

REPUBLICA DE PANAMA
MINISTERIO DE VIVIENDA

RESOLUCION No. 127-2003
(de 25 de agosto 2003)



“Por la cual se aprueba la zonificación del uso del suelo y las normas edificatorias para el Casco Antiguo de la ciudad de Panamá”

EL MINISTRO DE VIVIENDA, EN USO DE SUS FACULTADES LEGALES,

CONSIDERANDO:

Que la República de Panamá como parte de la Organización de las Naciones Unidas, aprobó mediante la Ley 9 de 27 de octubre de 1977, el Convenio para la Protección del Patrimonio Mundial, Cultural y Natural, quedando obligada según lo dispuesto en el artículo 5, a lo siguiente:

- a) Adoptar una política general encaminada a atribuir al patrimonio cultural y natural, una función en la vida colectiva y a integrar la protección de ese patrimonio en los programas de planificación general;
- b) Desarrollar los estudios y la investigación científica y técnica y perfeccionar los métodos de intervención que permitan a un Estado hacer frente a los peligros de su patrimonio cultural y natural;
- c) Adoptar las medidas jurídicas, científicas, técnicas, administrativas y financieras, para identificar, proteger, conservar, revalorizar y rehabilitar ese patrimonio, cultural y natural.

Que el Comité del Patrimonio Mundial de Naciones Unidas para la Educación, la Ciencia y la Cultura (UNESCO), en la 212ª reunión celebrada el 6 de diciembre de 1997, incluyó al Centro Histórico de la ciudad de Panamá y al Salón Bolívar en la lista del patrimonio mundial, debido a la importancia que tiene para todos los pueblos del mundo, la conservación y la protección de estos lugares;

Que el Plan de Desarrollo Urbano de las Áreas Metropolitanas del Pacífico y del Atlántico, adoptado por el Ministerio de Vivienda como instrumento de planificación mediante el Decreto Ejecutivo No. 205 de 28 de diciembre de 2000, reconoce la importancia del Centro Histórico de la ciudad de Panamá, en el artículo 13 de dicho decreto, como área especial que amerita un tratamiento por separado, señalando para tal efecto que dicha área dispondrá de planes y normas especiales,



Que en base a lo anterior, el Ministerio de Vivienda en conjunto con la Oficina del Casco Antiguo, adscrita al Ministerio de la Presidencia y la Dirección Nacional de Patrimonio Histórico del Instituto Nacional de Cultura, ha diseñado una zonificación de los usos del suelo y normas edificatorias dentro de los límites del Casco Antiguo de la ciudad de Panamá basada en una visión integral y coherente con las prácticas de protección y conservación del patrimonio histórico, que elimina la sobreposición de normas de usos de suelo y que asigna usos del suelo para las nuevas áreas incorporadas dentro de los límites del Casco Antiguo.

Que la Ley N° 91 de 22 de diciembre de 1976 definió por primera vez los límites del Casco Antiguo de la Ciudad de Panamá y el Decreto Ley 9 de 27 de agosto de 1997 posteriormente, incluyó un sector del corregimiento de Santa Ana y de El Chorrillo dentro de los nuevos límites del Conjunto Monumental Histórico del Casco Antiguo, reconociéndose sus arrabales como parte de la historia urbana de la ciudad, e introduciendo el concepto de órdenes de conservación como una nueva herramienta de protección del patrimonio existente.

Que el Ministerio de Vivienda, a través de la Dirección General de Desarrollo Urbano, en su propuesta de zonificación de los usos del suelo y normas edificatorias, ha cumplido con las disposiciones contenidas en la Ley 6 de 22 de enero de 2002, sobre transparencia en la gestión pública y ha permitido, mediante la modalidad de la audiencia de consulta popular, la participación de los residentes del Casco Antiguo en los actos de esta administración que puedan afectar sus derechos e intereses;

Que de conformidad con el Artículo 2, literal "q" de la Ley No. 9 de 25 de enero de 1973, le corresponde al Ministerio de Vivienda levantar, regular y dirigir los planos reguladores, lotificaciones, zonificaciones, urbanizaciones y mapas oficiales que requiera la planificación de las ciudades, con la cooperación de municipios y otras entidades públicas;

Que en virtud de estas consideraciones;

RESUELVE:

Artículo 1: Aprobar la zonificación de los usos del suelo y las normas edificatorias aplicables para el Casco Antiguo de la Ciudad de Panamá, contenidas en los artículos de esta Resolución y en el plano identificado como Anexo 1.

Artículo 2: Aprobar los códigos de zona RMH1 y RMH2 - "Residencial Multifamiliar Histórico de Alta Densidad" para determinar los usos permitidos y las restricciones en aquellas zonas residenciales de alta densidad de población dentro del Casco Antiguo de la ciudad de Panamá.

Artículo 3: Aprobar el código de zona PL - "Plaza", para determinar aquellos espacios destinados a la recreación pasiva, de carácter cívico o conmemorativo de algún evento o personaje relacionado a nuestra historia.

CAPITULO I

ZONIFICACIÓN DE LOS USOS DEL SUELO Y NORMAS EDIFICATORIAS

Ámbito de Aplicación

Artículo 4: Los usos del suelo y las normas edificatorias para el Conjunto Monumental Histórico del Casco Antiguo de la Ciudad de Panamá serán aplicables dentro de los linderos establecidos en el artículo 37 del Decreto Ley N° 9 del 27 de Agosto de 1997.

CAPITULO II

SOLICITUDES Y APROBACIONES

Artículo 5: Le corresponde al Ministerio de Vivienda atender las consultas y aprobar las solicitudes de cambios de uso del suelo, tomando en cuenta las disposiciones que regulan la Restauración y Rehabilitación del Casco Antiguo de la ciudad de Panamá.

CAPITULO III

ZONIFICACIÓN DE LOS USOS DEL SUELO

Actividad Residencial, Comercial, Servicios Institucionales y Plazas

Artículo 6: Las actividades residenciales, comerciales, de servicios institucionales y plaza deberán desarrollarse de tal manera que garanticen un alto nivel de calidad de vida dentro de los parámetros exigidos como Área Especial del Conjunto Monumental Histórico del Casco Antiguo de la Ciudad de Panamá.



Sección I

Zona Residencial Multifamiliar de Alta Densidad (RMH1)

Artículo 7: Para la zona Residencial Multifamiliar de Alta Densidad (RMH1), se establecen los siguientes requisitos:

Usos Permitidos:

- a) Construcción, reconstrucción, restauración y reparación de edificios destinados a viviendas unifamiliares y multifamiliares y sus usos complementarios como oficinas de profesionales residentes.
- b) Se permitirán Usos Institucionales como edificios docentes, religiosos, culturales, gubernamentales, filantrópicos, y asistenciales, siempre que dichos usos no constituyan perjuicio a los vecinos o afecten en forma adversa el carácter residencial de la zona.
- c) También se permitirá el uso comercial vecinal (C1), siempre y cuando se desarrolle en planta baja y no perjudique el carácter de la zona residencial del sector.

Restricciones:

Densidad Neta:

- **Hasta 400 pers. /ha.** en inmuebles que cuenten con Planta Baja, planta baja y un (1) nivel alto.
- **Hasta 600 pers. /ha.** en aquellos inmuebles que cuenten con Planta Baja y dos (2) niveles altos.
- **Hasta 800 pers. /ha.** en aquellos inmuebles que cuenten con planta baja y tres (3) niveles altos o más.

Zona Residencial Multifamiliar de Alta Densidad (RMH2)

Artículo 8: Para la zona Residencial Multifamiliar de Alta Densidad (RMH2), se establecen los siguientes requisitos:

Usos Permitidos:

- a) Construcción, reconstrucción, restauración y reparación de edificios destinados a viviendas unifamiliares, multifamiliares y sus usos complementarios como oficinas de profesionales residentes.
- b) Se permitirán Usos Institucionales como edificios docentes, religiosos, culturales, gubernamentales, filantrópicos y asistenciales, siempre que dichos usos no constituyan perjuicio a los vecinos o afecten en forma



- c) También se permitirá el uso comercial vecinal (C1), siempre y cuando se desarrolle en planta baja y no perjudique el carácter residencial del sector.

Restricciones:

Densidad Neta: Hasta 1,500 pers. /ha.

Se permitirá la aplicación de esta densidad en áreas del Casco Antiguo localizadas principalmente en El Chorrillo y Santa Ana y en áreas del corregimiento de San Felipe colindantes con éstas. Se permitirá una tolerancia en la densidad de población de hasta 20% máximo, en casos especiales de acuerdo a la bondad del proyecto, previa aprobación del Ministerio de Vivienda.

Sección II

Zona Comercial Vecinal (C1)

Artículo 9: Para la zona Comercial Vecinal (C1) se establecen los siguientes requisitos:

Usos permitidos:

Instalaciones comerciales y de servicios en general relacionadas a las actividades comerciales y profesionales del barrio o vecindad como: tiendas, boutiques, bazares, abarroterías, boticas, sastrerías, panaderías, carnicerías, fruterías, kioscos, cafeterías, heladerías, puestos de revistas, artículos de fotografía, venta de artesanías, video clubes, oficinas de servicios profesionales, lavamáticos, salones de belleza, barberías, modisterías, siempre y cuando se desarrollen en planta baja y no perjudiquen el carácter residencial de la zona.

Sección III

Zona Comercial de Alta Intensidad (C2)

Artículo 10: Para la zona Comercial de Alta Intensidad (C2), se establecen los siguientes requisitos:

Usos permitidos:

- a) Construcción, reconstrucción, restauración y reparación de edificios destinados a instalaciones comerciales y profesionales (venta al por mayor y al por menor de artículos de vestir, muebles, artículos para el hogar, artículos eléctricos, artículos electrónicos, víveres y telas, restaurantes, agencias de viajes, lavanderías, aseguradoras, galerías de arte, servicios de telecomunicaciones, inmobiliarias, clínicas de salud, librerías, agencias de correos, agencias de seguridad, cines, teatros, ferreterías, sucursales de bancos, discotecas, gimnasios, clubes deportivos, clubes culturales, papelerías, financieras, hoteles, aparthoteles, edificios de alquiler de

estacionamientos, depósitos, talleres de reparación de aparatos eléctricos y oficinas administrativas, sala de estética), siempre y cuando no perjudiquen el Carácter Patrimonial del Área.

b) Además se permitirá el uso comercial vecinal (C1).

Parágrafo: Los edificios de alquiler de estacionamientos se permitirán solamente en edificios de 4° orden y en lotes baldíos (según la clasificación de órdenes de conservación establecida en el Decreto Ley No. 9 de 27 de agosto de 1997) o en donde la Dirección Nacional de Patrimonio Histórico estime conveniente.

Sección IV

Zona de Servicio Institucional Vecinal (SIV)

Artículo 11: Para la zona de Servicios Institucionales de carácter Vecinal (SIV) se permitirán los siguientes usos:

Construcción, reconstrucción, restauración, reparación y conservación de edificios destinados al servicio de salud, de la educación, seguridad, cultura, deportes, administración y a servicios religiosos, a nivel vecinal o barrial.

Zona de Servicio Institucional Urbano (SIU)

Artículo 12: Para la zona de Servicios Institucionales de carácter Urbano (SIU) se permitirán los siguientes usos:

Construcción, reconstrucción, restauración, reparación y conservación de edificios destinados al servicio de salud, de la educación, seguridad, cultura, deportes, administración y a servicios religiosos, a nivel urbano.

Sección V

Espacios Abiertos

Zona de Plaza (PL)

Artículo 13: Para la zona de Plazas (PL) se permitirán los siguientes usos:

Construcción, reconstrucción, restauración, reparación y conservación de espacios abiertos dedicados a la recreación pasiva, tales como parques, plazas, plazoletas y paseos peatonales de carácter cívico o conmemorativo de algún evento o personaje relacionado a nuestra historia.

Parágrafo: Se respetarán las actividades que se estén desarrollando sobre aquellas fincas que hayan sido zonificadas con un uso del suelo diferente a dicha actividad al momento de la promulgación de esta resolución. Una vez

culminada la actividad existente y se desarrolle una nueva, ésta deberá adecuarse a los usos del suelo permitidos por la normativa vigente.



CAPITULO IV

REGULACIONES EDIFICATORIAS

Artículo 14: 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, número de estacionamientos exigidos) serán aplicadas basándose en las normas vigentes para la rehabilitación y restauración del Casco Antiguo.

Artículo 15: 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 Nacional de Patrimonio Histórico del Instituto Nacional de Cultura. Estos criterios identifican las edificaciones como de Primer Orden, Segundo Orden, Tercer Orden y Cuarto Orden, atendiendo a parámetros de protección, intervención y conservación de cada una de ellas (de acuerdo al Decreto Ley No. 9, de 27 de agosto de 1997) y a los que hace referencia en esta resolución.

Sección I

Sobre la regulación de la altura máxima de las edificaciones en el Casco Antiguo.

Artículo 16: No deberán existir más de dos niveles de diferencia entre una construcción nueva y sus colindantes.

Artículo 17: No se permitirá aumentar la altura de los muros de fachadas de los inmuebles de Primer, Segundo y Tercer Orden, y las construcciones que se realicen deberán ceñirse a los siguientes criterios:

- a. En edificaciones de Primer Orden y Segundo Orden, se mantendrá la altura original del edificio.
- b. En edificación de Tercer Orden, no se permitirá añadir pisos adicionales hacia el frente de la edificación.
- c. En edificación de Cuarto Orden, se permitirá planta baja y tres altos. En edificaciones nuevas, la altura estará determinada por pisos contemporáneos, con una altura libre de entrepiso entre tres (3.00) y cuatro (4.00) metros, salvo en edificaciones con entrepisos, cuya altura máxima permitida será de dieciséis (16.00) metros.



Sección II

Sobre el área de ocupación del lote

Artículo 18: En edificaciones existentes, las áreas de ocupación estarán sujetas a la categoría de orden de conservación asignada al edificio y a la existencia del área libre o patio original, o bien a la factibilidad de su recuperación.

Artículo 19: Para construcciones nuevas y lotes baldíos se establecen los siguientes parámetros:

- a. En lotes cuya área sea inferior a los cien (100.00) metros cuadrados, se permitirá la construcción en el 100% del área del lote, siempre y cuando se establezca en planos y se garantice la ventilación adecuada de todos los espacios habitables.
- b. En lotes con áreas comprendidas entre 101.00 y 500.00 metros cuadrados, se permitirá una ocupación del 90% del área del lote.
- c. En lotes con área superior a 501.00 metros cuadrados se permitirá un área de ocupación del 80% del área del lote.

Sección III

Del área libre dentro del lote

Artículo 20: Se consideran áreas libres dentro del lote los patios interiores y los retiros requeridos para ventilación e iluminación adecuada de todos los ambientes; el porcentaje de área libre respecto al área del lote será la diferencia entre ésta y el porcentaje de ocupación establecido para cada caso.

Los conductos de ventilación no se considerarán como área libre y sus superficies no serán computables al total del área libre.

Sección IV

De los patios interiores

Artículo 21: En edificación de Primer Orden y de Segundo Orden, se establece como condición la recuperación integral de las áreas de los patios interiores y cualquier otra área libre cuya tipología obedezca a la época original de la edificación, o sea parte importante de su evolución en el tiempo.



Artículo 22: Para las edificaciones de Tercer Orden, el tamaño del patio proyectado o previsto no será inferior al existente. Se exceptúan las edificaciones donde no existan vestigios del patio, en cuyo caso se aplicará la norma para edificaciones de Cuarto Orden.

Artículo 23: Para las edificaciones de Cuarto Orden y terrenos baldíos, se establecen los siguientes criterios:

- a. En lotes cuya área sea inferior a los 100.00 m², no se exigirán áreas libres o patios interiores, siempre y cuando se garantice y establezca en planos, la ventilación adecuada en todos los espacios habitables.
- b. En lotes con áreas comprendidas entre 101.00 y 500.00 m², el área libre mínima será del 10% del área del lote. El lado menor del patio o área libre no será inferior a 2.50 metros.
- c. En lotes con área superior a 501.00 m², el área libre corresponderá a un mínimo del 20% del área del lote y el lado menor del patio o área libre, no será inferior a 4.00 metros.

Sección V

De los retiros laterales

Artículo 24: Para los retiros laterales de las edificaciones se aplicará la siguiente normativa:

1. Se mantendrán o recuperarán los adosamientos laterales de la fachada frontal. Se permitirán aberturas de paredes medianeras, previa autorización del propietario del inmueble colindante, solo en el caso de que se demuestre que hay evidencia de que la abertura existía en el inmueble original y fue sellada en tiempo posterior.
2. Con aberturas, el retiro no será inferior a 1.20 metros.
3. Los edificios existentes mantendrán sus retiros laterales actuales.
4. No se permitirán bloques de vidrio, paneles de vidrio u otros cerramientos equivalentes en pared medianera.



Sección VI

De los retiros posteriores

Artículo 25: Para los retiros posteriores de las edificaciones se aplicará la siguiente normativa:

1. Con paredes ciegas, ninguno;
2. Con aberturas, el retiro posterior no será inferior a 3.00 m;
3. Se permitirán aberturas de paredes medianeras, previa autorización del propietario del inmueble colindante, solo en el caso de que se demuestre que hay evidencia de que la abertura existía en el inmueble original y fue sellada en tiempo posterior;
4. Los edificios existentes mantendrán sus retiros posteriores actuales;
5. No se permitirán bloques de vidrio en pared medianera.

Sección VII

Línea De Construcción

Artículo 26: Se mantendrá o recuperará la línea del paramento de fachada existente o determinada por las demás construcciones sobre la calle, prohibiéndose en consecuencia, cualquier saliente o remetimiento, a excepción de los balcones de los niveles superiores.

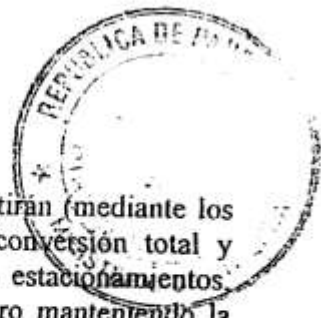
Sección VIII

Estacionamientos

Artículo 27: El número de estacionamientos exigido según el uso de suelo asignado al lote se regirá por la normativa general establecida para cada clasificación de orden de conservación. En todos los casos se aceptarán y preferirán los estacionamientos subterráneos, siempre y cuando las condiciones del subsuelo lo permitan. Se debe tener especial cuidado en las edificaciones de Primer y Segundo Orden, para que la construcción de estos estacionamientos subterráneos no altere la fisonomía de la edificación, particularmente en el acceso a las rampas.

Artículo 28: En edificaciones de Primer Orden y de Segundo Orden solo se permitirán estacionamientos en planta baja, siempre y cuando los vanos y las estructuras existentes así lo permitan y que su existencia pase desapercibida al exterior.

Artículo 29: En edificaciones de Tercer Orden se permitirá la utilización parcial de las plantas del edificio para estacionamientos, siempre y cuando los vanos y las estructuras existentes así lo permitan.



Artículo 30: En edificaciones de Cuarto Orden, se permitirán (mediante los instrumentos jurídicos y de incentivos pertinentes) su conversión total y cambio de uso para adaptar las mismas a edificios de estacionamientos, pudiéndose variar sus alturas internas y sus fachadas, pero manteniendo la restricción para las alturas máximas permitidas establecidas en la presente Resolución.

Artículo 31: Las edificaciones de Primer y Segundo Orden no podrán ser utilizadas ni total, ni parcialmente como edificios de estacionamientos.

CAPÍTULO V

DISPOSICIONES FINALES

Artículo 32: Queda derogada la Resolución No. 75-90 de 13 de diciembre de 1990, la Resolución No. 44-97 de 28 de mayo de 1997 y cualquier otra disposición que sea contraria a la presente Resolución.

Artículo 33: Esta Resolución comenzará a regir a partir de su promulgación en la Gaceta Oficial.

FUNDAMENTO DE DERECHO: Ley No. 9 de 25 de enero de 1973; Ley No. 91 de 22 de diciembre de 1976; Ley No. 14 de 5 de mayo de 1982; Decreto Ley No. 9 de 27 de agosto de 1997; Decreto Ejecutivo No. 205 de 28 de diciembre de 2000 y Ley No. 6 de 22 de enero de 2002.

Dada en la ciudad de Panamá, a los 25 días del mes de agosto de 2003.

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE,

ORIGINAL FIRMADO
MINISTRO

MIGUEL CARDENAS
Ministro de Vivienda

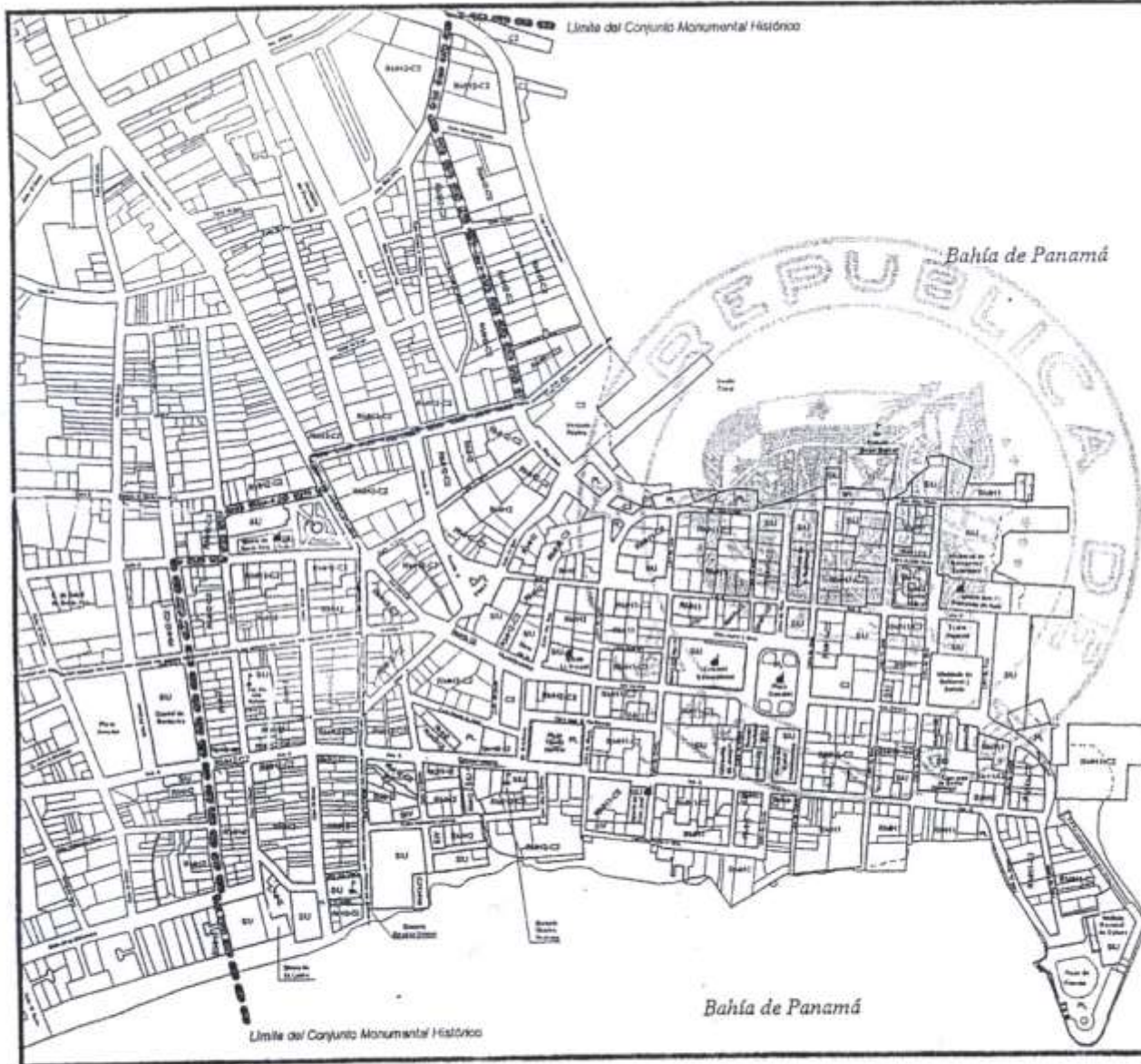
Original
Firmado por el Des. Ger. Vice-Ministro

GERARDINO BATISTA
Vice-Ministro de Vivienda

ES FIEL COPIA DE SU ORIGINAL

DIRECTOR GENERAL
MINISTERIO DE VIVIENDA

FECHA 25/agosto/03



ANEXO 1

Zonificación del Casco Antiguo de la Ciudad de Panamá

Res. 1ª 187 del 25 de agosto de 20

Localización Regional



Leyenda:

C1	Zona Comercial Vecinal
C2	Zona Comercial de Alta Intensidad
RMH1	Zona Residencial Multifamiliar de Alta Densidad: 400 - 600 y 800 phas
RMH2	Zona Residencial Multifamiliar de Alta Densidad: 1500 phas
SV	Servicio Institucional Vecinal
SIU	Servicio Institucional Urbano
PL	Plaza
---	Límite de Corregimiento
---	Conjunto Monumental Histórico
---	Límite de Marea Alta

* Este uso se permite en pocas horas de edificios verticales



Escala 1:5,600

50 0 50 100 150 200 Metro

Escala Gráfica



MINISTERIO DE VIVIENDA
Dirección General de Desarrollo Urbano
Departamento de Cartografía y Sistema de Información Urbana

Mapa preparado por Germán A. Hassan M. con base en datos digitalizados en Depto. de Cartografía y Sistema de Información Urbana del Ministerio en