueológico, fuera saqueada y destruida por piratas. El Casco Antiguo fue declarado en 1997 como Patrimonio de la Humanidad de la Unesco y al interior existen edificios de arquitectura colonial y museos, así como servicios y comercios para acoger turistas; es uno de los sitios con mayor atractivo turístico de la ciudad.



DIAGNÓSTICO

- **Ubicación:** ZH01 (Corregimiento de San Felipe)
- **Usos de suelo:** Centro Histórico
- **Equipamientos y Servicios**: Múltiples locales de comercios y servicios para turistas; el Museo del Canal de Panamá; la Catedral de la Ciudad de Panamá; el Palacio de las Garzas; la sede del Ministerio de Relaciones Exteriores; el Museo Nacional
- **Áreas Verdes:** En el Casco Antiguo existen dos plazas importantes: la Plaza de la Independencia y la Plaza Tomás Herrera.
- **Transporte y conectividad:** El Casco Antiguo está conectado con el resto de la ciudad por dos avenidas importantes: La Cinta Costera y Av. Balboa; cuenta con rutas de MiBus.
- **Suelo Vacante:** No posee suelo vacante.

FUNCIÓN: La función de está centralidad está orientada a la actividad turística.

RECOMENDACIONES: Se recomienda la creación de rutas turísticas peatonales en donde se señalice la importancia histórica y cultural de los atractivos turísticos al interior del Casco Antiguo. Asimismo, se recomienda que se rehabiliten los edificios históricos que se encuentran en mal estado.

6.4.1.3 Recomendaciones de proyectos y programas

A partir de los resultados obtenidos y la alineación con el Programa de Inversiones para Consolidar el Modelo Territorial, se elabora un cruce de aquellas actuaciones que son coincidentes con las áreas delimitadas para cada centralidad. Con esta información se puede generar un mapeo de los programas y proyectos a partir de los ejes y líneas estratégicas presentadas en el Plan Estratégico Distrital y el Modelo Territorial Consensado.

Los programas y proyectos presentados a continuación para la consolidación y fortalecimiento de los centros en el sistema de centralidades se presentan de dos bloques.

- **Total de proyectos alineados al Sistema de Centralidades:** Todos los proyectos que se desprenden del PED y el MTC que son coincidentes con las centralidades, que al mediano y largo plazo consolidarán los centros en el modelo futuro.
- **Proyectos prioritarios para el fortalecimiento de centralidades:** Todos los proyectos que por sus características estratégicas, escala e impacto en el territorio se consideran como prioritarios en el corto y mediano plazo, y serán de vital importancia para el fortalecimiento del sistema de centralidades

TOTAL DE PROYECTOS ALINEADOS AL SISTEMA DE CENTRALIDADES

EJE AMB. SOSTENIBILIDAD, RESILIENCIA Y ADAPTACIÓN AL CAMBIO CLIMÁTICO[1]

L AMB A. CONSERVACIÓN DE ÁREAS NATURALES PROTEGIDAS DE GESTIÓN NACIONAL. GRUPO 1 SEA

PR AMB A-02: Programa de Elaboración de Planes de Manejo, Planes de Uso Público y Programas de Monitoreo de las áreas naturales protegidas de gestión nacional del SINAP: Caimitillo Parque Nacional Chagres y Parque Nacional Camino de Cruces.

[1] Codificación. L: Línea Estratégica, PR: Proyecto, AMB: Ambiental

- Centralidad Barrial: Caimitillo y Ciudad de la Salud

L AMB C PROTECCIÓN DE CUENCAS HIDROGRAFICAS: ECOLOGIA, SALUD Y COBERTURA FORESTAL DE LOS RÍOS

PR AMB C-01: Programa de recuperación hidrológica-forestal de los ríos principales en la zona urbana consolidada: Curundú, Matasnillo, Río Abajo, y Matías Hernandez

- Centralidad Metropolitana: Centro Tradicional
- Centralidad Distrital: Orillac, Vía España y Costa Este

PR AMB C-02: Programa Integral para el manejo de las cuencas hidrográficas de carácter urbano-rural: Juan Díaz, Tocumen, Cabra y Pacora

- Centralidad Metropolitana: Tocumen
- Centralidad Distrital: Nuevo Tocumen y Felipillo
- Centralidad Barrial: Juan Díaz, Las Américas, Pacora y Paso Blanco

L AMB D DECLARACIÓN Y CONSERVACIÓN DE ÁREAS PROTEGIDAS A NIVEL DISTRITAL. GRUPO 3 SEA

PR AMB D-01: Programa de declaración y conservación de áreas protegidas de gestión local

AMB D-01-02 Proyecto de delimitación y regulación del Anillo Verde en la Zona Norte

- Centralidad Barrial: Caimitillo y La Esperanza

EJE ESTRATÉGICO ECONÓMICO. COMPETITIVIDAD Y DIVERSIFICACIÓN ECONÓMICA[2]

L ECO A DESARROLLO DE LA PLATAFORMA LOGÍSTICA DEL DISTRITO DE PANAMÁ

PR ECO A-01: Programa de desarrollo logístico e industrial a nivel distrital

ECO A-01-01 Plan para el desarrollo Parque Logístico 4.0 Tocumen

- Centralidad Metropolitana: Tocumen

L ECO B DIVERSIFICACIÓN DE LA ECONOMÍA EN EL ÁMBITO RURAL

PR ECO B-01: Programa de desarrollo agropecuario en el distrito

ECO B-01-01 Plan de desarrollo del Distrito Agrotecnológico

- Centralidad Barrial: Pacora y Paso Blanco

L ECO C DESARROLLO TURÍSTICO

PR ECO C-01: Programa ecoturístico

ECO C-01-01 Proyecto para la recuperación de la eco-ruta "Camino de Cruces"

- Centralidad Barrial: Ciudad del Saber

EJE ESTRATÉGICO MOVILIDAD. MOVILIDAD INCLUYENTE Y EFICIENTE[3]

L MOV C MOVILIDAD MOTORIZADA (VEHÍCULO PARTICULAR)

PR MOV C-01: Programa de Conectividad de las Vialidades principales del distrito

MOV C-01-01 Plan para el diseño, construcción y mantenimiento de nuevas vialidades primarias y secundarias para la ampliación de la conectividad y el acceso de los corredores del distrito

- Centralidad Metropolitana: Centro Tradicional y Tocumen
- Centralidad Distrital: Costa del Este y Nuevo Tocumen
- Centralidad Urbana: Altos de Tocumen y Altos de Panamá
- Centralidad Barrial: Corredor Este, Juan Díaz y Metro Park

EJE ESTRATÉGICO URBANO. DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE E INCLUSIVO[4]

L URB A REGENERACIÓN URBANA

PR URB A-01: Programa Integral de Regeneración de Áreas Industriales y Logísticas Intraurbanas en Declive: Orillac, Locería, y Los Ángeles

URB A-01-01 Plan Parcial de regeneración urbana y densificación del área industrial de Orillac

URB A-01-02 Plan Parcial de regeneración urbana y densificación del área industrial de Locería

URB A-01-03 Plan Parcial de regeneración urbana y densificación del área industrial de Los Ángeles

- Centralidad Distrital: Albrook, Villa Zaíta y Nuevo Tocumen

PR URB A-02: Programa de Regeneración y Redensificación urbana de barrios en la zona de amortiguamiento del Centro Histórico: Santa Ana, El Chorrillo y Curundú.

URB A-02-01 Plan estratégico de regeneración y redensificación urbana del barrio de Santa Ana

URB A-02-02 Plan estratégico de regeneración y redensificación urbana del barrio de El Chorrillo

URB A-02-03 Plan estratégico de regeneración y redensificación urbana del barrio de Curundú

- Centralidad Metropolitana: Centro Tradicional

L URB B DESARROLLO ORIENTADO AL TRANSPORTE

[2] Codificación. L: Línea Estratégica, PR: Proyecto, ECO: Económico
[3] Codificación. L: Línea Estratégica, PR: Proyecto, MOV: Movilidad
[4] Codificación. L: Línea Estratégica, PR: Proyecto, URB: Urbano

PR URB B-01: Programa de Desarrollo Orientado al Transporte (DOT) en torno a los Centros Intermodales de Transporte y entradas a la ciudad

URB B-01-01 Plan Parcial de ordenación y redensificación en torno al Centro Intermodal de Transporte Metro Villa Zaita: extensión norte-línea 1 metro.

URB B-01-02 Plan Parcial de ordenación y redensificación en torno al Centro Intermodal de Transporte Metro Albrook

URB B-01-03 Plan Parcial de ordenación y redensificación en torno al Centro Intermodal de Transporte Metro Nuevo Tocumen

- Centralidad Distrital: Albrook, Villa Zaíta y Nuevo Tocumen

PR URB B-02: Programa de Desarrollo Orientado al Transporte (DOT) en torno a las estaciones de metro de la línea 2

URB B-02-01 Plan Parcial de ordenación y redensificación en torno a la estación de metro de Cincuentenario

URB B-02-02 Plan Parcial de ordenación y redensificación en torno a la estación de metro Universidad Tecnológica

URB B-02-03 Plan Parcial de ordenación y redensificación en torno a la estación de metro Villa Lucre

URB B-02-04 Plan Parcial de ordenación y redensificación en torno a la estación de metro El Crisol

URB B-02-05 Plan Parcial de ordenación y redensificación en torno a la estación de metro Los Pueblos

URB B-02-06 Plan Parcial de ordenación y redensificación en torno a la estación de metro as Acacias

URB B-02-07 Plan Parcial de ordenación y redensificación en torno a la estación de metro Altos de Tocumen

URB B-02-08 Plan Parcial de ordenación y redensificación en torno a la estación de metro Felipillo

- **Centralidad Urbana:** Altos de Panamá, Villa Lucre, El Crisol, Los Pueblos, Las Acacias, Altos de Tocumen y Felipillo

L URB C MEJORAMIENTO INTEGRAL DE BARRIOS

PR URB C-01: Programa de mejoramiento integral de barrios

URB C-01-01 Plan estratégico de mejoramiento integral del barrio de Curundú

URB C-01-02 Plan estratégico de mejoramiento integral del barrio de Kuna-Nega

URB C-01-03 Plan estratégico de mejoramiento integral del barrio de Valle de San Francisco

URB C-01-04 Plan estratégico de mejoramiento integral del barrio de Las Garzas

- Centralidad Metropolitana: Centro Tradicional
- Centralidad Barrial: Pacora

L URB D DESARROLLO DE SMART CITIES

PR URB D-01: Programa Smart City de distrito de Panamá

URB D-01-01 Distrito inteligente Calidonia

URB D-01-02 Centro cívico de ciencia tecnología e innovación

- Centralidad Metropolitana: Centro Tradicional

L URB E DESARROLLO DE CENTRALIDADES Y DOTACIÓN DE SERVICIOS EQUITATIVOS E INCLUYENTES

PR URB E-01: Programa de desarrollo de centralidades: Metropolitanas, Distritales y Urbanas

URB E-01-01 Plan parcial de desarrollo urbano del centro metropolitano de Tocumen: futuro HUB de trasporte de pasajeros y carga aérea del AIT en Tocumen.

URB E-01-02 Plan parcial de desarrollo urbano del centro distrital de Villa Zaita

URB E-01-03 Plan parcial de desarrollo urbano del centro distrital de Nueva España

URB E-01-04 Plan parcial de desarrollo urbano del centro distrital de Costa Este

URB E-01-05 Plan parcial de desarrollo del centro urbano de Altos de Panamá

URB E-01-06 Plan parcial de desarrollo del centro urbano de Villa Lucre

URB E-01-07 Plan parcial de desarrollo del centro urbano El Crisol

URB E-01-08 Plan parcial de desarrollo del centro urbano Los Pueblos

URB E-01-09 Plan parcial de desarrollo del centro urbano Las Acacias

URB E-01-10 Plan parcial de desarrollo del centro urbano Altos de Tocumen

- Centralidad Metropolitana: Tocumen
- Centralidad Distritales: Villa Zaita, Costa Este y Nuevo Tocumen
- Centralidad Urbana: Altos de Panamá, Villa Lucre, El Crisol, Los Pueblos, Las Acacias, Altos de Tocumen

PR URB E-02: Programa de fortalecimiento y creación de Centros de Barrio

URB E-02-01 Plan parcial de desarrollo urbano del centro de barrio Caimitillo

URB E-02-02 Plan parcial de desarrollo urbano del centro de barrio La Esperanza

URB E-02-03 Plan parcial de desarrollo urbano del centro de barrio Ciudad del Lago

URB E-02-04 Plan parcial de desarrollo urbano del centro de barrio Juan Díaz

URB E-02-05 Plan parcial de desarrollo urbano del centro de barrio Corredor Este

URB E-02-06 Plan parcial de desarrollo urbano del centro de barrio Metro Park

URB E-02-07 Plan parcial de desarrollo urbano del centro de barrio Las Américas

URB E-02-08 Plan parcial de desarrollo urbano del centro de barrio Pacora

URB E-02-09 Plan parcial de desarrollo urbano del centro de barrio Paso Blanco

- Centralidad Barrial: Caimitillo, La Esperanza, Ciudad del Lago, Juan Díaz, Corredor Este, Metro Park, Las Américas, Pacora y Paso Blanco

L URB F IMPULSO A LA VIVIENDA ASEQUIBLE

PR URB F-01: Programa de vivienda asequible

- Centralidad Distrital: Nuevo Tocumen, Costa del Este, Vía España y Orillac
- Centralidad Urbana: Villa Lucre, las Acacias y Altos de Panamá

L URB G EXPANSIÓN PLANIFICADA

PR URB G-01: Programa de Expansión Planificada:

URB G-01-01 Plan Parcial de Extensión Urbana del Sector 2I-R-02

URB G-01-02 Plan Parcial de Extensión Urbana del Sector 2I-R-30

- Centralidad Barrial: Costa Este

URB G-01-03 Plan Parcial de Extensión Urbana del Sector 2E-P-01

URB G-01-06 Plan Parcial de Extensión Urbana del Sector 2E-NP-04

- Centralidad Metropolitana: Tocumen

URB G-01-05 Plan Parcial de Extensión Urbana del Sector 2EOT-SUR-01

- Centralidad Distrital: Nuevo Tocumen

EJE ESTRATÉGICO EQUIPAMIENTOS. CALIDAD DE VIDA: SISTEMA DE ESPACIOS ABIERTOS Y EQUIPAMIENTOS[5]

L EQP A DISEÑO E IMPLEMENTACION DE LA RED DE AREAS VERDES Y ESPACIOS PÚBLICOS

PR EQP A-01: Programa de desarrollo de espacios públicos del SEA circundantes a estaciones de METRO

EQP A-01-01 Proyecto de parque fluvial y corredor verde urbano del río intraurbano Curundú

EQP A-01-02 Proyecto de parque fluvial y corredor verde urbano del río intraurbano Río Matasnillo

EQP A-01-03 Proyecto de parque fluvial y corredor verde urbano del río intraurbano Río Abajo-Andador Logístico

EQP A-01-04 Proyecto de parque fluvial y corredor verde urbano del río intraurbano Río Matías Hernández

EQP A-01-05 Proyecto de parque fluvial y corredor verde urbano del río intraurbano Juan Diaz

- Centralidad Metropolitana: Centro Tradicional
- Centralidad Distrital: Orillac, Vía España y Costa del Este
- Centralidad Urbana: Altos de Panamá, Villa Lucre, Los Pueblos y Las Acacias
- Centralidad Barrial: Juan Díaz y Metro Park

PROYECTOS PRIORITARIOS PARA EL FORTALECIMIENTO DE LAS CENTRALIDADES

Los siguientes proyectos son algunas de las **actuaciones identificadas como prioritarias en el POT y desarrolladas a nivel de prefactibilidad.** Los proyectos son coincidentes y se alinean al Sistema Futuro de Centralidades además de ser clave para la consolidación y fortalecimiento de las centralidades.

CENTRALIDAD METROPOLITANA

- **CENTRO TRADICIONAL**

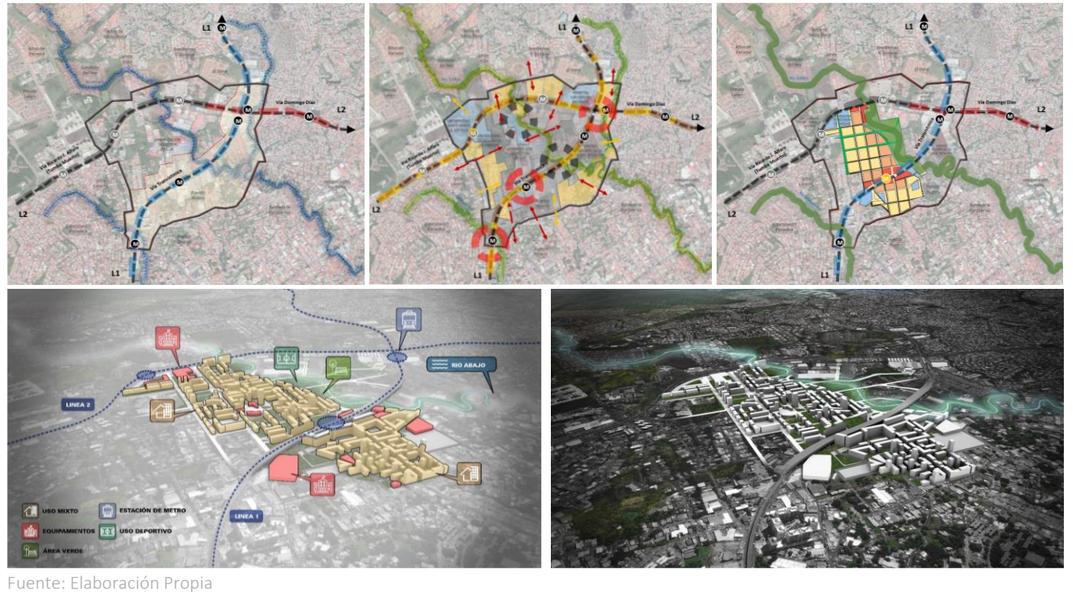
Figura 2. URB D-01-01 Distrito inteligente de Calidonia

Fuente: Elaboración Propia

CENTRALIDAD DISTRITAL

- **ORILLAC**

Figura 3. URB A-01-01 Plan Parcial de regeneración urbana y densificación del área industrial de Orillac

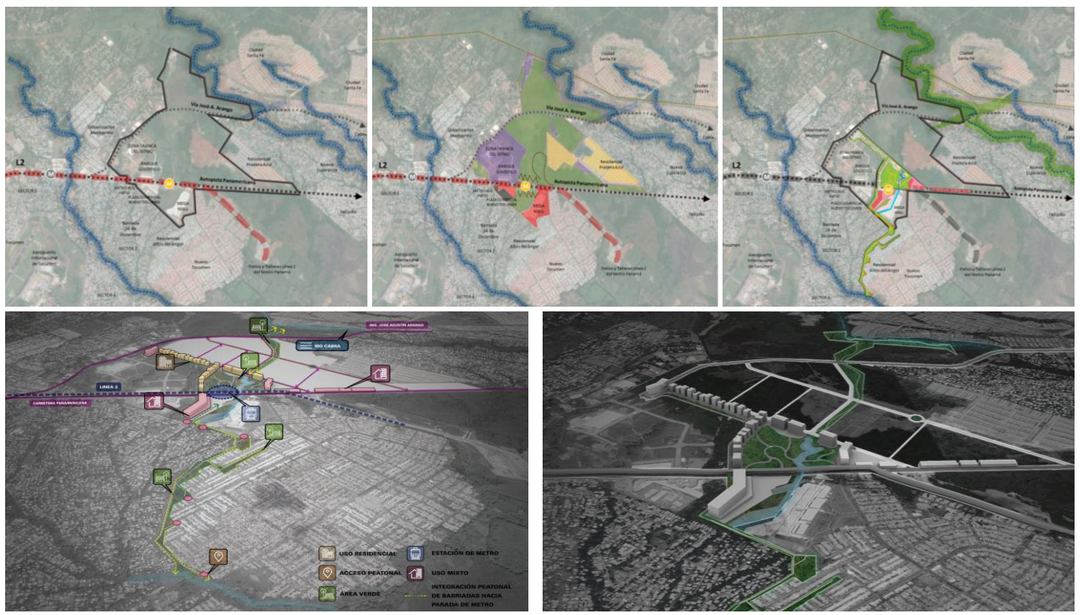


Fuente: Elaboración Propia

[5] Codificación. L: Línea Estratégica, PR: Proyecto, EQP: Equipamiento

- **NUEVO TOCUMEN**

Figura 4. URB B-01-03 Plan Parcial de ordenación y redensificación en torno al Centro Intermodal de Transporte de la estación de Metro Nuevo Tocumen

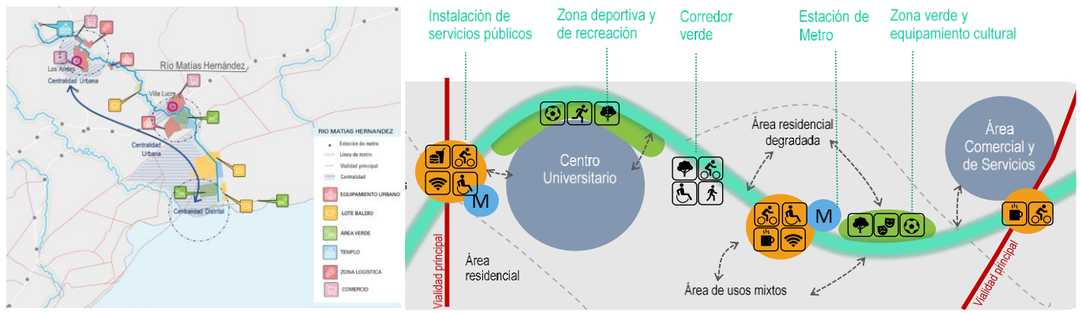


Fuente: Elaboración Propia

CENTRALIDAD URBANA

- **VILLA LUCRE**

Figura 5. EQP A-01-04 Proyecto de parque fluvial y corredor verde urbano del río intraurbano Río Matías Hernández

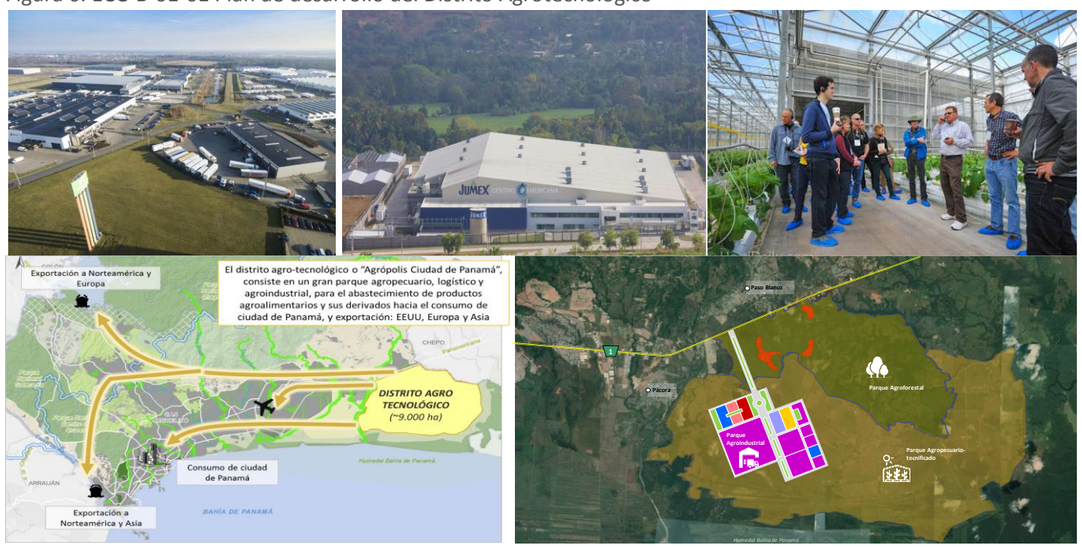


Fuente: Elaboración Propia

CENTRALIDAD DE BARRIO

- **PACORA Y PASO BLANCO**

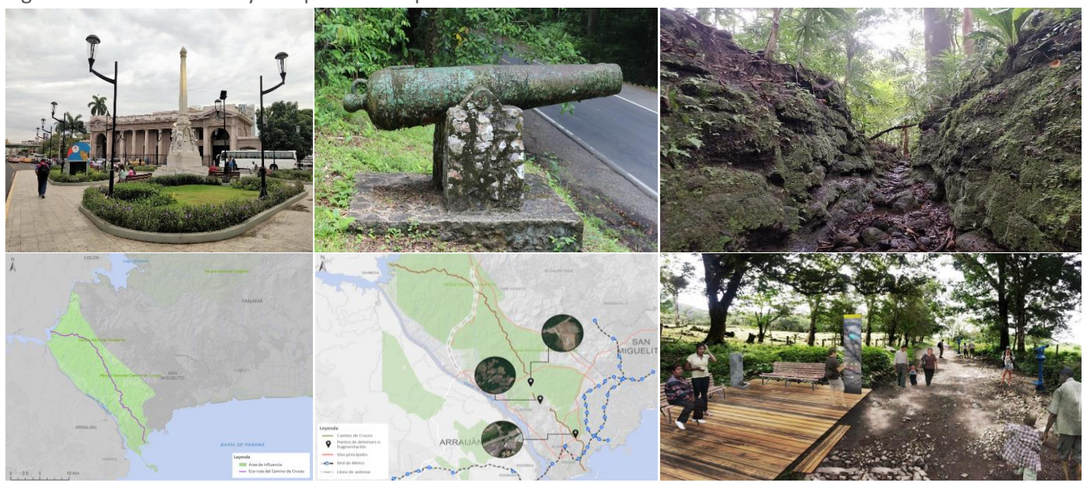
Figura 6. ECO B-01-01 Plan de desarrollo del Distrito Agrotecnológico



Fuente: Elaboración Propia

- **VÍA CENTENARIO, CIUDAD DEL SABER, COROZAL**

Figura 7. ECO C-01-01 Proyecto para la recuperación de la eco-ruta "Camino de Cruces"



Fuente: Elaboración Propia

CENTRALIDADES EN SUS CUATRO JERARQUÍAS

- CENTRALIDAD METROPOLITANA: CENTRO TRADICIONAL Y TOCUMEN
- CENTRALIDAD DISTRITAL: COSTA DEL ESTE Y NUEVO TOCUMEN
- CENTRALIDAD URBANA: ALTOS DE TOCUMEN Y ALTOS DE PANAMÁ
- CENTRALIDAD BARRIAL: CORREDOR ESTE, JUAN DÍAZ Y METRO PARK

Figura 8. MOV C-01-01 Plan para el diseño, construcción y mantenimiento de nuevas vialidades primarias y secundarias para la ampliación de la conectividad y el acceso de los corredores del distrito

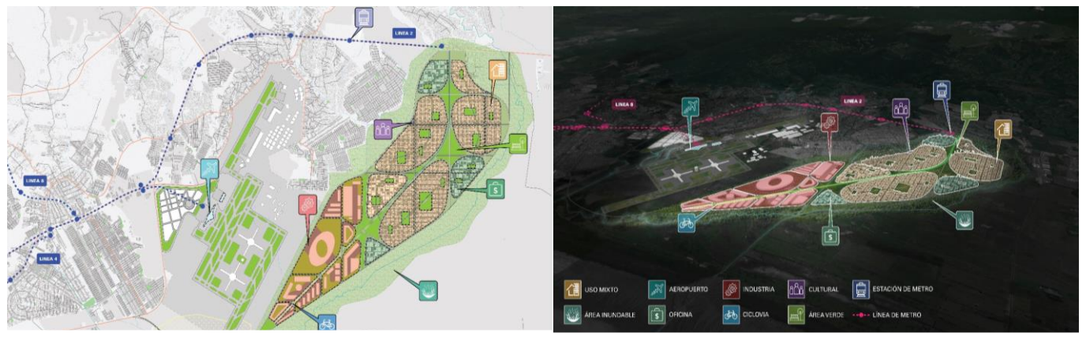
Fuente: Elaboración Propia

Los siguientes proyectos, si bien, no se desarrollan a nivel de prefactibilidad en el POT, se consideran clave para la consolidación y fortalecimiento de las centralidades en el mediano plazo.

CENTRALIDADES METROPOLITANA

- TOCUMEN

Figura 9. URB E-01-01 Plan parcial de desarrollo urbano del centro metropolitano de Tocumen: futuro HUB de trasporte de pasajeros y carga aérea del AIT en Tocumen

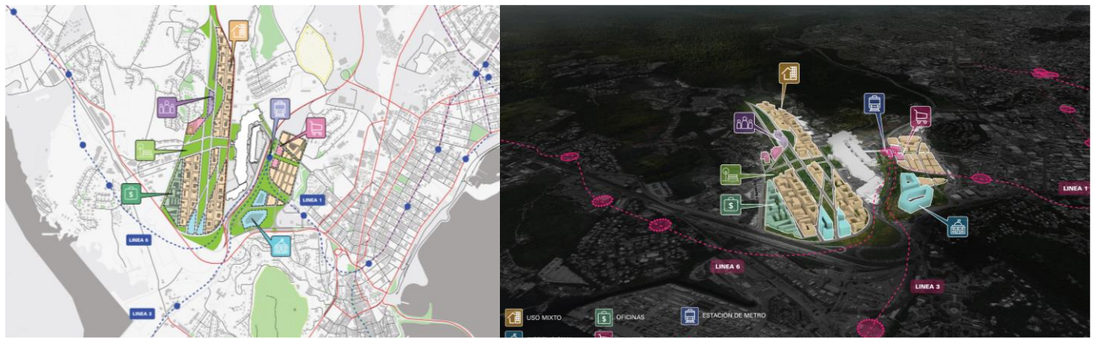


Fuente: Elaboración Propia

CENTRALIDADES DISTRITAL

- ALBROCK

Figura 10. URB B-01-02 Plan Parcial de ordenación y redensificación en torno al Centro Intermodal de Transporte Metro Albrook



Fuente: Elaboración Propia

CENTRALIDADES BARRIAL

- **VILLA LUCRE**

Figura 11. URB E-01-06 Plan Parcial de ordenación y redensificación en torno al Centro Intermodal de Transporte Metro Albrook

Fuente: Elaboración Propia

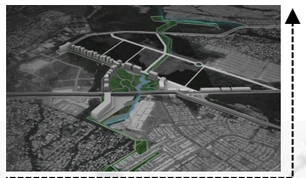
Finalmente, cabe mencionar que la integración de los programas y proyectos antes descritos, deberá atender a una estrategia clara, contundente y eficiente por parte de órdenes de gobierno, responsables de las acciones, obras y proyectos que permitan enfrentar los problemas de naturaleza Distrital, y que hoy en día atiende a un esquema territorialmente centralizado de políticas públicas sectorizadas y de corto plazo, en el que el crecimiento poblacional, una expansión territorial desarticulada y desprovista de una “visión en común” ha acrecentado los desequilibrios, afectando zonas aún más alejadas del centro de la ciudad.

En este orden, las funciones de las competencias Distritales deberán dirigir los esfuerzos a los diversos aspectos que determinen la planeación estratégica y los proyectos de alto impacto para la mejora en el nivel de consolidación de las centralidades, a través de la construcción de las diversas infraestructuras en comunicación, nodos de acceso, transporte, espacios públicos, equipamiento, redes de servicio de agua, saneamiento y residuos sólidos, entre otros.

Imagen 4. Proyectos prioritarios dentro del Sistema de centralidades

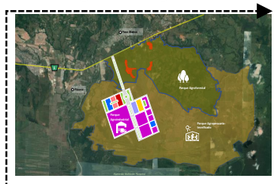
MOV C-01-01 Plan para el diseño, construcción y mantenimiento de nuevas vialidades primarias y secundarias

URB B-01-02 Plan Parcial de ordenación y redensificación en torno al Centro Intermodal de Transporte Metro Albrook



URB B-01-03 Plan Parcial de ordenación y redensificación en torno al Centro Intermodal de Transporte de la estación de Metro Nuevo Tocumen

ECO B-01-01 Plan de desarrollo del Distrito Agrotecnológico



URB A-01-01 Plan Parcial de regeneración urbana y densificación del área industrial de Orillac

ECO C-01-01 Proyecto para la recuperación de la eco-ruta "Camino de Cruces

URB D-01-01 Distrito inteligente de Calidonia

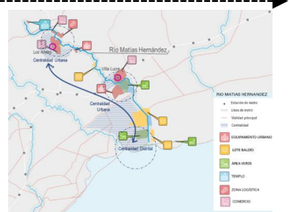
URB B-01-02 Plan Parcial de ordenación y redensificación en torno al Centro Intermodal de Transporte Metro Albrook

Caimitillo
Hacia Colón
La Esperanza
Ciudad del Lago
Villa Zaita
San Isidro
Los Andes
Cerro Viento
Corredor Este
Altos de Tocumen
Nuevo Tocumen
Felipillo
Las Américas
Pacora
Paso Blanco
Hacia Chepo
Tocumen
Las Acacias
Los Pueblos
El Crisol
Villa Lucre
Juan Díaz
Metro Park
Vía Centenario
Orillac
Altos de Panamá
Ciudad del Saber
Vía España
Costa del Este
Centro Tradicional
Corozal
Albrook
Hacia la Chorrea
C. Histórico
Figalí
Amador

URB E-01-01 Plan parcial de desarrollo urbano del centro metropolitano de Tocumen: futuro HUB de trasporte de pasajeros y carga aérea del AIT

MOV C-01-01 Plan para el diseño, construcción y mantenimiento de nuevas vialidades primarias y secundarias

EQP A-01-01 Proyecto de parque fluvial y corredor verde urbano del río intraurbano Matías Hernández



CENTRALIDAD X JERARQUÍA

METROPOLITANA
DISTRITAL
URBANA
BARRIAL

NECESIDADES DE CONEXIÓN

TRANSPORTE PÚBLICO MASIVO (METRO LÍNEAS 1,2,3)

PRINCIPALES VÍAS

CENTRALIDADES CON PROYECTO PRIORITARIO

Fuente: Elaboración propia

7 DIVISIÓN POR ZONAS HOMOGÉNEAS

En la **fase I del proyecto, Plan Estratégico Distrital (PED),** se realizó la delimitación de zonas homogéneas (validadas en el proceso participativo), con el fin de dividir el distrito en unidades de similares características que faciliten su estudio y análisis. En este capítulo se realiza una caracterización de la zonificación propuesta con relación a las zonas homogéneas.

Pero antes de entrar al detalle, se considera necesario una breve explicación de la metodología aplicada para la definición de estas zonas homogéneas, siendo **12 las Zonas Homogéneas definidas para el Distrito de Panamá.** El contenido completo viene detallado en el **Tomo 1** del **Plan Estratégico Distrital, Políticas Locales y Pacto Local Territorial,** correspondiente a la fase 1 del proyecto.

METODOLOGÍA PARA LA IDENTIFICACIÓN DE ZONAS HOMOGÉNEAS

Para el estudio y análisis del Distrito, se dividió físicamente el medio en unidades de similares características partiendo de la división política basada en corregimientos. Los 26 corregimientos que conforman el Distrito de Panamá no son iguales. Por una parte, cada uno tiene características que lo particularizan, y por otra, tienen características que comparten.

Para identificar adecuadamente las zonas que se consideraron homogéneas, primero se definieron qué cualidades poseen cada una de ellas y en base a qué parámetros proceder con el análisis. Asimismo, se definieron los criterios utilizados para la delimitación de zonas homogéneas fueron los siguientes:

- Criterio 1: Zonas de protección

Identificación de qué parte del distrito está protegida; como resultado se obtuvo que el área de protección supone el 50.13% del área total del Distrito.

- Criterio 2: Grado de construcción

Cálculo del porcentaje de suelo construido por corregimiento a partir de la delimitación de la huella urbana.

Considerando aquellos corregimientos con un porcentaje menor que 10% como de grado de construcción muy bajo, entre 10-30% grado de construcción bajo, entre 30-50% grado medio, 50-80% se consideró alto y por último, superior al 80% muy alto.

De esta primera aproximación se obtuvo que los corregimientos con un mayor grado de construcción son Pueblo Nuevo y El Chorrillo, mientras que Caimitillo y San Martín son los menos construidos.

- Criterio 3: Uso de la edificación. El uso predominante y la vocación

En un tercer nivel de análisis, se clasificaron los usos predominantes y vocaciones del medio que se consideró construido en el segundo nivel, es decir, aquellos cuyo porcentaje de construcción supera el 10%.

Para ello se agruparon los usos que define el INEC en tres grandes grupos, usos mixtos, residencial y otros. Incluyendo en la categoría de “otros” al uso industrial, comercial y servicios y grandes centros comerciales

Teniendo en cuenta que el uso urbano es usualmente predominantemente residencial, en caso de que otros usos aparecieran en un porcentaje mayor del 20%, indicaba un anormal peso de usos no residenciales que hicieron necesario introducir el concepto vocación como complemento a este análisis.

- Criterio 4: Nivel socioeconómico

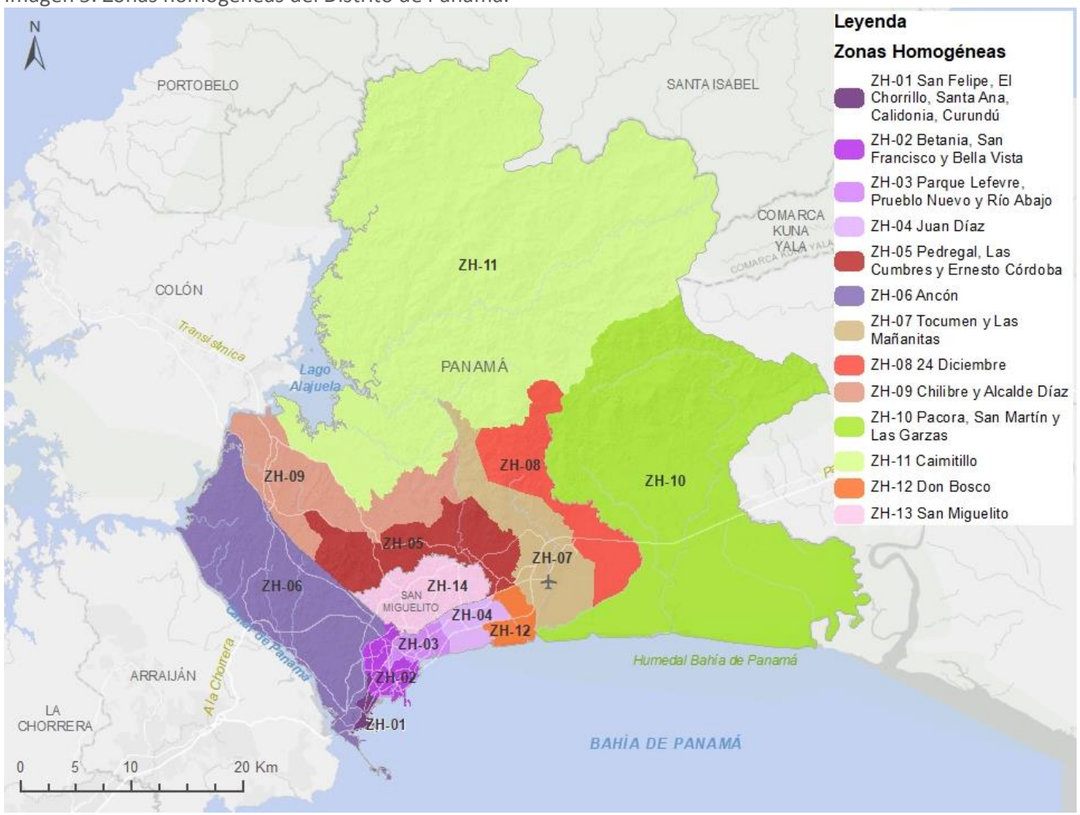
El cuarto nivel de análisis es el socioeconómico, de él depende que algunas características variaran entre los corregimientos con igual vocación.

El nivel económico medio de cada corregimiento se obtuvo del INEC 2010.

En la tabla de Grupos de ingresos de hogares en viviendas particulares, se consideraron los rangos de ingresos agrupados en: Nivel bajo, entre 400 y 1,000 $, nivel medio, entre 1,000 y 2,000$ y nivel alto, entre 2,000 y 5,000$.

Una vez analizado la totalidad del Distrito se procedió a agrupar corregimientos que comparten los mismos factores y separar aquellos que presentaban características de algún modo diferenciadoras o espaciales. Esta agrupación fue contrastada y validada en el proceso participativo.

Imagen 5. Zonas homogéneas del Distrito de Panamá.

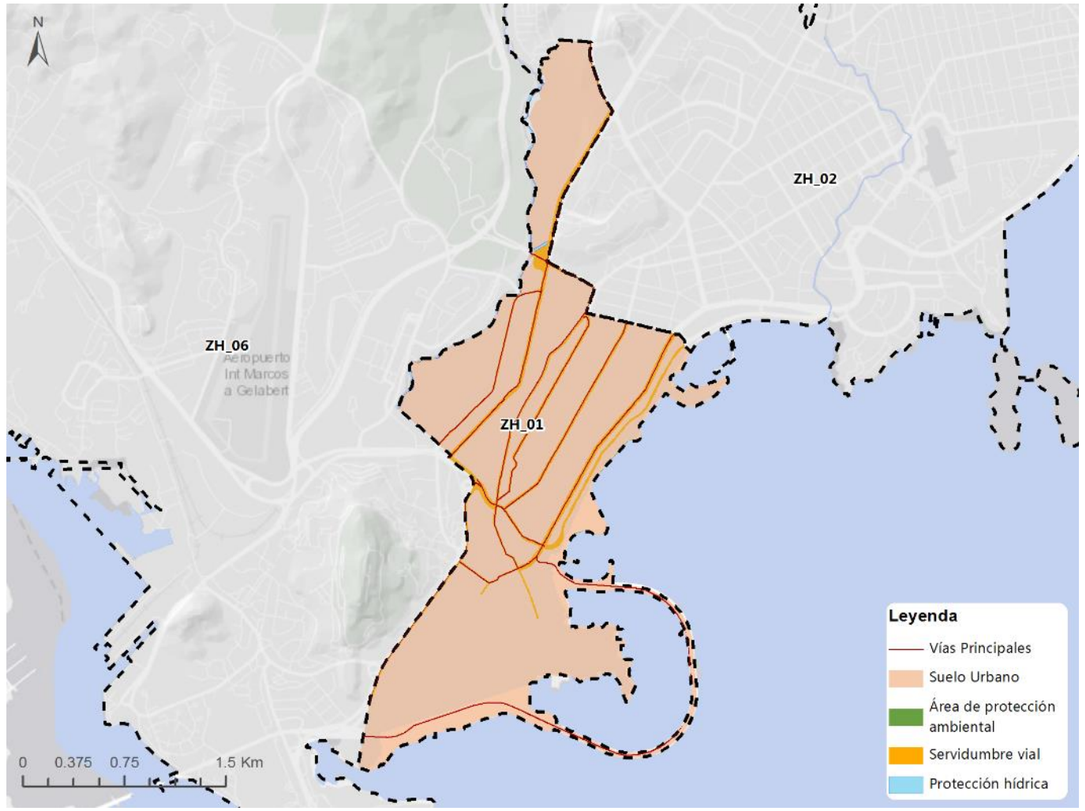


Fuente: Elaboración propia a partir de INEC 2010

7.1 ZH-01 San Felipe, El Chorrillo, Santa Ana, Calidonia, Curundú

La zona Homogénea 01 engloba 5 corregimientos (San Felipe, El Chorrillo, Santa Ana, Calidonia, Curundú). Cuenta con un área de 506.50 hectáreas; de las cuales, el 99.54 % se define como suelo urbano; y el restante 0.46 % se define como área de protección ambiental referido a protección hídrica. Cabe señalar que estos Corregimientos se encuentran completamente consolidados dentro de la Huella Urbana del Distrito.

Imagen 6. Zonificación primaria de la ZH-01 San Felipe, El Chorrillo, Santa Ana, Calidonia, Curundú

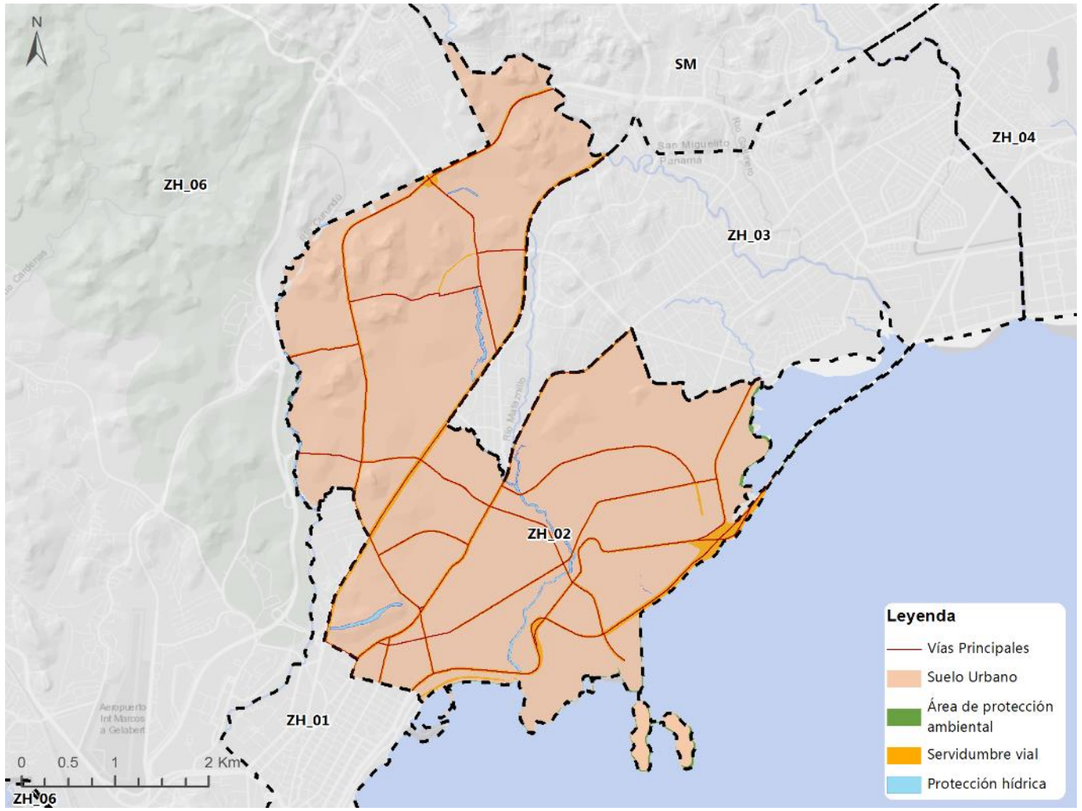


Fuente: Elaboración propia

7.2 ZH-02 Betania, San Francisco y Bella Vista

La Zona Homogénea 02 se integra por tres corregimientos (Betania, San Francisco y Bella Vista). Cubre una superficie de 1,968.33 hectáreas. Del área total, el 98.49 % se constituye por suelo urbano y el restante 1.51 % se clasifica como área de protección ambiental que se ve ligada a zonas de protección hídrica, mismas que pertenecen al Área Natural Protegida Parque Metropolitano del Sistema Nacional de Áreas Naturales Protegidas (SINAP).

Imagen 7. Zonificación primaria de la ZH-02 Betania, San Francisco y Bella Vista

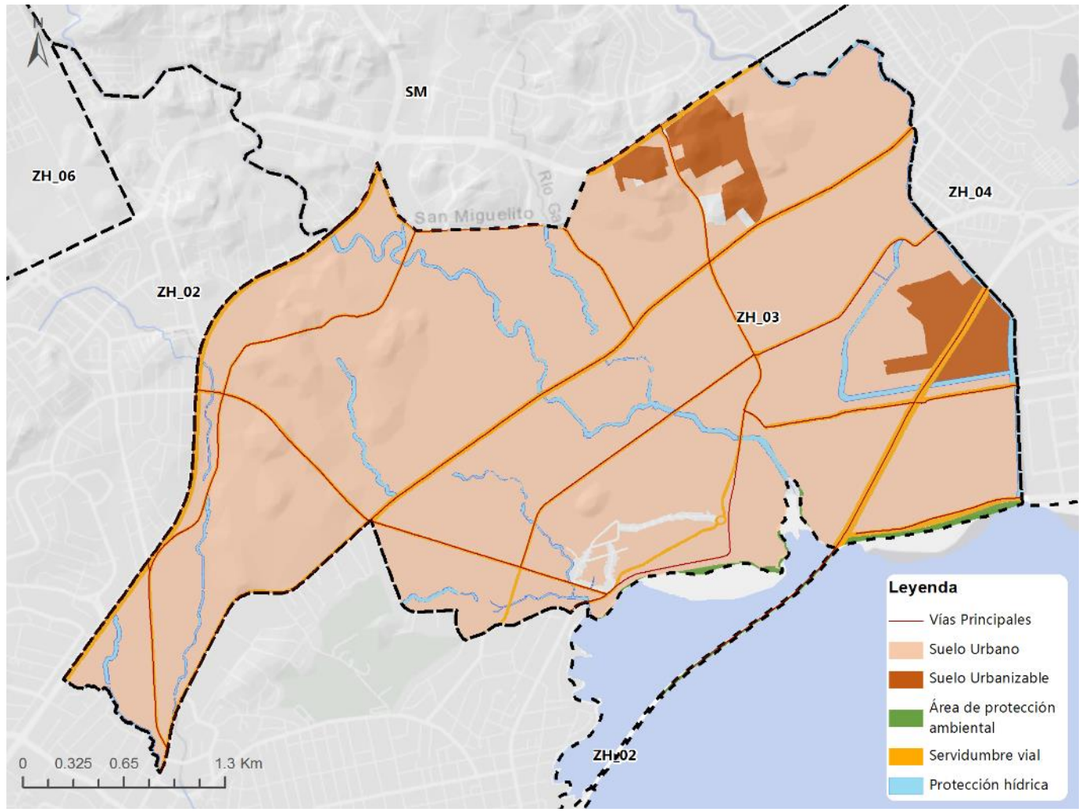


Fuente: Elaboración propia

7.3 ZH-03 Parque Lefevre, Pueblo Nuevo y Río Abajo

La Zona Homogénea 03 abarca una superficie de 1,392.81 hectáreas que cubre los corregimientos de Lefevre, Pueblo Nuevo y Río Abajo. De esta área, el 91.82 % es catalogado como suelo urbano; 4.65 % como suelo urbanizable y el restante 3.54 % como área de protección ambiental; este último se encuentra en relación a las zonas para la protección hídrica.

Imagen 8. Zonificación primaria de la ZH-03 Parque Lefevre, Pueblo Nuevo y Río Abajo



Fuente: Elaboración propia

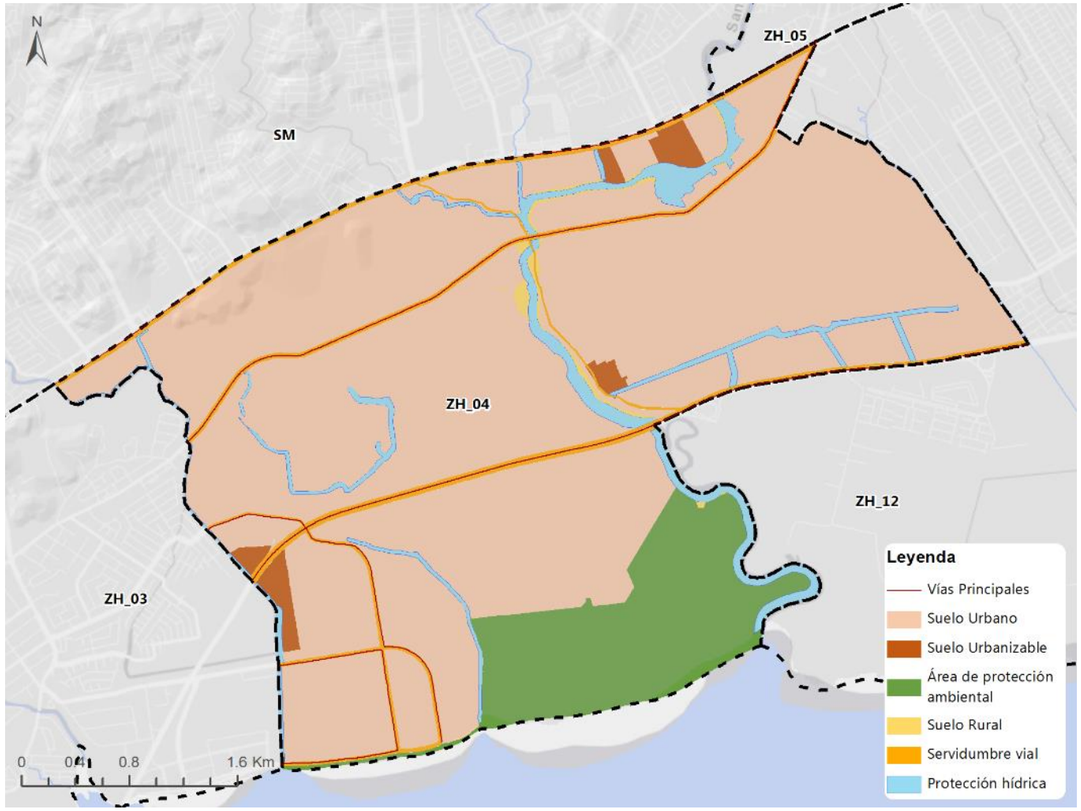
7.4 ZH-04 Juan Díaz

La Zona Homogénea 04 hace referencia al Corregimiento Juan Díaz, que cubre una superficie de 1,912.70 hectáreas; de las cuales, el 82.45 % es suelo urbano; el 15.16 % es definido como área de protección ambiental; el 1.59 % como suelo urbanizable y el restante 0.8 % se considera como suelo rural.

Dentro del área de protección ambiental de esta Zona Homogénea, se localiza una porción del Refugio de Vida Silvestre Bahía de Panamá (ANP del SINAP); dentro de la cual se encuentra la Planta de Tratamiento de Aguas Juan Díaz que es colindante al Río Juan Díaz y a la línea de costa; mientras que el club de golf “Santa María Golf & Contry Club” ya es considerado como suelo urbano.

El suelo rural se localiza en torno al río Juan Díaz. Mientras que el suelo urbanizable de esta zona homogénea se ve asentada hacia el Norte de la misma, colindante a la Avenida Domingo Díaz; y al Poniente seccionada por la Carretera Panamericana.

Imagen 9. Zonificación primaria de la ZH-04 Juan Díaz

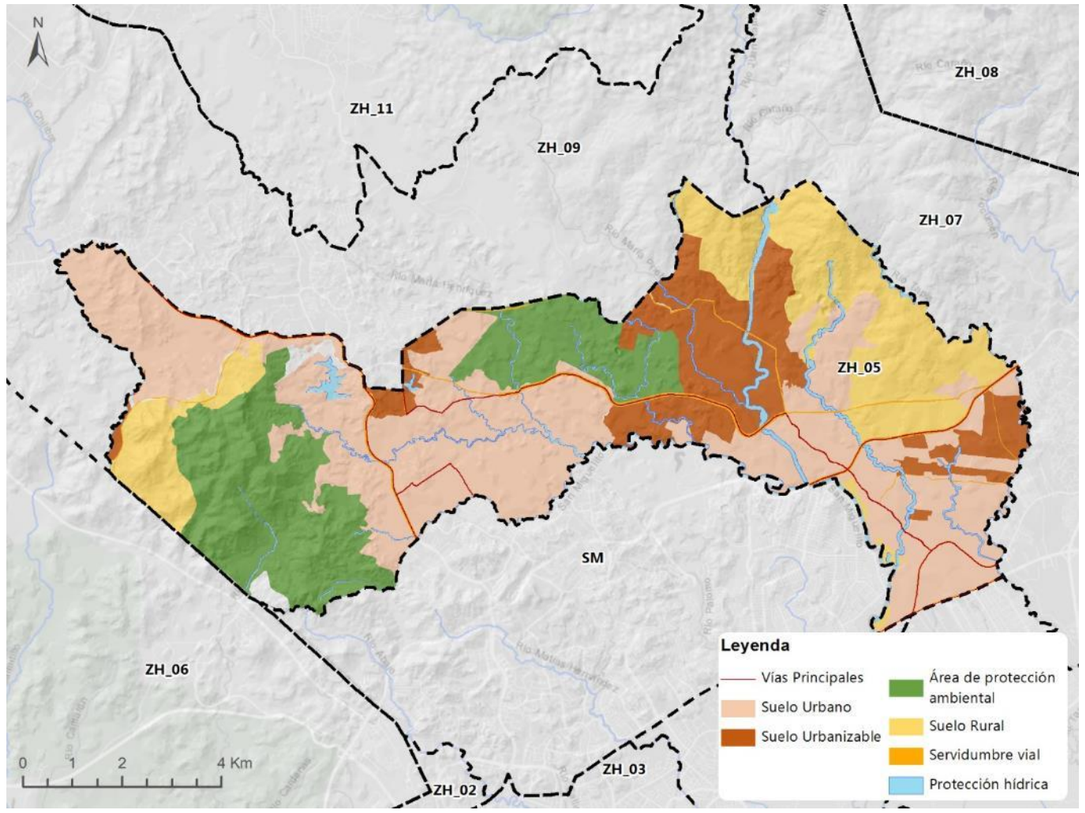


Fuente: Elaboración propia

7.5 ZH-05 Pedregal, Las Cumbres y Ernesto Córdoba

La Zona Homogénea 05 se integra por los Corregimientos Las Cumbres, Ernesto Córdoba Campos y Pedregal, cubre una superficie de 8,668.08 hectáreas, lo que representa el 4.23 % del área total del Distrito de Panamá. De esta área, el 43.77 % se encuentra catalogado como suelo urbano privilegiando el uso residencial. El 24.33 % se clasifica como área de protección ambiental, donde entra el Área Natural Protegida municipal "Conjunto Montañoso Cerro Peñón". El 17.67 % es catalogado como suelo rural que se posiciona como zonas de transición entre el suelo urbano y el de protección ambiental de esta y de otras Zonas Homogéneas; y el restante 14.23 % es catalogado como suelo urbanizable.

Imagen 10. Zonificación primaria de la ZH-05 Pedregal, Las Cumbres y Ernesto Córdoba



Fuente: Elaboración propia

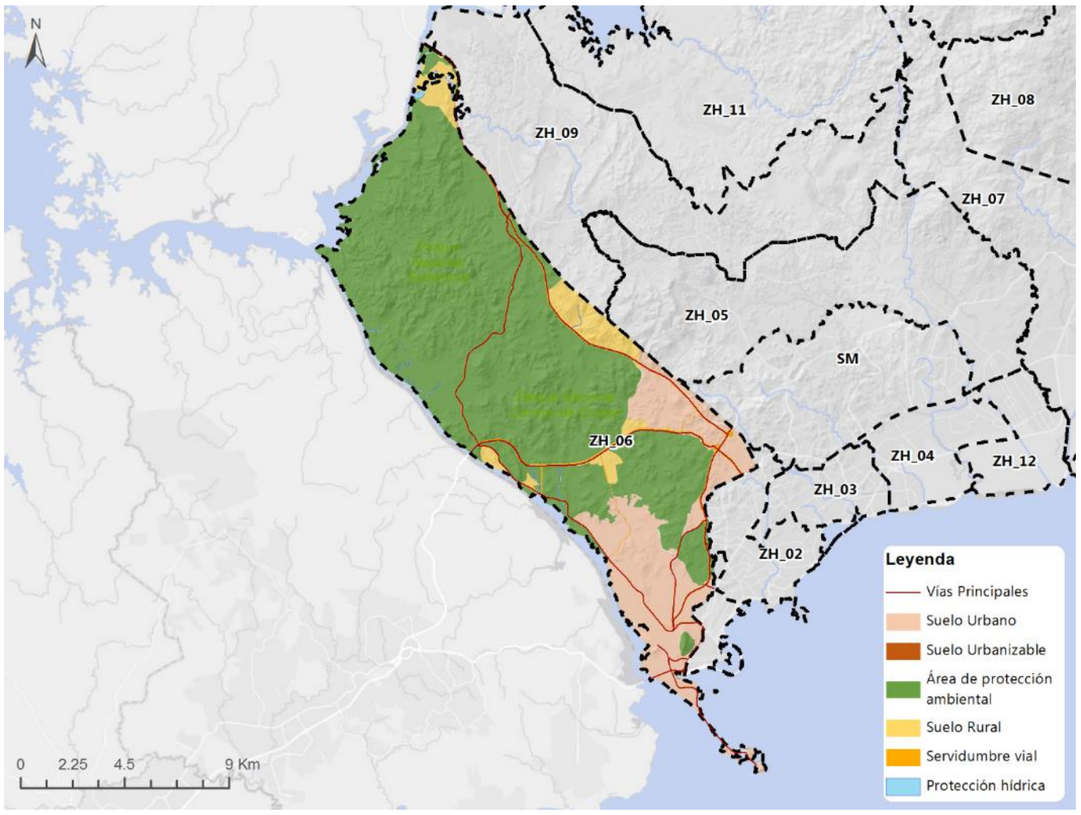
7.6 ZH-06 Ancón

La Zona Homogénea 06 se localiza en el Corregimiento de Ancón, el cual posee un área total 18,754.12 hectáreas, es decir el 9.16 % del área total del Distrito de Panamá. De esta superficie, el 73.72% se define como área de protección ambiental donde se localizan las siguientes ANPs del SINAP: Parque Nacional Soberanía, Parque Nacional Camino de Cruces, el Monumento Natural Metropolitano; así como el ANP municipal Cerro Ancón.

El 21.40 % es definido como suelo urbano en donde prevalecen zonas residenciales, comerciales así como equipamiento de transporte urbano, el Puerto Balboa; así como distintos zonas de interés para toda la universidad como la Universidad Marítima Internacional de Panamá, el Biomuseo y la Terminal de Transbordador Las Perlas.

El restante 4.88% es definido como suelo rural.

Imagen 11. Zonificación primaria de la ZH-06 Ancón

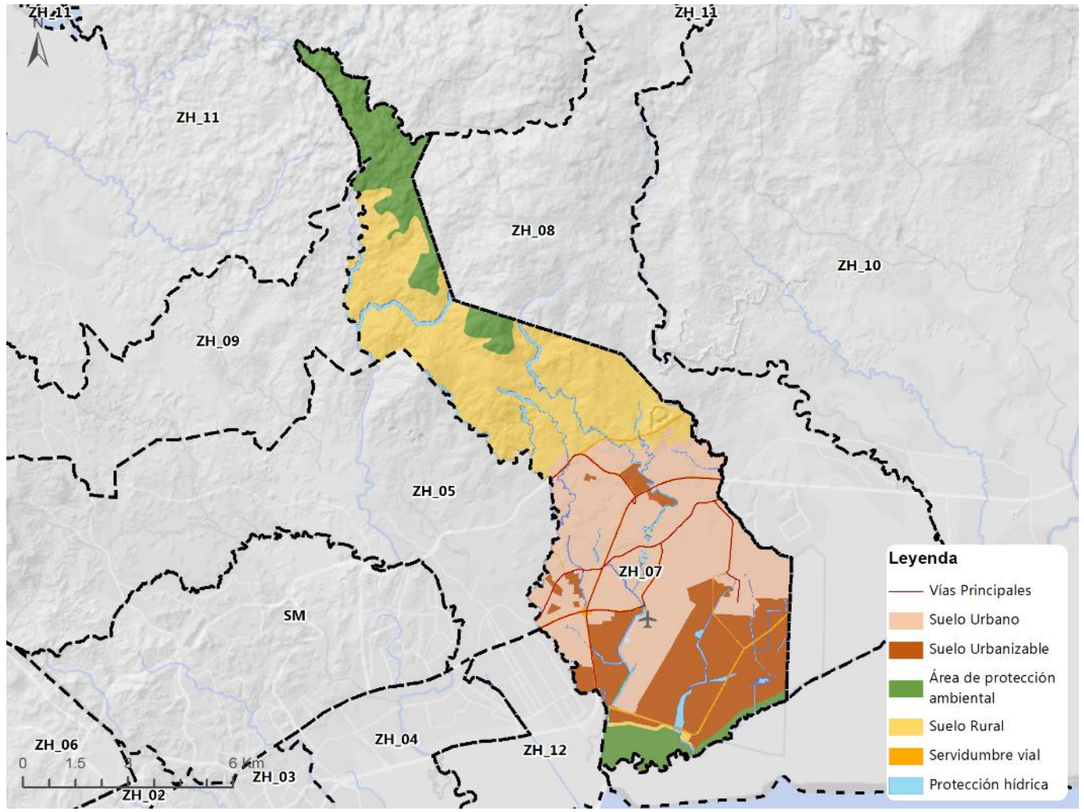


Fuente: Elaboración propia

7.7 ZH-07 Tocumen y Las Mañanitas

La Zona Homogénea 07 abarca los Corregimientos de Tocumen y Las Mañanitas, cuenta con un área de 8,840.53 hectáreas totales. De las cuales. El 34.16 % es definido como suelo urbano donde prevalece el uso residencial y donde también se localiza el Aeropuerto Internacional de Tocumen. El 30.62 % es suelo rural ubicado hacia el Norte de la Zona. El suelo para la protección ambiental cubre el 18.33 % donde se localizan las ANPs del SINAP "Parque Nacional Chagres" al Norte y parte del "Refugio de Vida Silvestre Bahía de Panamá" al Sur. El restante 16.90 % es catalogado como suelo urbanizable principalmente en torno al Aeropuerto.

Imagen 12. Zonificación primaria de la ZH-07 Tocumen y Las Mañanitas



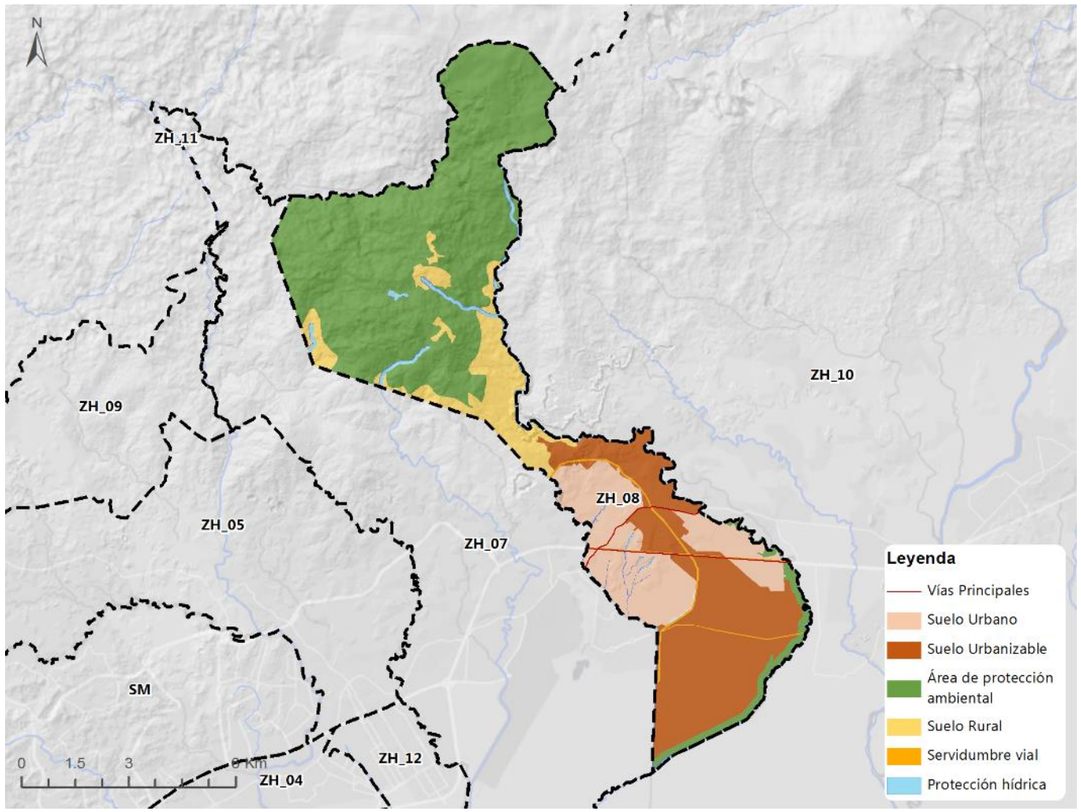
Fuente: Elaboración propia

7.8 ZH-08 24 Diciembre

La Zona Homogénea 08 se localiza en el territorio del Corregimiento 24 de Diciembre que cubre un área de 8,071.60 hectáreas. De las cuales, el 8.79 % se constituye como uso rural; el 15.40 % se constituye por suelo urbano donde prevalece el uso residencial, y resalta la presencia de la plaza comercial Mega Mall, así como el Parque Logístico de Panamá.

En la zona Sur del corregimiento, el 23.32 % de la superficie de este es clasificado como suelo urbanizable. Y el restante 52.49 % es definido como área de protección ambiental; donde se encuentra el Parque Nacional Chagres, definido como ANP del SINAP.

Imagen 13. Zonificación primaria de la ZH-08 24 Diciembre

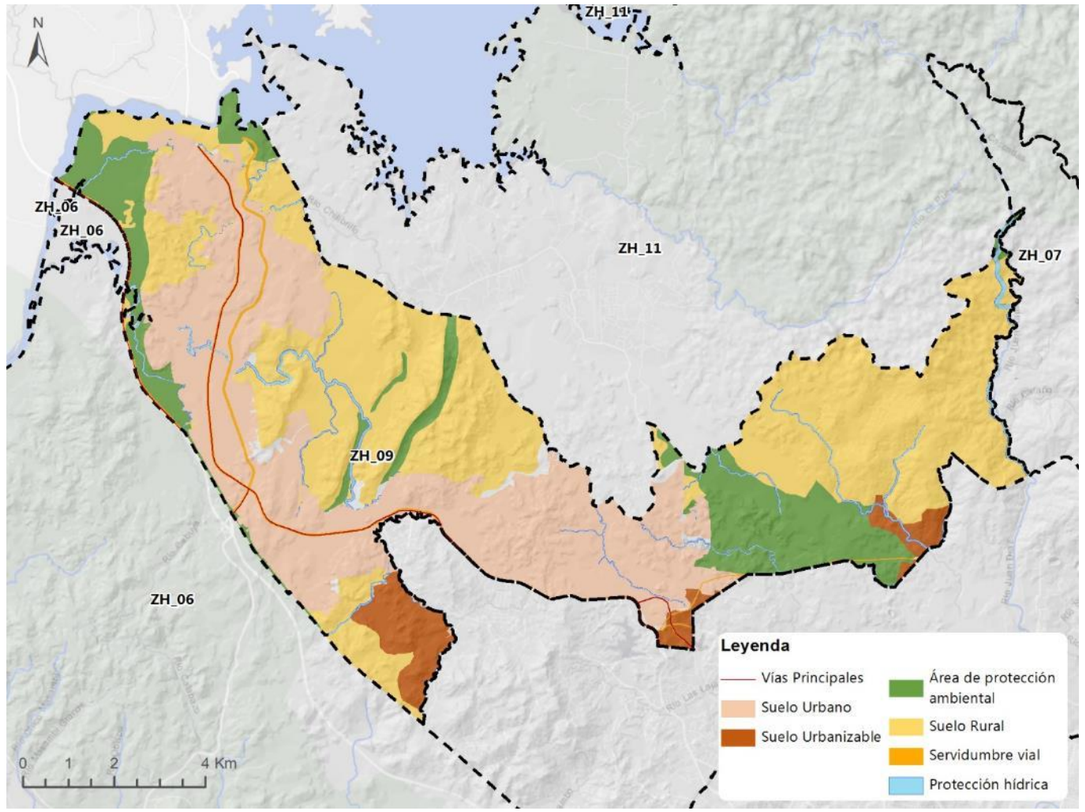


Fuente: Elaboración propia

7.9 ZH-09 Chilibre y Alcalde Díaz

La Zona Homogénea 09 se compone por los Corregimientos Chilibre y Alcalde Díaz, que cubren un área de 10,604.64 hectáreas. De las cuales, el 4.34 % es categorizado como suelo urbanizable; el 12.76 % se define como área de protección ambiental, superficie donde entran las ANPs del SINAP Parque Nacional Chagres y el Parque Nacional Soberanía. El 35.56 % del suelo es definido como urbano donde prevalece el uso residencial y destaca la presencia de el uso comercial con la plaza comercial Zona Libre Mall Chilibre. El uso predominante en esta zona homogénea es el rural , que cubre el 47.34 %, es decir, 32,034.31 hectáreas.

Imagen 14. Zonificación primaria de la ZH-09 Chilibre y Alcalde Díaz



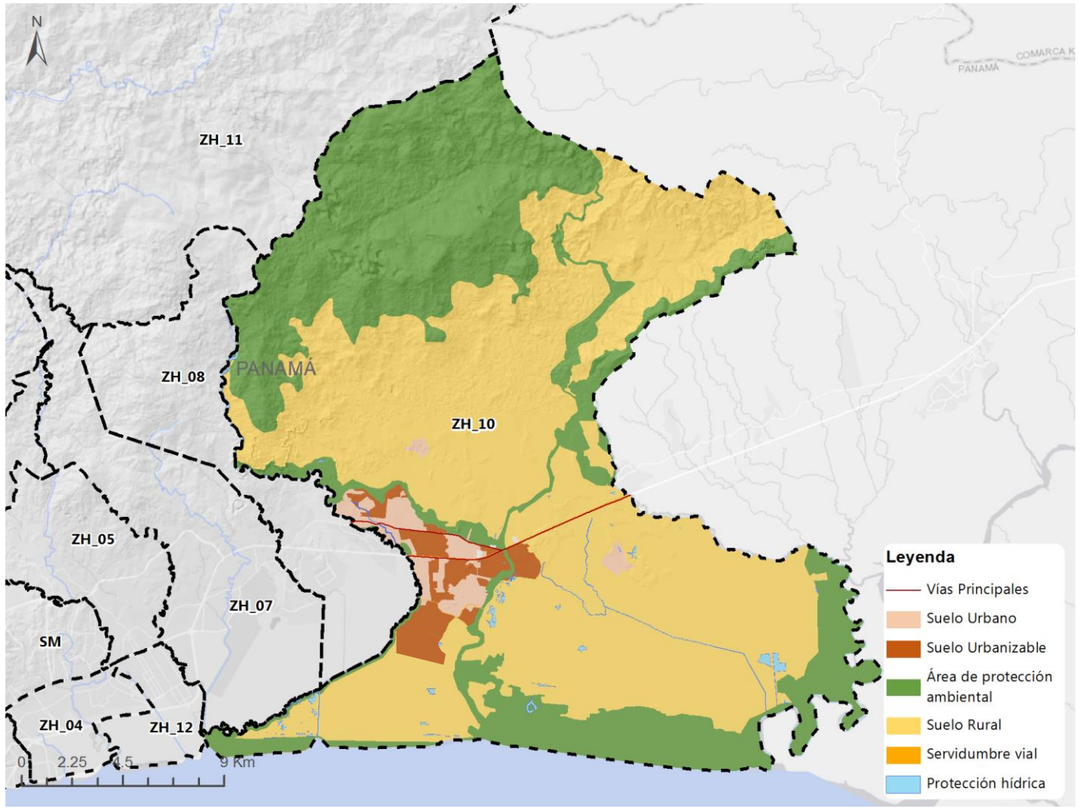
Fuente: Elaboración propia

7.10 ZH-10 Pacora, San Martín y Las Garzas

La Zona Homogénea 10 incorpora en su delimitación los Corregimientos de San Martín, Pacora y Las Garzas, cubriendo un área de 53,164.80 hectáreas, lo que representa 25.97 % del Distrito Panamá.

De esta Zona Homogénea, el 2.04 % es definido como suelo urbano donde predomina el uso de suelo residencial y resalta como uso industrial el Parque Industrial de las Américas Panamá. El 2.14 % se clasifica como suelo urbanizable . Dentro de esta Zona Homogénea se localiza una porción de las ANPs del SINAP “Parque Nacional Chagres” y “Refugio de Vida Silvestre Bahía de Panamá”, que cubren el 35.56 % de la superficie de esta zona, porcentaje que es definido como suelo de Protección Ambiental. El área restante (60.25 %) es definido como uso rural.

Imagen 15. Zonificación primaria de la ZH-10 Pacora, San Martín y Las Garzas



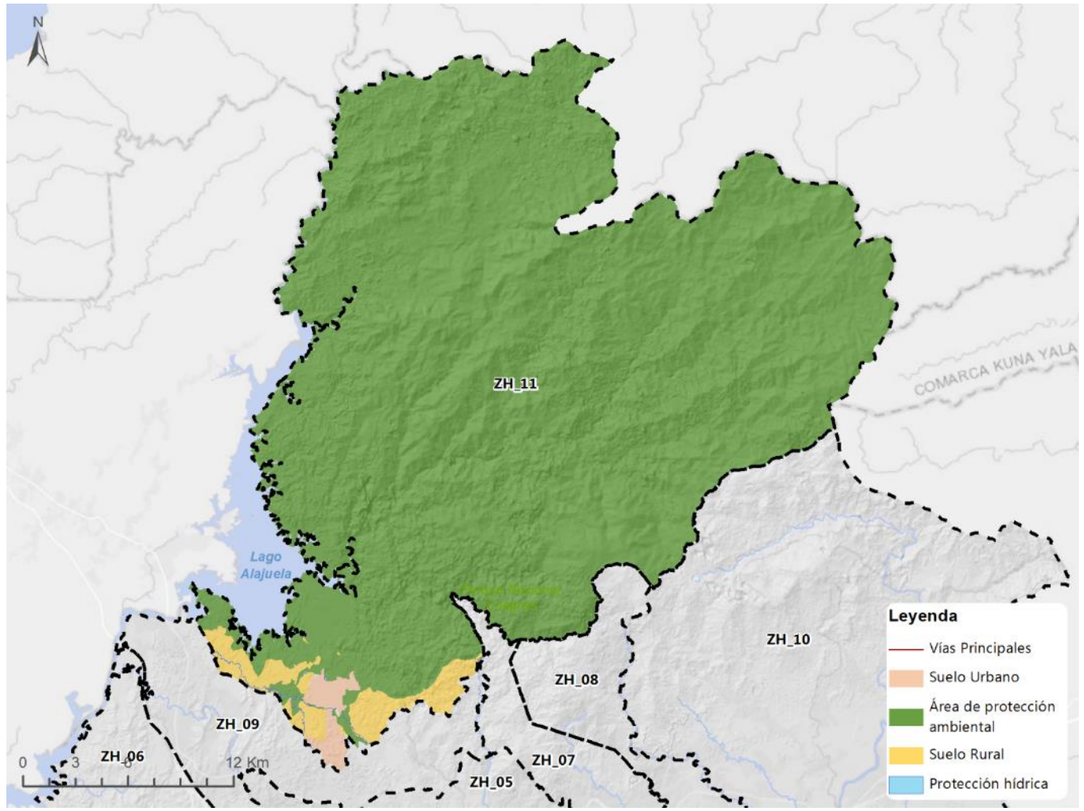
Fuente: Elaboración propia

7.11 ZH-11 Caimitillo

La Zona Homogénea 11 empara con el Corregimiento de Caimitillo. Cuenta con un área de 89,221.02 hectáreas, lo que representa el 43.58 % del Distrito de Panamá; es el Corregimiento de mayor superficie.

Del total de la superficie, el 95.48 % es definido como área de protección ambiental, que s clasificado como ANP del SINAP “Parque Nacional Chagres”. El restante 4.52 % es integrado por suelo rural y suelo urbano, es último se encuentra mayormente integrado por uso residencial, aunque también se encuentra el Aeropuerto Calzada Larga como equipamiento; que es prácticamente colindante con un área industrial “Cemex Calzada Larga”.

Imagen 16. Zonificación primaria de la ZH-11 Caimitillo

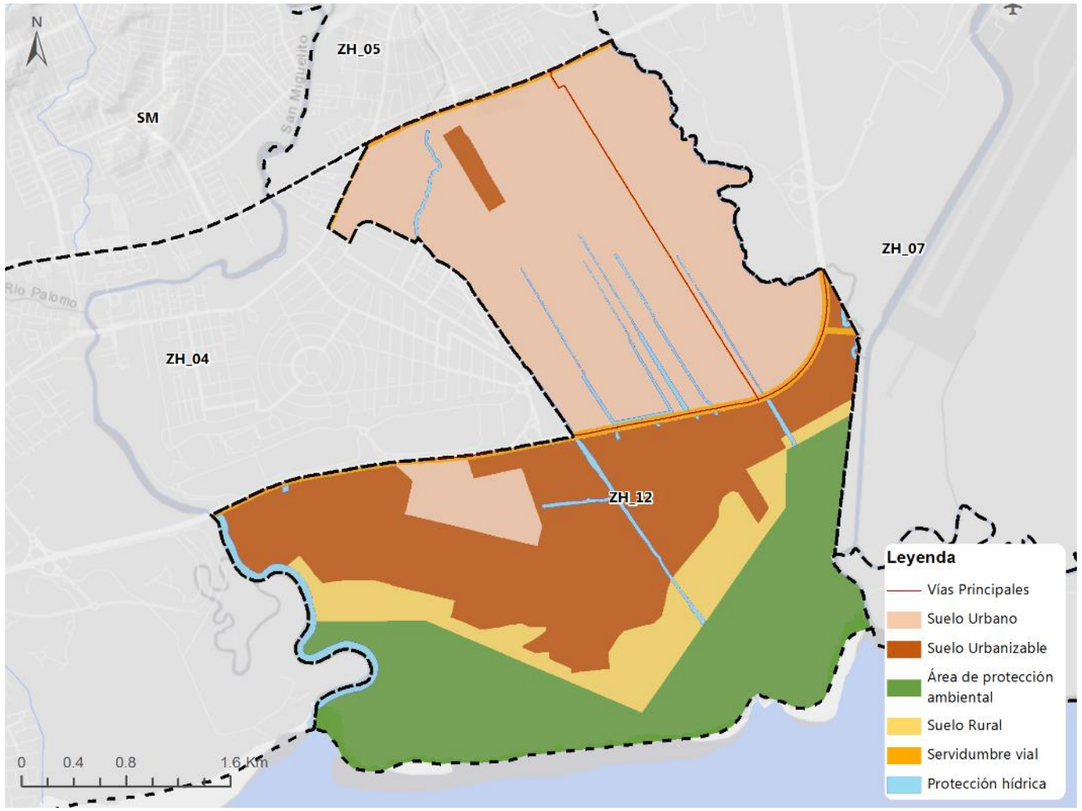


Fuente: Elaboración propia

7.12 ZH-12 Don Bosco

La Zona Homogénea 12 cuenta con un área de 1,645.27 hectáreas. De estas, el 39.77 % es definido como suelo urbano, donde tiene mayor presencia el uso residencial. El 33.80 % es definido como área de protección ambiental, donde se encuentra la ANP del SINAP “Refugio de Vida Silvestre Bahía de Panamá”. Y el restante 26.43 % es definido como suelo urbanizable.

Imagen 17. Zonificación primaria de la ZH-12 Don Bosco



Fuente: Elaboración propia

8 CÓDIGO DISTRITAL

El CÓDIGO DISTRITAL es la herramienta universal (es para todo el suelo del distrito) y único (no pueden existir dos zonas de regulación en el mismo espacio) de regulación de los usos del suelo a nivel local que sirve para la determinación general de las actividades permitidas, prohibidas o reguladas en la zonificación propuesta, considerando la zonificación primaria y secundaria, es decir, para las categorías y subcategorías:

- Suelo urbano-1
- Suelo urbanizable-2
- Suelo de protección-3
- Suelo rural-4
- Suelo bajo riesgos naturales-5

El Código distrital se propone bajo el amparo de la Ley No. 6, de 01 de febrero de 2006, Que *reglamenta el ordenamiento territorial para el desarrollo urbano y dicta otras disposiciones***, la cual considera los alcances de los Planes Locales de ordenamiento territorial para el desarrollo urbano,** como la definición de los usos del suelo como residenciales, comerciales, institucionales, industriales, recreativos y de conservación y sus densidades e intensidades, para los efectos de **determinar la normativa urbanística aplicable**, entre otros.

En este sentido se considera la regulación de los usos del suelo, las densidades e intensidades; por lo que en este capítulo se definen los lineamientos normativos para cada clase, categoría y subcategoría.

Se señala que **el CÓDIGO DISTRITAL se desglosa en función de las clases del suelo**, siendo éstos:

- **Suelo urbano-1;** donde se regulan los usos del suelo de transformación urbana, es decir, las nuevas construcciones en el suelo consolidado de la ciudad, ya sea por aprovechamiento de pequeños vacíos urbanos, o por la sustitución de construcciones existentes por otras, en función, de las normas permitidas. En el suelo urbano se regulan las actividades de construcción, considerando los usos, alturas, parcelas mínimas, retiros de construcción, y número de estacionamientos, entre otros.
- **Suelo urbanizable-2;** donde se regulan los nuevos desarrollos en el perímetro del suelo urbano y nuevas urbanizaciones (gran escala) dentro de la trama urbana, considerando al suelo vacante o sin urbanizar apto para el desarrollo urbano futuro tanto al interior como exterior de la huella urbana actual.
- **Suelo de protección-3 y Suelo rural-4.** En estas áreas se regulan los usos en las áreas de protección y rural, considerando los usos actuales y potenciales.
- **Suelo bajo riesgos naturales-5**. En ellas se considera como una sobrecarga.

De esta forma, para cada código se definirán **(i) parámetros de permisibilidad de usos**, es decir, mediante una matriz se ponderará la vocación del uso de suelo y las actividades permitidas y prohibidas vinculadas al código distrital asignado. Además**,** cabe considerar que las matrices son diferentes, distinguiendo dos grupos: Suelo urbano-1 y Suelo urbanizable-2, y los usos rurales y ambientales, en el Suelo de protección-3 y el Suelo rural-4 y; **(ii) Los parámetros y características urbanísticas (fichas normativas).**

Por lo tanto, el **CÓDIGO DISTRITAL**, contiene la identificación de las zonas territoriales del distrito organizadas por (i) clases, (ii) categorías y (iii) sub-categorías que, una vez entrelazadas con el destino de los usos de suelo, actividades y funcionalidades otorgadas o por otorgar según zonas, matrices de ocupación y superficie de suelo; determinan el régimen aplicable a cada espacio.

En el **CÓDIGO DISTRITAL** se proyecta las políticas de desarrollo, planes de distribución de la población, proyecciones de expansión, y los distintos usos del territorio, con sus vías de circulación, servicios públicos, facilidades o equipamiento social, construcción, conservación y rehabilitación de áreas.

A cada actividad y funcionalidad de conformidad con la categoría y sub-categoría se le asignará un régimen de uso según se defina como uso permitido, aceptado con o sin condiciones o prohibido.

Los usos permitidos se entenderán sin perjuicio de la política tributaria y el régimen de propiedad al que este sujeto la parcela de territorio de que se trate.

Para los usos regulados deberá establecerse el régimen específico a la que estar sujeta cada actividad en la normativa sobre urbanizaciones.

8.1 Regulación de usos: Suelo urbano-1, Suelo urbanizable-2, Suelo de protección-3 y Suelo rural-4.

Para determinar la compatibilidad de un uso concreto, se acudirá a las matrices de compatibilidad. En el caso de que un uso solicitado no coincida exactamente con alguno de los usos incluidos en la matriz, se empleará uno de los usos incluidos que sea lo más similar posible (a criterio de la Alcaldía).

A este respecto se definen la siguiente gradación de compatibilidad de usos:

- Vocacionales: aquellos que se autorizan como uso principal para cada suelo o edificación. Los distintos usos principales pueden ser implantados de forma alternativa sin que se considere cambio de uso. Este uso deberá representar obligatoriamente, al menos, el 50% de la edificabilidad total del predio.
- Permitidos o Aceptables: aquellos que están sometidos a algún tipo de límite o excepción con respecto a los parámetros que regulan al uso principal.
- Prohibidos: aquellos cuya implantación no es permitida por la planificación. Se consideran prohibidos también los usos que estén así conceptuados por las disposiciones nacionales o municipales promulgadas en materia de seguridad, salubridad, molestia o peligrosidad.

Las **matrices** están compuestas por las columnas de información contentiva de las distintas tipologías de territorio: categorías y subcategorías, del **Suelo urbano-1** (la matriz se integra con las fichas que se presentan en el apartado 8.2.3) **y Suelo urbanizable-2** (ver tabla 3)**,** y unas filas de información contentiva de los distintos usos, actividades o funcionalidades del territorio, donde en los cruces de las zonas y los usos, se determinan si los usos o actividades son permitidos, prohibidos o regulados.

En el caso del **Suelo de protección-3** (ver tabla 4) **y Suelo rural-4** (ver tabla 5)**, las matrices** operan en sentido inverso, es decir, las columnas son los usos o actividades, y las filas son las categorías y subcategorías, y donde los cruces se corresponden con los usos o actividades permitidos, prohibidos o regulados.

Finalmente, los usos a regular en **Suelo urbano-1 y Suelo urbanizable-2** son característicos de estos suelos, y se diferencian de los usos a regular en el **Suelo de protección-3 y Suelo rural-4.**

8.1.1 Suelo Urbanizable (2)

Tabla 2. Matriz de regulación de usos en la clase 2 - suelo urbanizable

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

USOS REGULADOS EN EL PLAN		CATEGORÍAS Y SUBCATEGORÍAS DEL SUELO URBANIZABLE				
		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
USO GENERAL	**USO ESPECÍFICO**	**2I-R**	**2I-NR**	**2E-P**	**2E-NP**	**2E-NR**
Equipamientos Culturales, Religiosos y Funerarios	B - Centros comunitarios, centros cívicos	✓	✘	✓	✓	✘
	C - Museos	✓	✘	✓	✓	✘
	D - Instituciones religiosas	✓	✘	✓	✓	✘
	E - Cementerios y servicios funerarios	✘	✘	✘	✘	✘
Equipamiento Deportivo	A - Grandes Centros Deportivos Especializados	✘	✘	✓	✓	✘
	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	○	✓	○	○	✓

✓- Vocacionales / ○- Permitidos / ✘- Prohibidos

Fuente: Elaboración propia.

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 familiar. 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, como almacenes comerciales, tiendas, tiendas de ropa y calzado, librería y papelería, comercios de artículos de primera necesidad, abarroterías, panadería, carnicería, pescadería 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, ópticas, áreas de servicio al cliente, mostradores de atención al público y agencias de viajes.

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 enceres 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

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.

8.1.2 Suelo de Protección (3)

Tabla 3. Matriz de regulación de usos en la clase 3 - suelo de protección

REGULACIÓN DE USOS DEL SUELO		SECTOR PRIMARIO										INDUSTRIAL			VIVIENDA, CONSTRUCCION Y URBANIZACION					EQUIPAMIENTOS							INFRAESTRUCTURAS						
ZONIFICACION SECNDARIA; CATEGORIAS Y SUBCATEGORIAS	CODIGO	Caza	Ganadería	Agricultura	Explotación forestal	Apicultura	Edificaciones agrarias	Huertos de ocio	Invernaderos	Agroforestales	Granjas cinegéticas	Industria extractiva y elementos auxiliares	Industria agraria	Industria en general	Vivienda aislada	Urbanización	Usos turísticos	Usos de transporte y logísticos	Usos comerciales	Deportivos	Educativos	Sanitarios y asistenciales	Camping/ circuitos deportivos	Culturales y religiosos	Cementerios	Áreas abiertas y recreativas	Pequeñas infraestructuras	Vías de transporte	Conducciones y tendidos	Estacionamiento de vehículos al aire libre	Aeropuertos/helipuertos	Vertedero de residuos	Vertedero de residuos peligrosos
ÁREAS NATURALES PROTEGIDAS	**3A**																																
Sistema Nacional de Áreas Protegidas	**3A-SINAP**	Sometidos a la regulación del Ministerio del Ambiente, a través de los Planes de Manejo																															
Áreas Especiales de Manejo Marino-Costero	**3A-AMMC**	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	○	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✓	○	✗	✗	✗	✗	✗	✗
Áreas de Responsabilidad Ambiental de la ACP	**3A-ACP**	Sometidos a la regulación de La Autoridad del Canal de Panamá																															
ÁREAS NATURALES DISTRITALES	**3D**																																
Áreas Protegidas Distritales	**3D-AP**	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	○	✗	✗	○	✗	✗	○	✗	○	✓	○	✗	○	✗	✗	✗	✗
Corredor Biológico Norte	**3D-CB**	✗	○	○	○	○	○	○	✗	○	○	✗	✗	✗	✗	✗	○	✗	✗	○	✗	✗	○	✗	○	✓	○	✗	○	✗	✗	✗	✗
Anillo Verde Norte	**3D-AV**	✗	○	○	○	○	○	○	✗	○	○	✗	✗	✗	✗	✗	○	✗	✗	✓	○	○	○	○	○	✓	○	○	○	✗	✗	✗	✗
Área de Amortiguamiento de Parques Nacionales	**3D-ZAPN**	○	✗	✗	○	○	○	✗	✗	○	✗	✗	✗	✗	✗	✗	○	✗	✗	○	✗	✗	○	✗	✗	✓	○	✗	○	✗	✗	✗	✗
Corredores Fluviales	**3D-CF**	✗	✗	✗	✗	✗	○	✗	✗	○	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	○	✗	✗	✗	✗	✗	✓	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗
ÁREAS PROTECCIÓN DE LOS RECURSOS HÍDRICOS	**3H**																																
Áreas de Protección de Quebradas, Arroyos y Ríos	**3H-R**	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	○	○	✗	○	✗	✗	✗	✗
Áreas de Protección de Lagos, Lagunas, Esteros y Embalses.	**3H-L**	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	○	○	✗	○	✗	✗	✗	✗
Áreas de Protección de la Franja de Baja Mar.	**3H-FBM**	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗	✗

Fuente: Elaboración propia.

✓- Vocacionales / ○- Permitidos / ✗- Prohibidos

8.1.3 Suelo Rural (4)

Tabla 4. Matriz de regulación de usos en la clase 4 - suelo rural

REGULACIÓN DE USOS DEL SUELO		SECTOR PRIMARIO										INDUSTRIAL			VIVIENDA, CONSTRUCCION Y URBANIZACION					EQUIPAMIENTOS							INFRAESTRUCTURAS						
ZONIFICACION SECNDARIA; CATEGORIAS Y SUBCATEGORIAS	CODIGO	Caza	Ganadería	Agricultura	Explotación forestal	Apicultura	Edificaciones agrarias	Huertos de ocio	Invernaderos	Agroforestales	Granjas cinegéticas	Industria extractiva y elementos auxiliares	Industria agraria	Industria en general	Vivienda aislada	Urbanización	Usos turísticos	Usos de transporte y logísticos	Usos comerciales	Deportivos	Educativos	Sanitarios y asistenciales	Camping/ circuitos deportivos	Culturales y religiosos	Cementerios	Áreas abiertas y recreativas	Pequeñas infraestructuras	Vías de transporte	Conducciones y tendidos	Estacionamiento de vehículos al aire libre	Aeropuertos/helipuertos	Vertedero de residuos	Vertedero de residuos peligrosos
ASENTAMIENTOS EN SUELO RURAL	**4A**																																
Núcleos en suelo rural	4A-N	✗	✗	○	✗	✗	✗	○	○	○	✗	✗	✗	✗	✓	✓	✓	○	✓	✓	✓	✓	○	○	○	✓	○	○	○	○	○	✗	✗
Urbanizaciones en suelo rural	4A-U	✗	✗	○	✗	✗	○	○	○	○	✗	✗	✗	✗	✓	✓	✓	○	✓	✓	✓	✓	○	○	○	✓	○	○	○	○	○	✗	✗
Asentamientos en suelo rural	4A-A	✗	✗	○	✗	○	○	○	○	○	✗	✗	✗	✗	✓	○	✓	○	✓	✓	✓	✓	○	○	○	✓	○	○	○	○	○	✗	✗
Equipamientos en suelo rural	4A-E	✗	✗	○	✗	✗	○	○	○	○	✗	✗	○	✗	○	✗	○	○	○	✓	✓	✓	○	○	○	✓	○	○	○	○	○	✗	✗
Áreas industriales y logísticas en suelo rural	4A-I	✗	✗	○	✗	✗	○	○	○	○	✗	✗	✓	✓	○	✗	○	✓	○	○	○	○	○	○	○	✓	○	✓	○	○	○	✗	✗
ÁREAS AGRÍCOLAS Y FORESTALES	**4AG**																																
Áreas Agrícolas	4AG-A	○	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✗	○	✗	○	✗	○	✗	✗	○	○	○	○	○	○	✓	○	○	○	○	○	○	✗
Áreas Agroforestales	4AG-AF	○	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	○	✗	○	✗	○	✗	○	✗	✗	○	○	○	○	○	○	✓	○	○	○	○	○	○	✗
Áreas Forestales	4AG-F	○	○	○	✓	○	○	○	✗	○	○	✗	✗	✗	✗	✗	○	✗	✗	○	✗	✗	○	✗	○	○	○	✗	○	✗	✗	○	✗
FRANJA RURURBANA	**4F**	✗	○	○	○	○	○	○	○	○	○	✗	✗	✗	○	✗	○	✗	✗	✓	✓	✓	✓	✓	○	✓	○	○	○	○	✗	✗	✗

Fuente: Elaboración propia.

✓- Vocacionales / ○- Permitidos / ✗- Prohibidos

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 regadío 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.

Tabla 5. Niveles de Atención de los servicios de salud en Panamá

Tipo de Equipamiento	Nivel de Atención
Hospital (NA 4)	4
Hospital (NA 3)	3
Hospital (NA 2)	2
Centro de Salud (NA 1)	1
Sub centro de Salud, Policentros, Unidad Local de Atención Primaria de Salud y Centros de Atención, Promoción y Prevención de Salud	1

Fuente: Elaboración propia en base al Ministerio de Salud.

Camping/circuitos deportivos

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

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

Vertedero de residuos

Acumulación controlada de residuos procedentes de basuras domésticas y de composición heterogénea

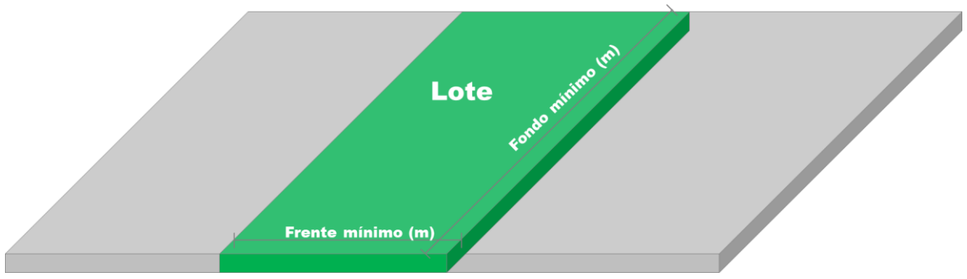
Vertedero de residuos peligrosos

Acumulación controlada de residuos procedentes de actividades sanitarias, químicas u otras que presenten propiedades intrínsecas (corrosivo, reactivo, explosivo, tóxico, inflamable, biológico-infeccioso) con riesgos para la salud o el medio ambiente.

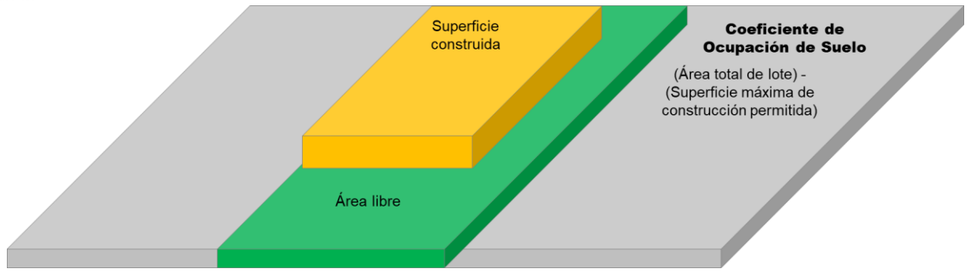
8.2 Normativa del Suelo Urbano – clase 1

8.2.1 Definición de los parámetros para el suelo urbano

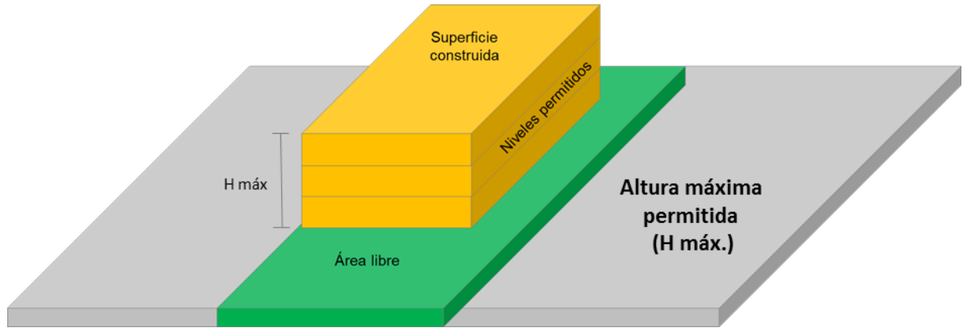
- **Lote.** Parcela de tierra con acceso a la vía pública cuyas dimensiones son suficientes para cumplir con el requisito de área y frente mínimos que determinan los programas en materia. Superficie sobre la que se edificará. El terreno debe contar con acceso a la vía pública, propiedad de alguien.



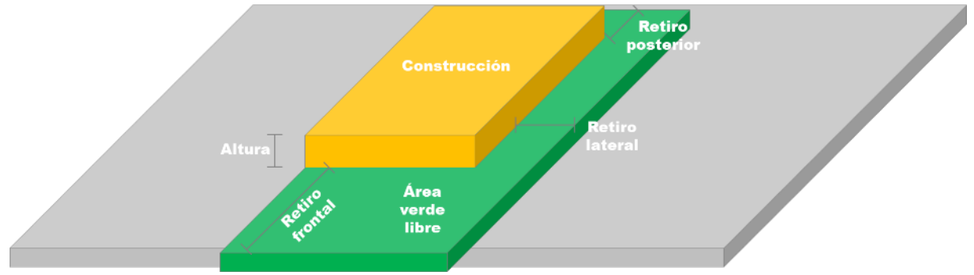
- **Área mínima (m²).** En relación a los lotes, menor cantidad de superficie requerida para el desarrollo de este.
- **Área mínima de lote.** Menor cantidad de superficie de terreno delimitado necesario para el desarrollo de edificaciones en correspondencia con el uso asignado.
- **Área verde libre.** Porción de un lote en donde no se permite la construcción, la incorporación de techumbres, cubiertas, volados o cornisas, a partir del nivel de banqueta, que deberá presentar cubierta de vegetación natural o inducida.
- **Máxima ocupación del lote (%) o coeficiente de ocupación del suelo.** Proporción máxima permitida de superficie a desarrollar dentro de un lote; es la resultante de restar a la superficie total del predio, el área libre.



- **Alturas máximas.** Número máximo de niveles que son permitidos para la construcción en un lote. La altura de los edificios se medirá en número de pisos. Se entenderá por piso, un nivel habitable de hasta 4.50m de altura entre losas, o entre losa y cubierta.



- **Densidad (personas / hectárea).** Número promedio de personas por unidad de superficie en hectáreas. Se obtiene dividiendo el número de personas por hectárea.
- **Espacio público.** Las áreas para la recreación pública y las vías públicas, tales como, plazas, calles, avenidas, viaductos, paseos, jardines, bosques, parques públicos y demás de naturaleza análoga.
- **Estacionamientos mínimos.** Número mínimo de espacios privados o públicos, destinado al alojamiento de automóviles en relación a la constitución de desarrollos urbanos o lotes.
  La zonificación propuesta trata de asegurar un mínimo deseable de puestos de estacionamiento de acuerdo a la zonificación prevista.
- **Retiros mínimos.** Franja mínima perimetral que deberá permanecer libre de construcción, es decir, la incorporación de techumbres, cubiertas, volados o cornisas no podrán sobresalir esta línea imaginaria dentro de un lote; ya sea frontal, lateral o posterior.
- **Retiro posterior mínimo (m).** Menor longitud requerida en un lote considerada a partir de la franja perimetral colindante con la vía pública hasta su extremo opuesto.
- **Retiro frontal mínimo (m).** Menor longitud requerida en la franja perimetral colindante con la vía pública de un lote.



- **Vialidad.** Vías de comunicación que contribuyen a la estructuración de la trama urbana donde transitan flujos. Se constituye por una franja que permite el tránsito de vehículos (arroyo vehicular); así como una franja para el tránsito peatonal (acera).

A continuación, se explica brevemente el conjunto de parámetros utilizados para definir las principales variables de la zonificación en suelo urbano:

- **Normativa orientada al desarrollo de tipologías edificatorias.**
  A nivel internacional, las normas han estado enfocadas principalmente en usos, densidades e índices de edificabilidad han comenzado a ser reemplazadas por normas más enfocadas en la forma de los edificios y el tipo de entorno urbano que generan. Para lograr entornos urbanos sostenibles, agradables y amigables al peatón, no es suficiente regular la cantidad de desarrollo, sino también prestar atención a la calidad del paisaje urbano resultante y sus propiedades espaciales finales. En la presente normativa, el enfoque prioriza la envolvente del edificio y su relación con la calle, y regula la cantidad de desarrollo a través de límites de altura, que a su vez se relacionan con el entorno circundante que se quiere proteger o impulsar. En el caso particular de la zonificación "mixta", esta funciona mejor cuando el ambiente es amigable al peatón, y hay una interacción cercana entre edificios y aceras. Los usos residenciales usualmente se ubican en los pisos superiores, donde pueden gozar de mayor privacidad, mientras los usos comerciales se ubican en las plantas bajas, donde pueden interactuar con peatones y potenciales clientes. Sin estas características, el uso mixto puede ser problemático. Cuando el uso mixto se genera en zonas de baja densidad, como cuando las casas de un barrio de viviendas unifamiliares comienzan a reutilizarse como negocios, la zona no funciona bien para ninguno de las dos actividades. El barrio deja de ser el lugar tranquilo que uno espera de un vecindario de casas, pero no tiene aún la estructura urbana que ofrecería las ventajas del uso mixto: cercanía entre servicios y viviendas; ambiente urbano activo e interesante; y carácter peatonal.

- **Normativa de usos mixtos y alta densidad en torno a los corredores y áreas de oportunidad.**
  En cuanto al uso mixto en altura, son áreas donde coexisten los edificios residenciales con otros comerciales, oficinas, hoteleros, y mixtos (es decir que combinen todos los usos o varios de los anteriores); la naturaleza de estas zonas, son la aceleración de áreas en proceso de verticalización, y la transformación de nuevas áreas de oportunidad; en este sentido los criterios de localización y delimitación se debe a un modelo TOD (orientado al transporte):
  - Avenidas principales (o corredores), en especial, aquellas que están vinculadas a corredores de transporte masivo: metro y bus, y en avenidas secundarias y calles paralelas a los corredores: 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. Manuel Espinosa Batista, Vía Israel/Ave. Cincuentenario, Vía Brasil/Ramón Arias/El Paical/Juan Pablo II, 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 (Transístmica), Corredor Norte, Corredor Sur.
  - Estaciones de metro y centralidades del MTC; y variable en función del contexto urbano. Ej Estación Fernández de Cordova.
  - Barrios especiales verticalizados, con condiciones extraordinarias de vías y manzanas. Ej. San Francisco o Costa del Este.
  - Áreas entorno a grandes parques metropolitanos. Ej. Parque Omar Torrrijos.
  - Áreas de renovación urbana de usos productivos en torno a alguno de los anteriores; casos que requieren un análisis y transformación especial. Ej Orillac.

- **La envolvente volumétrica.**
  La nueva normativa simplifica enormemente el sistema de códigos existentes en la Zonificación Convencional. Uno de los elementos más importantes es la utilización del concepto de "envolvente volumétrica" mediante el cual los parámetros fundamentales son los retiros de la edificación y el porcentaje de ocupación máxima, con respecto a la altura medida en número de pisos. Estos volúmenes resultantes garantizan, por una parte, la relación de los espacios llenos y vacíos a una escala de diseño urbano, pero por la otra, la posibilidad que, dentro del volumen virtual generado, puedan desarrollarse proyectos arquitectónicos con varios "grados de libertad".
  En el caso particular de los retiros, la regulación de los mismos entre edificios tiene como objetivo garantizar la iluminación y ventilación natural de ambientes interiores, y proteger la privacidad y las vistas. Los retiros también influyen en la forma urbana, al establecer la separación entre volúmenes edificados y el escalonamiento entre edificios de diferentes alturas.
  En la relación con el entorno inmediato destaca también la regulación del ancho mínimo de las aceras.

Figura 12. Análisis de las alturas de las edificaciones alrededor del Casco Antiguo y el Cerro Ancón

Fuente: Elaboración propia

- **Alturas.**
  Como ya se dijo, la altura no solamente forma parte de la envolvente volumétrica de las edificaciones, sino que también es considerada una de las condiciones más restrictivas en el sentido de asegurar y garantizar las visuales y perspectivas.
  En el centro de la ciudad, se hizo un análisis detallado de las alturas existentes y propuestas en el sentido de proteger la relación visual histórica entre el Cerro Ancón y la antigua ciudad y, además, para garantizar zonas de amortiguamiento visual alrededor de estos hitos tan importantes para la imagen de la ciudad.

- **El frente de los edificios.**

  Un ambiente urbano peatonal exitoso depende de dos factores básicos: la existencia de aceras continuas, anchas y equipadas; y la adecuada integración entre aceras y edificios. La normativa nueva de uso mixto y para residencial de gran altura, impulsa la construcción de aceras adecuadas a través de los siguientes requisitos:

  - Se demanda que el espacio, en planta baja, entre la línea de propiedad y la línea de construcción se integre a la acera, la cual se extendería desde la fachada del edificio (ubicada en la línea de construcción) hasta el cordón. También se especifica un ancho mínimo para esta acera en cada norma. El propietario puede volar sobre esta acera hasta la línea de propiedad, o una distancia máxima de 3.0 m, a partir del piso establecido. De esta forma, la acera queda parcialmente cubierta, y protegida del sol y las lluvias.
  - Se establece una franja de mobiliario de 1.0 m de ancho a lo largo de la acera y contiguo al cordón, donde el propietario deberá ubicar árboles (en alcorques) y otros elementos de interés público. Esto ayuda a proveer sombra a las aceras.
  - Los vados de acceso vehicular a lotes y edificios se limitan en su ancho (5.50 m máximo) y su espaciamiento (cada 25.0 m), de manera que se minimicen los cruces con el flujo peatonal y las interrupciones a las aceras. El vado debe limitarse a la franja de mobiliario, a partir de la cual el paso vehicular debe estar a nivel con la acera. De esta forma, la acera no cambia de nivel cuando se cruza un acceso vehicular.
  - Se prohíben los estacionamientos privados que se acceden directamente desde la calle. Adicionalmente, en las zonas de uso mixto, los estacionamientos privados, ya sean de superficie o en pisos superiores, deben colocarse detrás de una fachada habitable de al menos 6.0 m de profundidad.

  La normativa aborda el tema de la integración acera-edificio a través de los siguientes requisitos:

  - En las zonas de uso mixto, los estacionamientos privados deben ubicarse detrás de fachadas habitables, garantizando un frente edificado activo hacia la calle. Esto ayuda a generar un espacio público de carácter urbano y animado, que estimula la movilidad peatonal.
  - Cuando se opta por retirar el edificio más de lo requerido por la línea de construcción, el espacio resultante entre el edificio y la acera debe destinarse a plazas, jardines, terrazas o puertas cocheras de uso público o privado, no a estacionamientos.

- **Aceras.**
  Todo proyecto nuevo debe incluir la construcción de la acera frente al lote. Las especificaciones de materiales, detalles constructivos, especies de árboles y mobiliario a utilizar en la acera serán definidas por el Municipio de Panamá.
  Todo propietario está obligado a proveer la acera mínima estipulada (según código de desarrollo urbano correspondiente a su ubicación), retrayendo la edificación la distancia necesaria para ello. En las áreas de uso mixto, si el propietario retrae el edificio más allá de lo exigido por la línea de construcción o el ancho de acera mínima, el espacio entre la acera y la fachada frontal del edificio será dedicado a jardines, terrazas, plazas o puertas cocheras de uso público o privado. Este espacio no podrá usarse como estacionamiento.
  En los corregimientos de San Felipe, 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 patrimoniales protegidas donde es importante preservar el entorno histórico existente.

- **Estacionamientos.**
  Cada edificación contará con un mínimo de estacionamientos definidos por el código de desarrollo urbano correspondiente a su ubicación.
  Los siguientes corregimientos no tienen requisitos mínimos de estacionamientos: San Felipe, El Chorrillo, Santa Ana, Calidonia y Curundú. Se considera que al tratarse de la zona central de la ciudad, próxima a los principales corredores de transporte público masivo y muchas veces, con un parcelario de tamaño reducido no es necesario la obligatoriedad de estacionamientos en las nuevas edificaciones.

8.2.2 Cuadro resumen códigos urbanos

CATEGORÍA/SUBCATEGORÍA	CÓDIGO	DENSIDAD (Pers/ha)	PARÁMETROS URBANOS									
			LOTE				RETIROS			ALTURA	ESTACIONAMIENTOS	ACERA
			área mínima (m2)	frente mínimo (m)	fondo mínimo (m)	máxima ocupación (%)	Frontal (m)	Lateral (m)	Posterior (m)	n° máximo de pisos	n° mínimo	ancho mínimo
PATRIMONIO Y CONSERVACION ARQUEOLOGICA	**1H**											
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
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

CATEGORÍA/SUBCATEGORÍA	CÓDIGO	DENSIDAD (Pers/ha)	PARÁMETROS URBANOS									
			LOTE				RETIROS			ALTURA	ESTACIONAMIENTOS	ACERA
			área mínima (m2)	frente mínimo (m)	fondo mínimo (m)	máxima ocupación (%)	Frontal (m)	Lateral (m)	Posterior (m)	n° máximo de pisos	n° mínimo	ancho mínimo
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	**1M**											
ZONA MIXTA DE BAJA INTENSIDAD	**1ZM1**	**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	**1ZM2**	**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
ZONA MIXTA DE BAJA INTENSIDAD	**1ZM3**	**1,000**	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	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	16	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

CATEGORÍA/SUBCATEGORÍA	CÓDIGO	DENSIDAD (Pers/ha)	PARÁMETROS URBANOS									
			LOTE				RETIROS			ALTURA	ESTACIONAMIENTOS	ACERA
			área mínima (m2)	frente mínimo (m)	fondo mínimo (m)	máxima ocupación (%)	Frontal (m)	Lateral (m)	Posterior (m)	n° máximo de pisos	n° mínimo	ancho mínimo
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
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**	libre	12	libre	100% del área construible	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	1 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_**											

CATEGORÍA/SUBCATEGORÍA	CÓDIGO	DENSIDAD (Pers/ha)	PARÁMETROS URBANOS										
			LOTE				RETIROS			ALTURA	ESTACIONAMIENTOS	ACERA	
			área mínima (m2)	frente mínimo (m)	fondo mínimo (m)	máxima ocupación (%)	Frontal (m)	Lateral (m)	Posterior (m)	n° máximo de pisos	n° mínimo	ancho mínimo	
PARQUE VECINAL	1PV	N/A	2,000	N/A	N/A	5	según categoría de vía	N/A	N/A	N/A	N/A	Según categorización vial vigente	
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	Según categorización vial vigente	
PARQUE DISTRITAL	1PD	N/A	300,000	N/A	N/A	20	según categoría de vía	N/A	N/A	3	N/A	Según categorización vial vigente	
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	**1I**												
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	Según categorización vial vigente	
INFRAESTRUCTURA MARÍTIMA	1IM	N/A	500	20	libre	N/A	5	N/A	N/A	3	1 por cada 200 m2 de lote	Según categorización vial vigente	
INFRAESTRUCTURA AÉREA	1IA	N/A	500	20	libre	N/A	6	N/A	N/A	4	2 por cada 200 m2 de lote	Según categorización vial vigente	
SISTEMA VIAL	**1SV**												

Notas del Cuadro resumen de códigos urbanos:

Estacionamientos:

Cada edificación contará con un mínimo de estacionamientos definidos por el código de desarrollo urbano correspondiente a su ubicación.

Quedan prohibidos los estacionamientos que se sirven directamente de la calle en cualquiera de sus formas.

Los siguientes corregimientos no tienen requisitos mínimos de estacionamientos: San Felipe, El Chorrillo, Santa Ana, Calidonia y Curundú. Se considera que al tratarse de la zona central de la ciudad, próxima a los principales corredores de transporte público masivo y muchas veces, con un parcelario de tamaño reducido no es necesario la obligatoriedad de estacionamientos en las nuevas edificaciones.

En las zonas de uso mixto se cumplirán las siguientes disposiciones:

- Quedan prohibidos los estacionamientos colocados en la parte frontal del lote.
- Dentro de cada lote se colocarán los estacionamientos superficiales en la parte posterior del mismo. De ser necesaria una mayor cantidad de estacionamientos, los mismos tendrán que ser resueltos dentro de la edificación, ya sea en altura o mediante sótanos.
- Toda fachada hacia la calle consistirá en espacio habitable (residencial o comercial) de al menos 6.00 m de profundidad. En el caso de los edificios de estacionamientos, este requisito solo se aplica a la planta baja.

Aceras:

Todo proyecto nuevo debe incluir la construcción de la acera frente al lote. Las especificaciones de materiales, detalles constructivos, especies de árboles y mobiliario a utilizar en la acera serán definidas por el Municipio de Panamá.

Todo propietario está obligado a proveer la acera mínima estipulada (según código de desarrollo urbano correspondiente a su ubicación), retrayendo la edificación la distancia necesaria para ello. En las áreas de uso mixto, si el propietario retrae el edificio más allá de lo exigido por la línea de construcción o el ancho de acera mínima, el espacio entre la acera y la fachada frontal del edificio será dedicado a jardines, terrazas, plazas o puertas cocheras de uso público o privado. Este espacio no podrá usarse como estacionamiento.

En los corregimientos de San Felipe, 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 patrimoniales protegidas donde es importante preservar el entorno histórico existente.

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 excepciones a este requisito son las siguientes:

- Las parcelas zonificadas MAB-1 pueden ser exclusivamente comerciales.
- Pueden ser exclusivamente comerciales las parcelas 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 (Transístmica)
  - Corredor Norte
  - 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 1RAB-4E requiere de un lote mínimo de 1,500m2, los otros parámetros urbanísticos serían iguales al 1RAB-4. Código especial para la zona residencial del Lago de Las Cumbres.

8.2.3 Fichas normativas códigos urbanos

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
TERICIARIO 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	**1,500m²**
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 ó 5.00 m**
Lateral	▪ **3 m** en laterales
Posterior	▪ **5 m** en posterior

ALTURA ÁXIMA	**PB + 2 Pisos**
MÍNIMO DE ESPACIOS DE ESTACIONAMIENTO	
Unidad de Vivienda	**Dos (2) espacios**
Actividades Permitidas	**Uno (1) cada 60m2**
Discapacitados	**Uno (1) de Carga/Descarga**
	Norma Vigente
ACERA MÍNIMA	**1.20m**

R1

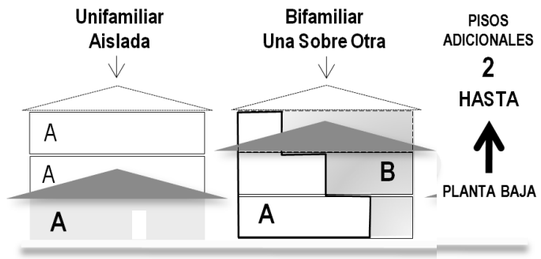


DIAGRAMA ESQUEMÁTICO

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 m²** ▪ **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 ó 5.00 m**
Lateral	▪ **3 m** en lateral
Posterior	▪ **5 m** en posterior

ALTURA ÁXIMA	**PB + 2 Pisos**
MÍNIMO DE ESPACIOS DE ESTACIONAMIENTO	
Unidad de Vivienda	**Dos (2) espacios**
ACERA MÍNIMA	**1.20m**

R2

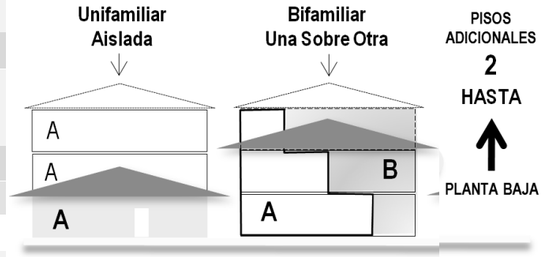


DIAGRAMA ESQUEMÁTICO

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

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	400 m²	▪ Unifamiliar Aislada ▪ Bif. Una sobre otra
	200m²	▪ Bif. Adosada
	200 m²	▪ Hilera
Frente Mínimo	14m (A) | 7m (B) | 7m (C)	
Fondo Mínimo	Libre	
Ocupación Máxima	60% (huella)	
Área Libre Mínima	40%	
Área 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 ÁXIMA	PB + 2 Pisos
MÍNIMO DE ESPACIOS DE ESTACIONAMIENTO	
Unidad de Vivienda	Un (1) espacio
ACERA MÍNIMA	1.20m

R3

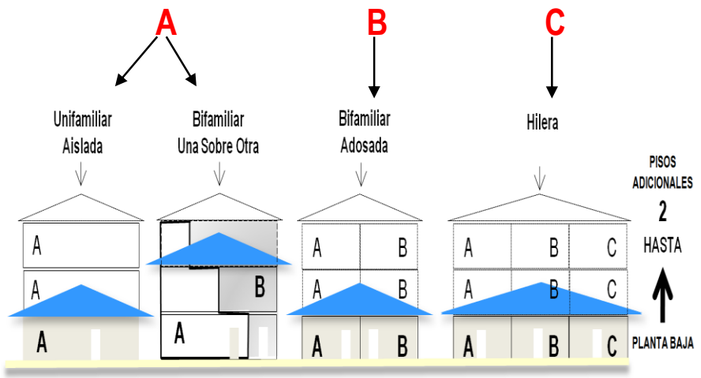


DIAGRAMA ESQUEMÁTICO

TIPO	CLASIFICACIÓN	CÓDIGO DE ZONA	PLAN LOCAL DISTRITAL	
SUELO URBANO 1	RESIDENCIAL DE MEDIANA DENSIDAD	R4	DENSIDAD Máxima	300 pers/ha

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	160 m²	▪ Unifamiliar Aislada ▪ Bif. Una sobre otra
	100m²	▪ Bif. Adosada
	100 m²	▪ Hilera
Frente Mínimo	9m (A) | 6m (B) | 6m (C)	
Fondo Mínimo	Libre	
Ocupación Máxima	70% (huella)	
Área Libre Mínima	30%	
Área Verde Mínima	15% del Área Libre	

RETIROS MÍNIMOS

Frontal	▪ La establecida ó 2.50m; 0 en B y C
Lateral	▪ 1.50 m en lateral (A y B)
Posterior	▪ 2.50 m en posterior

ALTURA ÁXIMA	PB + 2 Pisos
MÍNIMO DE ESPACIOS DE ESTACIONAMIENTO	
Unidad de Vivienda	Un (1) espacio; 0.5 (B y C)
ACERA MÍNIMA	1.20m

R4

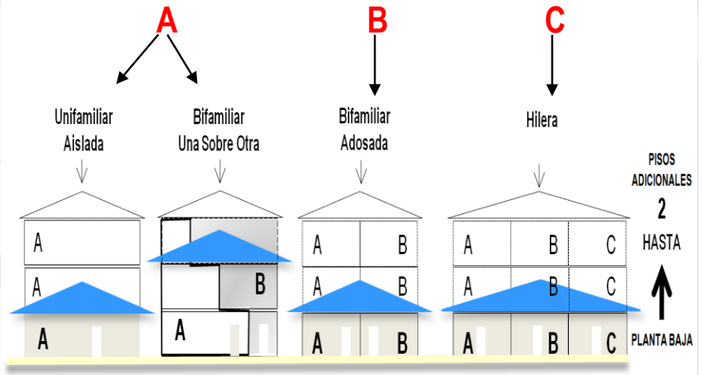


DIAGRAMA ESQUEMÁTICO

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

VOCACIÓN DEL USO	
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

R5

➢ **LOTE DE TERRENO**

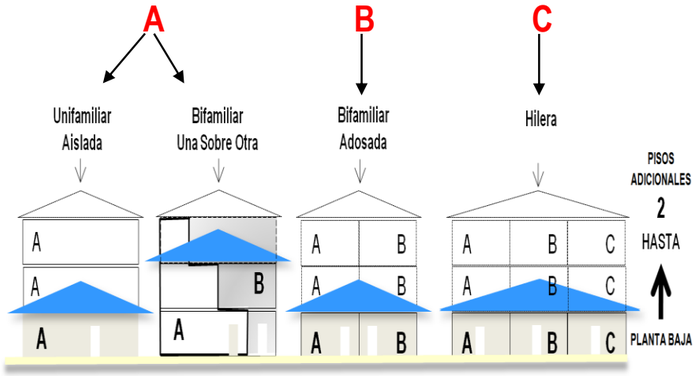
Área Mínima	80 m²	▪ Unifamiliar Aislada ▪ Bif. Una sobre otra	
	80m²	▪ Bif. Adosada	
	80 m²	▪ Hilera	
Frente Mínimo	7m (A)	6m (B)	6m (C)
Fondo Mínimo	Libre		
Ocupación Máxima	80% (huella)		
Área Libre Mínima	20%		
Área Verde Mínima	20% del Área Libre		

➢ **RETIROS MÍNIMOS**

Frontal Lateral Posterior	▪ La establecida ó 2.50m; 0 en B y C ▪ 1.5 m en lateral (A y B) ▪ 2.50 m en posterior

➢ ALTURA ÁXIMA	PB + 2 Pisos
➢ MÍNIMO DE ESPACIOS DE ESTACIONAMIENTO	
Unidad de Vivienda	0 por vivienda
➢ ACERA MÍNIMA	1.20m

➢ **DIAGRAMA ESQUEMÁTICO**



TIPO	CLASIFICACIÓN	CÓDIGO DE ZONA	PLAN LOCAL DISTRITAL	
SUELO URBANO 1	RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR DE MEDIANA DENSIDAD	R6	DENSIDAD Máxima	600 pers/ha

VOCACIÓN DEL USO	
RESIDENCIAL	Vivienda en apartamentos
USOS PERMITIDOS	
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

R6

➢ **LOTE DE TERRENO**

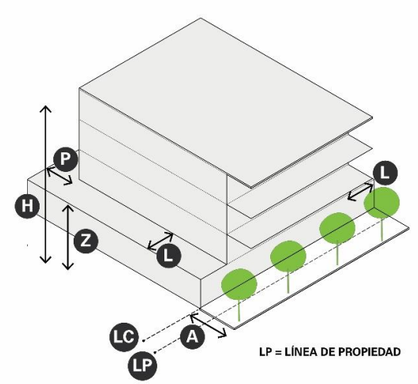
Área mínima	600m²	▪ Apartamentos
Frente Mínimo	16 m	
Fondo Mínimo	Libre	
Ocupación Máxima	80% o según retiros en PB	

➢ **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**



TIPO	CLASIFICACIÓN	CÓDIGO DE ZONA	PLAN LOCAL DISTRITAL	
SUELO URBANO 1	RESIDENCIAL DE MEDIANA DENSIDAD EN PARCELA IRREGULAR	RE	DENSIDAD Máxima	500 pers/ha

VOCACIÓN 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
USOS PERMITIDOS	
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 — **RE**

LOTE DE TERRENO

Área 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

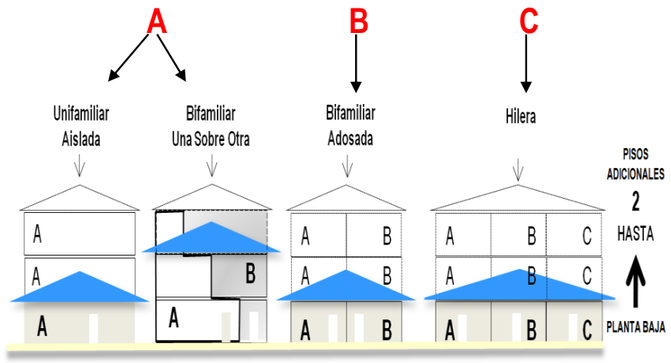


DIAGRAMA ESQUEMÁTICO

TIPO	CLASIFICACIÓN	CÓDIGO DE ZONA	PLAN LOCAL DISTRITAL	
SUELO URBANO 1	RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR DE ALTA DENSIDAD	RM	DENSIDAD Máxima	1,000 pers/ha

VOCACIÓN DEL USO	
RESIDENCIAL	Vivienda en apartamentos
USOS PERMITIDOS	
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 — **RM**

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

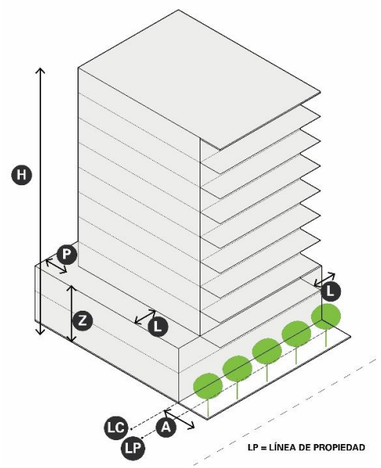


DIAGRAMA ESQUEMÁTICO

TIPO	CLASIFICACIÓN	CÓDIGO DE ZONA	PLAN LOCAL DISTRITAL	
SUELO URBANO 1	RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR DE ALTA DENSIDAD	RM-1	DENSIDAD Máxima	1,200 pers/ha

VOCACIÓN DEL USO	
RESIDENCIAL	Vivienda en apartamentos
USOS PERMITIDOS	
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	

RM-1

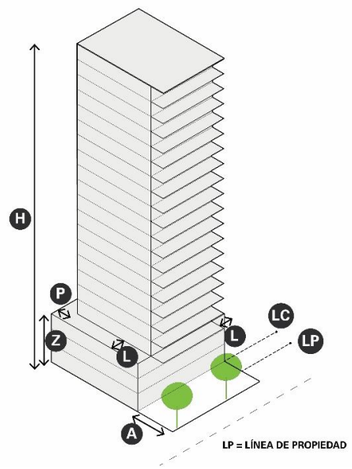


DIAGRAMA ESQUEMÁTICO

TIPO	CLASIFICACIÓN	CÓDIGO DE ZONA	PLAN LOCAL DISTRITAL	
SUELO URBANO 1	RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR DE ALTA DENSIDAD	RM-2	DENSIDAD Máxima	1,500 pers/ha

VOCACIÓN DEL USO	
RESIDENCIAL	Vivienda en apartamentos
USOS PERMITIDOS	
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	800m²	▪ Apartamentos
Frente Mínimo	20 m	
Fondo Mínimo	30 m	
Ocupación Máxima	80% o según retiros en PB+3	
RETIROS MÍNIMOS		
Frontal (LC)	▪ Lo establecido ó 5m	
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	Un (1) espacio	
ACERA MÍNIMA (A)	5.00m	

RM-2

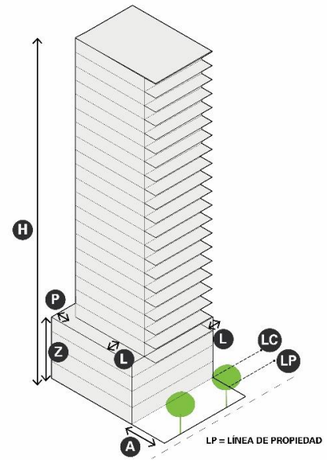


DIAGRAMA ESQUEMÁTICO

TIPO	CLASIFICACIÓN	CÓDIGO DE ZONA	PLAN LOCAL DISTRITAL	
SUELO URBANO 1	RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR DE ALTA DENSIDAD	RM-3	DENSIDAD Máxima	2,000 pers/ha
VOCACIÓN DEL USO				
RESIDENCIAL	Vivienda en apartamentos			
USOS PERMITIDOS				
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 ▪ 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	Un (1) espacio			
ACERA MÍNIMA (A)	5.00m			

RM-3

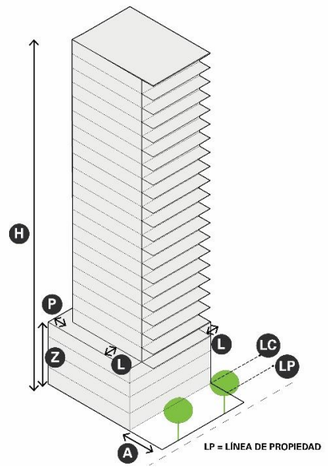


DIAGRAMA ESQUEMÁTICO

USO DE SUELO MIXTO

TIPO	CLASIFICACIÓN	CÓDIGO DE ZONA	PLAN LOCAL DISTRITAL	
SUELO URBANO 1	ZONA MIXTA DE BAJA INTENSIDAD	ZM1	DENSIDAD Máxima	200 pers/ha
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 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

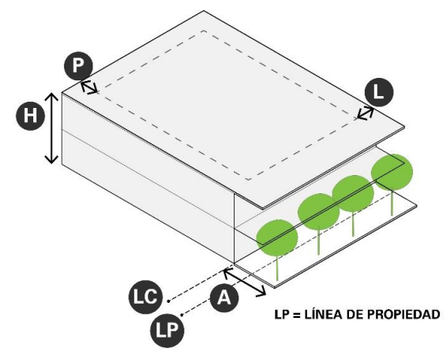


DIAGRAMA ESQUEMÁTICO

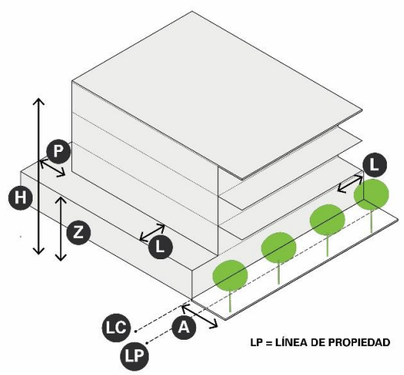
TIPO	CLASIFICACIÓN	CÓDIGO DE ZONA	PLAN LOCAL DISTRITAL	
SUELO URBANO 1	ZONA MIXTA DE BAJA INTENSIDAD	ZM2	DENSIDAD Máxima	800 pers/ha

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**

ZM2

➢ **DIAGRAMA ESQUEMÁTICO**



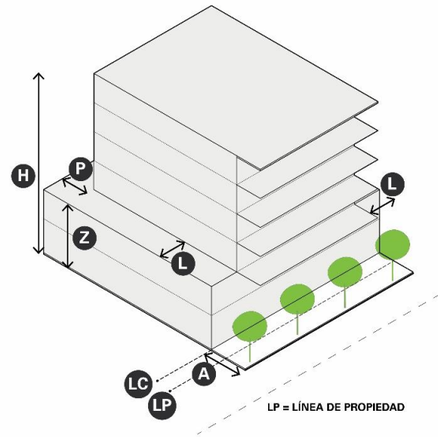
TIPO	CLASIFICACIÓN	CÓDIGO DE ZONA	PLAN LOCAL DISTRITAL	
SUELO URBANO 1	ZONA MIXTA DE BAJA INTENSIDAD	ZM3	DENSIDAD Máxima	1,000 pers/ha

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**

ZM3

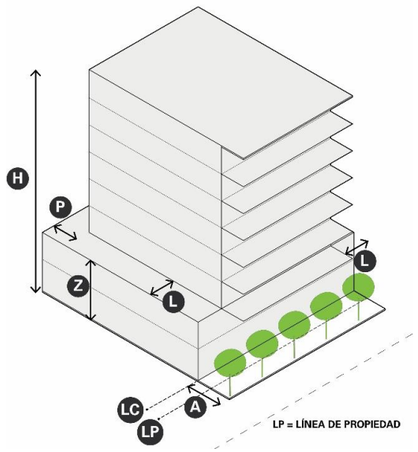
➢ **DIAGRAMA ESQUEMÁTICO**



TIPO	CLASIFICACIÓN	CÓDIGO DE ZONA	PLAN LOCAL DISTRITAL	
SUELO URBANO 1	ZONA MIXTA DE MEDIANA INTENSIDAD	ZM4	DENSIDAD Máxima	1,500 pers/ha
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	**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**

ZM4

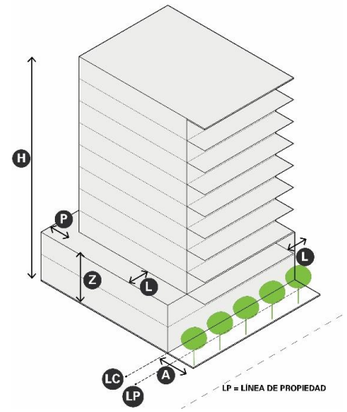


➢ **DIAGRAMA ESQUEMÁTICO**

TIPO	CLASIFICACIÓN	CÓDIGO DE ZONA	PLAN LOCAL DISTRITAL	
SUELO URBANO 1	ZONA MIXTA DE MEDIANA INTENSIDAD	ZM5	DENSIDAD Máxima	1,500 pers/ha
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



➢ **DIAGRAMA ESQUEMÁTICO**

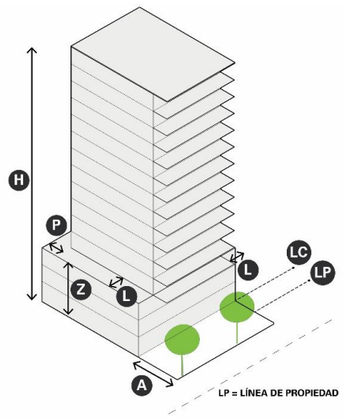
TIPO	CLASIFICACIÓN	CÓDIGO DE ZONA	PLAN LOCAL DISTRITAL	
SUELO URBANO 1	ZONA MIXTA DE MEDIANA INTENSIDAD	ZM6	DENSIDAD Máxima	2,000 pers/ha

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+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

ZM6

➢ DIAGRAMA ESQUEMÁTICO



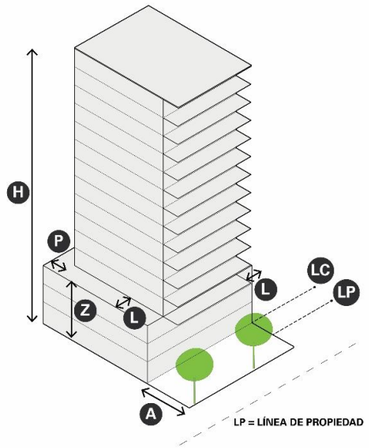
TIPO	CLASIFICACIÓN	CÓDIGO DE ZONA	PLAN LOCAL DISTRITAL	
SUELO URBANO 1	ZONA MIXTA DE ALTA INTENSIDAD	ZM7	DENSIDAD Máxima	2,000 pers/ha

VOCACIÓN DEL USO	ACTIVIDADES PERMITIDAS
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



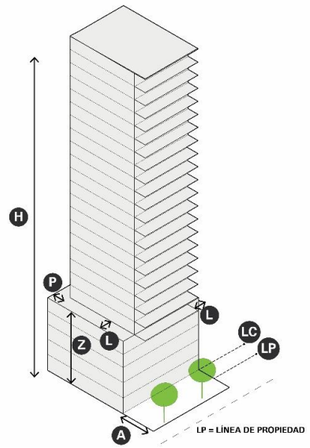
TIPO	CLASIFICACIÓN	CÓDIGO DE ZONA	PLAN LOCAL DISTRITAL	
SUELO URBANO 1	ZONA MIXTA DE ALTA INTENSIDAD	ZM8	DENSIDAD Máxima	2,000 pers/ha

VOCACIÓN DEL USO	ACTIVIDADES PERMITIDAS
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+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

DIAGRAMA ESQUEMÁTICO



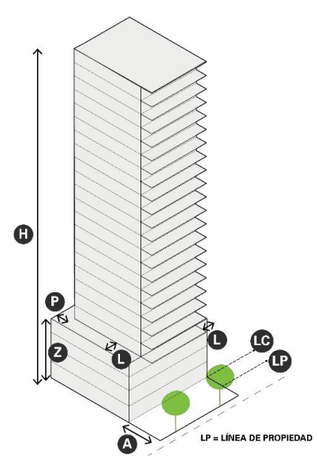
TIPO	CLASIFICACIÓN	CÓDIGO DE ZONA	PLAN LOCAL DISTRITAL	
SUELO URBANO 1	ZONA MIXTA DE ALTA INTENSIDAD	ZM9	DENSIDAD Máxima	2,000 pers/ha

VOCACIÓN DEL USO	ACTIVIDADES PERMITIDAS
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



USO DE SUELO COMERCIAL

TIPO	CLASIFICACIÓN	CÓDIGO DE ZONA	PLAN LOCAL DISTRITAL	
SUELO URBANO 1	COMERCIAL VECINAL	CV	N/A	N/A
VOCACIÓN DEL USO				
RESIDENCIAL	Vivienda multifamiliar			
COMERCIAL	Comercio vecinal, pequeños talleres y almacenes de venta			
TERICIARIO 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			
USOS PERMITIDOS				
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			

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

TIPO	CLASIFICACIÓN	CÓDIGO DE ZONA	PLAN LOCAL DISTRITAL	
SUELO URBANO 1	COMERCIAL URBANO	CU	N/A	N/A
VOCACIÓN DEL USO				
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			
USOS PERMITIDOS				
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			

REGULACIÓN PREDIAL		CU
LOTE DE TERRENO		
Área Mínima	**1,000 m2**	
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**	N/A
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**	**DIAGRAMA ESQUEMÁTICO**

USO DE SUELO PRODUCTIVO: LOGÍSTICA E INDUSTRIAL

TIPO	CLASIFICACIÓN	CÓDIGO DE ZONA	PLAN LOCAL DISTRITAL	
SUELO URBANO 1	PRODUCTIVO MANUFACTURA	PM	N/A	N/A
VOCACIÓN DEL USO				
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			
USOS PERMITIDOS				
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			

REGULACIÓN PREDIAL		PM
LOTE DE TERRENO		
Área Mínima	1,000 m2	
Frente Mínimo	20 m	
Fondo Mínimo	Libre	
Ocupación Máxima	70%	
RETIROS MÍNIMOS		
Frontal	▪ Según categoría de vía	N/A
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	

➢ DIAGRAMA ESQUEMÁTICO

TIPO	CLASIFICACIÓN	CÓDIGO DE ZONA	PLAN LOCAL DISTRITAL	
SUELO URBANO 1	PRODUCTIVO LOGÍSTICA	P	N/A	N/A
VOCACIÓN DEL USO				
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			
USOS PERMITIDOS				
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			

REGULACIÓN PREDIAL		P
LOTE DE TERRENO		
Área Mínima	1,000 m2	
Frente Mínimo	20 m	
Fondo Mínimo	Libre	
Ocupación Máxima	70%	
RETIROS MÍNIMOS		
Frontal	▪ Según categoría de vía	N/A
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	

➢ DIAGRAMA ESQUEMÁTICO

USO DE SUELO ESPACIOS RECREATIVOS ABIERTOS

TIPO	CLASIFICACIÓN	CÓDIGO DE ZONA	PLAN LOCAL DISTRITAL	
SUELO URBANO 1	PARQUE VECINAL	PV	N/A	N/A

USOS PERMITIDOS	
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

REGULACIÓN PREDIAL	
LOTE DE TERRENO	
Área Mínima	2,000 m2
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

PV

N/A

TIPO	CLASIFICACIÓN	CÓDIGO DE ZONA	PLAN LOCAL DISTRITAL	
SUELO URBANO 1	PLAZA	PL	N/A	N/A

USOS PERMITIDOS	
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

REGULACIÓN PREDIAL	
LOTE DE TERRENO	
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

PL

N/A

TIPO	CLASIFICACIÓN	CÓDIGO DE ZONA	PLAN LOCAL DISTRITAL	
SUELO URBANO 1	PARQUE URBANO	PU	N/A	N/A

USOS PERMITIDOS	
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

REGULACIÓN PREDIAL	
➢ LOTE DE TERRENO	
Área Mínima	100,000 m2
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

PU

N/A

TIPO	CLASIFICACIÓN	CÓDIGO DE ZONA	PLAN LOCAL DISTRITAL	
SUELO URBANO 1	PARQUE DISTRITAL	PD	N/A	N/A

USOS PERMITIDOS	
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

REGULACIÓN PREDIAL	
➢ LOTE DE TERRENO	
Área Mínima	300,000 m2
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

PD

N/A

USO DE SUELO INSTITUCIONAL

TIPO	CLASIFICACIÓN	CÓDIGO DE ZONA	PLAN LOCAL DISTRITAL	
SUELO URBANO 1	EQUIPAMIENTO PÚBLICO	EP	N/A	N/A
VOCACIÓN DEL USO				
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			
INFRAESTRUCTURA				
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			
REGULACIÓN PREDIAL		EP		
LOTE DE TERRENO				
Área Mínima	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	N/A		
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	SERVICIOS DE INFRAESTRUCTURA	IS	N/A	N/A
VOCACIÓN DEL USO				
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			
USOS PERMITIDOS				
RESIDENCIAL	N/A			
COMERCIAL	Comercio urbano y servicios especializados, pequeños talleres y almacenes de venta, central de abastos y bodega de acopio (mayoristas)			
TERICIARIO 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			
REGULACIÓN PREDIAL		IS		
LOTE DE TERRENO				
Área Mínima	Libre			
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	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 1	INFRAESTRUCTURA TERRESTRE	IT	N/A	N/A
VOCACIÓN DEL USO	ACTIVIDADES PERMITIDAS			
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			
USOS PERMITIDOS				
RESIDENCIAL	N/A			
COMERCIAL	Comercio urbano y servicios especializados, pequeños talleres y almacenes de venta, central de abastos y bodega de acopio (mayoristas)			
TERICIARIO 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			

REGULACIÓN PREDIAL		IT
LOTE DE TERRENO		
Área Mínima	500 m2	
Frente Mínimo	20 m	
Fondo Mínimo	Libre	
Ocupación Máxima	N/A	
RETIROS MÍNIMOS		N/A
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	INFRAESTRUCTURA MARÍTIMA	IM	N/A	N/A
VOCACIÓN DEL USO				
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			
USOS PERMITIDOS				
RESIDENCIAL	N/A			
COMERCIAL	Comercio urbano y servicios especializados, pequeños talleres y almacenes de venta, central de abastos y bodega de acopio (mayoristas)			
TERICIARIO 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			

REGULACIÓN PREDIAL		IM
LOTE DE TERRENO		
Área Mínima	500 m2	
Frente Mínimo	20 m	
Fondo Mínimo	Libre	
Ocupación Máxima	N/A	
RETIROS MÍNIMOS		N/A
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	INFRAESTRUCTURA AÉREA	IA	N/A	N/A
VOCACIÓN DEL USO	ACTIVIDADES PERMITIDAS			
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			
USOS PERMITIDOS				
RESIDENCIAL	N/A			
COMERCIAL	Comercio urbano y servicios especializados, pequeños talleres y almacenes de venta, central de abastos y bodega de acopio (mayoristas)			
TERICIARIO 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			

REGULACIÓN PREDIAL		
LOTE DE TERRENO		IA
Área Mínima	500 m2	
Frente Mínimo	20 m	
Fondo Mínimo	Libre	
Ocupación Máxima	N/A	
RETIROS MÍNIMOS		N/A
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	

8.3 Normativa del Suelo Urbanizable – clase 2

8.3.1 Cuadro resumen códigos urbanizables

Se consideran las siguientes categorías y subcategorías descritas en el capítulo correspondiente:

Tabla 6. Las categorías de ordenación y código del Suelo Urbanizable (2)

CATEGORIA/ SUBCATEGORIA	CODIGO PROPUESTO	DESCRIPCION
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 y de vivienda en el corto plazo, para consolidar la huella urbana actual previo a urbanizar el suelo de expansión.
Suelo Urbanizable Mixto Intraurbano con Predominancia Residencial	**2I-R**	Suelo vacante localizado al interior de la huella urbana actual, donde se prevén usos de carácter predominantemente residencial, además de otros usos compatibles y complementarios, como comercio, servicios, equipamientos e infraestructura urbana.
Suelo Urbanizable Mixto Intraurbano con Usos No Residenciales	**2I-NR**	Suelo vacante localizado al interior de la huella urbana actual, donde se prevén usos de carácter predominantemente no residenciales, como usos 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.
Suelo Urbanizable Mixto de Expansión con Predominancia Residencial -Prioritario	**2E-P**	Suelo para el desarrollo urbano futuro. Se prevén usos residenciales, además de otros usos compatibles y complementarios, como comercio, servicios, equipamientos 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.
Suelo Urbanizable Mixto de Expansión con Predominancia Residencial – No Prioritario	**2E-NP**	Suelo para el desarrollo urbano futuro. Se prevén usos residenciales, además de otros usos compatibles y complementarios, 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.
Suelo Urbanizable de Expansión con Predominancia de Usos No Residenciales	**2E-NR**	Suelo para el desarrollo de actividades predominantemente no residenciales, como pueden ser los usos logísticos. Pretende facilitar proyectos estratégicos relacionados con el desarrollo económico o de infraestructura; no se define un plazo temporal para su ocupación.

Fuente: Elaboración Propia

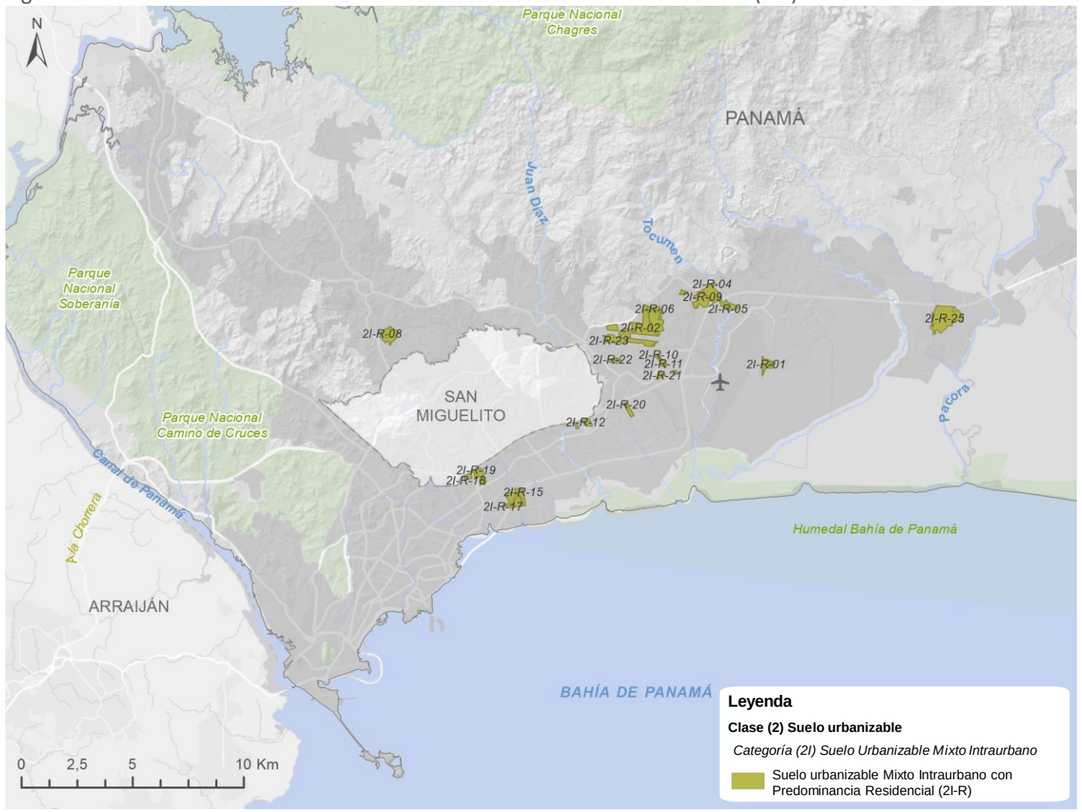
8.3.2 Fichas normativas códigos urbanizables

SUELO URBANIZABLE (2)

Suelo Urbanizable Mixto Intraurbano con Predominancia Residencial (2I-R)

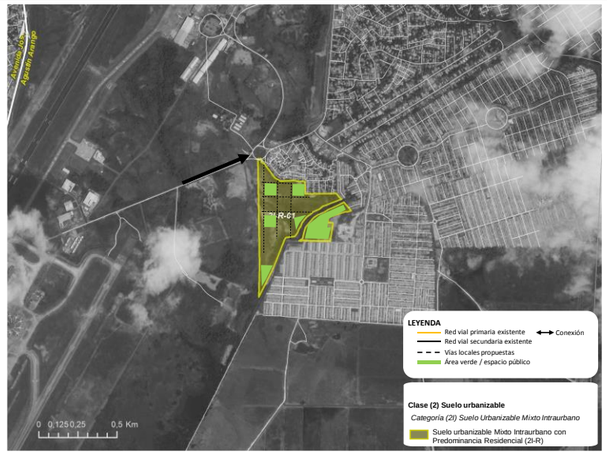
A continuación, se muestra el mapa de los sectores normativos de Suelo Urbanizable Mixto Intraurbano con Predominancia Residencial del Distrito de Panamá, así como las fichas correspondientes para cada sector, en las que se incluyen lineamientos generales para su desarrollo. Igualmente, se incluye primeramente la tabla resumen de los usos vocaciones, aceptables y prohibidos para esta categoría de zonificación.

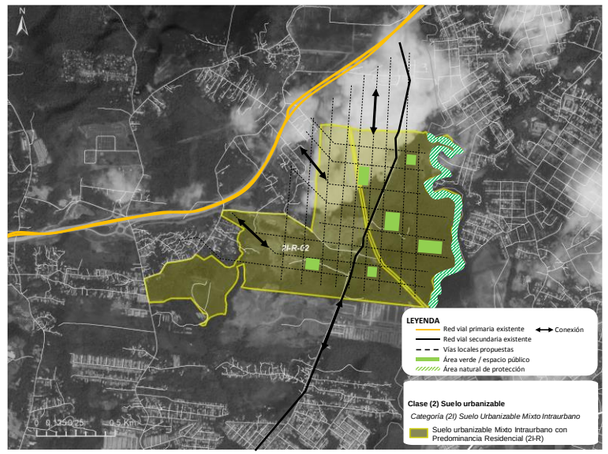
Figura 13. Suelo Urbanizable Mixto Intraurbano con Predominancia Residencial (2IR)

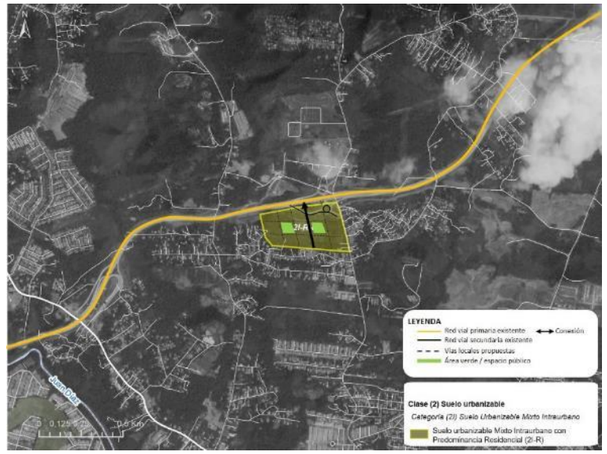


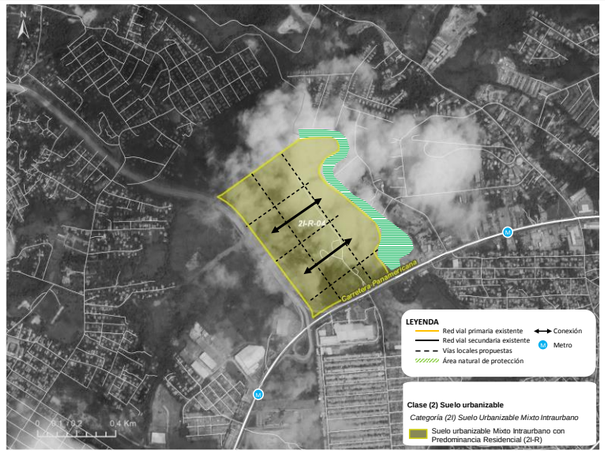
Fuente: elaboración propia

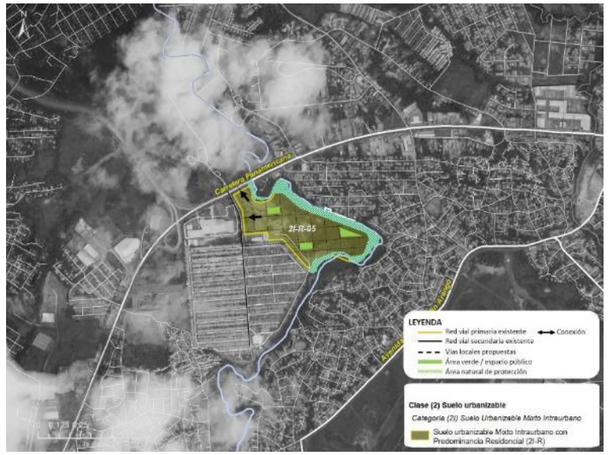
SUBCATEGORÍA: SUELO URBANIZABLE MIXTO INTRAURBANO CON PREDOMINANCIA RESIDENCIAL (2I-R)		
USOS VOCACIONALES	**USOS PERMITIDOS**	**USOS PROHIBIDOS**
Residencial: A, B *Comercial*: A, B *Terciario*: A, B *Equipamiento Inst*: A, B, C *Equipamiento Edu*: A, B *Equipamiento San*: C *Equipamiento Cul*: A, B, C, D *Infraestructura Urbana*: A, B	*Comercial*: C, D, E *Terciario*: C, D, E, G *Logístico/Ind*: F *Equipamiento San*: A, B *Equipamiento Dep*: B, D *Transporte*: C, D, E	*Comercial*: F *Terciario*: F *Logístico/Ind*: A, B, C, D, E *Equipamiento Inst*: D *Equipamiento Cul*: E *Equipamiento Dep*: A, C *Transporte*: A, B

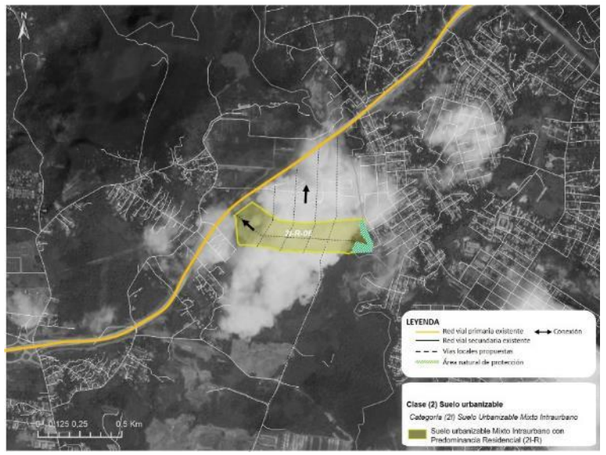
NOMBRE DE SECTOR: 2I-R-01	
SUPERFICIE: 19.95 Ha	
LINEAMIENTOS GENERALES	**ESQUEMA GENERAL CONCEPTUAL**
1) Planificar la red vial futura en el área urbanizable de manera que incremente la conectividad con calle La Siesta, la cual conecta hacia el norte con la Ave. José Agustín Arango. 2) Diseñar una estructura parcelaria o de manzanas con dimensiones adecuadas para facilitar la conectividad y desplazamientos más cortos. 3) Diseñar un área de amortiguamiento con el aeropuerto, en la cual puedan implantarse áreas verdes o equipamientos deportivos. 4) Asegurar una oferta adecuada de espacios públicos y áreas verdes para la nueva población, y para mitigar posibles riesgos por inundaciones.	

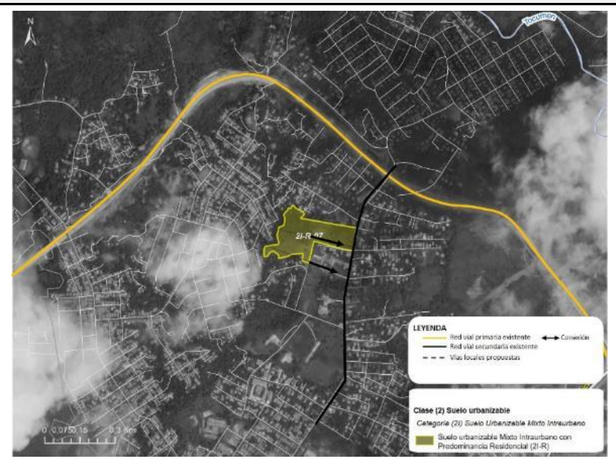
NOMBRE DE SECTOR: 2I-R-02	
SUPERFICIE: 126.62 Ha	
LINEAMIENTOS GENERALES	**ESQUEMA GENERAL CONCEPTUAL**
1) Realizar un estudio específico de movilidad para determinar la extensión de la red vial que permita garantizar una mayor conectividad con el Corredor Norte, incluyendo la construcción de una red secundaria y terciaria para facilitar desplazamientos motorizados y no motorizados, e incluyendo una oferta adecuada de transporte público. 2) Realizar un estudio específico que informe el diseño de una estructura parcelaria o de manzanas en concordancia con la red vial mencionada anteriormente, de manera que garantice niveles elevados de conectividad. 3) Promover la diversificación de usos de para garantizar una oferta adecuada de comercios, servicios, espacios públicos, áreas verdes y equipamientos. 4) Introducir usos de bajo impacto, como áreas verdes en la zona de protección del cauce del río.	

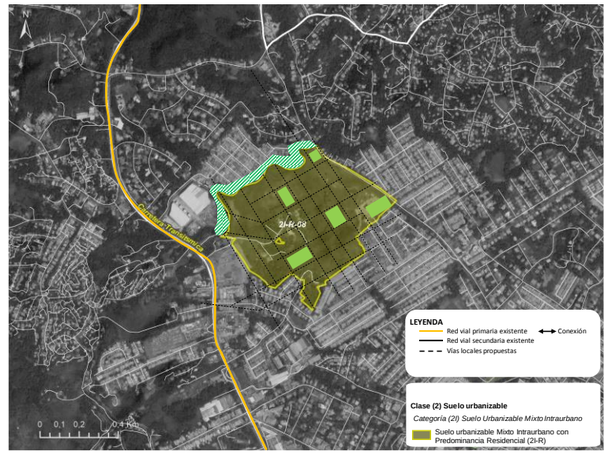
NOMBRE DE SECTOR: 2I-R-03	
SUPERFICIE: 11.70 Ha	
LINEAMIENTOS GENERALES	**ESQUEMA GENERAL CONCEPTUAL**
1) Asegurar que la red vial local del área urbanizable cuente con conectividad adecuada con el Corredor Norte, la cual podrá definir la estructura de manzanas con una escala que facilite los desplazamientos. 2) Garantizar una oferta adecuada de espacios públicos y áreas verdes para la nueva población.	

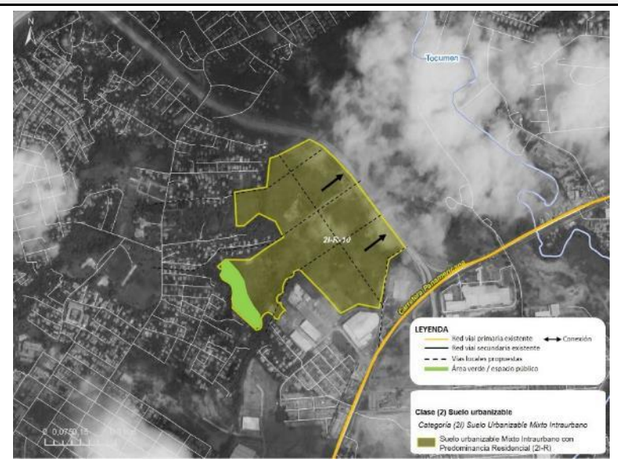
NOMBRE DE SECTOR: 2I-R-04	
SUPERFICIE: 40.55 Ha	
LINEAMIENTOS GENERALES	**ESQUEMA GENERAL CONCEPTUAL**
1) Planificar la red vial futura en el área urbanizable de manera que garantice mayor conectividad con el Corredor Norte y la Carretera Panamericana, en especial para aumentar el acceso al sistema Metro (Estaciones Hospital del Este y Altos de Tocumen). 2) Promover la diversificación se usos de para garantizar una oferta adecuada de comercios, servicios y equipamientos, los cuales pueden ubicarse en vías locales principales. 3) Introducir usos de bajo impacto, como áreas verdes en la zona de protección del cauce del río. 4) Introducir nuevas áreas verdes que respondan adecuadamente a posibles riesgos por inundación, además de servir de áreas de esparcimiento para la nueva población.	

NOMBRE DE SECTOR: 2I-R-05	
SUPERFICIE: 19.93 Ha	
LINEAMIENTOS GENERALES	**ESQUEMA GENERAL**
1) Asegurar la continuidad de la red vial existente en asentamientos colindantes para aumentar la conectividad de esta nueva área tanto en modos motorizados, incluyendo transporte público, como en no motorizados. 2) Introducir usos de bajo impacto, como áreas verdes en la zona de protección del cauce del río. 3) Garantizar una oferta adecuada de espacios públicos y áreas verdes para la nueva población.	

NOMBRE DE SECTOR: 2I-R-06	
SUPERFICIE: 13.97 Ha	
LINEAMIENTOS GENERALES	**ESQUEMA GENERAL CONCEPTUAL**
1) Realizar un estudio específico de movilidad para determinar la extensión de la red vial que permita garantizar una mayor conectividad con el Corredor Norte, incluyendo la construcción de una red secundaria y terciaria para facilitar desplazamientos motorizados y no motorizados, e incluyendo una oferta adecuada de transporte público. 2) Promover una oferta adecuada tanto de espacios públicos y áreas verdes, como de comercio, servicios y equipamientos para aumentar la accesibilidad de la población. 3) Introducir usos de bajo impacto, como áreas verdes en la zona de protección del cauce del río.	

NOMBRE DE SECTOR: 2I-R-07	
SUPERFICIE: 4.53 Ha	
LINEAMIENTOS GENERALES	**ESQUEMA GENERAL CONCEPTUAL**
1) Asegurar que la red vial local del área urbanizable cuente con conectividad adecuada con la Ave. La Arena, la cual a su vez conecta con el Corredor Norte. 2) Garantizar una oferta adecuada de espacios públicos y áreas verdes para la nueva población.	

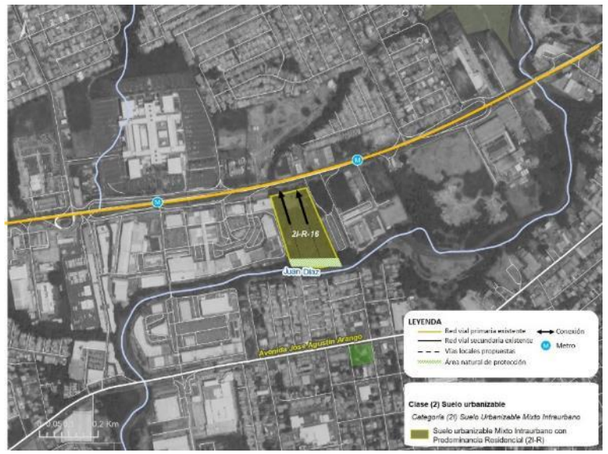
NOMBRE DE SECTOR: 2I-R-08	
SUPERFICIE: 40.18 Ha	
LINEAMIENTOS GENERALES	**ESQUEMA GENERAL CONCEPTUAL**
1) Asegurar que la red vial local del área urbanizable cuente con conectividad adecuada con la Carretera Transístmica, la cual podrá definir la estructura de manzanas con una escala que facilite los desplazamientos. 2) Garantizar una oferta adecuada de espacios públicos y áreas verdes para la nueva población. 3) Introducir usos de bajo impacto, como áreas verdes en la zona de protección del cauce del río.	

NOMBRE DE SECTOR: 2I-R-09	
SUPERFICIE: 34.42 Ha	
LINEAMIENTOS GENERALES	**ESQUEMA GENERAL CONCEPTUAL**
1) Planificar la red vial futura en el área urbanizable de manera que garantice mayor conectividad con el Corredor Norte y la Carretera Panamericana, en especial para aumentar el acceso al sistema Metro (Estaciones Hospital del Este y Altos de Tocumen). 2) Introducir nuevas áreas verdes que respondan adecuadamente a posibles riesgos por inundación, además de servir de áreas de esparcimiento para la nueva población.	

NOMBRE DE SECTOR: 2I-R-10	
SUPERFICIE: 4.90 Ha	
LINEAMIENTOS GENERALES	**ESQUEMA GENERAL CONCEPTUAL**
1) Crear un área verde para mitigar posibles impactos negativos en el bosque de galería, así como para crear áreas de esparcimiento para la nueva población. 2) Crear una red vial con conectividad adecuada con la Ave. José Agustín Arango, e integrada con el asentamiento colindante al oriente, con la finalidad de ampliar la accesibilidad de la nueva población.	

NOMBRE DE SECTOR: 2I-R-11	
SUPERFICIE: 6.53 Ha	
LINEAMIENTOS GENERALES	**ESQUEMA GENERAL CONCEPTUAL**
1) Asegurar que la red vial local del área urbanizable cuente con conectividad adecuada con la Ave. José Agustín Arango, la cual podrá definir la estructura de manzanas con una escala que facilite los desplazamientos. 2) Garantizar una oferta adecuada de espacios públicos y áreas verdes para la nueva población, en especial para crear un área de amortiguamiento con el área logística colindante.	

NOMBRE DE SECTOR: 2I-R-12	
SUPERFICIE: 9.08 Ha	
LINEAMIENTOS GENERALES	**ESQUEMA GENERAL CONCEPTUAL**
1) Planificar la red vial local en el área urbanizable de manera que garantice mayor conectividad con la estación San Antonio del sistema de Metro. En especial, el desarrollo urbano en esta área deberá orientarse al transporte masivo, por lo cual deberá promoverse mayor densidad en proximidad con la estación, y la red vial local deberá estar diseñada para facilitar desplazamientos en modos no motorizados hacia la estación. 2) Introducir usos de bajo impacto, como áreas verdes en la zona de protección del cauce del río. 3) Introducir nuevas áreas verdes que respondan adecuadamente a posibles riesgos por inundación, además de servir de áreas de esparcimiento para la nueva población.	

NOMBRE DE SECTOR: 2I-R-13	
SUPERFICIE: 3.08 Ha	
LINEAMIENTOS GENERALES	**ESQUEMA GENERAL CONCEPTUAL**
1) Promover el desarrollo urbano con criterios orientados al transporte, especialmente por la proximidad del polígono con las estaciones Los Pueblos y San Antonio del sistema Metro. 2) Promover mayores densidades de vivienda sobre la Ave. Domingo Díaz para acercar a la población al sistema Metro, y crear una red vial que facilite los desplazamientos a pie. 3) Respetar la zona de protección hidrológica y adicionar un perímetro de transición de 100m; y establecer áreas naturales recreativas.	

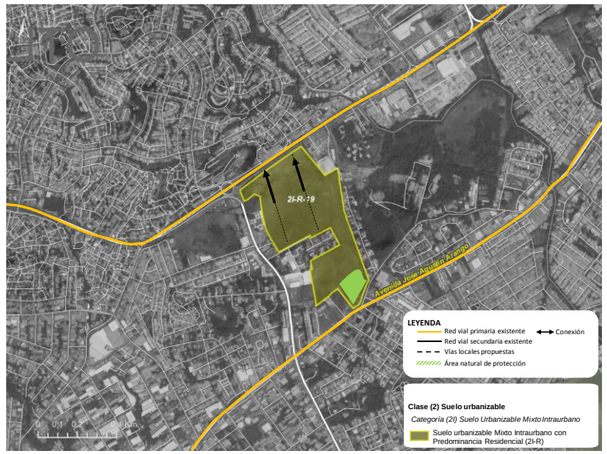
NOMBRE DE SECTOR: 2I-R-14	
SUPERFICIE: 15.10 Ha	
LINEAMIENTOS GENERALES	**ESQUEMA GENERAL CONCEPTUAL**
1) Asegurar la continuidad de la red vial existente en asentamientos colindantes para aumentar la conectividad de esta nueva área tanto en modos motorizados, incluyendo transporte público, como en no motorizados. 2) Promover usos comerciales, servicios y equipamientos de escala local. 3) Introducir usos de bajo impacto, como áreas verdes en la zona de protección del cauce del río.	

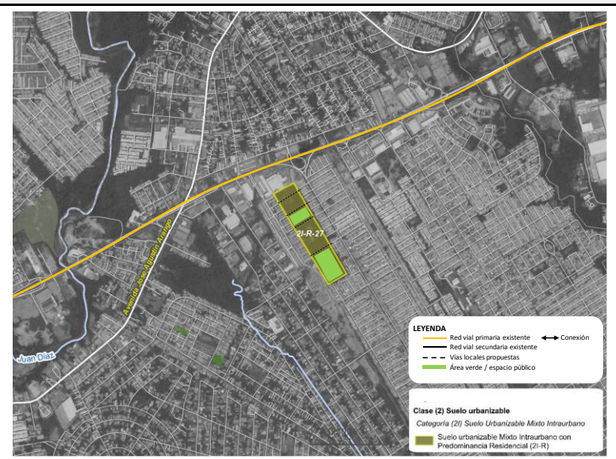
NOMBRE DE SECTOR: 2I-R-15	
SUPERFICIE: 10.87 Ha	
LINEAMIENTOS GENERALES	**ESQUEMA GENERAL CONCEPTUAL**
1) Asegurar la continuidad de la red vial existente en asentamientos colindantes para aumentar la conectividad de esta nueva área tanto en modos motorizados, incluyendo transporte público, como en no motorizados. 2) Promover usos comerciales, servicios y equipamientos de escala local. 3) Introducir usos de bajo impacto, como áreas verdes en la zona de protección del cauce del río. 4) Proveer áreas verdes de mayor extensión que sirvan para el esparcimiento de todos los asentamientos colindantes.	

NOMBRE DE SECTOR: 2I-R-16	
SUPERFICIE: 3.54 Ha	
LINEAMIENTOS GENERALES	**ESQUEMA GENERAL CONCEPTUAL**
1) Orientar la conectividad hacia el Corredor Sur, e integrar la nueva red vial del polígono con el asentamiento colindante al norte. 2) Respetar la zona de protección hidrológica y adicionar un perímetro de transición de 100m; y establecer áreas naturales recreativas.	

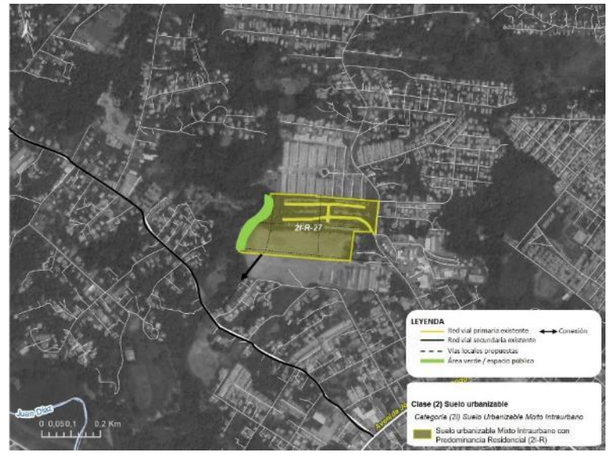
NOMBRE DE SECTOR: 2I-R-17	
SUPERFICIE: 18.39 Ha	
LINEAMIENTOS GENERALES	**ESQUEMA GENERAL CONCEPTUAL**
1) Asegurar que la red vial local del área urbanizable cuente con conectividad adecuada con el Corredor Sur. 2) Promover usos comerciales, servicios y equipamientos de escala local. 3) Introducir nuevas áreas verdes que respondan adecuadamente a posibles riesgos por inundación, además de servir de áreas de esparcimiento para la nueva población.	

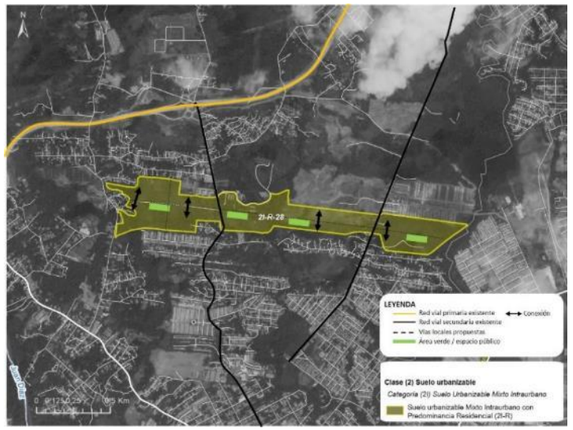
NOMBRE DE SECTOR: 2I-R-18	
SUPERFICIE: 6.41 Ha	
LINEAMIENTOS GENERALES	**ESQUEMA GENERAL CONCEPTUAL**
1) Planificar la red vial local en el área urbanizable de manera que garantice mayor conectividad con la estación Cincuentenario del sistema de Metro. En especial, el desarrollo urbano en esta área deberá orientarse al transporte masivo, por lo cual mayor densidad deberá promoverse en proximidad con la estación, y la red vial local deberá estar diseñada para facilitar desplazamientos en modos no motorizados hacia la estación. 2) Garantizar una oferta adecuada de espacios públicos y áreas verdes para la nueva población.	

NOMBRE DE SECTOR: 2I-R-19	
SUPERFICIE: 24.10 Ha	
LINEAMIENTOS GENERALES	**ESQUEMA GENERAL CONCEPTUAL**
1) Planificar la red vial local en el área urbanizable de manera que garantice mayor conectividad con la Avenida José Agustín Arango y la Avenida Domingo Díaz. 2) Garantizar una oferta adecuada de espacios públicos y áreas verdes para la nueva población.	

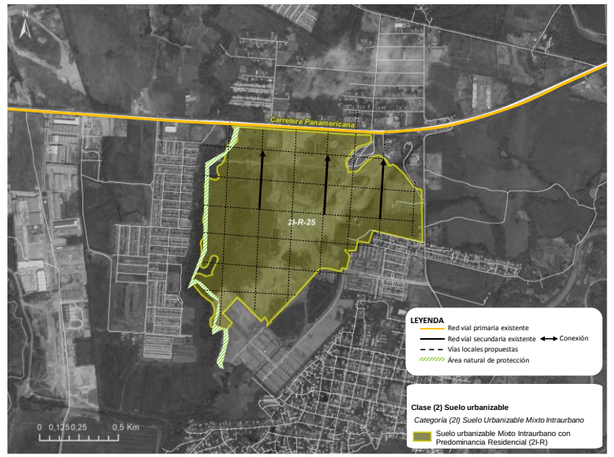
NOMBRE DE SECTOR: 2I-R-20	
SUPERFICIE: 10.57 Ha	
LINEAMIENTOS GENERALES	**ESQUEMA GENERAL CONCEPTUAL**
1) Asegurar la continuidad de la red vial existente en asentamientos colindantes para aumentar la conectividad de esta nueva área tanto en modos motorizados, incluyendo transporte público, como en no motorizados. 2) Proveer áreas verdes de mayor extensión que sirvan para el esparcimiento de todos los asentamientos colindantes.	

NOMBRE DE SECTOR: 2I-R-21	
SUPERFICIE: 5.86 Ha	
LINEAMIENTOS GENERALES	**ESQUEMA GENERAL CONCEPTUAL**
1) Asegurar la continuidad de la red vial existente en asentamientos colindantes para aumentar la conectividad de esta nueva área con la Ave. José Agustín Arango y la Carretera Panamericana –la cual facilita el acceso a la estación Corredor Sur del sistema Metro– tanto en modos motorizados, incluyendo transporte público, como en no motorizados. 2) Garantizar una oferta adecuada de espacios públicos y áreas verdes para la nueva población, en especial para crear un área de amortiguamiento con el área industrial/logística colindante.	

NOMBRE DE SECTOR: 2I-R-22	
SUPERFICIE: 7.49 Ha	
LINEAMIENTOS GENERALES	**ESQUEMA GENERAL CONCEPTUAL**
1) Asegurar la continuidad de la red vial existente en asentamientos colindantes para aumentar la conectividad de esta nueva área tanto en modos motorizados, incluyendo transporte público, como en no motorizados. 2) Garantizar una oferta adecuada de espacios públicos y áreas verdes para la nueva población.	

NOMBRE DE SECTOR: 2I-R-23	
SUPERFICIE: 47,20 Ha	
LINEAMIENTOS GENERALES	**ESQUEMA GENERAL CONCEPTUAL**
1) Realizar un estudio específico de movilidad para determinar la extensión de la red vial que permita garantizar una mayor conectividad con el Corredor Norte, incluyendo la construcción de una red secundaria y terciaria para facilitar desplazamientos motorizados y no motorizados, e incluyendo una oferta adecuada de transporte público. 2) Realizar un estudio específico que informe el diseño de una estructura parcelaria o de manzanas en concordancia con la red vial mencionada anteriormente, de manera que garantice niveles elevados de conectividad. 3) Garantizar una oferta adecuada de espacios públicos y áreas verdes para la nueva población. 4) Promover usos comerciales, servicios y equipamientos de escala local.	

NOMBRE DE SECTOR: 2I-R-24	
SUPERFICIE: 2.56 Ha	
LINEAMIENTOS GENERALES	**ESQUEMA GENERAL CONCEPTUAL**
1) Asegurar la continuidad de la red vial existente en desarrollos colindantes para aumentar la conectividad de esta nueva área con la Ave. Domingo Díaz y el Corredor Sur, tanto en modos motorizados, incluyendo transporte público, como en no motorizados.	

NOMBRE DE SECTOR: 2I-R-25	
SUPERFICIE: 115.40 Ha	
LINEAMIENTOS GENERALES	**ESQUEMA GENERAL CONCEPTUAL**
1) Realizar un estudio específico de movilidad para determinar la extensión de la red vial que permita garantizar una mayor conectividad de la zona con la ciudad consolidada, incluyendo la construcción de una red secundaria y terciaria con conexión con la Carretera Panamericana, que facilite los desplazamientos motorizados y no motorizados, e incluyendo una oferta adecuada de transporte público. 2) Realizar un estudio específico que informe el diseño de una estructura parcelaria o de manzanas en concordancia con la red vial mencionada anteriormente, de manera que garantice niveles elevados de conectividad. 3) Promover la diversificación de usos en el EOT para promover una oferta adecuada de comercios, servicios, espacios públicos y áreas verdes, así como equipamientos necesarios para la nueva población. 4) Respetar la zona de protección hidrológica del cauce del río; y establecer áreas naturales para recreación. 5) Garantizar el desarrollo de infraestructura para la provisión adecuada de servicios básicos (agua, drenaje, gas, luz).	

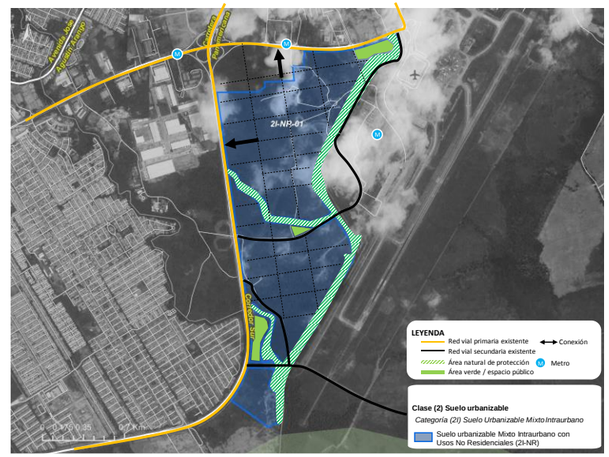
Suelo Urbanizable Mixto Intraurbano con Usos No Residenciales (2I-NR)

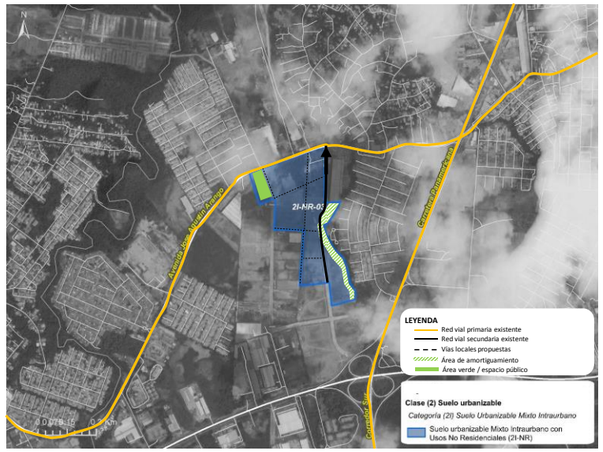
A continuación, se muestra el mapa de los sectores normativos de Suelo Urbanizable Mixto Intraurbano con Usos No Residenciales del Distrito de Panamá, así como las fichas correspondientes para cada sector, en las que se incluyen lineamientos generales para su desarrollo. Igualmente, se incluye primeramente la tabla resumen de los usos vocaciones, aceptables y prohibidos para esta categoría de zonificación.

Figura 14. Mapa de Suelo Urbanizable Mixto Intraurbano con Usos No Residenciales (2I-NR)

Fuente: elaboración propia

SUBCATEGORÍA: SUELO URBANIZABLE MIXTO INTRAURBANO CON USOS NO RESIDENCIALES (2I-NR)		
USOS VOCACIONALES	**USOS PERMITIDOS**	**USOS PROHIBIDOS**
Logístico/Ind: A, B, C, D, E, F *Equipamiento Inst*: C *Infraestructura Urb*: A, B *Transporte*: D, E	*Comercial*: B, F *Equipamiento Dep*: B *Transporte*: C	*Residencial*: A, B *Comercial*: A, C, D, E *Terciario*: A, B, C, D, E, F, G *Equipamiento Inst*: A, B *Equipamiento Edu*: A, B *Equipamiento San*: A, B, C *Equipamiento Cul*: A, B, C, D, E *Equipamiento Dep*: A, C, D *Transporte*: A, B

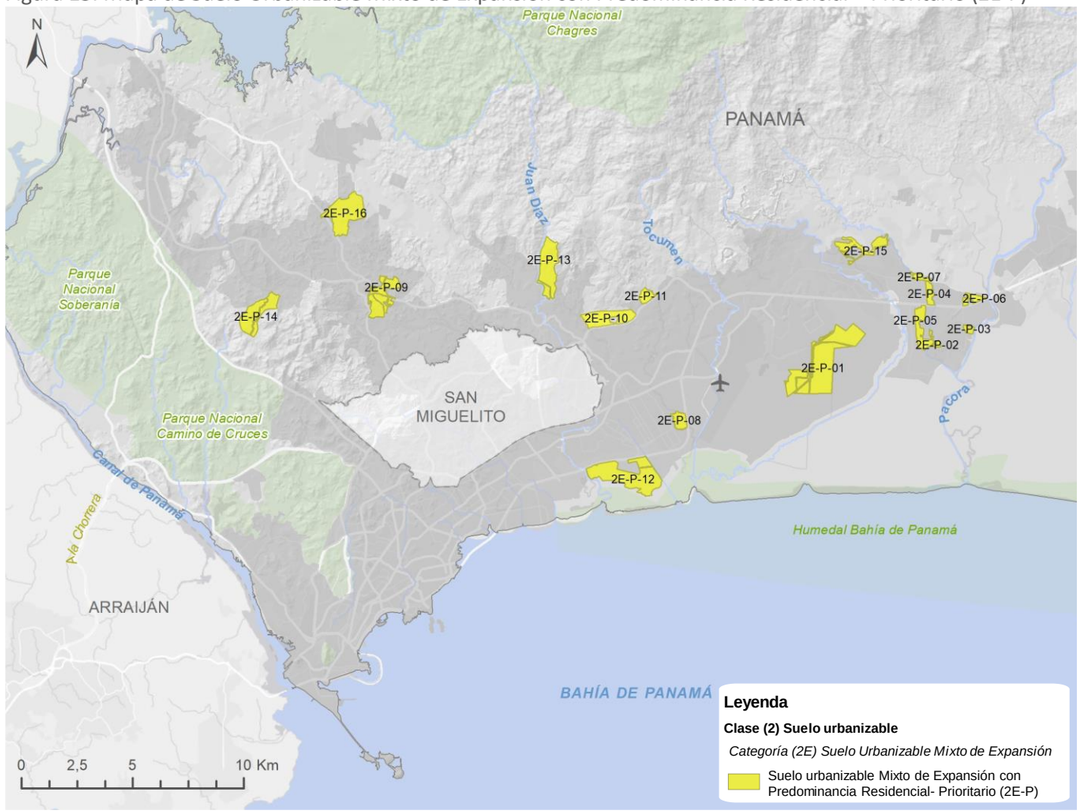
NOMBRE DE SECTOR: 2I-NR-01	
SUPERFICIE: 219,76 Ha	
LINEAMIENTOS GENERALES	**ESQUEMA GENERAL CONCEPTUAL**
1) Asegurar la protección del cauce del río canalizado, y garantizar su funcionamiento adecuado para evitar posibles impactos negativos tanto en las operaciones aeronáuticas como en los nuevos usos a desarrollar. 2) Diseñar e implementar una estrategia de mitigación de riesgos por inundaciones en el área urbanizable, considerando la implantación de áreas verdes como medida de mitigación. 3) Planificar la red vial futura en el área urbanizable para garantizar una conectividad adecuada con una futura estación del sistema Metro sobre la Ave. Domingo Díaz. 4) Planificar los usos del suelo con base en una estrategia que diferencia las actividades directamente relacionadas con las actividades aeronáuticas que requieren mayor cercanía con la terminal, de aquellas que puedan desarrollarse en una distancia mayor, como usos logísticos.	

NOMBRE DE SECTOR: 2I-NR-02	
SUPERFICIE: 17,85 Ha	
LINEAMIENTOS GENERALES	**ESQUEMA GENERAL CONCEPTUAL**
1) Crear áreas de amortiguamiento con los usos colindantes, en especial con los desarrollos de vivienda al norte y al oriente del polígono, para reducir posibles impactos negativos de la actividad logística o industrial en los usos residenciales.	

Suelo Urbanizable Mixto de Expansión con Predominancia Residencial Prioritario (2E-P)

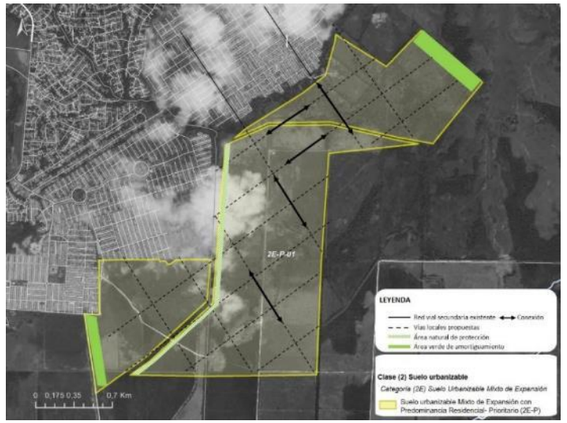
A continuación, se muestra el mapa de los sectores normativos de Suelo Urbanizable Mixto de Expansión con Predominancia Residencial Prioritario del Distrito de Panamá, así como las fichas correspondientes para cada sector, en las que se incluyen lineamientos generales para su desarrollo. Igualmente, se incluye primeramente la tabla resumen de los usos vocaciones, aceptables y prohibidos para esta categoría de zonificación.

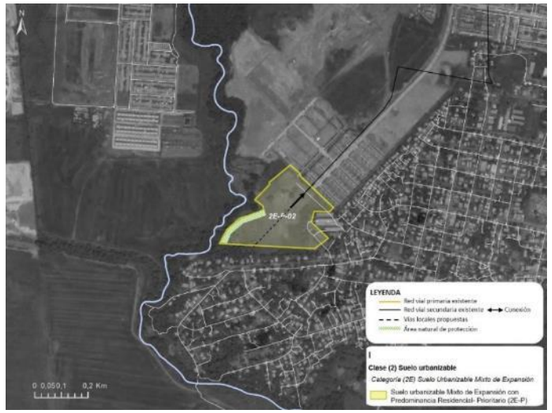
Figura 15. Mapa de Suelo Urbanizable Mixto de Expansión con Predominancia Residencial – Prioritario (2E-P)

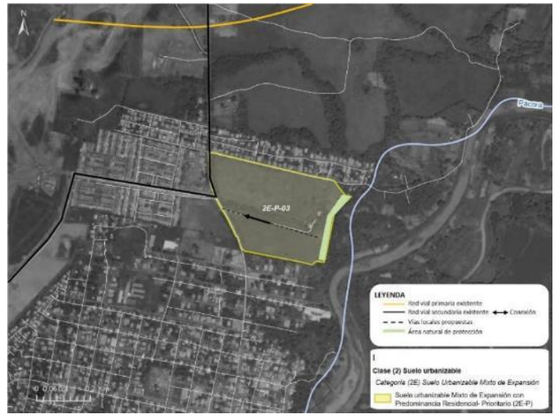


Fuente: elaboración propia

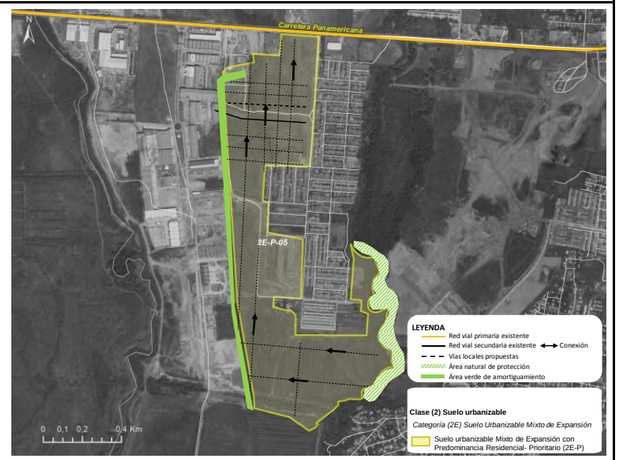
SUBCATEGORÍA: SUELO URBANIZABLE MIXTO DE EXPANSIÓN CON PREDOMINANCIA RESIDENCIAL PRIORITARIO (2E-P)		
USOS VOCACIONALES	**USOS ACEPTABLES**	**USOS PROHIBIDOS**
Residencial: A, B *Comercial*: A, B, D *Terciario*: A, B, C, D, E, G *Logístico/Ind*: A, B, C, D, E *Equipamiento Inst*: A, B, C *Equipamiento Edu*: A, B *Equipamiento San*: A, B, C *Equipamiento Cul*: A, B, C, D *Equipamiento Dep*: A, B, D *Infraestructura Urb*: A, B	*Comercial*: C, E *Logístico/Ind*: F *Equipamiento Dep*: C *Transporte*: C, D, E	*Comercial*: F *Terciario*: F *Equipamiento Inst*: D *Equipamiento Cul*: E *Transporte*: A, B

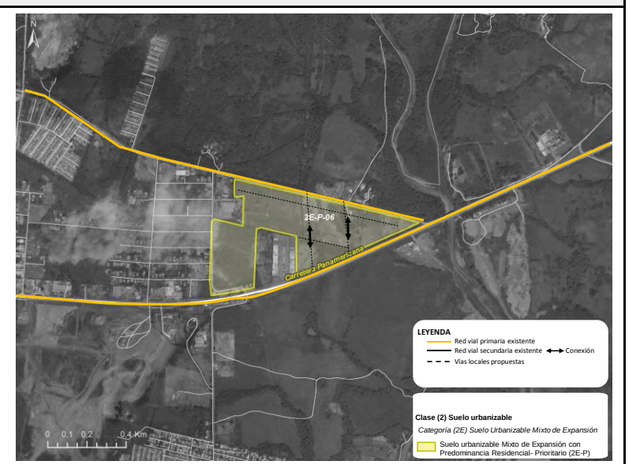
NOMBRE DE SECTOR: 2E-P-01	
SUPERFICIE: 439.98 Ha	
LINEAMIENTOS GENERALES	**ESQUEMA GENERAL CONCEPTUAL**
1) Realizar un estudio específico de movilidad para determinar la extensión de la red vial, de manera que permita garantizar mayor conectividad con la Carretera Panamericana, incluyendo la construcción de una red secundaria y terciaria que facilite desplazamientos motorizados y no motorizados, e incluyendo una oferta adecuada de transporte público. La nueva red vial de este sector deberá integrarse correctamente a la existente en asentamientos colindantes. 2) Realizar un estudio específico que informe el diseño de una estructura parcelaria o de manzanas en concordancia con la red vial mencionada anteriormente, de manera que cuenta con dimensiones que contribuyan a aumentar la conectividad. 3) Promover la diversificación de usos para garantizar una oferta adecuada de empleo, comercios, servicios, espacios públicos, áreas verdes y equipamientos, para aumentar la autosuficiencia de este sector. 4) Promover mayores densidades e intensidades de uso del suelo en zonas con mayor proximidad al transporte público, según el estudio mencionado anteriormente, para incentivar el uso de este modo de transporte. 5) Garantizar una oferta adecuada de espacios públicos y áreas verdes para la nueva población. 6) Garantizar el desarrollo de infraestructura para la provisión adecuada de servicios básicos (agua, drenaje, gas, luz) y mitigación de riesgos. 7) Diseñar un esquema de desarrollo mediante fases que permitan un crecimiento gradual en condiciones adecuadas.	

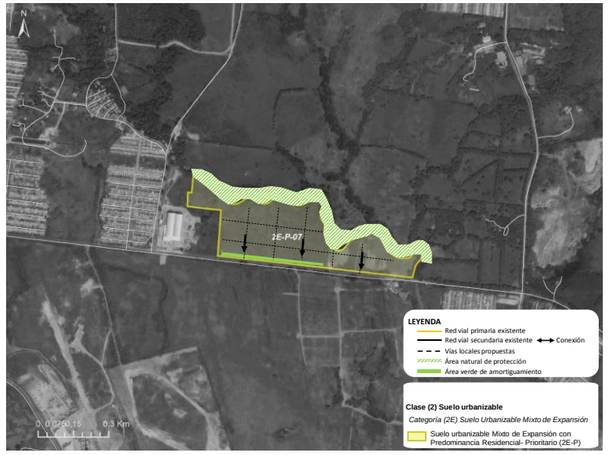
NOMBRE DE SECTOR: 2E-P-02	
SUPERFICIE: 6.86 Ha	
LINEAMIENTOS GENERALES	**ESQUEMA GENERAL CONCEPTUAL**
1) Asegurar la continuidad de la red vial existente en asentamientos colindantes para aumentar la conectividad de esta nueva área tanto en modos motorizados, incluyendo transporte público, como en no motorizados. 2) Realizar los estudios correspondientes, y, su caso, desarrollar la infraestructura necesaria para mitigar el riesgo por inundaciones. 3) Garantizar una oferta adecuada de espacios públicos y áreas verdes para la nueva población, que además puedan contribuir a mitigar posibles riesgos por inundación, y a proteger el cauce del río.	

NOMBRE DE SECTOR: 2E-P-03	
SUPERFICIE: 14.02 Ha	
LINEAMIENTOS GENERALES	**ESQUEMA GENERAL CONCEPTUAL**
1) Asegurar la continuidad de la red vial existente en asentamientos colindantes para aumentar la conectividad de esta nueva área tanto en modos motorizados, incluyendo transporte público, como en no motorizados, con la Carretera Panamericana. 2) Realizar los estudios correspondientes, y, su caso, desarrollar la infraestructura necesaria para mitigar el riesgo por inundaciones. 3) Respetar la zona de protección hidrológica y adicionar un perímetro de transición de 100m; y establecer áreas naturales recreativas.	

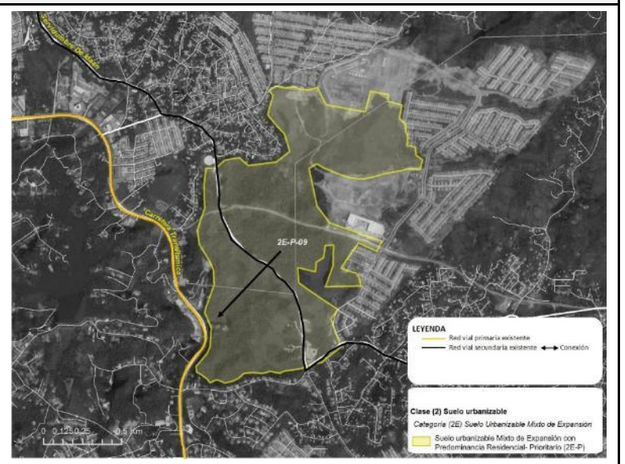
NOMBRE DE SECTOR: 2E-P-04	
SUPERFICIE: 30.10 Ha	
LINEAMIENTOS GENERALES	**ESQUEMA GENERAL CONCEPTUAL**
1) Crear una red vial que asegure la conectividad con la Ave. José Agustín Arango y con la Carretera Panamericana, tanto en modos motorizados, incluyendo transporte público, como en no motorizados. 2) Respetar la zona de protección hidrológica y adicionar un perímetro de transición de 100m; y establecer áreas naturales recreativas. 3) Introducir un área de amortiguamiento, incluyendo áreas verdes o equipamientos deportivos, entre otros usos, en el margen colindante con la zona logística-industrial al poniente del polígono.	

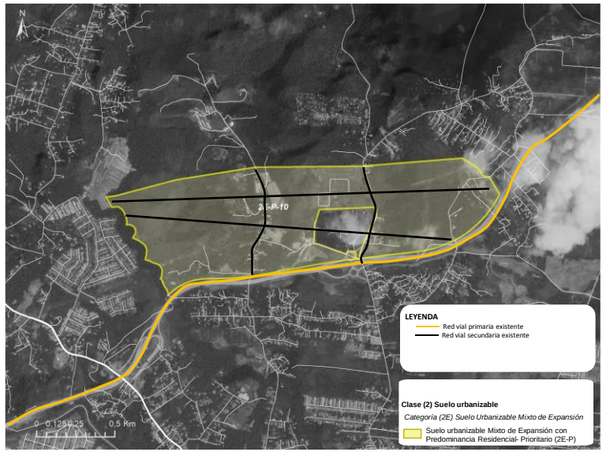
NOMBRE DE SECTOR: 2E-P-05	
SUPERFICIE: 79.17 Ha	
LINEAMIENTOS GENERALES	**ESQUEMA GENERAL CONCEPTUAL**
1) Asegurar la continuidad de la red vial existente en asentamientos colindantes para aumentar la conectividad de esta nueva área, especialmente con la Carretera Panamericana, tanto en modos motorizados, incluyendo transporte público, como en no motorizados. 2) Introducir un área de amortiguamiento, incluyendo áreas verdes o equipamientos deportivos, entre otros usos, en el margen colindante con la zona logística-industrial al poniente del polígono. 3) Realizar los estudios correspondientes, y, su caso, desarrollar la infraestructura necesaria para mitigar el riesgo por inundaciones.	

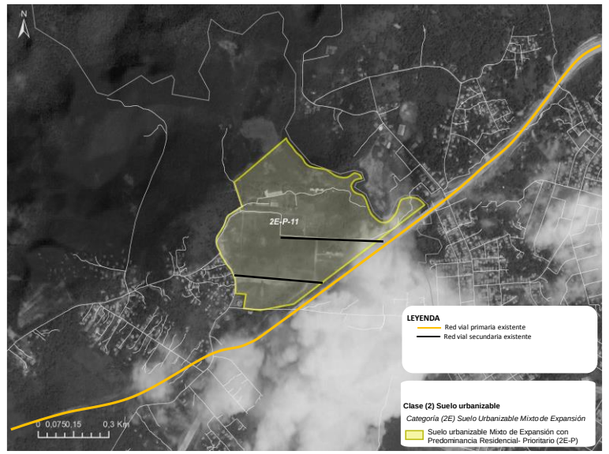
NOMBRE DE SECTOR: 2E-P-06	
SUPERFICIE: 27.93 Ha	
LINEAMIENTOS GENERALES	**ESQUEMA GENERAL CONCEPTUAL**
1) Asegurar la continuidad de la red vial existente en asentamientos colindantes para aumentar la conectividad de esta nueva área, especialmente con la Carretera Panamericana, así como con la Ave. José Agustín Arango, tanto en modos motorizados, incluyendo transporte público, como en no motorizados. 2) Realizar los estudios correspondientes, y, su caso, desarrollar la infraestructura necesaria para mitigar el riesgo por inundaciones.	

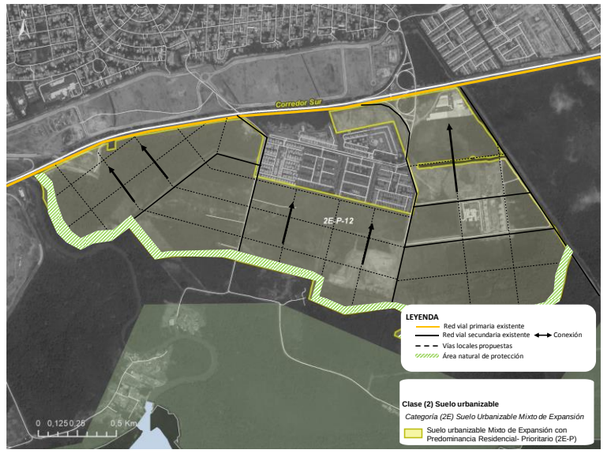
NOMBRE DE SECTOR: 2E-P-07	
SUPERFICIE: 17.42 Ha	
LINEAMIENTOS GENERALES	**ESQUEMA GENERAL CONCEPTUAL**
1) Crear una red vial debidamente conectada con la Ave. José Agustín Arango, para facilitar los desplazamientos, en especial en transporte público, 2) Introducir un área de amortiguamiento, incluyendo áreas verdes o equipamientos deportivos, entre otros usos, en el margen colindante con la zona logística-industrial al sur del polígono. 3) Respetar la zona de protección hidrológica y adicionar un perímetro de transición de 100m; y establecer áreas naturales recreativas.	

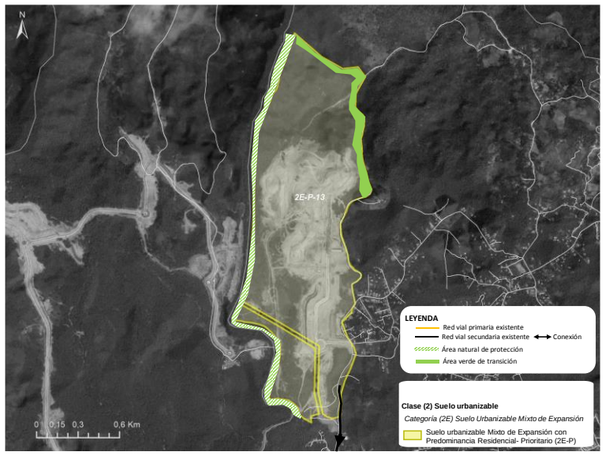
NOMBRE DE SECTOR: 2E-P-08	
SUPERFICIE: 40.57 Ha	
LINEAMIENTOS GENERALES	**ESQUEMA GENERAL CONCEPTUAL**
1) Asegurar la continuidad de la red vial existente en asentamientos colindantes para aumentar la conectividad de esta nueva área, especialmente con el Corredor Sur, tanto en modos motorizados, incluyendo transporte público, como en no motorizados. 2) Realizar los estudios correspondientes, y, su caso, desarrollar la infraestructura necesaria para mitigar el riesgo por inundaciones. 3) Garantizar una oferta adecuada de espacios públicos y áreas verdes para la nueva población.	

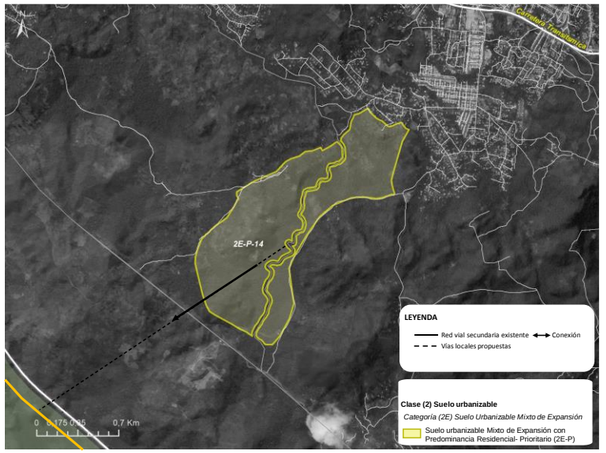
NOMBRE DE SECTOR: 2E-P-09	
SUPERFICIE: 142.54 Ha	
LINEAMIENTOS GENERALES	**ESQUEMA GENERAL CONCEPTUAL**
1) Realizar un estudio específico de movilidad para determinar la extensión de la red vial, de manera que permita garantizar mayor conectividad con la Carretera Transístmica, incluyendo la construcción de una red secundaria y terciaria que facilite desplazamientos motorizados y no motorizados, e incluyendo una oferta adecuada de transporte público. La nueva red vial de este sector deberá integrarse correctamente a la existente en asentamientos colindantes. 2) Realizar un estudio específico que informe el diseño de una estructura parcelaria o de manzanas en concordancia con la red vial mencionada anteriormente, de manera que cuenta con dimensiones que contribuyan a aumentar la conectividad. 3) Promover la diversificación de usos para garantizar una oferta adecuada de empleo, comercios, servicios, espacios públicos, áreas verdes y equipamientos, para aumentar la autosuficiencia de este sector. 4) Garantizar el desarrollo de infraestructura para la provisión adecuada de servicios básicos (agua, drenaje, gas, luz) y mitigación de riesgos.	

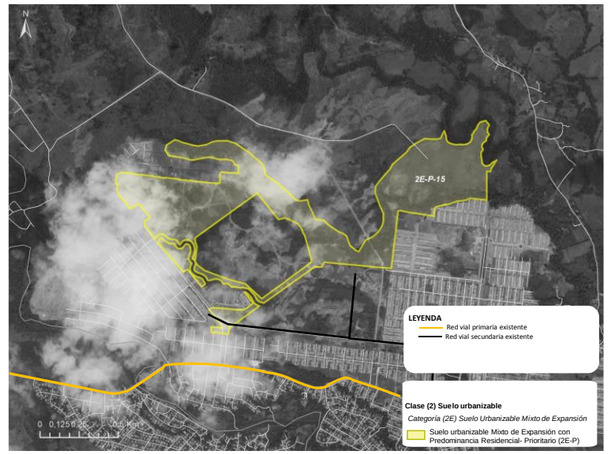
NOMBRE DE SECTOR: 2E-P-10	
SUPERFICIE: 127.72 Ha	
LINEAMIENTOS GENERALES	**ESQUEMA GENERAL CONCEPTUAL**
1) Crear una red vial debidamente conectada para facilitar los desplazamientos, en especial en transporte público, 2) Introducir un área de amortiguamiento, incluyendo áreas verdes o equipamientos deportivos, entre otros usos, en el margen colindante con la zona logística-industrial al sur del polígono. 3) Respetar la zona de protección hidrológica y adicionar un perímetro de transición de 100m; y establecer áreas naturales recreativas.	

NOMBRE DE SECTOR: 2E-P-11	
SUPERFICIE: 32.45 Ha	
LINEAMIENTOS GENERALES	**ESQUEMA GENERAL CONCEPTUAL**
1) Crear una red vial debidamente conectada para facilitar los desplazamientos, en especial en transporte público, 2) Introducir un área de amortiguamiento, incluyendo áreas verdes o equipamientos deportivos, entre otros usos, en el margen colindante con la zona logística-industrial al sur del polígono. 3) Respetar la zona de protección hidrológica y adicionar un perímetro de transición de 100m; y establecer áreas naturales recreativas.	

NOMBRE DE SECTOR: 2EP-P-12	
SUPERFICIE: 288.92 Ha	
LINEAMIENTOS GENERALES	**ESQUEMA GENERAL CONCEPTUAL**
1) Promover la construcción de una red vial secundaria y terciaria vinculada con el Corredor Sur y ejes transversales para incrementar la conectividad del área, e incluyendo una oferta adecuada de transporte público. 2) Promover la cesión de áreas para la implantación de equipamientos educativos, salud, recreación y espacios públicos y áreas verdes. 3) Minimizar impactos negativos en el entorno natural, especialmente en manglares, humedales o cuerpos de agua, mediante un diseño urbano y paisajístico estratégico, incluyendo la elaboración y ejecución de planes de manejo para mitigación y reducción de impactos ambientales, y la construcción de infraestructura necesaria (agua, residuos). 4) Introducir medidas de protección contra inundaciones. 5) Garantizar el desarrollo de infraestructura para la provisión adecuada de servicios básicos (agua, drenaje, gas, luz).	

NOMBRE DE SECTOR: 2EP-P-13	
SUPERFICIE: 170.53 Ha	
LINEAMIENTOS GENERALES	**ESQUEMA GENERAL CONCEPTUAL**
1) Realizar un estudio específico de movilidad para determinar la extensión de la red vial que permita garantizar una mayor conectividad del área con la ciudad consolidada, incluyendo la construcción de una red secundaria y terciaria que facilite los desplazamientos motorizados y no motorizados, e incluyendo una oferta adecuada de transporte público. La red vial deberá conectarse tanto con el Corredor Norte como con ejes transversales. 2) Promover la diversificación de usos en el EOT para promover una oferta adecuada de comercios, servicios, espacios públicos y áreas verdes, así como equipamientos, para reducir la cantidad, distancia y tiempo de traslados. 3) Mediante el diseño urbano y paisajístico asegurar una integración adecuada del EOT con el Anillo Verde. 4) Respetar la zona de protección hidrológica y adicionar un perímetro de transición de 100m; y establecer áreas naturales para recreación. 5) Garantizar el desarrollo de infraestructura para la provisión adecuada de servicios básicos (agua, drenaje, gas, luz).	

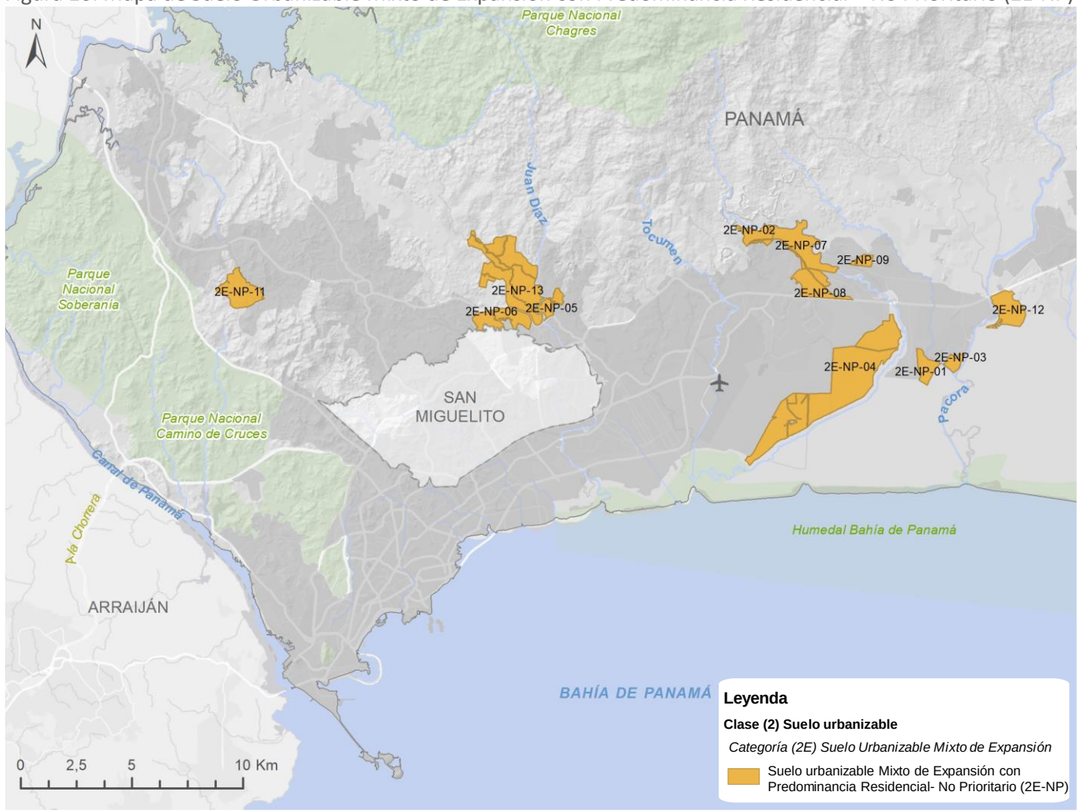
NOMBRE DE SECTOR: 2EP-P-14	
SUPERFICIE: 140.88 Ha	
LINEAMIENTOS GENERALES	**ESQUEMA GENERAL CONCEPTUAL**
1) Realizar un estudio específico de movilidad para determinar la extensión de la red vial que permita garantizar una mayor conectividad del área con la ciudad consolidada, incluyendo la construcción de una red secundaria y terciaria que facilite los desplazamientos motorizados y no motorizados, e incluyendo una oferta adecuada de transporte público. 2) Realizar un estudio específico que informe el diseño de una estructura parcelaria o de manzanas en concordancia con la red vial mencionada anteriormente, de manera que garantice niveles elevados de conectividad. 3) Promover la diversificación de usos en el EOT para promover una oferta adecuada de comercios, servicios, espacios públicos y áreas verdes, así como equipamientos, como instalaciones deportivas. 4) Mediante el diseño urbano y paisajístico asegurar una integración adecuada del EOT con el Anillo Verde. 5) Respetar la zona de protección hidrológica y adicionar un perímetro de transición de 100m; y establecer áreas naturales recreativas. 6) Garantizar el desarrollo de infraestructura para la provisión adecuada de servicios básicos (agua, drenaje, gas, luz).	

NOMBRE DE SECTOR: 2EP-P-15	
SUPERFICIE: 86.17 Ha	
LINEAMIENTOS GENERALES	**ESQUEMA GENERAL CONCEPTUAL**
1) Asegurar la continuidad de la red vial existente en asentamientos colindantes para aumentar la conectividad de esta nueva área tanto en modos motorizados, incluyendo transporte público, como en no motorizados. 2) Promover la diversificación de usos en el área para promover una oferta adecuada de comercios y servicios, así como equipamientos necesarios para la nueva población. 3) Incorporar áreas de esparcimiento, incluyendo equipamientos recreativos, deportivos, áreas verdes y espacios públicos. 4) Garantizar el desarrollo de infraestructura para la provisión adecuada de servicios básicos (agua, drenaje, gas, luz).	

Suelo Urbanizable Mixto de Expansión con Predominancia Residencial No Prioritario (2E-NP)

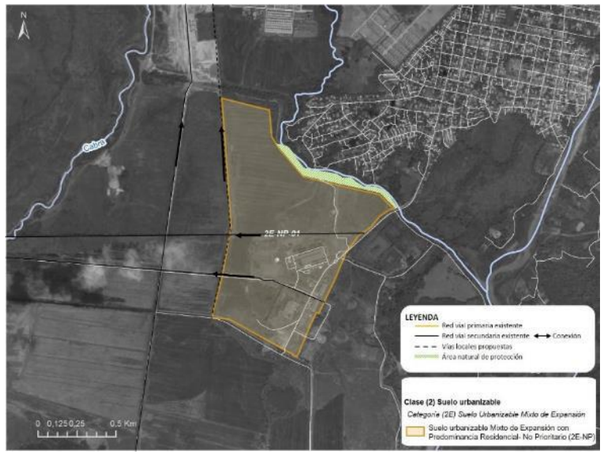
A continuación, se muestra el mapa de los sectores normativos de Suelo Urbanizable Mixto de Expansión con Predominancia Residencial No Prioritario del Distrito de Panamá, así como las fichas correspondientes para cada sector, en las que se incluyen lineamientos generales para su desarrollo. Igualmente, se incluye primeramente la tabla resumen de los usos vocaciones, aceptables y prohibidos para esta categoría de zonificación.

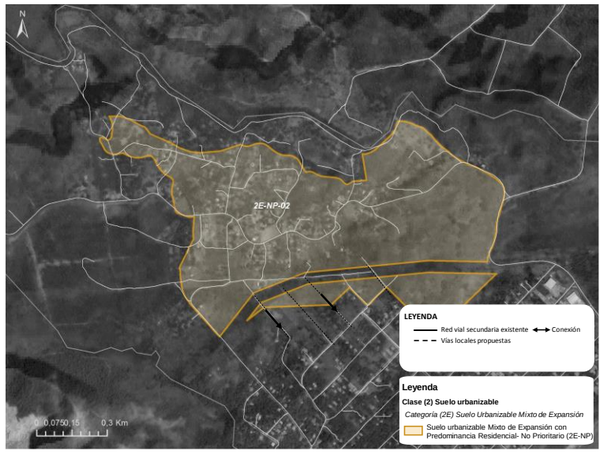
Figura 16. Mapa de Suelo Urbanizable Mixto de Expansión con Predominancia Residencial – No Prioritario (2E-NP)

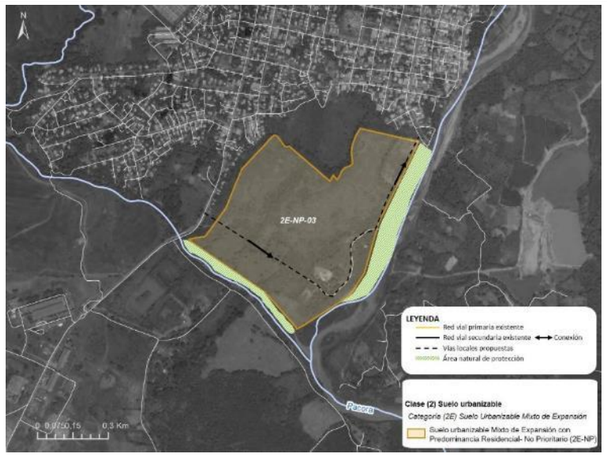


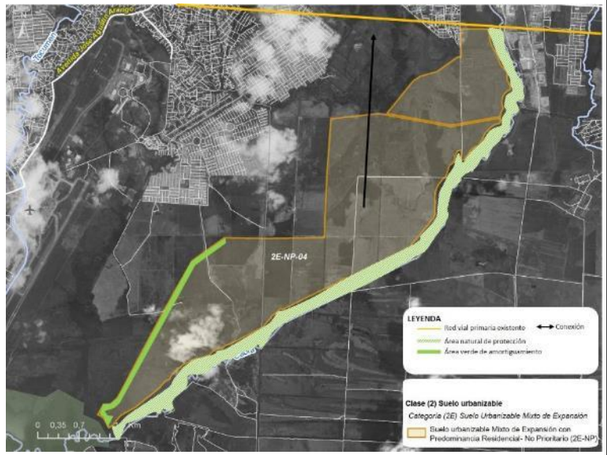
Fuente: elaboración propia

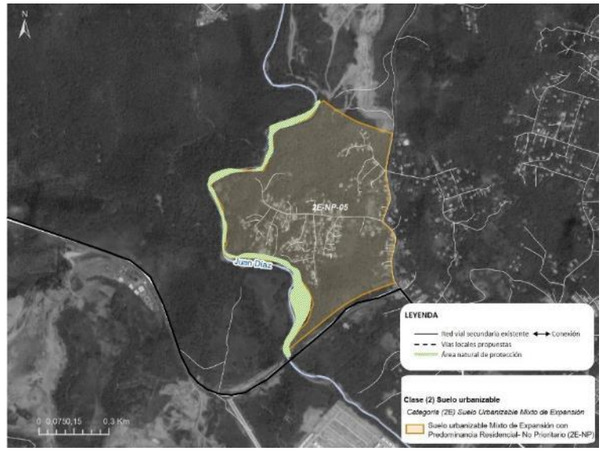
SUBCATEGORÍA: SUELO URBANIZABLE MIXTO DE EXPANSIÓN CON PREDOMINANCIA RESIDENCIAL NO PRIORITARIO (2E--NP)		
USOS VOCACIONALES	**USOS ACEPTABLES**	**USOS PROHIBIDOS**
Residencial: A, B *Comercial*: A, B, D *Terciario*: A, B, C, D, E, G *Logístico/Ind*: A, B, C, D, E *Equipamiento Inst*: A, B, C *Equipamiento Edu*: A, B *Equipamiento San*: A, B, C *Equipamiento Cul*: A, B, C, D *Equipamiento Dep*: A, B, D *Infraestructura Urb*: A, B	*Comercial*: C, E *Logístico/Ind*: F *Equipamiento Dep*: C *Transporte*: C, D, E	*Comercial*: F *Terciario*: F *Equipamiento Inst*: D *Equipamiento Cul*: E *Transporte*: A, B

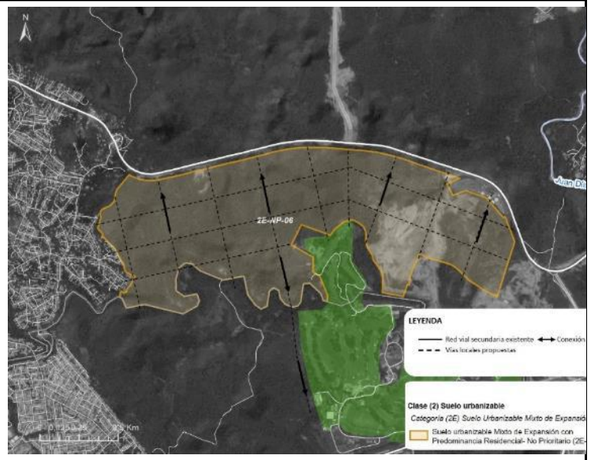
NOMBRE DE SECTOR: 2E-NP-01	
SUPERFICIE: 94.23 Ha	
LINEAMIENTOS GENERALES	**ESQUEMA GENERAL CONCEPTUAL**
1) Asegurar la continuidad de la red vial existente en asentamientos colindantes para aumentar la conectividad de esta nueva área tanto en modos motorizados, incluyendo transporte público, como en no motorizados. 2) Promover la diversificación de usos para garantizar una oferta adecuada de empleo, comercios, servicios, espacios públicos, áreas verdes y equipamientos, para aumentar la autosuficiencia de este sector. 3) Garantizar una oferta adecuada de espacios públicos y áreas verdes para la nueva población. 4) Respetar la zona de protección hidrológica y adicionar un perímetro de transición de 100m; y establecer áreas naturales recreativas. 5) Garantizar el desarrollo de infraestructura para la provisión adecuada de servicios básicos (agua, drenaje, gas, luz) y mitigación de riesgos. 6) Proteger las áreas agrarias y forestales, previniendo su ocupación por el desarrollo urbano futuro.	

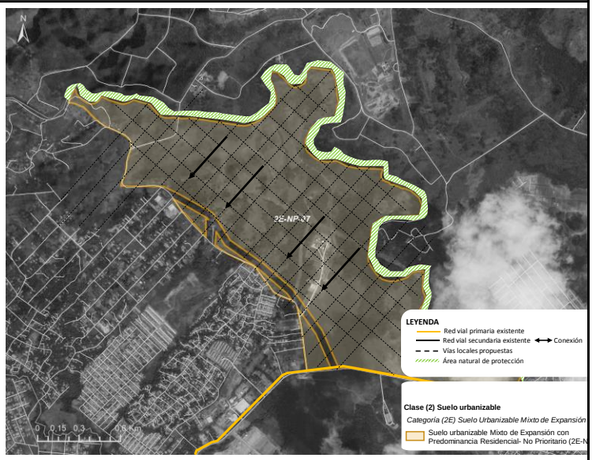
NOMBRE DE SECTOR: 2E-NP-02	
SUPERFICIE: 103.67 Ha	
LINEAMIENTOS GENERALES	**ESQUEMA GENERAL CONCEPTUAL**
1) Asegurar la continuidad de la red vial existente en asentamientos colindantes para aumentar la conectividad de esta nueva área tanto en modos motorizados, incluyendo transporte público, como en no motorizados. 2) Promover usos comerciales, servicios y equipamientos de escala local. 3) Mediante el diseño urbano y paisajístico asegurar una integración adecuada del EOT con el Anillo Verde. 4) Respetar la zona de protección hidrológica y adicionar un perímetro de transición de 100m; y establecer áreas naturales recreativas.	

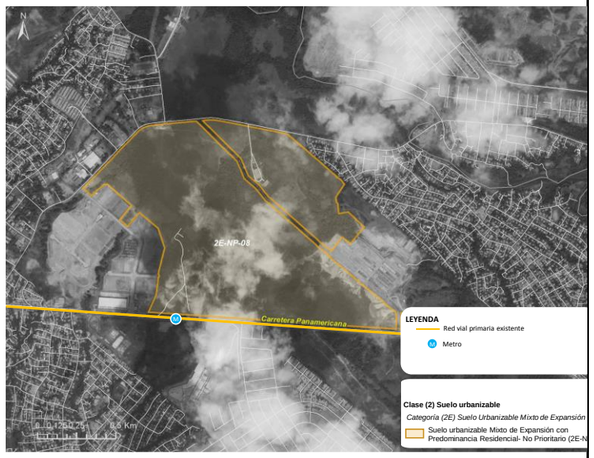
NOMBRE DE SECTOR: 2E-NP-03	
SUPERFICIE: 43.04 Ha	
LINEAMIENTOS GENERALES	**ESQUEMA GENERAL CONCEPTUAL**
1) Realizar los estudios correspondientes, y, su caso, desarrollar la infraestructura necesaria para mitigar el riesgo por inundaciones. 2) Respetar la zona de protección hidrológica y adicionar un perímetro de transición de 100m; y establecer áreas naturales recreativas. 3) Asegurar la continuidad de la red vial existente en asentamientos colindantes para aumentar la conectividad de esta nueva área tanto en modos motorizados, incluyendo transporte público, como en no motorizados.	

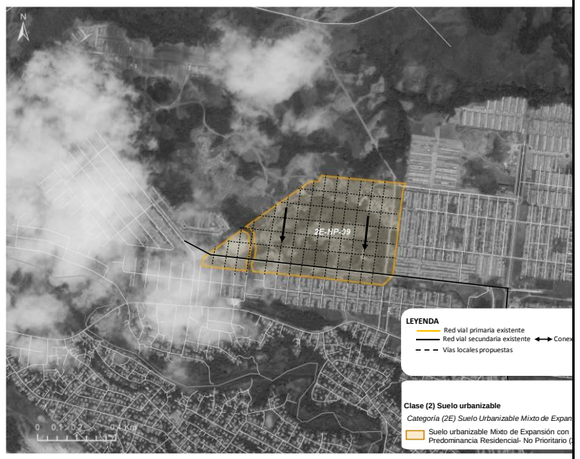
NOMBRE DE SECTOR: 2E-NP-04	
SUPERFICIE: 1,135.79 Ha	
LINEAMIENTOS GENERALES	**ESQUEMA GENERAL CONCEPTUAL**
1) Realizar un estudio específico de movilidad para determinar la extensión de la red vial, de manera que permita garantizar mayor conectividad con la Carretera Panamericana y el Corredor Sur, incluyendo la construcción de una red secundaria y terciaria que facilite desplazamientos motorizados y no motorizados, e incluyendo una oferta adecuada de transporte público. La nueva red vial de este sector deberá integrarse correctamente a la existente en asentamientos colindantes (sector 2E-P-01). 2) Realizar un estudio específico que informe el diseño de una estructura parcelaria o de manzanas en concordancia con la red vial mencionada anteriormente, de manera que cuenta con dimensiones que contribuyan a aumentar la conectividad. 3) Promover la diversificación de usos para garantizar una oferta adecuada de empleo, comercios, servicios, espacios públicos, áreas verdes y equipamientos, para aumentar la autosuficiencia de este sector. 4) Garantizar una oferta adecuada de espacios públicos y áreas verdes para la nueva población. 5) Garantizar el desarrollo de infraestructura para la provisión adecuada de servicios básicos (agua, drenaje, gas, luz) y mitigación de riesgos. 6) Diseñar un esquema de desarrollo mediante fases que permitan un crecimiento gradual en condiciones adecuadas.	

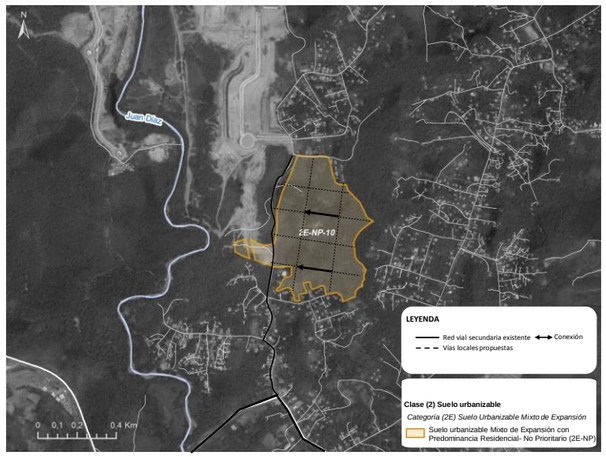
NOMBRE DE SECTOR: 2E-NP-05	
SUPERFICIE: 40.92 Ha	
LINEAMIENTOS GENERALES	**ESQUEMA GENERAL CONCEPTUAL**
1) Asegurar la continuidad de la red vial existente en asentamientos colindantes para aumentar la conectividad de esta nueva área tanto en modos motorizados, incluyendo transporte público, como en no motorizados. 2) Respetar la zona de protección hidrológica y adicionar un perímetro de transición de 100m; y establecer áreas naturales recreativas.	

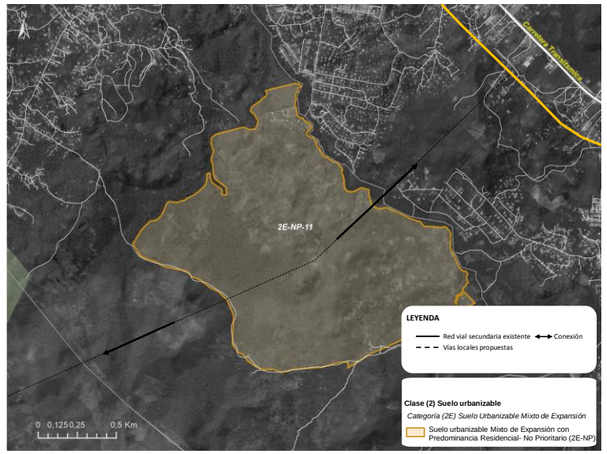
NOMBRE DE SECTOR: 2E-NP-06	
SUPERFICIE: 168.98 Ha	
LINEAMIENTOS GENERALES	**ESQUEMA GENERAL CONCEPTUAL**
1) Realizar un estudio específico de movilidad para determinar la extensión de la red vial, de manera que permita garantizar mayor conectividad con la Vía Panamá Norte y el Corredor Norte, incluyendo la construcción de una red secundaria y terciaria que facilite desplazamientos motorizados y no motorizados, e incluyendo una oferta adecuada de transporte público. 2) Realizar un estudio específico que informe el diseño de una estructura parcelaria o de manzanas en concordancia con la red vial mencionada anteriormente, de manera que cuenta con dimensiones que contribuyan a aumentar la conectividad. 3) Promover la diversificación de usos para garantizar una oferta adecuada de empleo, comercios, servicios, espacios públicos, áreas verdes y equipamientos, para aumentar la autosuficiencia de este sector. 4) Respetar la zona de protección hidrológica y adicionar un perímetro de transición de 100m; y establecer áreas naturales recreativas. 5) Garantizar un diseño urbano y paisajístico adecuado que asegure la protección e integración con el Anillo Verde.	

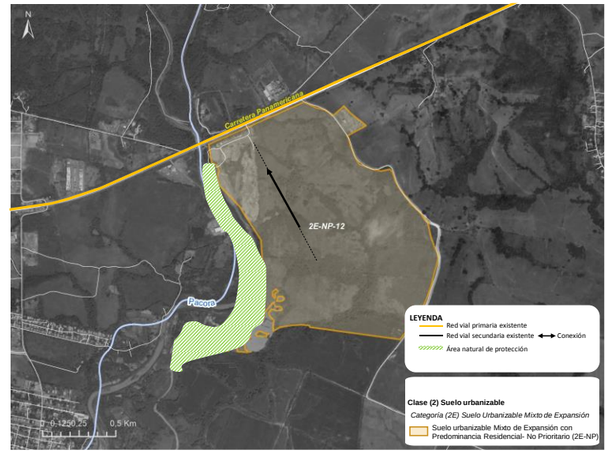
NOMBRE DE SECTOR: 2E-NP-07	
SUPERFICIE: 257.80 Ha	
LINEAMIENTOS GENERALES	**ESQUEMA GENERAL CONCEPTUAL**
1) Realizar un estudio específico de movilidad para determinar la extensión de la red vial que permita garantizar una mayor conectividad del área con la ciudad consolidada, incluyendo la construcción de una red secundaria y terciaria con el Corredor Norte, ejes transversales y el EOT Pradera Azul, para facilitar los desplazamientos motorizados y no motorizados, e incluyendo una oferta adecuada de transporte público. 2) Promover la diversificación de usos en el área para promover una oferta adecuada de comercios, servicios, espacios públicos y áreas verdes, así como equipamientos, para reducir la cantidad, distancia y tiempo de traslados. 3) Garantizar un diseño urbano y paisajístico adecuado que asegure la protección de corredores fluviales y Áreas Naturales de Interés Distrital. 4) Mediante el diseño urbano y paisajístico asegurar una integración adecuada del EOT con el Anillo Verde. 5) Garantizar el desarrollo de infraestructura para la provisión adecuada de servicios básicos (agua, drenaje, gas, luz).	

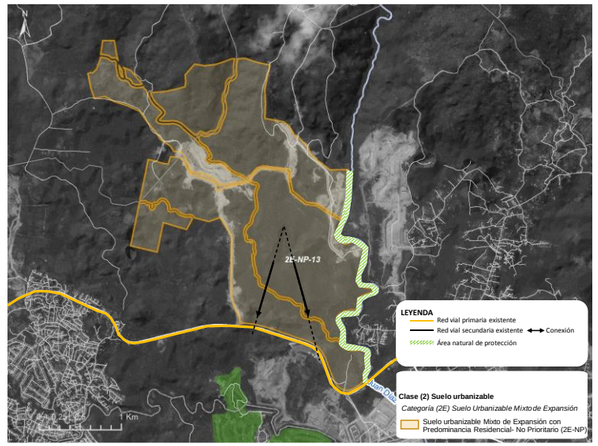
NOMBRE DE SECTOR: 2E-NP-08	
SUPERFICIE: 168.78 Ha	
LINEAMIENTOS GENERALES	**ESQUEMA GENERAL CONCEPTUAL**
1) Asegurar que una nueva red vial cuente con conectividad suficiente con la Carretera Panamericana para facilitar los desplazamientos motorizados y no motorizados, incluyendo una oferta adecuada de transporte público; así como con la estructura urbana existente en asentamientos colindantes y futuros (EOT Blue Hills) 2) Incorporar áreas de esparcimiento, incluyendo equipamiento recreativo, deportivos, áreas verdes y espacios públicos. 3) Promover la diversificación de usos en el área para promover una oferta adecuada de comercios, servicios, así como equipamientos necesarios para la nueva población. 4) Garantizar el desarrollo de infraestructura para la provisión adecuada de servicios básicos (agua, drenaje, gas, luz).	

NOMBRE DE SECTOR: 2E-NP-09	
SUPERFICIE: 37.37 Ha	
LINEAMIENTOS GENERALES	**ESQUEMA GENERAL CONCEPTUAL**
1) Asegurar la continuidad de la red vial existente en asentamientos colindantes para aumentar la conectividad de esta nueva área tanto en modos motorizados, incluyendo transporte público, como en no motorizados. 2) Promover la diversificación de usos en el área para promover una oferta adecuada de comercios y servicios, así como equipamientos necesarios para la nueva población. 3) Incorporar áreas de esparcimiento, incluyendo equipamientos recreativos, deportivos, áreas verdes y espacios públicos. Garantizar el desarrollo de infraestructura para la provisión adecuada de servicios básicos (agua, drenaje, gas, luz).	

NOMBRE DE SECTOR: 2E-NP-10	
SUPERFICIE: 27.23 Ha	
LINEAMIENTOS GENERALES	**ESQUEMA GENERAL CONCEPTUAL**
1) Asegurar que una nueva red vial provea suficiente conectividad de esta área tanto con el corredor Norte, como con la red vial a proponer en el EOT Green Valley. 2) Garantizar el desarrollo de infraestructura para la provisión adecuada de servicios básicos (agua, drenaje, gas, luz).	

NOMBRE DE SECTOR: 2E-NP-11	
SUPERFICIE: 203.39 Ha	
LINEAMIENTOS GENERALES	**ESQUEMA GENERAL CONCEPTUAL**
1) Realizar un estudio específico de movilidad para determinar la extensión de la red vial que permita garantizar una mayor conectividad del área con la ciudad consolidada, incluyendo la construcción de una red secundaria y terciaria con conexión con la Carretera Transístmica y la Carretera Panamá-Colón, que facilite los desplazamientos motorizados y no motorizados, e incluyendo una oferta adecuada de transporte público. 2) Realizar un estudio específico que informe el diseño de una estructura parcelaria o de manzanas en concordancia con la red vial mencionada anteriormente, de manera que garantice niveles elevados de conectividad. 3) Promover la diversificación de usos en el EOT para promover una oferta adecuada de comercios, servicios, espacios públicos y áreas verdes, así como equipamientos necesarios para la nueva población. 4) Garantizar un diseño urbano y paisajístico adecuado que asegure la protección de las Áreas Naturales de Interés Distrital colindantes. 5) Garantizar el desarrollo de infraestructura para la provisión adecuada de servicios básicos (agua, drenaje, gas, luz).	

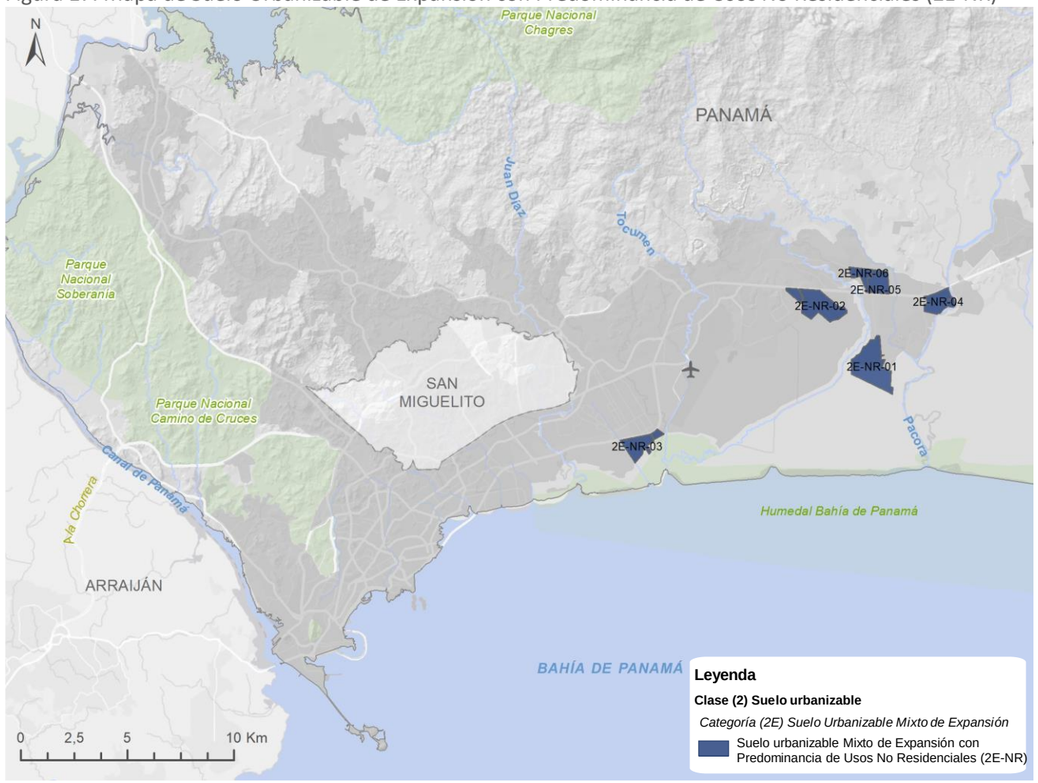
NOMBRE DE SECTOR: 2E-NP-12	
SUPERFICIE: 168.42 Ha	
LINEAMIENTOS GENERALES	**ESQUEMA GENERAL CONCEPTUAL**
1) Realizar un estudio específico de movilidad para determinar la extensión de la red vial que permita garantizar una mayor conectividad del área con la Carretera Panamericana, para facilitar los desplazamientos motorizados y no motorizados, e incluyendo una oferta adecuada de transporte público. 2) Promover la diversificación de usos en el área para promover una oferta adecuada de comercios, servicios, espacios públicos y áreas verdes, así como equipamientos, para reducir la cantidad, distancia y tiempo de traslados. 3) Garantizar un diseño urbano y paisajístico adecuado que asegure la protección de corredores fluviales y áreas agrarias y forestales.	

NOMBRE DE SECTOR: 2E-NP-13	
SUPERFICIE: 584.15 Ha	
LINEAMIENTOS GENERALES	**ESQUEMA GENERAL CONCEPTUAL**
1) Realizar un estudio específico de movilidad para determinar la extensión de la red vial que permita garantizar una mayor conectividad del área con la ciudad consolidada, incluyendo la construcción de una red secundaria y terciaria con conexión con el Corredor Norte y ejes transversales, que facilite los desplazamientos motorizados y no motorizados, e incluyendo una oferta adecuada de transporte público. 2) Realizar un estudio específico que informe el diseño de una estructura parcelaria o de manzanas en concordancia con la red vial mencionada anteriormente, de manera que garantice niveles elevados de conectividad. 3) Promover la diversificación de usos en el área para promover una oferta adecuada de comercios, servicios, espacios públicos y áreas verdes, así como equipamientos necesarios para la nueva población. 4) Garantizar un diseño urbano y paisajístico adecuado que asegure la protección de las Áreas Naturales de Interés Distrital colindantes. 5) Mediante el diseño urbano y paisajístico asegurar una integración adecuada del EOT con el Anillo Verde. 6) Garantizar el desarrollo de infraestructura para la provisión adecuada de servicios básicos (agua, drenaje, gas, luz).	

Suelo Urbanizable de Expansión con Predominancia de Usos No Residenciales (2E-NR)

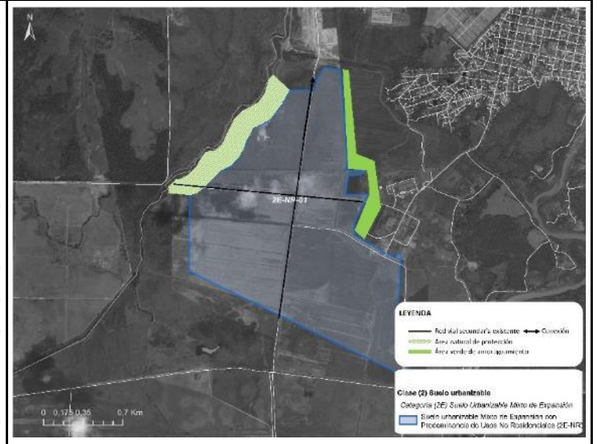
A continuación, se muestra el mapa de los sectores normativos de Suelo Urbanizable de Expansión con Predominancia de Usos No Residenciales del Distrito de Panamá, así como las fichas correspondientes para cada sector, en las que se incluyen lineamientos generales para su desarrollo. Igualmente, se incluye primeramente la tabla resumen de los usos vocaciones, aceptables y prohibidos para esta categoría de zonificación.

Figura 17. Mapa de Suelo Urbanizable de Expansión con Predominancia de Usos No Residenciales (2E-NR)



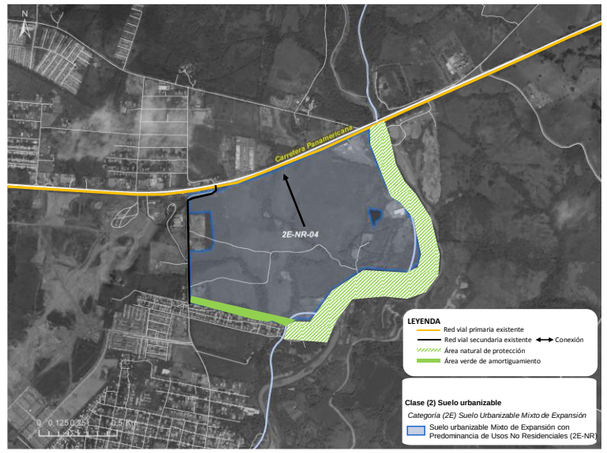
Fuente: elaboración propia

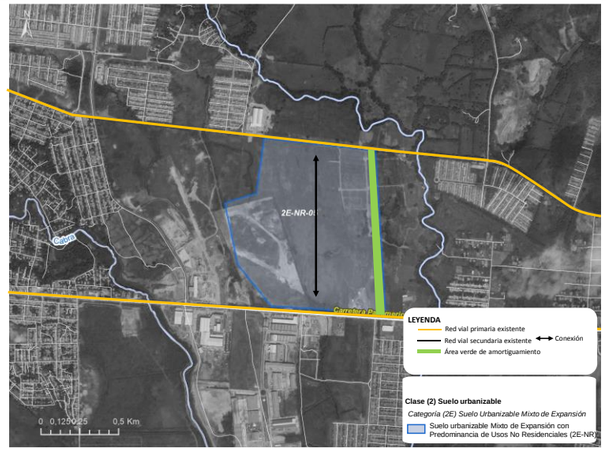
SUBCATEGORÍA: SUELO URBANIZABLE MIXTO DE EXPANSIÓN CON USOS NO RESIDENCIALES (2E--NR)		
USOS VOCACIONALES	**USOS PERMITIDOS**	**USOS PROHIBIDOS**
Logístico/Ind: A, B, C, D, E, F *Equipamiento Inst*: C *Infraestructura Urb*: A, B *Transporte*: D	*Comercial*: B, F *Equipamiento Dep*: B *Transporte*: C, E	*Residencial*: A, B *Comercial*: A, C, D, E *Terciario*: A, B, C, D, E, F, G *Equipamiento Inst*: A, B *Equipamiento Edu*: A, B *Equipamiento San*: A, B, C *Equipamiento Cul*: A, B, C, D, E *Equipamiento Dep*: A, C, D *Transporte*: A, B

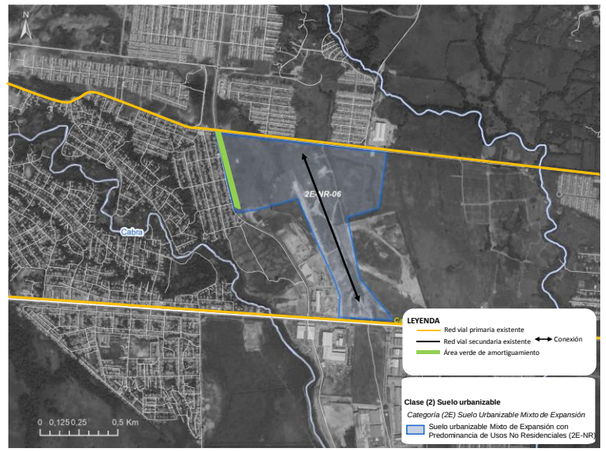
NOMBRE DE SECTOR: 2E-NR-01	
SUPERFICIE: 280.86 Ha	
LINEAMIENTOS GENERALES	**ESQUEMA GENERAL CONCEPTUAL**
1) Garantizar que la actividad logística e industrial no genere impactos negativos en la capacidad de la red vial existente; y, en su caso, realizar las adecuaciones necesarias a la red. 2) Respetar la zona de protección, en especial el corredor fluvial al poniente del polígono; no reducir la permeabilidad mínima del suelo. 3) Planificar e implementar acciones de manejo de residuos sólidos, residuos peligrosos (tratamiento previo y depósito en lugares asignados por la autoridad ambiental) y de aguas residuales. 4) Crear áreas de amortiguamiento con los usos colindantes, en especial con los desarrollos de vivienda al poniente del polígono, para reducir posibles impactos negativos de la actividad logística o industrial en los usos residenciales.	

NOMBRE DE SECTOR: 2E-NR-02	
SUPERFICIE: 226.73 Ha	
LINEAMIENTOS GENERALES	**ESQUEMA GENERAL CONCEPTUAL**
1) Garantizar que la actividad logística e industrial no genere impactos negativos en la capacidad de la red vial existente; y, en su caso, realizar las adecuaciones necesarias a la red. 2) Crear áreas de amortiguamiento con los usos colindantes, en especial con los desarrollos de vivienda al poniente del polígono, para reducir posibles impactos negativos de la actividad logística o industrial en los usos residenciales. 3) Respetar la zona de protección, en especial el corredor fluvial al poniente; no reducir la permeabilidad mínima del suelo. 4) Planificar e implementar acciones de manejo de residuos sólidos, residuos peligrosos (tratamiento previo y depósito en lugares asignados por la autoridad ambiental) y de aguas residuales. 5) Proteger las áreas agrarias y forestales, previniendo su ocupación por el desarrollo urbano futuro.	

NOMBRE DE SECTOR: 2E-NR-03	
SUPERFICIE: 120.23 Ha	
LINEAMIENTOS GENERALES	**ESQUEMA GENERAL CONCEPTUAL**
1) Minimizar impactos negativos en el entorno natural, especialmente en manglares, humedales o cuerpos de agua, mediante un diseño estratégico, incluyendo la elaboración y ejecución de planes de manejo para mitigación y reducción de impactos ambientales, y la construcción de infraestructura necesaria (agua, residuos). 2) Realizar los estudios correspondientes, y, su caso, desarrollar la infraestructura necesaria para mitigar el riesgo por inundaciones.	

NOMBRE DE SECTOR: 2E-NR-04 (COMPLEJO INDUSTRIAL DE PACORA/DOLFIN INDUSTRIAL PARK)	
SUPERFICIE: 113.69 Ha	
LINEAMIENTOS GENERALES	**ESQUEMA GENERAL CONCEPTUAL**
1) Garantizar que la actividad logística e industrial no genere impactos negativos en la capacidad de la red vial existente; y, en su caso, realizar las adecuaciones necesarias a la red. 2) Crear áreas de amortiguamiento con los usos colindantes, en especial con los desarrollos de vivienda al sur del polígono, para reducir posibles impactos negativos de la actividad logística o industrial en los usos residenciales. 3) Respetar la zona de protección, en especial el corredor fluvial al oriente y sur del polígono; no reducir la permeabilidad mínima del suelo. 4) Planificar e implementar acciones de manejo de residuos sólidos, residuos peligrosos (tratamiento previo y depósito en lugares asignados por la autoridad ambiental) y de aguas residuales.	

NOMBRE DE SECTOR: 2E-NR-05	
SUPERFICIE: 91.42 Ha	
LINEAMIENTOS GENERALES	**ESQUEMA GENERAL CONCEPTUAL**
1) Garantizar que la actividad logística e industrial no genere impactos negativos en la capacidad de la red vial existente; y, en su caso, realizar las adecuaciones necesarias a la red. 2) Crear áreas de amortiguamiento con los usos colindantes, en especial con los desarrollos de vivienda al oriente del polígono, para reducir posibles impactos negativos de la actividad logística o industrial en los usos residenciales. 3) Planificar e implementar acciones de manejo de residuos sólidos, residuos peligrosos (tratamiento previo y depósito en lugares asignados por la autoridad ambiental) y de aguas residuales.	

NOMBRE DE SECTOR: 2E-NR-06	
SUPERFICIE: 59.10 Ha	
LINEAMIENTOS GENERALES	**ESQUEMA GENERAL CONCEPTUAL**
1) Garantizar que la actividad logística e industrial no genere impactos negativos en la capacidad de la red vial existente; y, en su caso, realizar las adecuaciones necesarias a la red. 2) Crear áreas de amortiguamiento con los usos colindantes, en especial con los desarrollos de vivienda al poniente del polígono, para reducir posibles impactos negativos de la actividad logística o industrial en los usos residenciales. 3) Planificar e implementar acciones de manejo de residuos sólidos, residuos peligrosos (tratamiento previo y depósito en lugares asignados por la autoridad ambiental) y de aguas residuales.	

8.4 Normativa del Suelo de Protección – clase 3

8.4.1 Cuadro resumen códigos suelos de protección

Se consideran las siguientes categorías y subcategorías descritas en el capítulo correspondiente:

Tabla 7. Las categorías de ordenación y código del Suelo de Protección (3)

CATEGORIA/ SUBCATEGORIA	CODIGO PROPUESTO	DESCRIPCIÓN
ÁREAS NATURALES PROTEGIDAS	**3A**	Se corresponden con áreas protegidas de gestión nacional.
Áreas del Sistema Nacional de Áreas Protegidas	**3A-SINAP**	Son las 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 la propuesta se incluyen: **Parque Nacional Chagres, Parque Nacional Soberanía, Parque Nacional Camino De Cruces, RVS Bahía de Panamá y Monumento Natural Parque Metropolitano**
Áreas Especiales de Manejo Marino-Costero y Humedales	**3A-AMMC**	Declaradas mediante Resolución 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**"
Áreas de Responsabilidad Ambiental de la Autoridad del Canal de Panamá	**3A-ACP**	**Cuenca Hidrográfica del Canal de Panamá.** 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 donde la ACP tiene responsabilidades con el manejo y conservación de este recurso. **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 y Alajuela, sobre los cuales la autoridad tiene la administración privativa hasta el nivel de las cotas 100 y 260 pies, respectivamente. **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.
ÁREAS NATURALES DISTRITALES	**3D**	Se corresponden con áreas protegidas de gestión local,
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.
Corredor Biológico Norte	**3D-CB**	Se considera un **Corredor Biológico del Norte que conecte los parques existentes de Chagres y Soberanía**, que se define como un espacio geográfico donde se da la posibilidad de hacer manejo sostenible y las personas puedan actuar de manera que no haya efectos negativos contra la flora y la fauna.
Anillo Verde Norte	**3D-AV**	El Anillo Verde es el **área del entorno de lomeríos** entre los corregimientos de Ancón, Las Cumbres, Ernesto Córdoba Campos, Caimitillo, 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
Área de Amortiguamiento del Parque Nacional Chagres y Chapagra	**3D-ZAPN**	Se corresponde con 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. 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.
Corredores Fluviales	**3D-CF**	Se trata de **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 (de este a oeste) Pacora, Cabra, Tocumen, y Juan Díaz.
ÁREAS PROTECCIÓN DE LOS RECURSOS HÍDRICOS	**3H**	En la legislación panameña, concretamente en la Ley nº1 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 en 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.
Áreas de protección de quebradas, arroyos y ríos	**3H-R**	Ley nº1 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 el Proyecto de Ley 42 (en actual proceso de aprobación) se plantea la modificación de la Ley Forestal, detallando que el retiro será "una franja del ancho del cauce de los ríos, quebradas o arroyos, sean permanentes o intermitentes, medidos horizontalmente desde las riberas de los mismos, y nunca menor de quince metros (15 m) en áreas rurales y de diez metros (10 m) en áreas urbanas, en terrenos planos; en terrenos con pendientes se tendrá una zona de: (50 m), medidos horizontal y perpendicularmente desde el punto en que culmina la pendiente y se extiende el terreno plano..."
Áreas de Protección de Lagos, Lagunas, Esteros y Embalses.	**3H-L**	Ley nº1 del 3 de febrero de 1994. En el apartado 23.3. se establece "una zona de hasta cien (100) metros desde la ribera de los lagos y embalses naturales".
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 Bahía de Panamá, con la finalidad de evitar la promoción de proyectos privados, considerando los rellenos recientes.

Fuente: Elaboración Propia

8.4.2 Fichas normativas códigos suelos de protección

ÁREAS ESPECIALES DE MANEJO MARINO-COSTERO Y HUMEDALES (3A-AMMC)

CLASE: 3- SUELO DE PROTECCIÓN AMBIENTAL	SUB-CATEGORIA: ÁREAS ESPECIALES DE MANEJO MARINO-COSTERO Y HUMEDALES (3A-AMMC)
Se corresponde con el suelo 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, paisajísticos y culturales, entre otros, y la existencia de limitaciones derivadas de la protección ambiental, o cualesquiera otras establecidas por la leyes correspondientes o, justificadamente, por los instrumentos de planificación metropolitana, local y/o parcial.	Dada la importancia de los ecosistemas marino-costeros en la región, y debido a la acelerada intervención humana que se ha venido produciendo sobre ellos en los últimos años, mediante Resolución 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. También, la propia Constitución y el código penal panameño instan a la conservación de los humedales y ciénagas y prohíben la construcción en ese tipo de ecosistemas. De acuerdo a la Resolución 1 de 29 de enero de 2008, *juegan un papel preponderante en el equilibrio ecológico e hidrológico, la productividad, la protección y estabilidad de la zona costera como amortiguamiento a la erosión causada por los oleajes y los fuertes vientos, control de inundaciones, impacto de las tormentas, aunado a que sirven de refugio para muchas especies marinas, hábitat de aves, reptiles y, sobre todo, el vivero de especies marinas de alto valor comercial nacional (camarón, langosta, peces, etc.) y de importancia hemisférica. De igual manera, los humedales marino-costeros, particularmente los manglares, son sumideros de dióxido de carbono y productores de nitritos, hechos que contribuyen a atenuar el efecto del calentamiento global.* Es importante hacer hincapié en que no sólo tienen valor como humedales los bosques de mangle, si no que los ambientes de herbazales inundables también integran ese tipo de ecosistemas; ya que se erigen como ecosistemas de alta biodiversidad que, al igual que los manglares, también se están viendo severamente amenazados por los desarrollos urbanos y rellenos en línea de costa. Asimismo, no sólo se trata de sistemas con un alto valor natural, si no que se ha demostrado históricamente que la intervención antrópica sobre ellos influye directamente en el incremento de eventos de inundación, disminuyendo así la resiliencia de las áreas urbanas ante ese tipo de desastres naturales (Análisis de Resiliencia de la Ciudad de Panamá, 2017).

USOS PERMITIDOS	USOS NO PERMITIDOS
Vocacionales Áreas abiertas y recreativas. **Permitidos pero sometidos a condicionantes solicitados por la MUPA y con Evaluación de Impacto Ambiental** Usos turísticos y Pequeñas infraestructuras de interés público.	Caza, Ganadería, Agricultura, Explotación forestal, Apicultura, Edificaciones agrarias, Huertos de ocio, Invernaderos, Agroforestales, Granjas cinegéticas, Industria extractiva y elementos auxiliares, Industria agraria, Industria en general, Vivienda aislada, Urbanización, Usos de transporte y logísticos, Usos comerciales, Deportivos, Educativos, Sanitarios y asistenciales, Camping/ circuitos deportivos, Culturales y religiosos, Cementerios, Vías de transporte, Conducciones y tendidos, Estacionamiento de vehículos al aire libre, Aeropuertos/helipuertos, Vertedero de residuos, Vertedero de residuos peligrosos

LEGISLACIÓN

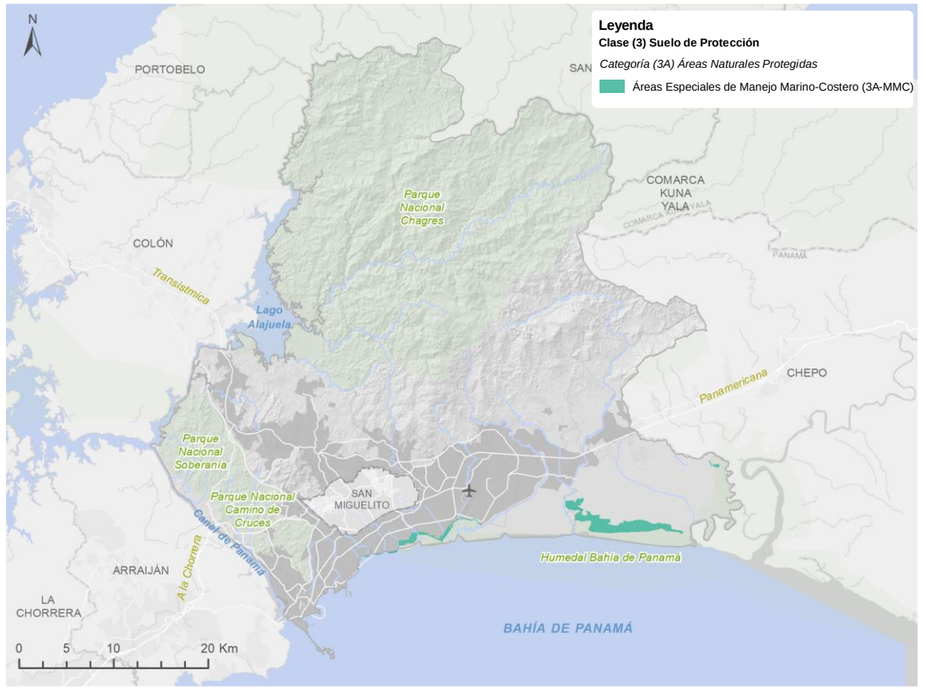
- Ley No. 41 de 1 de julio de 1998. Artículo 94, modificado por el artículo 67 de la Ley No. 44 de 23 de noviembre de 2006.
- Resolución 01 de 29 de enero de 2008.
- Resolución No. 391-07 de 7 de noviembre de 2007.
- Resolución ADM/AMP N. 058 de 22 de julio de 2009.
- El Humedal de Importancia Internacional Bahía de Panamá se encuentra dentro del SINAP. Fuera de esa área, y dentro del distrito, existe otra zona designada por la ARAP como **Zona de Reserva Marino-Costera de Panamá Viejo**, para la cual existe un Plan de Acción elaborado por la ARAP y el patronato de Panamá Viejo en 2013.
- Ley No. 8 de 25 de marzo de 2015. Artículo 82.

REGULACIÓN DE VIVIENDAS Y CONSTRUCCIONES

- No se permite la construcción de viviendas.
- Cualquier tipo de construcción que se necesite ubicar en esta categoría, necesitará una Evaluación de Impacto Ambiental.

CRITERIOS DE DELIMITACION

- Mapa de cobertura y uso de la tierra 2012 (ANAM-MiAmbiente)
- Límite de EOTs
- Cartografía SINAP (MiAmbiente)
- Clasificación de usos del suelo 2017 (Elaboración a partir de Landsat)
- Fotointerpretación de imágenes satélite disponibles (Google 2018)
- Trabajo de campo



ÁREAS PROTEGIDAS DISTRITALES (3D-AP)

CLASE: 3- SUELO DE PROTECCIÓN AMBIENTAL	SUB-CATEGORIA: ÁREAS PROTEGIDAS DISTRITALES (3D-AP)
Se corresponde con el suelo 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, paisajísticos y culturales, entre otros, y la existencia de limitaciones derivadas de la protección ambiental, o cualesquiera otras establecidas por la leyes correspondientes o, justificadamente, por los instrumentos de planificación metropolitana, local y/o parcial.	Son las declaradas por el distrito de Panamá por su importancia ambiental en Panamá. En Panamá existen por Acuerdo Municipal No. 157 del 31 de julio de 2001 y Acuerdo Municipal (No. 98 de 27 de mayo de 2014) 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. Por el gran significado histórico y cultural que para los habitantes del distrito tiene esa área, el Ministerio de Ambiente junto con la Universidad Tecnológica de Panamá ha venido trabajando en los últimos meses en la delimitación de la zona, incluyendo las áreas verdes aledañas, para que pueda ser incluida en la red del SINAP. Asimismo, el Decreto Ejecutivo 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. Por otro lado, también mediante Acuerdo Municipal (No. 98 de 27 de mayo de 2014) se declaró el Conjunto Montañoso Cerro Peñón como "**Área protegida y reserva hídrica de Cerro Peñón**". El Conjunto Montañoso se ubica en el corregimiento de Las Cumbres, concretamente en la subcuenca del río Chilibre, y está formado por los cerros Peñón y Bandera. Su importancia como reserva hídrica radica en que alberga el nacimiento de 10 ríos y quebradas del distrito. Históricamente, además, tiene valor por haber sido punto de referencia para esconder el oro de las expediciones que pasaban por el Camino de Cruces durante la fiebre del oro, cuando éstas eran atacadas.

USOS PERMITIDOS	USOS NO PERMITIDOS
Vocacionales Áreas abiertas y recreativas **Permitidos pero sometidos a condicionantes solicitados por la MUPA y con Evaluación de Impacto Ambiental** Usos turísticos, deportivos, camping/circuitos deportivos, cementerios, pequeñas infraestructuras, conducciones y tendidos	Caza, Ganadería, Agricultura, Explotación forestal, Apicultura, Edificaciones agrarias, Huertos de ocio, Invernaderos, Agroforestales, Granjas cinegéticas, Industria extractiva y elementos auxiliares, Industria agraria, Industria en general, Vivienda aislada, Urbanización, Usos de transporte y logísticos, Usos comerciales, Educativos, Sanitarios y asistenciales, Culturales y religiosos, Vías de transporte, Estacionamiento de vehículos al aire libre, Aeropuertos/helipuertos, Vertedero de residuos, Vertedero de residuos peligrosos

LEGISLACIÓN

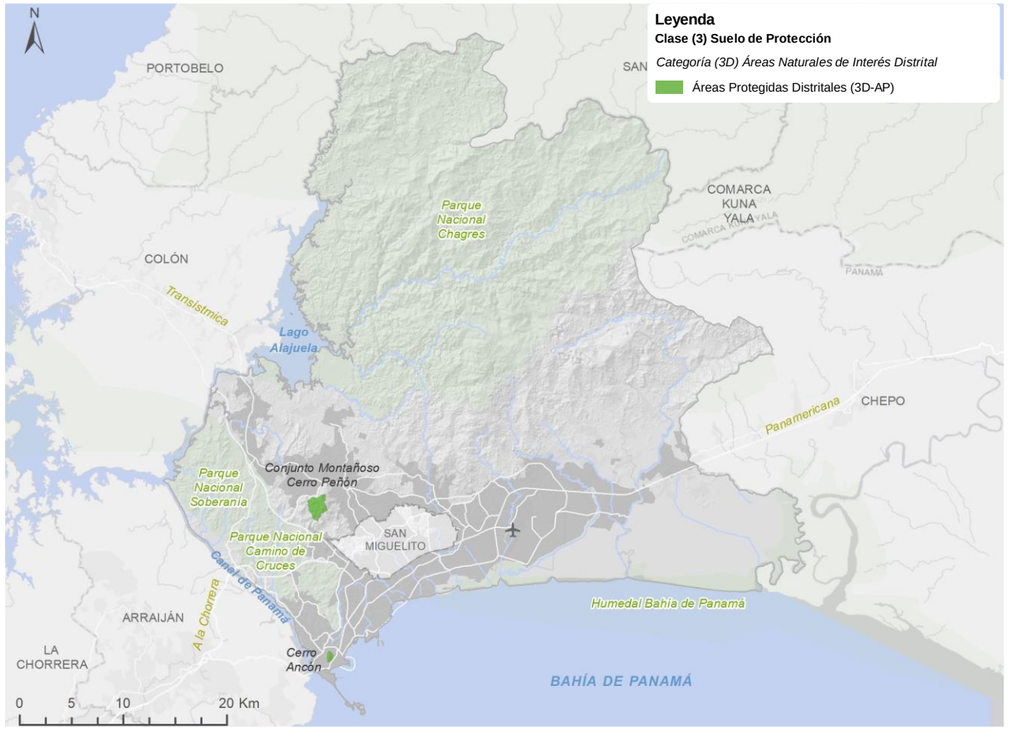
- Área Protegida y Reserva Natural del cerro Ancón: Acuerdo Municipal No. 157 del 31 de julio de 2001
- Área protegida y reserva hídrica de Cerro Peñón: Acuerdo Municipal No. 98 de 27 de mayo de 2014
- Decreto Ejecutivo 104 de 22 de octubre de 2003

REGULACIÓN DE VIVIENDAS Y CONSTRUCCIONES

- No se permite la construcción de viviendas.
- Cualquier tipo de construcción que se necesite ubicar en esta categoría, necesitará una Evaluación de Impacto Ambiental.

CRITERIOS DE DELIMITACION

- Cartografía MUPA



CORREDOR BIOLÓGICO NORTE (3D-CB)

CLASE: 3- SUELO DE PROTECCIÓN AMBIENTAL	SUB-CATEGORIA: CORREDOR BIOLÓGICO NORTE (3D-CB)
Se corresponde con el suelo 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, paisajísticos y culturales, entre otros, y la existencia de limitaciones derivadas de la protección ambiental, o cualesquiera otras establecidas por la leyes correspondientes o, justificadamente, por los instrumentos de planificación metropolitana, local y/o parcial.	**El Corredor Biológico Norte (3D-CB)**, se define como un espacio geográfico que posibilita el manejo sostenible y permita la conectividad de la flora y la fauna del lugar. El Corredor Biológico Norte conecta las áreas protegidas, de cuatro Áreas Naturales dentro del distrito. El Corredor Biológico Norte concuerda con la propuesta de ANAM (actual MiAmbiente) de corredores biológicos, en este caso sería correspondiente al corredor que denominan “corredor de interconexión campo Chagres”. Cabe señalar, que la propuesta presentada por la ANAM en la revisión del Plan Regional de la Ley 21 del 2 de julio de 1997, cubría tres aspectos principales: primero la creación de nuevas áreas protegidas de conservación y manejo especial bajo el concepto de corredor para la interconexión de la biodiversidad, segundo la anexión de nuevas áreas colindantes o aledañas a los parques nacionales Chagres y Soberanía para incorporarlas al Sistema Nacional de Áreas Protegidas y el tercer aspecto lo constituían las áreas adyacentes a los cuerpos y fuentes de agua superficiales, como lo establece la Ley Forestal. El Corredor Biológico Norte tiene una función especial, que permite un intercambio más eficiente entre las áreas protegidas, y considera algunos retos tales como: 1. La existencia de la vía transístmica, 2. La presencia de desarrollos urbanos, y 3. La oportunidad de la zonificación de la Ley 21 para desarrollos residenciales. Uno de los grandes retos que afronta la ejecución de este proyecto será el que plantea la presencia de grandes infraestructuras lineales que atraviesan esa área, como es el ferrocarril transístmico, la vía transístmica y la vía expresa a Colón. En esas áreas se plantearán pasos de fauna para mitigar el efecto barrera que estos elementos suponen.

USOS PERMITIDOS	USOS NO PERMITIDOS
Vocacionales Áreas abiertas y recreativas **Permitidos pero sometidos a condicionantes solicitados por la MUPA y con Evaluación de Impacto Ambiental** Ganadería, Agricultura, Explotación forestal, Apicultura, Edificaciones agrarias, Huertos de ocio, Agroforestales, Granjas cinegéticas, Usos turísticos, Deportivos, Camping/ circuitos deportivos, Cementerios, Pequeñas infraestructuras y Conducciones y tendidos	Caza, Invernaderos, Industria extractiva y elementos auxiliares, Industria agraria, Industria en general, Vivienda aislada, Urbanización, Usos de transporte y logísticos, Usos comerciales, Educativos, Sanitarios y asistenciales, Culturales y religiosos, Vías de transporte, Estacionamiento de vehículos al aire libre, Aeropuertos/helipuertos, Vertedero de residuos y Vertedero de residuos peligrosos

LEGISLACION

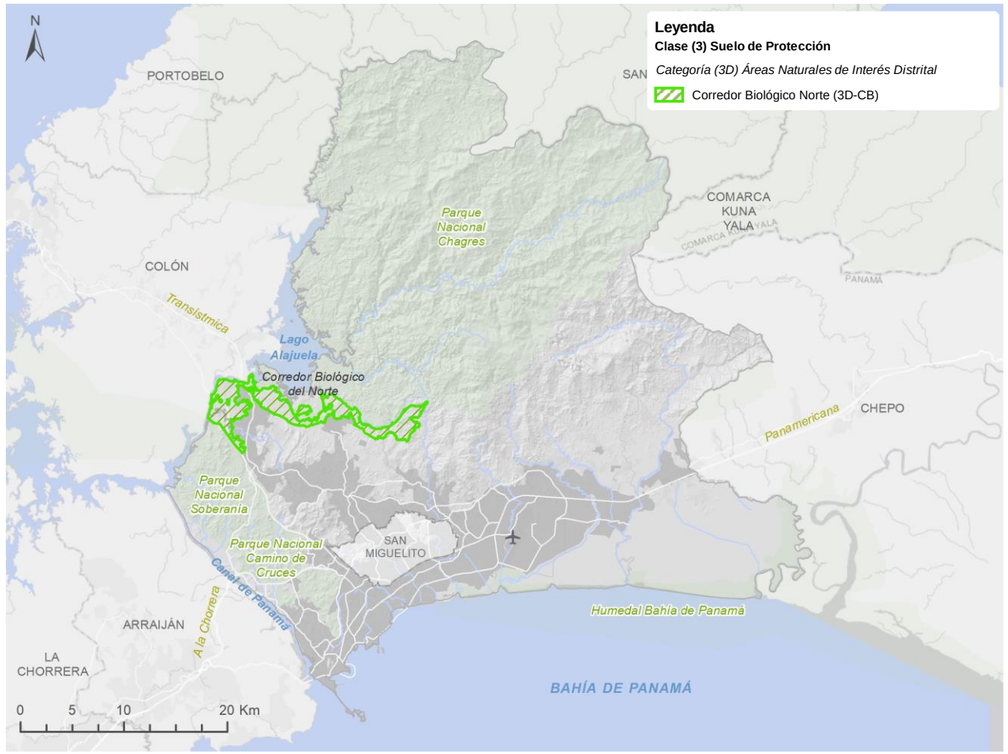
- Ley 21 de 2 de junio de 1997

REGULACIÓN DE VIVIENDAS Y CONSTRUCCIONES

- No se permite la construcción de viviendas.
- Cualquier tipo de construcción que se necesite ubicar en esta categoría, necesitará una Evaluación de Impacto Ambiental.

CRITERIOS DE DELIMITACION

- Propuesta de Corredores Biológicos (ANAM-MiAmbiente)
- Ley 21 de 2 de junio de 1997
- Cartografía SINAP (MiAmbiente)
- Cuenca del Canal
- Asentamientos rurales
- Fotointerpretación de imágenes satélite disponibles (Google 2018)
- Trabajo de campo



ANILLO VERDE NORTE (3D-AV)

CLASE: 3- SUELO DE PROTECCIÓN AMBIENTAL	SUB-CATEGORIA: ANILLO VERDE NORTE (3D-AV)
Se corresponde con el suelo 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, paisajísticos y culturales, entre otros, y la existencia de limitaciones derivadas de la protección ambiental, o cualesquiera otras establecidas por la leyes correspondientes o, justificadamente, por los instrumentos de planificación metropolitana, local y/o parcial.	El Anillo Verde consiste en un área del entorno de lomeríos entre los corregimientos de Ancón, Las Cumbres, Ernesto Córdoba Campos, Caimitillo, Chilibre y Alcalde Díaz; se pretende fomentar la conservación de ámbitos naturales y regular el desarrollo de crecimientos urbanos dispersos. Además, se contempla la habilitación de ciertos espacios cercanos a las áreas urbanas destinados a la recreación y que sirvan de puente a la población de esas áreas para acercarla a conocer su entorno. Dentro de las actuaciones del proyecto, se contemplan las siguientes: • Áreas de especial conservación, especialmente las de recarga de la cuenca del Canal • Áreas de recreación compatibles con actividades de turismo de naturaleza • Áreas de actividades culturales y de educación ambiental al aire libre • Áreas agroforestales Se contemplan dos zonas diferenciadas: Una franja de amortiguamiento, adyacente a la zonificación residencial y que tendría como objetivo contener ese crecimiento y destinar su espacio a actividades de recreación para la ciudad; y una parte de anillo verde dedicada a una finalidad más conservacionista. Dependiendo de las características urbanas y morfológicas del terreno, el ancho de la franja de amortiguamiento oscila entre los 100 metros y los 2 kilómetros. La presencia de asentamientos en suelo rural y los límites de cauces marcan en buena medida la distinción entre la franja de amortiguamiento y esa zona de protección del Anillo Verde. La definición de esta sub-categoría tiene una gran relación con la zonificación que se presenta en los planes de la Ley 21. Hay que precisar que en esas áreas de la Ley 21, el Anillo Verde se plantea como una sobrecarga, donde la zonificación propuesta en el presente Plan de Ordenamiento será la trasladada directamente de las categorías establecidas en esa misma Ley.

USOS PERMITIDOS	USOS NO PERMITIDOS
Vocacionales Deportivos y Áreas abiertas y recreativas. **Permitidos pero sometidos a condicionantes solicitados por la MUPA y con Evaluación de Impacto Ambiental** Ganadería, Agricultura, Explotación forestal, Apicultura, Edificaciones agrarias, Huertos de ocio, Agroforestales, Granjas cinegéticas, Usos turísticos, Educativos, Sanitarios y asistenciales, Camping/ circuitos deportivos, Culturales y religiosos, Cementerios, Pequeñas infraestructuras, Vías de transporte y Conducciones y tendidos.	Caza, Invernaderos, Industria extractiva y elementos auxiliares, Industria agraria, Industria en general, Vivienda aislada, Urbanización, Usos de transporte y logísticos, Usos comerciales, Estacionamiento de vehículos al aire libre, Aeropuertos/helipuertos, Vertedero de residuos y Vertedero de residuos peligrosos.

LEGISLACIÓN

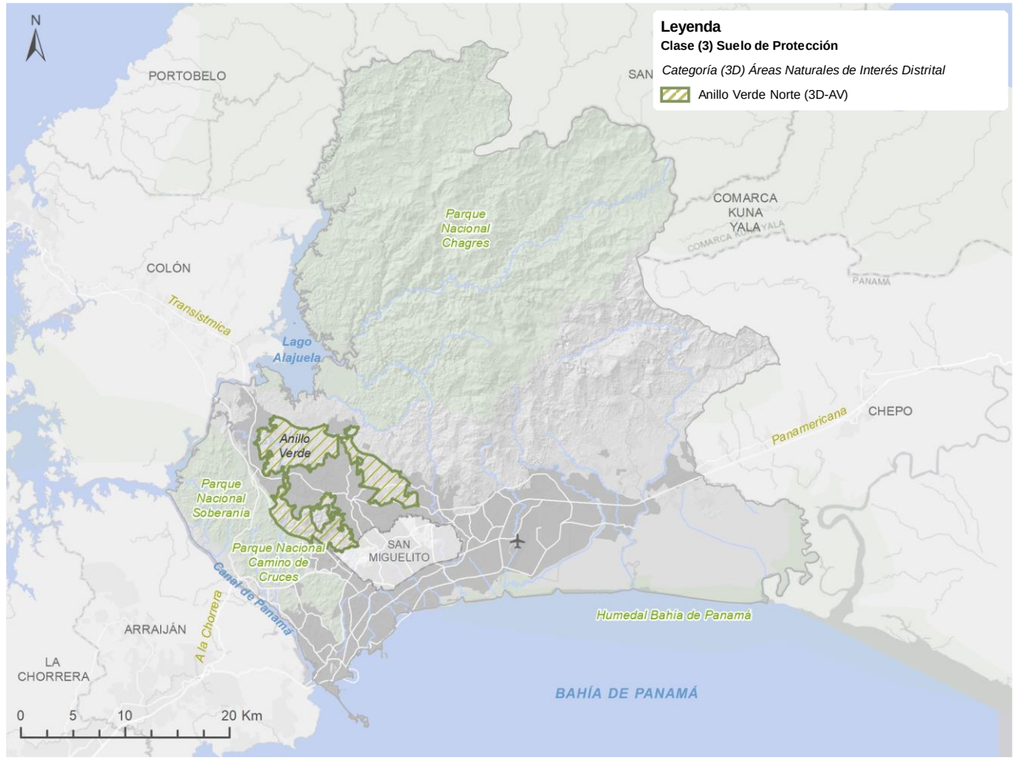
- Ley 21 de 2 de junio de 1997

REGULACIÓN DE VIVIENDAS Y CONSTRUCCIONES

- No se permite la construcción de viviendas.
- Cualquier tipo de construcción que se necesite ubicar en esta categoría, necesitará una Evaluación de Impacto Ambiental.

CRITERIOS DE DELIMITACION

- Ley 21 de 2 de junio de 1997
- Cartografía SINAP (MiAmbiente)
- Cuenca Hidrográfica del Canal de Panamá
- Asentamientos rurales
- Cauces del IGN
- Senderos del INEC
- Límite de EOTs
- Fotointerpretación de imágenes satélite disponibles (Google 2018)



ÁREAS DE AMORTIGUAMIENTO DE PARQUES NACIONALES (3D-ZAPN)

CLASE: 3- SUELO DE PROTECCIÓN AMBIENTAL	SUB-CATEGORIA: ÁREAS DE AMORTIGUAMIENTO DE PARQUES NACIONALES (3D-ZAPN)
Se corresponde con el suelo 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, paisajísticos y culturales, entre otros, y la existencia de limitaciones derivadas de la protección ambiental, o cualesquiera otras establecidas por la leyes correspondientes o, justificadamente, por los instrumentos de planificación metropolitana, local y/o parcial.	Se corresponde con 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. Concretamente, se han establecido estas áreas de amortiguamiento para el Parque Nacional Chagres, que abarca prácticamente la mitad norte del distrito, así como para la Zona de Protección Hídrica Tapagra, situada casi en su totalidad en el distrito de Chepo, pero limítrofe con el distrito de Panamá. 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 su definición, uno de los criterios fundamentales para establecer tales áreas de amortiguamiento ha sido el Modelo Digital del Terreno, de manera que las áreas se encontrarían en aquellos macizos rocosos entre los 350 y los 400 metros de altitud. El interés de delimitar estas áreas radica en que, además de suponer áreas de transición y amortiguamiento entre el suelo urbano y su franja rururbana y las Áreas Protegidas Nacionales del Parque Nacional Chagres y la Zona de Protección Hídrica Tapagra, se conservarían en sí mismo espacios de vocación natural que actualmente no presentan ninguna categoría de protección oficial, como son: • Los macizos rocosos, barrancos y laderas no protegidos, así como pequeños cerros, mogotes e isletas. • Las zonas boscosas no protegidas. De acuerdo al análisis de Unidades de Paisaje presentado en el diagnóstico del Modelo Territorial Consensuado (Producto 4), la cobertura boscosa de los macizos rocosos que conforman las zonas de amortiguamiento supera el 85%, lo que concuerda con la eminente vocación forestal de esas áreas. • Los bosques de galería integrados en esos macizos, presentes en las principales cuencas que drenan en el territorio y que nutren los manglares del distrito, así como sus áreas de servidumbre.

USOS PERMITIDOS	USOS NO PERMITIDOS
Vocacionales Áreas abiertas y recreativas **Permitidos pero sometidos a condicionantes solicitados por la MUPA y con Evaluación de Impacto Ambiental** Caza, Explotación forestal, Apicultura, Edificaciones agrarias, Agroforestales, Usos turísticos, Deportivos, Camping/ circuitos deportivos, Pequeñas infraestructuras y Conducciones y tendidos.	Ganadería, Agricultura, Huertos de ocio, Invernaderos, Granjas cinegéticas, Industria extractiva y elementos auxiliares, Industria agraria, Industria en general, Vivienda aislada, Urbanización, Usos de transporte y logísticos, Usos comerciales, Educativos, Sanitarios y asistenciales, Culturales y religiosos, Cementerios, Vías de transporte, Estacionamiento de vehículos al aire libre, Aeropuertos/helipuertos, Vertedero de residuos y Vertedero de residuos peligrosos

LEGISLACIÓN

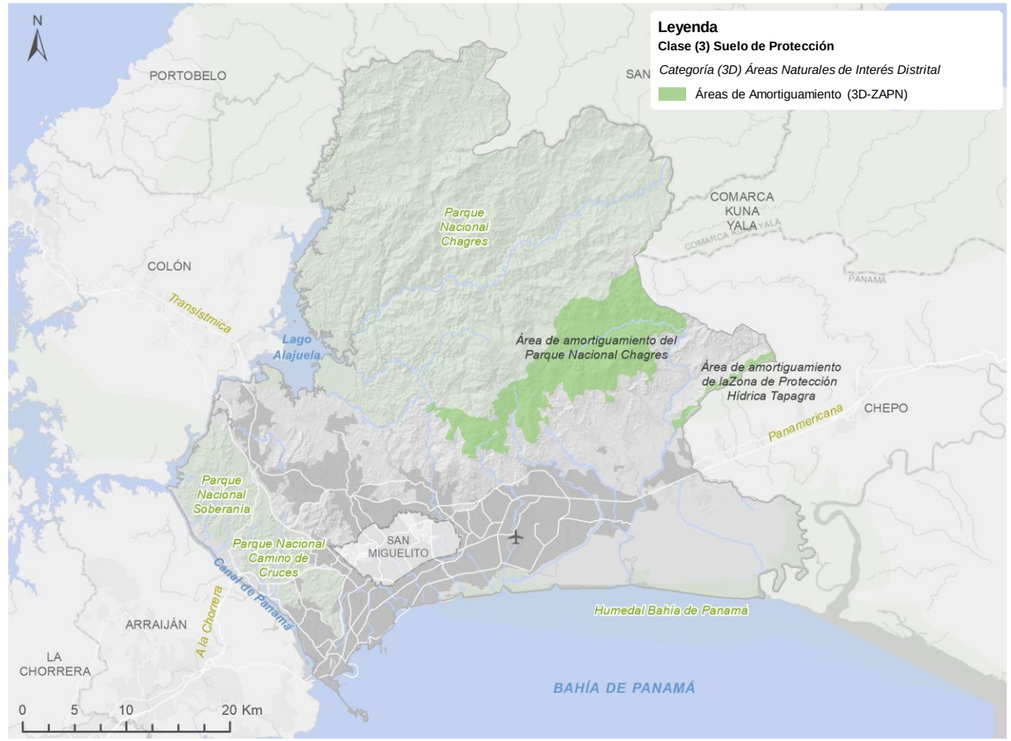
- Resolución 09-94 del SINAP
- Plan de Manejo Parque Nacional Chagres (Resolución AG-0801-2004)
- Resolución de Junta Directiva Nº 022-93 (del 14 de abril de 1993) Por la cual se crea la Zona de Protección Hidrológica Tapagra en la Zona Boscosa Alta de las Montañuelas de Tapagra en el Distrito de Chepo

REGULACIÓN DE VIVIENDAS Y CONSTRUCCIONES

- No se permite la construcción de viviendas.
- Cualquier tipo de construcción que se necesite ubicar en esta categoría, necesitará una Evaluación de Impacto Ambiental.

CRITERIOS DE DELIMITACION

- Cartografía SINAP (MiAmbiente)
- Cauces del IGN
- Senderos del INEC
- Unidades de Paisaje
- Curvas de nivel (MDT)
- Fotointerpretación de imágenes satélite disponibles (Google 2018)
- Trabajo de campo



CORREDORES FLUVIALES (3D-CF)

CLASE: 3- SUELO DE PROTECCIÓN AMBIENTAL	SUB-CATEGORIA: CORREDORES FLUVIALES (3D-CF)
Se corresponde con el suelo 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, paisajísticos y culturales, entre otros, y la existencia de limitaciones derivadas de la protección ambiental, o cualesquiera otras establecidas por la leyes correspondientes o, justificadamente, por los instrumentos de planificación metropolitana, local y/o parcial.	Se consideran Corredores Fluviales**,** como corredores que integran la escala distrital y la urbana, mediante la protección y recuperación ambiental e integración urbano-rural de los principales cauces, entre otros, que son los conectores ecológicos, entre el sistema regional y el urbano. Entre los principales cauces propuestos son ríos que se encuentran parcialmente intervenidos, es decir, que todavía presentan unas características naturales, al menos en su tramo medio, **destacando los ríos de este a oeste, Pacora, Cabra, Tocumen, y Juan Díaz.** Para ello se considera que tienen una triple función: • 1) Amortiguar o resguardar los ríos, quebradas, y cauces de desagüe de posibles impactos nocivos causados por la actividad urbana adyacente, y ayudar a filtrar y limpiar las aguas de esos causes; • 2) Vincular los diversos distritos y áreas verdes de las áreas metropolitanas por medio de paseos o ciclovías, • y 3) Respaldar la calidad paisajista de parques distritales que puedan localizarse aledañas a ellos. Se necesita una coordinación entre varios organismos, entre ellos la Autoridad de los Recursos Acuáticos de Panamá (ARAP) y la Autoridad Nacional del Ambiente (ANAM), junto con el Ministerio de Vivienda y Ordenación Territorial (MIVIOT), el Ministerio de Obras Públicas (MOP) y la alcaldía.

USOS PERMITIDOS	USOS NO PERMITIDOS
Vocacionales Áreas abiertas y recreativas **Permitidos pero sometidos a posibles condicionantes solicitados por el MUPA y MiAmbiente** Edificaciones agrarias, Agroforestales y Deportivos.	Caza, Ganadería, Agricultura, Explotación forestal, Apicultura, Huertos de ocio, Invernaderos, Granjas cinegéticas, Industria extractiva y elementos auxiliares, Industria agraria, Industria en general, Vivienda aislada, Urbanización, Usos turísticos, Usos de transporte y logísticos, Usos comerciales, Educativos, Sanitarios y asistenciales, Camping/ circuitos deportivos, Culturales y religiosos, Cementerios, Pequeñas infraestructuras, Vías de transporte, Conducciones y tendidos, Estacionamiento de vehículos al aire libre, Aeropuertos/helipuertos, Vertedero de residuos y Vertedero de residuos peligrosos

LEGISLACIÓN

- Ley 1 de 3 de febrero de 1994 (Ley Forestal)
- Proyecto de Ley 42-2014
- Decreto N°55 de 13 de junio de 1973 (MIDA)
- Ley 44 de 2002
- Código Civil: artículos 535 y 536

REGULACIÓN DE VIVIENDAS Y CONSTRUCCIONES

- No se permite la construcción de viviendas.
- Cualquier tipo de construcción que se necesite ubicar en esta categoría, necesitará una Evaluación de Impacto Ambiental.

CRITERIOS DE DELIMITACION

- Cartografía SINAP (MiAmbiente)
- Cauces del IGN
- Unidades de Paisaje
- Fotointerpretación de imágenes satélite disponibles (Google 2018)
- Bosques de ribera (Mapa de cobertura y uso de la tierra 2012 ANAM-MiAmbiente)

ÁREAS DE PROTECCIÓN DE QUEBRADAS, ARROYOS Y RÍOS (3H-R)

CLASE: 3- SUELO DE PROTECCIÓN AMBIENTAL	SUB-CATEGORIA: ÁREAS DE PROTECCIÓN DE QUEBRADAS, ARROYOS Y RÍOS (3H-R)
Se corresponde con el suelo 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, paisajísticos y culturales, entre otros, y la existencia de limitaciones derivadas de la protección ambiental, o cualesquiera otras establecidas por la leyes correspondientes o, justificadamente, por los instrumentos de planificación metropolitana, local y/o parcial.	Se refiere a la protección de todo cuerpo 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. Estas zonas están compuestas por los cauces de los ríos y quebradas (naturales e intervenidos) más los retiros ambientales de los mismos dentro de los actuales "suelos urbanos y rurales"; tienen como finalidad la protección de la ciudadanía ante eventos ordinarios de inundación, desbordamientos y deslizamientos de laderas; así como la conservación del recurso hídrico. A su vez son áreas claves para los Corredores Fluviales (áreas ecológicas de recreación y esparcimiento peatonal). Los retiros ambientales se miden a partir de las riberas de los cauces y corresponden a lo siguiente: • Cauces de ríos, arroyos y quebradas en zonas urbanas: varía entre 10 metros a cada lado (cuando el ancho del cauce no supera 10 metros) o a una longitud equivalente al ancho del cauce (cuando es superior a 10 metros). • Cauces de ríos, arroyos y quebradas en zonas rurales de terrenos planos (pendientes promedio menor a 40%): varía entre 15 metros a cada lado (cuando el ancho del cauce no supera 15 metros) o a una longitud equivalente al ancho del cauce (cuando es superior a 15 metros). • Cauces de ríos, arroyos y quebradas en zonas rurales de terrenos quebrados (pendientes promedio mayores a 40%): retiro equivalente a la hipotenusa resultante de la medición horizontal de 50 metros

USOS PERMITIDOS	USOS NO PERMITIDOS
Permitidos pero sometidos a condicionantes solicitados por el MUPA y MiAmbiente; entre las condicionantes siempre estarán: Estudios técnicos de detalle de las intervenciones, Evaluación de Impacto Ambiental; así como la prohibición de alterar la dinámica natural del agua. Áreas abiertas y recreativas, Pequeñas infraestructuras (específicamente cruce de servicios básicos, estaciones de bombeo, ventosas y purgas de sistemas presurizados de agua potable y estaciones de bombeo de sistemas presurizados de drenajes pluviales y sanitarios) y Conducciones y tendidos.	Caza, Ganadería, Agricultura, Explotación forestal, Apicultura, Edificaciones agrarias, Huertos de ocio, Invernaderos, Agroforestales, Granjas cinegéticas, Industria extractiva y elementos auxiliares, Industria agraria, Industria en general, Vivienda aislada, Urbanización, Usos turísticos, Usos de transporte y logísticos, Usos comerciales, Deportivos, Educativos, Sanitarios y asistenciales, Camping/ circuitos deportivos, Culturales y religiosos, Cementerios, Vías de transporte, Estacionamiento de vehículos al aire libre, Aeropuertos/helipuertos, Vertedero de residuos, Vertedero de residuos peligrosos

LEGISLACIÓN

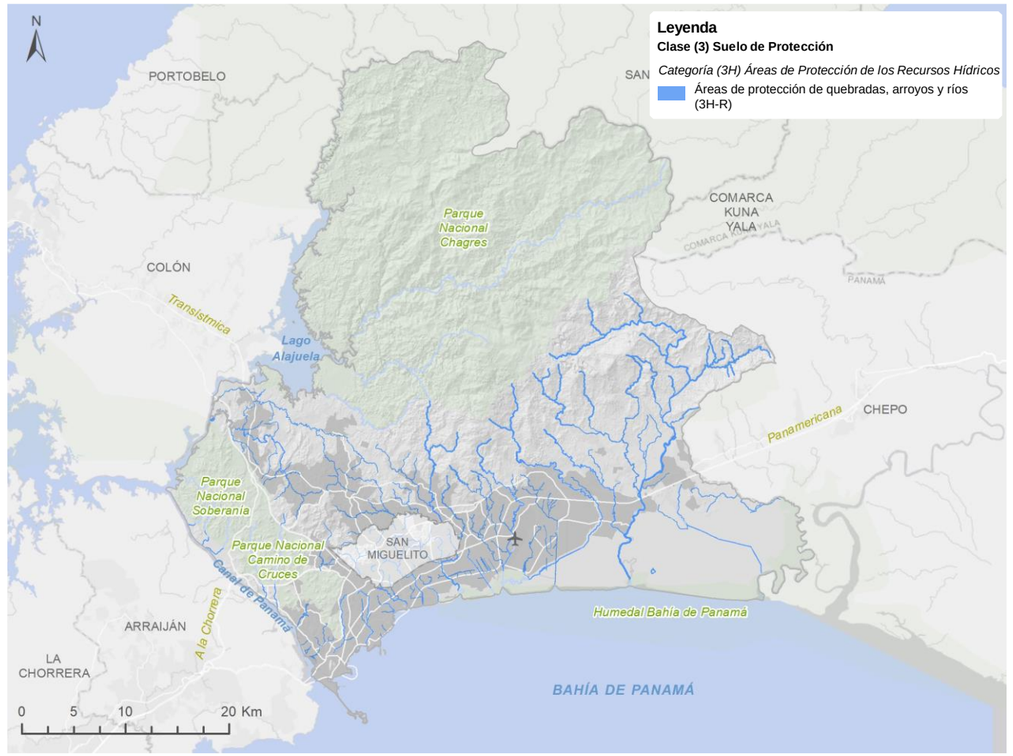
- Ley 1 de 3 de febrero de 1994 (Ley Forestal): Artículos 23 y 24
- Proyecto de Ley 42-2014: Artículos 86, 126 y 127
- Código Civil: Artículos 535 y 536
- Decreto N°55 de 13 de junio de 1973 (MIDA): Artículos 39 y 40

REGULACIÓN DE VIVIENDAS Y CONSTRUCCIONES

- No se permite la construcción de viviendas.
- Cualquier tipo de construcción que se necesite ubicar en esta categoría, necesitará Estudios técnicos de detalle de las intervenciones, Evaluación de Impacto Ambiental; así como estará sujeta a la prohibición de alterar la dinámica natural del agua.

CRITERIOS DE DELIMITACION

- Cauces del IGN
- Ley 1 de 3 de febrero de 1994 (Ley Forestal): Artículos 23 y 24
- Proyecto de Ley 42-2014: Artículos 86, 126 y 127
- Código Civil: Artículos 535 y 536
- Decreto N°55 de 13 de junio de 1973 (MIDA): Artículos 39 y 40



ÁREAS DE PROTECCIÓN DE LAGOS, LAGUNAS, ESTEROS Y EMBALSES (3H-L)

CLASE: 3- SUELO DE PROTECCIÓN AMBIENTAL	SUB-CATEGORIA: ÁREAS DE PROTECCIÓN DE LAGOS, LAGUNAS, ESTEROS Y EMBALSES (3H-L)
Se corresponde con el suelo 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, paisajísticos y culturales, entre otros, y la existencia de limitaciones derivadas de la protección ambiental, o cualesquiera otras establecidas por la leyes correspondientes o, justificadamente, por los instrumentos de planificación metropolitana, local y/o parcial.	Se refiere a la protección de todo cuerpo 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. Estas zonas están compuestas por los lagos, lagunas, esteros y embalses (naturales o artificiales) más los retiros ambientales de los mismos dentro de los actuales “suelos urbanos y rurales”; tienen como finalidad la protección de la ciudadanía ante eventos ordinarios de inundación, desbordamientos y deslizamientos de laderas; así como la conservación del recurso hídrico. A su vez son áreas claves para los Corredores Fluviales (áreas ecológicas de recreación y esparcimiento peatonal) Los retiros ambientales se miden a partir de las riberas de los cuerpos de agua y corresponden a franjas de 100 metros lineales en toda su periferia .

USOS PERMITIDOS	USOS NO PERMITIDOS
Permitidos pero sometidos a condicionantes solicitados por el MUPA y MiAmbiente; entre las condicionantes siempre estarán: Estudios técnicos de detalle de las intervenciones, Evaluación de Impacto Ambiental; así como la prohibición de alterar la dinámica natural del agua. Áreas abiertas y recreativas, Pequeñas infraestructuras (específicamente cruce de servicios básicos, estaciones de bombeo, ventosas y purgas de sistemas presurizados de agua potable y estaciones de bombeo de sistemas presurizados de drenajes pluviales y sanitarios) y Conducciones y tendidos.	Caza, Ganadería, Agricultura, Explotación forestal, Apicultura, Edificaciones agrarias, Huertos de ocio, Invernaderos, Agroforestales, Granjas cinegéticas, Industria extractiva y elementos auxiliares, Industria agraria, Industria en general, Vivienda aislada, Urbanización, Usos turísticos, Usos de transporte y logísticos, Usos comerciales, Deportivos, Educativos, Sanitarios y asistenciales, Camping/ circuitos deportivos, Culturales y religiosos, Cementerios, Vías de transporte, Estacionamiento de vehículos al aire libre, Aeropuertos/helipuertos, Vertedero de residuos, Vertedero de residuos peligrosos

LEGISLACIÓN

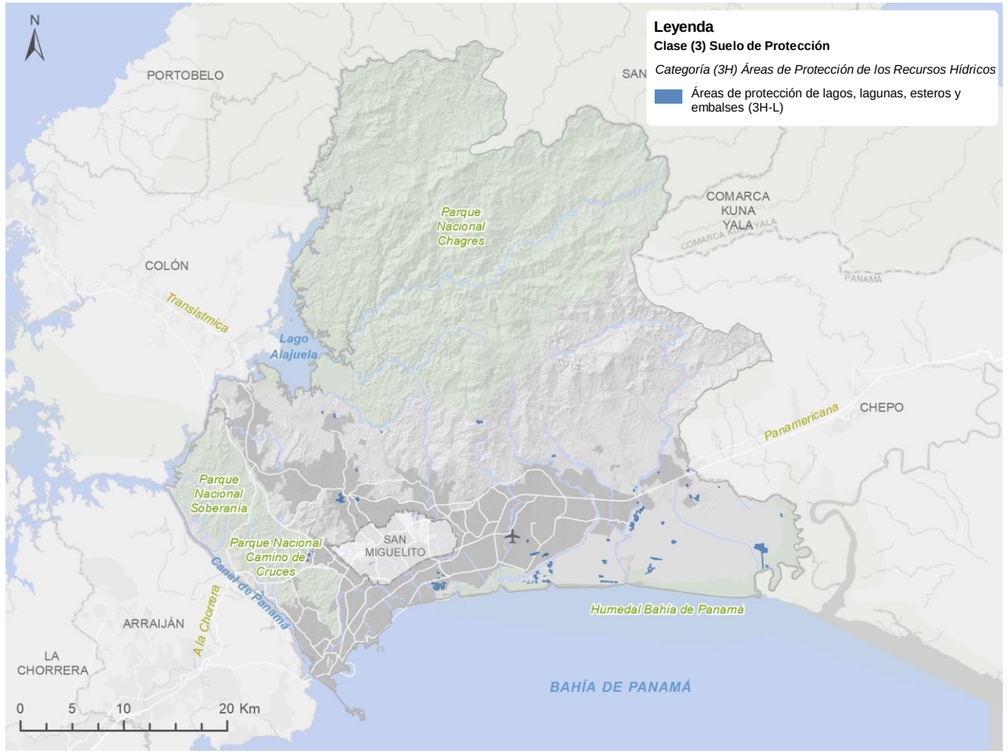
- Ley 1 de 3 de febrero de 1994 (Ley Forestal): Artículos 23 y 24
- Proyecto de Ley 42-2014: Artículos 86, 126 y 127
- Código Civil: Artículos 535 y 536
- Decreto N°55 de 13 de junio de 1973 (MIDA): Artículos 39 y 40

REGULACIÓN DE VIVIENDAS Y CONSTRUCCIONES

- No se permite la construcción de viviendas.
- Cualquier tipo de construcción que se necesite ubicar en esta categoría, necesitará Estudios técnicos de detalle de las intervenciones, Evaluación de Impacto Ambiental; así como estará sujeta a la prohibición de alterar la dinámica natural del agua.

CRITERIOS DE DELIMITACION

- Cuerpos de agua del IGN
- Ley 1 de 3 de febrero de 1994 (Ley Forestal): Artículos 23 y 24
- Proyecto de Ley 42-2014: Artículos 86, 126 y 127
- Código Civil: Artículos 535 y 536
- Decreto N°55 de 13 de junio de 1973 (MIDA): Artículos 39 y 40



ÁREAS DE PROTECCIÓN DE LA FRANJA DE BAJA MAR (3H-FBM)

CLASE: 3- SUELO DE PROTECCIÓN AMBIENTAL	SUB-CATEGORIA: ÁREAS DE PROTECCIÓN DE LA FRANJA DE BAJA MAR (3H-FBM)
Se corresponde con el suelo 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, paisajísticos y culturales, entre otros, y la existencia de limitaciones derivadas de la protección ambiental, o cualesquiera otras establecidas por la leyes correspondientes o, justificadamente, por los instrumentos de planificación metropolitana, local y/o parcial.	La franja de baja mar se precisa por la importancia de prolongar la protección de la costa del distrito más allá del Humedal Bahía de Panamá, con la finalidad de evitar la promoción de proyectos privados, considerando los rellenos recientes. Se determina el área de protección, como el área resultante entre las líneas de costa registradas en condiciones normales (ING) y un análisis o interpretación satelital de las imágenes registradas con baja marea en la costa del Pacífico del Distrito.

USOS PERMITIDOS	USOS NO PERMITIDOS
Ninguno	Caza, Ganadería, Agricultura, Explotación forestal, Apicultura, Edificaciones agrarias, Huertos de ocio, Invernaderos, Agroforestales, Granjas cinegéticas, Industria extractiva y elementos auxiliares, Industria agraria, Industria en general, Vivienda aislada, Urbanización, Usos turísticos, Usos de transporte y logísticos, Usos comerciales, Deportivos, Educativos, Sanitarios y asistenciales, Camping/ circuitos deportivos, Culturales y religiosos, Cementerios, Áreas abiertas y recreativas, Pequeñas infraestructuras, Vías de transporte, Conducciones y tendidos, Estacionamiento de vehículos al aire libre, Aeropuertos/helipuertos, Vertedero de residuos y Vertedero de residuos peligrosos

LEGISLACIÓN

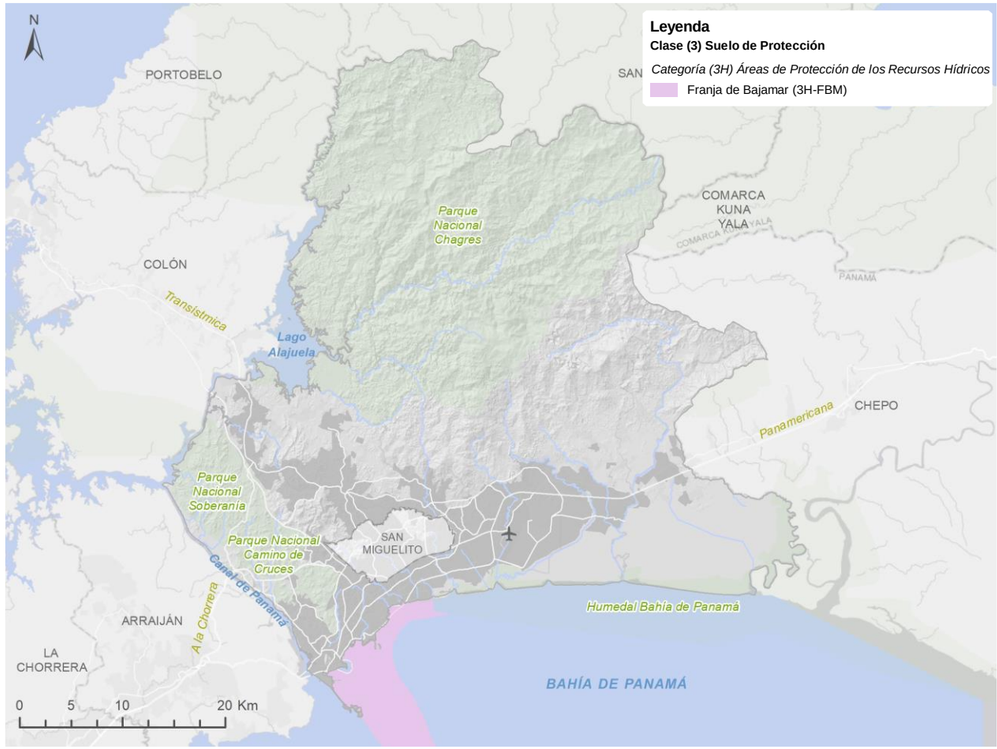
Ley 80 de 31 de diciembre de 2009

REGULACIÓN DE VIVIENDAS Y CONSTRUCCIONES

- No se permite la construcción de viviendas.

CRITERIOS DE DELIMITACION

- Línea de costa del IGN
- Fotointerpretación de imágenes satélite disponibles (Google 2018)



8.5 Normativa del Suelo Rural – clase 4

8.5.1 Cuadro resumen códigos suelos rurales

Se consideran las siguientes categorías y subcategorías descritas en el capítulo correspondiente:

Tabla 8. Categorías de ordenación y código del Suelo Rural (4)

CATEGORIA/ SUBCATEGORIA	CODIGO PROPUESTO	DESCRIPCIÓN
ASENTAMIENTOS EN SUELO RURAL	4A	Se refiere a áreas edificadas en el suelo rural, con diferente grado de consolidación y usos del suelo, considerando los núcleos rurales, las urbanizaciones aisladas, los asentamientos dispersos y los equipamientos, en suelo rural.
Núcleos en Suelo Rural	**4A-N**	Se refiere a las áreas del distrito que sirven de soporte a un asentamiento tradicional de población singularizado, identificable y diferenciado administrativamente, y que tienen en sus orígenes. Para los mismos se pretende la dotación de servicios mínimos rurales, como equipamientos escolares, sanitarios, culturales, deportivos y religiosos.
Urbanizaciones en Suelo Rural	**4A-U**	Se refiere a pequeñas lotificaciones o urbanizaciones ubicadas en el suelo rural, que deben contar con los servicios básicos: luz, agua, saneamiento y drenaje.
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. 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.
Equipamientos en Suelo Rural	**4A-E**	Se consideran construcciones de cierta entidad en el suelo rural, tales como equipamientos, pequeñas industrias,
Áreas Industriales y Logísticas en Suelo rural	**4A-I**	Se consideran las áreas y grandes polígonos (>35 ha) donde se combinan desarrollos dedicados principalmente a usos industriales y logísticos.
ÁREAS AGRÍCOLAS Y FORESTALES	4AG	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
Áreas Agrícolas	**4AG-A**	Comprenden las áreas a escala distrital que presentan los suelos que presentan mayor productividad agrícola potencial 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%.
Áreas Agroforestales	**4AG-AF**	Se entienden por tales los suelos rurales con aptitud 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, etc. 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 etc., en régimen extensivo, y de preferencia especies que conserven los suelos: frutales, cafetales, entre otros.
Áreas Forestales	**4AG-F**	Comprenden los suelos forestales con una función primordialmente de conservación, y con algunas posibilidades de realizar actividades productivas compatibles con la conservación de la naturaleza con pendientes superiores al 30%, o que aún con pendientes menores presenten dicha aptitud; así mismo, se excluyen las incluidas en el suelo no urbanizable. En atención a la conservación de sus valores silvícolas y ambientales han de ser preservados en general frente a eventuales procesos de transformación urbanística del territorio. Se consideran las laderas con pendientes de más del 30%
FRANJA RURURBANA	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.
AREAS 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.
Áreas de Disposición de Residuos	**4E-R**	Según la Ley 6-2006 que reglamenta el ordenamiento territorial para el desarrollo urbano 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
Áreas de Reservas Mineras	**4E-M**	Se corresponde con concesiones mineras existentes, con una oportunidad del aprovechamiento minero en sitios muy localizados, donde debe considerarse y respetarse la legislación ambiental y especifica vigente.

Fuente: Elaboración Propia

8.5.3 Fichas normativas códigos suelos rurales

NÚCLEOS EN SUELO RURAL (4A-N)

CLASE: 4- SUELO RURAL	SUB-CATEGORIA: NÚCLEOS EN SUELO RURAL (4A-N)
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. El desarrollo de estas áreas deberá mantenerse como rural, permitiendo organizar algunas comunidades rurales.	Se refiere a las áreas del distrito que sirven de soporte a un asentamiento tradicional de población singularizado, identificable y diferenciado administrativamente, y que tienen en sus orígenes. Para los mismos se pretende la dotación de servicios mínimos rurales, como equipamientos escolares, sanitarios, culturales, deportivos y religiosos. Se consideran algunos criterios como el número de edificaciones, la densidad de viviendas, su grado de consolidación por la edificación y, en su caso, la tipología de su entramado y de las edificaciones existentes en el mismo. Se trata de un poblado que esta fuera del suelo urbano, suele ser de menor tamaño y dedicada, en ocasiones, a actividades económicas propias del medio rural (el sector primario), ligadas a las características físicas y los recursos naturales de su entorno próximo; aunque en la actualidad han aumentado mucho las actividades terciarias.

USOS PERMITIDOS	USOS NO PERMITIDOS
Vocacionales Vivienda aislada, Urbanización, Usos turísticos, Usos comerciales, Deportivos, Educativos, Sanitarios y asistenciales y Áreas abiertas y recreativas. **Permitidos pero sometidos a posibles condicionantes solicitados por el MUPA y MiAmbiente** Agricultura, Huertos de ocio, Invernaderos, Agroforestales, Usos de transporte y logísticos, Camping/ circuitos deportivos, Culturales y religiosos, Cementerios, Pequeñas infraestructuras, Vías de transporte, Conducciones y tendidos, Estacionamiento de vehículos al aire libre y Aeropuertos/helipuertos.	Caza, Ganadería, Explotación forestal, Apicultura, Edificaciones agrarias, Granjas cinegéticas, Industria extractiva y elementos auxiliares, Industria agraria, Industria en general, Vertedero de residuos, Vertedero de residuos peligrosos

LEGISLACIÓN

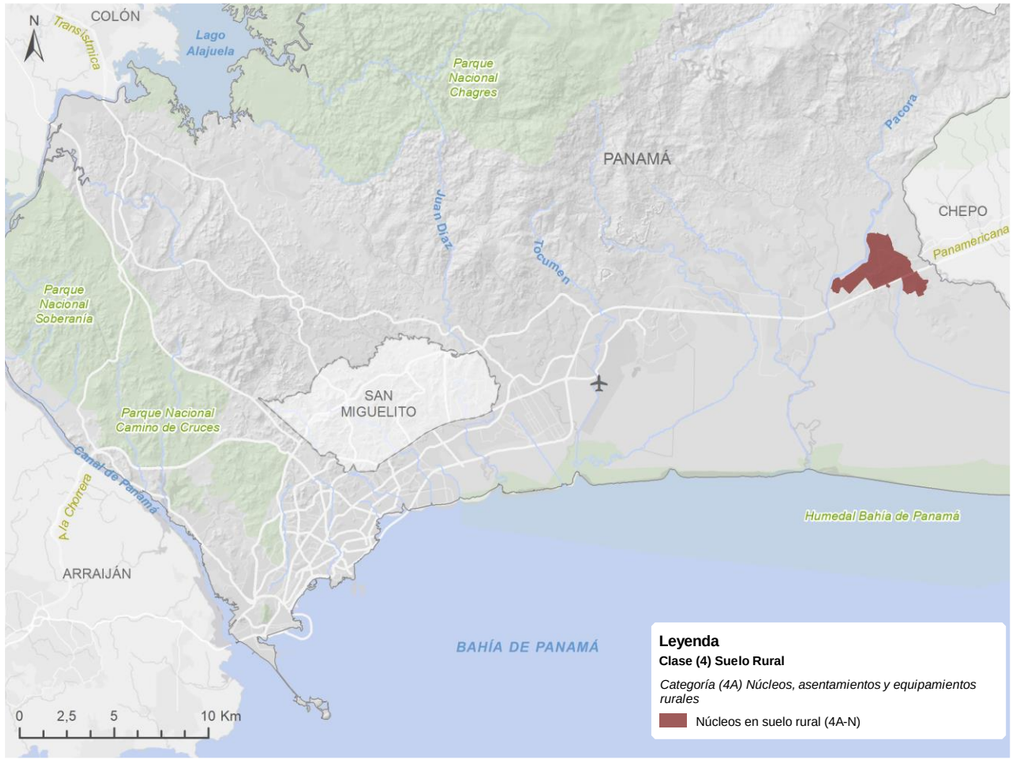
- Ley 6 de 1 de febrero de 2006
- Estrategia Centroamericana de Desarrollo Rural Territorial

REGULACIÓN DE VIVIENDAS Y CONSTRUCCIONES

- Residencial uni-bifamiliar de altura baja en parcela mínima 1RAB-1
- Residencial uni-bifamiliar de altura baja en parcela media 1RAB-2
- Residencial uni-bifamiliar de altura baja en parcela grande 1RAB-3
- Residencial uni-bifamiliar de altura baja en gran parcela 1RAB-4
- Residencial multifamiliar bajo 1RAM-1
- Residencial especial de parcela irregular 1RE

CRITERIOS DE DELIMITACION

- Límites administrativos Sección Censal INEC 2010
- ANATI 2014
- Fotointerpretación de imágenes satélite disponibles (Google 2018)



URBANIZACIONES EN SUELO RURAL (4A-U)

CLASE: 4- SUELO RURAL	SUB-CATEGORIA: URBANIZACIONES EN SUELO RURAL (4A-U)
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. El desarrollo de estas áreas deberá mantenerse como rural, permitiendo organizar algunas comunidades rurales.	Se refiere 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 Esquemas de Ordenamiento Territorial (EOTs) y que aún se encontrarían en algún caso en fase de ejecución. Algunos ejemplos son las urbanizaciones de Castilla Real (Pacora)-procedente de un EOT, y la urbanización de La Estancia, localizada en Caimitillo. En Pacora, además, se localiza otra de estas urbanizaciones que aún no ha sido ejecutada y que recibe el nombre de Utivé Valley.

USOS PERMITIDOS	USOS NO PERMITIDOS
Vocacionales Vivienda aislada, Urbanización, Usos turísticos, Usos comerciales, Deportivos, Educativos, Sanitarios y asistenciales y Áreas abiertas y recreativas. **Permitidos pero sometidos a posibles condicionantes solicitados por el MUPA y MiAmbiente** Agricultura, Edificaciones agrarias, Huertos de ocio, Invernaderos, Agroforestales, Usos de transporte y logísticos, Camping/ circuitos deportivos, Culturales y religiosos, Cementerios, Pequeñas infraestructuras, Vías de transporte, Conducciones y tendidos, Estacionamiento de vehículos al aire libre y Aeropuertos/helipuertos.	Caza, Ganadería, Explotación forestal, Apicultura, Granjas cinegéticas, Industria extractiva y elementos auxiliares, Industria agraria, Industria en general, Vertedero de residuos, Vertedero de residuos peligrosos

LEGISLACIÓN

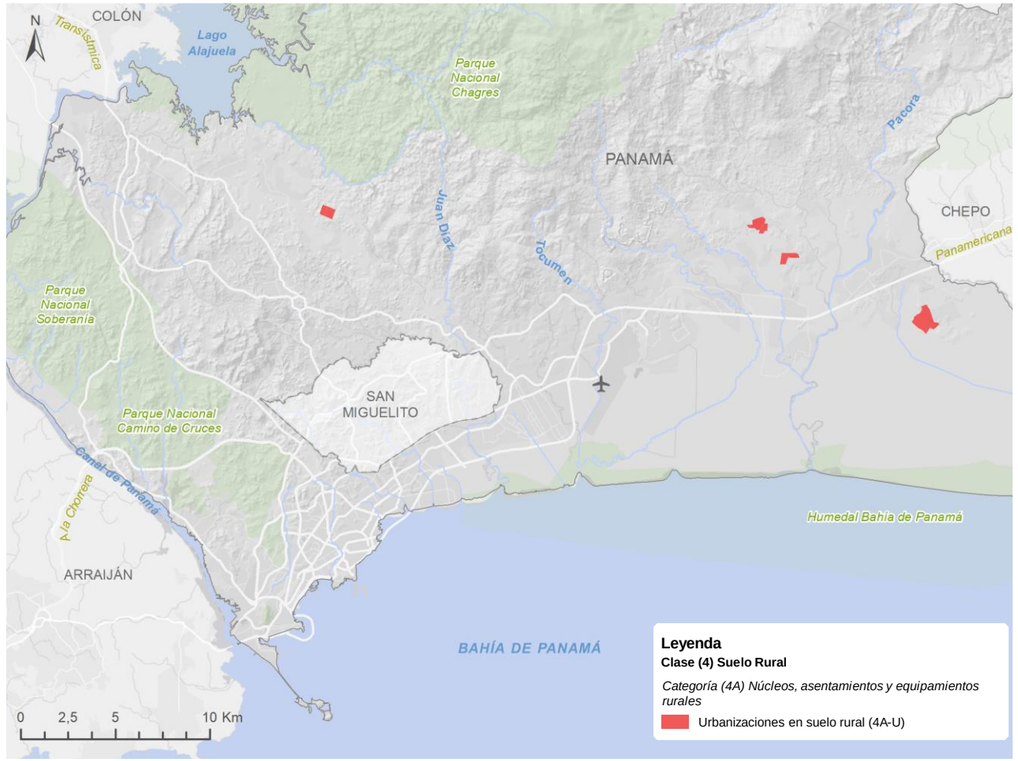
- Ley 6 de 1 de febrero de 2006
- Estrategia Centroamericana de Desarrollo Rural Territorial

REGULACIÓN DE VIVIENDAS Y CONSTRUCCIONES

- Residencial uni-bifamiliar de altura baja en parcela mínima 1RAB-1
- Residencial uni-bifamiliar de altura baja en parcela media 1RAB-2
- Residencial uni-bifamiliar de altura baja en parcela grande 1RAB-3
- Residencial uni-bifamiliar de altura baja en gran parcela 1RAB-4

CRITERIOS DE DELIMITACION

- Límites administrativos Sección Censal INEC 2010
- ANATI 2014
- Límite de EOTs (facilitados por MUPA)
- Fotointerpretación de imágenes satélite disponibles (Google 2018)



ASENTAMIENTOS EN SUELO RURAL (4A-A)

CLASE: 4- SUELO RURAL	SUB-CATEGORIA: ASENTAMIENTOS EN SUELO RURAL (4A-A)
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. El desarrollo de estas áreas deberá mantenerse como rural, permitiendo organizar algunas comunidades rurales.	Se considera un conjunto de viviendas y construcciones, más o menos dispersas, que no conforman un núcleo definido, y que en ocasiones son recientes. Por lo general, se trata también de asentamientos que fueron identificados en unidades de paisaje con vocaciones ligadas en mayor medida a usos conservacionistas que al desarrollo de asentamientos, como son los piedemontes de las cuencas del Pacora, Cabra, Tocumen o Juan Díaz.

USOS PERMITIDOS	USOS NO PERMITIDOS
Vocacionales Vivienda aislada, Usos turísticos, Usos comerciales, Deportivos, Educativos, Sanitarios y asistenciales y Áreas abiertas y recreativas. **Permitidos pero sometidos a posibles condicionantes solicitados por el MUPA y MiAmbiente** Agricultura, Apicultura, Edificaciones agrarias, Huertos de ocio, Invernaderos, Agroforestales, Usos de transporte y logísticos, Camping/ circuitos deportivos, Culturales y religiosos, Cementerios, Pequeñas infraestructuras, Vías de transporte, Conducciones y tendidos, Estacionamiento de vehículos al aire libre y Aeropuertos/helipuertos.	Caza, Ganadería, Explotación forestal, Granjas cinegéticas, Industria extractiva y elementos auxiliares, Industria agraria, Industria en general, Urbanización, Vertedero de residuos, Vertedero de residuos peligrosos

LEGISLACIÓN

- Ley 6 de 1 de febrero de 2006
- Estrategia Centroamericana de Desarrollo Rural Territorial

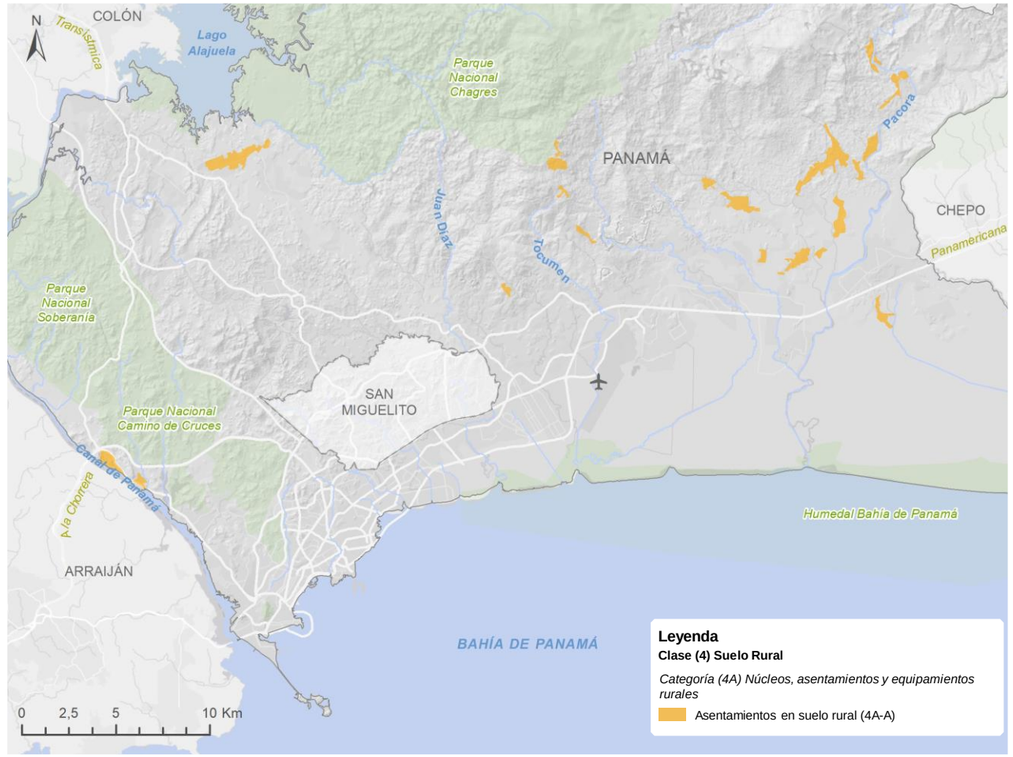
REGULACIÓN DE VIVIENDAS Y CONSTRUCCIONES

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.

- Residencial especial de parcela irregular 1RE

CRITERIOS DE DELIMITACION

- Límites administrativos Sección Censal INEC 2010
- ANATI 2014
- Fotointerpretación de imágenes satélite disponibles (Google 2018)



EQUIPAMIENTOS EN SUELO RURAL (4A-E)

CLASE: 4- SUELO RURAL	SUB-CATEGORIA: EQUIPAMIENTOS EN SUELO RURAL (4A-E)
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. El desarrollo de estas áreas deberá mantenerse como rural, permitiendo organizar algunas comunidades rurales.	Se consideran construcciones de cierta entidad en el suelo rural, tales como equipamientos, pequeñas industrias, construcciones agrícolas, etc. 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.

USOS PERMITIDOS	USOS NO PERMITIDOS
Vocacionales Deportivos, Educativos, Sanitarios y asistenciales y Áreas abiertas y recreativas **Permitidos pero sometidos a posibles condicionantes solicitados por el MUPA y MiAmbiente** Agricultura, Edificaciones agrarias, Huertos de ocio, Invernaderos, Agroforestales, Industria agraria, Vivienda aislada, Usos turísticos, Usos de transporte y logísticos, Usos comerciales, Camping/ circuitos deportivos, Culturales y religiosos, Cementerios, Pequeñas infraestructuras, Vías de transporte, Conducciones y tendidos, Estacionamiento de vehículos al aire libre y Aeropuertos/helipuertos	Caza, Ganadería, Explotación forestal, Apicultura, Granjas cinegéticas, Industria extractiva y elementos auxiliares, Industria en general, Urbanización, Vertedero de residuos y Vertedero de residuos peligrosos

LEGISLACIÓN

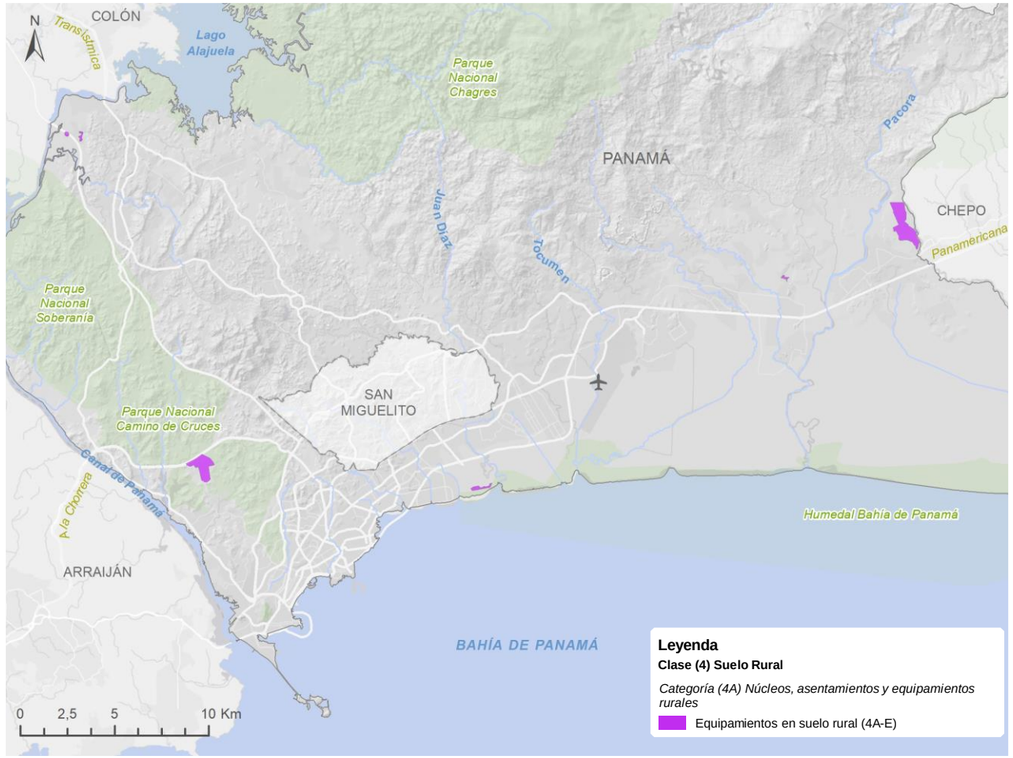
- Ley 6 de 1 de febrero de 2006
- Estrategia Centroamericana de Desarrollo Rural Territorial

REGULACIÓN DE VIVIENDAS Y CONSTRUCCIONES

- No se permiten viviendas ni urbanizaciones.

CRITERIOS DE DELIMITACION

- Límites administrativos Sección Censal INEC 2010
- ANATI 2014
- Fotointerpretación de imágenes satélite disponibles (Google 2018)



ÁREAS INDUSTRIALES Y LOGÍSTICAS EN SUELO RURAL (4A-I)

CLASE: 4- SUELO RURAL	SUB-CATEGORIA: ÁREAS INDUSTRIALES Y LOGÍSTICAS EN SUELO RURAL (4A-I)
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. El desarrollo de estas áreas deberá mantenerse como rural, permitiendo organizar algunas comunidades rurales.	Se consideran las áreas y grandes polígonos (>35 ha) donde se combinan desarrollos dedicados principalmente a usos industriales y logísticos. 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 observan grandes loteamientos, en buena medida, aún baldíos, destinados al desarrollo de usos industriales y logísticos.

USOS PERMITIDOS	USOS NO PERMITIDOS
Vocacionales Industria agraria, Industria en general, Usos de transporte y logísticos, Áreas abiertas y recreativas y Vías de transporte **Permitidos pero sometidos a posibles condicionantes solicitados por el MUPA y MiAmbiente** Agricultura, Edificaciones agrarias, Huertos de ocio, Invernaderos, Agroforestales, Vivienda aislada, Usos turísticos, Usos comerciales, Deportivos, Educativos, Sanitarios y asistenciales, Camping/ circuitos deportivos, Culturales y religiosos, Cementerios, Pequeñas infraestructuras, Conducciones y tendidos, Estacionamiento de vehículos al aire libre y Aeropuertos/helipuertos	Caza, Ganadería, Explotación forestal, Apicultura, Granjas cinegéticas, Industria extractiva y elementos auxiliares, Urbanización, Vertedero de residuos y Vertedero de residuos peligrosos

LEGISLACIÓN

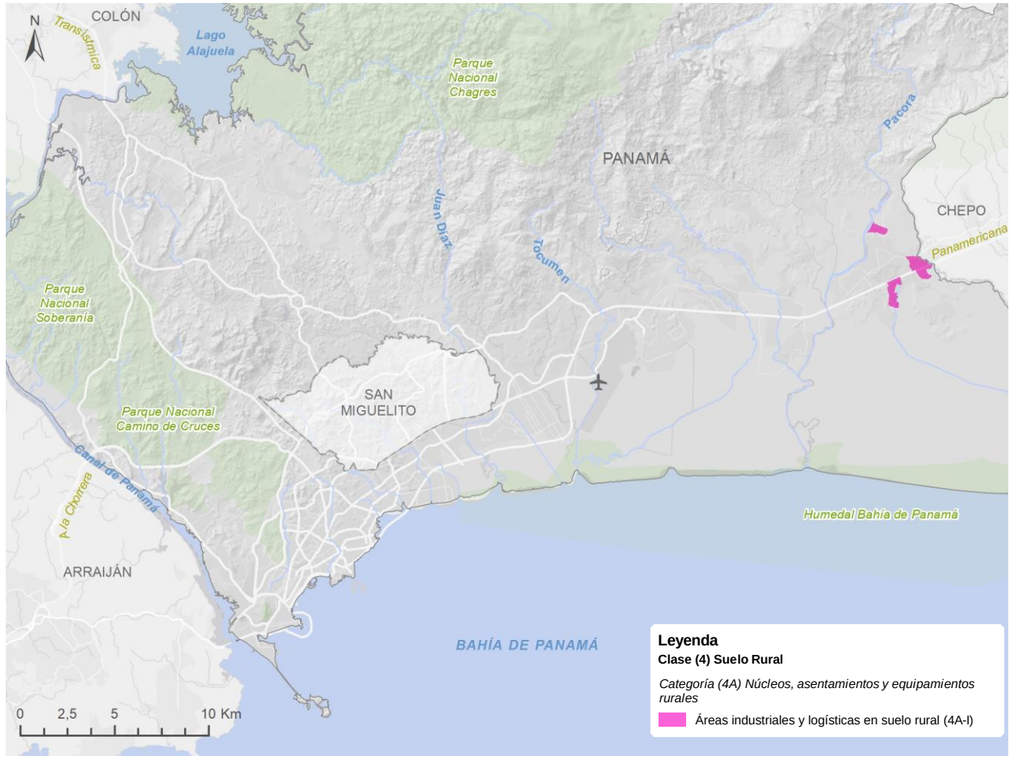
- Ley 6 de 1 de febrero de 2006
- Estrategia Centroamericana de Desarrollo Rural Territorial

REGULACIÓN DE VIVIENDAS Y CONSTRUCCIONES

- No se permiten ni viviendas ni urbanizaciones.

CRITERIOS DE DELIMITACION

- Límites administrativos Sección Censal INEC 2010
- ANATI 2014
- Fotointerpretación de imágenes satélite disponibles (Google 2018)



ÁREAS AGRÍCOLAS (4AG-A)

CLASE: 4- SUELO RURAL	SUB-CATEGORIA: ÁREAS AGRÍCOLAS: 4AG-A
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. El desarrollo de estas áreas deberá mantenerse como rural, permitiendo organizar algunas comunidades rurales.	Comprenden las áreas a escala distrital que presentan los suelos de mayor productividad agrícola potencial 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%.

USOS PERMITIDOS	USOS NO PERMITIDOS
Vocacionales Ganadería, Agricultura, Explotación forestal, Apicultura, Edificaciones agrarias, Huertos de ocio, Invernaderos, Agroforestales, Granjas cinegéticas y Áreas abiertas y recreativas. **Permitidos pero sometidos a posibles condicionantes solicitados por el MUPA y MiAmbiente** Caza, Industria agraria, Vivienda aislada, Usos turísticos, Deportivos, Educativos, Sanitarios y asistenciales, Camping/ circuitos deportivos, Culturales y religiosos, Cementerios, Pequeñas infraestructuras, Vías de transporte, Conducciones y tendidos, Estacionamiento de vehículos al aire libre, Aeropuertos/helipuertos y Vertedero de residuos.	Industria extractiva y elementos auxiliares, Industria en general, Urbanización, Usos de transporte y logísticos, Usos comerciales y Vertedero de residuos peligrosos

LEGISLACIÓN

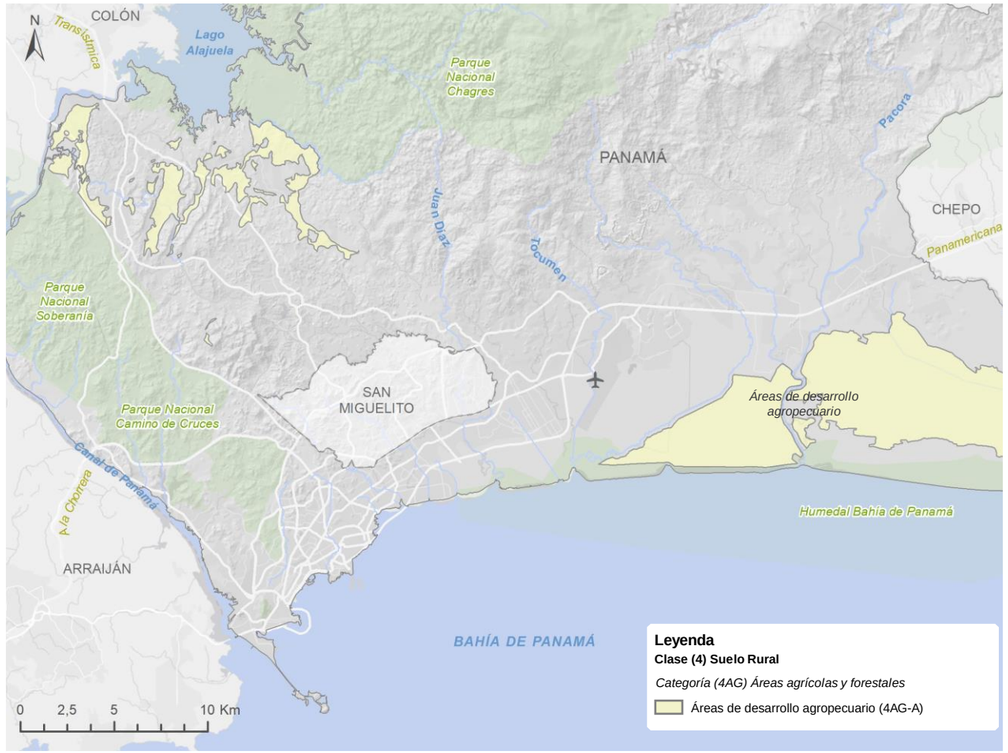
- En el ámbito de la Ley 21 de 2 de junio de 1997, las Áreas de producción agrícola (C64) y Áreas de uso pecuario (C45) designadas por esa misma Ley, son homólogas a las 4AG-A.
- Plan Nacional de Cambio Climático para el Sector Agropecuario de Panamá

REGULACIÓN DE VIVIENDAS Y CONSTRUCCIONES

- Se permite la vivienda unifamiliar aislada con un área mínima del lote de 1,000 m2, de preferencia vinculada a la explotación agropecuaria
- No se podrán realizar parcelaciones para lotificar con la superficie definida anteriormente
- No se podrán desarrollar urbanizaciones ni aglomeraciones de viviendas

CRITERIOS DE DELIMITACION

- Capacidad agrológica (ANAM 2010)
- Cartografía SINAP (MiAmbiente)
- Llanuras aluviales del litoral Pacífico-Pendientes <15% (Unidades de Paisaje)
- Curvas de nivel (MDT)
- Cauces (IGN)
- Senderos (INEC)
- Clasificación Ley 21
- Fotointerpretación de imágenes satélite disponibles (Google 2018)



ÁREAS AGROFORESTALES (4AG-AF)

CLASE: 4- SUELO RURAL	SUB-CATEGORIA: ÁREAS AGROFORESTALES (4AG-AF)
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. El desarrollo de estas áreas deberá mantenerse como rural, permitiendo organizar algunas comunidades rurales.	Se entienden por tales los suelos rurales con aptitud 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, etc. 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 etc., en régimen extensivo, y de preferencia especies que conserven los suelos: frutales, cafetales, entre otros.

USOS PERMITIDOS	USOS NO PERMITIDOS
Vocacionales Caza, Ganadería, Agricultura, Explotación forestal, Apicultura, Edificaciones agrarias, Huertos de ocio, Invernaderos, Agroforestales, Granjas cinegéticas, Vivienda aislada, Usos Turísticos, y Áreas abiertas y recreativas **Permitidos pero sometidos a posibles condicionantes solicitados por el MUPA y MiAmbiente** Industria agraria, Deportivos, Educativos, Sanitarios y asistenciales, Camping/ circuitos deportivos, Culturales y religiosos, Cementerios, Pequeñas infraestructuras, Vías de transporte, Conducciones y tendidos, Estacionamiento de vehículos al aire libre y Aeropuertos/helipuertos	Industria extractiva y elementos auxiliares, Industria en general, Urbanización, Usos de transporte y logísticos, Usos comerciales, Vertederos de residuos y Vertedero de residuos peligrosos.

LEGISLACIÓN

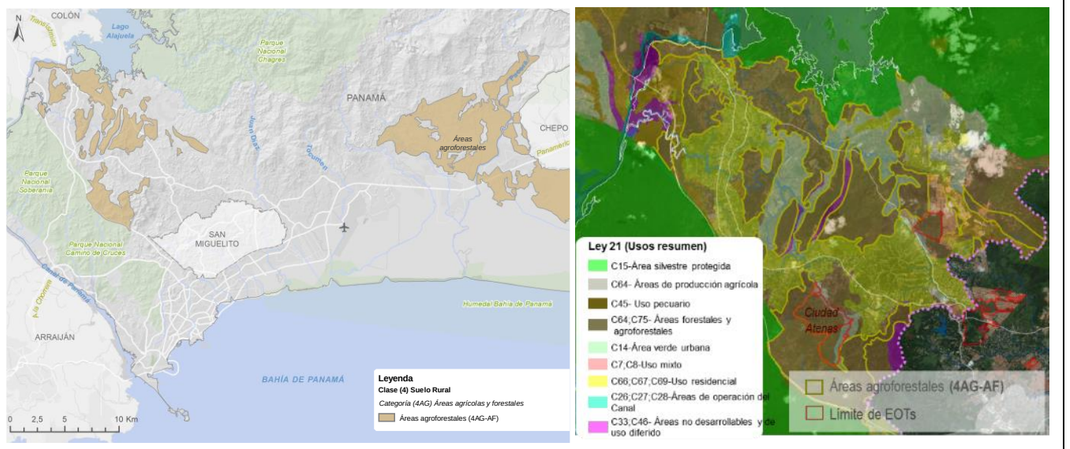
- En el ámbito de la Ley 21 de 2 de junio de 1997, las Áreas Agroforestales se ciñen a las áreas forestales y agroforestales (C64 y C75) designadas por esa misma Ley, además de tener en cuenta los EOTs aprobados en esas áreas, como es el caso de Ciudad Atenas.
- Plan Nacional de Cambio Climático para el Sector Agropecuario de Panamá

REGULACIÓN DE VIVIENDAS Y CONSTRUCCIONES

- Se permite la construcción de viviendas aisladas con fines vinculados a los usos agroforestales en una parcela mínima de 1,000 m2
- No se podrán realizar parcelaciones para lotificar con la superficie definida anteriormente
- No se podrán desarrollar urbanizaciones ni aglomeraciones de viviendas

CRITERIOS DE DELIMITACION

- Capacidad agrológica (ANAM 2010)
- Cartografía SINAP (MiAmbiente)
- Llanuras aluviales del litoral Pacífico-Pendientes 15-30% (Unidades de Paisaje)
- Curvas de nivel (MDT)
- Cauces (IGN)
- Senderos (INEC)
- Clasificación Ley 21
- Límite de EOTs
- Fotointerpretación de imágenes satélite disponibles (Google 2018)



ÁREAS FORESTALES (4AG-F)

CLASE: 4- SUELO RURAL	SUB-CATEGORIA: ÁREAS FORESTALES (4AG-F)
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. El desarrollo de estas áreas deberá mantenerse como rural, permitiendo organizar algunas comunidades rurales.	Comprenden los suelos que presentan aptitud para el desarrollo de actividades forestales de conservación o productivas, en casos, especiales, correspondiendo a las pendientes superiores al 45%, o que aún con pendientes menores presenten dicha aptitud; así mismo, se excluyen las incluidas en el suelo no urbanizable. En atención a la conservación de sus valores silvícolas y ambientales han de ser preservados en general frente a eventuales procesos de transformación urbanística del territorio. Estas áreas forestales se establecen, por tanto, coincidentes con los piedemontes del distrito en las áreas de transición entre los macizos rocosos (zonas de amortiguamiento-3D-ZAPN) y cerros y llanuras aluviales. En estas áreas ya apenas se localizan asentamientos rurales.

USOS PERMITIDOS	USOS NO PERMITIDOS
Vocacionales Explotación forestal. **Permitidos pero sometidos a posibles condicionantes solicitados por el MUPA y MiAmbiente** Caza, Ganadería, Agricultura, Apicultura, Edificaciones agrarias, Huertos de ocio, Agroforestales, Granjas cinegéticas, Usos turísticos, Deportivos, Camping/ circuitos deportivos, Cementerios, Áreas abiertas y recreativas, Pequeñas infraestructuras, Conducciones y tendidos y Vertedero de residuos.	Invernaderos, Industria extractiva y elementos auxiliares, Industria agraria, Industria en general, Vivienda aislada, Urbanización, Usos de transporte y logísticos, Usos comerciales, Educativos, Sanitarios y asistenciales, Culturales y religiosos, Vías de transporte, Estacionamiento de vehículos al aire libre, Aeropuertos/helipuertos y Vertedero de residuos peligrosos.

LEGISLACIÓN

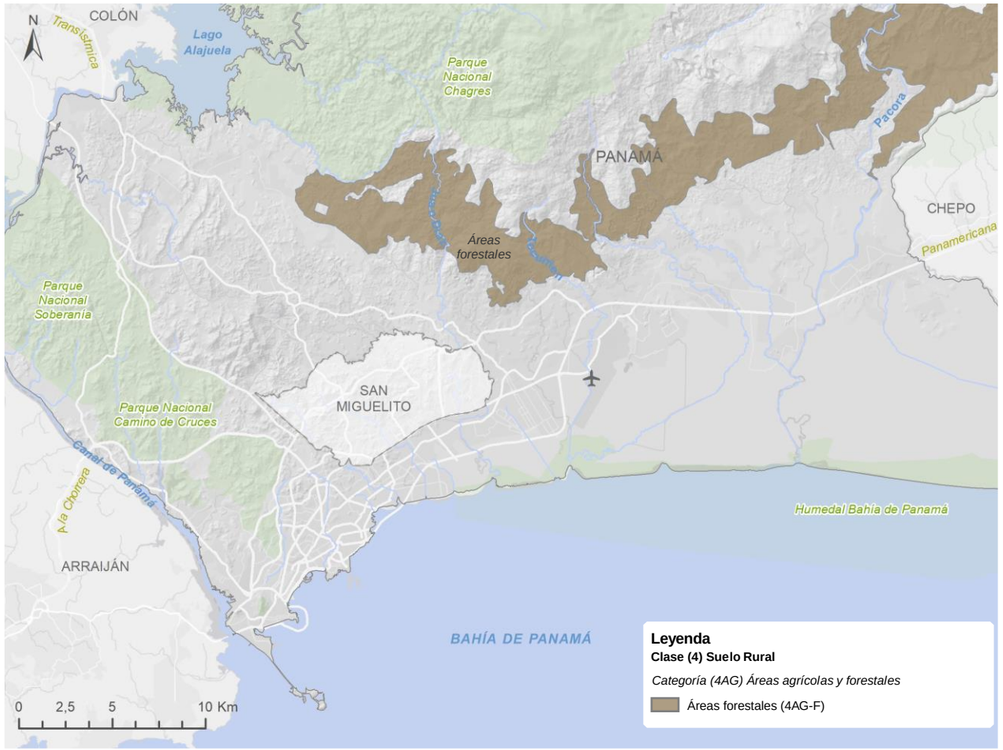
- Ley 1 de 3 de febrero de 1994
- Ley 21 de 2 de junio de 1997
- Plan Nacional de Cambio Climático para el Sector Agropecuario de Panamá

REGULACIÓN DE VIVIENDAS Y CONSTRUCCIONES

- Se permite la construcción de viviendas aisladas con fines vinculados a los usos agroforestales en una parcela mínima de 5,000 m2
- No se podrán realizar parcelaciones para lotificar con la superficie definida anteriormente
- No se podrán desarrollar urbanizaciones ni aglomeraciones de viviendas

CRITERIOS DE DELIMITACION

- Capacidad agrológica (ANAM 2010)
- Cartografía SINAP (MiAmbiente)
- Piedemontes plutónicos (Unidades de Paisaje)
- Curvas de nivel (MDT)
- Cauces (IGN) y Senderos (INEC)
- Clasificación Ley 21
- Áreas forestales (Mapa de cobertura y uso de la tierra 2012 ANAM-MiAmbiente)
- Fotointerpretación de imágenes satélite disponibles (Google 2018)



FRANJA DE TRANSICIÓN URBANO-RURAL (4F)

CLASE: 4- SUELO RURAL	CATEGORIA: FRANJA RURURBANA (4F)
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. El desarrollo de estas áreas deberá mantenerse como rural, permitiendo organizar algunas comunidades rurales.	Se 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 suelos de diferentes tipologías, como son los agrícolas, agroforestales, silvícolas, equipamientos, espacio público y asentamientos rurales. La concepción de esta franja de transición se desprende que en el distrito de Panamá actualmente no existe una separación nítida y definida entre lo urbano y lo rural, sino que tiene lugar una transición compleja. De este modo, nos encontramos con un suelo "urbano" difuso e impreciso que en ocasiones se presenta como suelo periurbano y en otras áreas exteriores con características urbanas menos definidas (transición urbano-rural o suburbana). Esta franja, unida a la zona de amortiguamiento del Anillo Verde, compone toda esa franja de transición entre el suelo urbano y el ámbito rural en el distrito.

USOS PERMITIDOS	USOS NO PERMITIDOS
Vocacionales Deportivos, Educativos, Sanitarios y asistenciales, Camping/ circuitos deportivos, Culturales y religiosos y Áreas abiertas y recreativas. **Permitidos pero sometidos a posibles condicionantes solicitados por el MUPA y MiAmbiente** Ganadería, Agricultura, Explotación forestal, Apicultura, Edificaciones agrarias, Huertos de ocio, Invernaderos, Agroforestales, Granjas cinegéticas, Vivienda aislada, Usos turísticos, Cementerios, Pequeñas infraestructuras, Vías de transporte, Conducciones y tendidos y Estacionamiento de vehículos al aire libre	Caza, Industria extractiva y elementos auxiliares, Industria agraria, Industria en general, Urbanización, Usos de transporte y logísticos, Usos comerciales, Aeropuertos/helipuertos, Vertedero de residuos y Vertedero de residuos peligrosos

LEGISLACIÓN

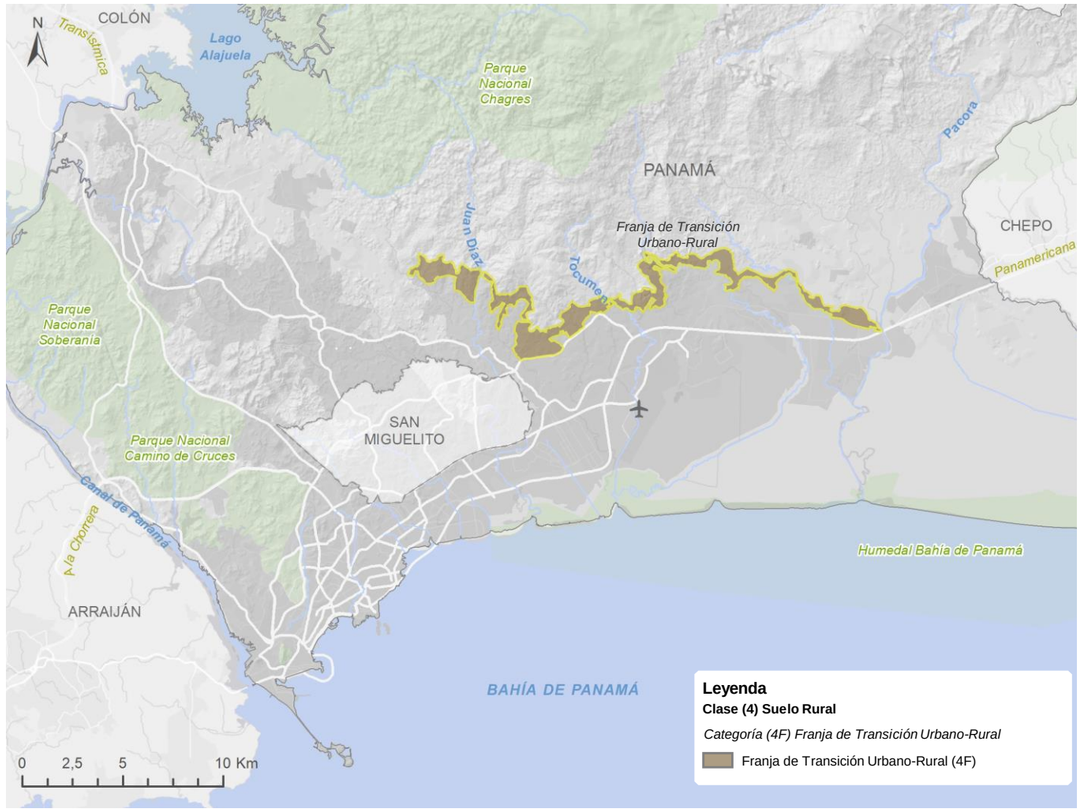
- Ley 6 de 1 de febrero de 2006
- Ley 21 de 2 de junio de 1997

REGULACIÓN DE VIVIENDAS Y CONSTRUCCIONES

- Se permite la construcción de viviendas aisladas con fines vinculados a los usos agroforestales en una parcela mínima de 1,000 m2
- No se podrán realizar parcelaciones para lotificar con la superficie definida anteriormente
- No se podrán desarrollar urbanizaciones ni aglomeraciones de viviendas

CRITERIOS DE DELIMITACION

- Cartografía SINAP (MiAmbiente)
- Curvas de nivel (MDT)
- Cauces (IGN)
- Senderos (INEC)
- Clasificación Ley 21
- Asentamientos humanos y parcelario (INEC 2010 y ANATI 2014)
- Fotointerpretación de imágenes satélite disponibles (Google 2018)



ÁREAS DE DISPOSICIÓN DE RESIDUOS (4E-R)

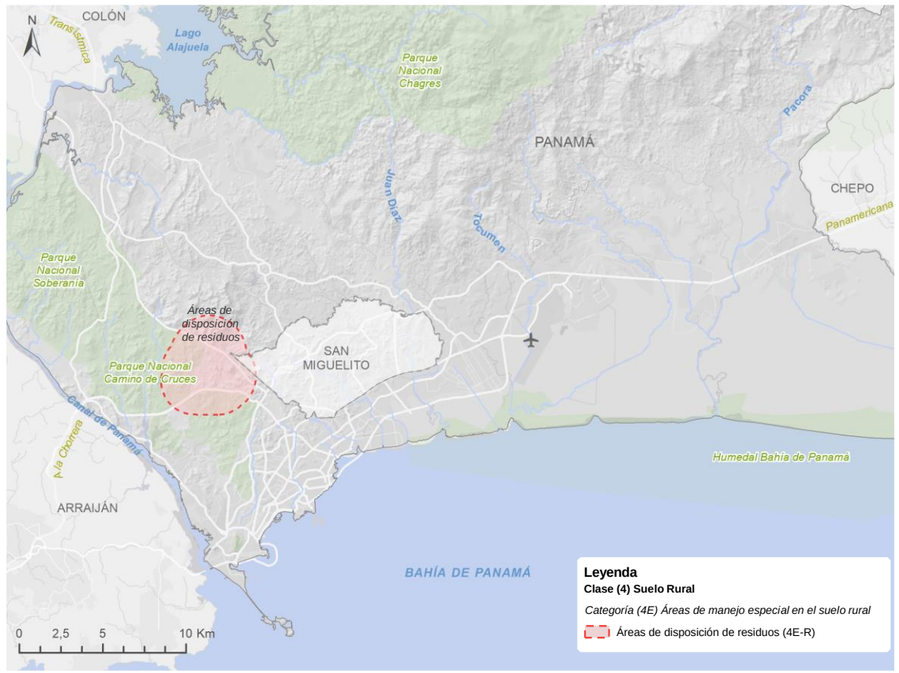
CLASE: 4- SUELO RURAL	CATEGORIA: ÁREAS DE DISPOSICIÓN DE RESIDUOS (4E-R)
Comprenden los terrenos de carácter rural por su valor para las actividades agrícolas, ganaderas y forestales, que se clasifiquen dentro del Plan Local, de este modo por no resultar conveniente o necesaria su transformación urbanística en las circunstancias actuales y previsibles en el horizonte temporal del Plan. El desarrollo de estas áreas deberá mantenerse como rural, permitiendo organizar algunas comunidades rurales.	Según la Ley 6-2006 que reglamenta el ordenamiento territorial para el desarrollo urbano 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. En el Decreto Ejecutivo No. 275 de julio de 2004, se establece en su artículo 5 que todo relleno sanitario debe estar alejado como mínimo 2 kilómetros de las áreas pobladas.

LEGISLACIÓN

- Ley 6 de 1 de febrero de 2006. Artículo 14
- Decreto Ejecutivo N° 275 de julio de 2004. Artículo 5.

CRITERIOS DE DELIMITACION

- Decreto Ejecutivo N° 275 de julio de 2004. Artículo 5
- ANATI 2014
- Fotointerpretación de imágenes satélite disponibles (Google 2018)



ÁREAS DE RESERVAS MINERAS (4E-M)

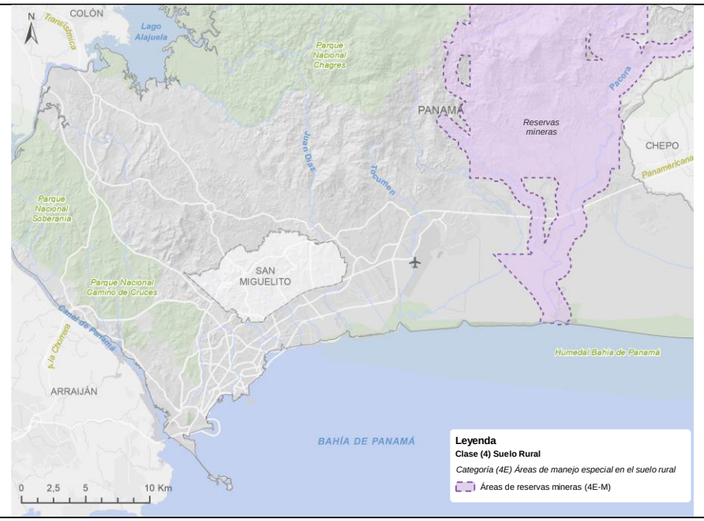
CLASE: 4- SUELO RURAL	CATEGORIA: ÁREAS DE RESERVAS MINERAS (4E-M)
Comprenden los terrenos de carácter rural por su valor para las actividades agrícolas, ganaderas y forestales, que se clasifiquen dentro del Plan Local, de este modo por no resultar conveniente o necesaria su transformación urbanística en las circunstancias actuales y previsibles en el horizonte temporal del Plan. El desarrollo de estas áreas deberá mantenerse como rural, permitiendo organizar algunas comunidades rurales.	Se corresponde con reservas mineras existentes, y que están declaradas legalmente en el territorio del distrito de Panamá. En la actualidad hay controversia entre el uso minero y el medio protegido ya que a menudo entran en conflicto. De esta manera, algunas áreas extractivas que se ubicaron en zonas de interés ecológico supusieron una degradación significativa de estas, encontrando casos relevantes en el distrito. Con el objetivo de atajar la degradación de estos espacios y disminuir este conflicto se han declarado reservas mineras a través de diferentes normativas. No obstante, pese a la existencia de esas reservas mineras, la Dirección de Recursos Minerales (MICI) ha registrado dentro del territorio extracciones ilegales, así como zonas con concesiones cuya empresa concesionaria no está cumpliendo con los términos del contrato de explotación.

LEGISLACIÓN

- Resolución N°35 de 16 de marzo de 2010
- Resolución Ejecutiva N° 1 de 12 de enero de 2000 / Modificada por la Resolución N°28 de 25 de agosto de 2015
- Resolución Ejecutiva N°1 de 3 de enero de 1996
- Ley 32 de 9 de febrero de 1996. Que modifica las Leyes 55 y 109 de 1973; así como la Ley 3 de 1988.
- Plan Estratégico para el Manejo Integrado de la Cuenca del río Pacora (2008)

CRITERIOS DE DELIMITACION

- Resolución N°35 de 16 de marzo de 2010
- Resolución Ejecutiva N° 1 de 12 de enero de 2000 / Modificada por la Resolución N°28 de 25 de agosto de 2015
- Resolución Ejecutiva N°1 de 3 de enero de 1996
- Ley 32 de 9 de febrero de 1996. Que modifica las Leyes 55 y 109 de 1973; así como la Ley 3 de 1988.
- Plan Estratégico para el Manejo Integrado de la Cuenca del río Pacora (2008)



8.6 Normativa del Suelo Bajo Riesgos Naturales – clase 5

ZONA CONDICIONADA POR RIESGO DE INUNDACIÓN – SUELOS URBANOS (5R-U)

CLASE: 5- SUELO BAJO RIESGOS NATURALES	SUB-CATEGORIA: ZONA CONDICIONADA POR RIESGO DE INUNDACIÓN – SUELOS URBANOS (5R-U)
Se denomina 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.	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.

LEGISLACIÓN

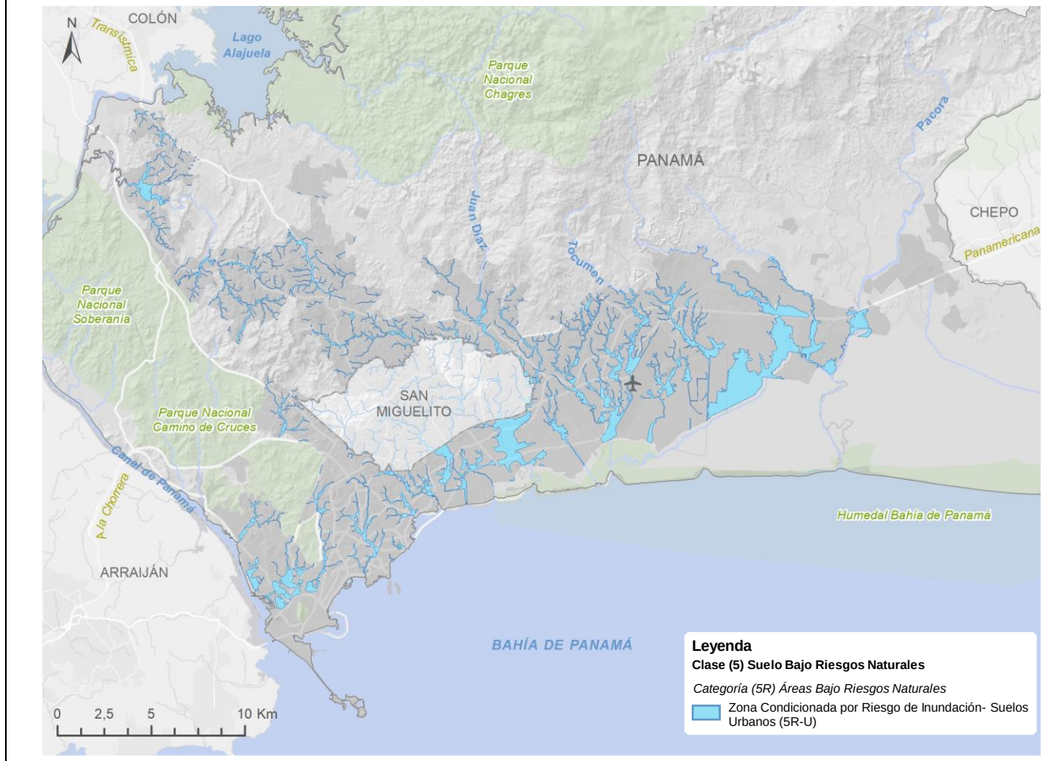
- Plan Nacional de Gestión de Riesgos de Desastres 2011-2015. (Instrumento de implementación de la Política Nacional de Gestión Integral de Riesgo de Desastre).

REGULACIÓN DE VIVIENDAS Y CONSTRUCCIONES

- 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.

CRITERIOS DE DELIMITACION

- Manchas de inundación con Período de Retorno (TR) 100 años de los ríos generadas en los Estudios Base del Programa CES del BID.
- Manchas de inundación con Período de Retorno (TR) 100 años de los ríos que, aún dentro del Distrito, quedaban fuera del alcance Metropolitano del BID.



ZONA DE PROHIBICIÓN POR RIESGO DE INUNDACIÓN – SUELOS RURALES (5R-R)

CLASE: 5- SUELO BAJO RIESGOS NATURALES	SUB-CATEGORIA: ZONA DE PROHIBICIÓN POR RIESGO DE INUNDACIÓN – SUELOS RURALES (5R-R)
Se denomina 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.	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.

LEGISLACIÓN

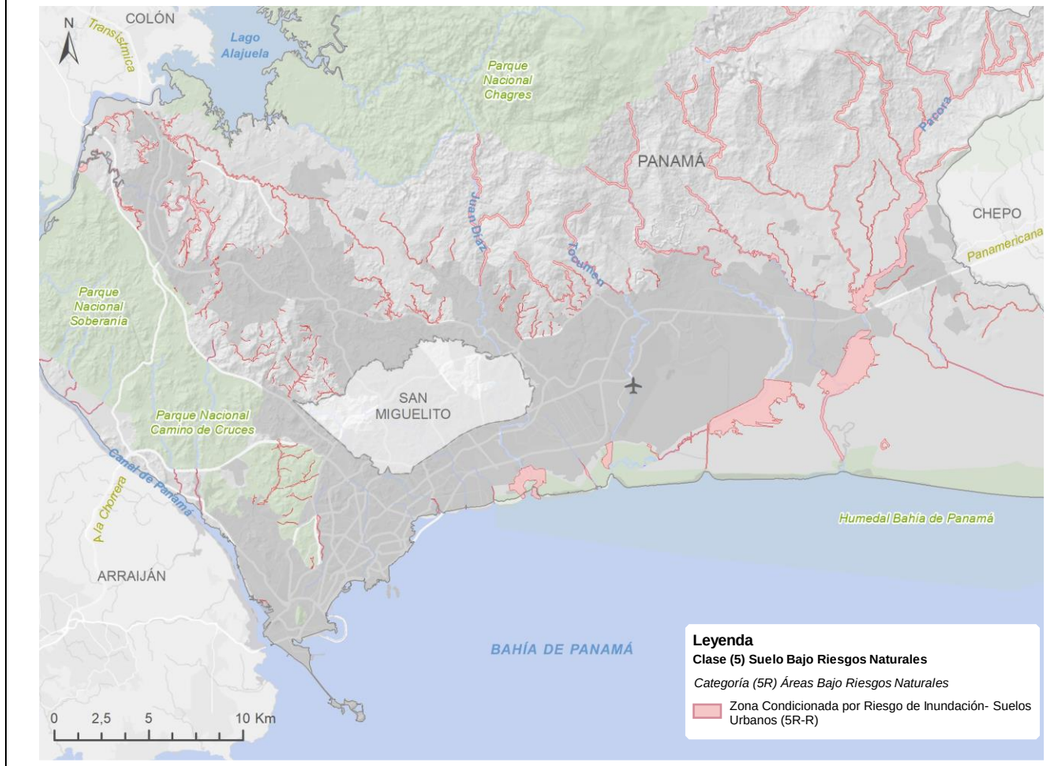
- Plan Nacional de Gestión de Riesgos de Desastres 2011-2015. (Instrumento de implementación de la Política Nacional de Gestión Integral de Riesgo de Desastre).

REGULACIÓN DE VIVIENDAS Y CONSTRUCCIONES

- No se permite la construcción de viviendas.
- Se permite la Caza, 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.
- 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.

CRITERIOS DE DELIMITACION

- Manchas de inundación con Período de Retorno (TR) 100 años de los ríos generadas en los Estudios Base del Programa CES del BID.
- Manchas de inundación con Período de Retorno (TR) 100 años de los ríos que, aún dentro del Distrito, quedaban fuera del alcance Metropolitano del BID.



8.7 Normativa específica para suelo patrimonial y conservación arqueológica (H)

Como objetivo para la elaboración de este apartado se utiliza el conjunto de criterios y definiciones generales empleados en la disciplina de la Conservación Patrimonial a nivel nacional que facilitarán alcanzar los siguientes objetivos:

- Controlar la gestión de los bienes culturales, ya sean conjuntos o edificaciones, mediante indicaciones precisas respecto a su valoración y actuación sobre ellos.
- Contribuir y facilitar las tareas de preservación de los bienes inmuebles que se han detectado como de interés histórico-patrimonial.

Esta normativa se aplicará en los bienes de interés histórico – cultural inventariados en el presente Plan de Ordenamiento Territorial 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.

Tabla 9. Zonas con instrumentos de planeación vigentes

N° DE FICHA	NOMBRE DEL CONJUNTO	NORMATIVA DEL "CÓDIGO DISTRITAL" RESPECTO A LA CONSERVACION DE BIENES DE INTERES HISTORICO PATRIMONIAL	OTRAS LEYES, ACUERDOS O NORMATIVAS QUE APLICAN.
PC01	Conjunto Monumental histórico del Casco Antiguo de la Ciudad de Panamá.	No aplica	• Ley 91 del 22 de diciembre 1976. • Decreto Ley 9 del 27 de agosto 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 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 3 de julio de 1997. • Ley 28 de 17 de abril de 2013.
PC09	Conjunto Clayton - Ciudad del Saber	No aplica	• Ley 21 de 3 de julio de 1997. • Ley 28 de 17 de abril de 2013. • Resolución 36-2009 del 21 de enero de 2009.
PC10	Conjunto Quarry Heights	No aplica	• Ley 21 de 3 de julio de 1997. • Ley 28 de 17 de abril de 2013.

Fuente: Elaboración propia

8.7.1 Procedimiento para la aprobación de proyectos en edificios catalogados como Bienes de Interés-Histórico Patrimonial

Para el desarrollo del proyecto de intervención se requiere:

1. Obtener por parte de la Dirección Nacional del Patrimonio Histórico la certificación del Nivel Patrimonial de la finca.

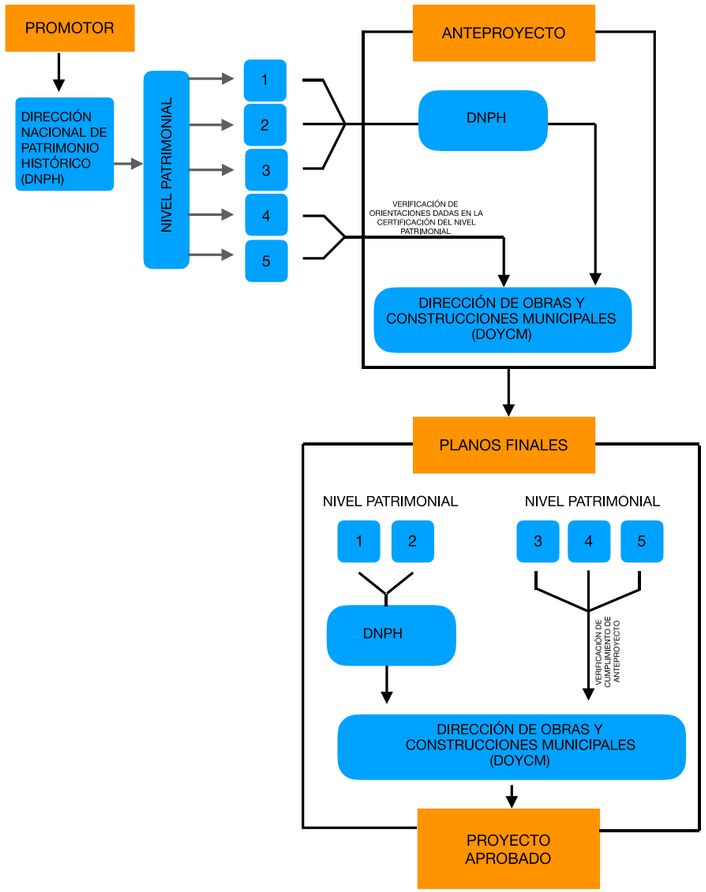
La Dirección Nacional del Patrimonio Histórico realizará una inspección a la propiedad y emitirá una certificación que expresa:

- Nivel Patrimonial otorgado a la finca.
- Categoría de intervención admitida para el proyecto.
- Orientaciones y recomendaciones sobre la propuesta a desarrollar.

2. Obtener la aprobación de anteproyecto. Para la aprobación de anteproyecto de los Niveles Patrimoniales 1, 2 y 3, se requerirá la aprobación de la Dirección Nacional del Patrimonio Histórico y posteriormente se someterá a la aprobación de la Dirección de Obras y Construcciones Municipales. Para la aprobación de anteproyecto de los Niveles Patrimoniales 4 y 5, solo se requerirá la aprobación de la Dirección de Obras y Construcciones Municipales, la cual verificará el cumplimiento de lo especificado en la Certificación de Nivel Patrimonial.

3. Obtener la aprobación del plano final. Para la aprobación de planos finales del Nivel Patrimonial 1 y 2, se requerirá nuevamente la aprobación de la Dirección Nacional del Patrimonio Histórico y posteriormente se someterá ante la Dirección de Obras y Construcciones Municipales. La aprobación de los planos finales del Nivel Patrimonial 3, 4 y 5, será realizada por la Dirección de Obras y Construcciones Municipales previa verificación de la correspondencia con el anteproyecto aprobado.

Figura 18.Procedimiento para la aprobación de proyectos



Fuente: Elaboración propia

Se presenta el diagrama anterior para esclarecer el procedimiento de ejecución y aprobación de proyectos de intervención en Edificios de Interés Patrimonial.

El Nivel Patrimonial es la clasificación que recibe el Bien Patrimonial en función de sus valores generales y se otorgará a partir de los siguientes parámetros:

1. **Año de construcción:** En este aspecto se considera si el inmueble fue construido en el momento histórico en que se desarrolló su estilo o no.
2. **Valores:**
   GENIALIDAD: la obra representa una muestra excepcional del genio creativo humano.
   CULTURAL MUNDIAL: la obra representa un testimonio de intercambio de valores humanos a lo largo de un periodo de tiempo y contribuye al desarrollo de la arquitectura, tecnología, artes monumentales, urbanismo o diseño paisajístico en un contexto global.
   SINGULARIDAD: la obra es un testimonio único o excepcional de un hecho cultural.
   TIPOLOGÍA: la obra es un ejemplo eminente de tipología o conjunto arquitectónico, tecnológico o paisaje.
   PAISAJE CULTURAL: la obra es un ejemplo eminente de una tradición de asentamiento humano, utilización del mar o de la tierra, que sea representativa de una cultura (o culturas), o de la interacción humana con el medio ambiente.
   TRADICIÓN: la obra está directa o tangiblemente asociada con eventos o tradiciones vivas, con ideas o con creencias, con trabajos artísticos y literarios de destacada significación en la historia o la cultura panameña.
   INTEGRIDAD: la obra se mantiene íntegra en su diseño original o que, a pesar de haber sufrido intervenciones, su legibilidad es clara y permite la reversibilidad de las transformaciones.
   HISTÓRICO LOCAL: la obra representa una época o está relacionado a un momento histórico específico de la historia panameña o representa un hito que ilustra una etapa significativa de la misma.
   AMBIENTAL: la edificación, elemento arquitectónico o conjunto constituye un ícono dentro de la imagen de la ciudad o aporta cualidades espaciales al entorno urbano donde está inserto.
3. **Estado de conservación:** describe el estado físico del bien en tres niveles de conservación:
   BUENO: Los elementos constructivos se encuentran estructuralmente estables, no se aprecian daños visibles en cubiertas, forjados, losas, cerramientos y elementos decorativos. No posee elementos discordantes considerables que afecten la lectura de su diseño original.
   REGULAR: Se refiere a edificaciones o conjuntos con deterioro visible, donde su estructura no se encuentra en riesgo y además posee elementos discordantes que afectan la lectura de sus características originales. También aplica el caso donde el bien inventariado se encuentra en buenas condiciones físicas, pero posee elementos discordantes que dificultan su interpretación.
   MALO: Edificación o conjunto con marcado deterioro y donde existe peligro de colapso.
4. **Nivel de reversibilidad:** Indica la capacidad que tiene el Bien de recuperar sus elementos originales.
   TOTAL: Cuando se puede revertir totalmente la intervención que ha afectado el Bien
   PARCIAL: Cuando solo se puede revertir una parte de las afectaciones que han modificado el Bien.
   NULO: Cuando no es posible efectuar acciones de reversión sin afectar la estructura histórica básica del inmueble.
5. **Conservación de la volumetría original.**
   TOTAL: Cuando conserva totalmente su volumetría.
   PARCIAL: Cuando se ha modificado una parte de la volumetría.

8.7.2 Categorías de intervención

Se establecen **categorías de Intervención** que responden a la forma o criterio general de actuación sobre edificaciones y están en correspondencia con el Nivel Patrimonial asignado al Bien. Las Categorías son:

1. **Restauración monumental**
   La restauración monumental implica la preservación y puesta en valor de edificios declarados Monumento Histórico Nacional. Es obligatoria en todos los casos la conservación de la distribución, de la estructura física, de la fachada, de los elementos arquitectónicos y decorativos originales y de aquellos elementos de interés histórico o artístico, aunque pertenezcan a periodos posteriores a la construcción del edificio.

   Es obligatoria también la eliminación de los agregados que no son de interés para la historia del edificio y que perturban su apreciación y volumen en el espacio. En consecuencia, para los edificios sujetos a Restauración Monumental se permiten solamente obras de mantenimiento, consolidación, recuperación, liberación y

excepcionalmente de acondicionamiento. No se permite la ampliación, ni la subdivisión. Las obras de intervención practicadas a estos inmuebles se diferenciarán con el objeto de permitir que la información original sea plenamente reconocible y poseerán un carácter reversible.

2. **Restauración tipológica:**
   Están sujetas a esta categoría de intervención las edificaciones que poseen las características tipológicas de la arquitectura y tipos históricos especiales descritos en las fichas tipológicas. La Restauración Tipológica está orientada a mantener los elementos tipológicos, estructurales y formales, asegurar su funcionalidad y a mejorar sus condiciones de habitabilidad mediante obras que procuren la destinación a usos compatibles, respetuosos de las características del inmueble.

   En los edificios incluidos en la categoría de intervención anterior, se permiten obras de mantenimiento, consolidación, recuperación, liberación, acondicionamiento, ampliación y subdivisión. Esta acción permitirá que la intervención sea plenamente reconocible y poseerá un carácter reversible.

3. **Restauración de fachada y adecuación interior:**
   Categoría definida para aquellas edificaciones transformadas en su interior, pero cuya fachada hace parte de un conjunto urbano homogéneo. Las obras que se efectúen en los inmuebles pertenecientes a esta categoría tendrán por objeto la conservación de las fachadas y a nivel interior, deberá mejorar sus condiciones de habitabilidad y asegurar su funcionalidad mediante obras que procuren la destinación a usos compatibles. Las obras permitidas para esta categoría de intervención comparten aquellas normas de la Restauración Tipológica para las fachadas, y de la Categoría Adecuación, en el interior del inmueble.

4. **Restauración de fachada y edificación nueva en el interior:**
   Categoría que se aplica a aquellas edificaciones donde se derrumbó o demolió el interior de la edificación, conservando total o parcialmente su fachada exterior, la cual hace parte de un conjunto urbano homogéneo. Las obras permitidas se encaminan a la recuperación de la fachada y a la construcción al interior de la edificación, de una obra contemporánea que armonice con la fachada preexistente y respete el contexto urbano. A nivel exterior se permiten las obras definidas para la Restauración Tipológica, y al interior, aquellas correspondientes a la edificación nueva, en todos los casos se mantendrá la altura original del inmueble.
5. **Adecuación:**
   Pertenecen a esta categoría las obras de intervención en el interior de los edificios que no poseen notables valores arquitectónicos o no tienen correspondencia con las tipologías históricas, pero que están aceptablemente integrados al conjunto urbano. Las obras que se efectúen en estos edificios tendrán por objeto mejorar sus condiciones de habitabilidad y asegurar su funcionalidad mediante obras que procuren su destinación a usos compatibles con las características del inmueble. En los edificios pertenecientes a esta categoría de intervención se permiten obras de mantenimiento, consolidación, acondicionamiento, subdivisión, remodelación y demolición parcial. Toda obra de ampliación deberá seguir las recomendaciones emitidas por la Dirección Nacional de Patrimonio Histórico de acuerdo al Nivel Patrimonial asignado.

6. **Integración:**
   Las obras que se efectúen en estos edificios tendrán por objeto mejorar sus condiciones de habitabilidad, asegurar su funcionalidad mediante trabajos que procuren la destinación a usos compatibles y procurar su integración a los valores ambientales del entorno inmediato del edificio. Las obras permitidas para esta categoría de intervención son: acondicionamiento, remodelación, ampliación, subdivisión y demolición parcial o total.

7. **Edificación nueva:**
   Están sujetos a esta categoría de intervención los lotes baldíos y aquellos inmuebles cuya demolición se autorice.

8.7.3 Nivel patrimonial

A continuación se presentan los niveles patrimoniales que se establecen para la tramitación de licencias.

Tabla 10. Niveles Patrimoniales propuestos en el Plan Local

NIVEL PATRIMONIAL	REQUERIMIENTOS PARA EL CUMPLIMENTO DEL NIVEL PATRIMONIAL	CATEGORÍAS DE INTERVENCIÓN ADMITIDAS
1	• Año de construcción: el inmueble fue construido en el momento histórico en que se desarrolló su estilo. • Presenta al menos 3 valores de los indicados. • Estado de conservación es bueno. • Nivel de reversibilidad es total. • Conservación de la volumetría total.	• Restauración monumental. • Restauración tipológica.
2	• Año de construcción: el inmueble fue construido en el momento histórico en que se desarrolló su estilo. • Presenta al menos 2 valores de los indicados. • Estado de conservación es bueno o regular. • Nivel de reversibilidad es total o parcial. • Conservación de la volumetría total o parcial.	• Restauración tipológica. • Restauración de fachada y adecuación de interiores.
3	• Año de construcción: el inmueble fue construido en el momento histórico en que se desarrolló su estilo. • Presenta al menos 2 valores de los indicados. • Estado de conservación es bueno, regular o malo • Nivel de reversibilidad es parcial • Conservación de la volumetría total o parcial.	• Restauración de fachada y adecuación interior. • Restauración de fachada y edificación nueva en el interior.
4	• Año de construcción: el inmueble no fue construido en el momento histórico en que se desarrolló su estilo. • Presenta solamente valor ambiental. • Estado de conservación es bueno, regular. • Nivel de reversibilidad: no aplica. • Conservación de la volumetría: no aplica.	• Adecuación. • Integración.
5	• Año de construcción: el inmueble no fue construido en el momento histórico en que se desarrolló su estilo. • No presenta valores. • Estado de conservación es bueno, regular o malo. • Nivel de reversibilidad: no aplica. • Conservación de la volumetría: no aplica.	• Edificación nueva. Dentro del Nivel Patrimonial 5 se incluyen también los lotes baldíos.

Fuente: Elaboración propia.

9 ESTUDIO Y ACUERDO MUNICIPAL PARA EL REGLAMENTO DE URBANIZACIONES

9.1 Introducción

El diseño de lotificaciones y urbanizaciones se rige en la actualidad a través del Reglamento Nacional de Urbanizaciones, aprobado en 1998 y administrado por el MIVIOT. Este reglamento contiene disposiciones que son contrarias a los objetivos del presente POT, por lo cual se proponen cambios para el distrito de Panamá. Las principales deficiencias se refieren al hecho de que el presente reglamento tiende a generar una forma urbana adaptada al uso del automóvil privado, y en general poco eficiente para el peatón. Esto genera un exceso de viajes en auto, ya que la forma de las urbanizaciones no facilita la accesibilidad peatonal o sitúa servicios y equipamientos a distancias caminables. A continuación, se presenta un texto nuevo para las secciones técnicas del actual reglamento. Los principales cambios sugeridos son los siguientes:

- Se establece que el urbanizador debe dejar servidumbres para vías principales cada 1,500 m en caso de que el plan no prevea tales calles en el sector. Esto garantizaría una conectividad apropiada para la urbanización (ver art. 12).
- El ancho mínimo de las veredas peatonales se incrementa de 2.0 m a 3.0 m (ver art. 16) y se estipula que sí pueden ser usadas para acceder a lotes residenciales. Esto facilitaría el diseño de urbanizaciones con estacionamientos comunes.
- Se establece un largo máximo para las calles sin salida de 100 m (ver art. 18). Actualmente no hay un límite.
- El largo máximo de una manzana se establece en 100 m (ver art. 26). Actualmente, el largo máximo es 350 m. Está documentado que el tamaño de las manzanas es uno de los factores que más inciden en el carácter peatonal de un área, siendo las manzanas más pequeñas más adecuadas para peatones.
- Se establece que no puede haber viviendas a más de 250 m de un parque o área de esparcimiento en urbanizaciones residenciales (ver art. 29). Actualmente, no hay disposiciones al respecto. Adicionalmente, se establece que ningún área de esparcimiento puede ser menor de 1,000 m^2 de superficie. A pesar de que el reglamento actual aboga por una ubicación central de estas instalaciones, no hay disposiciones para garantizar ese resultado.
- Se ajustan las cesiones de áreas verdes a los nuevos códigos del presente POT (ver art. 30).
- Se establece que los lotes de comercio vecinal no pueden estar a más de 400 m de cualquier lote residencial (ver art. 35). La disposición actual es de 150 m, lo cual parece excesiva.

9.2 Propuesta de Acuerdo Municipal del Reglamento

GLOSARIO DE TERMINOS URBANISTICOS

ARTÍCULO 1: 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.

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

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

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

Área 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.

Área 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.

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

Área 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.

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

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

Áreas 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 el Municipio de Panamá.

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: Áreas 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: Áreas 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 molestos: 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 Áreas 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 lineros 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.

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 autoridad urbanística 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.

DE LOS REQUISITOS URBANISTICOS Y TECNICOS PARA EL DISEÑO DE URBANIZACIONES

CAPITULO I

REQUISITOS URBANISTICOS PARA EL ANTEPROYECTO DE URBANIZACION

ARTÍCULO 2: 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 físicas y sociales 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.

ARTÍCULO 3: 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 ser humano y de la sociedad que forma, 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.

ARTÍCULO 4: 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.

ARTÍCULO 5: 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 l: 5000 que cubra el perímetro del área proyectada, comprendiendo un radio mínimo de un kilómetro y medio (I.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.

ARTÍCULO 6: 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.

ARTÍCULO 7: 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.

ARTÍCULO 8: 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 la autoridad.

ARTÍCULO 9: 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.

ARTÍCULO 10: 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.

ARTÍCULO 11: El urbanista que proponga un desarrollo con calles privadas deberá efectuar una consulta previa a la autoridad, a fin de que esta instancia analice la factibilidad de la misma. La autoridad urbanística evaluará lo solicitado tomando en consideración el desarrollo actual y proyecciones futuras, de manera tal que se cumpla con lo establecido en este reglamento.

SERVIDUMBRES VIALES

ARTÍCULO 12: 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.

Vereda Peatonal de Paso (V-PE): De 2.00 metros

PARÁGRAFO: 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. Si la zona no cuenta con Vías Principales, el urbanizador deberá reservar espacio para ellas, ubicando estas vías a separaciones máximas de 1,500 m centro a centro, unas de otras. La autoridad urbanística determinará la servidumbre aplicable, pero en ningún caso será menor a 35.0 m.

ARTÍCULO 13: 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

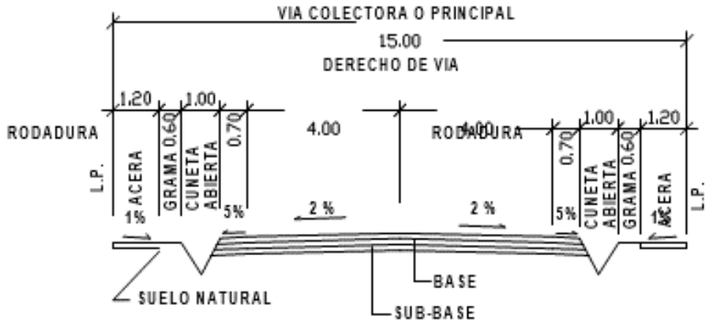
Vía Marginal (V-M):6.00 metros

Calle sin salida (C-S): 6.00 metros

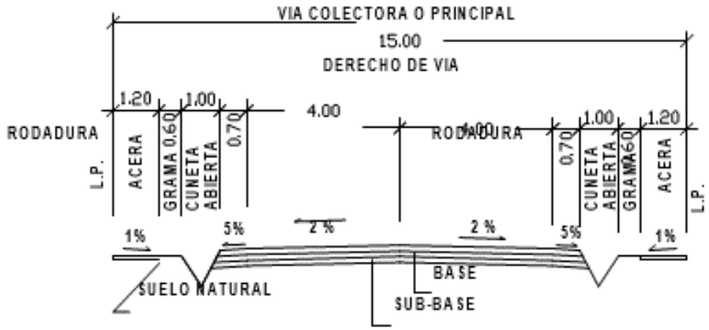
Vereda Peatonal (V-PE): 1.20 metros

ARTÍCULO 14: Las servidumbres establecidas en 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.

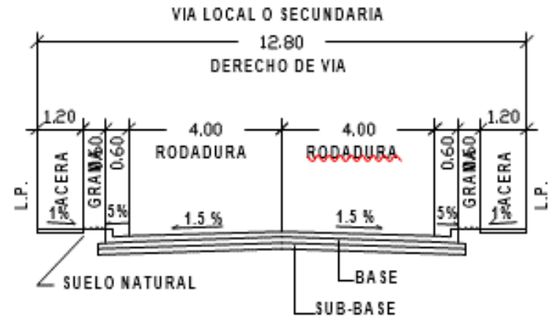
La autoridad urbanística podrá modificar los anchos mínimos en casos especiales, debido a condiciones topográficas, geológicas o de carácter económico.



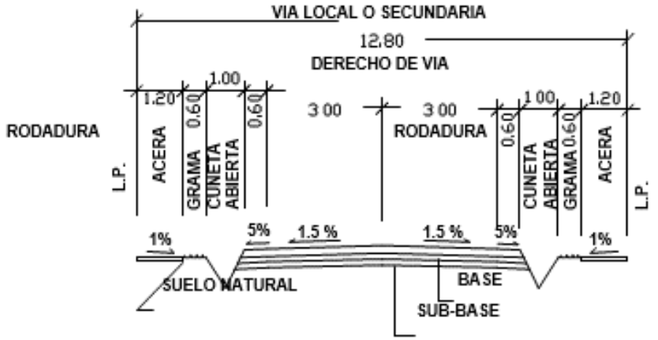
RODADURA DE ASFALTO E IMPRIMACION CON DOBLE SELLO Y CUNETAS ABIERTAS PAVIMENTADAS



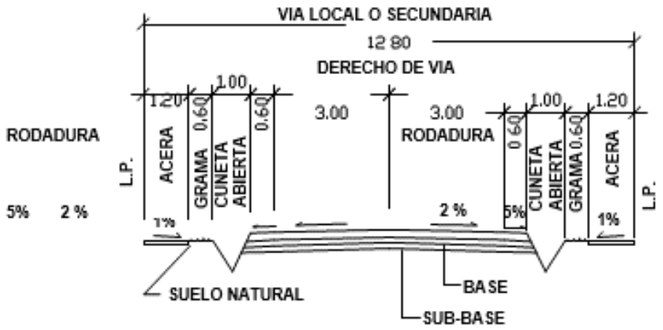
RODADURA DE EMULSION Y CUNETAS ABIERTAS PAVIMENTADAS



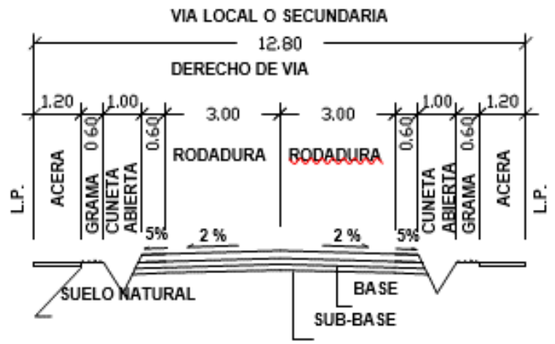
RODADURA DE HORMIGON CON CORDON CUNETA



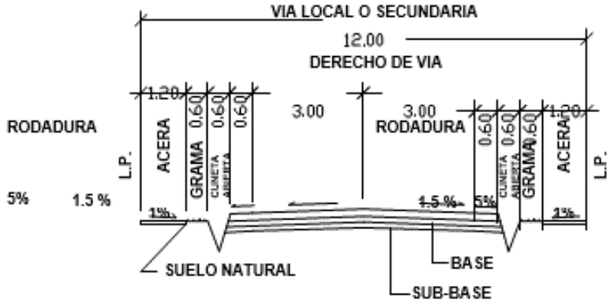
RODADURA DE HORMIGON Y CUNETAS ABIERTAS PAVIMENTADAS



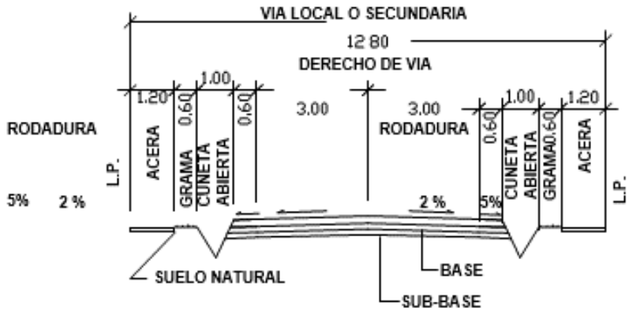
PAVIMENTO DE CARPETA DE ASFALTO CON CUNETAS ABIERTAS PAVIMENTADAS



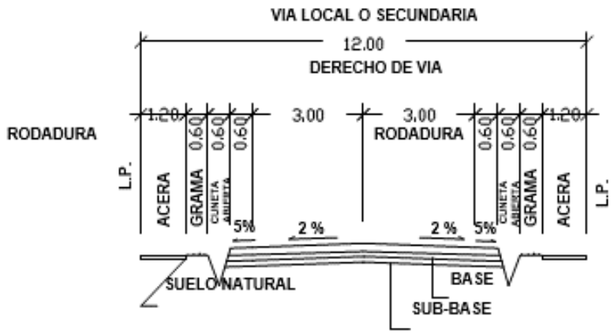
RODADURA DE EMULSION Y CUNETAS ABIERTAS PAVIMENTADAS



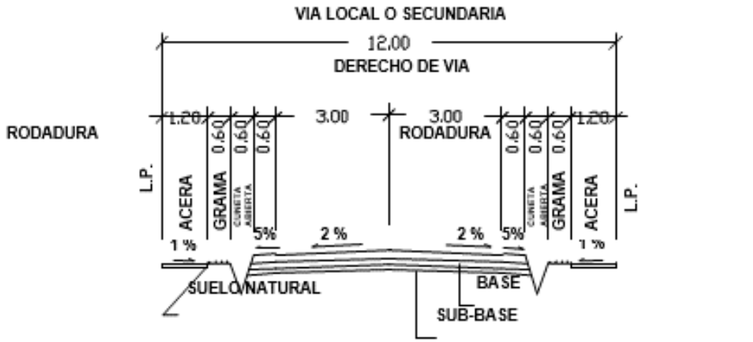
RODADURA DE HORMIGON Y CUNETAS ABIERTAS PAVIMENTADAS



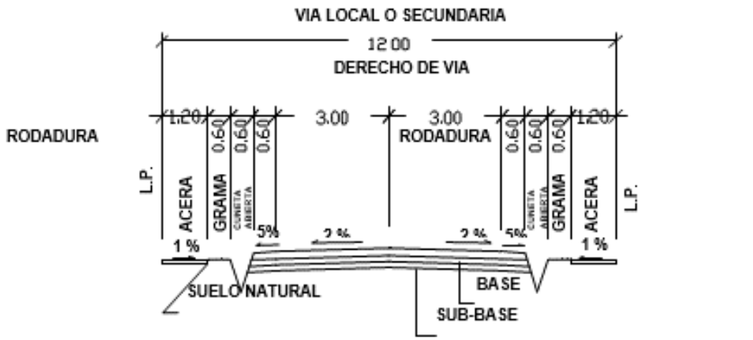
RODADURA DE ASFALTO E IMPRIMACION CON DOBLE SELLO Y CUNETAS ABIERTAS PAVIMENTADAS



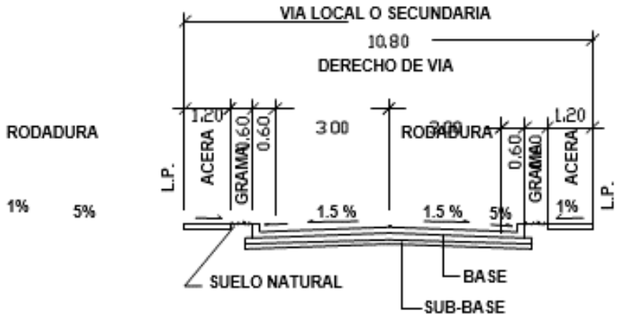
RODADURA DE ASFALTO E IMPRIMACION CON DOBLE SELLO Y CUNETAS ABIERTAS PAVIMENTADAS



RODADURA DE EMULSIONES Y CUNETAS ABIERTAS PAVIMENTADAS



PAVIMENTO DE CARPETA DE ASFALTO CON CUNETAS ABIERTAS PAVIMENTADAS



RODADURA DE HORMIGON CON CORDON CUNETA

ANCHO DE ACERAS

ARTÍCULO 15: El proyecto deberá contar con aceras a ambos lados de las calles, excepto en casos especiales que serán analizados por la autoridad urbanística.

Si las dimensiones de las aceras no están especificadas en la zonificación aplicable, éstas 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. Igualmente, 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.

VEREDAS

ARTÍCULO 16: Las veredas de servidumbres de paso tendrán un mínimo de 3.00 metros de ancho y no excederán de 60.00 metros de longitud.

ARTÍCULO 17: 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 de la autoridad urbanística 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.

CALLES SIN SALIDA

ARTÍCULO 18: Cuando sea necesario prolongar las calles sin salida por topografía o por otra condición especial, esas vías deberán tener facilidades de retorno. Se entenderá como facilidades de retorno, los diseños de martillos, redondeles y áreas de estacionamientos. Estas condiciones especiales serán determinadas por la autoridad urbanística. Las calles sin salida tendrán una longitud máxima de 100.0 mts.

SECCIÓN V SERVIDUMBRES PÚBLICAS

ARTÍCULO 19: La autoridad urbanística 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 sanitarios, líneas de gas, tubería de agua o cualquier otro servicio de esa naturaleza.

CAPITULO II

REQUISITOS TÉCNICOS PARA LOS PLANOS DE CONSTRUCCIÓN

SECCIÓN 1

PENDIENTES

ARTÍCULO 20: 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%.

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

SECCCION II CURVAS

ARTÍCULO 21: 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.)

Cuando la diferencia algebraica de los porcientos 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.

Cuando la diferencia algebraica de los porcientos 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.

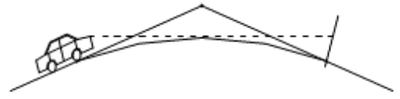
ARTÍCULO 22: En cuanto a las curvas horizontales, cuando se requiera que el enlace de los alineamientos se haga por medio de curvas, se utilizarán curvas circulares simples o compuestas de manera general.

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

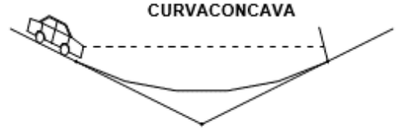
CURVACONVEXA

CURVACONVEXA

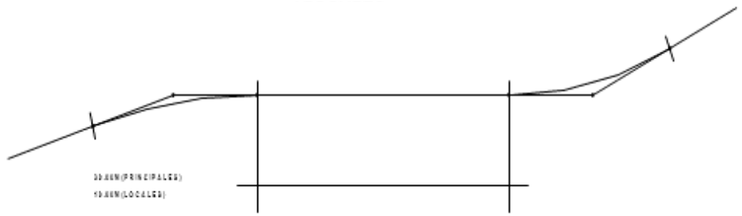


DISTANCIADEVISIBILIDAD 60.00M. ENVIASPRINCIPALES YLOCALES

CURVACONCAVA



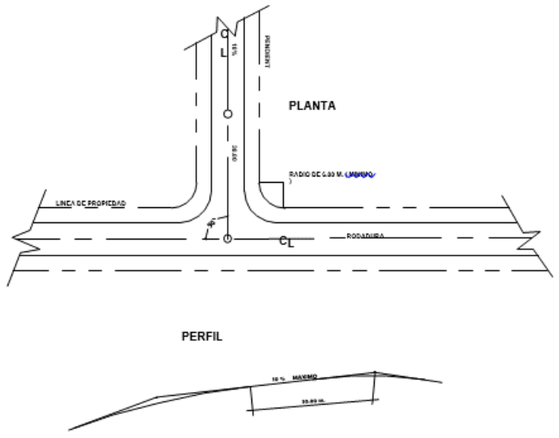
DISTANCIADEVISIBILIDAD 40.00M. ENVIASPRINCIPALES YLOCALES

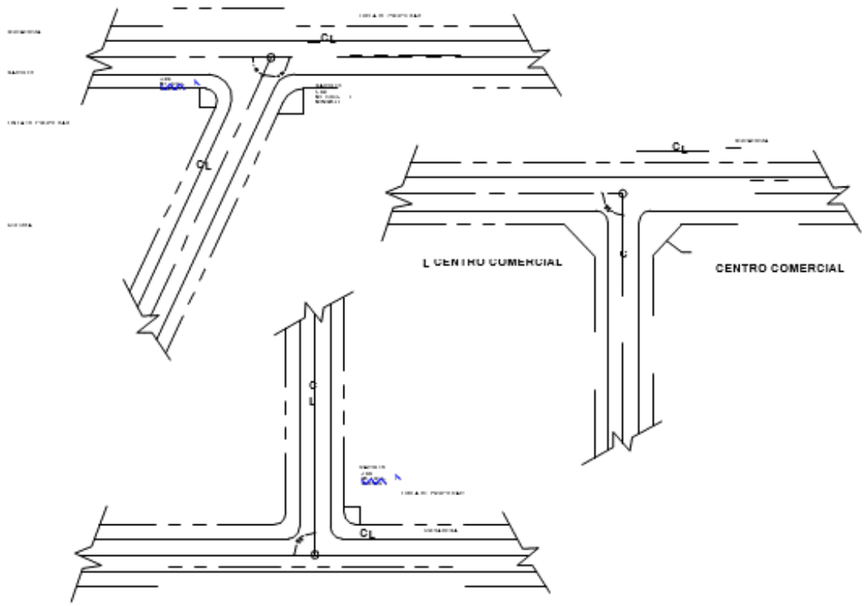


PARAGRAFO:
Para efectos de

INTERSECCIÓN

ARTÍCULO 23: 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.





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

SECCIÓN IV RADIOS

ARTÍCULO 24: 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 contra curva 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, la esquina 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 (90º). Cuando el ángulo de intersección sea menor de noventa grados (90º) los referidos radios mínimos serán de 3.00 mts. y 6.00 mts. respectivamente.

ARTÍCULO 25: 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.

PARÁGRAFO: 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.

SECCIÓN V MANZANAS

ARTÍCULO 26: En los proyectos de urbanización las manzanas deberán diseñarse de la siguiente forma.

a. Que se ajusten adecuadamente a las condiciones topográficas dependiendo de su tamaño, del tipo de desarrollo y condiciones existentes.

b.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.

c. 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.

d. Que en urbanizaciones residenciales o de uso mixto no excedan de una longitud de cien metros (100.00 mts.) entre vías para tránsito de vehículos.

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.

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

SECCIÓN VI LOTES

ARTÍCULO 27: 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.

CAPÍTULO III

DE LAS CESIONES OBLIGATORIAS

ARTÍCULO 28: 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.

ARTÍCULO 29: 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. Ninguna vivienda se localizará a más de 250.00 mts. de un área de esparcimiento.

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, y nunca podrá ser de superficie menor a 1,000 m2 para efectos del cálculo mínimo establecido en el artículo siguiente.

ARTÍCULO 30: Las superficies destinadas para áreas verdes o recreativas a que se hace referencia en los artículos anteriores, tendrán los siguientes porcentajes:

a. Urbanizaciones de lote de gran parcela (RAB-4)

   7.5% del área útil de lotes.

b. Urbanizaciones de lotes de parcela grande o media (RAB-3 y RAB-2)

   10% del área útil de lotes.

c. Urbanizaciones de lote mínimo (RAB-1)

   15% del área útil de lotes.

ARTÍCULO 31: Aquellas urbanizaciones menores de dos (2) hectáreas quedarán a criterio de la autoridad urbanística 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.

ARTÍCULO 32: En las urbanizaciones cuyo desarrollo se realice por etapas, previa consulta con la autoridad urbanística, 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.

ARTÍCULO 33: 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.

ARTÍCULO 34: Además de las cesiones obligatorias especificadas en el Artículo 40 de este reglamento, será necesario que la autoridad urbanística, 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 la autoridad urbanística, en coordinación con las entidades correspondientes 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.

PARÁGRAFO: 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.

ARTÍCULO 35: En las urbanizaciones de tipo residencial, la autoridad urbanística 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 de la autoridad urbanística.

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 400.00 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.

10 INSTRUMENTOS PARA LA GESTIÓN DEL POT

En los procesos de planificación y construcción de la ciudad intervienen diversos actores, en muchas ocasiones con intereses contrapuestos, pero de cuyo debate y punga entre estos intereses surge el desarrollo urbano. De un modo básico, estos actores los podemos clasificar del siguiente modo:

- Propietarios de suelo, que detentan el bien básico sobre el que se desarrolla la ciudad.
- Promotores inmobiliarios, como la figura que adquiere el suelo, urbaniza, construye y, en su caso, vende los productos inmobiliarios finales. En ocasiones, esta figura puede subdividirse en diversas figuras (constructor y promotor) o, también, identificarse con el propietario del suelo.
- Usuarios finales: los compradores de los productos inmobiliarios resultantes (viviendas, locales comerciales, oficinas, naves industriales…).
- Administración pública: el responsable de dirigir el crecimiento urbano, a través de la planificación, y organizar y tutelar la integridad y eficacia del proceso de transformación urbanística.
- Los ciudadanos: cuya voluntad y deseos deben canalizarse a través de los adecuados cauces de participación.

La administración pública es la garante del proceso de desarrollo de la ciudad; así, la principal herramienta que la administración tiene para regular ese desarrollo es la planificación urbana. En este proceso de planificación se pueden distinguir dos etapas:

- El “ordenamiento” urbano o territorial. El ordenamiento sería asimilable al “dibujo” futuro de la ciudad: “cómo se quiere que sea la ciudad”.
- La “ejecución” de este ordenamiento. La “ejecución” es el proceso de transformación de la situación actual a la situación futura. Este proceso de transformación también distingue dos esferas: una física, que son las propias obras de construcción y otro jurídico, que se identifica con la transformación de las parcelas actuales para adaptarlas al ordenamiento proyectado.

En el caso de Panamá, esta disociación entre el “ordenamiento” (planificación territorial) y la “ejecución” (transformación jurídica de la propiedad del suelo), también se encuentra presente en el marco legal. El “ordenamiento” (es decir, el “dibujo” o el modelo de ciudad propuesto) ya se encuentra suficientemente definido en la documentación gráfica y escrita del presente POT; por lo que el análisis de este capítulo se centrará en proponer cómo realizar la gestión de la “ejecución” del ordenamiento, a través de diversos instrumentos de la esfera administrativa, fiscal y jurídica.

10.1 Principales Instrumentos Económicos – Financieros en la Gestión del Suelo Urbano

Muchas veces se dice que en Panamá no contamos con instrumentos de Gestión del Suelo, pero en realidad sí hay algunas herramientas que permitirían financiar y gestionar la inversión pública en beneficio del distrito. Aquí presentamos un compendio de estas herramientas que hemos identificado, mostrando las normas que las sustentan y las limitaciones que existen hoy día para que el Municipio haga uso de ellas.

10.1.1 Intereses Preferenciales

Se define mediante la Ley 3 de 1985, “*por la cual se establece un régimen de intereses preferenciales en ciertos préstamos hipotecarios”;* luego modificada por Ley 63 de 2013 y Ley 66 de 17 de octubre de 2017. Este instrumento tiene 34 años de estarse aplicando, habiendo sufrido ya varias modificaciones, las cuales básicamente han consistido en el aumento del límite máximo del costo de la vivienda que aplica para este incentivo y el porcentaje de subsidio. Según la última modificación el Estado asume el total de los intereses de las viviendas nuevas hasta B/.40,000.00 por un término de 15 años, las viviendas entre B/.40,000.01 a B/.120,000.00 el estado subsidia hasta un 4% del interés hipotecario durante 15 años.

Este instrumento tiene la particularidad de que sólo aplica para compra o construcción de vivienda nueva y principal, no así para lote servido, vivienda usada o segunda residencia. La misma está vigente hasta el 21 de mayo de 2019.

Originalmente fue creada para incentivar la industria de la construcción y en efecto facilita la adquisición e incentiva la construcción de vivienda nueva para la clase media. Sin embargo, la misma genera un desincentivo para producir vivienda de alquiler, no promueve la reutilización de viviendas de segunda mano en áreas centrales de la ciudad y es indiferente a la ubicación del bien, con lo cual promueve indirectamente la ubicación en los suelos más baratos, es decir los más alejados al centro urbano y por ende la expansión de la ciudad.

Para que este instrumento pueda promover un desarrollo urbano sostenible sería necesario relacionar el uso del instrumento a la ubicación estratégica de la vivienda según lo proponga el POT e incluir la posibilidad de aplicarlo a la vivienda de segunda mano o dicho de otra forma al reciclaje de viviendas. Por tratarse de una ley, la misma sólo puede ser modificada por otra ley a través de la Asamblea Nacional de Diputados, con lo cual su modificación queda fuera de la esfera municipal. En todo caso el POT al definir claramente las áreas urbanas y de expansión, se debería aprovechar los incentivos de esta ley únicamente dentro de la huella urbana definida.

10.1.2 Impuesto sobre Bien Inmueble

Modificado mediante la Ley 28 de 8 de mayo de 2012 y más recientemente por la Ley 66 de 2017, *que modifica artículos del Código Fiscal en materia de Impuesto de Inmueble y dicta otras disposiciones.* Las principales modificaciones introducidas son las siguientes:

- Se exceptúan de pagar impuesto los inmuebles cuya base imponible, incluidas las mejoras, no exceden de B/.120,000.00 y que constituyan un Patrimonio Familiar Tributario o la Vivienda Principal.
- Se exceptúan de pagar impuesto los inmuebles que constituyan la Vivienda Principal y permanente donde viva una persona con discapacidad, cuyo título de propiedad este a nombre de una persona con discapacidad, que impida su inserción laboral, el ejercicio de artes manuales, profesionales o de cualquier oficio, o que teniendo movilidad reducida no puedan trabajar de manera regular, cuyo valor catastral no exceda la suma de B/. 250,000.00.
- Se establece que el Estado revisará cada cinco años, la base imponible exonerada con el objetivo de elevar el valor catastral de B/. 120,000.00.
- Si el bien inmueble excede el valor catastral de B/. 120,000.00, se tributará solo sobre el valor catastral excedente de acuerdo con la siguiente tabla (Art. 766 del C.F.):
- 0% Sobre la base imponible de B/.0 hasta B/. 120,000.00

- 0.50% Sobre la base imponible excedente de B/. 120,000.00 hasta B/. 700,000.00 0.70% Sobre la base imponible excedente de B/. 700,000.00.
- Aquellos inmuebles que se adquieran como primera compra de vivienda y se constituyan como Patrimonio Familia Tributario o Vivienda Principal, cuyo valor catastral este entre B/.120,000.00 a B/.300,000.00, quedan exonerados del impuesto de inmueble por un periodo de tres años, contados a partir de la fecha de expedición del permiso de ocupación o la fecha de inscripción en el Registro Público, lo que ocurra primero.
- Los bienes inmuebles que no se encuentren bajo la condición de Patrimonio Familiar Tributario o Vivienda Principal tributarán de acuerdo a la siguiente tabla (Art. 766-A del C.F.):
- 0% Sobre la base imponible de B/.0 hasta B/.30,000.00
- 0.60% sobre la base imponible excedente de B/.30,000.00 hasta B/.250,000.00 0.80% sobre la base imponible excedente de B/. 250,000.00 hasta B/.500,000.00
- 1% Sobre la base imponible excedente de B/.500,000.00
- Se establece que a partir de la promulgación de la Ley 66, el Gobierno Nacional no realizará avalúos generales, parciales o específicos hasta el 30 de junio de 2024.

Todas las exoneraciones otorgadas siguen vigentes hasta su plazo de terminación y luego rige la citada Ley 66.

Las modificaciones han entrado en vigencia desde enero de 2019. Esta modificación exonera a más del 50% de la población en el pago del IBI, lo cual redunda en promover la especulación en los suelos para estratos altos o medios, pues no hay mecanismos de control para la subida de precios. Estas exageradas exoneraciones generan inequidad en la distribución de cargas y beneficios con respecto a la ciudad y no implican que el precio del suelo bajará, muy por el contrario será más cara para los más pobres. La modificación no incluyó, lamentablemente, ninguna carga adicional para los terrenos vacantes, con lo cual la especulación sobre estos suelo continua sin que haya "penalización" por ello.

Otra modificación importante fue la realizada al cobro del IBI en la propiedad horizontal, pues con la última reforma se establece que los propietarios de apartamentos deberán pagar por el valor del terreno, pues sólo queda exoneradas las mejoras, pero deberán pagar proporcionalmente por el valor catastral de terreno.

Contrario a la gran mayoría de los países, en Panamá la política con respecto al impuesto de bienes inmuebles es decidido por el gobierno central, así como el cobro y gestión de ingresos derivado del mismo. No es sino a partir del 2018 que los fondos cobrados están siendo transferidos a los Municipios como parte del inicio de la descentralización, sin que ellos puedan hacer o decir mucho con respecto a dicho recaudo. Con lo cual la última modificación resulta ser un freno para el proceso de descentralización, pues merma los recursos que serán transferidos a los Municipios cada año fiscal y por ende, también, quedarán menos recursos destinados a la gestión del POT.

10.1.3 Impuesto a la Transferencia de Bienes

Este impuesto es cobrado a todos los propietarios que venden un bien inmueble dentro de la República de Panamá. El mismo fue creado mediante la Ley 106 de 1974, que *establece el impuesto de transferencia de bienes inmuebles, se reforma el acápite A) del artículo 701 del Código Fiscal y se deroga la Ley 69 de 6 de septiembre de 1974;* luego esta ley es reformada por Ley 6 de 2005, la Ley 33 de 2010 y ley 132 de 2013.

Es un instrumento que claramente captura algo de la plusvalía generada por el suelo urbano, sin embargo únicamente se captura la plusvalía al momento de la venta. El impuesto a la transferencia de bienes inmuebles se cobra el 2% sobre el valor de venta, calculándose como sigue:

- Sobre el valor de venta pactado en la escritura de compraventa;
- sobre el valor catastral según la fecha en que se adquirió, más el valor de todas las mejoras efectuadas, más un 5% de apreciación anual por cada año calendario completo que haya transcurrido desde su adquisición (o incorporación de las mejoras) hasta su venta.

La ley señala las siguientes excepciones, en las cuales no aplica el pago del Impuesto de transferencia de bienes inmuebles:

- Las transferencias por efecto de expropiaciones,
- Las transferencias por compra y venta en que intervenga el Estado.
- La venta de viviendas nuevas y locales comerciales nuevos.
- La transferencia que se realicen a favor de fideicomisos.
- Las transferencia por donación hechas a favor de:
    - El Estado, instituciones autónomas, los Municipios y Asociaciones de Municipios.
    - Las transferencias entre parientes de primer grado de consanguinidad, y los cónyuges.

Mediante el uso de este instrumento se pone parcialmente freno a la especulación sobre el precio del suelo; sin embargo el grado de recuperación es muy bajo y estos ingresos que pertenecen al territorio no son invertidos en el mismo, pues lo cobrado va al Tesoro Nacional y no al Municipio. Cambiar esta condición requiere de una Ley, resultando un poco complicada su adecuación, pero no imposible.

10.1.4 Impuesto sobre las Ganancias de Capital en Caso de Enajenación de Bienes Inmuebles

Este impuesto no es, ni está diseñado para ser un instrumento de gestión del suelo urbano, sin embargo indirectamente resulta una manera para también capturar plusvalía. Es un tipo de impuesto sobre la renta, pero aplicado exclusivamente cuando hay ganancia en el traspaso de un bien inmueble.

Jurídicamente se derivan del Artículo 699, 700 y 701 del Código Fiscal, modificado según Ley 28 de 8 de mayo de 2012. En términos sencillos el contribuyente deberá pagar el 3% sobre el valor total de la enajenación (venta, donación, traspaso) y puede considerar dicho pago como la renta definitiva. Este tributo se declara de dos formas:

Si el vendedor del bien inmueble, tiene esta actividad como su giro ordinario del negocio, entonces se calculará el Impuesto sobre las ganancias de capital según la tabla siguiente. En caso de venta de propiedades nuevas, el cálculo del impuesto se hará en base a una tabla de tasas que van desde el 0.5% hasta el 4.5% dependiendo del valor de la propiedad, tal como sigue:

Hasta $. 35,000.00	0.5%
De más $ 35,000 hasta $80,000.00	1.5%
De más de $ 80,000.00	2.5%
Locales comerciales	4.5%

Si la enajenación del bien inmueble no está dentro del giro ordinario del vendedor, entonces se calculará el Impuesto sobre la Renta en base a una tasa del 10% de la ganancia obtenida. En este caso, el contribuyente tendrá la obligación de pagar una tasa de 3% del valor total de la enajenación o del valor catastral, cualquiera que fuera mayor, en concepto de adelanto al impuesto sobre las ganancias de capital.

Cuando este 3% de adelanto del impuesto sea mayor al momento resultante de aplicar la tarifa del 10% sobre la ganancia obtenida en la enajenación, el contribuyente tendrá la opción de presentar una solicitud de devolución de impuesto sobre las ganancias de capital, luego de que la propiedad haya sido traspasada a su nuevo dueño.

Este tipo de impuesto contribuye de alguna forma a poner parcialmente freno a la especulación sobre el precio del suelo; sin embargo, lo cobrado en ningún caso es revertido al territorio donde se realizó la transacción, lo recaudado va al fondo común del Estado. Es, nuevamente, un impuesto ciego geográficamente hablando, es decir se cobra lo mismo indistintamente de dónde esté ubicado el bien inmueble. Existe muy baja probabilidad de que el mismo pueda ser modificado en el futuro por parte del Municipalidad, ya que su modificación es mediante Ley de la República.

10.1.5 Programa Nacional de Vivienda de Interés Social

Programa creado por el Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial mediante la Ley 61 de 31 de julio de 1996 que crea un programa de desarrolla urbano y se incentiva la construcción de viviendas de interés social, mediante participación pública y privada regulada por el decreto ejecutivo No.28 de 16 de julio de 1998. Sus objetivos son promover proyectos urbanos tipo interés social II habitacional, que comprende estudio de factibilidad, diseño, construcción, mejoras, mantenimiento, restauración, promoción, venta, infraestructura y servicios públicos, así como de otras obras complementarias que el Consejo de Gabinete califique de interés público. También, contempla el fomento de proyectos de desarrollo urbano y viviendas de interés social II mediante la acción conjunta del sector público y privado.

Este programa contempla el uso de Consorcios, Sociedades Accidentales y Fideicomisos con personas naturales o jurídicas de manera directa y proporcional al valor de su aporte en tierras, planos o mejoras existentes en base disposiciones del Código Fiscal. Los beneficios económicos obtenidos por el Estado con estos proyectos de desarrollo urbano se dividirán 50% para la entidad propietaria de la tierra y 50% para el Fondo Asistencial Habitacional.

Hasta la fecha no tenemos conocimiento de algún proyecto de desarrollo urbano o de vivienda de interés social que se haya desarrollado en las modalidades de consorcio, sociedad accidental y fideicomiso. Pero sin duda esta Ley habilita tres instrumentos que pueden resultar sumamente interesantes, que aunque está a cargo del MIVIOT, la misma Ley contempla la relación colaborativa con otras instituciones estatales, que en este caso podría ser el Municipio. Queda pendiente la elaboración de su reglamentación, que habilite en efecto las posibilidades de uso de estos instrumentos.

10.1.6 Fondo Solidario de Vivienda (FSV)

El Gobierno Nacional lleva ya varias décadas aplicando programas de incentivo a la construcción de viviendas de interés social, las cuales han ido cambiando ligeramente de nombre y contenido, pero todos básicamente se refieren a algún tipo de subsidio, sin controlar para nada la calidad o ubicación del bien entregado. De hecho la Ley 61 citada en el apartado anterior es precursora del FSV.

El Fondo Solidario de Vivienda se crea mediante el Decreto Ejecutivo 10 de 15 de enero de 2019, *que regula el Fondo Solidario de Vivienda (FSV) y se dictan otras disposiciones en materia de zonificación y soluciones habitacionales de interés social,* regulado por la Resolución No. 218-2019 de 14 de marzo de 2019 del Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial.

El programa contempla varios aspectos, brinda B/. 10,000.00 de abono para primera vivienda, en viviendas nuevas con un costo final de hasta B/. 60,000.00 en las provincias de Panamá y Panamá Oeste y los distritos de Colón, Santiago, Chitré, Las Tablas, Los Santos, David, Penonomé y Bocas del Toro. Para el resto del país el tope del costo final de la vivienda nueva es de B/. 50,000.00.

Este fondo contempla dos códigos de desarrollo urbano el RBS Residencial de Bono Solidario y el RB-E Residencial Básico Especial. El código RBS contempla la construcción de viviendas unifamiliares, bifamiliares, adosadas, en hileras y con la última modificación se incorporó la opción de apartamentos para incorporar al Régimen de Propiedad Horizontal, también con un tope de hasta B/. 60,000.00. El código RB-E contempla la construcción de viviendas unifamiliares, adosadas y en hileras, el precio de venta final es hasta B/. 50,000.00 en las provincias de Panamá y Panamá Oeste. En los distritos de Colón, Santiago, Chitré, Las Tablas, Los Santos, David, Penonomé y Bocas del Toro no podrá exceder de B/.45,000.00. Para el resto del país el tope del costo final de la vivienda nueva es de B/. 40,000.00. El ingreso familiar máximo para acceder a una de estas viviendas es de B/. 1,500.00, siempre que el solicitante no sea propietario de otra vivienda.

Ambos códigos crean condiciones urbanas mínimas, por debajo de los estándares definidos por el Reglamento Nacional de Urbanizaciones, en materia de ancho de vías, aceras y tamaño mínimo de lotes, entre otros aspectos.

Si bien este es un instrumento diseñado para estimular la construcción de vivienda de interés social, el mismo, al igual que todos los instrumentos vistos, es ciego geográficamente hablando, de hecho todos los proyectos que se han desarrollado hasta el momento se ubican en la periferia de la ciudad, en áreas semi urbanas o rurales, donde el suelo es más económico. Las consecuencias al aplicar este tipo de instrumentos son graves, no sólo para la ciudad, sino también para las familias que adquieren este tipo de bienes. Pues desde el programa realmente no hay ninguna exigencia sobre la calidad de la urbanización, sobre crear centros de barrio con servicios comunitarios, sobre el transporte público que estas personas vayan a requerir o sobre la provisión de electricidad o agua potable de manera confiable.

Este tipo de instrumentos promueve sin duda la expansión inescrupulosa de la ciudad, pues los desarrolladores y propietarios de suelo buscan el suelo más económico para sacar la mayor rentabilidad posible, sin importar la distancia al centro o los temas de movilidad urbana.

Mediante el POT sería prudente que se definan los sitios donde este tipo de instrumento podrá aplicarse y no donde los promotores se les antojen. Parece factible introducir desde el ámbito municipal los ajustes que se requieren para que se siga promoviendo la construcción de vivienda de interés social, pero con criterios de sostenibilidad y habitabilidad.

10.1.7 Contribución por Mejoras por Valorización

Instrumento con más de 45 años de existencia, originalmente estaba bajo la tutela del Ministerio de Vivienda, sin embargo luego pasa a ser administrado por el Ministerio de Obras Públicas. Se crea mediante la Ley 94 de 4 de

octubre 1973 *por la cual se establece y reglamenta la contribución por mejoras por valorización;* adicionada por Ley 51 de 27 de noviembre de 1979, la Ley 18 de 26 de junio de 1980 y Ley 11 de 27 de abril del 2006.

Gravamen real que afecta bienes inmuebles para financiar obras públicas. Se trata de una tasa variable que se determina según la cantidad de beneficiarios y el costo de la obra. La Contribución por Valorización recae sobre las propiedades inmuebles que se beneficien con y por la ejecución de obras de interés público construidas por la Nación, los municipios, las entidades descentralizadas o las empresas privadas, entre las que se encuentran: construcción, conservación, apertura, ensanche, pavimentación y rectificación de avenidas, calles, acera y carreteras, construcción, reconstrucción o mejoramiento de plazas públicas, limpieza y canalización de quebradas y ríos, construcción de obras de desagüe pluvial, construcción de diques para evitar inundaciones, desecación de lagos y pantanos y tierras, construcción de obras de riego y construcción de obras de renovación o rehabilitación urbana.

Sí bien el instrumento existe desde hace muchos años y en el pasado ha sido utilizado principalmente para construcción de vialidad, desde hace una década el mismo no se usa y prácticamente ha pasado al olvido. Podría sin duda ser una contribución directa a la financiación de obras municipales; sin embargo no es una competencia del Municipio y requeriría un buen grado de coordinación con el MOP para su implementación.

Se recomienda reactivar su implementación y generar algún mecanismo político- administrativo que permita al municipio gestionar el uso de instrumento o los fondos recolectados.

10.1.8 Tasa de Construcción Municipal

La Tasa Municipal de construcción no es hoy día considerado un instrumento de gestión urbana, inicialmente es sencillamente un instrumento recaudatorio. Sin embargo, en otros países este cargo si es tratado como un mecanismo de gestionar el desarrollo urbano y generar algún tipo de captura de plusvalía, sobre todo cuando se habla de construcción de edificios, en los que aplica el concepto de “réplica de suelo”.

Esta tasa se apoya jurídicamente en el Acuerdo Municipal No. 40 de 19 de abril de 2011 *que reorganiza y actualiza el régimen tributario.* Modificado recientemente por el Acuerdo Municipal N°73 del 21 de marzo de 2017, mediante el cual se modifican las tarifas de cobro de la mencionada tasa.

Según la nueva escala tarifaria toda obra cuyo valor no exceda de B/.500.00 está exenta del pago de esta tasa. Para las obras cuyo valor de construcción es de B/. 501.00 o superior según como sigue:

Tabla 11. Escala tarifaria para toda obra cuyo valor de construcción es superior a B/500

Importe de las Construcciones, Adiciones y otras obras	Tarifa aplicable por tramo
B/.501.00 hasta B/.500,000.00	1%
Excedente del costo de la obra que va desde B/.500,000.01 hasta B/.1,000,000.00	1.25%
Excedente del costo de la obra que va desde B/.1,000,000.01 en adelante	0,50%

Fuente: Elaboración propia con datos del Acuerdo Municipal N°73 del 21 de marzo de 2017

La tasa, tal como se aprecia, únicamente toma en cuenta el valor de la obra, la cual se calcula en base a una tabla de avalúo que también está definida en el último Acuerdo Municipal sobre este tributo. Podemos considerar que esta tasa es equivalente a una licencia de construcción. Para que funcione como un instrumento de gestión del suelo urbano sería necesario ligar esta tasa a los derechos de construcción, de manera que el promotor o propietario que solicite un mayor uso de esos derechos, pague por esos derechos. Mejor aún si estos pagos pueden ser traducidos en mejoras a la vialidad, al sistema de alcantarillado o cualquier otro servicio público que se vea impactado por el aumento de la carga sobre los sistemas.

La adecuación a este instrumento parece bastante factible, ya que el mismo es de competencia netamente municipal. Requiere sin duda de un diseño detallado y buena capacidad de negociación con la industria de la construcción.

10.1.9 Expropiación

La expropiación sin duda es un mecanismo utilizado para adquirir espacio físico que permita al estado realizar obras de inversión en la ciudad; instrumento muy utilizado en algunos países, en otros menos. Siempre conlleva largos y dolorosos procesos de negociación; por ello suele ser poco utilizado en nuestro país.

Este instrumento existe en la Constitución Nacional en el Artículo 48, regulado por el Código Judicial- artículos 1913 hasta el 1930. El mencionado artículo constitucional dice:

> *ARTÍCULO 48. La propiedad privada implica obligaciones para su dueño por razón de la función social que debe llenar.*
>
> *Por motivos de **utilidad pública** o de **interés social** definidos en la Ley, puede haber expropiación mediante juicio especial e indemnización.*

Este artículo regula lo que se conoce como la expropiación ordinaria, la cual conlleva un pago de indemnización por parte del Estado antes de la apropiación o traspaso del bien inmueble. Además, también regulan esta materia la Ley 57 de 30 de septiembre de 1946 (por la cual, se desarrolla el artículo 48 de la Constitución Nacional), la Ley 18 de 26 de marzo de 2013 que modifica la Ley 6 de 3 de febrero de 2007 (por la cual se dicta el Marco Regulatorio e Institucional para la prestación del servicio público de Electricidad), la Resolución 143 de 7 de mayo de 2013 sobre la recuperación de bienes de razón histórico o de urbanismo, la Ley 55 de 23 de mayo de 2011 (mediante la cual, se adopta el Código Agrario); y para garantizarla paz y armonía social el Decreto Ejecutivo No.425 de 12 de julio de 2012.

Es mediante la Ley 57 de 30 de septiembre de 1946 la que define a qué se refieren los conceptos de utilidad pública e interés social como sigue:

> *Artículo 1: Se declaran obras de utilidad pública la apertura y construcción de calles y de vías de toda clase en el territorio de la República; los terrenos necesarios para tales obras, así como los destinados para caminos vecinales de cualquier clase que ellos sean, y los ensanches y mejoras de cualesquiera clases en las vías de comunicaciones que se dejan mencionadas; los acueductos, acequias, oleoductos y todas las demás obras análogas para el servicio público; las vías férreas, telegráficas y telefónicas; los parques, estaciones, aeropuertos, etc. Y cualesquiera de índole similar que sean necesarias para el servicio público.*

Artículo 2: Se declaran obras de interés social: las escuelas, bibliotecas, casas para obreros, hospitales, casa-cuna, sanatorios, preventorios y toda clase de obra análoga que redunde en beneficio social.

El artículo 51 de la Constitución regula el otro tipo de expropiación, la "extraordinaria". La diferencia son los motivos y el momento del pago. El artículo 51 de la Constitución establece lo siguiente:

ARTÍCULO 51. En caso de guerra, de grave perturbación del orden público o de interés social urgente, que exijan medidas rápidas, el Ejecutivo puede decretar la expropiación u ocupación de la propiedad privada.

Cuando fuese factible la devolución del objeto ocupado, la ocupación será sólo por el tiempo que duren las circunstancias que la hubieren causado.

El Estado es siempre responsable por toda expropiación que así lleve a cabo el Ejecutivo y por los daños y perjuicios causados por la ocupación, y pagará su valor cuando haya cesado el motivo determinante de la expropiación u ocupación.

Además de la Constitución para regular este tipo de expropiación, está la Ley 20 de 27 de marzo de 2009, mediante la cual se establece un procedimiento especial de expropiación extraordinaria para definir y formalizar los asentamientos comunitarios por antigüedad y dicta otras disposiciones y el Decreto Ejecutivo 19 de 30 de abril de 2009, por el cual se reglamenta dicha Ley. Esta disposición jurídica incluye asentamientos de 15 años o más, establecidos hasta antes del 31 de diciembre de 2008, siempre que no estén asentados sobre zonas de riesgo. La aplicación de esta norma está bajo la competencia del MIVIOT o del MIDA, según aplique en ámbito urbano o rural.

También el instrumento es mencionado en el Artículo 85 de la Constitución, cuando dice que El Estado decretará la expropiación del patrimonio histórico de la Nación que se encuentren en manos de particulares.

La aplicación de este instrumento no es competencia municipal, en la actualidad está bajo la potestad del MIVIOT, el MOP y el MIDA y tal como explicamos al principio, básicamente ha sido utilizado en caso de construcción de obras viales importantes y en menores ocasiones para obras de infraestructura eléctrica. Dada las características actuales del orden jurídico, el Municipio de Panamá sólo podría hacer uso de este instrumento mediante un acuerdo intergubernamental.

10.1.10 Prescripción adquisitiva de dominio o extraordinaria

La usucapión (prescripción adquisitiva de dominio o extraordinaria) constituye el dominio pacífico e ininterrumpido que ejerce una persona por quince (15) años o más (artículo 1696 del Código Civil), sobre una propiedad cuyo titular inscrito de acuerdo con el Registro Público no es el propietario. Esa acción real ejercida con ánimo de dueño sobre un bien inmueble por ese período, aunque esté registrado a nombre de otro, otorga un derecho al usucapiente para tomar las medidas judiciales requeridas, con el objeto de reflejar su calidad de propietario en el Registro Público, en detrimento del que aparece como tal. Ahora bien, como las tierras pertenecientes al Estado son imprescriptibles (artículo 1670 del Código Civil), solo la tierra titulada por particulares es objeto de prescripción adquisitiva de dominio. El artículo 1778 del Código Civil además, permite la inscripción provisional de la demanda presentada para adquirir el dominio de un bien inmueble a través de la usucapión.

Este instrumento, a diferencia de la expropiación extraordinaria, aplica para individuos que han ocupado alguna finca de manera ininterrumpida por 15 años o más. Es importante conocer este tipo de instrumentos que permiten gestionar tierras municipales invadidas.

Como la mayoría de los instrumentos aquí descritos, no es de competencia municipal, pero podría hacerse uso del mismo mediante acuerdos intergubernamentales.

10.1.11 Licencia Comercial

La Licencia Comercial tampoco es un instrumento de gestión del suelo urbano per se; sin embargo, afecta significativamente el uso de suelo en la vida real, pues la manera en que esta Licencia es otorgada sin considerar los usos y códigos urbanos establecidos por normativa genera un sin número de conflictos entre actividades no compatibles, convirtiéndose así en un instrumento de descontrol urbano.

Esta Licencia Comercial es regulada por la Ley 5 de 11 de enero de 2007 *que agiliza el proceso de apertura de empresas y establece otras disposiciones, reglamentado por el Decreto Ejecutivo No. 26 de 12 de julio de 2007.* Consiste en un proceso requerido para el inicio de toda actividad comercial o industrial en el país, mediante el cual se expide el Aviso de Operación, que deberá estar visible en toda actividad comercial. Existe un proyecto de ley que sujeta la emisión del Aviso de Operación al uso de suelo, pero no ha sido aprobada.

Con respecto a este "instrumento" la recomendación es que se trabaje en vincular mediante Ley o acuerdo intergubernamental el otorgamiento de estas Licencias al código de desarrollo urbano vigente, de detectarse incompatibilidades la misma sea denegada.

10.1.12 Concesión

La Concesión es un instrumento que le permitiría al Municipio realizar obras como mercados públicos, terminales de transporte, centros culturales, entre otros. Establecido mediante la Ley 106 de 1973 *sobre Régimen Municipal,* art. 17, numeral 11, se define la Concesión como una potestad del Consejo Municipal. El Consejo Municipal puede autorizar y aprobar contratos sobre concesiones para la ejecución y construcción de obras públicas municipales.

Hasta la fecha es una figura muy poco utilizada, que requeriría de reglamentación para empezar a aplicarla como una alternativa real que le permita al Municipio generar más obra pública.

Tabla 12. Cuatro resumen de instrumentos económicos financieros para la gestión del suelo urbano

Instrumento	Marco jurídico	Disposiciones principales	Relevancia para el desarrollo urbano	Aspectos contradictorios con el POT	Cambios recomendados al instrumento	Mecanismo legal de cambio	Viabilidad de cambio
INTERESES PREFERENCIALES	Ley 3 de 1985 *por la cual se establece un régimen de intereses preferenciales en ciertos préstamos hipotecarios;* modificada por Ley 66 de 17 de octubre de 2017	El Estado asume total o parcialmente los intereses hipotecarios derivados de las viviendas nuevas que van de B/.0.00 hasta B/.120,000.00 por un periodo máximo de 15 años.	Facilita la adquisición e incentiva la construcción de vivienda a la clase media. Desincentiva el alquiler de viviendas.	Es indiferente a la ubicación del bien, con lo cual promueve indirectamente la ubicación en los suelos más baratos, es decir los más alejados al centro urbano. No apoya la rehabilitación o reciclaje de edificios en áreas centrales.	Relacionar el uso del instrumento a la ubicación estratégica de la vivienda según el POT. Extender a la vivienda rehabilitada o de 2da mano.	Propuesta de Ley ante la Asamblea	Muy Baja. (El MUPA en todo caso no debería aprobar proyectos fuera de la huella urbana).
IMPUESTO SOBRE BIEN INMUEBLE	Modificado mediante la Ley 28 de 8 de mayo de 2012 y más recientemente por la Ley 66 de 2017, *que modifica artículos del Código Fiscal en materia de Impuesto de Inmueble y dicta otras disposiciones.*	Impuesto de carácter nacional, gestionado por el Gobierno Central, sus fondos son traspasados a los municipios a raíz de la Descentralización. Exonera totalmente a las Viviendas de B/.120,000.00 0 menos.	Genera fondos que apalancan directamente la inversión municipal Promueve la especulación sobre el precio del suelo en los estratos más bajos, encarece el suelo para primer y segundo quintil.	Exonera a demasiados propietarios de cumplir con sus cargas, generando desequilibrios en el territorio. Reduce los montos disponibles para proyectos de inversión	Todas las propiedades deberían pagar IBI, equilibrar cargas y beneficios La carga impositiva debería definirse según la estrategia de desarrollo urbano y no por tarifa fija para todos.	Propuesta de Ley ante la Asamblea	Muy, muy baja.
IMPUESTO A LA TRANSFERENCIA DE BIENES	Ley 106 de 1974, que *establece el impuesto de transferencia de bienes inmuebles, se reforma el acápite A) del artículo 701 del Código Fiscal y se deroga la Ley 69 de 6 de septiembre de 1974;* luego esta ley es reformada por Ley 6 de 2005, la Ley 33 de 2010 y ley 132 de 2013.	Se cobra el 2% sobre el valor de venta, calculándose como sigue: Sobre el valor de venta pactado en la escritura de compraventa; o sobre el valor catastral según la fecha en que se adquirió, más el valor de todas las mejoras efectuadas, más un 5% de apreciación anual por cada año calendario completo que haya transcurrido desde su adquisición (o incorporación de las mejoras) hasta su venta.	Pone parcialmente freno a la especulación sobre el precio del suelo, sin embargo es muy bajo. Es uno de los pocos mecanismos existentes para capturar plusvalías urbanas de manera efectiva.	Es un cargo único, sin importar el rango del precio del bien, ni su ubicación. Los fondos obtenidos no revierten a la ciudad, van al fondo común del Estado.	Establecer porcentajes variables por rangos del valor del suelo. Ligar la tarifa a la ubicación geográfica del bien. Transferir lo recaudado a los Municipios	Propuesta de Ley ante la Asamblea	Muy Baja
IMPUESTO SOBRE LAS GANANCIAS DE CAPITAL EN CASO DE ENAJENACIÓN DE BIENES INMUEBLES	Artículo 701, literal b del Código Fiscal (última modificación vigente Ley 28 de 8 de mayo de 2012)	No es un instrumento de gestión del suelo como tal, pero al cobrarse 3% sobre un rubro específico como lo es la compra-vente de bienes inmuebles, se convierte en un instrumento de captación de plusvalías.	Pone parcialmente frenos a la especulación sobre el precio del suelo, sin embargo, es muy bajo y se cobra por la totalidad del precio del bien, sin diferenciar suelo de mejoras.	Es un cargo único, sin importar el rango del precio del bien, ni su ubicación	Establecer porcentajes variables por rangos. Transferir lo recaudado a los Municipios	Propuesta de Ley ante la Asamblea	Muy Baja
PROGRAMA NACIONAL DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL	Ley 61 de 31 de julio de 1996 que *crea un programa de desarrolla urbano y se incentiva la construcción de viviendas de interés social, mediante participación pública y privada* regulada por el decreto ejecutivo No.28 de 16 de julio de 1998.	Crea la posibilidad de realizar proyectos conjuntos entre personas naturales o jurídicas y el Estado, a través del MIVOT, mediante las figuras de Consorcio, Sociedades Accidentales o Fideicomisos, para realizar proyectos de desarrollo urbano y de Vivienda de Interés Social.	Habilita la posibilidad de realizar asociaciones público privadas para generar proyectos estratégicos en beneficio del distrito o para el desarrollo de servicios públicos.	No es competencia municipal y tiene límites de montos máximos para unidades de vivienda muy bajos (B/.25,000). Falta reglamentación sobre el tema.	Promover la elaboración de una reglamentación acorde con la realidad jurídica de la descentralización. Generar acuerdos de colaboración intergubernamental	Decreto Ejecutivo o Resolución Ministerial	Medio

Instrumento	Marco jurídico	Disposiciones principales	Relevancia para el desarrollo urbano	Aspectos contradictorios con el POT	Cambios recomendados al instrumento	Mecanismo legal de cambio	Viabilidad de cambio
FONDO SOLIDARIO DE VIVIENDA (FSV)	Decreto ejecutivo 10 de 15 de enero de 2019 *que regula el Fondo Solidario de Vivienda (FSV) y se dictan otras disposiciones en materia de zonificación y soluciones habitacionales de interés social,* y reglamentado por la Resolución No. 218-2019 de 14 de marzo de 2019. Vigencia del programa hasta diciembre de 2019	Brinda B/.10,000.00 de abono para vivienda nueva, con un costo final de hasta B/.60,000.00 en Panamá y Panamá Oeste y B/-50,000.00 en el resto del país Para personas o grupo familiar cuyo ingreso mensual no exceda B/.1500.00. Crea dos código RBS y RB-E, y da excepciones al Reglamento Nacional de Urbanizaciones	Promueve la construcción de viviendas de interés social, pero sin importar su ubicación, promoviendo la incorporación de suelo urbano muy alejado de los nodos centrales de la ciudad.	Este fondo se aplica indistintamente de la ubicación de la vivienda y no está directamente destinado a subsidiar el suelo. La asignación de la norma RBS y RBE contradice la zonificación del MUPA. Genera urbanizaciones y viviendas de muy mala calidad.	Amarrarlo a ubicaciones que el POT establece Mejor aún eliminarlo como solución al déficit habitacional	Resolución Ministerial	Media. (El MUPA en todo caso no debería aprobar proyectos fuera de la huella urbana).
CONTRIBUCIÓN POR MEJORAS POR VALORIZACIÓN	Ley 94 de 4 de octubre 1973 *por la cual se establece y reglamenta la contribución por mejoras por valorización;* adicionada por Ley 51 de 27 de noviembre de 1979, la Ley 18 de 26 de junio de 1980 y Ley 11 de 27 de abril del 2006	Gravamen real que afecta bienes inmuebles para financiar obras públicas Tasa variable que se determina según la cantidad de beneficiarios y el costo de la obra.	Contribución directa a la financiación de obras municipales	No es una competencia del Municipio, sino del MOP	Permitir al Municipio aplicarlo o negociar mecanismos administrativos que permitan al municipio administrar los fondos	Ley o acuerdo intergubernamental	Alta – media
TASA DE CONSTRUC-CIÓN MUNICIPAL	Acuerdo Municipal No. 40 de 19 de abril de 2011 *que reorganiza y actualiza el régimen tributario.* Modificado reciente-mente por el Acuerdo Municipal N°73 del 21 de marzo de 2017, mediante el cual se modifican las tarifas de cobro de la mencionada tasa.	Equivalente a una licencia de construcción, es una tarifa variable según el volumen declarado de construcción y de acuerdo a la categoría de lo que se va a declarar.	Muy relevante, pues es el instrumento que materializa las potencialidades de desarrollo dadas por la normativa urbana y es a través del cual se materializa la demanda de servicios públicos.	Instrumento únicamente utilizado con fines recaudatorios y no para gestionar suelo urbano	Replantear su uso hacia un instrumento de gestión, incluirlo en todo proceso urbanístico	Acuerdo Municipal	Alta
EXPROPIACIÓN	Artículos 48 y 51 de la Constitución Nacional, Código Judicial- artículos 1913 hasta el 1930. Ley 57 de 30 de septiembre de 1946 (por la cual, se desarrolla el artículo 48 de la Constitución Nacional), la Ley 18 de 26 de marzo de 2013 que modifica la Ley 6 de 3 de febrero de 2007, la Resolución 143 de 7 de mayo de 2013 sobre la recuperación de bienes histórico o de urbanismo, la Ley 55 de 23 de mayo de 2011 (mediante la cual, se adopta el Código Agrario).	Adquisición forzosa de un bien privado por parte del estado por motivos de interés social o utilidad pública o en caso de guerra, mediante el pago del valor del bien. Los hay de dos tipos Ordinaria y Extraordinaria	Permite la adquisición de bienes inmuebles para el desarrollo de proyectos estratégicos y de interés público	No es competencia municipal, aunque algunos juristas aducen que el artículo 233 de la Constitución habilita al Municipio para ejercer esta competencia	Que pase a ser competencia municipal de manera formal y reglamentada	Propuesta de Ley ante la Asamblea	Muy Baja

Instrumento	Marco jurídico	Disposiciones principales	Relevancia para el desarrollo urbano	Aspectos contradictorios con el POT	Cambios recomendados al instrumento	Mecanismo legal de cambio	Viabilidad de cambio
PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA DE DOMINIO O EXTRA-ORDINARIA	Artículos 1670, 1696 y 1778del Código Civil.	Forma de adquisición del dominio de un bien inmueble al probar la posesión pública, pacífica e ininterrumpida por un período 15 años o mayor.	Gestión de tierras invadidas	No es de competencia municipal	Reglamentarlo para beneficio del Municipio	Acuerdo municipal	Alta
LICENCIA COMERCIAL	Ley 5 de 11 de enero de 2007 *que agiliza el proceso de apertura de empresas y establece otras disposiciones, reglamentado por el Decreto Ejecutivo No. 26 de 12 de julio de 2007.*	No es un instrumento de gestión del suelo urbano, sin embargo su uso inadecuado genera grandes conflictos de uso del suelo	Autoriza el ejercicio de actividades comerciales e industriales dentro del distrito	Se realiza sin tomar en cuenta la normativa urbana	Hacer obligatoria la compatibilidad de la actividad comercial o industrial con el uso de suelo o código de desarrollo urbano vigente	Ley o acuerdo intergubernamental	Alta – media
CONCESIÓN	Ley 106 de 1973 *sobre Régimen Municipal,* art. 17, numeral 11.	El Consejo Municipal puede autorizar y aprobar contratos sobre concesiones para la ejecución y construcción de obras públicas municipales.	Instrumento administrativo que permite financiar obras de interés municipal	Ninguna, sólo que se utiliza muy poco.	Generar reglamentación que facilite su uso	Acuerdo Municipal	Alta

Fuente: Elaboración propia con datos del Acuerdo Municipal N°73 del 21 de marzo de 201

10.2Nuevos instrumentos propuestos

Son muchos los instrumentos de gestión del suelo urbano que han sido creados en diversos países del mundo a lo largo del siglo XX, con sus variantes y matices. Hemos escogido aquellos que consideramos viables desde el punto de vista técnico, jurídico y político. Los instrumentos propuestos están plasmados y referenciados a los dos modelos más antiguos y mejor aplicados hasta la fecha en América Latina, caso de Colombia y Brasil. Colombia basa sus instrumentos en la Ley 388 de 1997, Ley de Desarrollo Territorial, y en el caso de Brasil, en la Ley 10.257 de 2 001, Estatuto de la Ciudad. En ambos países los actuales instrumentos son el resultado de un largo proceso de ensayo y error, lo que nos da la oportunidad de aprender de esos errores y aprovechar las lecciones aprendidas.

10.2.1Reajuste de Tierras

Instrumento utilizado en diversos países como Colombia, Japón, Alemania, España, Indonesia, Francia, entre otros. También se le denomina reajuste parcelario o reparcelamiento. El mismo puede ser utilizado para reconfigurar prediales mejorando la estructura urbana y haciendo más eficiente el uso de suelo o para equilibrar cargas y beneficios entre varios propietarios, sobre todo en casos en que el municipio no cuenta con fondos suficientes para la intervención urbanística. Este instrumento que permite renegociar con diversos propietarios, se suele aplicar dentro de un plan parcial. Permite desarrollar grandes proyectos urbanos cuando el municipio no tiene tierras propias.

Es una herramienta de desarrollo urbanístico, construcción y reconstrucción de ciudad, que consiste en la redefinición de los límites prediales (formas de los lotes) con el fin de mejorar la estructura urbana, hacerla más funcional, aumentar el espacio público existente y mejorar la provisión de servicios urbanos básicos (vivienda, transporte público, servicios, etc.) Se suele realizar en unidades de planificación que van de 10 hectáreas en adelante. El reparto de cargas y beneficios permite distribuir las ganancias de la operación urbana entre los propietarios con el objetivo valorizar el suelo y evitar expropiaciones.

Algunos casos en los que este instrumento puede ser útil son:

- Diseño de zonas de expansión urbana identificadas, evitando el desarrollo predio a predio
- Renovación urbana de segmentos de la ciudad que hayan caído en deterioro o abandono.
- Intervención de suelo urbano no consolidado (Zonas industriales en desuso por ejemplo)
- Intervención para la regularización de asentamientos informales
- Intervención para la mitigación y gestión del riesgo.
- Generación de Vivienda de Interés Social.

Habría que crear el instrumento y su reglamentación, para lo cual hay varios modelos desde la repartición de beneficios a lo interno de la operación hasta la subasta de los mismos hacia terceros. Este es materia de un análisis particular sobre cuál modelo es el más conveniente.

10.2.2Cesión Obligatoria para Vivienda de Interés Social

Instrumento que pretende generar suelo para vivienda de interés social bien ubicado, lejos de zonas de riesgo, bien conectadas y de calidad. Surge ante la tendencia de privilegiar los intereses del mercado inmobiliario a los intereses sociales; lo que ha producido la localización de la vivienda social en la periferia, la conformación de grandes extensiones homogéneas de vivienda social “guetos”, la baja calidad de la construcción, los problemas de diseño de los conjuntos a nivel de vivienda y forma urbana, entre otros.

Este instrumento tiene múltiples interpretaciones y diversas formas de aplicarse, según las necesidades y realidades culturales en distintos países, principalmente en Colombia y Brasil. Pero en general, inicialmente, suele ser muy polémica su aplicación, ya que al promover la mezcla social eleva las protestas de los grupos sociales que creen ver sus estilos de vida amenazados.

A continuación las modalidades de aplicación más comunes:

- Exigir un porcentaje de vivienda de interés social en todo proyecto urbanístico, indistintamente de su ubicación o público meta.
- Exigir un porcentaje de vivienda de interés social en proyectos inmobiliarios de cierta envergadura.
- Exigir un porcentaje de vivienda de interés social en solamente en los planes parciales previamente definidos para ello.
- Exigir un porcentaje de vivienda de interés social en todo proyecto urbanístico, indistintamente de su ubicación o público meta. Pero el cumplimiento de esta exigencia puede traducirse en construir las viviendas en un lugar distinto al proyecto generador o dar el equivalente en fondos para igual ser utilizado en otro lugar para la construcción de dichas viviendas.

En general esta herramienta suele estar enmarcada dentro de lo que se conoce como Cesiones Obligatorias y es exigible cuando el promotor o propietario del bien se acerca a solicitar la licencia de urbanización o de edificación. Para que el Municipio pudiese aplicar este instrumento tendría que generar un Acuerdo Municipal que lo reglamente.

10.2.3Transferencia de Derechos de Desarrollo

Instrumento que parte de una base conceptual muy importante, y es la separación de los derechos de propiedad de los derechos de edificación, y que los derechos de propiedad son inherentes al propietario, en cambio el derecho de edificación es un derecho que otorga la ciudad y por ende es de dominio público, lo que permite al sector público recuperar los incrementos del valor de suelo que resultan de derechos de desarrollo que sobrepasan la norma básica. En nuestro país esta separación todavía no es del todo aceptada, a pesar de que en nuestra legislación esta separación está implícita mediante la asignación de un código de desarrollo urbano que define qué y cuánto se puede construir, y mediante el pago por tasa de construcción.

La aplicación de este instrumento parte de otro concepto que aún no ha sido desarrollado en nuestro país, el coeficiente de aprovechamiento; también conocido como “Índice de Edificabilidad” ó “Factor de Ocupación del suelo”, y en Colombia, “Coeficiente de Utilización del Suelo”. Esta expresión refleja la relación entre el área de construcción y el área del terreno, en otras palabras cuánto suelo en m2 puedo replicar. A Este “Índice”, además, habría que asignarle un valor de mercado, que permita convertirlo en un objeto intercambiable o vendible.

La transferencia de derechos de desarrollo (llamado en Brasil Otorga Onerosa por Derecho de Construir) parte entonces de un índice básico de edificabilidad, que en muchos países es equivalente a 1 (aunque esto no tiene que ser así necesariamente) por el cual no se paga, se asume que todos los propietarios de suelo urbano tiene derecho a este índice para suplir su necesidad básica de vivienda. A partir de este índice básico todos aquellos promotores o propietarios que desean mayor edificabilidad tendrían que pagar a la ciudad por ello. Las tasas y los métodos de

cobro pueden ser muy variables, pero en todo caso se basa en un sistema de avalúo que debe definir cuánto vale ese incremento de suelo por m2.

La forma en que estos índices de edificabilidad se distribuyen en la ciudad, también, resulta sumamente variable. No tiene que ser uniforme en toda la ciudad y el porcentaje del incremento del valor del suelo acumulado también puede variar o incluso definir zonas de la ciudad en la que no se cobre para incentivar su desarrollo.

Con respecto al método de cálculo de la tasa de cobro, el Instituto Lincoln of Land Policy recomienda el método denominado método de la tierra virtual. Siguiendo este método, un promotor interesado en un edificio de 750 m2 en una zona donde el coeficiente de aprovechamiento básico es 1 y el máximo es 3, podría o adquirir un lote de 750 m2, o uno de menor superficie y comprar derechos de construcción equivalente a 250m2 y, comprar los derechos de construcción mediante OODC para construir los 500 m2 adicionales en el mismo terreno. Para obtener esta área adicional, el promotor estaría pagando el equivalente de dos lotes más de tierra con el coeficiente original o prexistente de 1, en la misma área en que ahora el coeficiente máximo se elevó a 3.

A pesar que ser un instrumento complejo en su implementación, en países como Colombia y Brasil ha resultado muy importante en la gestión de la ciudad y en la mejora en sus capacidades de capturar plusvalías en beneficio de la propia ciudad. En particular ha resultado muy útil para viabilizar la protección del patrimonio histórico o suelo para protección ambiental, pues los propietarios de suelo “castigado” por estas condiciones pueden vender sus derechos para paliar la falta de usufructo de sus bienes. Y es muy importante resaltar que su implementación estaría completamente bajo la competencia municipal.

10.2.4Impuesto al Suelo Vacante o Declaratoria de Desarrollo y Construcción Prioritaria

Este instrumento se ampara en el Artículo 123 de la Constitución, el cual dice:

ARTICULO 123. El Estado no permitirá la existencia de áreas incultas, improductivas u ociosas y regulará las relaciones de trabajo en el agro, fomentando una máxima productividad y justa distribución de los beneficios de ésta.

En el caso de Brasil este instrumento está en el apartado de parcelamiento obligatorio, impuesto progresivo y expropiación sanción, como parte del Estatuto de la Ciudad. Es decir se trata de un instrumento progresivo en el tiempo, dando oportunidad al propietario de desarrollar su predio dentro de plazos razonables. Aquí algo importante es el significado que tiene el término “vacante”, el cual puede tener las siguientes implicaciones:

- Inmueble No Edificado: terreno mayor de un metraje mínimo definido con coeficiente de aprovechamiento básico.
- Inmueble Subutilizado: terreno mayor de un metraje mínimo definido cuyo edificación existente equivale a un coeficiente de aprovechamiento inferior al mínimo definido en para la zona.
- Inmueble No Utilizado: Edificios y otros inmuebles situados en el área central que tengan por lo menos un 60% de su área edificada desocupada hace más de un año.

En el caso de Colombia se denomina Declaratoria de Desarrollo y Construcción Prioritaria, es decir desde el POT se define aquellas parcelas vacantes cuyo desarrollo se desea “incentivar”. Se determina tiempos máximos para urbanizar suelos de expansión (3 años), terrenos urbanos no urbanizados (2 años) o urbanizados sin construir (1 año), que en caso de incumplimiento habilita la iniciación de procesos de enajenación forzosa o expropiación.

11 ENTE GESTOR

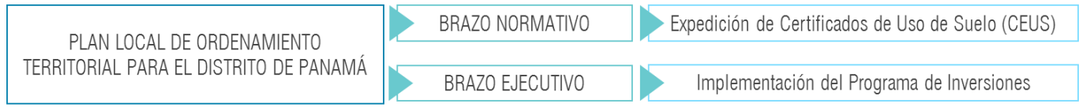
11.1Definición del modelo de gestión

La República de Panamá cuenta con un vasto cúmulo de experiencias en cuanto a la instrumentación de políticas y procesos de tecnificación de la planificación orientados hacia el ordenamiento del territorio. Por nombrar algunos, se cuenta con el Plan Indicativo General de Ordenamiento Territorial (PIGOT), con el Plan Metropolitano del Pacífico y Atlántico, el Plan General y Regional de la Cuenca Hidrográfica del Canal de Panamá, las Estrategias y Planes Provinciales (CONADES), los Planes Distritales (CONADES), y los Planes Marino Costeros (CONADES), por nombrar algunos. No obstante, ninguna de estas experiencias cuenta con una instancia de seguimiento específica para lograr que su implementación cuente con la capacidad técnica, voluntad política y fortaleza presupuestaria suficientes para pasar de la planificación a la ejecución.

En este sentido, el Plan Local de Ordenamiento Territorial para el Desarrollo Urbano del Distrito de Panamá, al tener como finalidad la ordenación planificada del territorio y su crecimiento, requiere de dos brazos de operación, una vez que éste sea aprobado:

1. **Un brazo normativo**, encargado de la delimitación, clasificación y calificación del suelo distrital, a través de la regulación de sus usos y los patrones y criterios de edificación para las construcciones futuras o modificables
2. **Un brazo ejecutivo**, encargado de la implementación de los programas, proyectos, actualizaciones, planes parciales e inversiones necesarias para que, de la mano con la solidificación de los usos de suelo, se generen las acciones necesarias para el impulso de las vocaciones del suelo distrital.

Figura 19. Funciones necesarias para la implementación del Plan Local



Fuente: elaboración propia

De esta manera, el brazo ejecutivo tiene como **misión** el lograr la ejecución del programa de inversiones, a través de la implementación de la cartera existente de proyectos y de la identificación de nuevas demandas del territorio distrital que demanden la incorporación de nuevos proyectos a la cartera preexistente.

Para ello, se propone a continuación la creación de una instancia de carácter ejecutor, que permita una mayor dedicación, por parte del brazo normativo, a la aplicación de la normatividad de usos del suelo, la expedición de Certificados y la verificación de sanción ante incumplimientos y, por parte del brazo ejecutivo, el contar con dicha instancia permitirá acelerar el desarrollo del programa de inversiones, coordinar la elaboración y ejecución de planes parciales dentro del distrito y, finalmente, puede servir como un ente de apoyo para el brazo normativo, en cuanto a la verificación del cumplimiento de las normas de códigos.

Así, el ente gestor tiene como objetivos principales, por un lado, **la ejecución del programa de inversiones** que acompañan al instrumento normativo que regula los usos permitidos, el área mínima de los lotes, la altura de las edificaciones, retiros, las intensidades edificatorias, las características del espacio público y los equipamientos previstos en el Distrito para un horizonte temporal objetivo a 2030. Por otro lado, se busca que el ente gestor sea la entidad responsable de la **identificación de las demandas futuras de desarrollo**, mismas que conlleven a plantear las propuestas para la actualización y modificaciones al POT, conforme a las normas vigentes.

11.2Implementación del programa de inversiones

Como se plantea dentro del tomo 3 del PED, 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 14 estudios técnicos de proyectos estratégicos, desarrollados a nivel de prefactibilidad.

Para ello, se recuperan, a continuación, los principales objetivos dentro de cada uno de estos ejes:

11.2.1Eje ambiental: sostenibilidad, resiliencia y adaptación al cambio climático

El eje ambiental tiene como objetivo incrementar la calidad ambiental, la superficie forestal, la conectividad ecológica y la resiliencia en el distrito de Panamá, así como, reducir la vulnerabilidad ante riesgos, desastres naturales y cambio climático. Para lograr este objetivo se definieron seis líneas estratégicas: *(i)* Conservación de áreas naturales protegidas de gestión nacional. *(ii)* Conservación de la cuenca del canal. *(iii)* Protección de cuencas hidrográficas: ecología, salud y cobertura forestal de los ríos. *(iv)* Declaración y conservación de áreas protegidas a nivel distrital. *(v)* Control de la contaminación, calidad ambiental y reducción de Gases Efecto Invernadero. *(vi)* Resiliencia ante amenazas naturales e impactos relacionados con el cambio climático.

Para la concreción de dichas líneas, se plantean los siguientes 13 programas de intervención: *(i)* Programa de reforestación y recuperación ambiental de áreas forestales no protegidas en el Distrito. *(ii)* Programa de elaboración de Planes de Manejo, Planes de Uso público y Programas de monitoreo de las áreas naturales protegidas de gestión nacional del SINAP. *(iii)* Programa para la delimitación, restauración y protección de manglares y humedales costeros. *(iv)* Programa de recuperación de espacios degradados por la minería en la cuenca del Río Pacora. *(v)* Programa de sustentabilidad para asentamientos humanos ubicados dentro de áreas naturales protegidas. *(vi)* Programa de Creación de Corredores Ecológicos de la Cuenca de Panamá. *(vii)* Programa de recuperación hidrológica – forestal de los ríos principales en la zona urbana consolidada: Curundú, Matasnillo, Río Abajo y Matías Hernández. *(viii)* Programa integral para el manejo de las cuencas hidrográficas de carácter urbano – rural: Juan Díaz, Tocumen, Cabra y Pacora. *(ix)* Programa de declaración y conservación de áreas protegidas de gestión local. *(x)* Programa de mitigación de GEI y contaminantes atmosféricos. *(xi)* Programa de adaptación al cambio climático y mitigación de riesgos naturales. *(xii)* Programa de obras de mitigación de inundaciones fluviales. *(xiii)* Programa de reasentamientos y adaptación de viviendas vulnerables frente a inundaciones y cambio climático.

11.2.2Eje movilidad: movilidad incluyente y eficiente

Este eje intenta incorporar en la nueva visión del distrito las tendencias internacionales en cuanto a la priorización del peatón sobre el vehículo particular, sin dejar de lado la realidad que se basa en la falta de conectividad transversal y entre corredores de la mala vial existente, a través de la cual no solo circularán los vehículos de transporte público, sino también los particulares, además de toda la conectividad logística del distrito y externo a él. Con este objetivo de desarrollan tres líneas estratégicas que soportan este eje, los cuales son: *(i)* Sistema Integrado de Transporte Público. *(ii)* Movilidad No Motorizada. *(iii)* Movilidad Motorizada (vehículo particular).

Estas líneas estratégicas contienen programas que engloban los distintos proyectos propuestos para alcanzar el objetivo de la movilidad incluyente y eficiente, los cuales se indican a continuación. *(i)* Programa de tecnologías para el Sistema Integrado de Transporte. *(ii)* Actualización del Plan de Movilidad Integrada MIBUS – METRO. *(iii)* Programa de Calles Completas en el Distrito. *(iv)* Programa Integral de Ciclismo Urbano. *(v)* Programa Integral de Movilidad Peatonal. *(vi)* Programa de Conectividad de las Vialidades Principales del Distrito. *(vii)* Programa de Gestión del Tránsito Vehicular. *(viii)* Programa de Gestión de la Seguridad Vial.

11.2.3Eje urbano: desarrollo urbano sostenible e inclusivo

A través de este eje se busca consolidar una estrategia urbana e integral que considere por una parte, las ventajas económicas y territoriales de Panamá, como una ciudad de costa y de tráfico comercial portuario-aeroportuario; por otra parte, una ciudad con una grandes cualidades históricas, barrios identitarios de la riqueza panameña, potencial de generar grandes corredores comerciales y de usos mixtos basados en Desarrollos Orientados al Transporte (DOT), nuevas zonas capaces de equilibrar y conectar el territorio con base en una oferta balanceada de equipamientos y transporte, oportunidad de un crecimiento planificado y sustentable, en armonía con la riqueza ambiental y valores paisajísticos.

Lo anterior, se soporta a través de las siguientes siete líneas estratégicas: *(i)* Regeneración urbana. *(ii)* Desarrollo Orientado al Transporte. *(iii)* Mejoramiento integral de barrios. *(iv)* Desarrollo de Smart Cities. *(v)* Desarrollo de centralidades y dotación de servicios equitativos e incluyentes. *(vi)* Impulso a la vivienda asequible, y *(vii)* expansión planificada.

Las líneas estratégicas presentadas se sustentarán a través de diez programas de carácter sectorial, cuya finalidad será la de planificar en el marco del eje de actuación un desarrollo urbano sostenible e inclusivo para todo el distrito: *(i)* Programa Integral de Regeneración de Áreas Industriales y Logísticas Intraurbanas en Declive: Orillac, Locería, y Los Ángeles. *(ii)* Programa de Regeneración y Redensificación urbana de barrios en la zona de amortiguamiento del Centro Histórico: Santa Ana, El Chorrillo y Curundú. *(iii)* Programa DOT en torno a los Centros Intermodales de Transporte y entradas a la ciudad. *(iv)* Programa DOT en torno a las estaciones de metro de la línea 2: Cincuentenario, Villa Lucre, El Crisol, Los Pueblos, Las Acacias, Altos de Tocumen y Felipillo. *(v)* Programa de mejoramiento integral de barrios: Curundú, Kuna-Nega, Altos de San Francisco y Las Garzas. (*vi)* Programa Smart City Distrito de Panamá. *(vii)* Programa de desarrollo de centralidades: Metropolitanas, Distritales y Urbanas. *(viii)* Programa de fortalecimiento y creación de Centros de Barrio: Caimitillo, La Esperanza, Ciudad del Lago, Juan Díaz, Corredor Este, Metro Park, Las Américas, Pacora y Paso Blanco. *(ix)* Programa de vivienda asequible, y *(x)* Programa de Expansión Planificada.

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.

Los lineamientos generales para Programa de Vivienda Asequible son: i) La articulación de la unidad de gestión de vivienda con la Dirección de Planificación Urbana desde la dirección, coordinación y nivel técnico. Estas dos unidades de gestión deberán garantizar que 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. ii) Garantizar a partir del programa el derecho a la vida y a la vivienda digna. iii) Garantizar que el apoyo del gobierno sea encaminado a la población más necesitada (niveles socioeconómicos bajos y muy bajos). iv) Generar parámetros que garanticen que la vivienda, desde cualquier actuación o nivel socioeconómico, respete y vele por la protección de los suelos de protección y de producción agrícola. v) A su vez, estos desarrollos deberán de definir estándares mínimos de calidad como: la proximidad con espacio público cualificados, equipamientos y sistemas de transporte público. vi) Los desarrollos de vivienda asequible deben de buscar la construcción de una ciudad más compacta y sostenible, como una estrategia para garantizar vii) Definir y Coordinar las áreas de actuación. viii) Definir y coordinar los ámbitos de actuación ix) Formular herramientas necesarias para la gestión del programa de vivienda x) Coordinar con entidades de servicios públicos, transporte público, educación, entre otras. xi) Las actuaciones deberán encargarse de la venta, administración y reventa de los inmuebles que surjan del programa de vivienda nueva y asequible con el ánimo de controlar su valor en el mercado y velar por su integridad.

11.2.4Eje equipamiento. Calidad de vida: sistema de espacios abiertos y equipamientos

El área urbana del distrito de Panamá cuenta con cinco cuencas hidrográficas, Curundú, Matasnillo, Río Abajo, Matías Hernández y Juan Díaz. La ausencia de planificación urbana de la ciudad ha derivado en una desarticulación entre la estructura urbana y la hidrografía existente. La puesta en valor de los ríos intraurbanos podría revertir esta situación con la creación de una red de espacios verdes en torno a las corrientes fluviales. A partir de ello, se propone una línea estratégica de diseño e implementación de la red de áreas verdes y espacios públicos y, dentro de ella, se propone un programa de parques fluviales y corredores verdes intraurbanos donde, por un lado, se cree una red verde que estructure el espacio público de la ciudad y, por otro lado, se lleva a cabo la recuperación ambiental de las corrientes de agua fluviales que pudiera aportar un valor ecológico al área urbana del distrito.

11.2.5Eje infraestructuras: infraestructuras sostenibles y resilientes

El tema de infraestructuras resulta ser transversal en el distrito, y aunque unas zonas homogéneas tienen mayores incidencias que otras, se identifican ciertas oportunidades de mejora que se traducen en tres líneas estratégicas, como se indican a continuación: *(i)* Cobertura Universal de Acceso al Agua Potable. *(ii)* Rehabilitación y Manejo de los Sistemas de Alcantarillado y Drenaje. *(iii)* Reducción y Manejo Eficiente de Residuos Sólidos.

Para cumplir con la consecución de estas líneas estratégicas, se proponen los siguientes programas: *(i)* Programa de Mejoras para el Manejo del Agua. *(ii)* Programa de Rehabilitación del Sistema de Drenaje del Distrito. *(iii)* Programa de Mejoras al Sistema de Alcantarillado Sanitario. *(iv)* Programa de Manejo de Residuos Sólidos.

11.3Antecedentes jurídicos

De la mano con el interés mostrado por la tecnificación de la planificación del ordenamiento territorial, Panamá cuenta con una vasta trayectoria en cuanto a la creación de jurisdicción orientada hacia el ordenamiento territorial y el fortalecimiento de los municipios. A continuación, se enlistan los principales instrumentos normativos que dan pie a la creación del ente gestor:

- El artículo 17 de la Ley 106 de 1973 señala las atribuciones del Concejo Municipal, entre las cuales se encuentra el de elaborar los planes de ordenamiento territorial y de desarrollo urbano a nivel local, por lo que **dentro del mismo plan se deben aprobar los modelos de gestión antes señalados** para que luego puedan ser ejecutados por el alcalde (numeral 9, Artículo 45 de la Ley 106 de 1973).

- La Ley No. 6 del 01 de febrero de 2006, que reglamenta el Ordenamiento Territorial para el Desarrollo Urbano, se refiere a la Ejecución de los Planes dentro del capítulo VIII y, en su Artículo 22, establece que "La ejecución de los planes nacionales y regionales será responsabilidad de las autoridades competentes, bajo la coordinación y orientación del Ministerio de Vivienda, y la **ejecución de los planes locales les corresponderá a los municipios, con la supervisión de la Junta de Planificación Municipal**".
- A su vez, en su Artículo 23, indica que "Los planes nacionales, regionales, locales y parciales serán ejecutados de acuerdo con las normas y reglamentos que regulen el uso, la clasificación, la ocupación y el aprovechamiento del suelo. Estas normas y reglamentos deberán responder a las características de cada zona o comunidad. Para los planes locales, el Ministerio de Vivienda proveerá a los municipios las guías para la elaboración de estas normas y reglamentos". Finalmente, en su Artículo 24, indica que "El Estado y los municipios incluirán anualmente, en sus presupuestos, las **partidas necesarias para la ejecución de los proyectos de inversión estatal o municipal**, y de los proyectos de inversión en equipamiento urbano, que se requieran para el cumplimiento de esta Ley, siempre que se encuentren previamente contemplados en sus respectivos planes de ordenamiento territorial para el desarrollo urbano. **El Gobierno Central deberá aportar o gestionar fondos para los municipios**, con el propósito de desarrollar los programas y proyectos del ordenamiento territorial para el desarrollo urbano a nivel local".
- el Decreto Ejecutivo Nº 23 del 16 de mayo de 2007, que regula la Ley 6 de 2006, establece en su Artículo 1 que los municipios asuman gradualmente una participación creciente en todas las tareas relacionadas con el ordenamiento territorial para el desarrollo urbano, para lo cual **se requerirá de una unidad administrativa de planificación**.
- Dentro del Artículo 9, referente a la Ejecución de Planes Locales, menciona como lineamiento general la Guía elaborada por el Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial (MIVIOT) la cual, al establecer los lineamientos para la aplicación del Plan, señala que "A partir de su oficialización**, la aplicación queda bajo la responsabilidad directa, de la Autoridad Urbanística Municipal**".
- El Artículo 10 del mismo Decreto, indica que "Una vez elaborado el Plan Nacional, Regional, Local o Parcial, **la Autoridad Urbanística correspondiente lo remitirá al Ministerio de Economía y Finanzas** a la oficina del Fondo de Inversión **con la finalidad que sean incluidos en el presupuesto**".
- Finalmente, el Consejo Municipal es también quien autoriza la **creación de empresas municipales o mixtas para la explotación de bienes y servicios**, (numeral 3, artículo 17 Ley 106 de 1973) y autorizar y aprobar contratos relativos a la prestación de los servicios públicos municipales.

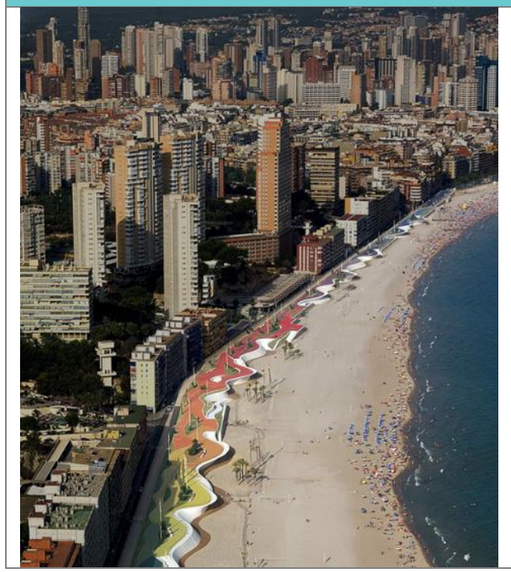
De este recorrido, se concluye que existen los instrumentos jurídicos suficientes para la creación de una entidad, de carácter municipal y bajo la figura de una empresa conformada, que funja como una entidad de gestión de los proyectos municipales, de coordinación con los proyectos estatales y de coordinación para la gestión de fondos públicos, junto con la atracción de capitales privados para la inversión en proyectos estratégicos.

11.4Naturaleza del ente gestor

Una vez aprobado el Plan Local de Ordenamiento Territorial para el Distrito de Panamá, la naturaleza de dicho documento pasa del ámbito de la planificación al de la implementación, lo cual requiere de herramientas sólidas y con capacidad de gestión y autonomía suficientes para lograr la ejecución de las propuestas dentro de la línea del tiempo planteada en el Programa de Inversiones, y con ello consolidar la propuesta territorial para el 2030. En este sentido, el Distrito de Panamá se encuentra en un punto en el que, al igual que la gran mayoría de las ciudades en Latinoamérica, "requiere pasar de un urbanismo hoy escasamente regulador a un urbanismo gestor de políticas activas a través de la puesta en marcha articulada de programas, proyectos, normas, modos de gestión y formas de participación" (Reese, 2003:4).

De cara a dicha necesidad, se presentan a continuación un extracto del análisis de casos planteados, a manera de *benchmark*, propuesto por Chang (2018), para la identificación de esquemas idóneos para el planteamiento del ente gestor.

11.4.1Referentes internacionales y lecciones aprendidas

ESPAÑA	Sociedad Mixta de Gestión y Promoción del Suelo, S.A (Sogepsa)
	**Esquema:** Empresa de capital mixto público privado, con participación del Gobierno del Principado de Asturias, ayuntamientos de la región y empresas privadas **Objetivo:** Gestionar y promocionar suelo para usos residencial e industrial y prestar servicios de asesoramiento en materia de urbanismo **Modelo Público-Privado:** 58% público, 42% se reparte entre accionistas del sector privado
	Puntos clave de éxito: • La empresa no distribuye beneficios, sino que los reinvierte en nuevas intervenciones urbanísticas. Se autofinancia y acude al endeudamiento bancario • Cuenta con un componente de creación de suelo industrial para la relocalización de industrias y la puesta en el mercado de suelo para empresas

SEVILLA, ESPAÑA	Empresa Municipal de Vivienda, Suelo y Equipamiento de Sevilla S.A. (EMVISESA)
	Esquema: Comenzó como fundación 100% pública y después se constituyó como empresa pública bajo el régimen de Sociedad Anónima **Objetivo:** la promoción y construcción de viviendas y otros inmuebles, con algún régimen de protección, de promoción pública, de titularidad municipal o de libre promoción, así como la gestión del aprovechamiento lucrativo de terrenos municipales, incluidos los suelos industriales, comerciales y los destinados a equipamientos **Modelo Público-Privado:** 100% público

Puntos clave de éxito:

- Se enfocan en lograr vivienda asequible, tanto para la compra como para el alquiler
- Mediante la figura de "encomiendas de gestión" del Ayuntamiento de Sevilla, ha construido diversos equipamientos públicos en la ciudad de Sevilla dada la capacidad de gestión de la entidad, de la agilización de la adjudicación y ejecución de los proyectos municipales

MEDELLÍN, COLOMBIA	Empresa de Desarrollo Urbano de Medellín (EDU)
	Esquema: Surgió como empresa industrial y comercial del estado del Orden Municipal Parque de San Antonio, con personería jurídica, autonomía administrativa y patrimonio independiente. Tres años después, la empresa se transformó en la Promotora Inmobiliaria de Medellín para desarrollar proyectos urbanísticos e inmobiliarios representativos. En febrero de 2002, con el objeto de ejecutar Proyectos Urbanos Integrales, fueron modificados los estatutos y empezó a llamarse Empresa de Desarrollo Urbano (EDU), como persona jurídica del orden municipal, con patrimonio propio y dotada de autonomía administrativa y financiera **Objetivo:** Transformación del hábitat, incluyente, eficiente y de calidad, logrando solidez y crecimiento económico con negocios nacionales e internacionales. **Modelo Público-Privado:** 100% público
	Puntos clave de éxito: ▪ Renovación urbana del centro de Medellín como un proyecto detonante en la transformación integral del parque de San Antonio ▪ Empresa de reconocimiento mundial, con una cartera actual de proyectos de impacto municipal y regional como Cinturón Verde Metropolitano, Parque del Río Medellín, plan parcial de Naranjal, Unidades de Vida Articulada UVA, entre otros

ONU Hábitat, a través de su Plan de Acción Mundial recomienda medidas a los países miembros en la idea de: "... asegurar la descentralización y el fortalecimiento de las autoridades locales y sus asociaciones y redes, los gobiernos a los niveles apropiados deben (...) reforzar la capacidad de las autoridades locales para recabar la participación de los sectores privado y comunitario en la fijación de objetivos y de prioridades locales y normas ecológicamente racionales para el desarrollo de infraestructura y el suministro de servicios y para el desarrollo económico local" (ONU-Habitat, 1996: Cap. IV, Letra D, párrafo 180).

En ese sentido, se identifica como necesaria y, más aún, deseable, el fortalecimiento de las capacidades locales a través de la asociación con los sectores privado y el comunitario, con lo cual se plantea que el ente gestor se cree a partir de una corporación o empresa de carácter público o mixto, que cuente con la capacidad y autonomía suficientes para contar con patrimonio y presupuesto propios, adjudicar contratos, enajenar bienes mediante concurso público y ser beneficiarias de expropiaciones en el polígono de intervención que se delimite como objeto de la ejecución del planeamiento y de gestión urbanística a desarrollar.

Como buenas prácticas, se identifican algunos de los aspectos con lo que debe contar:

- **Independencia Financiera:** habilidad para poder ejercer sus recursos sin necesidad de aprobaciones externas e incrementar sus ingresos, sujeto a la normatividad de transparencia.
- **Autonomía para gestión de personal:** contar con mecanismos que permitan reducir la rigidez para contratar, despedir y determinar medidas de compensación de manera flexible que permita maximizar el desempeño y atraer y retener el talento.
- **Flexibilidad de subcontratación de servicios:** contar con flexibilidad para poder transferir las funciones "no regulatorias" a empresas del sector privado. En los tres casos de referencia analizados se ha realizado este tipo de transferencia para funciones como: construcción, financiamiento, gestión de seguridad y medio ambiente, promoción, seguridad, servicios profesionales, culturales y sociales.

Dadas las demandas y requerimientos del proceso de implementación del Plan Local, se plantean las siguientes funciones para su operación, a nivel general:

- Participar en la coordinación y concertación del Plan Local
- Dar seguimiento a la ejecución del programa de inversiones, comprobar su cumplimiento y proponer medidas correctivas en caso de incumplimiento
- Promover y velar por la coordinación de las autoridades locales con las organizaciones y miembros de la comunidad
- Informar a la comunidad sobre el uso de los recursos asignados a la implementación del Plan
- Participar en consejos consultivos comunitarios municipales, rendición de cuentas y cualquier otro método de procesos de participación ciudadana que realice el Alcalde o la Alcaldesa, relacionados con el ordenamiento territorial y desarrollo urbano
- Contribuir con la fiscalización a la aplicación de esta nueva norma, a las violaciones urbanísticas que le corresponden y a otros aspectos relacionados
- Recaudación y control financiero de la implementación del POT

- Coordinación interinstitucional necesaria para la ejecución de los proyectos del POT, así como las demás que permita la ley y los reglamentos

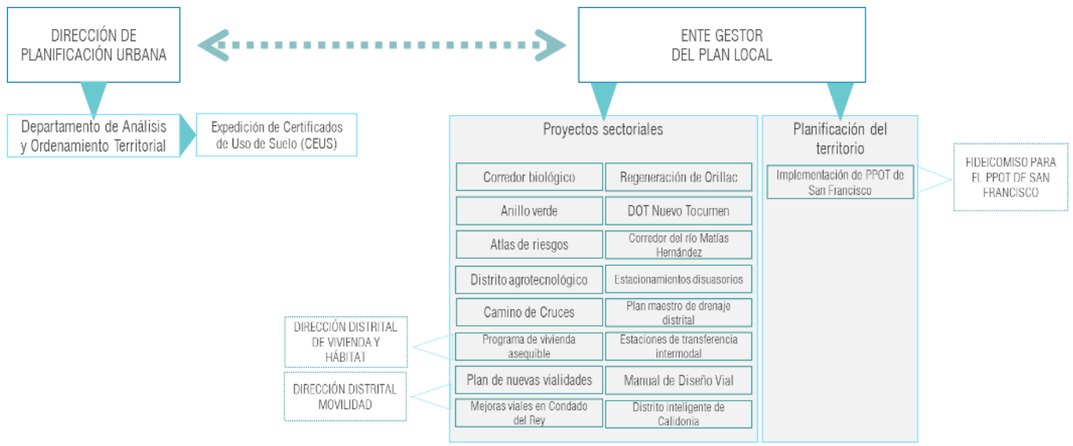
11.5Ámbitos de actuación del ente gestor

Uno de los principales retos para la consolidación del ente gestor es el de la coordinación y división de funciones entre dicha empresa y la estructura actual de la Dirección de Planificación Urbana la cual, a través del Departamento de Análisis y Ordenamiento Territorial, será la encargada de la expedición de Certificados de Uso de Suelo. En este sentido, se plantea que el ente gestor, independientemente de la estructura organizacional con la que cuente, tenga dentro de sus tareas, el ocuparse de dos ámbitos: por un lado, el de la ejecución y puesta en marcha de los proyectos sectoriales del programa de inversiones y, por el otro, de la planificación del territorio, la cual se verá materializada en la actualización de la zonificación y la implementación de los proyectos que conforman los planes parciales, tales como el Plan Parcial para el Corregimiento de San Francisco.

Además, a partir de la implementación de dichas tareas, se espera que sea el ente gestor el encargado de impulsar la creación de nuevos mecanismos de implementación para los proyectos y planes que así lo requieran. Tal es el caso del Programa de vivienda asequible, dentro del cual se plantea la creación de una figura de ejecución, de carácter público y adscrita a la DPU, que se conforme como una “Dirección distrital de Vivienda y Hábitat”, o bien la creación de una “Dirección distrital de movilidad” que se encargue de gestionar y mantener los planes y proyectos orientados hacia la movilidad, o bien, dentro de las funciones de planificación, la creación de un “Fideicomiso para el PPOT de San Francisco”, que permita congregara las fuentes de financiamiento necesarias para implementar los proyectos que de ahí emanan.

Si bien esas son las necesidades identificadas de cara al lanzamiento del proceso de implementación del Plan Local del Distrito, es necesario tomar en cuenta la posibilidad de agregar nuevos ítems a la cartera de proyectos, a los procesos de planificación locales y a la creación de las instancias que cada proyecto demande.

Figura 20. Ámbitos de actuación de la DPU y del ente gestor



Fuente: elaboración propia

11.6Coordinación con la Dirección de Planificación Urbana

Con la finalidad de identificar la división de competencias y atribuciones entre la existente DPU y la propuesta de ente gestor, es necesario identificar a continuación las competencias de la instancia municipal respecto a su complimiento con el Plan Local para, una vez agotadas dichas funciones, detallar las competencias de la empresa que fungirá como ente gestor del Plan.

11.6.1Funciones de la DPU

Entre las funciones asignadas a la DPU, además de las que le competen se destacan:

- Participar en la coordinación y concertación del Plan Local
- Dar seguimiento a la ejecución del plan, comprobar su cumplimiento y proponer medidas correctivas en caso de incumplimiento
- Actualizar el Documento Gráfico
- Coordinar junto con las instancias responsables la gestión de las ZOT de competencia nacional
- Crear, planificar y gestionar las nuevas ZOT que sean de competencia local
- Emitir los Certificados de Usos del Suelo (CEUS) y coordinar con otras áreas del MUPA e instituciones nacionales
- Otorgar certificaciones y emitir documentos compatibles y necesarios para el desarrollo de sus funciones
- Coordinar con la DOYC el control sobre las obras y construcciones en el distrito, y aplicar las sanciones que correspondan en caso de incumplimiento
- Coordinar con el Ente Gestor la ejecución del Programa de Inversiones
- Coordinar con otras instituciones para el cumplimiento de la presente norma, así como las demás que permita la ley, los reglamentos y normas vigentes

Para lo anterior, la DPU contará con un Departamento de Ordenamiento Territorial, que será el responsable técnico de las funciones anteriores.

11.6.2Detalle de las funciones específicas de la DPU

REVISIÓN, ACTUALIZACIÓN Y GESTIÓN DOCUMENTO GRÁFICO

EL DOCUMENTO GRÁFICO

El Documento Gráfico es la expresión espacial del POT, 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 apartados correspondientes, en una serie de mapas.

El Documento Gráfico es un documento que se presenta en Anexo 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 97 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 la 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.

REVISIÓN DEL DOCUMENTO GRÁFICO

Se entiende el Documento Gráfico como un instrumento de gestión, que plantea los códigos distritales en la situación actual para alcanzar la visión y MTC definidos en el POT, pero que podrá ser sujeto a modificaciones y revisiones, siempre que se mantengan los principios y objetivos previstos en el POT.

Se señala que no se podrá hacer una revisión de los códigos previstos para la zonificación primaria o clasificación del suelo, salvo circunstancias especiales que requerirán de un procedimiento especial, que deberá ser refrendado por un Acuerdo 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 su revisión y aprobación, en coherencia con el POT. Posteriormente, la actualización de los códigos en el Documento Gráfico le corresponde en exclusividad a la Dirección de Planeación Urbana.

PLANIFICACIÓN, GESTIÓN Y COORDINACIÓN DE LAS ZONAS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL (ZOT)

DEFINICIÓN

Se definen las ZOT como las áreas que requieren de tratamiento especial, tales como, áreas cuya gestión se corresponde con el gobierno nacional, áreas que necesitan una coordinación interinstitucional adecuada para su planificación y gestión, como el entorno de los grandes proyectos de infraestructura, o grandes áreas que se reservan para usos de interés público.

En la planificación y gestión de las ZOT, independientemente que se traten de áreas de competencia nacional o local, se requiere una participación del MUPA, y se solicitará la Certificación de Uso de Suelo (CEUS), que deberá ser regulada por el manual definido en el artículo correspondiente.

Las ZOT deben estar delimitadas en el Documento Gráfico del Plan Local, 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 POT.

CLASIFICACIÓN DE LAS ZONAS ESPECIALES DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Las ZOT se clasifican en función en las siguientes:

a) Las ZOT de competencia del gobierno nacional, donde se cuentan con algunos instrumentos de zonificación y regulación de usos del suelo, tales como la Ley 21, y los conjuntos monumentales históricos.

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.

c) Las Zonas decretadas por el MIVIOT a través de planes parciales o resoluciones como las zonificaciones de La Cresta, Costa del Este, Santa María y El Carmen.

d) Las ZOT de competencia local y que están aprobadas a través de un instrumento de planificación aprobado por el MUPA; en este caso el PPOT del Corregimiento de San Francisco.

LAS ZONAS ESPECIALES DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL 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, Zonas de la Ley 21 reguladas por la macrozonificación del plan regional;

(iv) ZOT-E4 Zona de la Ley 21 bajo el amparo del plan general y leyes específicas, Ciudad Jardín.

En las ZOT de competencia nacional, prevalecen los instrumentos existentes; en el caso de una actualización de los mismos se requerirá una coordinación entre las instituciones competentes, con la participación del MUPA; en especial, las Zonas de la Ley 21, donde la realidad supera a los instrumentos existentes, tal y como se establece en el POT; y por lo que se deberá incluir las recomendaciones y lineamientos considerados en la presente norma, tales como el Corredor Biológico y el Anillo Verde, por citar algunos ejemplos.

LAS ZONAS DE INFLUENCIA DE LA RED DE METRO

Se reconocen e integran las Zonas de Influencia aprobadas por Decreto Ejecutivo previa a la aprobación del presente Acuerdo Municipal; posterior al mismo, la definición de las Zonas de Influencia le competerán al MUPA en aplicación de la norma, y en todo caso, mediante coordinación con el MIVIOT y metro.

En cuanto a la zonificación secundaria o calificación del suelo, prevalecerá la presente norma frente a planes parciales o resoluciones aprobados por el MIVIOT.

En todo caso, se requerirá la elaboración de planes parciales, que serán aprobados por el MUPA, considerando los aportes de los anteriores, y con la participación del MIVIOT y metro.

LAS ZONAS DECRETADAS POR EL MIVIOT A TRAVÉS DE PLANES PARCIALES Y RESOLUCIONES

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; en cuanto a los códigos previstos en los instrumentos anteriores, al no existir en la presente norma, se consideraran bajo los parámetros existentes; en caso de modificación de los mismos, se deberán hacer mediante instrumentos de planificación local aprobados por el MUPA.

Para el resto, como el plan parcial de Las Mañanitas, 24 de Diciembre y Tocumen, entre otros, prevalecerá la presente norma y códigos, y en todo caso se deberá 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.

LAS ZOT APROBADAS A TRAVÉS DE UN INSTRUMENTO DE PLANIFICACIÓN APROBADO POR EL MUPA

Se refiere al Plan Parcial de Ordenamiento Territorial (PPOT) del Corregimiento de San Francisco; en este caso en la presente norma se ha incluido íntegramente la zonificación y códigos del plan parcial. No obstante, en el caso de discrepancia, prevalecerá el plan parcial, ya que se trata de un instrumento de mayor detalle.

En caso de alguna revisión o modificación, se deberán actualizar los dos instrumentos, tanto el plan local como el plan parcial

CREACIÓN DE ZONAS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL ESPECIALES

Adicionalmente, la DPU, será responsable de crear, planificar y modificar las Zonas de Ordenamiento Territorial Especiales, dentro de la vigencia del POT, siempre que esté acorde con los principios y objetivos del Modelo Territorial Consensuado y el plan.

Para ello, inicialmente y a titulo orientativo, en el POT se han identificado las siguientes, que requerirán Planes Parciales de tramitación por el MUPA, para poder llevar a cabo la transformación o consolidación,: (i) ZOT-P1, Zona Aeropuerto de Tocumen; (ii) ZOT-P2, Zona Centro tradicional (excluyendo el PPOT de San Francisco); (iii) ZOT-P3, Zona Villalobos-Mañanitas; (iv) ZOT-P4, Zona de regeneración urbana de Santa Ana y amortiguamiento del Centro Histórico; (v) ZOT-P5, Zona de regeneración urbana de El Chorrillo y amortiguamiento del Centro Histórico; (vi) ZOT-P6, Zona de regeneración urbana de Curundú; (vii) ZOT-P7, Zona de renovación urbana de Orillac, Locería, y Los Ángeles; (viii) ZOT-P8, Zona aeropuerto Albrook; (ix) ZOT-P9, Zona sector informal de Kuna Nega y; (x) ZOT-P10, Zona DOT Nuevo Tocumen.

Para las ZOT propuestas, en las cuales se realizará una operación urbanística especial, fundamentada en estudios más detallados que se llevarán a cabo bajo iniciativa de las autoridades locales. Se delimitan dos tipos de Área Especial: i) Aquella en la que se deberá elaborar un Programa de Actuación para el mejoramiento integral de la zona. Los estudios y gestiones correspondientes determinarán, en conjunto con la población, los usos de suelo y los códigos a ser asignados. ii) Aquella en la que se propone una actuación integral debido a que constituye una oportunidad de desarrollar una nueva zona, mediante el aprovechamiento de los vacíos urbanos, la sustitución de usos, como el caso de los industriales, o la renovación de los existentes con usos que aporten espacios y equipamiento público, así como vivienda asequible.

Más allá del instrumento de planificación, normalmente el plan parcial, se necesitarán mecanismos de financiación, así como instrumentos de gestión, considerando APPs para lograr sus objetivos; por lo que deberán realizarse una propuesta económica financiero, una vez que se ha consensuado con los distintos actores/propietarios/promotores la implementación de las ZOT.

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.

EMISION DE LOS CERTIFICACIÓN DE USOS DEL SUELO

Cualquier proyecto localizado dentro del ámbito de competencia del POT Distrital, presentado por una persona natural o jurídica, tiene que solicitar a la DPU a través de la unidad competente la Certificación de Uso de Suelo (CEUS). El CEUS también aplica para proyectos de interés nacional promovidos por las instituciones de gobierno.

La CEUS, certificará que el proyecto está conforme a lo establecido en el Plan de Ordenamiento Territorial Local, en especial el Código Distrital y la normativa asociada, y de cualquier otra normativa vinculante integrada en el POT.

La CEUS es la certificación inicial de todo el proceso de aprobación de proyectos públicos o privados que se implanten en el Distrito de Panamá. Las entidades públicas que tienen competencia y atribuciones en la expedición de licencias, permisos y aprobaciones de cualquier naturaleza, no pueden emitir su concepto frente a un proyecto sin que antes la Autoridad Urbanística Local se haya pronunciado formalmente a través del CEUS.

Con el propósito de coordinar el proceso de aprobación de un proyecto público o privado en el Distrito de Panamá, la Dirección de Planificación Urbana, elaborará un manual del proceso que recogerá en su contenido todas las etapas, entidades responsables y tiempos de aprobación/consultas.

Con el fin de hacer eficiente todo el proceso y asegurar la correspondencia con el POT Distrital. Este manual se aprobará a través de Decreto Alcaldicio a los 6 meses después de publicado el presente acuerdo en Gaceta Oficial.

11.6.3La emisión de los CEUS, aplicación de la normativa y el control urbano

La DPU atenderá, como mínimo, las siguientes:

- Control de Ordenamiento Territorial: se ocupará del seguimiento de los permisos de construcción, realización de obras públicas, inspecciones urbanísticas y demás cuestiones relacionadas con la disciplina urbanística derivadas del POT; esta área se deberá realizar en coordinación con la Dirección de Obras y Construcciones (DOYC), reguladas por el Acuerdo Municipal No. 281 (De martes 06 de diciembre de 2016), por el cual se dictan disposiciones sobre los procesos de revisión y registro de documentos para la construcción y obtención de los permisos para nuevas construcciones, mejoras, adiciones, demoliciones y movimientos de tierra dentro del distrito de Panamá, y se subroga el acuerdo No. 193 de 21 de diciembre de 2015, o de otras agencias gubernamentales;

  Se consideran las competencias existentes en la aplicación de la disciplina urbanística dentro del municipio, tales como: i) Licencias urbanísticas para la autorización de parcelación urbanística que es una competencia del MIVIOT y DOYC; ii) autorizaciones para la realización de obras, edificación del proyecto arquitectónico,

por parte del DOYC; iii) autorizaciones o certificaciones de usos del suelo (CEUS) por parte de la DPU, o el Ente Gestor.

- Las CEUS se definen en el artículo correspondiente, considerando que es una certificación inicial de todo el proceso de aprobación de proyectos públicos o privados que se implanten en el Distrito de Panamá, comprobando que el proyecto está conforme a lo establecido en el Plan de Ordenamiento Territorial Local y de cualquier otra normativa vinculante.

- Documento Gráfico/Información territorial: deberá disponer de un sistema de información geográfica que actualice toda la información relacionada con el POT, 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 POT, tanto sus documentos oficiales (documentación aprobada) como otra información que se pueda generar. (ii) Control georreferenciado del POT: incorporación de todas las actuaciones (construcciones, urbanización, etc.) que se lleven a cabo y su reflejo gráfico en la documentación del POT. (iii) Coordinación con otras áreas SIG de la municipalidad u otras administraciones (Ministerio de la Vivienda)

11.6.4Departamento de Ordenamiento Territorial

A la Dirección de Planificación Urbana, en su condición de instancia responsable del Ordenamiento Territorial y la Planificación Urbana, le corresponde: analizar el territorio, desarrollar el programa de investigaciones territoriales-urbanas, elaborar los instrumentos de Ordenamiento Territorial, evaluar y dar seguimiento a todo el proceso de planificación territorial, Gestionar el conocimiento, así como coordinar el proceso de participación y consulta ciudadana de los Planes.

El proceso integral del ordenamiento territorial se fundamenta en tres áreas: Planificación de proyectos de análisis territorial e investigación territorial, Ejecución participativa y gestión del conocimiento y el Seguimiento-Evaluación de Planes. Es responsable la actualización de las bases de datos del Sistema de Información Territorial (SIT) y del Sistema de gestión de gobierno (SIGOB).

FUNCIONES DEL DEPARTAMENTO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL:

El proceso integral del ordenamiento territorial se fundamenta en tres áreas: Planificación de proyectos de análisis territorial e investigación territorial, Ejecución participativa y gestión del plan y el Seguimiento-Evaluación. Es responsable la actualización de las bases de datos del Sistema de Información Territorial (SIT) y del Sistema de gestión de gobierno (SIGOB). Y además de las descritas en el artículo correspondiente, entre las funciones específicas se consideran:

- Realizar los análisis territoriales de las áreas del Distrito de Panamá de acuerdo al Programa de Investigaciones de la unidad.

- Revisión del Plan local de Ordenamiento Territorial, del Plan Parcial de San Francisco y elaboración de los Planes Parciales de los ZOT y otros.

- Evaluación y seguimiento de todos los planes de ordenamiento territorial aprobados, de acuerdo al programa de evaluación de la Unidad.

- Gestión y divulgación del conocimiento derivado de la puesta en práctica de las metodologías para el análisis e investigación del ordenamiento del territorio del distrito de Panamá.

- Realizar las funciones de Secretaría Técnica del Ente Gestor de los Planes de Ordenamiento Territorial

- Expedir las certificaciones de uso de suelo (CEUS) de todo el Distrito de Panamá y elaborar el manual del proceso de certificación de uso del suelo.

- Administrar el Sistema de Información Territorial.

ESTRUCTURA Y PERFILES DEL DEPARTAMENTO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

El Departamento de Análisis y Ordenamiento Territorial (DOT), consta de una Jefatura, dos (3) secciones, una Administración del Sistema de Información Territorial y un asistente técnico-administrativo.

Jefe de Departamento

- Programa y coordina todas las actividades del Departamento
- Asigna tareas específicas a los responsables de las unidades
- Revisa y aprueba los Términos de referencia para la formulación de planes y para los estudios territoriales temáticos
- Coordina las acciones con los Departamento de la Dirección y es responsable de las asignaciones que le sean dadas
- Realiza evaluaciones periódicas del Plan de acción anual del departamento y de la ejecución de los proyectos
- Controla los procesos a través del SIT. Organiza presentaciones de avances de los proyectos y de la divulgación del conocimiento generado
- Planifica y coordina actividades de capacitación de las competencias del DOT
- Coordina todo lo referente a las reuniones de la Junta Directiva del Ente Gestor Planes de ordenamiento territorial del Distrito de Panamá
- Responsable de la expedición de las certificaciones de usos de suelo y de servidumbres

Sección Planificación de Proyectos y Análisis Territorial

- Tiene como responsabilidades la de formular los términos de Referencia para la Planes de Ordenamiento Territorial y las investigaciones temáticas del territorio distrital
- Se encarga de realizar las programaciones presupuestarias para cada proyecto o estudio y llevar adelante todo el proceso licitatorio en coordinación con la unidad de contrataciones hasta la expedición de la orden de proceder
- Identificará y formulará proyectos para el análisis territorial que permitan generar datos, información y conocimiento del distrito de Panamá en sus componentes urbanos, rurales, costeros y áreas ambientalmente sensibles
- Responsable de la formulación y ejecución del Programa de Investigaciones Territorial del Departamento.
- Creación del observatorio de la ciudad-territorio y de análisis prospectivo

Sección de Seguimiento-Evaluación y Gestión del conocimiento

- La unidad se encarga de formular, ejecutar o contratar servicios de consultorías externas para las evaluaciones intermedias y finales de las estrategias y planes de ordenamiento territorial
- Es la responsable de la operación de los sistemas de seguimiento a proyectos en coordinación con el gobierno central y la rendición de cuentas

- Da seguimiento a los proyectos y actividades del Ente Gestor de Planes de Ordenamiento Territorial, a través de las matrices de resultados, metas e indicadores construidos en los planes
- Prepara la presentación de los proyectos derivados de los planes de ordenamiento territorial al Fondo de Preinversión del Ministerio de Economía y Finanzas en coordinación con el Ente Gestor
- Prepara los documentos para la gestión del conocimiento que se han generado a partir de la praxis.

Sección de participación ciudadana y resolución de conflictos

- La sección estará encargada de todo el proceso participación, resolución de conflictos y consulta ciudadana derivados de la formulación y gestión del ordenamiento territorial
- Responsable de la administración, seguimiento y evaluación del Pacto Local Territorial y de la Políticas Territoriales
- Diseño, aplicación y análisis de encuestas
- Manejo de información socioeconómica del Distrito
- Sistematización de las experiencias de participación ciudadana
- Organizar todos los eventos de participación, reuniones y talleres del Departamento
- Desarrollar un programa de cultura territorial y de participación

Administración del Sistema de Información Territorial

- Administra el Sistema de Información Territorial
- Realiza operaciones de levantamiento de información de campo y gestiona las bases de datos georreferenciadas
- Mantenimiento de las bases de datos del Sistema de Información Territorial (SIT)
- Acopia la información estadística para el seguimiento y evaluación de los planes e indicadores de las estrategias
- Verifica en campo el cumplimiento de lo establecido en los planes de ordenamiento territorial
- Responsable por el mantenimiento de la información del Departamento que se publique en la página WEB del Municipio
- Programación informática de procesos del Departamento

Asistente Técnico -Administrativo

- Responsable del manejo de la correspondencia impresa y digital. Asistencias técnica-administrativas a las tres unidades y a la jefatura del departamento. Programación de agenda de trabajo, atención a llamadas telefónicas, control de la documentación y archivos impresos y digitales. Realización de trabajos de campo que incluye: manejo de GPS y Dron.

11.7 Mecanismos internos de la empresa pública que fungirá como ente gestor

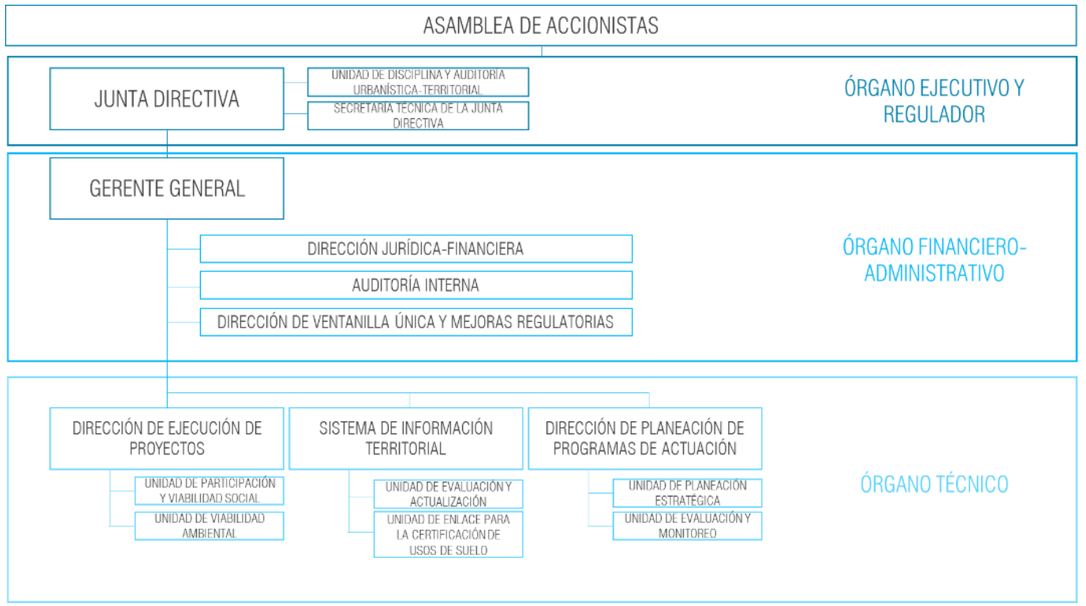
11.7.1 Estructura organizativa del ente gestor

De manera general, se plantea que la empresa que funja como ente gestor se asuma bajo el modelo de empresa pública, para lo cual se identifican tres órganos principales: **un órgano ejecutivo y regulador**, encargado de tomar las decisiones y lograr acuerdos intersectoriales; **un órgano financiero-administrativo**, quien lleve a cabo la gestión del Plan Local, y **un órgano técnico,** quien se encargue de la aplicación de las acciones necesarias para implementar las acciones del Plan Local. No obstante, se identifica también la posibilidad de contar con una asamblea de accionistas, mismos que se identificarán dependiendo de la naturaleza exclusivamente pública, o bien de la posibilidad de una empresa mixta de carácter público privada.

No obstante, sea cual fuere la distribución público-privada de la empresa, se identifica como un aspecto deseable el que dicha asociación sea propiedad del municipio de Panamá, y que se encuentre bajo la custodia de la DPU.

Finalmente, se plantea a continuación una propuesta de estructura organizacional para la puesta en marcha de las operaciones del ente gestor, la cual deberá ser tomada como una propuesta abierta y sujeta a las modificaciones que las propias demandas y necesidades de ejecución vayan demandando.

Figura 21. Esquema organizacional propuesto para la empresa pública que funja como ente gestor



Fuente: elaboración propia

Asamblea de Accionistas: responsable de las funciones de propiedad orientadas a proteger su patrimonio y optimizar su valor, que deberá estar informada, garantizando que el gobierno corporativo del ente gestor se realice de forma transparente y responsable, con el nivel necesario de profesionalismo y efectividad. Las acciones de la EPSP serán emitidas de forma nominativa. El cien por ciento 100 de las acciones será de propiedad del Estado y estarán bajo custodia del Ministerio de Economía y Finanzas.

ÓRGANO EJECUTIVO Y REGULADOR

Junta directiva: responsable de las funciones de propiedad orientadas a proteger su patrimonio y optimizar su valor, que deberá estar informada, garantizando que el gobierno corporativo del ente gestor se realice de forma transparente y responsable, con el nivel necesario de profesionalismo y efectividad. Se pretende que la Junta Directiva tenga en su cargo la planificación, verificación y control de la

administración de planificación, de verificación y control de la administración del ente gestor de modo de proteger y valorizar su patrimonio en el largo plazo, maximizando su valor, a través del uso eficiente de sus activos e inversiones y de una gestión de excelencia.

La Junta directiva estará conformada por un director presidente, un director Secretario, un director Tesorero y dos directores vocales, cada uno con su respectivo suplente en caso de ausencia. El director presidente será el Alcalde, quien por delegación de él será el Director de Planificación Urbana, el director secretario, será representante del Consejo que será electo por el término concurrente del período, un director tesorero que será el Tesorero Municipal o quien él delegue, un director vocal que será el Director de Obras e Ingeniería Municipal o quien él delegue y un director vocal que será un Representante del Órgano Ejecutivo que será designado por el término concurrente del respectivo período.

Otras instancias identificadas como potenciales para conformar dicha junta son:

1. Gerente general del ente gestor
2. Un miembro del Consejo Municipal
3. Director(a) de Planificación Urbana del Municipio de Panamá
4. Integrante de la Junta de Planificación Municipal
5. Cámara Panameña de la Construcción (CAPAC),
6. Sociedad Panameña de Ingenieros y Arquitectos (SPIA)
7. Ministro de Obras Públicas
8. Ministro de Vivienda y Ordenamiento Territorial
9. Ministro de Ambiente

Unidad de disciplina y auditoría urbanística-territorial: encargado de los procesos de certificación o acreditación de la calidad y sostenibilidad en el medio urbano, bajo la idea de un núcleo firme que siga las directrices de un nuevo urbanismo, el urbanismo ecológico, asentado en el modelo de ciudad compacta, compleja, eficiente, solidaria, con espacios públicos, competitiva y cohesionada socialmente.

Secretaría técnica de la Junta Directiva: tendrá la responsabilidad de ejecutar el programa de seguimiento y evaluación Plan Local, que incluye las evaluaciones periódicas del instrumento. Estará encargada del levantamiento de las actas de las reuniones de la Junta Directiva y asistirá a la misma en todo lo que le sea asignado para el desarrollo de las reuniones. Compilará todos los datos e información derivados de la gestión del Plan Local y estará autorizada para solicitar la información que requiera la Junta Directiva y la DPU.

ÓRGANO FINANCIERO-ADMINISTRATIVO

Gerente General: es el responsable de gestionar el desarrollo del Plan Local. Se coordinará con el Ministerio de Economía y Finanzas para la ejecución de los proyectos sectoriales que han sido identificados en el plan y propiciar la recuperación de plusvalías, a través de los instrumentos económicos previstos en las normativas vigentes. Formulará nuevos proyectos enmarcados en la estrategia y el plan. Propiciará la participación ciudadana y la divulgación de las actuaciones de la empresa. Presentará a la consideración de la Junta Directiva el Plan Operativo Anual con su presupuesto correspondiente. Coordinará la evaluación periódica del Plan Local y propondrá su modificación sobre la base de las evaluaciones y cumpliendo con la establecido en la normativa vigente.

Dirección jurídica-financiera: dentro de su ala jurídica, será la responsable de dar seguimiento a los procesos jurídicos que pudiera enfrentar el Plan Local, así como buscará dar solución a las querellas o desacuerdos entre distintas jurisdicciones. En su ala financiera, será la encargada de los procesos internos de control y planificación presupuestaria, así como de los mecanismos de autofinanciación por medio de vías recaudatorias y de la coordinación de convenios de financiamiento para la cartera de proyectos o la generación de fideicomisos y fondos parciales.

Auditoría interna: responsable por la realización y supervisión de auditorías e investigaciones internas, y de promover la economía, eficiencia y efectividad en la administración, prevenir y detectar el fraude y el abuso de autoridad, así como de recomendar las políticas destinadas a esos fines y una administración capaz de ejecutar implementar las políticas y estrategias dictadas por la Junta Directiva.

Dirección de ventanilla única y mejoras regulatorias: área encargada de la concentración de trámites, emisión de permisos, procesamiento de registros y certificados, tramitación de permisos, facilitación de la prestación de servicios públicos, coordinación de inspecciones y otras medidas de regulación, así como atención a solicitudes de transparencia. De igual manera, será el área encargada de dar asistencia a posibles inversionistas o socios de la empresa, elaboración de estudios de viabilidad y de mercado, asistencia en la contratación y capacitación del personal, así como recepción y canalización de los trámites solicitados por entidades gubernamentales a través de la Ventanilla Única.

ÓRGANO TÉCNICO

Dirección de ejecución de proyectos: que será la encargada de la elaboración de estudios, diseños y presupuestos, así como de la coordinación, seguimiento, monitoreo y verificación de los avances de las obras y proyectos que conforman la cartera del programa de inversiones. De igual manera, contará con una unidad encargada de la evaluación técnica y socioambiental de los proyectos, tanto aquéllos que cuenten con fondos públicos, como los que cuenten con financiamiento privado, sea éste interno o externo.

Sistema de Información Territorial: deberá disponer de un sistema de información geográfica que actualice toda la información relacionada con el Plan Local, además de informar al público y a otros estamentos públicos sobre la evolución del desarrollo urbano en las siguientes actividades: (i) Divulgación de un visor web geográfico o visor web map que permita consultar (a todos los interesados) el Plan Local, tanto sus documentos oficiales (documentación aprobada) como otra información que se pueda generar. (ii) Control georreferenciado del Plan Local: incorporación de todas las actuaciones (construcciones, urbanización, etc.) que se lleven a cabo y su reflejo gráfico en la documentación del Plan. (iii) Enlace con la DPU para la verificación del suelo, de cara a la emisión de CEUS.

Dirección de planeación de programas de actuación: responsable de la implementación y gestión de fondos de los instrumentos parciales de actuación, como planes parciales dentro del Distrito, así como encargada de la planeación, el diseño, la elaboración y contratación de estudios, elaboración de presupuestos, coordinación, seguimiento, monitoreo y verificación de los programas de actuación o instrumentos parciales e planificación futuros que se desprendan de la sinergia generada por el Plan Local y el Plan

Parcial de Ordenamiento Territorial de San Francisco. Finalmente, mediante una Unidad de Planeación Estratégica y una Unidad de Evaluación y Monitoreo, se revisará la planeación programada de los avances del Plan Local, de cara a la meta temporal de 2030, y será la encargada de plantear una planeación para la continuidad de los instrumentos de Ordenación Territorial para los siguientes años, de cara a la culminación de los objetivos planteados dentro del presente Plan Local.

11.7.2Fuentes de financiamiento

Respecto a los mecanismos de financiamiento con los que contará el ente gestor, se plantea que éste cuente con capacidad recaudatoria propia y que obtenga como parte de sus ingresos, la recaudación de tarifas por los servicios que preste, los cargos complementarios y la recaudación de tasas relativas a la provisión de bienes públicos y del desarrollo de actividades conexas, aprobadas por la junta directiva. No obstante, también se identifican las siguientes fuentes de financiamiento a través de contribuciones públicas y privadas:

Aportación municipal: los aportes del municipio al presupuesto del ente gestor serán, el subsidio a tarifas, gastos asociados a necesidades sociales, aportes de capital para inversiones en infraestructura y el déficit operativo (diferencia entre los ingresos operativos y los gastos operativos).

Aportación estatal / nacional: capital semilla para la atracción de inversiones, así como aportaciones compensatorias para la integración metropolitana.

Aportación privada: inversión marco o inversiones específicas para cualquiera de los proyectos que conforman el programa de inversiones, así como los fondos y fideicomisos que se generen para la implementación de planes parciales o mejoras urbanísticas concretas.

Además, podrá acceder a recursos de donantes nacionales o internacionales, de la banca bilateral y multilateral, recursos de cooperación reembolsable y no reembolsable y recibir transferencias del gobierno, herencias y legados.

LA FINANCIACIÓN DEL PLAN LOCAL

El Ente Gestor tendrá, como mínimo, las siguientes fuentes de financiamiento:

- Convenios con los promotores
- Impulso de la promoción inmobiliaria de vivienda asequible
- Creación de *joint ventures* 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
- Las demás permitidas por leyes y reglamentos

INGRESOS DE TASAS, SANCIONES Y MULTAS

El POT 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, bajo responsabilidad de la DPU en coordinación con el Ente Gestor.

A este fin, el Concejo Municipal elaborará un reglamento, en un término no mayor de noventa (90) días a partir de la vigencia del POT, 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.

11.7.3Plan de Operaciones

El Ente Gestor, deberá tener un Plan de Operaciones para las funciones y procesos más habituales. Como primera aproximación se indican los siguientes:

- **Licitaciones públicas:** en el caso de que el Ente Gestor licite obras o servicios relacionados con el POT o planes parciales, se deberá contar con un procedimiento que garantice los principios generales de la contratación pública: publicidad, concurrencia, transparencia, igualdad y no discriminación.
- **Solicitudes de información:** ante la solicitud de información, quejas o sugerencias, el Ente Gestor debe implementar un sistema de respuesta que garantice que todas las solicitudes sean tratadas de igual manera y en unos plazos máximos.
- **Procedimiento sancionador:** en caso de ser el Ente el responsable del control de la legalidad urbanística es necesario contar con un procedimiento sancionador que establezca los trámites y procesos desde la denuncia hasta el cierre del expediente.
- **Informes de resultados:** anualmente (o con la periodicidad que se estime adecuada) se deberá presentar un informe de resultado público para tener un seguimiento de la evolución del desarrollo del POT y de los planes parciales, este seguimiento será liderado por la DPOT de la DPU.
- **Coordinación con otros organismos:** el Ente Gestor trabajará en coordinación con la Juntas Comunales y con las Juntas de Desarrollo Local que, como mínimo, deberán ser incorporados como órganos consultivos (especialmente en las cuestiones que tengan relación con el espacio público). Además, se deberá coordinar con otros organismos sectoriales que se encargan de planificar y construir infraestructura.

ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1. Matriz de Centralidades por Jerarquía 8
Tabla 2. Matriz de regulación de usos en la clase 2 - suelo urbanizable 38
Tabla 3. Matriz de regulación de usos en la clase 3 - suelo de protección 42
Tabla 4. Matriz de regulación de usos en la clase 4 - suelo rural 43
Tabla 5. Niveles de Atención de los servicios de salud en Panamá 44
Tabla 6. Las categorías de ordenación y código del Suelo Urbanizable (2) 71
Tabla 7. Las categorías de ordenación y código del Suelo de Protección (3) 95
Tabla 8. Categorías de ordenación y código del Suelo Rural (4) 105
Tabla 9. Zonas con instrumentos de planeación vigentes 118
Tabla 10. Niveles Patrimoniales propuestos en el Plan Local 120
Tabla 11. Escala tarifaria para toda obra cuyo valor de construcción es superior a B/500 136
Tabla 12. Cuatro resumen de instrumentos económicos financieros para la gestión del suelo urbano 138

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1. Delimitación de áreas de actuación en Centralidades 7
Figura 2. URB D-01-01 Distrito inteligente de Calidonia 25
Figura 3. URB A-01-01 Plan Parcial de regeneración urbana y densificación del área industrial de Orillac 25
Figura 4. URB B-01-03 Plan Parcial de ordenación y redensificación en torno al Centro Intermodal de Transporte de la estación de Metro Nuevo Tocumen 26
Figura 5. EQP A-01-04 Proyecto de parque fluvial y corredor verde urbano del río intraurbano Río Matías Hernández 26
Figura 6. ECO B-01-01 Plan de desarrollo del Distrito Agrotecnológico 26
Figura 7. ECO C-01-01 Proyecto para la recuperación de la eco-ruta "Camino de Cruces" 26
Figura 8. MOV C-01-01 Plan para el diseño, construcción y mantenimiento de nuevas vialidades primarias y secundarias para la ampliación de la conectividad y el acceso de los corredores del distrito 27
Figura 9. URB E-01-01 Plan parcial de desarrollo urbano del centro metropolitano de Tocumen: futuro HUB de trasporte de pasajeros y carga aérea del AIT en Tocumen 27
Figura 10. URB B-01-02 Plan Parcial de ordenación y redensificación en torno al Centro Intermodal de Transporte Metro Albrook 27
Figura 11. URB E-01-06 Plan Parcial de ordenación y redensificación en torno al Centro Intermodal de Transporte Metro Albrook 28
Figura 12. Análisis de las alturas de las edificaciones alrededor del Casco Antiguo y el Cerro Ancón 48
Figura 13. Suelo Urbanizable Mixto Intraurbano con Predominancia Residencial (2IR) 71
Figura 14. Mapa de Suelo Urbanizable Mixto Intraurbano con Usos No Residenciales (2I-NR) 80
Figura 15. Mapa de Suelo Urbanizable Mixto de Expansión con Predominancia Residencial – Prioritario (2E-P) 81
Figura 16. Mapa de Suelo Urbanizable Mixto de Expansión con Predominancia Residencial – No Prioritario (2E-NP) 87
Figura 17. Mapa de Suelo Urbanizable de Expansión con Predominancia de Usos No Residenciales (2E-NR) 92
Figura 18. Procedimiento para la aprobación de proyectos 119
Figura 19. Funciones necesarias para la implementación del Plan Local 143
Figura 20. Ámbitos de actuación de la DPU y del ente gestor 147
Figura 21. Esquema organizacional propuesto para la empresa pública que funja como ente gestor 151

ÍNDICE DE IMÁGENES

Imagen 1. Análisis del periodo laboral y no laboral 4
Imagen 2. Modelo actual de centralidades del Distrito de Panamá 5
Imagen 3. Modelo futuro de centralidades por Jerarquía 6
Imagen 4. Proyectos prioritarios dentro del Sistema de centralidades 29
Imagen 5. Zonas homogéneas del Distrito de Panamá. 30
Imagen 6. Zonificación primaria de la ZH-01 San Felipe, El Chorrillo, Santa Ana, Calidonia, Curundú 31
Imagen 7. Zonificación primaria de la ZH-02 Betania, San Francisco y Bella Vista 31
Imagen 8. Zonificación primaria de la ZH-03 Parque Lefevre, Pueblo Nuevo y Río Abajo 32
Imagen 9. Zonificación primaria de la ZH-04 Juan Díaz 32
Imagen 10. Zonificación primaria de la ZH-05 Pedregal, Las Cumbres y Ernesto Córdoba 33
Imagen 11. Zonificación primaria de la ZH-06 Ancón 33
Imagen 12. Zonificación primaria de la ZH-07 Tocumen y Las Mañanitas 34
Imagen 13. Zonificación primaria de la ZH-08 24 Diciembre 34
Imagen 14. Zonificación primaria de la ZH-09 Chilibre y Alcalde Díaz 35
Imagen 15. Zonificación primaria de la ZH-10 Pacora, San Martín y Las Garzas 35
Imagen 16. Zonificación primaria de la ZH-11 Caimitillo 36
Imagen 17. Zonificación primaria de la ZH-12 Don Bosco 36

ALCALDÍA
DE PANAMÁ

JOSÉ LUIS FÁBREGA

Alcalde del Distrito de Panamá

JUNTA DE PLANIFICACIÓN MUNICIPAL 2019-2024