



**CONSEJO MUNICIPAL DEL DISTRITO DE SANTIAGO  
PROVINCIA DE VERAGUAS  
ACUERDO MUNICIPAL N° 37  
DE 23 DE DICIEMBRE DE 2025**



“POR MEDIO DEL CUAL SE APRUEBA EL PLAN LOCAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL (PLOT) DEL DISTRITO DE SANTIAGO.”

**EL CONSEJO MUNICIPAL DEL DISTRITO DE SANTIAGO, EN USO DE SUS FACULTADES LEGALES Y CONSTITUCIONALES;**

**CONSIDERANDO:**

Que el artículo 233 de la Constitución Política de Panamá, faculta al Municipio, como entidad fundamental de la división político-administrativa del Estado, con gobierno propio, democrático y autónomo, le corresponde prestar los servicios públicos y construir obras públicas que determine la Ley, ordenar el desarrollo de su territorio, promover la participación ciudadana, así como el mejoramiento social y cultural de sus habitantes y cumplir las demás funciones que le asigne la Constitución y la Ley.”

Que el artículo 242 de la misma excerta legal, señala que los Consejos Municipales se le atribuye la potestad legal de expedir acuerdos municipales.

Que la **ley 6 del 1 de febrero de 2006**, que reglamenta el ordenamiento territorial para el desarrollo urbano y dicta otras disposiciones; establece en su artículo 1. “tiene por objeto establecer el marco regulador del ordenamiento territorial para el desarrollo urbano, con el fin procurar el crecimiento armónico de los centros poblados, y de brindar a sus habitantes accesibilidad universal y mejor calidad de vida dentro de su ambiente Geográfico y en todo el territorio nacional.”<sup>1</sup>

Que conforme al artículo 6 de la **ley 6 del 1 de febrero de 2006** faculta a “Las autoridades urbanísticas son el Ministerio de Vivienda y los municipios, cada uno dentro de la esfera de su competencia, en razón de los intereses nacionales, regionales y locales, presentes en el campo del ordenamiento territorial para el desarrollo urbano.”

Que El **Decreto Ejecutivo 23 de 16 de mayo de 2007**, reglamenta la Ley 6 de 1 de febrero de 2006, señalando en su artículo 1 “Para que los Municipios asuman gradualmente una participación creciente en todas las tareas relacionadas con el ordenamiento territorial para el desarrollo urbano se requerirá de una unidad administrativa de planificación, independiente de la unidad ejecutora, ...”

Que como parte del proceso de descentralización de la administración pública la **Ley 37 de 29 de junio de 2009**, indica en el artículo 1 que “el proceso de descentralización sistemática de la Administración Pública en los municipios para lograr el desarrollo sostenible e integral del país, mediante la delegación y traslado de competencias...”<sup>2</sup> Cabe destacar que este traslado de competencias se desarrolla ampliamente en el artículo 63 de la misma excerta legal.

Que las normas que aquí expuestas, son el compendio de los resultados del análisis del diagnóstico, la propuesta de escenarios, los talleres de participación ciudadana, la consulta ciudadana, de las particularidades propias del territorio y de las disposiciones urbanísticas que regulan el uso, la ocupación y el aprovechamiento del suelo y definen la naturaleza y las consecuencias de las actuaciones urbanísticas indispensables para la administración de estos procesos.

<sup>1</sup> Ley 6 del 1 de febrero de 2006.

<sup>2</sup> Gaceta Oficial 26314 publicada martes 30 de junio de 2009, Ley 37 de 29 de junio de 2009.





Que la adopción de las normas urbanísticas aquí detalladas se deberá fundamentar en los principios universales de concordancia, neutralidad, simplicidad y transparencia, aplicando y respetando los criterios establecidos y aceptados por la República de Panamá, aunado a los criterios internacionales sobre la conservación y protección del patrimonio cultural y natural debido a la presencia de elementos de gran importancia cultural y natural en el territorio.

Que las normas y regulaciones tendrán aplicación en todas las actuaciones, tratamientos y procedimientos de desarrollo, proyección y planificación urbanística, así como en las intervenciones de todas las edificaciones por intervenir, que son consideradas monumentos por ley y su área de influencia.

Que le corresponderá a la Alcaldía del Distrito de Santiago, con el apoyo en las autoridades locales establecer un control sobre la gestión y tramitación a realizarse en los temas que le son competentes.

Que existe un desfase por más de 45 años referente al Plan Normativo para la Ciudad de Santiago que data de 1978 y que actualmente está vigente, es necesario establecer una actualización del Plan de Ordenamiento Territorial acorde a la planificación real, para que el municipio y distrito de Santiago organice el uso y desarrollo de su territorio tanto urbano como rural, definiendo normas, programas y proyectos para un crecimiento armónico, sostenible y equitativo para sus habitantes al orientar inversiones en servicios, vivienda, vías e infraestructuras.

Que, en virtud de lo expuesto, este Consejo Municipal, en uso de sus facultades legales y constitucionales,

#### ACUERDA:

**ARTÍCULO ÚNICO:** Aprobar el Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito de Santiago, que se describe a continuación:

#### TÍTULO I GLOSARIO, OBJETO, ALCANCE Y VIGENCIA

##### ARTÍCULO 1:

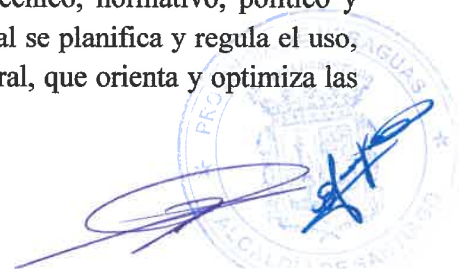
Los términos utilizados en el presente acuerdo municipal tienen el siguiente significado:

- **Actividad Primaria:** Actividad que ocupa el mayor porcentaje de uso del suelo del polígono con respecto a otras actividades y por lo tanto es la que tiene prioridad para establecerse dentro de la categoría correspondiente.
- **Actividad Complementaria:** Actividad que sirve de complemento a la primaria. Ocupa un porcentaje de uso del suelo menor con respecto al total del polígono en que se desarrolla.
- **Altura (H):** Altura permitida de cualquier edificación desde el nivel de piso acabado hasta la parte superior del techo.
- **Apartamento:** Vivienda unifamiliar en un edificio de varios pisos, generalmente constituida por una o dos habitaciones, cocina y baño.
- **Área Comercial:** Todo espacio cerrado destinado a la confección, transformación, almacenamiento, venta, compra o distribución de bienes y servicios, incluyendo los accesos directos a los mismos.
- **Área Social:** Todo espacio abierto o cerrado destinado al esparcimiento y recreación de los residentes de una comunidad o edificación dada.
- **Área Cerrada:** Todo espacio contenido por estructuras verticales permanentes, en al menos  $\frac{3}{4}$  partes de sus costados.
- **Área de ocupación:** Es la porción de lote sobre la cual se puede asentar la edificación, sin que necesariamente se tenga que incluir el estacionamiento.





- Área Lotificable:** Total de superficie a desarrollar, puede ser todo el polígono o una porción de este. Incluye los siguientes elementos: lotes residenciales, infraestructura, espacios abiertos, áreas comerciales y servicios institucionales.
- **Área Verde Libre:** área destinada a la siembra de vegetación arbórea, arbustiva y tapizante, su superficie debe ser siempre suave.
  - **Carácter:** define la función, la forma y las cualidades físicas de un espacio específico. El carácter se traduce a su vez en sensaciones e imágenes definidas desde la perspectiva de los seres humanos. Establece los elementos que distinguen la calidad del desarrollo urbano buscado.
  - **Casa en Hilera:** Cada una de las unidades de vivienda que al menos comparte una pared con la casa contigua, además de otros elementos constructivos y decorativos.
  - **Códigos de Desarrollo Urbano:** Son el conjunto de normas que definen el carácter, usos específicos y las restricciones de diseño urbano para un espacio determinado.
  - **Densidad Neta de Población:** Relación entre la superficie de un lote o área urbanizable y la cantidad de personas que habitarán dentro de él.
  - **Densidad Baja:** es la densidad de población que oscila entre 25 pers/ha a 300 pers/ha.
  - **Densidad Mediana:** es la densidad de población que oscila entre 301 pers/ha a 600 pers/ha.
  - **Densidad Alta:** es la densidad de población que oscila entre 750 pers/ha a 1500 pers/ha.
  - **Escala Urbana:** Calidad que establece una mayor magnitud en densidad e intensidad de uso de las edificaciones y servicios con respecto al entorno y sus usuarios.
  - **Escala Vecinal:** Porción de espacio urbanizado de menor magnitud en densidad e intensidad de usos del suelo. Está referida, primordialmente, a su situación física y relación inmediata con los sectores residenciales, el equipamiento urbano y las actividades socioeconómicas y culturales que le son comunes a la forma, una comunidad.
  - **Espacio Abierto:** Espacio al aire libre parcialmente techado, que permite una interrelación entre el entorno natural artificial y las personas, estableciéndose en el mismo relaciones sociales y culturales entre ellos y dicho entorno.
  - **Frente de Lote:** Distancia en metros lineales que puede tener el frente de un lote. El fondo y la forma del lote lo determina la topografía y la superficie del lote.
  - **Hectárea:** es un módulo básico urbano conformado por un área teórica de diez mil metros cuadrados (10,000 m<sup>2</sup>)
  - **Impacto Visual y Ambiental:** Para la edificación, es el efecto que produce sobre el entorno natural y urbano en un espacio específico. Es así, que el menor impacto se define por una alteración mínima de la estructura en el entorno, y el mayor impacto se define por cambios drásticos de la estructura en ese mismo entorno.
  - **Intensidad:** Se define por la relación entre los espacios llenos y vacíos, entre el volumen del espacio abierto y el cerrado. Cuando el espacio abierto es predominante con respecto a las edificaciones, estamos hablando de una baja intensidad; en cambio cuando las edificaciones ocupan mayor volumen que el espacio abierto, estamos hablando de alta intensidad.
  - **Lindero:** Es el límite que forma una línea en común que separa o divide dos lotes.
  - **Línea de Construcción (Lc):** Distancia dada desde el eje o centro de la servidumbre vial hasta el punto de donde se permite la colocación de estructuras permanentes.
  - **Lotes Residenciales:** Máxima superficie, de polígono que se puede destinar a lotificación de viviendas. En el área restante debe ubicarse la servidumbre necesaria para brindar los servicios básicos, el espacio abierto, los servicios institucionales y comerciales.
  - **Manzana:** Para esta normativa, es el conjunto de dos o más lotes que forman una unidad en sí misma, ya sea porque se agrupan alrededor de un espacio común o se sirven del mismo tramo vial.
  - **Plan de Ordenamiento Territorial:** Es el instrumento técnico, normativo, político y administrativo para la gestión del territorio, mediante el cual se planifica y regula el uso, ocupación y transformación del espacio físico, urbano y rural, que orienta y optimiza las



modalidades de ocupación. Pueden entenderse como un instrumento de pacto social entre las poblaciones, el estado y su territorio.

- **Polígono:** Para esta normativa, conjunto de dos o más manzanas.
- **Proporción Vertical:** Relación entre la mayor altura y el menor ancho del conjunto de edificaciones, vistas desde la percepción humana.
- **Predio:** Bien inmueble rural, dedicado al uso agropecuario o forestal, o urbano, destinado a uso citadino como vivienda, industria, comercio, entre otros.
- **Proporción Horizontal:** relación entre la menor altura y el mayor ancho del conjunto de edificaciones, vistas desde la percepción humana.
- **Retiros:** son los espacios abiertos no edificables comprendidos entre una estructura y los linderos del respectivo lote.
- **Retiro Frontal:** Distancia desde la línea de propiedad hasta la estructura permanente permitida más cercana, referida al lindero frontal del lote. Dentro del retiro frontal no se permite proyecciones de losas.
- **Retiro Lateral:** Distancia desde la línea de propiedad hasta la estructura permanente permitida más cercana, referida a los linderos laterales del lote. Dentro del retiro lateral no se permite proyecciones de losas.
- **Retiro Posterior:** Distancia desde la línea de propiedad hasta la estructura permanente permitida más cercana, es referida al lindero posterior del lote. Dentro del retiro posterior no se permite proyecciones de losas.
- **Servicio Institucional:** Es el conjunto de servicios que se prestan a la comunidad en materia educativa, religiosa, salud, administrativa y seguridad.
- **Servidumbres:** Es un gravamen legal sobre una faja de terreno que se demarca por ley a los dos lados de todo curso de agua abierto (ríos, quebradas, zanjas, cunetas, medias cañas) o sobre sistemas pluviales subterráneos como tuberías, cajones pluviales, eléctricas, telefónicas, alcantarillados con el fin de permitir su mantenimiento o reparación y para protección de estos sistemas.
- **Servidumbre Vial:** Es la que establece la medida de la distancia entre líneas de propiedad paralelas que determinan todo el espacio dedicado a uso público en carreteras, calles y veredas.
- **Superficie Dura o Impermeable:** Toda superficie construida con materiales impermeables como hormigón, capa asfáltica, baldosas, adoquines o piedras, que impidan la absorción del agua dentro del terreno.
- **Superficie Suave o Permeable:** Toda superficie construida con tierra, vegetación, gravilla, arena o adoquines perforados, que faciliten la absorción del agua dentro del terreno.
- **Superficie Total:** Es la menor o mayor superficie permitida por polígono, manzana o lote.
- **Tolerancia:** Se refiere a la flexibilidad o margen de error permitido en las normativas urbanísticas, cuando un proyecto no cumpla con alguno de los requisitos de la norma vigente (área de lote, frente, fondo, retiros) el Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial en conjunto con la autoridad urbanística local (Municipio) estudiará el proyecto como caso especial y decidirá si es viable aplicar un margen de tolerancia del 10% en algunos de los requisitos de la norma.
- **Unidad de Vivienda:** Espacio independiente y separado con áreas de uso exclusivo, habitado o destinado a ser habitado por una o más personas
- **Urbanización:** Es el conjunto de obras realizadas para el trazado y acondicionamiento de un globo de terreno mediante vías de comunicación, dividido en áreas y parcelas destinadas al dominio público y privado, integrado por lotes dotados de servicios públicos adecuados y aptos para construir en ellos edificaciones en condiciones de habitabilidad, de conformidad con los reglamentos legales.
- **Uso:** Es el destino que se da a un terreno, a una edificación o estructura física asentada o incorporada al mismo, o a parte de estos, por la actividad que se desarrolla en cada una de sus clases, forma o intensidad de su aprovechamiento.





- **Uso Comercial:** Se refiere a los sectores propuestos específicamente para desarrollar actividades comerciales.
- **Uso Complementario:** es el que se añade para complementar o perfeccionar, permitiendo integrar mejor el uso principal señalado de una zona.
- **Uso Público:** Conjunto de actividades recreativas, sociales, educativas o culturales que pueden realizarlas personas en los espacios designados en las urbanizaciones.
- **Uso de Suelo:** Es el destino o empleo dado a un terreno, piso o construcción por la actividad que se desarrolla en cuanto a clase, forma o intensidad, de su aprovechamiento.
- **Uso Industrial:** Son áreas destinadas para el desarrollo de actividades industriales como talleres, fábricas, artesanías, entre otras.
- **Uso Institucional:** Corresponde a los terrenos destinados a servicios administrativos, educacionales, recreacionales, asistenciales, de seguridad o culto.
- **Vivienda Adosada:** Edificación formada por dos o más unidades de viviendas adosadas una al lado de la otra de forma horizontal.
- **Vivienda Bifamiliar:** Es una edificación de dos unidades residenciales generalmente de dos plantas, que cuenta con una vivienda completa por planta para dos familias. Puede tener dos accesos independientes o conectados entre sí por una escalera interior.
- **Vivienda Plurifamiliar Vertical:** Edificación formada por dos o más unidades de viviendas adosadas en forma vertical, una arriba de otra.
- **Vivienda Unifamiliar:** Edificación formada por una vivienda Individual.
- **Zona Colindante:** Es el área que nos permite identificar los usos existentes en los terrenos adyacentes al lote a desarrollar un proyecto.
- **Zona de Reserva:** Es la destinada a la preservación de los recursos naturales para mantener adecuadas condiciones ecológicas.
- **Zona Residencial:** Es aquella cuyo uso principal es la vivienda y se clasifica por grupo de acuerdo con la densidad máxima permitida.
- **Zona Rural:** Es la comprendida fuera del perímetro urbano.
- **Zonificación:** Es la división territorial de un centro urbano o un área no desarrollada, con el fin de regular los usos de suelo por áreas de uso homogéneas.

## ARTÍCULO 2: Objeto.

El Plan de Ordenamiento Territorial Municipal; tiene como objeto principal el constituir un instrumento rector de planificación municipal para proponer lineamientos para el uso y ocupación del suelo, reconociendo las potencialidades, limitantes y conflictos presentes en el territorio, así como su organización funcional para mejorar la calidad de vida de residentes como visitantes.

Los Planes de Ordenamiento Territorial Municipal tienen como objetivos fundamentales:

- 1) Formular una política municipal de manejo del territorio para el desarrollo sostenible.
- 2) Elaborar una propuesta concertada para orientar los usos de la tierra y la localización funcional de las actividades e infraestructuras, de forma que se fomente el aprovechamiento adecuado de las potencialidades, la recuperación de los espacios degradados y la mitigación de los conflictos e impactos ambientales.
- 3) Definir las áreas vulnerables del territorio ante fenómenos naturales y proponer las medidas necesarias para la mitigación de los posibles daños.
- 4) Proponer e implementar las medidas necesarias para la solución de los conflictos relativos al manejo del territorio municipal, tanto urbano como rural.
- 5) Establecer un marco normativo para orientar e implementar las acciones y usos previstos en el plan, así como la determinación de mecanismos de seguimiento y gestión, que le permitan a la administración ajustar periódicamente las metas y actuaciones.





- 6) Prever el futuro desarrollo del municipio mediante el diseño de escenarios alternativos de desarrollo, que fortalezcan las relaciones y vínculos funcionales entre el sistema de asentamientos, los usos y actividades actuales y previstas.
- 7) Orientar los diferentes usos de la tierra.
- 8) Contribuir a la distribución equilibrada y equitativa de la inversión pública, según los requerimientos actuales y futuros de la población en cuanto a infraestructura física y servicios.

### **ARTÍCULO 3: Alcance.**

El plan de ordenamiento territorial tiene como alcance el definir a largo y mediano plazo un modelo de ocupación del territorio municipal y distrital, señalando su estructura básica y las acciones territoriales necesarias para su adecuada organización, el cual estará vigente mientras no sea modificado o sustituido.

Para la aplicación de la presente normativa se considerarán vigentes y se tomarán en cuenta las siguientes leyes.

- Ley 6 del 1 de febrero de 2006 faculta a las autoridades urbanísticas son el Ministerio de Vivienda y los municipios presentes en el campo del ordenamiento territorial para el desarrollo urbano.
- Ley 14 del 21 de abril de 2015, Que modifica la Ley 6 de 2006, que reglamenta el ordenamiento territorial para el desarrollo urbano, y dicta otras disposiciones.
- Ley 37 de fecha 29 de junio de 2009 que descentraliza la administración pública.
- Decreto ejecutivo N° 150 de fecha 16 de junio de 2020 Reglamento Nacional de Urbanizaciones, Lotificaciones y Parcelaciones.
- Ley 339 de fecha 16 de noviembre del 2022 que declara área protegida de reserva hidrológica la cuenca 132 del Rio Santa María.
- Ley N°1 de fecha 3 de febrero de 1994, por la cual se establece la Legislación Forestal de la República de Panamá, se define una protección específica sobre los cursos de agua y las áreas boscosas aledañas.
- Resolución N° 067 de fecha 12 de abril de 2021 que aprueba el manual de requisitos para la revisión de planos, tercera edición.
- Resolución N° 44-A-13 de fecha 8 de febrero de 2013 por la cual se aprueba la reglamentación de aceras para urbanizaciones nuevas nivel nacional.
- Resolución N° 684-2015 de fecha 22 de octubre de 2015, por la cual se modifican los requerimientos para estacionamientos, de acuerdo al uso o actividad que tendrá la construcción, señalados en las resoluciones, que por ámbito de aplicación en la República de Panamá.
- Ley No. 14 de 5 de mayo de 1982 "Por la cual se dictan medidas sobre custodia, conservación y administración del Patrimonio Histórico de la Nación" modificada por la Ley 58 de 2003, que modifica artículos de la ley 14 de 1982, sobre custodia, conservación y administración del patrimonio histórico de la nación.
- Ley 17 de abril de 2002, que modifica el artículo 2 de la 19 de 1984 sobre monumentos históricos.

### **ARTÍCULO 4: Ámbito de Aplicación.**

La presente normativa es aplicable al territorio definido como Distrito de Santiago, considerando como tal no solamente el suelo, sino también el espacio aéreo ocupado por la volumetría de los edificios, y comprende el área urbana, rural, y de protección ambiental.

### **ARTÍCULO 5: Naturaleza.**





Este Instrumento busca efectuar la gestión territorial, desde un punto de vista integral del territorio, con el propósito de utilizar adecuadamente los recursos existentes y mejorar la coordinación de las acciones de los actores públicos.

Se definen los elementos básicos de la estructura general del territorio con el fin de regular los usos de suelo, y todas las actuaciones vinculadas.

#### **ARTÍCULO 6: Finalidad y Principios Rectores.**

La finalidad del ordenamiento territorial es promover el aumento de la capacidad de descentralización, planeación, gestión y administración de sus propios intereses para las entidades e instancias de integración territorial.

Fomentará el traslado de competencias y poder de decisión de los órganos centrales o descentralizados de gobierno en el orden nacional hacia el nivel territorial pertinente, con la correspondiente asignación de recursos.

El ordenamiento territorial propiciará las condiciones para concertar políticas públicas entre la Nación y las entidades territoriales, con reconocimiento de la diversidad geográfica, histórica, económica, ambiental, étnica y cultural e identidad regional.

Para ello, promueve el cumplimiento de ciertos principios rectores, siendo estos:

- **Movilidad Integral:** Concertar sistemas de movilidad accesibles para los peatones donde se garantice la conectividad con el transporte público, estacionamientos de conjunto con un diseño vial para la población.
- **Desarrollo sustentable:** Crear un modelo de desarrollo para el distrito que satisfaga las necesidades del presente sin comprometer la capacidad de las futuras generaciones.
- **Bienestar social:** Generar un cambio en el que se cumplan las necesidades humanas básicas y la población pueda convivir con oportunidades de progresar.
- **Reducción de riesgos:** Políticas y estrategias para modificar o disminuir las condiciones de riesgo existentes y evitar nuevo riesgo en el distrito a través de medidas de mitigación y prevención que se adoptan con antelación para reducir la amenaza, la exposición y disminuir la vulnerabilidad de las personas, los medios de subsistencia, los bienes, la infraestructura y los recursos ambientales.
- **Autonomía Municipal:** El gobierno local gozará de las condiciones y garantías para ejercer las competencias municipales que las leyes le otorgan, sin la intervención de otras instancias de gobierno, salvo aquéllas que se establezcan debido a los niveles de coordinación, cooperación y colaboración.

#### **ARTÍCULO 7: Vigencia.**

Alcanza un horizonte de planificación de diez (10) años fundamentado por el artículo No 6 del Decreto Ejecutivo No. 23 del 16 de mayo de 2007; a partir de su aprobación por el Concejo Municipal.

El presente Plan de Ordenamiento será revisado periódicamente cada dos (2) años, por las autoridades competentes, para verificar si requiere alguna actualización y/o ampliación técnica de la norma.

La Autoridad Urbanística Local, mediante Acuerdo Municipal; deberá determinar mediante un informe técnico elaborado por la Dirección de Planificación Urbana y avalado por la Junta de Planificación Municipal; si su vigencia deberá ser modificada por otra normativa igual que lo supla y/o actualice.



**ARTÍCULO 8: Vinculación.**

La Normativa es vinculante para las Administraciones Públicas y para los particulares, los cuales están obligados a su cumplimiento, sin perjuicio de la prevalencia, en su caso, de los instrumentos que sean jerárquicamente superiores por disposición legal o la normativa sectorial aplicable.

**ARTÍCULO 9: Interpretación.**

Corresponde al Municipio de Santiago en el ejercicio de sus competencias territoriales y urbanísticas, la gestión integral de todos los componentes del Plan Local de Ordenamiento Territorial y sus Anexos.

En caso de discrepancia entre la norma del presente Acuerdo y los Anexos, prevalecerá la norma, y en caso de discrepancia entre documentos gráficos (mapas, figuras) y texto, tendrá prioridad el texto. Las Normas se interpretarán atendiendo a su contenido y con sujeción a los objetivos y finalidades expresados en el documento y sus anexos.

Toda interpretación que suscite dudas razonables requerirá un informe técnico-jurídico sobre el tema, en el que consten las posibles alternativas de interpretación, definiendo el Municipio de Santiago, sobre cuál es la correcta, e incorporándose en lo sucesivo como instrucción o ampliación técnica a la Norma. La Dirección de Planificación Urbana será la responsable de elaborar el informe técnico con el apoyo de la Dirección de Asesoría Legal, en caso necesario, y este será validado a través de la Junta de Planificación Municipal.

## TÍTULO II NORMAS URBANÍSTICAS Y SU REGLAMENTACIÓN

**ARTÍCULO 10: Documentación.**

Constituyen parte integral los siguientes documentos con los cuales determinaron los criterios técnicos utilizados en la elaboración de esta propuesta de Plan de Ordenamiento Territorial.

**Documentos incluidos:**

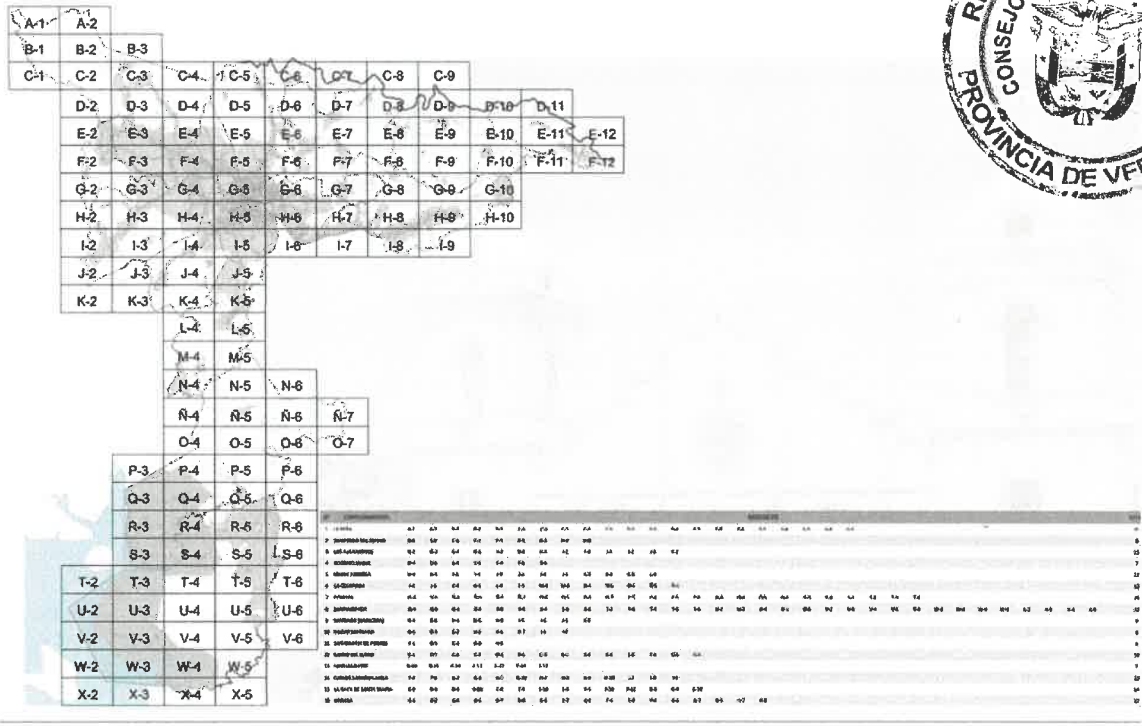
- Anexo 1- Diagnóstico
- Anexo 2- Análisis del diagnóstico
- Anexo 2- Propuesta de Escenarios
- Anexo 3- Resumen Ejecutivo
- Anexo 4- Normas Urbanas y Fichas de códigos
- Anexo 5- Plan de Inversiones
- Anexo 6- Plan de Implementación
- Anexo 7- Documento Gráfico
- Anexo 8- Cartografía Temática

**ARTÍCULO 11: Documento gráfico.**

El Documento Gráfico representa la zonificación propuesta, con sus respectivas fichas de códigos y los mapas. Es un documento guía para el otorgamiento de los Certificados de Usos del Suelo, requisito indispensable para la construcción de obras en el distrito.

Está organizado en 218 mapas, que corresponden a mosaicos o cuadrantes, y representa la zonificación de un sector a una escala más amplia y precisa dentro del distrito de Santiago.





Esquema de organización de los mapas de zonificación del Distrito de Santiago.  
Documento Gráfico de Zonificación

**ARTÍCULO 12: Clasificación del Suelo Urbano.**

A continuación, se desgrega la clasificación del suelo urbano en las siguientes actividades y sus códigos:

**ACTIVIDAD AGROPECUARIA**

**USO RURAL AGROPECUARIO – UAGR:** Conjunto residencial de viviendas unifamiliares aisladas con amplios espacios libres por parcela, donde predomina el desarrollo de cultivos y actividades agrícolas y ganaderas.

**RESIDENCIAL RURAL - R-R:** Conjunto residencial de viviendas unifamiliares aisladas con amplios espacios libres por parcela, donde predomina el desarrollo horizontal. Las áreas verdes superficiales están combinadas con algunos servicios básicos comunitarios.

**ACTIVIDAD RESIDENCIAL**

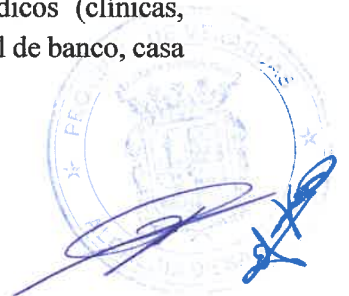
**RESIDENCIAL BAJA DENSIDAD - R1:** Conjunto residencial de viviendas unifamiliares, adosadas con amplios espacios libres por parcela, donde predomina el desarrollo horizontal. Las áreas verdes superficiales están combinadas con algunos servicios básicos comunitarios.

**RESIDENCIAL MEDIANA DENSIDAD - R2:** Conjunto residencial de viviendas de apartamentos con amplios espacios libres por parcela, donde sigue predominando la escala horizontal. Las áreas verdes superficiales están combinadas con algunos servicios básicos comunitarios.

**RESIDENCIAL ALTA DENSIDAD - RM-1:** Conjunto residencial de viviendas de apartamentos con suficientes espacios libres por parcela, donde predomina la escala vertical. Las áreas verdes superficiales están combinadas con algunos servicios básicos comunitarios.

**ACTIVIDAD COMERCIAL URBANO**

**COMERCIAL DE BAJA INTENSIDAD - C1:** Actividades comerciales compra/venta de bienes y servicios al por mayor urbano. Incluye: Abastos y productos básicos (minisuper, mercadito, verdulerías, carnicerías, pescaderías, panaderías, fruterías y similares). Servicios (lavandería, farmacia, zapatería, salón de belleza, barbería, ferretería, cafetería, heladería, floristería, librería, gimnasios, guarderías, centros educativos, agencias de viajes. Servicios Médicos (clínicas, consultorio médico, laboratorio médico, ópticas y similares). Financieros (Sucursal de banco, casa





de cambio, empeños). Oficinas administrativas (servicios corporativos, consultoras, centros de capacitación, asociaciones benéficas, ONG, organismos internacionales).

**COMERCIAL DE MEDIANA INTENSIDAD - C2:** Actividades comerciales compra/venta de bienes y servicios al por mayor urbano. Incluye: Abastos y productos básicos (supermercado, minisuper, mercadito, verdulerías, carnicerías, pescaderías, panaderías, fruterías y similares). Servicios (Restaurantes, lavandería, farmacia, zapatería, salón de belleza, barbería, ferretería, cafetería, heladería, floristería, librería, gimnasios, guarderías, centros educativos, agencias de viajes, Servicios Médicos (clínicas, consultorio médico, laboratorio médico, ópticas y similares). Financieros (Sucursal de banco, casa de cambio, empeños). Oficinas administrativas (servicios corporativos, consultoras, centro de capacitación, asociaciones benéficas, ONG, organismos internacionales). Plaza comercial y Ventas de artículos del hogar (de vestir, equipos de oficina, equipo fotográfico, deportes, joyería). Hostales y moteles (categoría inferior al hotel que ofrece alojamiento y servicio de restaurante)

**COMERCIAL DE ALTA INTENSIDAD - C3:** Actividades comerciales compra/venta de bienes y servicios al por mayor urbano. Incluye: Abastos y productos básicos (supermercado, minisuper, mercadito, verdulerías, carnicerías, pescaderías, panaderías, fruterías y similares). Servicios (Restaurantes, salas de fiesta cerradas, cines, lavandería, farmacia, zapatería, salón de belleza, barbería, ferretería, cafetería, heladería, floristería, librería, gimnasios, guarderías, centros educativos, agencias de viajes, clínicas, Servicios Médicos (Clínicas, Hospitales, consultorio médico, laboratorio médico, ópticas, y similares). Financieros (Sucursal de banco, casa de cambio, empeños). Oficinas administrativas (servicios corporativos, consultoras, centro de capacitación, asociaciones benéficas, ONG, organismos internacionales). Centro comercial y ventas de artículos del hogar (de vestir, equipos de oficina, equipo fotográfico, deportes, joyería). Venta y reparación de automóviles, motocicletas, motores fuera de borda y demás vehículos a motor, repuestos y accesorios. Edificios de estacionamientos Gasolineras, depósito y venta de gas licuado. Hoteles, Estudios de televisión y radio. Venta de materiales de construcción.

#### ACTIVIDAD TURÍSTICA

**Turismo – TU:** Actividad Primaria Actividades turísticas ubicadas en el ambiente urbano que ofrecen soporte para disfrutar de los atractivos propios de la ciudad y su entorno, siendo el patrimonio cultural antropológico y arquitectónico el principal motivo de visita. Incluye: Hostales, Hoteles, Moteles, Albergues juveniles, Casas de hospedaje, Restaurantes, Cafeterías, Bares, Centros de diversión, Salón de convenciones, Salas de exposición, Centro de visitantes, Museos, Teatros. Actividad Complementaria Pru, PI con sus respectivas restricciones.

#### ACTIVIDAD MIXTA

**MIXTO COMERCIAL BAJA INTENSIDAD - MCU1:** Combinación de distintos usos de suelo dentro de una misma comunidad, es decir, conviven lo mismo un área comercial con oficina con zona residencial entre otros. Comercial C1 Comercio urbano de baja intensidad; Residencial R1 Residencial de baja densidad; Institucional SIU Servicio Institucional Urbano. Actividad complementaria: PRU, PI con sus respectivas restricciones.

**MIXTO COMERCIAL MEDIANA INTENSIDAD - MCU2:** Actividad Primaria Combinación de distintos usos de suelo dentro de una misma comunidad, es decir, conviven lo mismo un área comercial con oficina con zona residencial entre otros. Comercial C2 Comercio Urbano de mediana intensidad. Residencial R2 Residencial de mediana densidad. Institucional SIU Servicio Institucional Urbano Transporte TTU Transporte Urbano Gasolineras e instalaciones complementarias y terminal de transporte terrestre e instalaciones complementarias. Actividad complementaria: PRU, PI con sus respectivas restricciones.

**MIXTO COMERCIAL ALTA INTENSIDAD - MCU3:** Actividad Primaria Combinación de distintos usos de suelo dentro de una misma comunidad, es decir, conviven lo mismo un área comercial con oficina con zona residencial entre otros. Comercial C3 Comercio Urbano de alta





intensidad Residencial RM1 Residencial de alta densidad Viviendas multifamiliares  
 Institucional SIU Servicio Institucional Urbano Transporte TTU Transporte Urbano Gasolineras  
 e instalaciones complementarias y terminal de transporte terrestre e instalaciones  
 complementarias. Actividad complementaria: PRU, PI con sus respectivas restricciones.

#### ACTIVIDAD TRANSPORTE

**TRANSPORTE URBANO – TTU:** Regula el conjunto de actividades y edificaciones de transporte urbano que sirven de terminales de pasajeros o de carga, puntos de transbordo de pasajeros a transferencia de carga y de servicios complementarios a los usuarios del sistema de transporte terrestre a nivel urbano con actividades como terminal de transporte urbano, terminal de transporte interprovincial, terminal de transporte internacional, piquera de transporte selectivo, centro de transbordo, terminal de transporte turístico, comercio al por menor de víveres y servicios comerciales, área de servicio y mantenimiento (gasolinera, talleres, y/o similares).

**TRANSPORTE MARÍTIMO (TM):** Actividades en edificaciones e instalaciones relacionadas con el sistema de transporte marítimo de pasajeros

**TRANSPORTE AÉREO – TA:** Regula el conjunto de instalaciones y edificaciones que sirven como terminales de pasajeros a de carga y de servicios complementarios a los usuarios del sistema de transporte aéreo.

#### ACTIVIDAD ESPACIOS ABIERTOS

**PARQUE INFANTIL – PI:** Regula los espacios abiertos destinados a la recreación infantil, tales como: juegos infantiles, y veredas peatonales, además, de sus actividades complementarias como caseta de mantenimiento y refugio contra sol y/o la lluvia.

**PARQUE VECINAL – PV:** Regula los espacios abiertos destinados a la recreación vecinal como juegos infantiles, cancha de baloncesto, tenis o voleibol y similares, veredas peatonales, además de sus actividades complementarias como casetas de mantenimiento y caseta contra sol y/o lluvia.

**PARQUE RECREATIVO VECINAL – PRV:** Regula los espacios abiertos destinados a la recreación pasiva y activa de una comunidad donde se desarrollan actividades culturales y deportivas a escala vecinal como deporte, gimnasios, teatros, etc.

**PARQUE RECREATIVO URBANO – PRU:** Regula los espacios abiertos y cerrados, destinados a satisfacer la necesidad de recreación pasiva y activa en el centro urbano, donde se desarrollan actividades culturales y deportivas a escala urbana como: deportes, gimnasios, teatros, etc.

**PARQUE INTERBARRIAL – PIB:** Regula los espacios abiertos destinados a la recreación pasiva y activa de un conglomerado de comunidades donde se desarrollan toda clase de actividades recreativas al aire libre.

**PLAZA - PL:** Actividad primaria Área de asientos y observación Instalaciones efímeras para diversas actividades sociales Escultura pública y fuente Facilidades para consumir alimentos Anfiteatro Actividad complementaria Puestos de heladería, refresquería y kioscos Refugio contra sol y/o lluvia.

#### ACTIVIDAD INDUSTRIAL

**INDUSTRIAL LIVIANAS – IL:** Son aquellas cuyo funcionamiento no produce perjuicios a las áreas vecinas, sin el uso de controles especiales. Actividad Primaria La industria liviana se dedica a la producción de bienes de consumo y su funcionamiento no produce perjuicios a las áreas vecinas sin el uso de controles especiales. Incluye: Alimentos y bebidas: procesamiento, conservación y servicio de alimentos y bebidas. Textiles y calzado: Confección prendas de vestir y zapatos. Papel: Producción en serie de libros, revistas y periódicos. Farmacéuticas: Fábricas de medicinas y tratamientos médicos. Cosméticos: Fabricación de maquillaje y artículos de cuidado personal. Electrónica: Producción de artículos tecnológicos como ordenadores, laptops, cámaras y celulares. Muebles: Producción mobiliario para el hogar, artesanías, jardín, oficina-negocios, materiales de maderas, metal, herrajes, plástico y tapicería. Logística: Procesos de suministros,





almacenamiento, embalaje y transporte mediante carga pesada. Actividad Complementaria C2, PRU, PL con sus respectivas restricciones.

**INDUSTRIAS MOLESTAS – IM:** Son aquellas sin controles especiales, su funcionamiento podría causar perjuicio a las áreas residenciales.

Actividad Primaria Actividades que transforma la materia prima en productos semielaborados; su funcionamiento si produce perjuicios a las áreas vecinas. Incluye: Pecuaría: Ganado, vacas (bovino), los cerdos (porcino), las cabras (caprino), las ovejas (ovinos), caballos (equinos), abejas (apicultura), conejos (cunicultura), peces (piscicultura), avícola (crianza de aves como gansos, pavos, patos y pollos, carne, huevos o plumas). Química: (manejo de sustancias complejas para obtener bienes intermedios como combustibles, sales, ácidos, fertilizantes, plásticos, explosivos, cauchos, farmacéuticos y se ocupa también de los procesos petroquímicos). Siderúrgica: (trabajo intensivo con minerales, aleaciones y refinamientos, para producir un número elevado de bienes intermedios: herramientas básicas, planchas de metal, tubos, etc.) Cementera. (Transformación cal y cemento, indispensables para el sector de la construcción) Forestal. (Producción, extracción, elaboración y comercio de madera y otros productos forestales). Automovilística. actividades de planificación, producción y comercialización, para vehículos diversos, como transportes de cargas, públicos y carros particulares. Industria extractiva. (Relación directa con los bienes naturales, se ocupa de la extracción de la materia prima y su procesamiento inicial: minería, producción maderera y de papel) Actividad Complementaria C2, PRU, PL con sus respectivas restricciones.

#### ACTIVIDAD INFRAESTRUCTURA

**TRATAMIENTO DE RESIDUOS SÓLIDOS - TRS:** Actividad primaria Actividades de Gestión de los Residuos Sólidos Urbanos los residuos generados en los domicilios particulares, comercios, oficinas y servicios. Incluye: Vertederos controlados Centros de transferencia Rellenos Sanitarios. Actividad complementaria: Ninguna.

**INFRAESTRUCTURA URBANA – INF:** Actividades de infraestructura como servicios e instalaciones necesarias para el desarrollo de la ciudad en cuanto a energía, comunicaciones, agua potable.

#### ACTIVIDAD INSTITUCIONAL

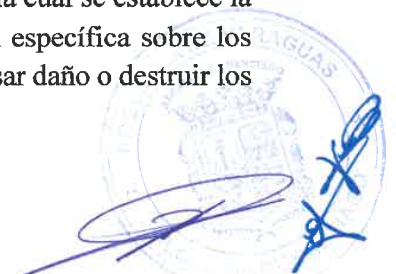
**SERVICIO INSTITUCIONAL URBANO - SIU:** Regula el conjunto de edificaciones destinadas al servicio de los residentes y usuarios a nivel urbano más inmediatos, así como de otras comunidades, con actividades como: policlínicas, centro de atención de adictos, clínica general, clínicas especializadas, embajadas, centros culturales, corregidurías, colegios, cementerios, institutos tecnológicos, etc., además, se permitirán las actividades secundarias como: PRU, PI.

#### ACTIVIDAD PROTECCIÓN

**CONSERVACIÓN - CONSH:** Conjunto de edificaciones que bajo la Ley 31 de 30 de mayo de 2017, Que declara Monumentos Históricos en Santiago de Veraguas. La construcción, remodelación, adición u otra intervención están regidas por dicha Ley.

**MIXTO CONSERVACIÓN HISTÓRICO – MCH:** Actividad Primaria Zona mixta que combina residencial de baja densidad, comercial de baja intensidad, y espacios abiertos; Comercial C1 Comercio urbano de baja intensidad; Turismo urbano TU Residencial R1 Residencial de baja densidad; Institucional SIU Servicio Institucional Urbano. La Dirección Nacional de Patrimonio Histórico podría considerar usos adicionales cuando se demuestre que el uso propuesto armoniza con la preservación del área y el mismo es análogo a aquellos usos permitidos.

**PROTECCIÓN HÍDRICA – PH:** Se establece para las servidumbres de los ríos según lo definido en la legislación panameña, Ley N°1 del 3 de febrero de 1994, por la cual se establece la Legislación Forestal de la República de Panamá, se define una protección específica sobre los cursos de agua y las áreas boscosas aledañas, prohibiendo expresamente causar daño o destruir los



árboles o arbustos en las zonas circundantes al nacimiento de cualquier cauce natural de agua, así como en las áreas adyacentes a lagos, lagunas, ríos y quebradas.

**ÁREA VERDE NO DESARROLLABLE - PND:** Espacios abiertos que contienen sitios naturales en los que no se puede desarrollar ningún tipo de construcción, pero que pueden ser visitados de una comunidad o centro urbano.

### TÍTULO III DISPOSICIONES FINALES



#### **ARTÍCULO 13: Aplicación sobre usos actuales.**

Los actuales usos y actividades que se desarrollan en el distrito se mantienen hasta que no se realicen reformas a las edificaciones, siempre y cuando éstas sean legales. Una vez se realicen reformas mayores o demoliciones, las edificaciones tendrán que acogerse a la normativa actual. En el caso de reformas menores, el uso actual se mantiene. Una reforma mayor es aquella que interviene, adiciona o modifica más del cincuenta por ciento (50%) de la superficie en planta de la edificación actual y se añaden pisos a la estructura.

#### **ARTÍCULO 14: Modificaciones.**

Las modificaciones serán regidas según lo dispuesto en los artículos 25 y 26 de la ley 6 de 2006 y a las regulaciones vigentes sobre la materia. El Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito de Santiago tiene un horizonte de planificación de diez (10) años. Posterior a ese periodo podrá ser revisado por la autoridad alcaldía, cuando lo considere pertinente para verificar si requiere alguna actualización; en caso contrario, quedará vigente hasta el plazo de vencimiento de diez (10) años, contados a partir de su aprobación o hasta su modificación total o parcial.

#### **ARTÍCULO 15: Disposiciones transitorias.**

Se reconoce la validez de los anteproyectos y permisos de construcción de cualquier tipo, expedidos por el Municipio de Santiago con anterioridad a la entrada en vigor del presente PLOT formalizado mediante Gaceta Oficial. No obstante, las solicitudes de permisos presentadas y que se encuentran en trámite antes de la entrada en vigor se regirán por las disposiciones de los siguientes párrafos:

Se dispone de un período de seis (6) meses, contado a partir de la entrada en vigor del presente PLOT como proceso de transición para adecuar el presente cambio de normativa para los nuevos proyectos y trámites o solicitudes relacionados a usos de suelo.

Durante el período del proceso de transición, aquí señalado, las solicitudes de permisos presentados que se encuentran en trámite antes de su entrada en vigor; y las nuevas solicitudes de anteproyecto podrán mantener la capacidad de desarrollo y los parámetros de la normativa existente previa al PLOT.

En caso de que el promotor o propietario no desee acogerse a estas disposiciones transitorias, someterá su anteproyecto en cumplimiento de las normas nuevas en su totalidad. Estos anteproyectos tendrán la vigencia que establezca la Autoridad Urbanística Local para cualquier proyecto convencional en el Distrito.

#### **Solicitudes o trámites en proceso de Esquemas de Ordenamiento Territorial (EOT):**

A partir de la aprobación del PLOT no serán aceptados los Esquemas de Ordenamiento Territorial (EOT) para el desarrollo de urbanizaciones o cualesquiera tipos de desarrollo urbanístico; por lo que la Dirección de Ingeniería Municipal y la Junta de Planificación Municipal, NO podrán recibir, ni aprobar, ni modificar, ni otorgar anteproyectos o permisos de construcción o cualquier tipo de permiso que le permita ejecutar el citado instrumento.



Los EOT que hayan sido aprobados por el MIVIOT antes de la entrada en vigencia del PLOT, pero que aún no hayan comenzado la construcción del proyecto, tendrán dos (2) años para iniciar el proyecto, de lo contrario, deberán apegarse a la normativa del PLOT vigente asignada para el sitio donde se encuentra el EOT.

Los EOT que hayan sido aprobados por el MIVIOT, en el plazo de seis (6) meses estipulados a partir de la entrada en vigencia del PLOT, pero que aún no estén aprobados por el Municipio; ni que se le haya emitido ningún tipo de permiso de construcción, después de la entrada en vigencia del PLOT, serán revisados por la Dirección de Obras y Construcciones. La revisión estará dirigida a que el proyecto se ajuste a las modificaciones propuestas a las normativas del PLOT en los siguientes parámetros:

1. La incorporación a la trama vial existente, procurando integrarlos por más de 2 puntos de conexión a los diversos sectores de la ciudad, creando interconexiones barriales y disminuyendo la saturación de la vialidad primaria por medio de la conformación de mallas viales y vías secundarias.
2. La consideración en cada parcelación de los equipamientos de ámbito primario.
3. La dotación eficiente y sostenible de los servicios básicos de infraestructura, especialmente los sistemas de alcantarillado sanitario y pluvial, y el tratamiento de aguas y residuos.
4. La preservación del ambiente, incluyendo la no afectación a las cuencas hidrográficas, cuerpos hídricos y riesgos naturales.
5. La dotación de áreas verdes y espacios públicos.

**Luego de este periodo, entrará a regir en su totalidad la presente propuesta de zonificación propuesta en el presente Plan de Ordenamiento para el Distrito de Santiago.**

**ARTÍCULO 16:** Remítase copia del presente Acuerdo al Viceministerio de Ordenamiento Territorial, del Ministerio de Vivienda y a la Contraloría General de la República.

**ARTÍCULO 17:** Este Acuerdo empezará a regir a partir de su promulgación.

**FUNDAMENTO DE DERECHO:** Artículos 233 y 242 de la Constitución Política de Panamá, Decreto 23 de 16 de mayo de 2007, Ley 6 de 1 de febrero de 2006, Ley 37 de 29 de junio de 2009.

**DADO Y APROBADO EN EL SALÓN DE SESIONES DEL CONSEJO MUNICIPAL DE SANTIAGO A LOS VEINTITRÉS (23) DÍAS DEL MES DE DICIEMBRE DEL DOS MIL VEINTICINCO (2025).**

**PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE**

  
H.R. ARCELIO NÚÑEZ  
Vice-Presidente del Consejo Municipal



  
LCDA ANABELSI SÁNCHEZ  
Secretaría del Consejo Municipal

**ALCALDÍA MUNICIPAL DEL DISTRITO DE SANTIAGO  
DESPACHO DEL ALCALDE  
SANCIONADO**

**SANCIONADO A LOS TREINTA (30) DÍAS DEL MES DE DICIEMBRE DE 2025.**

  
H.A. ERIC JAÉN VEGA  
Alcalde Municipal Distrito de Santiago

  
LCDO. LUIS DE LEÓN  
Secretario General