

*D. W. P. A.*



REPUBLICA DE PANAMA  
MINISTERIO DE VIVIENDA  
RESOLUCION No. 8-84

(de 12 de enero de 1984)

"Por la cual se aprueban las Normas de Desarrollo Urbano, el Plano de Zonificación y el Plano Oficial del poblado de Arcoiris, Corregimiento de Cristóbal, Distrito de Colón".

EL MINISTRO DE VIVIENDA, EN USO DE SUS FACULTADES LEGALES

C O N S I D E R A N D O :

Que de acuerdo a la Ley No.9 de 25 de enero de 1973, artículo segundo, literal "q" le compete a este Ministerio "levantar, regular y dirigir los planos reguladores, lotificaciones, zonificaciones, urbanizaciones y mapas oficiales que requiera la planificación de las ciudades con la cooperación de los municipios y otras entidades públicas".

Que el literal "k", de la citada Ley, faculta a esta Institución para "establecer las normas sobre zonificación consultando con los organismos nacionales, regionales y locales pertinentes".

Que el artículo 7 acápite "a" de la mencionada Ley señala que: corresponde a la Dirección General de Desarrollo Urbano de este Ministerio "proponer normas y reglamentaciones sobre desarrollo urbano y vivienda y aplicar las medidas necesarias para su cumplimiento".

Que el documento "Plan General de Uso del Suelo para el Área y la Cuenca Hidrográfica del Canal de Panamá", aprobado mediante el Decreto Presidencia No.232 (de 27 de septiembre de 1979) establece para el poblado de Arcoiris en forma generalizada usos residenciales, institucionales, recreativos y culturales.

Que en vista de la transferencia del poblado de Arcoiris en el Corregimiento de Cristóbal, según el Tratado del Canal de Panamá, de 1977, se hace necesaria la integración de dicho poblado al desarrollo socio-económico y jurídico de la República.

Que en materia de desarrollo urbano dicha integración requiere de la legalización y aplicación del Plan Normativo correspondiente elaborado en este Ministerio con la participación del propio Municipio de Colón y demás Instituciones gubernamentales.

Que la Dirección de Administración de Bienes del Área Canallera, del Ministerio de Hacienda y Tesoro, requiere de una orientación en materia de usos del suelo para asignar terrenos y edificaciones en el poblado de Arcoiris.

Que el contenido del Plan Normativo para Arcoiris fue sometido a la consideración de los funcionarios técnicos del Municipio de Colón.



RESOLUCION No. 854  
(de 12 de enero de 1984)

Página No. -2-

**R E S U E L V E :**

**ARTICULO PRIMERO:** Aprobar en todas sus partes las normas de Desarrollo Urbano, el plano de zonificación y el plano oficial del poblado de Arcoiris, Corregimiento de Cristóbal, Distrito de Colón; que a continuación se describe:

NORMA R/2

NORMA RESIDENCIAL Y MULTIFAMILIAR DE MEDIANA DENSIDAD R-2 UNIFAMILIAR, BIFAMILIAR, CASAS EN HILERA Y APARTAMENTOS

1. Usos Permitidos

Se permitirá la construcción, reconstrucción o modificación de edificios destinados a viviendas unifamiliares, bifamiliares, casas en hilera y edificios de apartamentos y para sus usos complementarios, tales como casetas, piscinas, edificios docentes, religiosos, culturales, asistenciales, y pequeñas oficinas de profesionales residentes como función secundaria del uso residencial, siempre que dichos usos complementarios y sus estructuras no constituyan perjuicios a los vecinos o afecten en forma adversa el carácter residencial de la zona.

2. Normas de Desarrollo

Densidad neta	:	Hasta 400 personas por has. (80 unidades de vivienda por hectárea).
Area mínima de lote	:	Vivienda unifamiliar, bifamiliar y apartamentos: 600 Mts.2 Bifamiliar adosada: 300 Mts.2 por unidad, máximo dos unidades. Casas en hilera: 200 Mts.2 por unidad de vivienda.
Frente mínimo de lote	:	Vivienda unifamiliar, bifamiliar y casas de apartamentos: 20.00 Mt. Casas en hilera: 6.00 Mt. por unidad.
Fondo mínimo de lote	:	30.00 Mts.
Altura máxima	:	Planta baja y dos altos
Area de ocupación	:	50% del área del lote.

RESOLUCION no. 8-84  
(de 12 de enero de 1984)

Página No. -3-



Area libre : 50% del área del lote

Línea de construcción : La que se indique a cada vía en el plano de la urbanización aprobada. En urbanizaciones nuevas, el retiro frontal mínimo será de 2.50 Mt. a partir de la línea de propiedad.

Retiro posterior : 5.00 metros mínimo.

Retiro lateral : 1.50 Mt. mínimo en cualquier proyecto.  
Casas en hileras y bifamiliares a cada extremo de un grupo, será necesario dejar un retiro de 1.50 metros.

Estacionamiento : Un espacio dentro de la propiedad, por cada unidad de vivienda.

NORMA RM-1

NORMA RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR DE ALTA DENSIDAD R-MI

1. Usos Permitidos

Se permitirá la construcción, reconstrucción o modificación de edificios destinados a viviendas bifamiliares, casas en hilera y multifamiliares y edificios docentes o religiosos, institucionales, culturales, filantrópicos o asistenciales, estudios de profesionales residentes, como función secundaria al uso residencial, siempre que dichos edificios para usos comunitarios no constituyan perjuicios a los vecinos o afecten en forma adversa el carácter residencial multifamiliar de la zona.

En la planta baja se permitirán locales comerciales para el expendio de artículos de consumo en general.

2. Normas de Desarrollo

Densidad neta hasta : 750 por hectárea. (150 unidades de vivienda por hectárea).

Area mínima de lote : 1,000 metros cuadrados.

Frente mínimo de lote : 20 metros.

Fondo mínimo de lote : 40 metros.

Altura máxima : Será determinada por la densidad.

Area de ocupación : 50% del área del lote.

Area libre : 50% del área del lote.

RESOLUCION No. 8-84

(de 12 de enero de 1984)

Página No. -4-



Línea de construcción : La que indique el plano de la urbanización aprobado. En urbanizaciones nuevas el retiro frontal mínimo será de 5.00 metros.

Equipamiento local : 4 Mt.2 por habitante.

Retiro lateral : Ninguno en planta baja (fachada ciega).  
A partir del 1er. piso alto: fachadas laterales ciegas (sin aberturas) 1.50 mt.

Fachadas laterales con ventanas en zonas de servicio (cocinas, tendero, baños, etc.): 1.50 mt. mínimo a la línea de propiedad.  
Fachadas laterales en ambientes habitables que tengan ventana con altura mayor de 1.60 mt., a partir del nivel del piso acabado: 2.00 mt. mínimo.

Fachadas laterales con ventanas bajas en ambientes habitables (sala, dormitorio, estudio, balcones, terrazas, etc.): 2.50 Mt., mínimo.

Retiro posterior : 5.00 metros, mínimo.

Estacionamiento : Un espacio de estacionamiento por cada unidad de vivienda.  
Un espacio por cada 100.00 m2 de uso comercial o de oficina.

Estas normas de estacionamientos son de carácter general. Los proyectos ubicados en urbanizaciones o áreas especiales se regirán por las normas de estacionamientos vigentes en el área.

Cuando se construyan planchas de estacionamiento, paralela a la vía, frente a los locales comerciales, siempre que condiciones de topografía lo permitan, se construirán al mismo nivel de los pavimentos colindantes, permitiendo la formación de una vía marginal.

NORMA S-C-2

SERVICIOS GENERALES Y COMERCIALES S-C-2 (COMERCIAL URBANO)

1. Usos Permitidos

Instalaciones comerciales en general relacionadas a las actividades mercantiles y profesionales del Centro Urbano. La actividad comercial incluirá el manejo, almacenamiento y distribución de mercancías.



En esta zona se permitirá además, el uso residencial multifamiliar, en forma independiente o combinada con comercio de acuerdo a la densidad y a las características del área, así como los usos complementarios a la actividad de habitar.

Se permitirá el uso industrial liviano y los usos comerciales que por su naturaleza no constituyan peligro o perjuicio en forma alguna el carácter comercial urbano y residencial de la zona.

## 2. Normas de Desarrollo

Área mínima de lote	:	Será determinada por área circundante.
Frente mínimo de lote	:	20.00 mt.
Fondo mínimo de lote	:	35.00 mt.
Altura máxima	:	Será determinada por el área de construcción.
Área de ocupación	:	Para uso comercial y oficina: 70% del área construible o sea sin contar el área restringida por la línea de construcción y retiros. Para residencial multifamiliar: Se aplican las normas para las zonas: R-2, RM-1, RM2 y RM3.
Área libre	:	Varía.
Área de construcción	:	500% del área del lote.
Línea de construcción	:	La que indique el plano de la urbanización aprobado. En urbanizaciones nuevas, el retiro frontal mínimo será de 5.00 mt.
Retiro lateral	:	Cuando colinda con el uso residencial, el retiro lateral se regirá por la Norma R-M3. Cuando colinda con otro uso comercial o con el industrial, se permitirá el adosamiento.
Retiro posterior	:	5.00 mt. mínimo. (desde la línea de propiedad hasta la parte más saliente del edificio).
Estacionamientos	:	Un espacio por cada 80.00 m <sup>2</sup> de uso de oficina. Un espacio por cada 60.00 m <sup>2</sup> de uso comercial. Para uso residencial, se aplicarán las normas de estacionamiento que rigen para este uso.

RESOLUCION No. 8-84  
(de 12 de enero de 1984)

Página No. -6-



: Proyectos y localizaciones especiales se registrarán por normas pre-establecidas.

Cuando se construyan planchas de estacionamiento, paralelas a la vía frente a los locales comerciales, siempre que condiciones de topografía lo permitan, se construirán al mismo nivel de los pavimentos colindantes, permitiendo la formación de una vía marginal.

NORMA F-1

FACILIDADES PUBLICAS F-1 (EDUCACION)

1. Usos Permitidos

Se permite la construcción, reconstrucción o modificación de edificios destinados a la docencia en todos los niveles y sus construcciones complementarias como clínicas escolares, centros culturales, recreativos, administrativos, etc., siempre y cuando que no entorpece la actividad principal.

2. Normas de Desarrollo

Area mínima de lote : 8.33 m2 por alumno.  
Altura (plantas) : (Ideal): una sola planta para primaria y pre-escolar, hasta dos plantas para secundaria.  
Area de ocupación mínima : 40%  
Area libre mínima : 60%  
Area de construcción máxima : 80%  
Retiro lateral mínimo : 3.00 mt. con pared sólida;  
5.00 mt. con vanos.  
Retiro posterior mínimo : 3.00 mt. con pared sólida;  
5.00 mt. con vanos.  
Estacionamientos : Uno (1) por aula. Los adicionales serán determinados por el Ministerio de Vivienda.

NORMA F-2

FACILIDADES PUBLICAS F-2 (SALUD)

1. Usos Permitidos

Se permite la construcción, reconstrucción o modificación de edificios destinados a prestar servicios de salud. La faci-



RESOLUCION No. 8-84  
(del 2 de mayo de 1984)

Página No. -7-

lidad apropiada será calculada de acuerdo a las necesidades de cada sector, de acuerdo a las normas del Ministerio de Salud.

2. Normas de Desarrollo

Area mínima de lote	:	2,500 m2
Frente mínimo	:	40.00 mt.
Fondo mínimo	:	50.00 mt.
Altura máxima	:	Planta baja y un alto.
Area mínima de ocupación	:	40%
Area mínima libre	:	60%
Area de construcción	:	80%
Retiro lateral	:	5.00 mt.
Retiro posterior	:	5.00 mt.
Estacionamientos	:	Tres (3) por consultorio.

NORMA F-3

FACILIDADES PUBLICAS F-3 (CULTURA)

1. Usos Permitidos

Se permite la construcción, reconstrucción y modificación a edificios destinados a difundir la cultura. Se aplicarán las normas generales del sector donde se ubica.

2. Normas de Desarrollo

Cada proyecto será determinado individualmente por el Ministerio de Vivienda, tomando en cuenta las normas de desarrollo de las áreas circundantes.

Retiro lateral mínimo	:	2.50 mt.
Retiro posterior mínimo	:	5.00 mt.

NORMA F-4

FACILIDADES PUBLICAS F-4 (RECREO CERRADO)

1. Usos Permitidos

Se permite la construcción, la reconstrucción y modifica-

RESOLUCION No. 8-84

(de 12 de enero de 1984)

Página No. -8-



ción a edificios destinados al fomento, desarrollo, práctica, competencia, etc., de actividades recreativas y sus complementarios como pequeños locales comerciales, kioscos, cafeterías, etc.

2. Normas de Desarrollo

Cada proyecto será determinado individualmente por el Ministerio de Vivienda, tomando en cuenta las normas de desarrollo de las áreas circundantes.

Retiro lateral mínimo : 3.00 mt. (pared sólida)  
5.00 mt. (con vanos).

Retiro posterior mínimo : 3.00 mt. (pared sólida)  
5.00 mt. (con vanos).

NORMA F-4a

FACILIDADES PUBLICAS F-4a (RECREO ABIERTO)

1. Usos Permitidos

Se permite toda actividad relacionada con el recreo activo o pasivo, también sus estructuras complementarias destinadas a la administración, mantenimiento, servicios, etc., al área.

La zona F-4a se destina a bosques, parques, plazas jardines, zoológicos, lugares panorámicos, campos de deporte al aire libre, cementerios y áreas abiertas verdes en general, públicas o privadas.

2. Normas de Desarrollo

Ocupación máxima : 25% del área del lote.

Retiro lateral : 3.00 mt. (pared sólida)  
5.00 mt. (pared con vanos).

Retiro posterior : 3.00 mt. (pared sólida)  
5.00 mt. (pared con vanos).

NORMA F45

FACILIDADES PUBLICAS F-5 (ADMINISTRACION)

1. Usos Permitidos

Se permite la construcción, reconstrucción y modificación



RESOLUCION NO. 8-84  
(de 12 de enero de 1984)

página No. -9-

a edificios destinados a la Administración Pública. Este puede ser a nivel local, regional, nacional y hasta internacional. También se permiten las actividades complementarias, como pequeños locales comerciales, kioscos, cafeterías, etc.

2. Normas de Desarrollo

Cada proyecto será determinado individualmente por el Ministerio de Vivienda tomando en cuenta las normas de desarrollo de las áreas circundantes.

Retiro lateral mínimo : 2.50 mt.

Retiro posterior mínimo : 5.00 mt.

ARTICULO SEGUNDO: Formarán parte de las normas de Desarrollo Urbano de la ciudad de Arcoiris, Corregimiento de Cristóbal, Distrito de Colón, contenidas en el Documento del mismo nombre el Anexo 1 (plano de zonificación) y Anexo 2 (plano oficial).

ARTICULO TERCERO: Comunicar esta Resolución a todas las Instituciones que en una u otra forma participan coordinadamente en la aplicación de las normas de Desarrollo Urbano de la ciudad de Arcoiris, Corregimiento de Cristóbal, Distrito de Colón.

ARTICULO CUARTO: Publicar copia de esta Resolución en la Gaceta Oficial y periódicos de la localidad.

FUNDAMENTO LEGAL: Ley No. 9 de 25 de enero de 1973.

Dada en la ciudad de Panamá, a los 12 días del mes de enero de mil novecientos ochenta y tres (1984).

COMUNIQUESE Y PUBLIQUESE

ES FIEL COPIA DE SU ORIGINAL

Original firmado

por el Ministro

ARQ. PAUL R. RODRIGUEZ  
Ministro de Vivienda

12/1/84

*Antonio A. de Leon Jr.*  
ARQ. ANTONIO A. DE LEON JR.  
Vice-Ministro de Vivienda

RAA/Edoc'