

LÍNEA 2

Plan Parcial de Ordenamiento Territorial del Polígono de Influencia
Línea 2 del Metro de Panamá



**MINISTERIO DE VIVIENDA Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL
VICEMINISTERIO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL**

Dirección de Ordenamiento Territorial
Dirección de Investigación Territorial
Dirección Nacional de Control y Orientación del Desarrollo
Dirección Nacional de Ventanilla Única

■ CONTENIDO

Introducción

Antecedentes

Objetivos

- **Objetivos General**
- **Objetivos Específicos**

Marco Legal

Normas de Ordenamiento Territorial

- **Disposiciones Generales**
- **Descripción General**
- **Normativas**
- **Disposiciones Técnicas**
- **Competencias Complementarias de las Instituciones**

Anexo – Documento Gráfico



■ INTRODUCCIÓN

El Gobierno de la República de Panamá, conjuntamente con Metro de Panamá S.A., formula a través del Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial (MIVIOT), como autoridad Urbanística Nacional el **PLAN PARCIAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL POLIGONO DE INFLUENCIA DE LA LÍNEA 2 DEL SISTEMA METRO PANAMÁ (PPMP)**, con el objeto de mejorar la calidad de vida y movilidad urbana de los residentes del Área Metropolitana, desde la sub- región Pacífico Este hacia el centro de la ciudad y viceversa, incorporando al actual sistema de transporte público otra alternativa de transporte masivo, el cuál será rápido, eficiente y seguro, cumpliendo con su directriz de orientar el desarrollo y ordenamiento territorial, con base en la Ley 6 de 1 de febrero de 2006. Se busca establecer una coordinación inter- institucional que permita prever los distintos aspectos requeridos para un proceso de re contextualización del territorio y coordinar la planificación de estas infraestructuras con la planificación del ordenamiento territorial, estableciendo estrategias integrales de planificación.

Los graves problemas de movilidad urbana que afectan al Área Metropolitana, debido al Desarrollo Urbanístico que se ha dado, mediante un crecimiento horizontal hacia las periferias de la ciudad, el crecimiento vertical en las zonas centrales y un muy bajo nivel de servicio del sistema vial principal, el cual se traduce en bajas velocidades en horas pico por los principales Ejes viales de la ciudad y altos tiempos de viajes, ocasionado congestión vehicular e incremento en los tiempos de viajes, afectando principalmente a quienes viven en la periferia y que en su mayoría poseen bajos niveles de ingresos.

En este sentido la Línea 2, es el inicio de la expansión de la red de Metro existente con un nuevo trazado de 21 Kilómetros de vía elevada y 17 estaciones que confluirá con la Línea 1 en la actual estación de San Miguelito, la cual tendrá una capacidad inicial para transportar 16,000 personas por hora sentido y está diseñada para una capacidad de más de 40,000 (Cuarenta Mil) pasajeros por hora sentido.

Estos grandes proyectos urbanos de infraestructura de transporte masivo además de solucionar problemas sectoriales de transporte, transforman y revitalizan la estructura urbana, en general impactando a la ciudad de forma más atractiva para la ejecución de proyectos urbanos y elevando la plusvalía de los terrenos en las áreas de influencia directa e indirecta de la Línea 2 del Metro de Panamá..

EL PLAN PARCIAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL POLIGONO DE INFLUENCIA DE LA LÍNEA 2 DEL SISTEMA METRO PANAMÁ (PPMP) es el instrumento normativo de ordenamiento territorial para integrar la Línea 2 del Sistema Metro Panamá a la ciudad de Panamá. La estrategia del plan es contener elementos tanto normativos como de movilidad urbana para asegurar una planificación integral.

El ámbito de aplicación del Plan Parcial de la Línea 2 del Metro de Panamá, corresponde a dos (2) Distritos, San Miguelito y Panamá. Esta región está definida por un (1) polígono de influencia directa y un (1) polígono de influencia indirecta, las cuales incluyen terminales en los dos (2) distritos. Cuenta con una superficie total de 1,240.8 Has, y una anchura variable de 110 metros aproximadamente en su punto más estrecho, beneficiando a quince (15) Sectores que pertenecen a los Distritos de Panamá y San Miguelito y a una población de 244,659 habitantes.

La Línea 2 del Metro de Panamá, busca atender una demanda de transporte que acceden en tres (3) direcciones, 22 mil personas por hora en sentido Norte, 16 mil personas en sentido Este y 11 mil personas en sentido Oeste, todas en ambas direcciones.

El área de influencia de la Línea 2 del Metro de Panamá, ocupa ambos lados de la ruta identificada desde la estación terminal del Metro de San Miguelito con la Vía Transístmica hasta Felipillo y el Aeropuerto de Tocumen. La estación de intercambio para los usuarios que vienen del Este hacia la ciudad de Panamá o al Sector de Panamá Norte es la Estación de San Miguelito con la Vía Transístmica.

El Sistema de la Línea 2 del Metro de Panamá, funcionará de manera complementaria, con el sistema de transporte masivo Metro Bus, como alimentador y complemento, ampliando el área de intercambios de transporte, para una mayor cobertura a los servicios de movilidad del Metro.

Esta construcción de infraestructura de transporte masivo en estos distritos, se integra a la trama urbana, transformando los desarrollos urbanísticos, permitiendo la densificación del sector y la contención del crecimiento urbano, fortaleciendo de esta manera los nodos de generación de empleos y servicios establecidos en el Plan de Desarrollo Urbano de las Áreas Metropolitanas del Pacífico y del Atlántico.

■ ANTECEDENTES

En la ciudad de Panamá, a través de diferentes Planes se han diagnosticado cambios, demostrando que ha evolucionado en cuanto a sus usos de suelo. Identificados en el “Plan de Desarrollo Urbano de las Áreas Metropolitanas del Pacífico y del Atlántico”, aprobado mediante el Decreto Ejecutivo N° 39 del 11 de mayo de 2018.

ALCANCE FUNDAMENTAL DE LA PROPUESTA

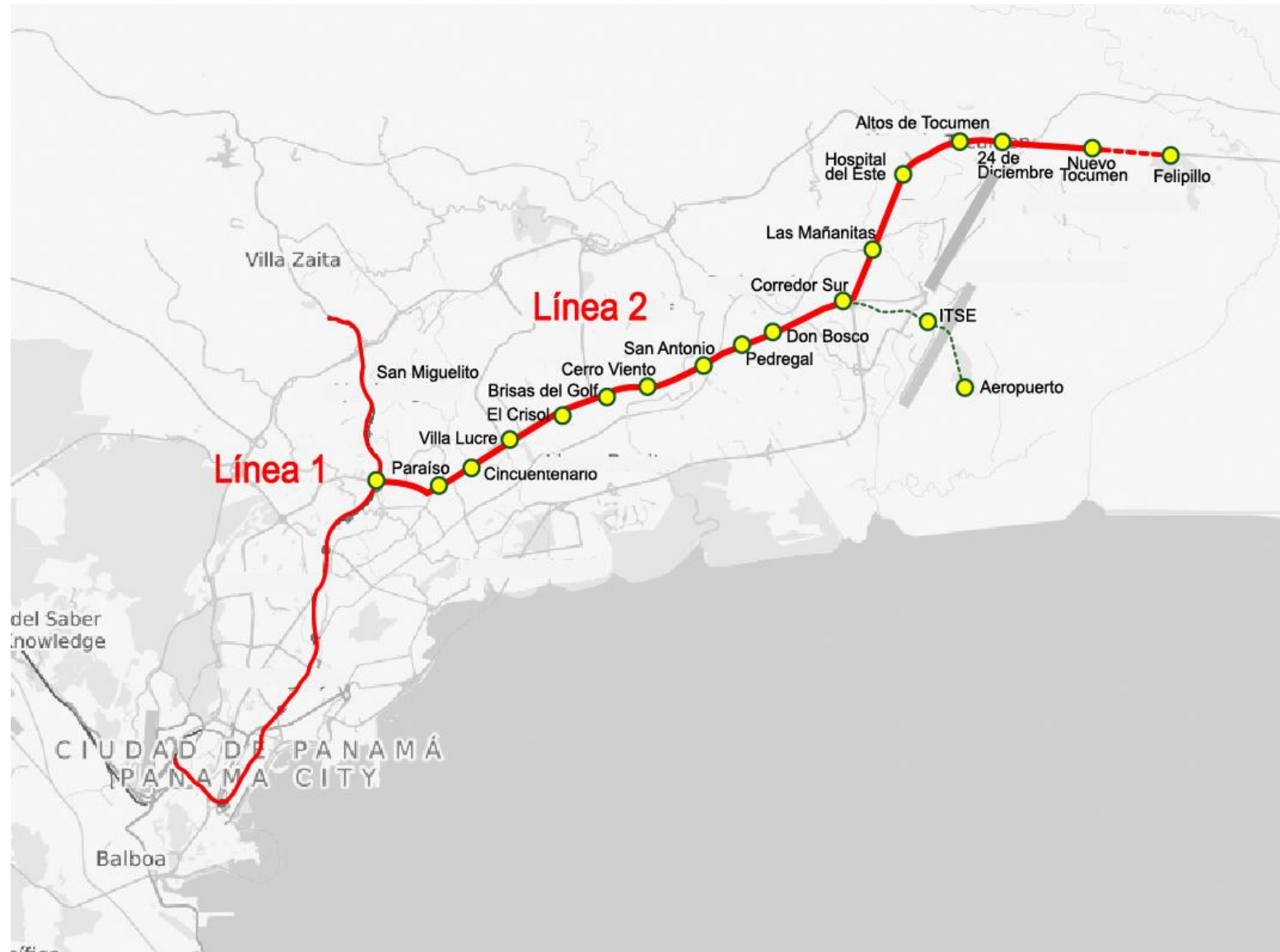
El sector Este de la ciudad donde se propone la Línea 2 del Metro de Panamá, mantiene la mayor concentración de población dentro del área de la ciudad de Panamá, sector en continuo crecimiento con posibilidades de proyectar dinámicas de usos de suelo dirigidas a lograr una mejor planificación.

CONCEPTO DEL PRINCIPIO RECTOR

En principio rector de este Plan Regional de la Línea 2 del Metro de Panamá, es el de dinamizar ordenadamente el uso de suelo en el área de influencia de la Línea 2 del Metro de Panamá, buscando con ello reactivar su potencial a través de normas que el sector amerite.

CRITERIO DE COMPATIBILIDAD DE USO DE SUELO

La compatibilidad de los diferentes usos propuestos en este plan, es el de estimular el uso combinado de usos comerciales con actividades residenciales redensificando el área, lo que lograría una dinamización de los usos en el área.





OBJETIVOS

GENERAL

Lograr una total efectividad del Sistema de transporte público Metro de Panamá, en el Polígono del Plan Parcial de ordenamiento territorial de la Línea 2 del Metro de Panamá, que permita aprovechar al máximo los terrenos que se desarrollaran dentro de este Polígono, aplicando la redensificación y usos combinados, cumpliendo con las regulaciones establecidas en el presente documento, el cual integra áreas residenciales, comerciales, espacios abiertos públicos, plazas culturales, guarderías entre otros usos que le son inherentes a las zonas urbanas y cumpliendo con las normas de accesibilidad universal y regulaciones ambientales vigentes.

ESPECÍFICOS

- Promover el desarrollo a lo largo del Polígono de Influencia de la Línea 2 del Metro de Panamá, en cuanto a la combinación de actividades y usos compatibles de los inmuebles, de manera que se genere una dinámica e implementación de empleos, que supla las necesidades de la población y usuarios,
 - Mejor movilidad urbana que beneficie a los usuarios de la Línea 2 del Metro de Panamá y su interconexión con la línea existente y nuevas líneas.
 - Promover la redensificación y la integración de la ciudad, con los diferentes usos dentro de este Polígono, con la aplicación de la normativa de zonificación contenida en el presente documento técnico,
 - Orientar y promover el uso de esta alternativa de transporte masivo que constituye el Sistema Metro de Panamá, el cual permite economizar tiempo dinero y responde a mejorar las condiciones de vida de los usuarios.
- Lograr que el presente documento de ordenamiento territorial mantenga una revisión y actualización quinquenal, a fin de optimizar la efectividad de su aplicación.

MARCO LEGAL

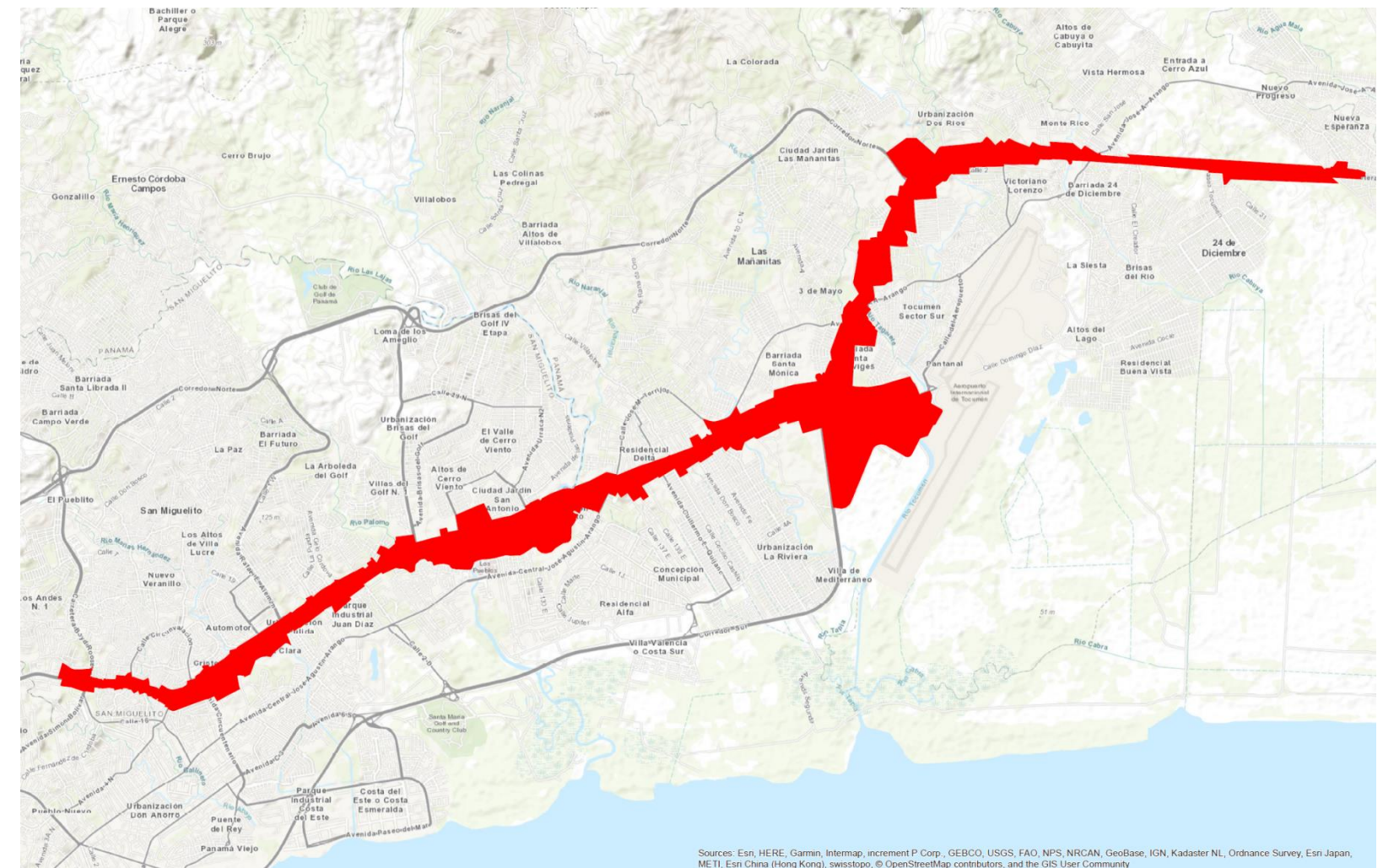
- Ley 6 de 22 de enero de 2002,
- Ley 6 de 1 de febrero de 2006,
- Decreto Ejecutivo No.23 de 16 de mayo de 2007,
- Decreto Ejecutivo No.98 de 28 de marzo de 2014,
- Decreto Ejecutivo No.29 de 20 de marzo de 2019,
- Resolución No.44A-2013 de 8 de febrero de 2013,
- Resolución No.623-2013 de 22 de octubre de 2013,
- Resolución No.214A-2015 de 17 de abril de 2015,
- Resolución No.404-2016 de 11 de agosto de 2016,
- Resolución No.32-2019 de 21 de enero de 2019,
- Resolución No.33-2019 de 21 de enero de 2019,
- Se ha considerado la Ley 42 de 27 de agosto de 1999 para personas con discapacidad y sus modificaciones,





NORMAS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Plan Parcial del Polígono de Influencia de la Línea 2 del Metro de Panamá



NORMA RESIDENCIAL

CLASIFICACIÓN

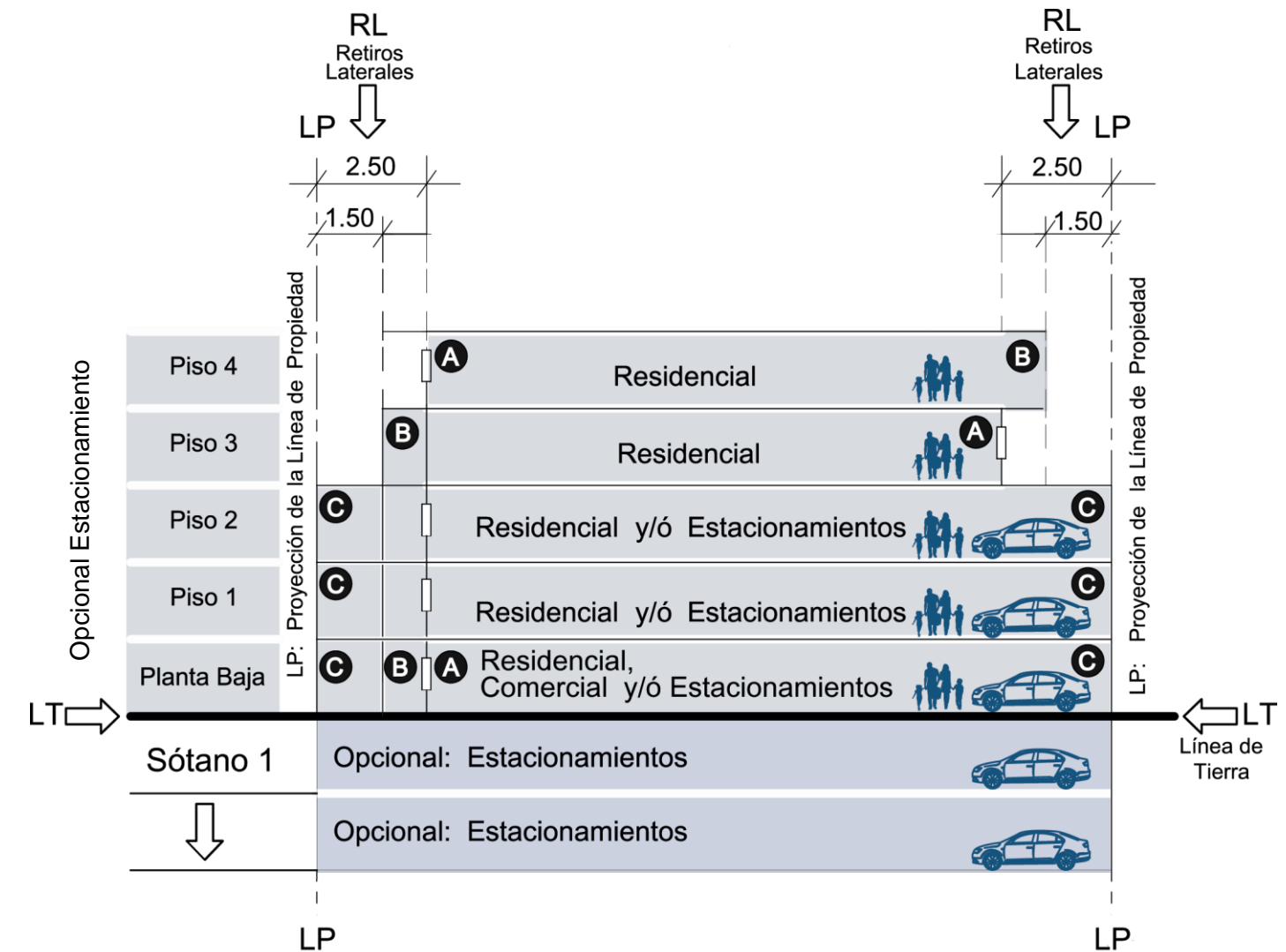
CÓDIGO DE ZONA	DENSIDAD	ÁREA MÍNIMA DEL LOTE (m ²)	
MP-RE	500	Vivienda Unifamiliar 200 m ²	
		Vivienda Bifamiliar una al lado de la otra,	160 m ² c/vivienda
		Vivienda Bifamiliar una sobre otra,	
		Apartamentos	600 m ²
MP-RME	1,000	600 m ²	
MP-RM1	1,250	800 m ²	
MP-RM2	1,400	1,000 m ²	
MP-RM3	1,500	1,200 m ²	

Código de Zona Metro de Panamá	MP-RE	Residencial Especial		
Usos Permitidos	Construcción, reconstrucción, modificación de vivienda unifamiliar, bifamiliar una al lado de la otra, bifamiliar una sobre otra, edificios de apartamentos con los siguientes parámetros: <ul style="list-style-type: none"> Edificio Multifamiliar de manera Independiente; Edificio Multifamiliar combinado con uso comercial (MP-C1), demarcado en el documento gráfico de zonificación adjunto, sobre vías primarias y/o secundarias con servidumbre vial mínima de 15.00 metros. 			
REGULACIÓN PREDIAL				
Densidad Neta	500 personas / Hectárea			
Área Mínima del Lote	Residencial	Unifamiliar	200 m²	
		Bifamiliar Adosada	Una al lado de la otra	160 m² cada/una
			Una sobre otra	
Apartamentos		600 m²		
	Residencial + Comercial	Referir al código comercial que aplique		
Frente Mínimo del Lote	10.00 metros para proyectos nuevos de vivienda unifamiliar, bifamiliar una sobre otra, una ala lado de la otra.			
	20.00 metros para proyectos nuevos de edificios de apartamentos ya sea independiente o combinado con comercio.			
Fondo Mínimo del Lote	Libre			
Altura Máxima Permitida	Residencial	Planta Baja y Cuatro (4) Altos		
	Residencial + Comercial	Referir al código comercial que aplique		
Área de Ocupación Máxima	100% del área del lote, una vez aplicada la línea de construcción y los retiros de acuerdo a la colindancia.			
Área Libre del Lote	La que resulte al aplicar la línea de construcción y los retiros de acuerdo a la colindancia			
Área Verde Mínima del Lote	20% del Área Libre del Lote			
Línea de Construcción	La establecida ó 5.00 metros mínimo a partir de la Línea de Propiedad			
Retiro Lateral Mínimo	Residencial	En ambos lados: 2.50 metros con aberturas y/ó 1.50 metros con pared ciega acabada hacia el vecino.		
	Residencial + Comercial	Referir a la gráfica de colindancia (anexo)		
Retiro Posterior Mínimo	Residencial	Referir al Gráfico de colindancia Posterior MP (anexo).		
	Residencial + Comercial			
Espacios de Estacionamientos	Residencial	Opcional, proveer parcial o totalmente estacionamiento, en caso de proveerlos, referir a las Disposiciones Técnicas en la normativa vigente para calculo de cantidades de estacionamientos		
	Comercial	Referir a las Disposiciones Técnicas en la normativa vigente.		

Código de Zona Metro de Panamá	MP-RE	GRÁFICO REPRESENTATIVO Residencial Especial
--------------------------------	--------------	--

Planta Baja y cuatro (4) Altos para el uso residencial en apartamentos

Uso combinado, Gráfico de Retiros Laterales y Altimetrías



NIVELES PERMITIDOS / MP-RE:

- Uso combinado Comercial en Planta Baja únicamente.
- Residencial: Planta Baja y cuatro (4) altos
- Estacionamientos: Opcionales en Planta Baja, dos (2) pisos altos y niveles de sótano.
- Retiros Laterales (R.L.) / en cualquiera de los lados:
 - A. 2.50 metros con abertura.
 - B. 1.50 metros sin abertura.
 - C. Adosamiento con pared ciega acabada hacia el vecino.

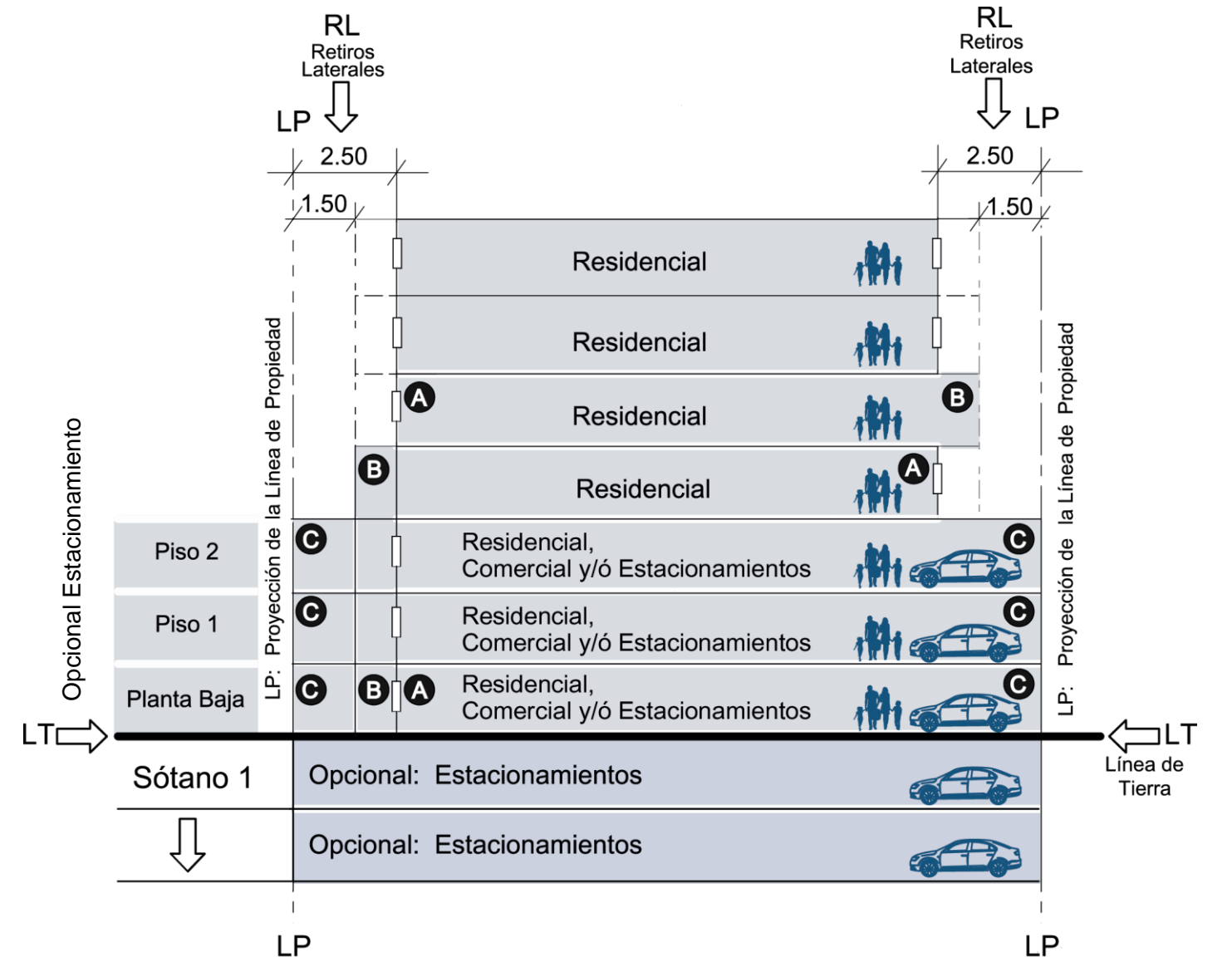
Código de Zona Metro de Panamá	MP-RME	Residencial Multifamiliar Especial
Usos Permitidos	Construcción, reconstrucción, modificación de edificios, con los siguientes parámetros: <ul style="list-style-type: none"> Edificio Multifamiliar de manera Independiente; Edificio Multifamiliar combinado con uso comercial (MP-C1) en las vías primarias y/o secundarias con servidumbre vial mínima de 15.00 metros. 	
REGULACIÓN PREDIAL		
Densidad Neta	1,000 personas / Hectárea	
Área Mínima del Lote	Residencial	600 m ²
	Residencial + Comercial	
Frente Mínimo del Lote	20.00 metros para proyectos nuevos	
Fondo Mínimo del Lote	Libre	
Altura Máxima Permitida	Residencial	Según Densidad
	Residencial + Comercial	PB + 1
Área de Ocupación Máxima	100% del área del lote, una vez aplicada la línea de construcción y los retiros de acuerdo con la colindancia.	
Área Libre del Lote	La que resulte al aplicar la línea de construcción y los retiros de acuerdo a la colindancia	
Área Verde Mínima del Lote	20% del Área Libre del Lote	
Línea de Construcción	La establecida ó 5.00 metros mínimo a partir de la Línea de Propiedad	
Retiro Lateral Mínimo	Residencial	En ambos lados: 2.50 metros con aberturas y/ó 1.50 metros con pared ciega acabada hacia el vecino.
	Residencial + Comercial	Referir a la Gráfica de colindancia (anexo)..
Retiro Posterior Mínimo	Residencial	Referir al Gráfico de colindancia Posterior MP (anexo).
	Residencial + Comercial	
Espacios de Estacionamientos	Residencial	Opcional, proveer o no de estacionamientos. En caso de proveerlos, puede ser parcial o totalmente refiriéndose a las Disposiciones Técnicas en la normativa vigente para cálculo de cantidades de estacionamientos.
	Comercial	Referir a las Disposiciones Técnicas en la normativa vigente para calculo de cantidades de estacionamientos.
	Discapacitados	Referir a las Disposiciones Técnicas en la normativa vigente para calculo de cantidades de estacionamientos.

Código de Zona Metro de Panamá	MP-RME	GRÁFICO REPRESENTATIVO Residencial Multifamiliar Especial
-----------------------------------	---------------	--

Altura del uso residencial en apartamentos según densidad

Uso Combinado, Gráfico de Retiros Laterales y Altimetrías

Uso combinado Planta Baja y un (1) alto



NIVELES PERMITIDOS / MP-RME:

- Uso combinado: Residencial-Comercial
- Comercial: Planta Baja y un (1) piso alto. Sótano 1 (opcional).
- Residencial: Según Densidad
- Estacionamientos: Opcionales en Planta Baja, dos (2) pisos altos y niveles de sótano.
- Retiros Laterales (R.L.) / en cualquiera de los lados:
 - A. 2.50 metros con abertura.
 - B. 1.50 metros sin abertura.
 - C. Adosamiento con pared ciega acabada hacia el vecino

Código de Zona Metro de Panamá	MP-RM1	Residencial Multifamiliar 1
Usos Permitidos	Construcción, reconstrucción, modificación de edificios, con los siguientes parámetros: <ul style="list-style-type: none"> Edificio Multifamiliar de manera Independiente; Edificio Multifamiliar combinado con uso comercial (MP-C1) en las vías primarias y/o secundarias con servidumbre vial mínima de 15.00 metros. 	
REGULACIÓN PREDIAL		
Densidad Neta	1,250 personas / Hectárea	
Área Mínima del Lote	Residencial	800 m ²
	Residencial + Comercial	
Frente Mínimo del Lote	20.00 metros para proyectos nuevos	
Fondo Mínimo del Lote	Libre	
Altura Máxima Permitida	Residencial	Según Densidad
	Residencial + Comercial	Referir al código comercial MP-C1
Área de Ocupación Máxima	100% del área del lote de terreno, una vez aplicada la línea de construcción y los retiros de acuerdo a la colindancia.	
Área Libre del Lote	La que resulte al aplicar la línea de construcción y los retiros de acuerdo a la colindancia.	
Área Verde Mínima del Lote	20% del Área Libre del Lote.	
Línea de Construcción	La establecida ó 5.00 metros mínimo a partir de la línea de propiedad.	
Retiro Lateral Mínimo	Residencial	En ambos lados: 2.50 metros con aberturas y/ó 1.50 metros con pared ciega acabada hacia el vecino.
	Residencial + Comercial	Referir a la gráfica de colindancia (anexo).
Retiro Posterior Mínimo	Residencial	Referir al Gráfico de colindancia Posterior MP (anexo).
	Residencial + Comercial	
Espacios de Estacionamientos	Residencial	Opcional, proveer o no de estacionamientos. En caso de proveerlos, puede ser parcial o totalmente refiriéndose a las Disposiciones Técnicas en la normativa vigente para cálculo de cantidades de estacionamientos.
	Comercial	Referir a las Disposiciones Técnicas en la normativa vigente para calculo de cantidades de estacionamientos .
	Discapacitados	Referir a las Disposiciones Técnicas en la normativa vigente para calculo de cantidades de estacionamientos.

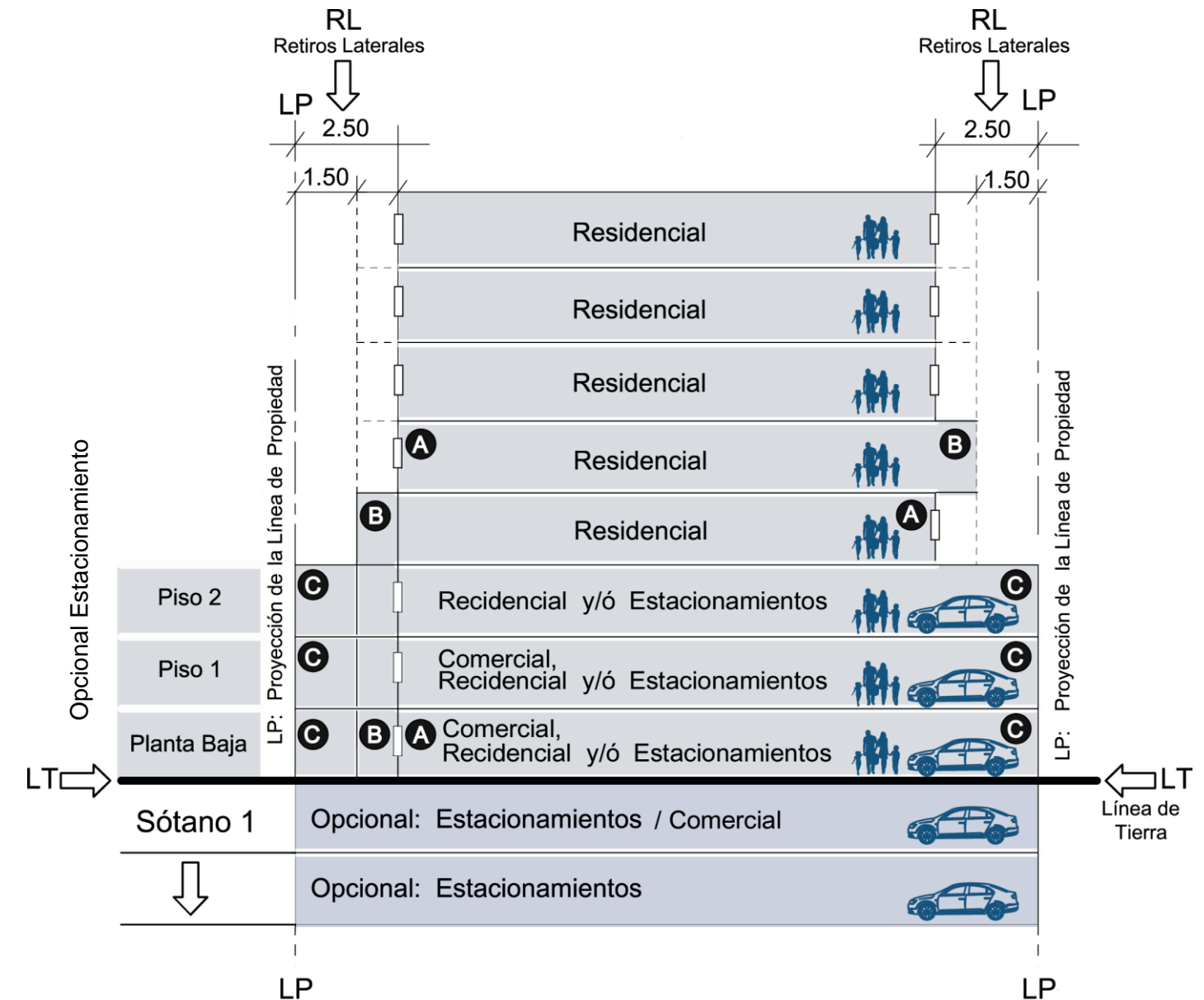
Código de Zona Metro de Panamá

MP-RM1

GRÁFICO REPRESENTATIVO
Residencial Multifamiliar 1

Altura del uso residencial en apartamentos según densidad

Uso Combinado, Gráfico de Retiros Laterales y Altimetrías



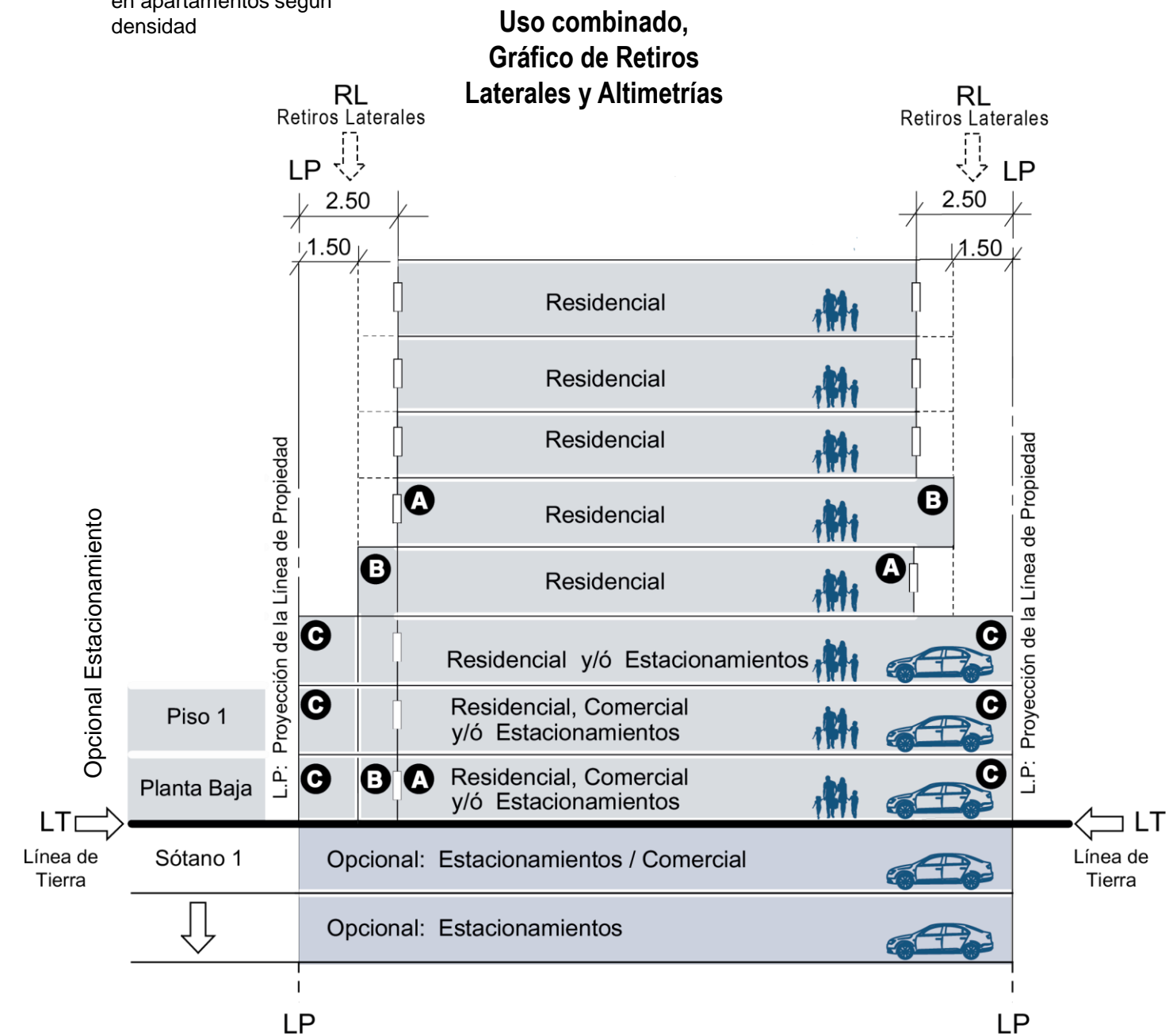
NIVELES PERMITIDOS / MP-RM1:

- Uso combinado: Residencial Comercial
- Comercial: Planta Baja y un (1) piso alto. Sótano 1 (opcional).
- Residencial: Según Densidad
- Estacionamientos: Opcionales en Planta Baja, dos (2) pisos altos y niveles de sótano.
- Retiros Laterales (R.L.) / en cualquiera de los lados:
 - A. 2.50 metros con abertura.
 - B. 1.50 metros sin abertura.
 - C. Adosamiento con pared ciega acabada hacia el vecino.

Código de Zona Metro de Panamá	MP-RM2		Residencial Multifamiliar 2
Usos Permitidos	Construcción, reconstrucción, modificación de edificios, con los siguientes parámetros: <ul style="list-style-type: none"> Edificio Multifamiliar de manera Independiente; Edificio Multifamiliar combinado con uso comercial (MP-C1) en las vías primarias y/o secundarias con servidumbre vial mínima de 15.00 metros. 		
REGULACIÓN PREDIAL			
Densidad Neta	1,400 personas / Hectárea		
Área Mínima del Lote	Residencial	1,000 m ²	
	Residencial + Comercial		
Frente Mínimo del Lote	20.00 metros para proyectos nuevos		
Fondo Mínimo del Lote	Libre		
Altura Máxima Permitida	Residencial	Según Densidad	
	Residencial + Comercial	Referir al código comercial MP-C1	
Área de Ocupación Máxima	100% del área del lote de terreno, una vez aplicada la línea de construcción y los retiros de acuerdo a la colindancia.		
Área Libre del Lote	La que resulte al aplicar la línea de construcción y los retiros de acuerdo a la colindancia.		
Área Verde Mínima del Lote	20% del Área Libre del Lote.		
Línea de Construcción	La establecida ó 5.00 metros mínimo a partir de la línea de propiedad.		
Retiro Lateral Mínimo	Residencial	En ambos lados: 2.50 metros con aberturas y/o 1.50 metros con pared ciega acabada hacia el vecino.	
	Residencial + Comercial	Referir a la gráfica de colindancia en el retiro lateral en uso comercial / residencial.	
Retiro Posterior Mínimo	Residencial	Referir al Gráfico de colindancia Posterior MP y a la Resolución No. 188-93, para colindantes fuera del Polígono de Línea 2	
	Residencial + Comercial		
Espacios de Estacionamientos	Residencial	Opcional, proveer o no de estacionamientos. En caso de proveerlos, puede ser parcial o totalmente refiriéndose a las Disposiciones Técnicas en la normativa vigente para cálculo de cantidades de estacionamientos. .	
	Comercial	Referir a las Disposiciones Técnicas en la normativa vigente para calculo de cantidades de estacionamientos.	
	Discapacitados	Referir a las Disposiciones Técnicas en la normativa vigente para calculo de cantidades de estacionamientos.	

Código de Zona Metro de Panamá **MP-RM2** **GRÁFICO REPRESENTATIVO Residencial Multifamiliar 2**

Altura del uso residencial en apartamentos según densidad

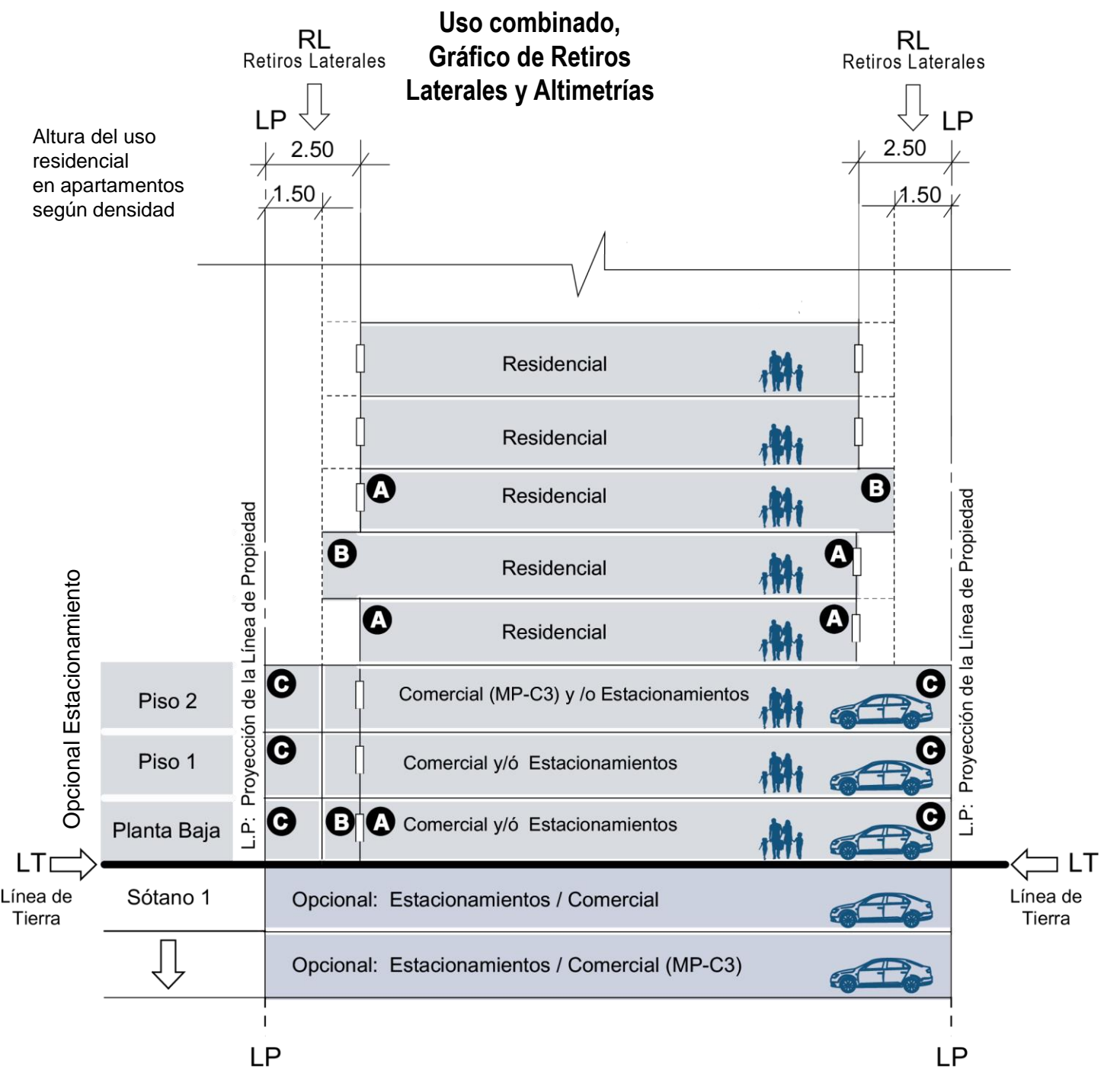


NIVELES PERMITIDOS / MP-RM2:

- Uso combinado: Residencial Comercial
- Residencial: Según Densidad
- Comercial: Planta Baja y un (1) piso alto. Sótano 1 (opcional).
- Estacionamientos: Opcionales en Planta Baja, dos (2) pisos altos y niveles de sótano.
- Retiros Laterales (R.L.) / en cualquiera de los lados:
 - A. 2.50 metros con abertura.
 - B. 1.50 metros sin abertura.
 - C. Adosamiento con pared ciega acabada hacia el vecino

Código de Zona Metro de Panamá	MP-RM3		Residencial Multifamiliar 3
Usos Permitidos	Construcción, reconstrucción, modificación de edificios, en los siguientes parámetros: <ul style="list-style-type: none"> • Edificio Multifamiliar de manera Independiente; • Edificio Multifamiliar combinado con uso comercial (MP-C2, MP-C3), en las vías primarias y/o secundarias con servidumbre vial mínima de 15.00 metros. 		
REGULACIÓN PREDIAL			
Densidad Neta	1,500 personas / Hectárea		
Área Mínima del Lote	Residencial	1,200.00 m ²	
	Residencial + Comercial	Referir al código comercial MP-C2	
Frente Mínimo del Lote	Residencial	20.00 metros para proyectos nuevos	
	Residencial + Comercial	Referir al código comercial MP-C2	
Fondo Mínimo del Lote	Libre		
Altura Máxima Permitida	Residencial	Según Densidad.	
	Residencial + Comercial	Referirse al grafico adjunto	
Área de Ocupación Máxima	100% del área del lote de terreno, una vez aplicada la línea de construcción y los retiros de acuerdo a la colindancia.		
Área Libre del Lote	La que resulte al aplicar la línea de construcción y los retiros de acuerdo a la colindancia.		
Área Verde Mínima del Lote	40% del Área Libre del Lote.		
Línea de Construcción	La establecida ó 5.00 metros mínimo a partir de la línea de propiedad.		
Retiro Lateral Mínimo	Residencial	En ambos lados: 2.50 metros con aberturas y/o 1.50 metros con pared ciega acabada hacia el vecino.	
	Residencial + Comercial	Referir al Gráfico de colindancia en el retiros laterales en uso comercial / residencial.	
Retiro Posterior Mínimo	Residencial	Referir al Gráfico de colindancia Posterior MP y a la Resolución No. 188-93, para colindantes fuera del Polígono de Línea 2	
	Residencial + Comercial		
Espacios de Estacionamientos	Residencial	Opcional, proveer o no de estacionamientos. En caso de proveerlos, puede ser parcial o totalmente refiriéndose a las Disposiciones Técnicas en la normativa vigente para cálculo de cantidades de estacionamientos. .	
	Comercial	Referir a las Disposiciones Técnicas en la normativa vigente para calculo de cantidades de estacionamientos.	
	Discapacitados	Referir a las Disposiciones Técnicas en la normativa vigente para calculo de cantidades de estacionamientos.	

Código de Zona Metro de Panamá **MP-RM3** **GRÁFICO REPRESENTATIVO Residencial Multifamiliar 3**



NIVELES PERMITIDOS / MP-RM3:

- Uso combinado: Residencial Comercial (MP-C2 y MP-C3)
- Residencial: Según Densidad
- Comercial (**MP-RM3-C2**): Planta Baja y un (1) piso alto. Sótano 1 (opcional). (**MP-RM3-C3**): Opcionales en Planta Baja, dos (2) pisos altos y niveles de sótano.
- Estacionamientos: Opcionales en Planta Baja, dos (2) pisos altos y niveles de sótano.
- Retiros Laterales (R.L.) / en cualquiera de los lados:
 - A. 2.50 metros con abertura.
 - B. 1.50 metros sin abertura.
 - C. Adosamiento con pared ciega acabada hacia el vecino

NORMA COMERCIAL

CLASIFICACIÓN

CÓDIGO DE ZONA		INTENSIDAD	USO COMBINADO Comercial + Residencial	USO COMBINADO Comercial + Residencial ÁREA MÍNIMA DEL LOTE (m ²)
	MP-C1	Baja	MP	REC1 400 m ²
				RMEC1 600 m ²
				RM1C1 800 m ²
				RM2C1 1,000 m ²
	MP-C2	Mediana	MP-RM3C2	1,500 m ²
	MP-C3	Alta	MP-RM3C3	5,000 m ²

Código de Zona Metro de Panamá	MP-C1		Comercial de Mediana Intensidad
Usos Permitidos	<p>Instalaciones comerciales, oficinas y de servicios en general, relacionadas con las actividades mercantiles, profesionales y de servicios del centro del área urbana o de la ciudad, que incluyen el manejo, almacenamiento y distribución de la mercancía. Se permitirán actividades relacionadas al uso residencial multifamiliar.</p> <p><u>Parámetros:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Comercial de manera independiente. Combinado con uso residencial multifamiliar (MP-RE, MP-RME, MP-RM1, MP-RM2). Se permitirá las instalaciones los usos comerciales que en Vías Principales y/o vías Secundarias con servidumbre vial mínima de 15.00 metros. 		
REGULACIÓN PREDIAL			
Área Mínima del Lote	COMERCIAL	200 m ²	
	Comercial + Residencial	Referir Áreas Mínimas de los Códigos de Zona Residenciales (MP-RE, MP-RME, MP-RM1, MP-RM2)	
Frente Mínimo del Lote	Comercial	10.00 metros para proyectos nuevos	
	Comercial + Residencial	Referir Código Residencial (MP-RE, MP-RME, MP-RM1, MP-RM2)	
Fondo Mínimo del Lote	Libre		
Altura Máxima Permitida	Comercial	PB + 1	
	Comercial + Residencial		
Área de Ocupación Máxima	100% del área del lote, una vez aplicada la línea de construcción y los retiros de acuerdo a la colindancia.		
Área Libre del Lote	La que resulte al aplicar la línea de construcción y los retiros de acuerdo a la colindancia.		
Área Verde Mínima del Lote	10% del Área Libre del Lote		
Línea de Construcción	La establecida ó 5.00 metros mínimo a partir de la línea de propiedad.		
Retiro Lateral Mínimo	Comercial	1.50 metros en ambos lados con pared ciega acabada hacia el vecino.	
Retiro Posterior Mínimo	2.50 metros		
Espacio de Estacionamientos	Comercial	Referir a Disposiciones Técnicas en la normativa vigente.	
	Discapacitados	Referir a Disposiciones Técnicas en la normativa vigente.	
Actividades Comerciales Baja Intensidad	<p>Categoría y actividad comercial permitida dentro del código Comercial de Baja Intensidad (C1):</p> <p><u>Abasto y productos básicos:</u> Minisúper, mercadito, abarrotería, frutería, verdulería, panadería, refresquería, farmacia.</p> <p><u>Especialidades:</u> Café internet, consultorios médicos, laboratorio médico, librería, zapatería, grabados, impresiones, estudio fotográfico, gimnasio, floristería, agencia de viajes, librería, ópticas, modistería, sastrería, filatelia, numismática, modelismo. <u>Centro de comercio:</u> Comercio al por menor en general, aseguradora, oficina, centro de copiado, internet, lavamático, lavandería, tintorería, artículos de festejos, barbería, salón de belleza, sala de estética, reparación de calzado, tiendas de artículos musicales, de video, electrodomésticos, deportivos, cafetería, refresquería, joyería y bisutería. <u>Financiero:</u> Sucursal de Banco, financiera, casa de cambio, casa de empeño, cooperativas, locales comerciales en primer sótano. <u>Administración y Corporativos:</u> Consultoras, centro de capacitación, oficinas y servicio corporativo.</p> <p>-Todas las actividades deberán cumplir con las regulaciones establecidas por las autoridades correspondientes en la materia.</p> <p>- Las actividades comerciales solicitadas que no estén contenidas en las Categorías o en el Listado de servicios, serán analizadas y autorizadas por el MIVIOT.</p>		

Código de Zona Metro de Panamá	MP-C2		Comercial de Mediana Intensidad
Usos Permitidos	<p>Instalaciones comerciales, oficinas y de servicios en general, relacionadas con las actividades mercantiles, profesionales y de servicios del centro del área urbana o de la ciudad, que incluyen el manejo, almacenamiento y distribución de la mercancía. Se permitirán actividades relacionadas al uso residencial.</p> <p><u>Parámetros:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Comercial de manera independiente. Combinado con uso residencial multifamiliar (MP-RM3). Se permitirá las instalaciones los usos comerciales que en Vías Principales y/o vías Secundarias con servidumbre vial mínima de 15.00 metros. 		
REGULACIÓN PREDIAL			
Área Mínima del Lote	COMERCIAL		1,500 m ²
	Comercial + Residencial		Referir Áreas Mínimas del Código de Zona Residencial (MP-RM3)
Frente Mínimo del Lote	20.00 metros para proyectos nuevos		
Fondo Mínimo del Lote	Libre		
Altura Máxima Permitida	Comercial	Planta Baja + Nueve (9) pisos	
	Comercial + Residencial	Comercial	Planta Baja + Cinco (5) pisos
		Residencial	Según Densidad
Área de Ocupación Máxima	100% del área del lote de terreno, una vez aplicada la línea de construcción y los retiros de acuerdo a la colindancia.		
Área Libre del Lote	La que resulte al aplicar la línea de construcción y los retiros de acuerdo a la colindancia.		
Área Verde Mínima del Lote	20% del Área Libre del Lote.		
Línea de Construcción	La establecida ó 5.00 metros mínimo a partir de la línea de propiedad.		
Retiro Lateral Mínimo	Comercial	1.50 metros en ambos lados con pared ciega acabada hacia el vecino.	
Retiro Posterior Mínimo	2.50 metros		
Espacios de Estacionamientos	Comercial	Referir a Disposiciones Técnicas en la normativa vigente.	
	Discapacitados	Referir a Disposiciones Técnicas en la normativa vigente.	
Actividades Comerciales Mediana Intensidad	<p><u>Categoría y actividad:</u></p> <p><u>Abasto:</u> Minisúper, mercadito, abarrotería, panadería, frutería, verdulería.</p> <p><u>Productos básicos y especialidades:</u> Refresquería, cafetería, floristería, video tienda, disco tienda, artículos para oficina, grabados, impresiones, estudio fotográfico, gimnasio, café internet, modistería, sastrería, lavamático, lavandería, tintorería, artículos de festejo, barbería, sala de belleza, sala de estética, reparación de calzado, zapatería, joyería, bisutería, boutique, casa de empeño, casa de cambio, ópticas, farmacia consultorios, laboratorios médicos, centro de capacitación, venta de electrodomésticos, artículos musicales, librería, agencia de viajes.</p> <p><u>Hospedaje público:</u> Actividades hoteleras.</p> <p><u>Comercio:</u> Oficina, financiera-, cooperativa y afines, local comercial, centro comercial.</p> <p>Las actividades comerciales solicitadas que no estén contenidas en las Categorías o en el Listado de servicios, serán analizados por el MIVIOT.</p>		

Código de Zona Metro de Panamá	MP-C3		Comercial de Alta Intensidad	
Usos Permitidos	<p>Instalaciones comerciales, oficinas y de servicios en general, relacionadas con las actividades mercantiles, profesionales y de servicios del centro del área urbana o de la ciudad, que incluyen el manejo, almacenamiento y distribución de la mercancía. Se permitirán actividades relacionadas al uso residencial multifamiliar. (Ver actividades permitidas en el MP-C3).</p> <p><u>Parámetros:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Comercial de manera independiente. • Combinado con uso residencial multifamiliar (MP-RM3). • Se permitirá las instalaciones los usos comerciales que en Vías Principales y/o vías Secundarias con servidumbre vial mínima de 15.00 metros. 			
REGULACIÓN PREDIAL				
Área Mínima del Lote	COMERCIAL		5,000 m ²	
	Comercial + Residencial			
Frente Mínimo del Lote	40.00 metros para proyectos nuevos			
Fondo Mínimo del Lote	Libre			
Altura Máxima Permitida	Comercial		Planta Baja + Doce (12) pisos	
	Comercial + Residencial	Comercial		Planta Baja + Cinco (5) pisos
		Residencial		Según Densidad
Área de Ocupación Máxima	100% del área del lote de terreno, una vez aplicada la línea de construcción y los retiros de acuerdo a la colindancia.			
Área Libre del Lote	La que resulte al aplicar la línea de construcción y los retiros de acuerdo a la colindancia.			
Área Verde Mínima del Lote	20% del Área Libre del Lote.			
Línea de Construcción	La establecida ó 5.00 metros mínimo a partir de la línea de propiedad.			
Retiro Lateral Mínimo	Comercial	3.00 metros en ambos lados con pared ciega acabada hacia el vecino.		
Retiro Posterior Mínimo	5.00 metros			
Espacios de Estacionamientos	Comercial	Referir a Disposiciones Técnicas en la normativa vigente.		
	Discapacitados	Referir a Disposiciones Técnicas en la normativa vigente.		
Actividades Comerciales Alta Intensidad	<p><u>Categoría y actividad:</u> Abasto: Supermercado, cadena de abasto, depósito de productos no perecederos, gasolinera. Productos básicos y especialidades: Restaurante, bar, discoteca, bodega, boleras, Jorón de baile, cantina, taberna, centro de diversión, auditorio, teatro, sala de cine, centros de entretenimiento infantil, consultorio, laboratorio dental, centro asistencial, laboratorio médico, centro de capacitación, venta de electrodomésticos, artículos musicales, mercancía seca, librería, talleres de vehículos a motor, tiendas por departamento, agencia de servicios, talleres de chapistería y pintura, accesorios para autos, talleres en general, distribuidoras de productos, productos lácteos, casa de decoración, venta de repuesto de auto, mecánica en general, arrendadoras de autos, servicio de fletes, venta de automóviles y comercio en general. Salud y cuidados especiales: Clínicas, hospitales, consultorios médicos, laboratorios médicos, ópticas, asilo de anciano, guardería, COIF, jardín de Infantes, Salud y cuidados especiales: Clínica, consultorio médico, laboratorio médico, óptica, asilo de anciano, guardería, COIF, jardín de Infantes. Hospedaje público: Actividades hoteleras Comercio: Centro comercial, oficina, financiera, cooperativa y afines, local comercial, Mall comercial. Diversión: Parque temático, parque recreativo, anfiteatro, auditorio, academia de enseñanza temática. Las actividades comerciales solicitadas que no estén contenidas en las Categorías o en el Listado de servicios, serán analizados por el MIVIOT.</p>			

NORMA

SERVICIOS DE EQUIPAMIENTO URBANO

CLASIFICACIÓN

CÓDIGO DE ZONA		INTENSIDAD	ÁREA MÍNIMA DEL LOTE (m ²)
	MP-SEU1	Baja	800
	MP-SEU2	Mediana	1,500
	MP-SEU3	Alta	5,000

Código de Zona Metro de Panamá	MP-SEU1	Servicios de Equipamiento Urbano Baja Intensidad
Definición	Áreas destinadas a la localización de actividades de servicios y equipamiento urbano que tienen características físicas, funciones similares, pero distintos en relación al nivel de especialidad, cuyas capacidades se apoyan o complementan estructuralmente entre sí, para contribuir al desarrollo integral dentro de la trama urbana de una comunidad, siempre y cuando cumplan con las regulaciones técnicas, ambientales y de seguridad, sin afectar de forma adversa el carácter de la zona.	
Usos Permitidos	<u>Clasificación General de Servicios y Equipamiento Urbano de Baja Intensidad:</u> <ul style="list-style-type: none"> • Salud (servicios de atención primaria, asistencia animal y similares). • Asistencial (guardería, orfanato, albergue, y similares). • Educativo (parvularios, enseñanza dirigida, y similares). • Seguridad y Administración Pública (puestos policivos, corregiduría, administrativos y similares). • Servicio Social (oficina general de atención al cliente de servicios públicos, y similares). • Cultural (teatro, local de exposiciones, y similares). • Edificios de Estacionamientos 	
REGULACIÓN PREDIAL		
Área Mínima del Lote	800 m ²	
Frente Mínimo de Lote	20 metros	
Fondo Mínimo de Lote	Libre	
Altura Máxima	Planta Baja + Un (1) piso alto	
Área de Ocupación Máxima	100% del área del lote, una vez aplicada la línea de construcción y los retiros de acuerdo a la colindancia.	
Área Libre De Lote	La que resulte al aplicar la línea de construcción y los retiros de acuerdo a la colindancia.	
Línea de Construcción	La establecida ó 5.00 metros mínimos, a partir de la línea de propiedad.	
Retiro Lateral Mínimo	3.00 metros	
Retiro Posterior Mínimo	5.00 metros	
Espacios de Estacionamientos	Servicios	Referir a las Disposiciones Técnicas en la normativa vigente
	Discapacitados	Referir a las Disposiciones Técnicas en la normativa vigente

Código de Zona Metro de Panamá	MP-SEU2	Servicios de Equipamiento Urbano Mediana Intensidad
Definición	Áreas destinadas a la localización de actividades de servicios y equipamiento urbano que tienen características físicas, funciones similares, pero distintos en relación al nivel de especialidad, cuyas capacidades se apoyan o complementan estructuralmente entre sí, para contribuir al desarrollo integral dentro de la trama urbana de una comunidad, siempre y cuando cumplan con las regulaciones técnicas, ambientales y de seguridad, sin afectar de forma adversa el carácter de la zona.	
Usos Permitidos	<p><u>Clasificación General de Servicios y Equipamiento Urbano de Mediana Intensidad:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Salud (policentro, consultas médicas especializadas, asistencia animal y similares). • Asistencial (guardería, orfanato, albergue, asilos y similares). • Educativo (centros de enseñanza, institutos, a nivel vocacional y/o superior; biblioteca; y similares). • Seguridad y Administración Pública (puestos policivos, academias, administrativos y similares). • Religioso (casa de oración, capilla, enseñanza dirigida, instituto y similares). • Servicio Social (oficina general de atención al cliente de servicios públicos, y similares). • Cultural (teatros, museos, exposiciones y similares). • Edificios de Estacionamientos 	
REGULACIÓN PREDIAL		
Área Mínima del Lote	1,500 m ²	
Frente Mínimo de Lote	20 metros	
Fondo Mínimo de Lote	Libre	
Altura Máxima	Planta Baja + Cuatro (4) pisos altos	
Área de Ocupación Máxima	100% del área del lote, una vez aplicada la línea de construcción y los retiros de acuerdo a la colindancia.	
Área Libre De Lote	La que resulte al aplicar la línea de construcción y los retiros de acuerdo a la colindancia.	
Línea de Construcción	La establecida o 5.00 metros mínimos, a partir de la línea de propiedad.	
Retiro Lateral Mínimo	3.00 metros	
Retiro Posterior Mínimo	5.00 metros	
Espacios de Estacionamientos	Servicios	Referir a Disposiciones Técnicas en la normativa vigente
	Discapacitados	Referir a Disposiciones Técnicas en la normativa vigente

Código de Zona Metro de Panamá	MP-SEU3	Servicios de Equipamiento Urbano Alta Intensidad
Definición	Áreas destinadas a la localización de actividades de servicios y equipamiento urbano que tienen características físicas, funciones similares, pero distintos en relación al nivel de especialidad, cuyas capacidades se apoyan o complementan estructuralmente entre sí, para contribuir al desarrollo integral dentro de la trama urbana de una comunidad, siempre y cuando cumplan con las regulaciones técnicas, ambientales y de seguridad, sin afectar de forma adversa el carácter de la zona.	
Usos Permitidos	<u>Clasificación General de Servicios y Equipamiento Urbano de Alta Intensidad:</u> <ul style="list-style-type: none"> • Salud (hospital general y/o especializado, asistencia animal y similares). • Asistencial (orfanato, albergue, asilos y similares). • Educativo (ciclo completo de enseñanza, universidad, instituto de enseñanza superior; biblioteca; instituto: laboral/tecnológico/superior, centro de investigación y similares). • Seguridad y Administración Pública (estaciones policivas, academias, administrativos y similares). • Religioso (basílica, catedral, iglesia, templo, instituto y similares). • Servicio Social (oficina general de atención al cliente de servicios públicos, y similares). • Cultural (auditórium, exposiciones, museos y similares). • Edificios de Estacionamientos 	
REGULACIÓN PREDIAL		
Área Mínima del Lote	5,000 m ²	
Frente Mínimo de Lote	35 metros	
Fondo Mínimo de Lote	Libre	
Altura Máxima	Planta Baja + Diez (10) pisos altos	
Área de Ocupación Máxima	100% del área del lote, una vez aplicada la línea de construcción y los retiros de acuerdo a la colindancia.	
Área Libre De Lote	La que resulte al aplicar la línea de construcción y los retiros de acuerdo a la colindancia.	
Línea de Construcción	La establecida o 5.00 metros como mínimo, a partir de la línea de propiedad.	
Retiro Lateral Mínimo	3.00 metros	
Retiro Posterior Mínimo	5.00 metros	
Espacios de Estacionamientos	Servicios	Referir a las Disposiciones Técnicas en la normativa vigente
	Discapacitados	Referir a las Disposiciones Técnicas en la normativa vigente

NORMA

PARQUES, PLAZAS y ÁREAS VERDES

CLASIFICACIÓN

CÓDIGO DE ZONA	DEFINICIÓN	ÁREA MÍNIMA DEL LOTE (m ²)
MP-PL	Plaza	500
MP-PRV	Parque Recreativo Vecinal	1,000
MP-PRU	Parque Recreativo Urbano	3,000
MP-AVND	Área Verde No Desarrollable	Libre

Código de Zona Metro de Panamá	MP-PRV		Parque Recreativo Vecinal
Definición	Áreas dentro del polígono de Influencia del Metro de Panamá, destinadas a espacios abiertos que permitan actividades de recreación, cultura, deporte y similares; en donde el mobiliario urbano y los espacios abiertos públicos sean emplazados de forma segura, de manera que garanticen la sana diversión y sean armónicos con el ambiente natural, permitiendo que resalten las actividades sociales propias de los espacios abiertos de la comunidad.		
Usos Permitidos	<u>Generalidades Temáticas:</u> <ul style="list-style-type: none"> • Emplazamiento de estructuras: gazebo, kiosco, merenderos, puesto policivo, sanitarios, refugio de sol/luvia, mantenimiento, cancha deportiva multiusos, y similares; • Accesibilidad: aceras, veredas peatonales, y similares; • Mobiliario Urbano: asientos, bancas, fuentes de agua, basureros, caseta telefónica, juegos infantiles, y similares. 		
REGULACIÓN PREDIAL			
Área Mínima del Lote	1,000 m ²		
Frente Mínimo del Lote	25 metros		
Fondo Mínimo del Lote	Libre		
Altura Máxima Permitida	Planta Baja		
Área Máxima De Construcción Cerrada	20% del área del lote de terreno		
Área Libre del Lote	La que resulte al aplicar la línea de construcción y los retiros de acuerdo a la colindancia.		
Superficie Permeable	60%		
Superficie Impermeable	40%		
Línea de Construcción	La establecida ó 5.00 metros mínimo a partir de la línea de propiedad.		
Retiro Lateral Mínimo	10.00m a partir de la línea de propiedad, para el emplazamiento de estructura (s)		
Retiro Posterior Mínimo	10.00m a partir de la línea de propiedad, para el emplazamiento de estructura (s)		
Espacios de Estacionamientos	Servicios	Referir a las Disposiciones Técnicas en la normativa vigente	
	Discapacitados	Referir a las Disposiciones Técnicas en la normativa vigente	
DISPOSICIONES ESPECIALES			
<ul style="list-style-type: none"> • Cuando colinde con áreas residenciales, deberá constituir un perímetro de amortiguamiento (mínimo 2.50 m), arborizado con especies nativas. • Todas las habilitaciones para la realización de las actividades que se promuevan en un parque recreativo vecinal, deberán cumplir con las regulaciones técnicas de infraestructura, seguridad y de ambiente establecidas por todas las autoridades competentes a la materia. 			

Código de Zona Metro de Panamá	MP-PRU		Parque Recreativo Urbano
Definición	Áreas dentro del polígono de Influencia del Metro de Panamá, destinadas a espacios abiertos que permitan actividades de recreación, cultura, deporte y similares; en donde el mobiliario urbano y los espacios abiertos públicos sean emplazados de forma segura, de manera que garanticen la sana diversión y al mismo tiempo sean armónicos con el ambiente natural, permitiendo que resalten las actividades sociales propias de los espacios abiertos del centro urbano		
Usos Permitidos	<p><u>Generalidades Temáticas:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Emplazamiento de estructuras: club deportivo comunitario, sala multiusos, anfiteatro, gimnasio, casa cultural, feria comunitaria, gazebo, kiosco, puesto policivo, sanitarios, refugio de sol/luvia, mantenimiento, canchas deportivas multiusos, y similares; • Accesibilidad: aceras, veredas peatonales, ciclo vías y/o similares; <p>Mobiliario Urbano: asientos, bancas, juegos infantiles, fuentes de agua, basureros, caseta telefónica, y similares.</p>		
REGULACIÓN PREDIAL			
Área Mínima del Lote	3,000 m ²		
Frente Mínimo del Lote	30 metros		
Fondo Mínimo del Lote	Libre		
Altura Máxima Permitida	Planta baja + Un (1) piso alto		
Área de Ocupación Máxima	Hasta el 60% del área del lote de terreno, una vez aplicada la línea de construcción y los retiros de acuerdo a la colindancia.		
Área Libre del Lote	La que resulte al aplicar la línea de construcción y los retiros de acuerdo a la colindancia.		
Área Verde Mínima del Lote	40% del Área Libre del Lote.		
Línea de Construcción	La establecida ó 5.00 metros mínimo a partir de la línea de propiedad.		
Retiro Lateral Mínimo	10.00m a partir de la línea de propiedad, para el emplazamiento de estructura (s)		
Retiro Posterior Mínimo	10.00m a partir de la línea de propiedad, para el emplazamiento de estructura (s)		
Espacios de Estacionamientos	Servicios	Referir a las Disposiciones Técnicas en la normativa vigente	
	Discapacitados	Referir a las Disposiciones Técnicas en la normativa vigente	
DISPOSICIONES ESPECIALES			
<ul style="list-style-type: none"> • Cuando colinde con áreas residenciales, deberá constituir un perímetro de amortiguamiento (mínimo 3.50 m), arborizado con especies nativas; • Todas las habilitaciones para la realización de las actividades propias de un parque recreativo urbano deberán cumplir con las regulaciones establecidas por las autoridades correspondientes en la materia. 			

Código de Zona Metro de Panamá	MP-AVND	Área Verde No Desarrollable
Definición	Áreas dentro del polígono de Influencia del Metro de Panamá, destinadas a espacios abiertos, de superficie mayormente permeable y de conservación natural, en donde, de ser necesarios, sean emplazados elementos de accesibilidad peatonal, que caractericen espacios públicos seguros y en el que se resalte la promoción de la conservación ambiental, la flora, la fauna, y del buen uso del espacio abierto que representa esta categoría en el centro urbano.	
Usos Permitidos	<u>Generalidades Temáticas:</u> <ul style="list-style-type: none"> • Accesibilidad: aceras, veredas peatonales de superficie natural o permeable, y similares. 	
REGULACIÓN PREDIAL		
Área Mínima del Lote	LIBRE	
Frente Mínimo del Lote	LIBRE	
Fondo Mínimo del Lote	LIBRE	
Altura Máxima Permitida	La que recomiende la autoridad competente en materia ambiental.	
Área de Ocupación Máxima	Hasta el 10% del área del lote.	
Área Libre del Lote	90% del área del lote.	
Área Verde Mínima del Lote	90% del Área Libre del Lote.	
Línea de Construcción	La establecida ó 5.00 metros mínimo a partir de la línea de propiedad.	
Retiro Lateral Mínimo	NO APLICA	
Retiro Posterior Mínimo	NO APLICA	
Espacios de Estacionamientos	NO APLICA	
DISPOSICIONES ESPECIALES		
<ul style="list-style-type: none"> • Todas las habilitaciones para la realización de las actividades que correspondan a un área verde no desarrollable, deberán cumplir con las regulaciones establecidas por las autoridades competentes en la materia; 		

NORMA

TRANSPORTE TERRESTRE URBANO

CLASIFICACIÓN

Código de zona	Definición	Área mínima (m2)
MP-TTU	Transporte Terrestre Urbano	2,000 m2

Código de Zona Metro de Panamá	MP-TTU	Transporte Terrestre Urbano
Definición	Áreas dentro del polígono de Influencia del Metro de Panamá, destinadas a las actividades relacionadas con los sistemas de transporte terrestre de tipo urbano, interbarrial, tanto de pasajeros como de carga en general.	
Usos Permitidos	<p><u>Generalidades Temáticas:</u> Sistemas de transporte terrestre urbano tales como,</p> <p>Terminal de transporte terrestre urbano</p> <p>Terminal de transporte interbarrial de pasajeros y de carga en general</p> <p>Piquera de transporte selectivo y colectivo</p> <p>Área de depósitos con su área de carga y descarga</p> <p>Servicios comerciales y de equipamiento urbano, como promoción de actividades complementarias para los usuarios del sistema de transporte urbano.</p>	
REGULACIÓN PREDIAL		
Área Mínima del Lote	2,000 m ²	
Frente Mínimo del Lote	LIBRE	
Fondo Mínimo del Lote	LIBRE	
Altura Máxima Permitida	La que recomiende la autoridad competente en materia de transporte terrestre.	
Área de Ocupación Máxima	Hasta el 70% del área del lote.	
Área Libre del Lote	30% del área del lote.	
Área Verde Mínima del Lote	30% del Área Libre del Lote.	
Línea de Construcción	La establecida ó 5.00 metros mínimo a partir de la línea de propiedad.	
Retiro Lateral Mínimo	NO APLICA	
Retiro Posterior Mínimo	NO APLICA	
Espacios de Estacionamientos	NO APLICA	
DISPOSICIONES ESPECIALES		
<ul style="list-style-type: none"> Todas las habilitaciones para la realización de las actividades que correspondan a un área verde no desarrollable, deberán cumplir con las regulaciones establecidas por las autoridades competentes en la materia. 		

DISPOSICIONES GENERALES

1. Es de carácter obligatorio, que todo tipo de proyecto o anteproyecto de urbanización que se ubique dentro del Polígono de Influencia de la Línea 2 del Metro de Panamá y en los polígonos de influencia de las futuras líneas de la red maestra Metro de nuestra ciudad, solicitar su autorización a través de la “No Objeción” por parte del Metro de Panamá, S.A., previo a la aprobación por parte de las autoridades competentes, a saber Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial (MIVIOT), Dirección de Obras y Construcciones Municipales en los distritos a los cuales aplica, Ministerio de Ambiente (MIAMBIENTE), Benemérito Cuerpo de Bomberos, Sistema Nacional de Protección Civil (SINAPROC), y de todas aquellas que por su injerencia, deban garantizar que el desarrollo propuesto, cumpla con todos los aspectos técnicos, ambientales y de seguridad.
2. La presente Resolución no será aplicable para remodelaciones **y/o edificaciones existentes**, ya sean comerciales, residenciales, institucionales, Salud, Educativo, Seguridad, Administrativo y Religiosos, que pretendan hacerse sin modificar su carácter o uso.
3. Se permitirá el uso independiente de desarrollos comerciales y residenciales.
4. Todas las actividades deberán cumplir con las regulaciones establecidas por las autoridades correspondientes en la materia.
5. Las estructuras fijas, artefactos mecánicos (acondicionadores de aire, extractores de aire, chimeneas, etc.), estos últimos, no deberán proyectarse fuera de la línea de propiedad y deberán estar a una altura mínima de 7'-6" (2.286 metros) de la parte inferior del aparato y sus accesorios y sistema de fijación similar; además, deberán contar con un tubo de desagüe y no se permitirá que estos drenen directamente sobre la acera.
6. Las losas o niveles superiores, previo a la torre, ya sea residencial o comercial, podrán ser utilizados para estacionamientos, terrazas abiertas (áreas sociales) de las unidades inmobiliarias o apartamentos y/u hoteles.
7. Todo acto de uso usufructo, derecho, gravamen, enajenación, construcción, modificación de bienes inmuebles, cambio de uso de suelo e inicio o modificación de actividades económicas que se encuentren dentro del polígono de influencia del Aeropuerto Internacional de Tocumen, y cuyas coordenadas con Geoide de referencia WGS 84, Uso 17 Coordenadas UTM, definidas como:

Punto	Eje X (Distancias en metros)	Eje Y (Distancia en metros)
1	678.338	1003.410
2	679.908	1003.532
3	677.201	997.665
4	676.489	998.060
5	677.059	999.080
6	675.606	999.921
7	675.748	1000.56
8	675.914	1000.651
9	676.378	1000.763

Y de acuerdo con plano requerirán, previa a su aprobación, la No Objeción expresa por parte del Aeropuerto Internacional de Tocumen, S.A., y del Metro de Panamá S.A., a fin de determinar su compatibilidad con el referido proyecto.

ADOSAMIENTO, RETIROS Y FRANJA DE AMORTIGUAMIENTO

8. Se deberá respetar el eje ferroviario, por lo que toda estructura o elemento próximo a éste no debe causar ningún tipo de afectación al mismo.
9. El antejardín ó espacio de retiro frontal en planta baja no podrá ser utilizado para espacio de estacionamientos, para lo que se proveerá de elementos fijos como: bolardos, jardines, maceteros, mobiliario urbano; de manera que no pueda ser ocupado posteriormente por otros. Se permitirá el uso como puerta cochera y accesos vehiculares, siempre y cuando no afecten el libre flujo peatonal, por desniveles y pendientes no aceptables.
10. La norma de equipamiento urbano MP-SEU3 (Servicio de Equipamiento Urbano de Alta Intensidad), cuando colinden con áreas residenciales, deberán constituir un perímetro de amortiguamiento (4.00 metros mínimo), arborizado con especies nativas.
11. En las zonas comerciales colindantes con áreas residenciales, no se permitirá en ninguno de sus retiros, la instalación de transformadores, tanques de gas y cualquier otro elemento que genere emisiones de calor, ruido u otro.
12. En caso de adosamientos laterales y/o posteriores, las paredes hacia el vecino deberán estar debidamente acabadas (repello, pintura y otros).

13. Todos los edificios docentes deberán contar con una puerta cochera, marquesina, estacionamientos, dentro de la propiedad, debidamente protegida de la intemperie y del tránsito vehicular.
14. Para lotes comerciales (MP-C1), menores a 10.00 metros de frente, podrá aplicar en uno de sus laterales, adosamiento con pared ciega acabada hacia el vecino en planta baja y un (1) piso alto.
15. Se permitirá el retiro lateral de 1.50m en torre, para desarrollos residenciales y comercial habitacional (hoteles y similares), con pared ciega acabada hacia el vecino;

DE LA ACCESIBILIDAD

16. Se deberá cumplir con el diseño de accesibilidad universal / capacidad reducida, contenido en la normativa vigente en materia de discapacidad.
17. Las aceras deberán mantener siempre un nivel continuo dentro del espacio público. En el diseño deberán contemplarse medidas que compensen las diferencias de alturas con los lotes adyacentes; para evitar que las aceras sean interrumpidas por escalones rampas con pendientes que sobrepasan los límites adecuados y normados.
18. Se permitirá la instalaciones los usos comerciales que en Vías Principales y/o vías Secundarias con servidumbre vial mínima de 15.00 metros.

DEL SISTEMA DE BONIFICACIÓN

19. Se permitirá la aplicación del Sistema de Bonificación vigente para la ciudad de Panamá.
20. Será bonificada cuatro (4) veces la “densidad” que obtenga del área techada en el antejardín, que constituirá una superficie de circulación peatonal continua techada igual y no mayor ni menor a 3.00 metros lineales continuos sobre la línea de construcción, a todo lo ancho del frente del lote. Dicha superficie deberá guardar una altura mínima de 3.50 metros. La cubierta de esta acera no será parte integral ni estructural del edificio.
 - Estará libre de obstáculos tales como: tinaqueras, transformadores, resaltos, escalones, transformadores, tanques de gas, transformadores de comunicación y cualquier otra obstrucción del paso peatonal.
 - Todo el antejardín estará libre de estacionamientos y zonas de retroceso sobre la vía.
 - La pendiente longitudinal de esta acera del antejardín será igual a la de la calle.(paralela a la rasante)
 - Tendrá un declive de 2% hacia la calle.
 - Se podrá bonificar área abierta adicional, abierta y accesible al público dentro de la línea de construcción.

DE LOS SÓTANOS

21. Se permitirá la ubicación de actividad comercial en el primer nivel de sótano, contiguo a la planta baja, como también se permitirán espacios de estacionamientos, ya sea en forma combinada o independiente.

DE LA SUPERFICIE DEL TERRENO

22. Se mantendrá el frente y superficie de lote para fincas constituidas cuyo frente sea menor al establecido por la norma, mas no así aquellas segregaciones que se constituyan posterior a la entrada en vigencia de la presente reglamentación.

DE LA SEGURIDAD

23. Para edificios que contemplen losas para estacionamientos: Se deberá cumplir con el **Párrafo 15** que señala que: “En todas las edificaciones a nivel nacional, en donde se construyan losas, destinadas a estacionamientos, se tendrá que construir una barrera de seguridad de acero o concreto, con una altura mínima de 1.05 metros si se trata de barandas abiertas al exterior y 0.60 metros si se incluyen cerramientos de fachadas arquitectónica o de ventilación; Dicha barrera será construida en todo el perímetro que colinde con el exterior o en aquellos casos en los que exista una diferencia de altura de al menos 2.00 metros”, y el **Parágrafo final** que establece el uso de la Barrera de seguridad estructural, ambos consignados en las Disposiciones Especiales de la Resolución: No.33-2019 de 21 de enero de 2019, Gaceta Oficial Digital de 23 de enero de 2019.

DE LA INSTALACIÓN DE COMERCIO DE BAJA INTENSIDAD (C1)

24. Únicamente se permitirá la instalación de áreas comerciales hacia las Vías Principales.

DE LA CAPTURA DE VALOR

25. Se deberá retribuir a la comunidad en concepto de captura de valor, equipamiento público e infraestructura física y social, mantenimiento de áreas verdes y espacio público entre otros aspectos que requieren ser mejorados en el área de influencia de las Líneas del Metro.

Para ello es necesario establecer y reglamentar los Instrumentos de Gestión aplicables, sin que ello represente un incremento más en los costos de venta de las edificaciones ni en nuevos impuestos para los moradores que habitan dentro de los Polígonos del Metro.

Reiterar el compromiso de realizar por parte de las instituciones:

Ministerio de Obras Públicas (M.O.P.)

- Proyecciones de adecuación necesaria a las redes de drenaje pluvial en el polígono, y de influencia alrededores según la normativa propuesta.
- Recuperación de servidumbres en ocupación indebida por estacionamientos, construcciones, etc. Coordinación con MIVIOT y Municipios de Panamá y San Miguelito.
- Coordinar con A.T.T.T., la mejora de cruces peatonales en las principales intersecciones de vías a lo largo del polígono. Establecer líneas de seguridad (cebras), rampas, semáforos peatonales, aceras y demás consideraciones según el Decreto Ejecutivo 88 de 12 de noviembre de 2002 de Equiparación de Oportunidades a Personas con Discapacidad y normativa vigente en la materia.
- Mantenimiento de vías, señalizaciones viales.
- Evaluar interconexiones viales nuevas para dar mayor conectividad hacia las vías principales. Consultar el documento conceptual preliminar del PPMP donde se establecen intervenciones para movilidad en el entorno de cada estación.
- Considerar en sus proyectos de intervención de vialidad, un componente de aceras, movilidad peatonal y accesibilidad universal.

Mantenimiento de alcantarillados pluviales existentes:

- Identificación de áreas críticas en el polígono.
- Mantenimiento de pintura en pasos de cebra y líneas de centro y contornos de calle. (Coordinar con A.T.T.T.).
- Establecer pasos peatonales que crucen la Avenida Balboa y Cinta Costera hasta los espacios públicos recreativos.
- Mantenimiento y mejoras de aceras y calzadas en circuitos peatonales priorizando un radio de 300m desde la estación.
- Programar mejoras para adecuaciones y mejoras a las redes de alcantarillado pluvial a corto mediano y largo plazo en el polígono, considerando que en el tramo norte se espera un desarrollo acelerado y que la nueva edificación y pavimentación aumentará el volumen de escorrentía.
- Se debe considerar una estrategia de incentivo a pavimentos permeables para reducir la carga sobre el alcantarillado pluvial.
- Un programa continuo a corto, mediano y largo plazo de mejoras, monitoreo y mantenimiento de Alcantarillado Pluvial.
- Un programa de carriles dedicados y zonas pagas para el Metro Bus. Tomar referencia del Plan Metropolitano donde contempla una estrategia de carriles dedicados para buses de tránsito rápido.
- Coordinar con A.T.T.T.

Autoridad de Tránsito y Transporte Terrestre (A.T.T.T.)

Reiterar el compromiso de realizar:

- Control activo de los estacionamientos ilegales sobre isletas, servidumbres, aceras, vías. Multas, remoción por grúa. Priorizando las áreas alrededor del Metro. En estas áreas es necesario que los peatones puedan circular y que no se vean obstruidos por autos mal estacionados.
- Instalación de semáforos peatonales.
- Mantenimiento de pintura en pasos de cebra y líneas de centro y contornos de calle.
- Guiar y facilitar proceso de optimización del Metro Bus.
- Desarrollar un sistema continuo de remoción de autos mal estacionados por grúas y establecer corrales de autos por sectores de la ciudad.
- Desarrollar la unificación de postes de Iluminación, señales, semáforos, cámaras. Establecer señalización de vialidad utilizando la menor cantidad de postes y que estos no se ubiquen en el paso libre de las aceras. Coordinar con A.S.E.P. y la Policía Nacional.
- Implementar programa de carriles dedicados y zonas pagas para el Metro Bus. Tomar referencia del Plan Metropolitano donde contempla una estrategia de carriles dedicados para buses de tránsito rápido. Coordinar con el M.O.P. y la A.T.T.T.

Metro de Panamá, S.A.

Reiterar el compromiso de realizar:

- Arborización según las medidas de mitigación del EIA del Metro, principalmente en el tramo vitrina, también coordinar con municipios para arborizar aceras, plazas y estrategia de inserción de árboles en bosques de galería de los ríos del polígono.
- Participar en el diagnóstico y adecuaciones urbanísticas.
- Proponer intervenciones urbanas de sistemas de espacios abiertos jerarquizados.
- Desarrollar programa de cultura metro
- Desarrollar proceso de integración con el metro bus y sus zonas pagas.
- Implementar acoger como sede el edificio del antiguo ferrocarril/museo antropológico como presencia institucional simbólica y revitalización de la Plaza 5 de mayo.
- Diseñar, promover e implementar una ruta de transporte basada en buses eléctricos en un circuito entre la estación Iglesia del Carmen y la Policlínica Especializada de la Caja del Seguro Social. Considerar modelo de buses eléctricos pequeños similares para el Casco Viejo. Coordinar con A.T.T.T. y Mi Bus.

Instituto de Acueductos y Alcantarillados Nacionales (I.D.A.A.N.)

Reiterar el compromiso de realizar:

- Reubicación de hidrantes de modo que no afecten el paso en aceras.
- Exigir buenas prácticas para alcantarillado sanitario por ejemplo trampas de grasa en restaurantes.
- Desarrollar estudio prospectivo de demanda de agua potable y alcantarillado sanitario a corto, mediano y largo plazo.
- Absorber las funciones relativas al alcantarillado pluvial para hacer más eficiente esta operación.
- Implementar programa priorizado de mejoramiento de red hídrica según se ha desarrollado el anillo de acueducto presentado en este período para que pueda sustentar el crecimiento guiado a partir de este plan.
- Implementar: un programa continuo a mediano corto y largo plazo de mejoras, monitoreo y mantenimiento de Alcantarillado Sanitario

Autoridad Nacional de Aseo (A.N.A.) y REVISALUD, S.A.

- Reorganizar operaciones para establecer zonas de transferencia de desechos y separar el proceso de recolección domiciliaria del de transporte a vertederos.

Ministerio de Economía y Finanzas (M.E.F.)

Reiterar el compromiso de realizar:

- Establecer incentivos para el desarrollo de viviendas de interés social en el Polígono de Influencia de la Línea 1.
- Establecer mecanismos de captura de plusvalías en las áreas de influencia directa e indirecta del Metro de Panamá.
- Proveer espacio amplio para la operación intermodal adecuada del Metro y el Metro Bus en el proyecto de Ciudad Gubernamental. Permitir espacios para operaciones de trasbordo de Metro a Metro Bus.
- Colaborar para proveer espacio para patio de buses del sistema Metro Bus que hoy en día utilizan el hombro del Corredor Norte.
- Desarrollar programa de estímulo a los promotores que desarrollen proyectos de vivienda de interés social (interés preferencial) en el Polígono de Influencia de la Línea 1, Metro de Panamá
- Implementar programas de contribución por mejoras para construir, mantener y adecuar aceras, parques, plazas y monumentos. Priorizando el polígono.

Municipio de Panamá (M.U.P.A.)

Reiterar el compromiso de realizar:

- Recuperación de servidumbres en ocupación indebida por estacionamientos, construcciones, etc., en coordinación con MIVIOT y MOP
- Desalojo de buhoneros y establecimientos clandestinos en puentes peatonales, medianeras, servidumbres.
- Programa de mejoramiento de aceras.
- Instalación de mobiliario urbano de calidad, paradas de bus, bancas, botes de basura.
- Arborización de aceras y áreas públicas. (coordinar con la Secretaría del Metro de Panamá (SMP) que debe sembrar 30,000 árboles como medida de mitigación según su plan de manejo ambiental)
- Recuperación, mantenimiento, mejoras de equipamiento y paisajismo en parques y plazas.

Municipio de San Miguelito

- Recuperación de servidumbres en ocupación indebida por estacionamientos, construcciones, etc., en coordinación con MIVIOT y MOP
- Desalojo de buhoneros y establecimientos clandestinos en puentes peatonales, medianeras, servidumbres.
- Instalación de mobiliario urbano de calidad, paradas de bus, bancas, botes de basura.
- Arborización de aceras y áreas públicas. (coordinar con Sociedad Metro de Panamá S.A.,
- Crear programas de construcción mejoramiento de aceras y ciclo rutas.

Empresa Mi Bus

- Absorber todas las rutas en menor tiempo posible
- Instalar zonas pagas
- Proponer rutas viables de carriles dedicados
- Optimizar rutas a fin de lograr las interconexiones en los sitios que sean necesarios.
- Desarrollar programa de optimización de rutas para antes y después de la entrada en funcionamiento de las líneas 1, 2, 2A del Sistema Metro de Panamá y de la implementación total de la Red Maestra.

Autoridad de los Servicios Públicos (ASEP)

- Exigir a proveedores de electricidad y telecomunicaciones reubicación de transformadores y artefactos ubicados sobre aceras y servidumbres.
- Exigir a proveedores de servicio eléctrico el nivel de seguridad y control de estabilidad de voltaje requerido para salvaguardar los equipos de los usuarios, considerando la influencia de la demanda de las estaciones del Metro y su impacto en sus entornos circundantes.

Instituto Nacional de Cultura (INAC)

Reglamentar planes de Manejo de monumentos declarados en el polígono de la Línea 2, tales como:

- Apoyar a la Sociedad Metro de Panamá, S.A., en programas de la Cultura Metro.
- Brindar apoyo al para dar mantenimiento y mejoras a sus sedes sobre el polígono y que puedan contar con programas culturales a los que puedan asistir personas por medio del Metro.
- Establecer programa de actividades culturales nocturnas en las plazas para que se pueda utilizar de noche por personas que vengan en metro hasta la estación más cercana y asistan a eventos.
- Liderar y Coordinar con la ATTT y Mi Bus el establecimiento de una ruta de circuito de atracciones turísticas y culturales desde Galerías de Arte y en áreas aledañas.

Instituto Panameño de Deportes (PANDEPORTES)

- Hacer inventario de instalaciones deportivas sobre el polígono de la Línea 2 e inspeccionar sus condiciones físicas:
- Confeccionar una lista de prioridad de las instalaciones según el inventario y del orden a seguir en los esfuerzos de mantenimiento y mejoramiento considerando la nueva accesibilidad amplia de estas instalaciones debido al servicio que brindará el Metro de Panamá cuando comience a operar.
- Desarrollar programas deportivos en los espacios públicos ubicados dentro del Polígono de la Línea 2 durante todo el año para aprovechar las instalaciones y espacio abierto a distancia caminable de varias estaciones de la Línea 2, Metro de Panamá.
- Mejorar y mantener las instalaciones deportivas en áreas revertidas que puedan tener acceso a través del metro.

Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial (MIVIOT)

- a. Lineamientos de desarrollo del Área Metropolitana, con plan de Inversión y lineamientos para futuros Planes de Ordenamiento Territorial.

Glosario de Términos del Plan Parcial del Polígono de Influencia de la Línea 2 del Metro de Panamá (PPMP).

1. **Accesibilidad:** Es el grado en el que todas las personas pueden utilizar un objeto, visitar un lugar o acceder a un servicio, independientemente de sus capacidades técnicas, cognitivas o físicas.
2. **Accesibilidad Urbana:** Es la condición de los ambientes y entornos urbanos que garantiza el desenvolvimiento seguro, autónomo y cómodo de las personas en ellos.
3. **Acera:** 1. Es la entrada o paso del lote o finca a través de una servidumbre o área pública abierta.
2. 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 o entre la línea de propiedad y el área de grama, cuya superficie dura se destina para el tránsito de peatones.
4. **Adecuación Urbanística:** Es aquella que establece los requisitos mínimos del diseño y la modificación de las obras urbanas existentes para que sean accesibles a las personas.
5. **Ante Jardín o antejardín:** Es el área libre comprendida entre la línea de propiedad y la línea de construcción.
6. **Área de Grama o Área de Infraestructura y Paisajismo:** Espacio utilizado para zona verde entre el cordón o borde de la rodadura y el borde de la acera.
7. **Densidad de Población:** Es la relación entre el número de habitantes o unidades de viviendas, correspondiente a una superficie.
8. **Eje de la vía:** Línea central o excéntrica de una vía. Cuando es Central (C) divide la rodadura y servidumbre en partes iguales. Cuando es excéntrica, una parte de la rodadura y/o de la servidumbre es mayor que la otra.
9. **Equipamiento Urbano:** Conjunto de edificaciones y espacios, predominantemente de uso público en los que se realizan actividades complementarias a las de habitación y trabajo, o bien en las que se proporcionan a la población servicios de bienestar social y de apoyo a las actividades económicas. Se pueden agrupar en: equipamientos para la salud; educación; comercialización y abasto; cultura; recreación y deporte; administración, seguridad y servicios públicos. Aunque existen otras clasificaciones con diferentes niveles de especificidad.
10. **Estacionamientos:** Espacios destinados a ubicar y guardar vehículos.
11. **Infraestructura:** Es el conjunto de elementos o servicios que está considerados como necesarios para que las edificaciones, vías, espacios públicos y conjunto de elementos de las ciudades pueda funcionar o bien para que una actividad se desarrolle efectivamente. Incluye los sistemas de acueducto, alcantarillado, tendido o viga ductos de electrificación, hidrantes, puentes, semáforos, potabilizadoras, plantas de tratamiento de aguas, etc.
12. **Línea de Propiedad:** Es aquella que delimita un lote o bien inmueble y representa el perímetro de dicho bien.
13. **Líneas de Seguridad:** Son franjas demarcadas sobre la calzada o rodadura para guiar y salvaguardar el cruce del peatón y para prevenir a los conductores.
14. **Mobiliario Urbano:** conjunto de objetos y piezas instalados en la vía pública para varios propósitos, relativas a dar soporte a las actividades comunes del público sobre las vías y aceras. Incluye bancas, papeleras, barreras de tráfico, buzones, bolardos, paradas de transporte público, cabinas telefónicas, entre otras.
15. **No Objeción:** manifestación escrita por parte de la empresa responsable del Sistema Metro de Panamá, en cuanto a la compatibilidad del proyecto que se propone y el eje ferroviario del Sistema Metro, a fin de no afectar o impactar negativamente al mismo.
16. **Opcional:** Entiéndase como “Opcional” para el caso de los estacionamientos, la alternativa de elegir entre proporcionar espacios de estacionamientos o no proporcionarlos.
17. **Paisajismo:** Es el arte de diseñar jardines y parques transformando así un entorno de acuerdo con sus gustos y necesidades para su disfrute. Es la naturaleza ordenada por el hombre conjugando esta con el arte.
18. **Paramento Oficial:** La línea que limita la propiedad privada de la vía pública o de cualquier otro espacio libre de uso público.
19. **Movilidad Urbana:**
 1. Característica relativa a la facilidad y eficiencia física y económica de trasladarse en un área urbana a través de distintos medios.
 2. Consideración de la viabilidad de acceso y funcionalidad a diversos medios de transporte, incluyendo todos, pero haciendo énfasis en el transporte público y peatonal.
20. **Rasante:** Línea de una calle o camino considerada en su inclinación o paralelismo respecto del plano horizontal.
21. **Servidumbre Vial o Derecho de Vía:**
 1. Es de la distancia entre los dos paramentos oficiales o línea de propiedad. Se entiende que es el derecho de paso o de vía.
 2. Establece la medida de la distancia entre las líneas de propiedades paralelas, que delimitan todo el espacio dedicado a uso público en las vías (vehicular y peatonal), y sirve de asiento a las infraestructuras servicios públicos (agua, luz, teléfono).

ANEXO
GRÁFICO DE RETIROS,
DOCUMENTO GRÁFICO DE ZONIFICACIÓN DEL PPMP

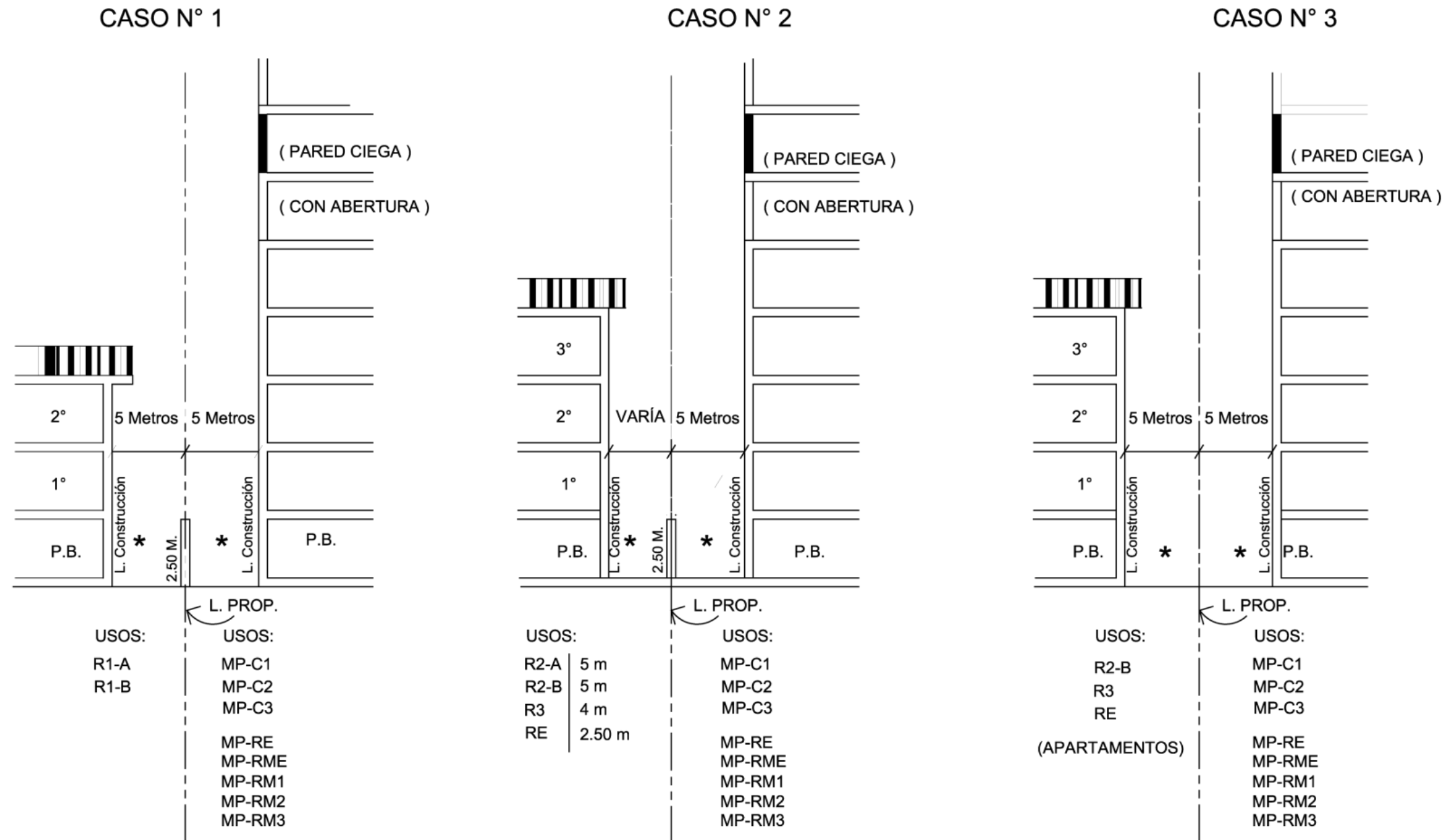
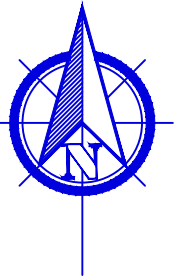


Gráfico de Colindancia Posterior - MP

RETIROS POSTERIORES: SITUACIONES DE COLINDANCIA ENTRE USOS RESIDENCIALES DE BAJA Y MEDIANAS DENSIDADES (R1A, R1B, R2A, R2B, R3 Y RE). VS ALTAS DENSIDADES (MP-RE, MP-RME, MP-RM1, MP-RM2 Y MP-RM3) Y/O USOS COMERCIALES (MP-C1, MP-C2, MP-C3).

- * EL AREA UTILIZADA PARA ESTACIONAMIENTO EN EL RETIRO LATERAL NO PODRA TECHARSE.
- LA INCLINACIÓN MÍNIMA PERMITIDA SERÁ 10% DESDE LA LÍNEA DE PROPIEDAD HACIA EL INTERIOR DEL LOTE.



LEYENDA

Limite
Polígono de Influencia

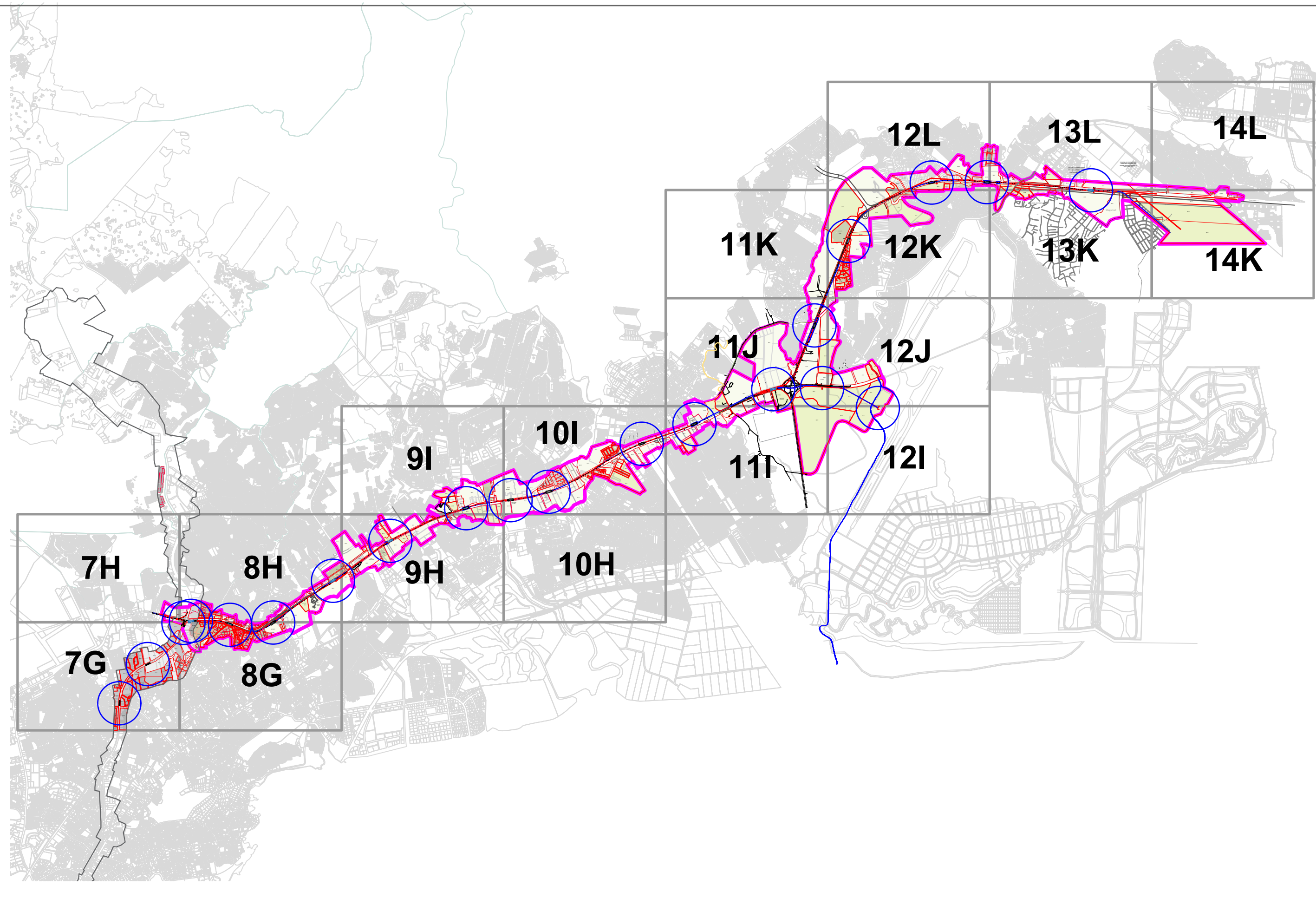
Limite de Zonificación
Trama Urbana
Polígono de Influencia

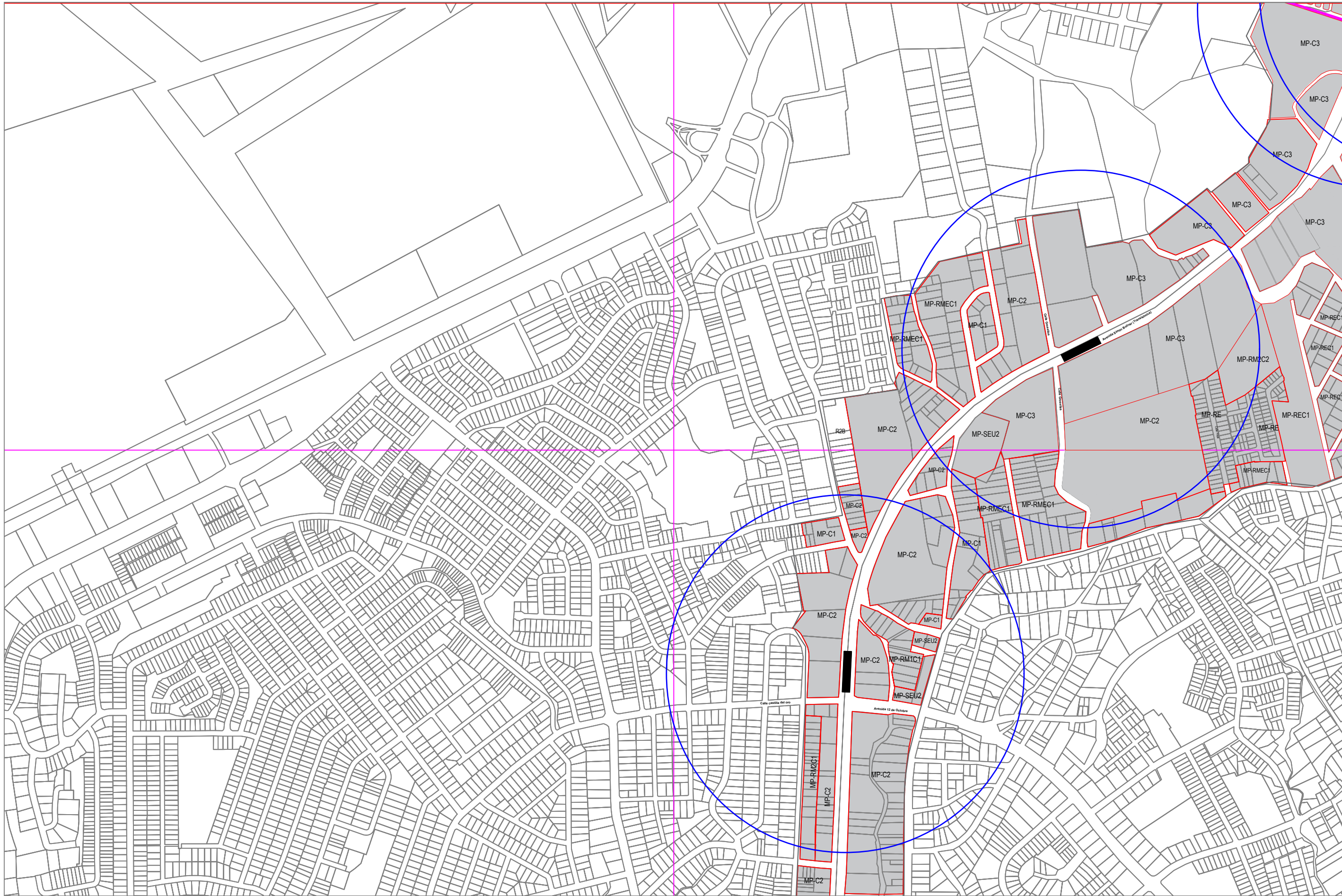
Limite Línea 2
Polígono de Influencia

Manzana Urbana
Polígono de Influencia

ZONIFICACIÓN
Plan Parcial de
Ordenamiento Territorial
Polígono de Influencia
**Línea 2
METRO DE PANAMÁ**

Documento Gráfico





LEYENDA

Limite
Polígono de Influencia

Limite de Zonificación
Trama Urbana
Polígono de Influencia

Limite Línea 2
Polígono de Influencia

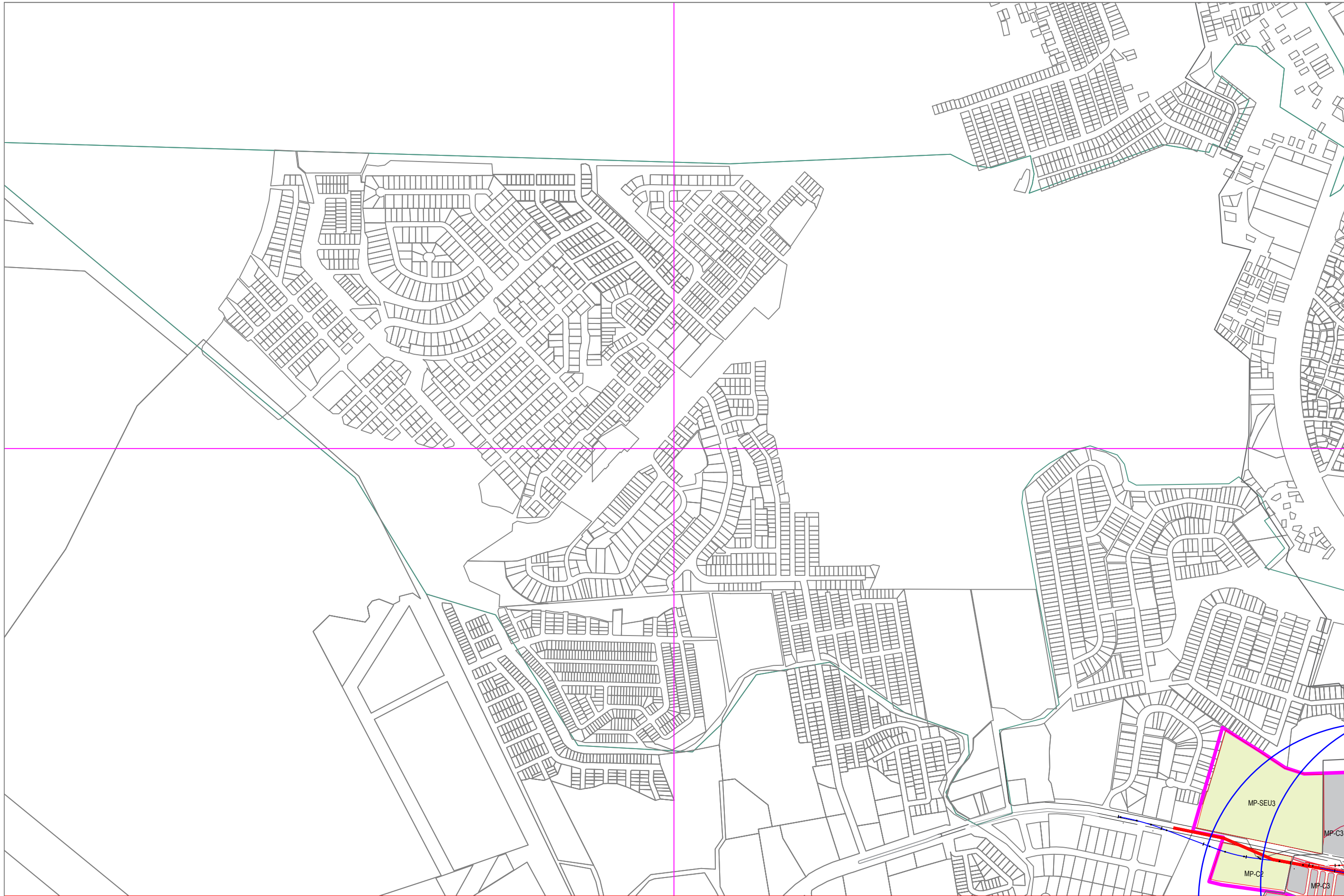

Manzana Urbana
Polígono de Influencia

ZONIFICACIÓN
Plan Parcial de
Ordenamiento Territorial
Polígono de Influencia
Línea 2
METRO DE PANAMÁ

Documento Gráfico

7-G

ESCALA 1/8000



LEYENDA

Limite
Polígono de Influencia

Limite de Zonificación
Trama Urbana
Polígono de Influencia

Limite Línea 2
Polígono de Influencia

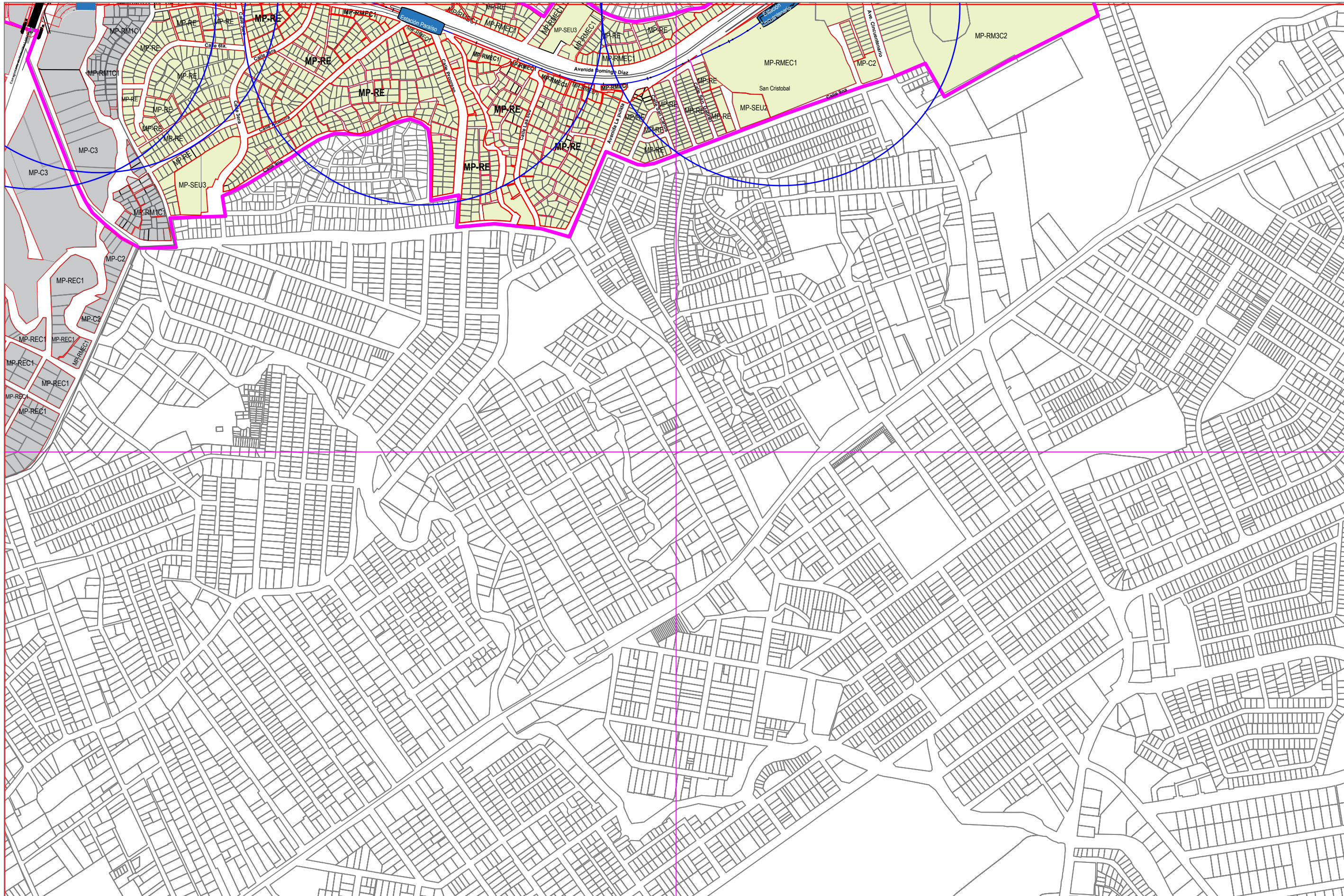

Manzana Urbana
Polígono de Influencia

ZONIFICACIÓN
Plan Parcial de
Ordenamiento Territorial
Polígono de Influencia
Línea 2
METRO DE PANAMÁ

Documento Gráfico

7-H

ESCALA 1/8000



LEYENDA

Limite
Polígono de Influencia

Limite de Zonificación
Trama Urbana
Polígono de Influencia

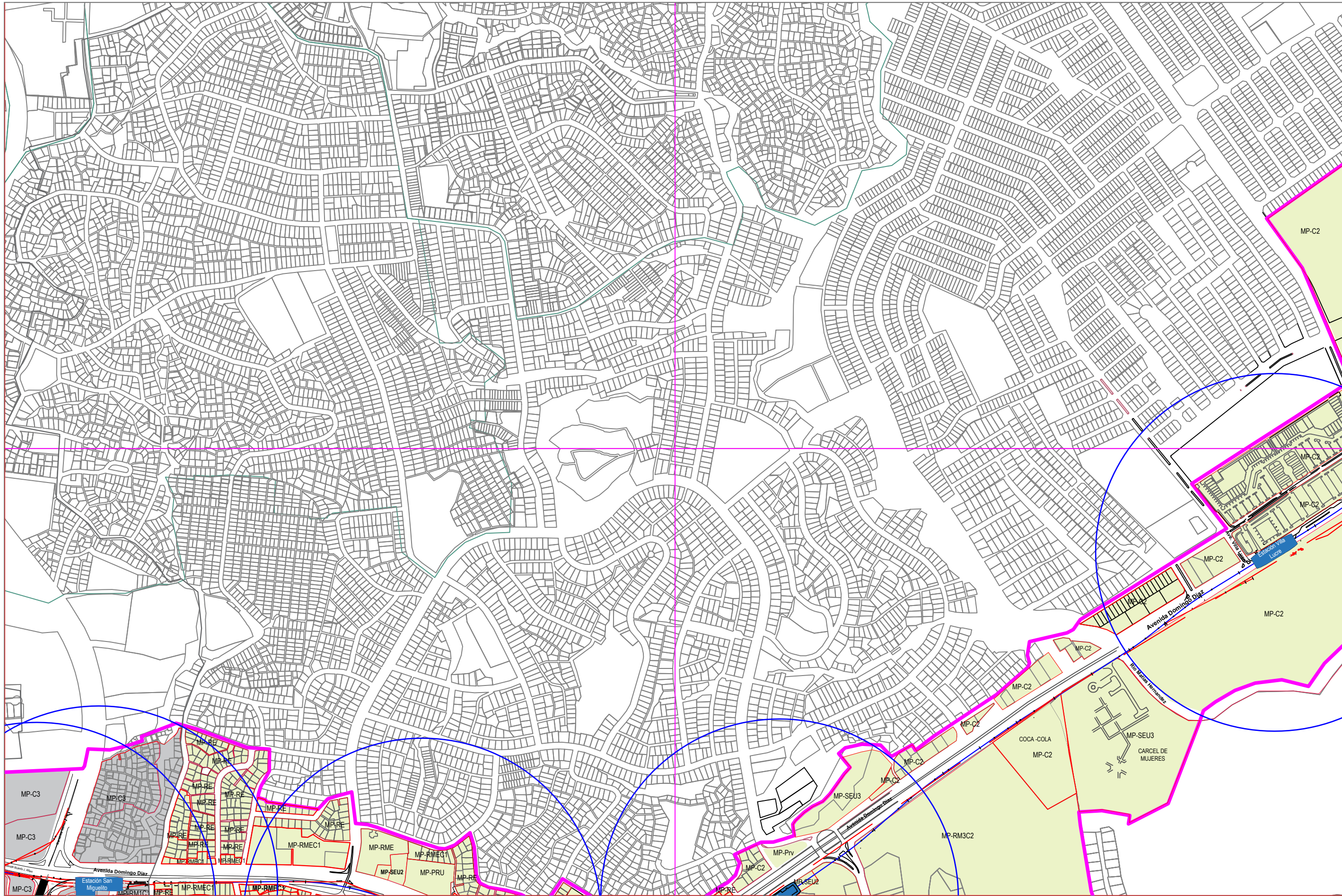
Limite Línea 2
Polígono de Influencia

Manzana Urbana
Polígono de Influencia

ZONIFICACIÓN
Plan Parcial de
Ordenamiento Territorial
Polígono de Influencia
Línea 2
METRO DE PANAMÁ

Documento Gráfico

8-G



LEYENDA

Limite Polígono de Influencia

Limite de Zonificación Trama Urbana Polígono de Influencia

Limite Línea 2 Polígono de Influencia

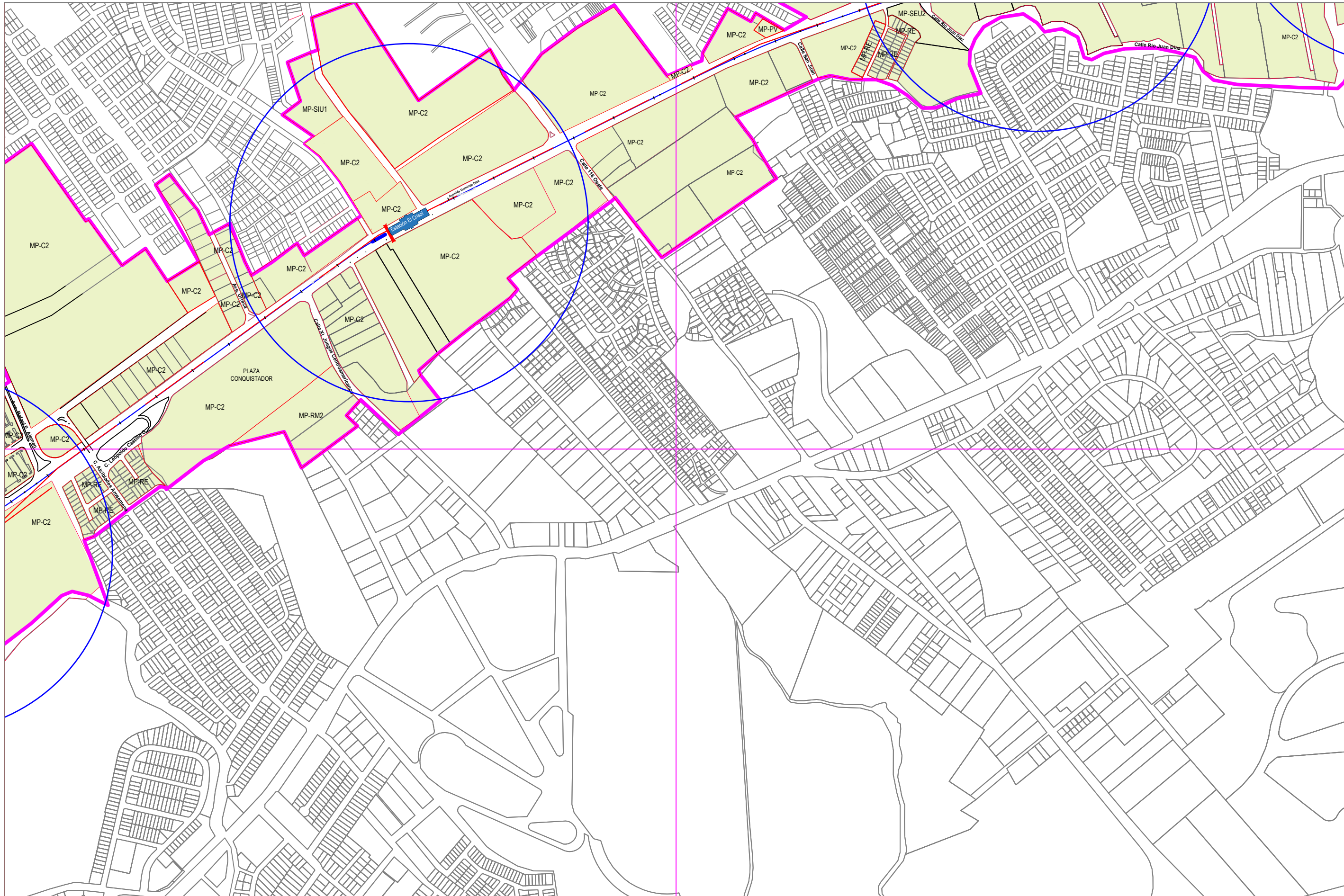
Manzana Urbana Polígono de Influencia

ZONIFICACIÓN
Plan Parcial de Ordenamiento Territorial
Polígono de Influencia
Línea 2
METRO DE PANAMÁ

Documento Gráfico

8-H

ESCALA 1/8000



LEYENDA

Limite
Polígono de Influencia

Limite de Zonificación
Trama Urbana
Polígono de Influencia

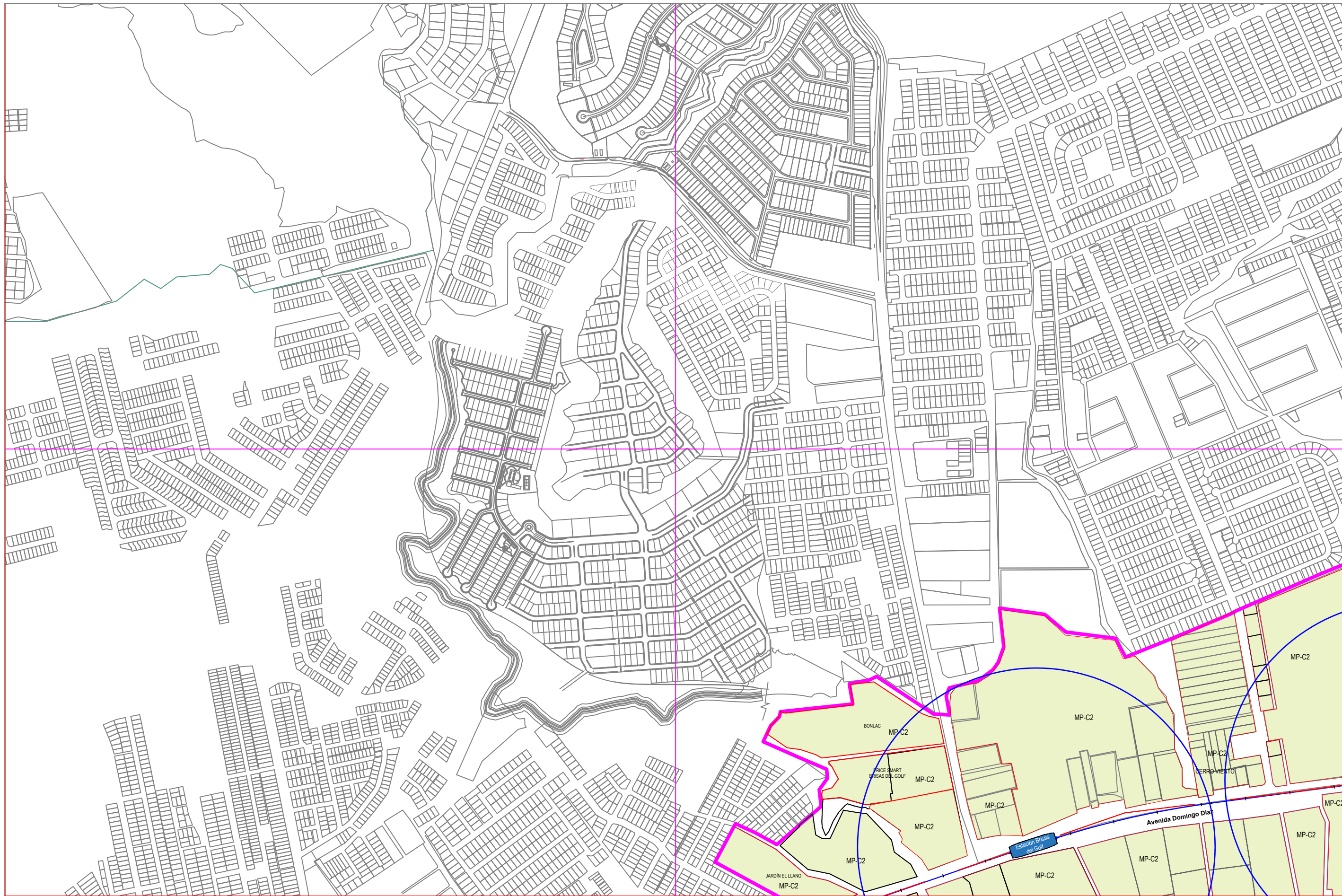
Limite Línea 2
Polígono de Influencia

Manzana Urbana
Polígono de Influencia

ZONIFICACIÓN
Plan Parcial de
Ordenamiento Territorial
Polígono de Influencia
**Línea 2
METRO DE PANAMÁ**

Documento Gráfico

9-H



LEYENDA

Limite
Polígono de Influencia

Limite de Zonificación
Trama Urbana
Polígono de Influencia

Limite Línea 2
Polígono de Influencia

Manzana Urbana
Polígono de Influencia

ZONIFICACIÓN
Plan Parcial de
Ordenamiento Territorial
Polígono de Influencia
Línea 2
METRO DE PANAMÁ

Documento Gráfico

9-1

MP-C2



LEYENDA

Limite
Polígono de Influencia

Limite de Zonificación
Trama Urbana
Polígono de Influencia

Limite Línea 2
Polígono de Influencia

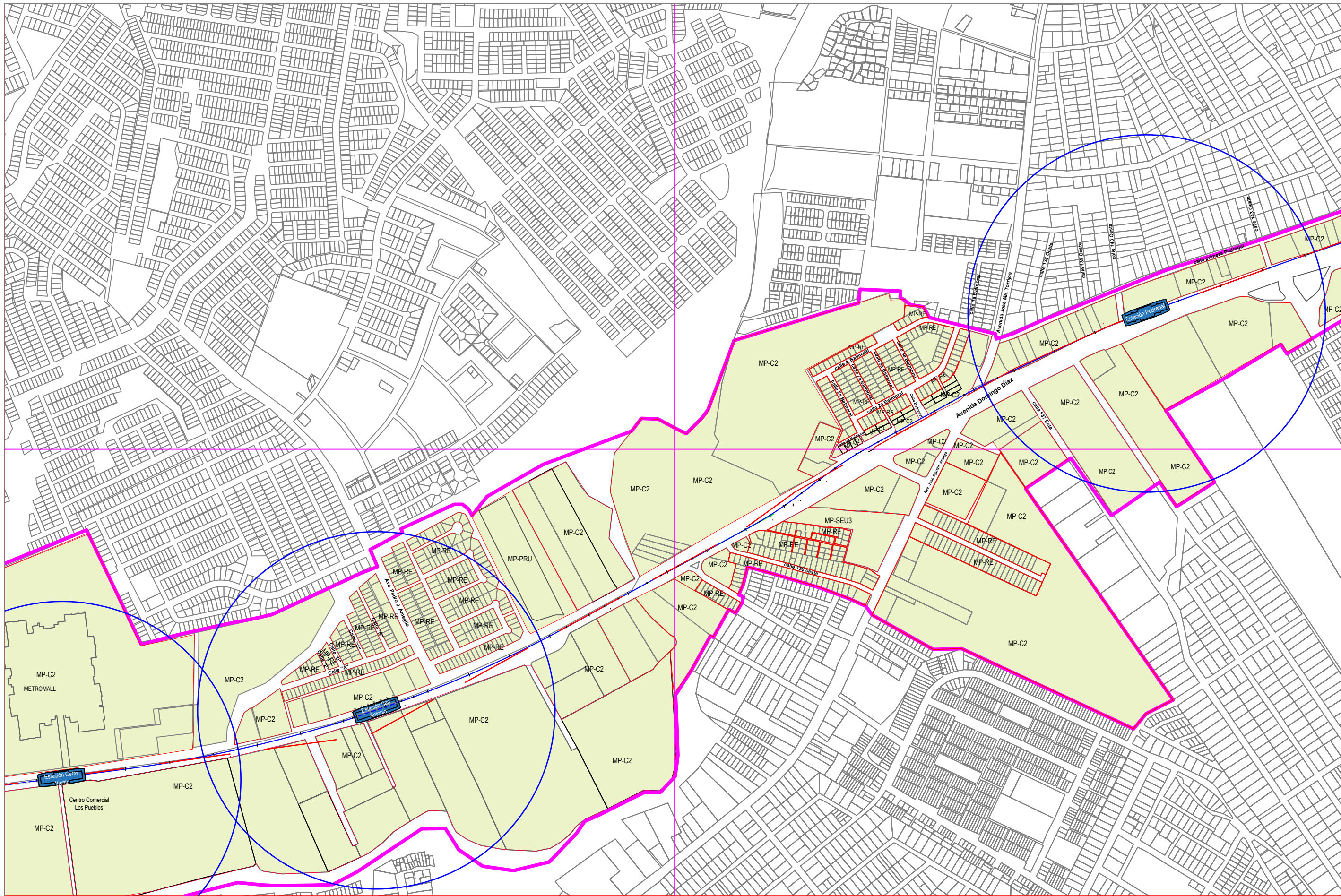
Manzana Urbana
Polígono de Influencia

ZONIFICACIÓN
Plan Parcial de
Ordenamiento Territorial
Polígono de Influencia
Línea 2
METRO DE PANAMÁ

Documento Gráfico

ESCALA 1/8000

10-H



LEYENDA

Limite
Polígono de Influencia

Limite de Zonificación
Trama Urbana
Polígono de Influencia

Limite Línea 2
Polígono de Influencia

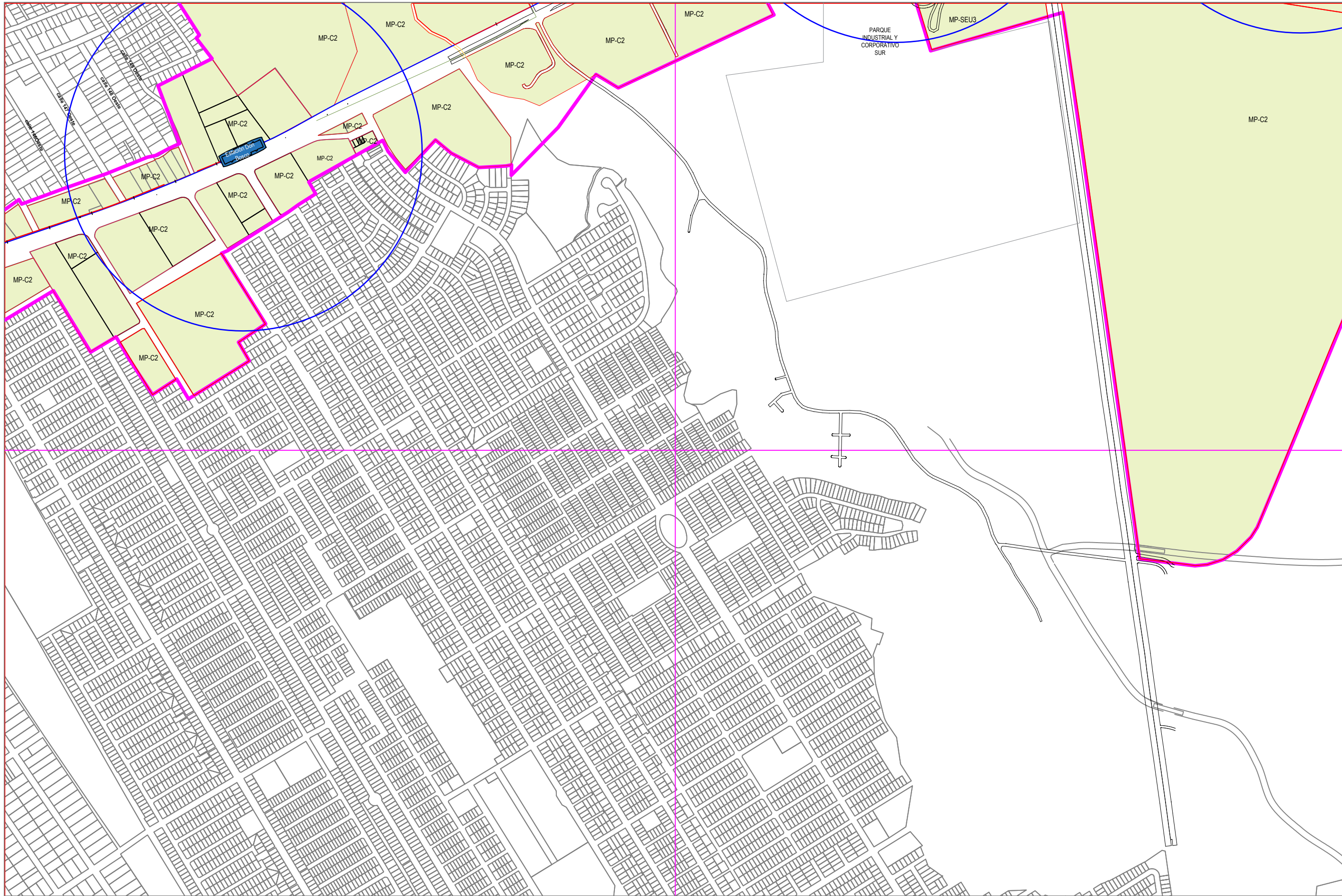
Manzana Urbana
Polígono de Influencia

ZONIFICACIÓN
Plan Parcial de
Ordenamiento Territorial
Polígono de Influencia
Línea 2
METRO DE PANAMÁ

Documento Gráfico

ESCALA 1/8000

10-1



LEYENDA

Limite
Polígono de Influencia

Limite de Zonificación
Trama Urbana
Polígono de Influencia

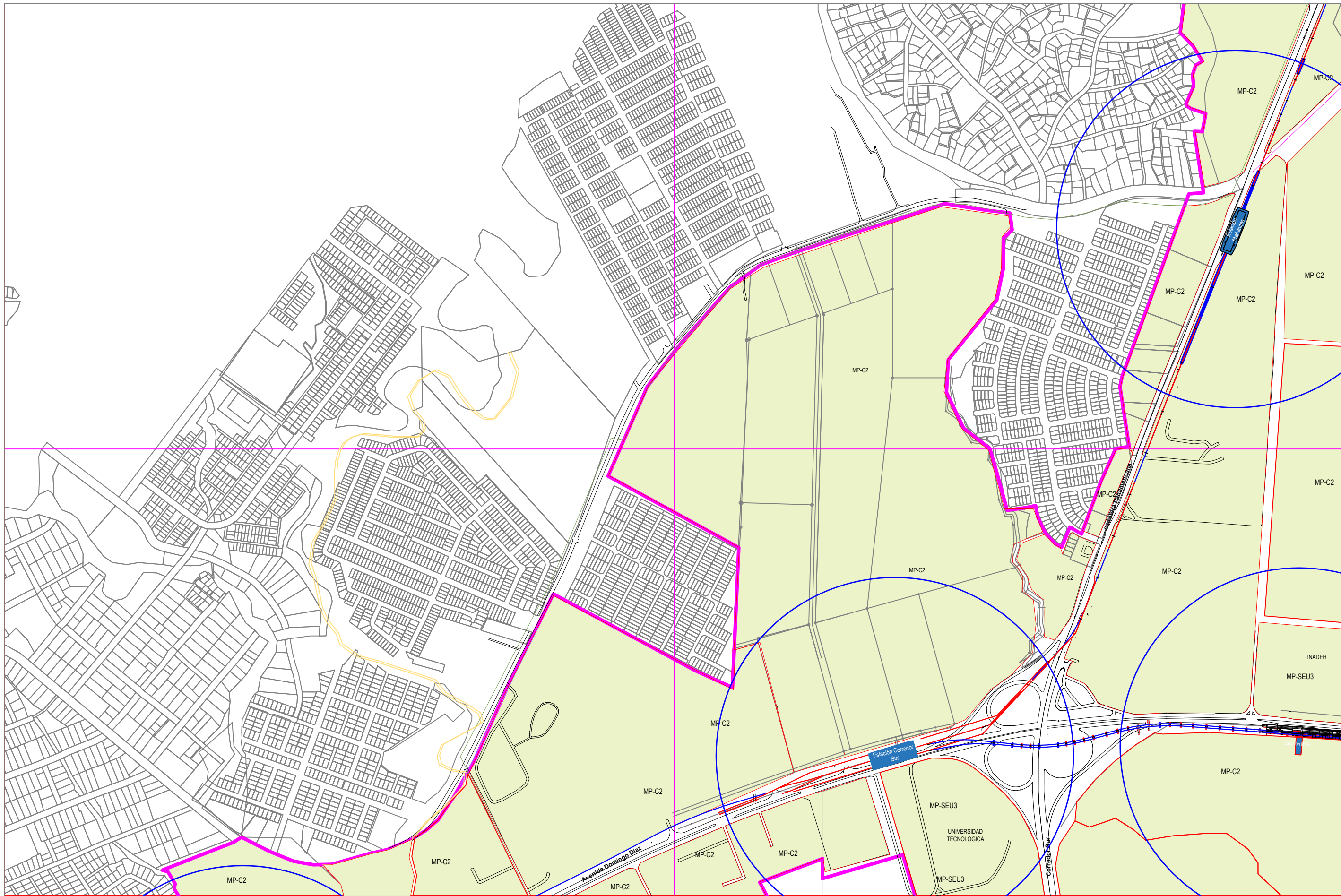
Limite Línea 2
Polígono de Influencia

Manzana Urbana
Polígono de Influencia

ZONIFICACIÓN
Plan Parcial de
Ordenamiento Territorial
Polígono de Influencia
Línea 2
METRO DE PANAMÁ

Documento Gráfico

11-1



LEYENDA

Limite
Polígono de Influencia

Limite de Zonificación
Trama Urbana
Polígono de Influencia

Limite Línea 2
Polígono de Influencia

Manzana Urbana
Polígono de Influencia

ZONIFICACIÓN
Plan Parcial de
Ordenamiento Territorial
Polígono de Influencia
**Línea 2
METRO DE PANAMÁ**

Documento Gráfico

ESCALA 1/8000

11-J



LEYENDA

Límite
Polígono de Influencia

Límite de Zonificación
Trama Urbana
Polígono de Influencia

Límite Línea 2
Polígono de Influencia



Manzana Urbana
Polígono de Influencia

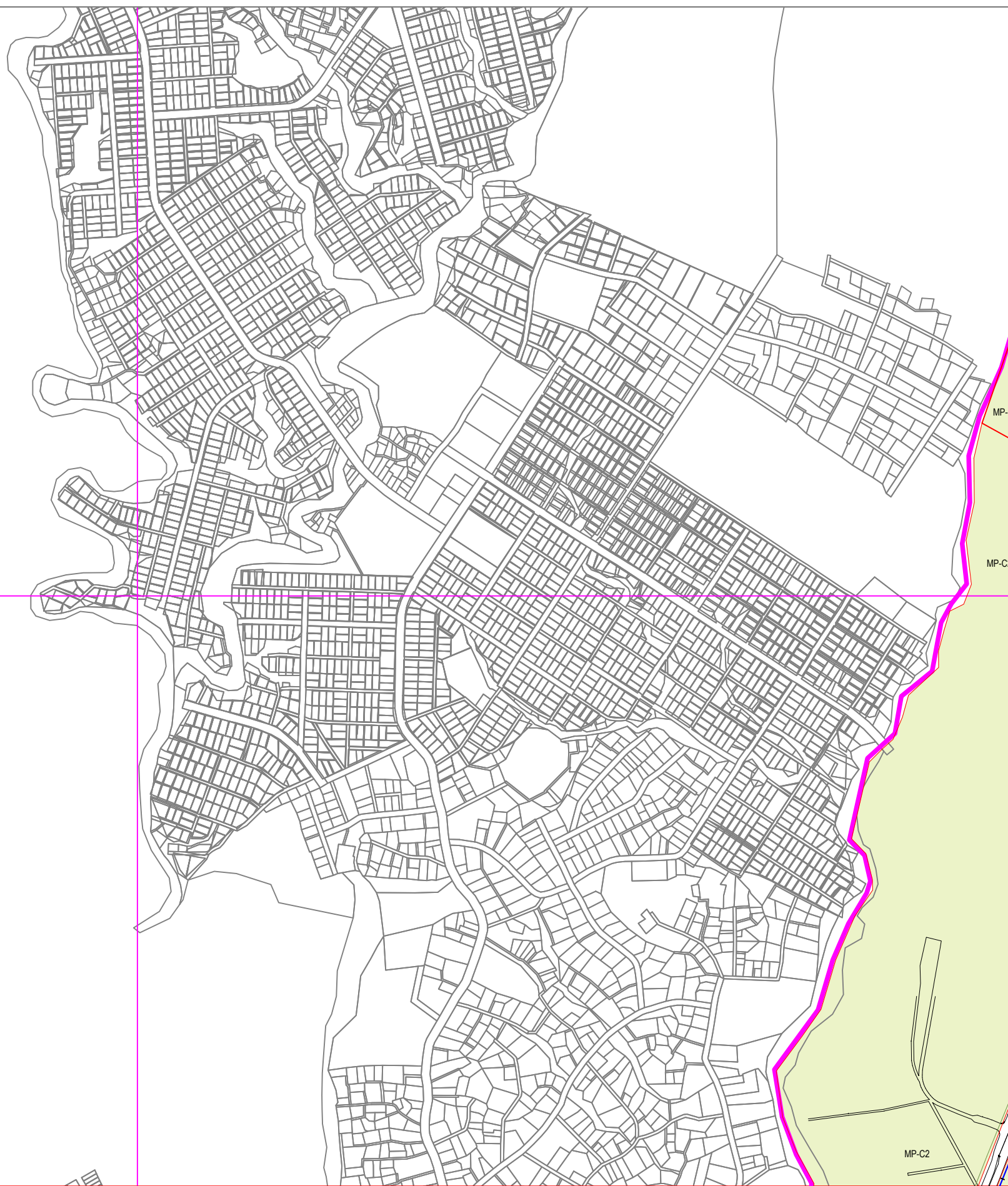
ZONIFICACIÓN
Plan Parcial de
Ordenamiento Territorial

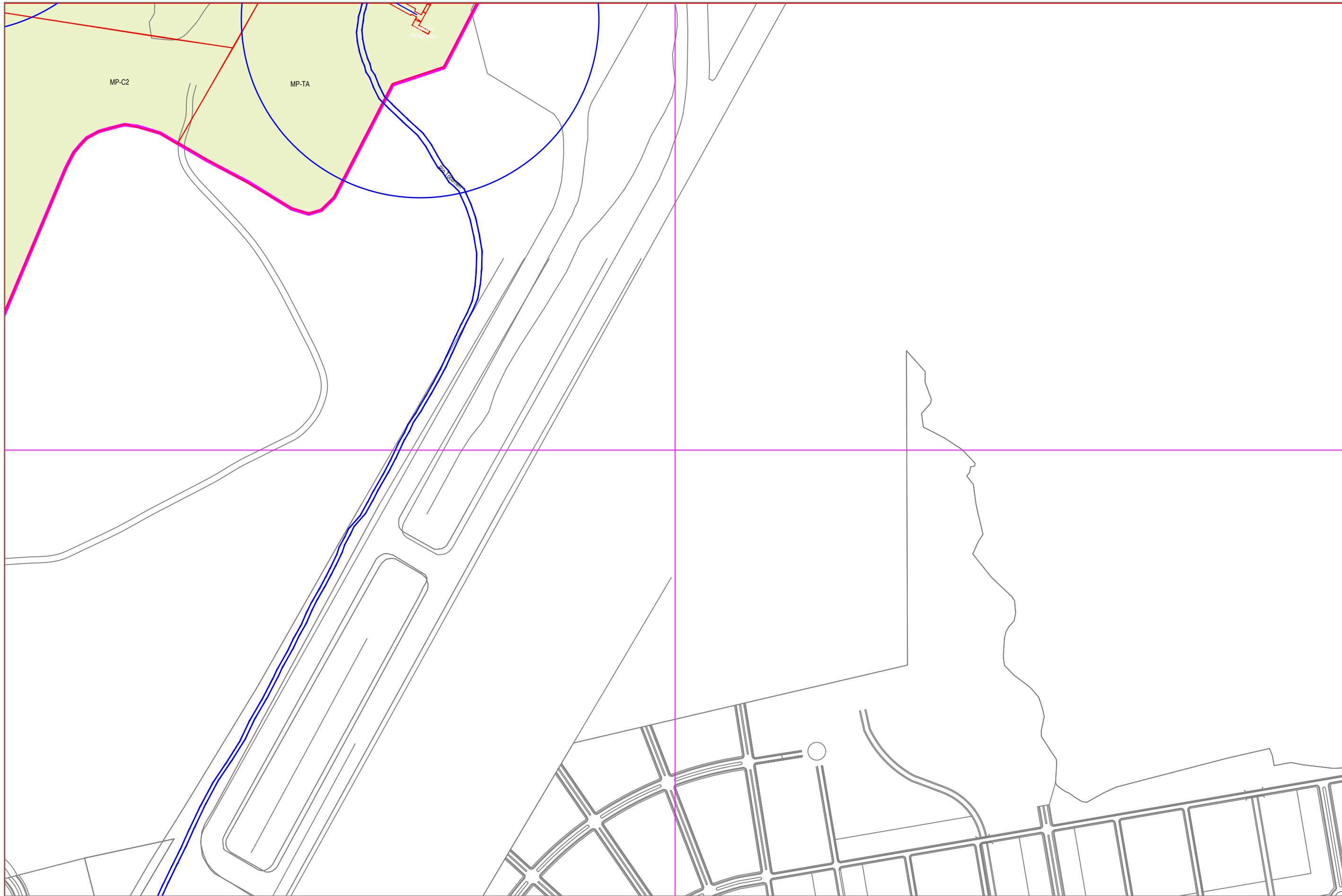
Polígono de Influencia
Línea 2

METRO DE PANAMÁ

Documento Gráfico

11-K



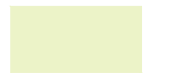


LEYENDA

Limite
Polígono de Influencia

Limite de Zonificación
Trama Urbana
Polígono de Influencia

Limite Línea 2
Polígono de Influencia



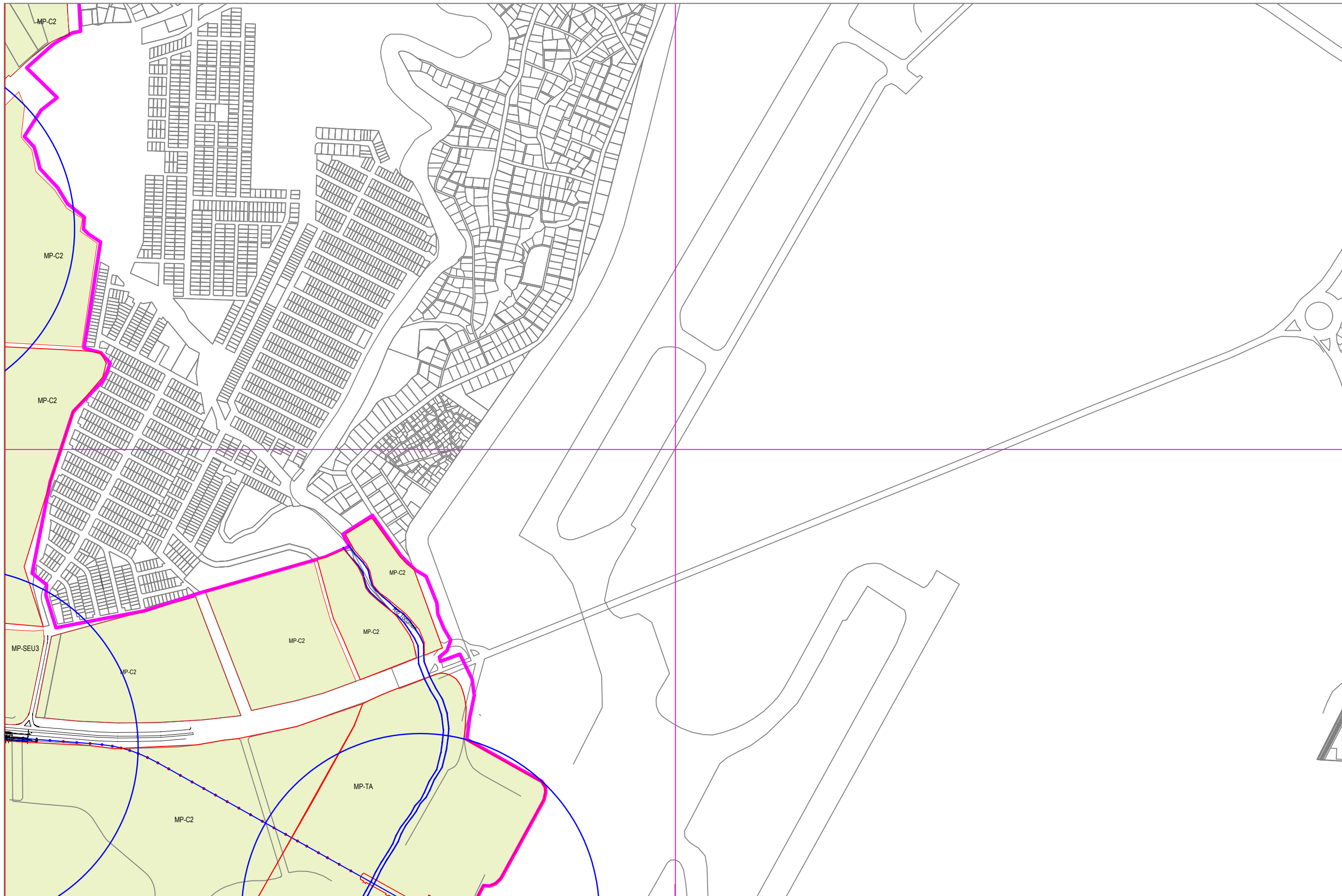
Manzana Urbana
Polígono de Influencia

ZONIFICACIÓN
Plan Parcial de
Ordenamiento Territorial

Polígono de Influencia
Línea 2

METRO DE PANAMÁ

Documento Gráfico



LEYENDA

Límite
Polígono de Influencia

Límite de Zonificación
Trama Urbana
Polígono de Influencia

Límite Línea 2
Polígono de Influencia

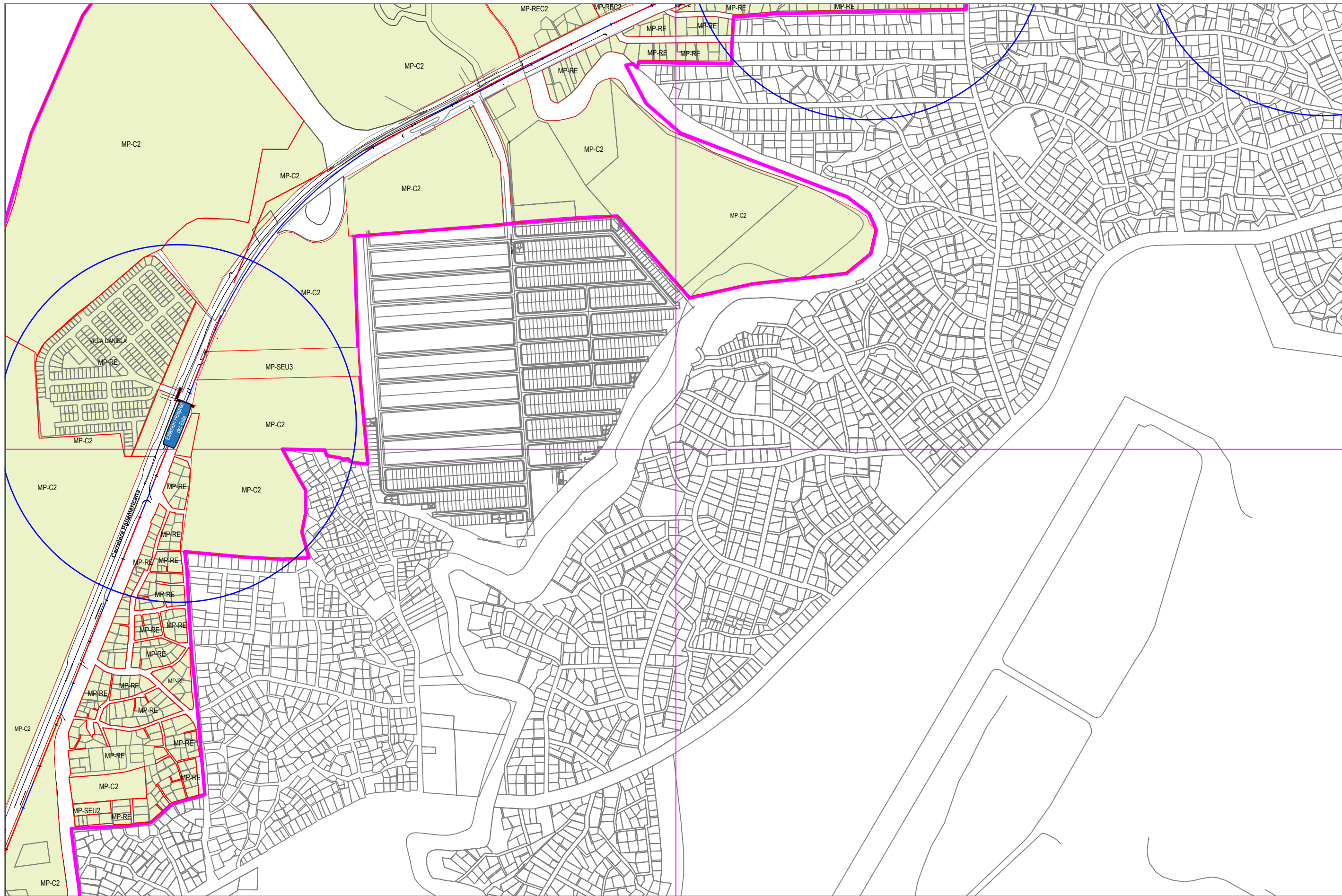
Manzana Urbana
Polígono de Influencia

ZONIFICACIÓN
Plan Parcial de
Ordenamiento Territorial
Polígono de Influencia
Línea 2
METRO DE PANAMÁ

Documento Grafico

12-J

ESCALA 1/8000



LEYENDA

Limite
Polígono de Influencia

Limite de Zonificación
Trama Urbana
Polígono de Influencia

Limite Línea 2
Polígono de Influencia

Manzana Urbana
Polígono de Influencia

ZONIFICACIÓN
Plan Parcial de
Ordenamiento Territorial
Polígono de Influencia
Línea 2
METRO DE PANAMÁ

Documento Gráfico

12-K



LEYENDA

Limite
Polígono de Influencia

Limite de Zonificación
Trama Urbana
Polígono de Influencia

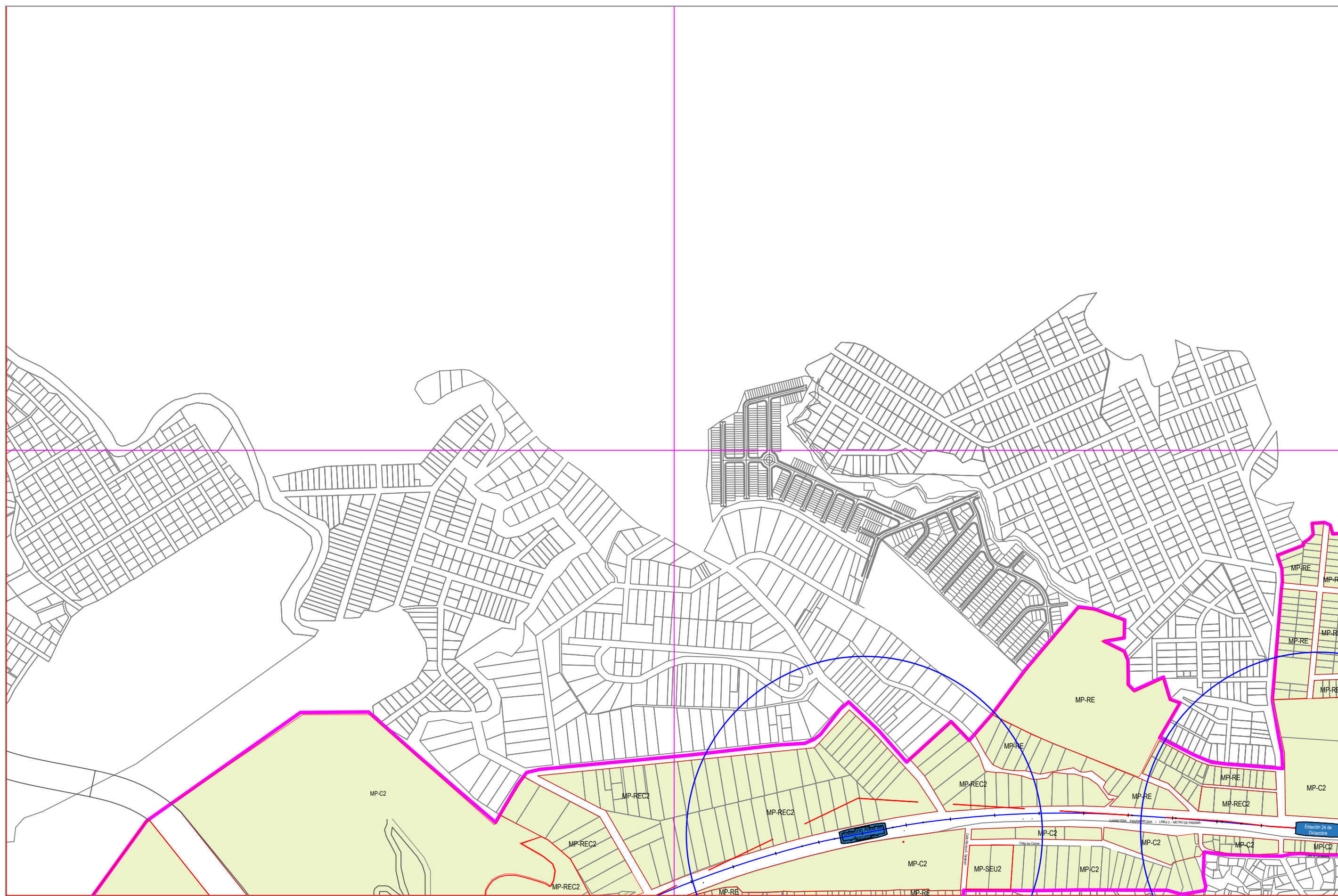
Limite Línea 2
Polígono de Influencia


Manzana Urbana
Polígono de Influencia

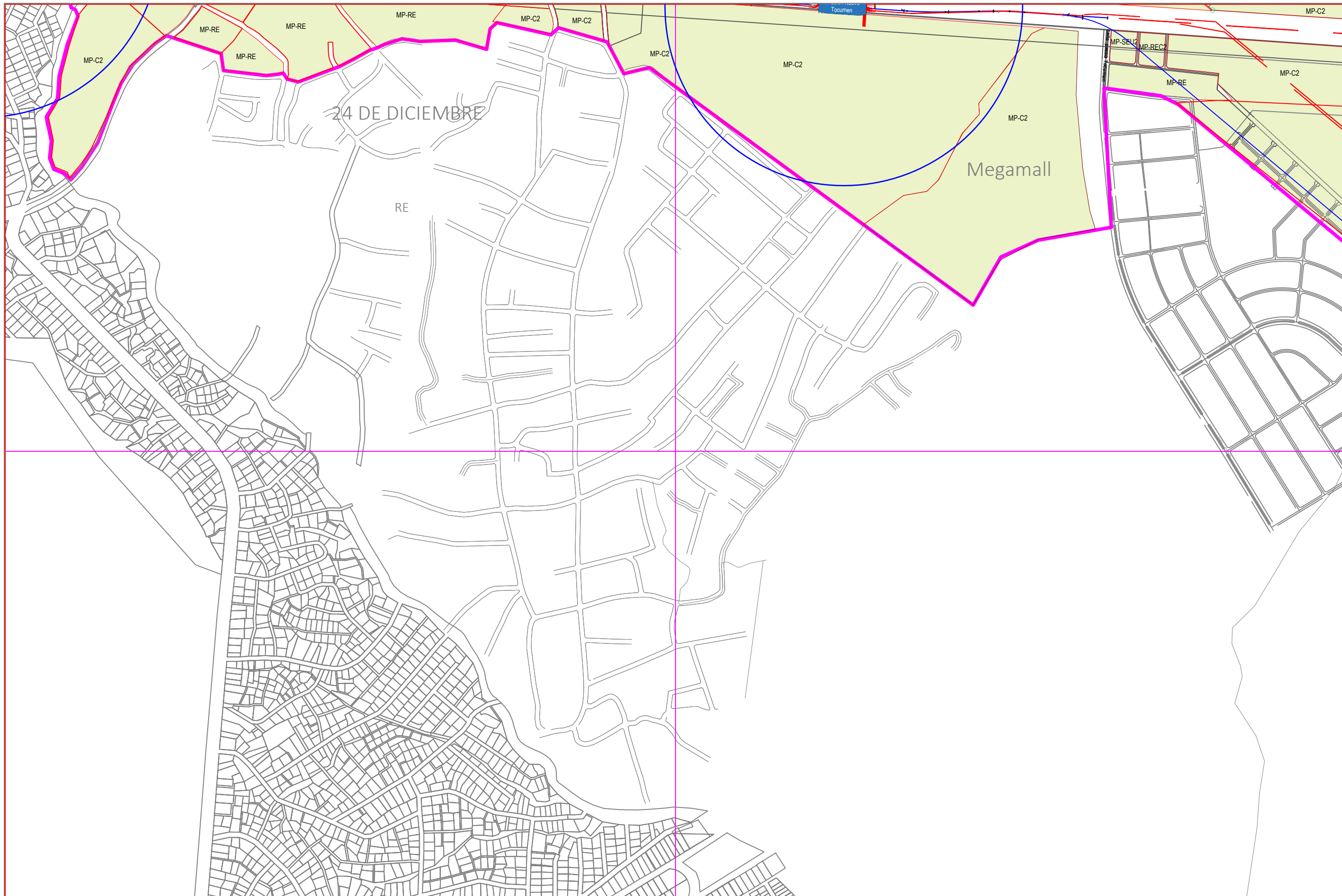
ZONIFICACIÓN
Plan Parcial de
Ordenamiento Territorial
Polígono de Influencia
Línea 2
METRO DE PANAMÁ

Documento Gráfico

12-L



ESCALA 1/8000



LEYENDA

Limite
Polígono de Influencia

Limite de Zonificación
Trama Urbana
Polígono de Influencia

Limite Línea 2
Polígono de Influencia

Manzana Urbana
Polígono de Influencia

ZONIFICACIÓN
Plan Parcial de
Ordenamiento Territorial
Polígono de Influencia
Línea 2
METRO DE PANAMÁ

Documento Gráfico

13-K



LEYENDA

Limite
Polígono de Influencia

Limite de Zonificación
Trama Urbana
Polígono de Influencia

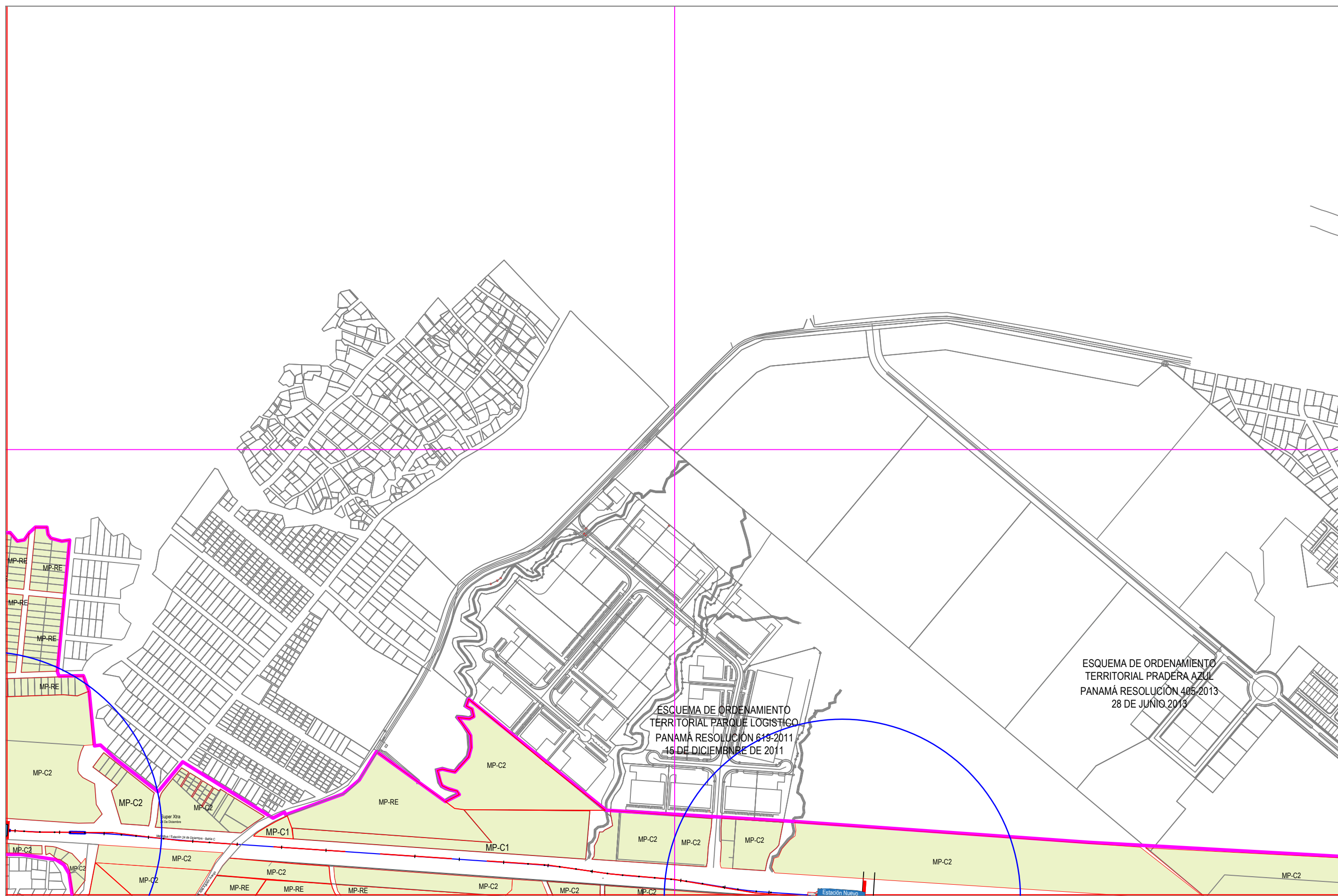
Limite Línea 2
Polígono de Influencia


Manzana Urbana
Polígono de Influencia

ZONIFICACIÓN
Plan Parcial de
Ordenamiento Territorial
Polígono de Influencia
Línea 2
METRO DE PANAMÁ

Documento Gráfico

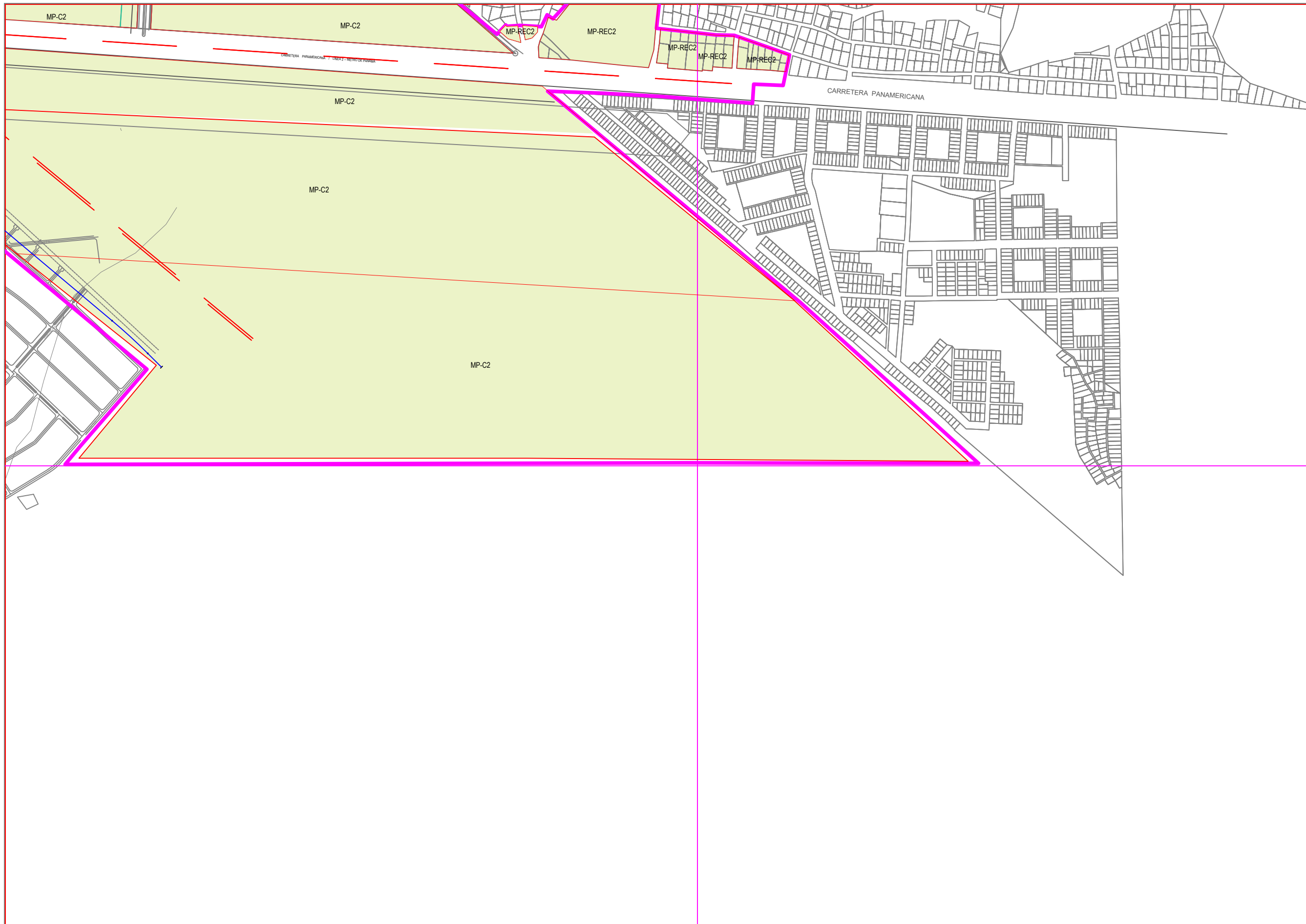
13-L



ESQUEMA DE ORDENAMIENTO
TERRITORIAL PRADERA AZUL
PANAMÁ RESOLUCIÓN 405-2013
28 DE JUNIO 2013

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO
TERRITORIAL PARQUE LOGISTICO
PANAMÁ RESOLUCIÓN 619-2011
15 DE DICIEMBRE DE 2011

ESCALA 1/8000



LEYENDA

Límite
Polígono de Influencia

Límite de Zonificación
Trama Urbana
Polígono de Influencia

Límite Línea 2
Polígono de Influencia


Manzana Urbana
Polígono de Influencia

ZONIFICACIÓN
Plan Parcial de
Ordenamiento Territorial
Polígono de Influencia
Línea 2
METRO DE PANAMÁ

Documento Gráfico

14-K



LEYENDA

Límite
Polígono de Influencia

Límite de Zonificación
Trama Urbana
Polígono de Influencia

Límite Línea 2
Polígono de Influencia

Manzana Urbana
Polígono de Influencia

ZONIFICACIÓN
Plan Parcial de
Ordenamiento Territorial
Polígono de Influencia
Línea 2
METRO DE PANAMÁ

Documento Gráfico

14-L