LINEAMIENTOS ARQUITECTÓNICOS

A LO LARGO DE LA AVENIDA CENTRAL, ENTRE LA PLAZA 5 DE MAYO Y LA PLAZA DE SANTA ANA

Edificio KODAK calle 17, Ave. Central 2025

ALCALDÍA DE PANAMÁ

DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN URBANA

ÍNDICE

INTRODUCCIÓN
VISIÓN
OBJETIVO GENERAL
OBJETIVOS ESPECÍFICOS
UBICACIÓN GENERAL
EDIFICIOS A LO LARGO AVE. CENTRAL
REGULACIONES
- REGULACIONES EDIFICATORIAS
- CATEGORÍA DE INTERVENCIÓN

ESPACIOS
- ESPACIO PÚBLICO
- PUBLICIDAD EXTERIOR

ELEMENTOS ARQUITECTÓNICOS
- CUBIERTAS Y TECHOS
- PUERTAS Y VENTANAS
- MATERIALES
- LETREROS URBANOS COMERCIALES

GESTIÓN URBANA
CONCLUSIÓN

FOTO DE CARLOS ENDARA, Ave. Central 1915

FOTO ISAAC RAÍ CASTILLO, Ave. Central 2021

INTRODUCCIÓN

En el año 2014 fue promulgado el Acuerdo Municipal No. 144, con fecha del 30 de septiembre, por medio del cual se dictan medidas orientadas a la adecuación de las fachadas en las edificaciones comerciales y a la puesta en valor del sector de la peatonal de la Avenida Central. Dicha normativa establece que todos los locales comerciales que operen en el tramo comprendido entre la Plaza 5 de Mayo y la Plaza de Santa Ana, deberán adecuar las fachadas y los colores exteriores de las edificaciones en las que están instalados.

Esta adecuación debe realizarse en conformidad con los parámetros que establezca la Alcaldía de Panamá, a través de la Dirección de Planificación Urbana. En función de lo anterior, el presente documento tiene como propósito mostrar en detalle los lineamientos y especificaciones para intervenir las fachadas, colores y estructuras que se encuentran en la zona antes mencionada.

VISIÓN

Preservar y proteger el patrimonio arquitectónico de la Avenida Central armonizando su desarrollo urbano con la conservación del valor patrimonial de sus edificaciones.

OBJETIVO GENERAL

Recuperar la arquitectura de las edificaciones identificadas a lo largo de la Avenida Central para proteger su valor arquitectónico y restaurarlo a su forma original de acuerdo con los parámetros de la primera mitad del siglo XX.

OBJETIVOS ESPECÍFICOS

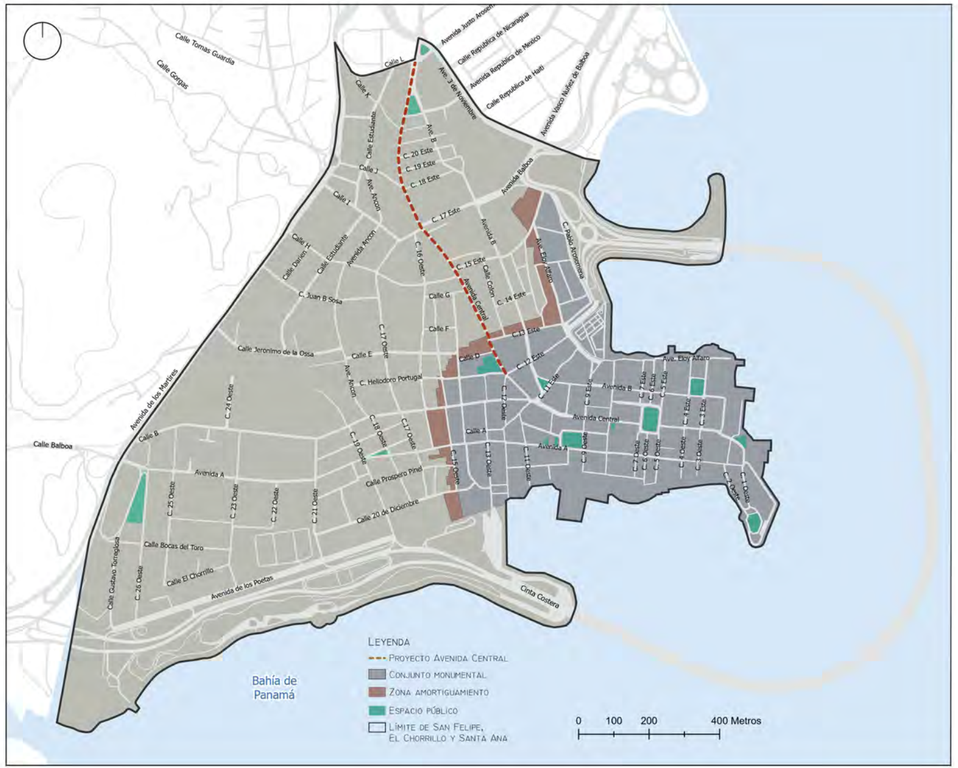
Implementar un programa de restauración que respete los materiales originales y los estilos arquitectónicos como detalles en piedra, molduras y puertas antiguas.

Limitar nuevas construcciones o remodelaciones que rompan con la estética histórica del área, fomentando un diseño contemporáneo que complemente, sin competir con el pasado.

Recuperar el paisaje urbano del sector.

FOTO AUTORÍA DPU, Ave. Central 2025

UBICACIÓN GENERAL AVENIDA CENTRAL



EDIFICIOS SOBRE LA AVENIDA CENTRAL

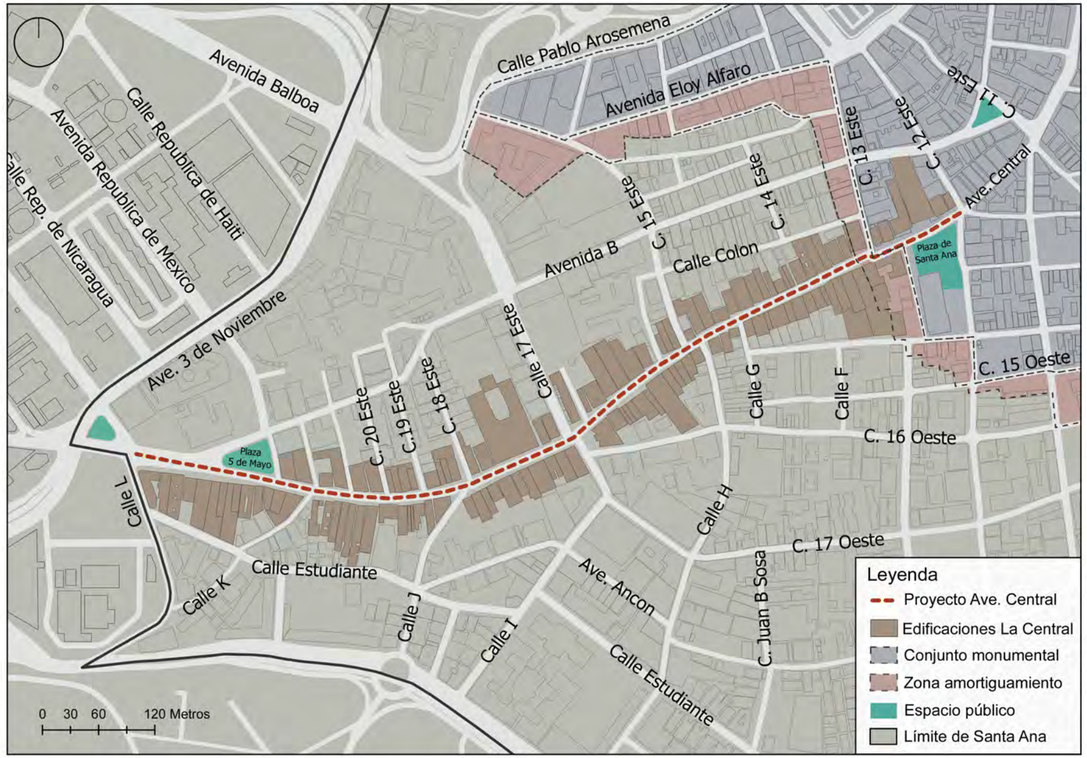


FOTO AUTORÍA DPU, Ave. Central 2025

REGULACIONES EDIFICATORIAS

Las regulaciones edificatorias para las estructuras existentes a ser intervenidas o estructuras nuevas que sean construidas en lotes baldíos (área de ocupación, área libre, área de construcción, altura máxima, línea de construcción, retiros) serán aplicadas. Se deberán respetar los criterios de intervención, protección y conservación de las edificaciones y de los elementos arquitectónicos que las conforman, y que han sido identificados por la Dirección de Planificación Urbana del Municipio de Panamá, como se desarrollan en la Sección 8.7 Normativa específica para suelo patrimonial y conservación arqueológica (H) del Tomo 2, Anexo 3 del Acuerdo Municipal No. 61 de 2021 (PLOT).

Las fachadas de los locales comerciales, una vez aplicada la adecuación de que trata el Acuerdo Municipal No. 144, y reguladas en los presentes lineamientos, no podrán ser remodeladas o modificadas, así como tampoco se podrán añadir elementos discordantes que alteren dicha adecuación.

Cualquier alteración o modificación a la fachada requerirá la autorización previa de la Dirección de Planificación Urbana de la Alcaldía de Panamá.

Se deberá respetar la escala, masa, ritmo, y la armonía de la arquitectura original de acuerdo con los parámetros de la primera mitad del siglo XX en todas las construcciones tanto existentes como nuevas.

Toda edificación nueva debe armonizar con las edificaciones existentes, no aplica el muro cortina.

CATEGORÍAS DE INTERVENCIÓN

OBRAS DE MANTENIMIENTO

Son aquellas derivadas del deber de conservación de los inmuebles por parte de los propietarios y de los inquilinos. Su finalidad es la de mantener el edificio con las debidas condiciones de higiene y ornato sin afectar su estructura portante, distribución interior, ni alterar el resto de sus características formales y funcionales tales como composición de vanos, materiales, colores, texturas y usos existentes.

Se agrupan bajo esta denominación, entre otras análogas, las intervenciones necesarias para la limpieza de las cubiertas e impermeabilización de azoteas y reparaciones menores que no comprometan la estructura, la reparación de pisos interiores y la reparación de instalaciones de agua potable, alcantarillado, gas, electricidad y teléfono.

OBRAS DE CONSOLIDACIÓN

Tienen por objeto mantener las condiciones de seguridad, actuando sobre la estructura portante, pero sin alterar sus características formales ni funcionales. En la ejecución de estas obras deberán emplearse técnicas tradicionales de la época y materiales análogos a los originales. Solo en el caso en que se demuestre la ineficiencia de estas técnicas y materiales, se permitirá el uso de la tecnología moderna.

Se agrupan bajo esta denominación, entre otras análogas, las actuaciones que incluyan afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos estructurales dañados tales como vigas de entrepisos, columnas, soportes, muros portantes, estructura de cubierta, recalce de cimientos, balcones y elementos de fachadas tales como cornisas, áticos, etc.

FOTO AUTORÍA DPU, Ave. Central 2025

FOTO AUTORÍA DPU, Ave. Central 2025

OBRAS DE LIBERACIÓN

Dirigidas a remover adiciones y elementos discordantes que degradan la edificación y constituyen un obstáculo para su comprensión histórica y estética.

OBRAS DE RECUPERACIÓN

Son las encaminadas a restituir las condiciones originales del edificio. Dentro de esta denominación se comprende la recuperación de patios y traspatios de todas las edificaciones con tipología histórica, la integración de elementos o partes cuya existencia anterior está demostrada por la investigación histórica, documentos o testigos del inmueble, tales como altillos, miradores, entresuelos, etc.; otras actuaciones encaminadas a recuperar las condiciones originales como por ejemplo niveles de pisos y ventanas.

OBRAS DE ACONDICIONAMIENTO

Son las necesarias para la adecuación del edificio o una parte de este, o los usos a que se destine, mejorando sus condiciones de habitabilidad.

Dentro de esta denominación se incluyen actuaciones tales como cambios de la distribución espacial al interior de las crujías que componen el inmueble por medio de la limitación y construcción de tabiques divisorios, refuerzos o sustituciones de estructuras para soportar mayores cargas, conservando el ritmo y proporciones y la incorporación de nuevas instalaciones.

OBRAS DE ACONDICIONAMIENTO

Son las realizadas para aumentar el volumen construido, ya sea mediante el aumento de ocupación en primer piso o el incremento del número de plantas. Las posibilidades de ampliación de un inmueble están directamente relacionadas con la tipología arquitectónica y las proporciones de la finca.

OBRAS DE REMODELACIÓN

Adelantadas con el fin de albergar nuevos usos. Estas obras afectan los elementos estructurales, alterando su morfología, pero manteniendo las características originales de su envolvente exterior visible desde los espacios públicos, próximos o lejanos. Se agrupan en este concepto, entre otras actividades, las de cambio de distribución interior, cambios de localización de los elementos de comunicación general, horizontal y vertical, modificación de la cota de los distintos entre pisos y construcción de entrepisos.

FOTO AUTORÍA DPU, Ave. Central 2025

FOTO AUTORÍA DPU, Ave. Central 2025

USO COMPATIBLE

Es aquel que no perturba el uso principal y que no ocasiona peligro a la salud, a la seguridad o a la tranquilidad pública.

USOS INCOMPATIBLES

Aquellos que se consideran problemáticos en sí mismos, ya sea porque provocan vibraciones en la edificación, ruidos de gran intensidad, olores penetrantes, emanaciones tóxicas por humo, gases, vapores o altas temperaturas, acumulación de materiales inflamables y/o explosivos, infiltración de desechos contaminantes en el manto freático y/o redes hidrosanitarias, concentración de transporte pesado, y actividades de carga y descarga con afectaciones al tráfico vehicular y peatonal. Se incluyen en este grupo las gasolineras y depósitos de combustible, estaciones de gas o eléctricas, rastro, frigoríficos, talleres automotores, terminales de carga, manufactura no artesanal e industrial de alta tecnología, estación de tratamiento de desechos y otros de igual categoría.

Usos no problemáticos en sí mismos, pero que entren en contradicción o incompatibilidad con la tipología y grado de protección del inmueble que ocupan.

ESPACIO PÚBLICO

Las plazas y plazoletas son espacios públicos con vocación urbana destinados a usos ocasionales que benefician a toda la comunidad. Deben conservar su función como lugares de encuentro e intercambio cultural, manteniendo su acceso libre y diseño abierto, sin elementos que limiten su carácter público. La colocación de sillas y mesas en áreas públicas contiguas a comercios solo será permitida si existe un establecimiento con acceso directo desde dicho espacio, y siempre que el propietario solicite formalmente permiso de uso de las aceras al Municipio de Panamá (Dirección de Legal y Justicia).

Las mesas, sillas y elementos auxiliares deberán colocarse de manera que cada mesa cuente únicamente con un máximo de cuatro sillas y una sombrilla. El tamaño de la mesa no deberá exceder los ochenta centímetros (0.80cm) de diámetro en el caso de ser redonda, o por lado si es cuadrada. Todos estos elementos podrán ser de cualquier material y color, siempre que sean resistentes a las condiciones climáticas y no se deterioren ni decoloren con la exposición al aire libre.

Las instalaciones y elementos deberán ubicarse de manera que no obstruyan ni dificulten el libre tránsito de peatones y usuarios.

Las aceras deberán mantenerse completamente despejadas de cualquier obstáculo. Las instalaciones en espacios públicos contiguos a establecimientos comerciales deben funcionar como una extensión de la actividad principal del local y no podrán exceder el límite de su fachada. Solo se permitirá superar dicho límite si no genera afectaciones, contribuye a mejorar la distribución del público, y cuente con aprobación escrita del propietario de la fachada colindante afectada por la extensión, considerando las condiciones específicas de tiempo y lugar. Esta evaluación será realizada por la Dirección de Planificación Urbana del Municipio de Panamá al hacer la revisión del Permiso de Uso de las Aceras.

FOTO AUTORÍA DPU, Ave. Central 2025

FOTO AUTORÍA DPU, Ave. Central 2025

PUBLICIDAD EXTERIOR

Queda prohibido el uso e instalación de vallas, anuncios comerciales, rótulos, avisos publicitarios y cualquier tipo de propaganda en las fachadas de las edificaciones ubicadas en la Avenida Central.

Se entenderá por anuncio publicitario o de propaganda todo anuncio permanente que contenga textos o símbolos utilizados como medio de difusión con fines comerciales, cuya presencia no está permitida dentro del ámbito de la Avenida Central.

Se prohíbe escribir, pintar o colocar aviso, propagandas de carácter publicitario, comercial, político o de cualquier otro tipo sobre muros y paredes que colinden con la vía pública, así como en árboles, luminarias, postes, culatas, muros medianeros, semáforos, y en cualquier componente de la fachada, incluyendo puertas de vidrio de locales comerciales, rejas, jambas, balcones, dinteles u otros elementos decorativos relevantes del inmueble.

ELEMENTOS ARQUITECTÓNICOS

Los componentes de la envolvente exterior de los inmuebles que inciden en el paisaje urbano ***—como techos, fachadas, texturas, revestimientos, culatas, así como sus formas, frisos, molduras, cornisas y demás elementos y acabados decorativos—*** deberán conservarse rigurosamente, conforme al nivel de valor patrimonial asignado a cada edificación.

La superficie maciza de cerramiento deberá dominar claramente sobre los vanos, los cuales se dispondrán en línea, en sentido vertical, a lo largo de la altura de la fachada, y a intervalos iguales en sentido horizontal a lo largo de todos los pisos y niveles. El material permisible para puertas y ventanas de dichos vanos será de madera, con entrepaños de vidrio o persianas de madera, si se aplica, siempre y cuando el bien inmueble tenga en su arquitectura original este tipo de cerramiento.

En ningún caso se permitirá el uso de ventanas o puertas de aluminio o paletas de vidrio, a menos que siempre hayan formado parte del edificio original a conservar.

Sin embargo, el proyectista podrá presentar materiales sustitutos similares a consideración de la Dirección de Planificación Urbana a fin de obtener una excepción a lo anterior.

Toda conexión domiciliaria en los inmuebles ubicados en la Avenida Central deberá instalarse de forma que sus componentes no sean visibles desde las áreas públicas. En el caso de los medidores de agua y electricidad se deberá usar el dispositivo de menor tamaño posible, el cual deberá empotrarse en los muros sin sobresalir de ellos.

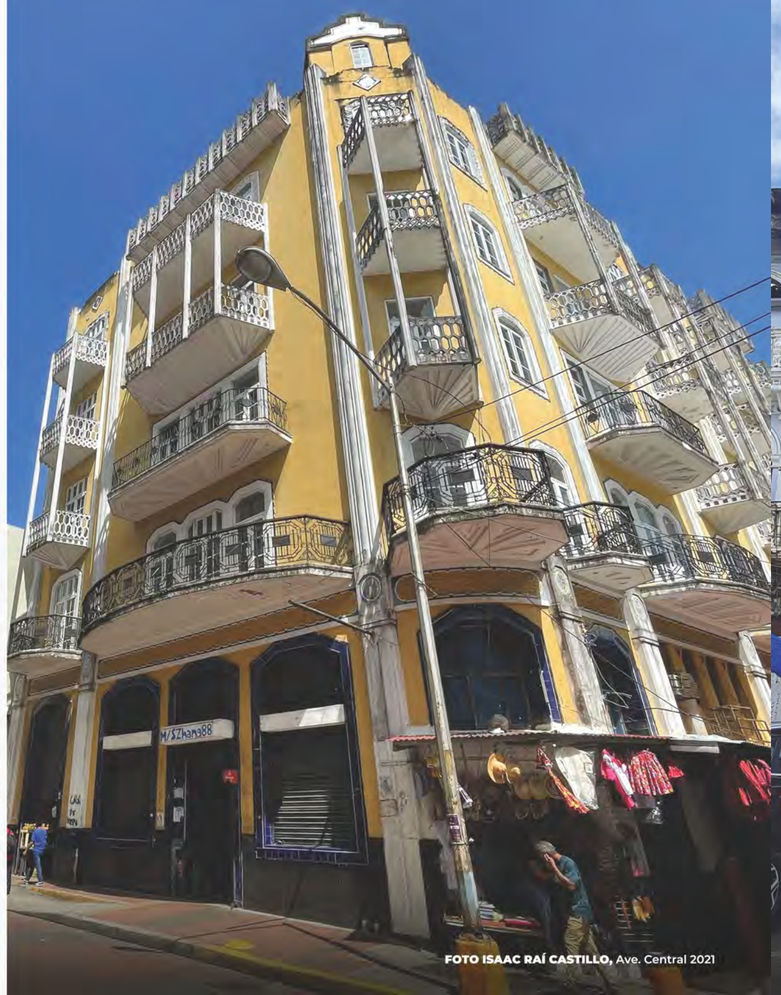


FOTO ISAAC RAÍ CASTILLO, Ave. Central 2021

FOTO AUTORÍA DPU, Ave. Central 2025

Si esta condición no puede cumplirse debido al reducido grosor de las paredes, se deberá implemetar una solución técnica adecuada, la cual deberá contar con la aprobación de la Dirección de Planificación Urbana.

En ninguna edificación existente o nueva en la Avenida Central podrá colocarse equipamientos eléctricos, de comunicaciones, mecánicos y depósitos de basura visibles en la fachada principal.

Se prohíbe la instalación de antenas de comunicación de uso particular y comercial en las fachadas de los inmuebles o en cualquier lugar visibles desde el exterior. Igualmente se prohíbe la instalación de torres de telecomunicaciones, radiocomunicación o radiodifusión.

Solo se permitirán las puertas o persianas metálicas enrollables especiales (también llamadas "mallorquinas") en el interior del paramento de la fachada en todos los establecimientos de comercios por tratarse de un elemento de seguridad en la Avenida Central.

CUBIERTAS O TECHOS

En las edificaciones ubicadas en la Avenida Central, la altura máxima de la cubierta deberá respetar el nivel original.

El material de cobertura que se utilice en los inmuebles de valor patrimonial deberá ser el mismo que el original del edificio, incluso si este se ha perdido con el tiempo (como losas de concreto, tejas coloniales o españolas, tejas planas o francesas, teja imperial o techos metálicos de lámina ondulada). En los casos en que las edificaciones patrimoniales posean actualmente cubiertas de lámina metálica ondulada que no correspondan al material original, dichas cubiertas deberán ser sustituidas durante el proceso de restauración.

No se permitirá la instalación de equipamientos como tanques de agua, cajas de ascensores, conductos de ventilación, antenas o unidades de climatización por encima del nivel de la cubierta existente, ni sobrepasando el techo de un edificio nuevo, ni siendo visibles desde el espacio público.

En todos los casos, estos elementos deberán quedar ocultos dentro del volumen general de la edificación, sin sobresalir ni alterar la silueta urbana. Preferentemente, deberán ubicarse en la parte posterior del edificio.

En ninguna edificación existente en la Avenida Central se permitirá la apertura de nuevas ventanas visibles en las fachadas o buhardillas a nivel de la cubierta, salvo que estas formaran parte del diseño original de la construcción. En caso de que hayan existido originalmente, deberán reproducirse conforme a la documentación disponible. Las ventanas, buhardillas o mansardas preexistentes deberán ser restauradas en su totalidad.

FOTO AUTORÍA DPU, Ave. Central 2025

FOTO AUTORÍA DPU, Ave. Central 2025

PUERTAS Y VENTANAS

De acuerdo con las normas internacionales, se podrán utilizar diferentes materiales de construcción modernos, siempre y cuando estén en armonía con la arquitectura y elementos arquitectónicos del lugar y el entorno.

El diseño de los marcos, puertas y ventanas se deberá trabajar siguiendo las carpinterías existentes, que será determinado por la Dirección de Planificación Urbana, o en el caso de que existan suficientes evidencias, se puede reproducir los diferentes estilos y tipos de elementos de carpintería existentes, según la tipología del edificio.

En obras de recuperación se deben recuperar las ventanas o puertas (vanos) de las fachadas existentes.

Las edificaciones cuyos vanos (puertas o ventanas) no sean objeto de restauración serán cubiertos con paneles de madera pintada en tonos oscuros, con el fin de lograr una textura visual homogénea en el conjunto arquitectónico.

MATERIALES

Cuando se encuentren otros elementos de madera, como cornisas, parapetos, columnas, vigas, soportes, cielorasos, divisiones o detalles decorativos, estos deberán ser restaurados o en su defecto, reconstruidos y reinstalados en su ubicación original, tomando como referencia la investigación documental o los elementos originales.

El herraje que se utilice en los proyectos de intervención en la Avenida Central deberá elaborarse siguiendo el diseño original del edificio, o en su defecto, basándose en el entorno arquitectónico. No obstante, al proponer el diseño, se deberá considerar el estilo y la época de la edificación. La Dirección de Planificación Urbana no autorizará la instalación de verjas en ventanas, puertas o balcones en las fachadas exteriores con fines de cerramiento, a menos que se demuestre su existencia y uso previo.

SEÑALIZACIÓN ARQUITECTÓNICA

Cualquier placa conmemorativa que se desee colocar en un lugar visible de la fachada principal de un inmueble restaurado dentro de la Avenida Central serán de las siguientes dimensiones:

45cm X 25cm X 1cm
ó
40cm x 30cm x 1cm

PALETA DE COLORES

Se podrán utilizar diversos colores lisos sin texturas. La combinación de colores es permitida para dar realce a detalles arquitectónicos, decorativos o estructurales.

No se permite pintar letreros ni otro tipo de expresión gráfica (grafitis, arte, murales expresivos en temas culturales, entre otros) en los muros sin previa aprobación de la DPU (Dirección de Planificación Urbana).

Para la elección de colores de las fachadas de los inmuebles que se encuentran en la Avenida Central, a los interesados se les exhorta a realizar un estudio de colorimetría propio al inmueble (mediante calas) para definir la combinación de colores original. Con base a lo anterior, la DPU aprobará los colores a ser utilizados.

En caso tal no se realice dicho estudio, la DPU propone una paleta de colores permitida bajo la codificación HEXADECIMAL (HEX) resultado de un estudio amplio y generalizado de los colores más utilizados con base a la tipología y antigüedad de los edificios.

Estos no requieren de aprobación previa de la Dirección de Planificación Urbana del Municipio de Panamá. Se le agregará el color sustentado por colorimetría a la ficha respectiva de cada edificio.

En las fachadas a intervenir, no se permitirá el retiro completo de los estratos antiguos de pintura para que, con posterioridad, el estudio pueda ser realizado y así poder recuperar los colores originales.

FOTO ISAAC RAÍ CASTILLO, Ave. Central 2021

PALETA 1

#96988B	#C6BFB5	#676F6A	#EDECE7	#967066

PALETA 2

#DCCCBE	#676F6A	#D4CDC6	#545964	#96988B

PALETA 3

#EDECE7	#DFD7CA	#9D938A	#6A6055	#54524B

FOTO AUTORÍA DPU, Ave. Central 2025

Toda el área exterior de repello será un acabado de tipo liso y plano, evitando el repello rústico o poroso o repello expuesto, a menos que sea existente.

No se permitirá colocar en los exteriores cualquier material artificial sintético o de plástico (parapeto), que desmerite el ambiente o la arquitectura previa. Los que se encuentran colocados a la aprobación de estos lineamientos deberán ser removidos.

No se permitirá la adición o uso de otros elementos en fachadas tales como piedras tipo lajas, acabados en cerámica y otros acabados decorativos que puedan desmeritar el proyecto y el entorno urbano.

LETREROS URBANOS COMERCIALES

En base al Acuerdo Municipal No. 144 de 30 de septiembre de 2014, establece en su artículo 3 que los letreros o rótulos comerciales ubicados en el exterior de los locales comerciales y de cualquier establecimiento instalado en la peatonal del sector de la Avenida Central serán uniformes en cuanto a sus tamaños, dimensiones, ubicación, y se regirán por lo dispuesto en el Artículo 30 del Decreto Alcaldicio No. 766 de 15 de octubre de 2002.

Tendrán aplicación en la peatonal del sector de la Avenida Central las restricciones y prohibiciones sobre vallas y anuncios publicitarios establecidas en los Artículos 114, 115, y 116 del Decreto Ejecutivo No. 51 de 22 de abril de 2004, que dicta el Manual de Normas y Procedimientos para la Restauración y Rehabilitación del Casco Antiguo de la Ciudad de Panamá.

FOTO ISAAC RAÍ CASTILLO, Ave. Central 2021

FOTO AUTORÍA DPU, Ave. Central 2025

GESTIÓN URBANA

La recolección de los desechos sólidos dentro del área de la Avenida Central será ejecutada de acuerdo con los horarios coordinados con la Autoridad de Aseo Urbano y Domiciliario de Panamá.

Los residentes o propietarios de la Avenida Central deberán disponer los desechos sólidos en bolsas plásticas debidamente selladas y sacarlos antes del horario de recolección en sitios asignados.

Todas las plazas y plazoletas podrán ser utilizadas como espacios para actividades culturales, permitiendo la reunión de personas alrededor de actos o espectáculos públicos de carácter cultural.

No se permitirá en ningún caso la construcción de escenarios permanentes, únicamente se autorizarán estructuras provisionales y de fácil desmontaje.

CONCLUSIÓN

La adecuación de las fachadas de la Avenida Central y su puesta en valor es un aspecto clave en la transformación urbana y el desarrollo turístico del área, con un impacto inmediato en la comunidad. Los lineamientos presentados en este documento servirán como guía para que los propietarios restauren adecuadamente los inmuebles existentes y planifiquen con éxito futuros proyectos en la localidad.

FOTO AUTORÍA DPU, Ave. Central 2025

CRÉDITOS

Alcalde del Distrito de Panamá
Mayer Mizrachi Matalon

Dirección de Planificación Urbana

Director
David Tapia

Coordinación
Arq. Gabriela Kinkead

Redacción
Gabriela Kinkead

Diseño Gráfico
Eustolio Cornejo
Edgar A. Caballero O.

Fotografía
Juan Carlos García
Gabriela Kinkead
Isaac Raí Castillo

Colaboración
Juan Carlos García
(Sistema de Información Geográfica)

Harmodio Harris
(Derecho Urbano)

FOTO ISAAC RAÍ CASTILLO, Ave. Central 2025

ALCALDÍA
DE PANAMÁ

DIRECCIÓN DE
PLANIFICACIÓN
URBANA

LINEAMIENTOS ARQUITECTÓNICOS

A LO LARGO DE LA AVENIDA CENTRAL, ENTRE LA
PLAZA 5 DE MAYO Y LA PLAZA DE SANTA ANA

2025

FOTO DE CARLOS ENDARA, Ave. Central 1915