

CATEGORIAS

CLASES DE SUELO



SUELO URBANO

EXPANSION

RESIDENCIAL

COMERCIAL

MIXTO

ESPACIOS ABIERTOS

INSTITUCIONAL

HISTORICO

TRANSPORTE



SUELO RURAL

RESIDENCIAL RURAL

AGROPECUARIO



SUELO DE PROTECCION

AREAS DE PROTECCION HIDRICA

AREA NO DESARROLLABLE

NORMAS DE DESARROLLO URBANO			USOS PERMITIDOS		RESTRICCIONES DE LOTE												
CLASES DE SUELO	CATEGORIA	CODIGO	PRINCIPALES	COMPLEMENTARIOS		Densidad Neta	Superficie de lote (m2)	Frente de lote (m)	Linea de construcción (m)	Retiro lateral (m)	Retiro posterior (m)	Área de ocupación	Area de construcción cerrada	Área libre	Área verde libre	Altura	Estacionamientos
SUELO RURAL	AGROPECUARIO	UAGR	Actividad agropecuaria: Producción, cría o cultivo de plantas o animales, o mantenimiento de superficies agrarias en condiciones adecuadas para pastos o cultivos. Incluye: Agricultura (cereales, hortalizas, vegetales, y similares) Pecuaria. Ganado (bovino, ovino, entre otros) Instalaciones como depósitos, establos o caballerizas Agroturismo Agroforestal Siempre que no constituyan perjuicios a los vecinos o afecten en forma adversa el carácter agrícola de la zona.	RR: Vivienda unifamiliar aisladas. No se permitirá en ningún caso la proliferación de asentamientos o agrupaciones en la zona. tanques de agua, pozos.	Mínimo	-----	5000	50	5	5	10	-----		80%	80%		2 por unidad de vivienda
					Máximo	10 hab./Ha	-----	-----	-----	-----	20%	-----		Pb+1alto	-----		
	RESIDENCIAL RURAL	RR	Vivienda unifamiliar aisladas	UAGR Rural Agropecuario.	Mínimo	-----	1000	25	5	3	6	-----		50%	70%		2 por unidad de vivienda
					Maximo	50 hab./Ha	-----	-----	-----	-----	50%	-----		Pb+1alto	-----		
SUELO URBANO	BAJA DENSIDAD	R1	Vivienda unifamiliar (vu) Vivienda adosada de 2u (Va)	C1 con sus respectivas restricciones. Estructuras recreativas dentro de cada polígono, sin fines de lucro; siempre que estas no sean perjudiciales al carácter residencial, al ambiente o a sus habitantes. SIU con sus respectivas restricciones. PI, PV, PRV, PND con sus respectivas restricciones.	Mínimo	-----	Vu 700 Va 350	Vu 15m Va 10m Vpv 20m	5m mínimo a partir de la línea de propiedad	Va- Adosa a la línea de propiedad con pared ciega -1.50m en áreas de servicios y habitables	5			50%	35%		2 unidad por viviendas Resolución N° 684-2015 requerimientos para estacionamientos, República de Panamá
SUELOS DE EXPANSIÓN					Maximo	200hab/Ha									50%		

NORMAS DE DESARROLLO URBANO			USOS PERMITIDOS		RESTRICCIONES DE LOTE													
CLASES DE SUELO	CATEGORIA	CODIGO	PRINCIPALES	COMPLEMENTARIOS		Densidad Neta	Superficie de lote (m ²)	Frente de lote (m)	Línea de construcción (m)	Retiro lateral (m)	Retiro posterior (m)	Área de ocupación	Área de construcción cerrada	Área libre	Área verde libre	Altura	Estacionamientos	
	MEDIANA DENSIDAD	R2	Viviendas Unifamiliares (vu) Viviendas adosadas (va) Vivienda plurifamiliar vertical de 2 o más unidades (vpv)	C1 con sus respectivas restricciones. Los usos complementarios de Vpv serán en planta baja PI, PV, PRV, PND con sus respectivas restricciones	Minimo	----	Vu 450 Va 225 Vpv 1000	Vu 15m Va 10m Vpv 20m	5m mínimo a partir de la línea de propiedad	Adosa a la línea de propiedad con pared ciega en planta baja. -1.50m en áreas de servicios y habitables	5			50%	40%		1 unidad por viviendas Resolución N° 684-2015 requerimientos para estacionamientos, República de Panamá	
					Maximo	400 p/Ha					50%				PB+2altos			
	ALTA DENSIDAD	RM1	Viviendas Unifamiliares (Vu) Viviendas adosadas de 2 unidades (Va) Vivienda plurifamiliar vertical (Vpv)	Estructuras recreativas dentro de cada polígono, sin fines de lucro, siempre que éstas no sean perjudiciales al carácter residencial, al ambiente o sus habitantes. C2, SIU con sus respectivas restricciones. PI, PV, PRV, PND con sus respectivas restricciones.	Minimo	----	Vu 450 Vpv 1000 Va 225 c/u	Vpv 20 Va 10 c/u Vu 20	5m mínimo a partir de la línea de propiedad	Vu 1.50 m Va 1.50 m Vpv Adosa a la línea de propiedad con pared ciega en planta baja. 1.50m	Vu 5 m Va 5 m Vpv En planta baja y dos altos: Adosado con pared ciega acabada hacia el vecino. -5.0 m en torre				40%		1 por cada unidad de vivienda Resolución N° 684-2015 requerimientos para estacionamientos, República de Panamá	
					Maximo	750p/Ha					Según retiros				PB+3altos			
	COMERCIAL URBANO	C1	Actividades comerciales compra/venta de bienes y servicios al por mayor urbano. Incluye: Abastos y productos básicos (minisúper, mercadito, verdulerías, carnicerías, pescaderías, panaderías, fruterías y similares). Servicios (lavandería, farmacia, zapatería, salón de belleza,	El uso comercial o residencial se podrá dar en forma combinada o independiente, de acuerdo con la norma residencial de la zona. Para efectos de la densidad, se regirá por la zonificación colindante más alta.	Minimo		450	20	5m mínimo a partir de la línea de propiedad	2	5	Según retiros						Resolución N° 684-2015 requerimientos para estacionamientos, República de Panamá

NORMAS DE DESARROLLO URBANO			USOS PERMITIDOS		RESTRICCIONES DE LOTE													
CLASES DE SUELO	CATEGORIA	CODIGO	PRINCIPALES	COMPLEMENTARIOS		Densidad Neta	Superficie de lote (m ²)	Frente de lote (m)	Linea de construcción (m)	Retiro lateral (m)	Retiro posterior (m)	Área de ocupación	Area de construcción cerrada	Área libre	Área verde libre	Altura	Estacionamientos	
			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).		Maximo		---										Pb+1 alto	
		C2	Actividades comerciales compra/venta de bienes y servicios al por mayor urbano. Incluye: Abastos y productos básicos (super mercado, minisúper, 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	En esta zona se permitirá además el uso residencial multifamiliar, en forma independiente o combinada con comercio de acuerdo con la densidad y a las características del área, así como los usos complementarios la actividad a habitar. Se permitirá los usos comerciales que por su naturaleza no constituyan peligro o perjudiquen en alguna forma el carácter comercial urbano y residencial de la zona.	Minimo		600	20	La establecida o 5.0m mínimo a partir de la línea de propiedad.	2	5		300% del area del lote restando retiros					Resolución N° 684-2015 requerimientos para estacionamientos, República de Panamá

NORMAS DE DESARROLLO URBANO			USOS PERMITIDOS		RESTRICCIONES DE LOTE														
CLASES DE SUELO	CATEGORIA	CODIGO	PRINCIPALES	COMPLEMENTARIOS		Densidad Neta	Superficie de lote (m2)	Frente de lote (m)	Linea de construcción (m)	Retiro lateral (m)	Retiro posterior (m)	Área de ocupación	Area de construcción cerrada	Área libre	Área verde libre	Altura	Estacionamientos		
			(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)																
					Maximo		----											Pb+2altos	
	TURISMO	TU	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	Pru, PI con sus respectivas restricciones.			500	20	5	2	5								
					Mínimo														
					Máximo								100% Restando retiros					Pb+3 altos	Resolución N° 684-2015 requerimientos para estacionamientos, República de Panamá
	COMERCIAL URBANO 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	PRU, PI con sus respectivas restricciones			600	20	5	2	5								
					Mínimo														
					Máximo	500p/Ha							100% Restando retiros					Pb+2altos	Resolución N° 684-2015 requerimientos para estacionamientos, República de Panamá

NORMAS DE DESARROLLO URBANO			USOS PERMITIDOS		RESTRICCIONES DE LOTE														
CLASES DE SUELO	CATEGORIA	CODIGO	PRINCIPALES	COMPLEMENTARIOS		Densidad Neta	Superficie de lote (m ²)	Frente de lote (m)	Linea de construcción (m)	Retiro lateral (m)	Retiro posterior (m)	Área de ocupación	Area de construcción cerrada	Área libre	Área verde libre	Altura	Estacionamientos		
			Institucional SIU Servicio Institucional Urbano																
	COMERCIAL URBANO MEDIANA INTENSIDAD	MCU2	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	PRU, PI con sus respectivas restricciones	Mínimo		800	20	5	2	5								Resolución N° 684-2015 requerimientos para estacionamientos, República de Panamá
					Máximo	700p/Ha							100% Restando retiros				Pb+3altos		
COMERCIAL URBANO ALTA INTENSIDAD	MCU3	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 RM1 Residencial de alta densidad Viviendas multifamiliar Institucional SIU Servicio Institucional Urbano Transporte TTU Transporte Urbano Gasolineras e	PRU, PI con sus respectivas restricciones	Mínimo		1200	20	5	5	En planta baja y 3 altos (Pb + 3) ninguno con pared ciega 2.50 m con aberturas áreas habitables 1.50 sin aberturas áreas de servicios	5							Resolución N° 684-2015 requerimientos para estacionamientos, República de Panamá	

NORMAS DE DESARROLLO URBANO			USOS PERMITIDOS		RESTRICCIONES DE LOTE													
CLASES DE SUELO	CATEGORIA	CODIGO	PRINCIPALES	COMPLEMENTARIOS		Densidad Neta	Superficie de lote (m2)	Frente de lote (m)	Linea de construcción (m)	Retiro lateral (m)	Retiro posterior (m)	Área de ocupación	Area de construcción cerrada	Área libre	Área verde libre	Altura	Estacionamientos	
			instalaciones complementarias y terminal de transporte terrestre e instalaciones complementarias		Máximo	900p/Ha												Sera determinada por la densidad Res#32 Fecha 21.01.2019 Que regula a nivel nacional el cálculo del número de habitantes en viviendas (residencia s y edificios de apartamentos) y establecimientos de hospedajes públicos.
	TRANSPORTE URBANO	TTU	Actividades en edificaciones e instalaciones relacionadas con el sistema de transporte terrestre de pasajeros Incluye: Terminal de Transporte Urbano Terminal de Transporte Interprovincial Terminal de Transporte Internacional Piquera de Transporte Selectivo Piquera de Transporte Colectivo para rutas internas locales. Centro de Transbordo Terminal de Transporte Turístico Patio de Estacionamiento de la Flota de Autobuses y Taxis. Gasolineras Área de Servicio y Mantenimiento (Talleres, y/o similares) Lava Auto	C2 - Comercio al por menor de víveres (abarrotería, licorería, panadería, frutería, minisúper) Oficinas	Mínimo		1000		5	2	5					20%		
					Máximo											30%	Pb+2altos	
TRANSPORTE AEREO	TA	Actividades en edificaciones e instalaciones relacionadas con el sistema de transporte aéreo de pasajeros Incluye: Aeropuerto doméstico de pasajeros y/o de carga Aeropuerto internacional de	C2 - Oficinas Cafeterías y/o restaurantes	Mínimo		Según requerimientos técnicos												

NORMAS DE DESARROLLO URBANO			USOS PERMITIDOS		RESTRICCIONES DE LOTE														
CLASES DE SUELO	CATEGORIA	CODIGO	PRINCIPALES	COMPLEMENTARIOS		Densidad Neta	Superficie de lote (m2)	Frente de lote (m)	Linea de construcción (m)	Retiro lateral (m)	Retiro posterior (m)	Área de ocupación	Area de construcción cerrada	Área libre	Área verde libre	Altura	Estacionamientos		
			pasajeros y/o de carga. Pista de aterrizaje Recinto de aduanas Área de mantenimiento y reparación de aeronaves Helipuerto Hangares		Máximo														
					Mínimo														
	PARQUE INFANTIL	PI	Juegos infantiles Veredas peatonales.	Caseta de mantenimiento Refugio contra sol y /o lluvia	Mínimo		200	10					70% Suave o permeable 15% Superficie dura e impermeable						Ninguno
					Máximo		1500					85% Suave o permeable 30% Superficie dura e impermeable	5% Cerrada			Pb			
	PARQUE VECINAL	PV	Juegos infantiles Cancha de baloncesto, tenis o voleibol y similares Veredas peatonales.	Caseta de mantenimiento Refugio contra sol y /o lluvia	Mínimo		500	17					70% Suave o permeable 20% Superficie dura e impermeable						Ninguno
					Máximo		5000					80% Suave o permeable 30% Superficie dura e impermeable	2% Cerrada			Pb			

NORMAS DE DESARROLLO URBANO			USOS PERMITIDOS		RESTRICCIONES DE LOTE													
CLASES DE SUELO	CATEGORIA	CODIGO	PRINCIPALES	COMPLEMENTARIOS		Densidad Neta	Superficie de lote (m ²)	Frente de lote (m)	Linea de construcción (m)	Retiro lateral (m)	Retiro posterior (m)	Área de ocupación	Area de construcción cerrada	Área libre	Área verde libre	Altura	Estacionamientos	
	PARQUE RECREATIVO VECINAL	PRV	Actividades Primarias: Deportes como tenis, frontón, baloncesto, voleibol, futbol sala, bolos y natación Pistas de patinaje, rampas para patineta y afines Club deportivo comunitario Veredas peatonales y de ciclismo Sala multiuso Gimnasio comunitario Teatro al aire libre Casa cultural y/o feria comunitaria Mirador Caseta para fiestas comunitarias	Caseta de mantenimiento y administración Refresquería, heladería y venta temporal de comida	Mínimo		1500	25	5	5	5	50% Suave o permeable 30% Superficie duraa e impermeable	25% Cerrada					Área Cerrada: Según código de uso de suelo para cada edificación aplicara la Resolución N° 684-2015 requerimientos para estacionamientos, República de Panamá. Área abierta: 1 espacio por cada 100 m ² de lote.
					Máximo		10000							70% Suave o permeable 50% Superficie duraa e impermeable	40% Cerrada			
	PARQUE RECREATIVO URBANO	PRU	Complejo deportivo Pistas cubiertas, gimnasio y/o estadio, centros de pista y campo. Cancha de fútbol, béisbol Campo de tiro Pista de ciclismo y motocross, de motociclismo y automovilismo. Hipódromo, Campo de equitación Instalaciones para deportes acuáticos de toda índole. Museo, Teatro, Ópera y Ballet Complejo de expresiones artísticas. Centro de convenciones. Explanada para ferias Zoológico, Jardín Botánico y similares Mirador panorámico Campo de Golf Parque temático, parque de diversiones Instalaciones para tenis, frontón, baloncesto. voleibol, fulbito, bolos y deportes de aventura. Pista de patinaje, rampas para patineta y afines.	Caseta de mantenimiento y administración Refresquería, heladería y venta temporal de comida	Mínimo		2000	30m		5	5	30% Suave o permeable 40% Superficie duraa e impermeable						Área Cerrada: Según código de uso de suelo para cada edificación aplicara la Resolución N° 684-2015 requerimientos para estacionamientos, República de Panamá. Área abierta: 1 espacio por cada 100 m ² de lote.
					Máximo									60% Suave o permeable 70% Superficie duraa e impermeable			Pb+3. altos	

NORMAS DE DESARROLLO URBANO			USOS PERMITIDOS		RESTRICCIONES DE LOTE													
CLASES DE SUELO	CATEGORIA	CODIGO	PRINCIPALES	COMPLEMENTARIOS		Densidad Neta	Superficie de lote (m2)	Frente de lote (m)	Linea de construcción (m)	Retiro lateral (m)	Retiro posterior (m)	Área de ocupación	Area de construcción cerrada	Área libre	Área verde libre	Altura	Estacionamientos	
	PARQUE INTERBARRIAL	PIB	Juegos para personas de todas las edades Veredas peatonales y de ciclismo Teatro al aire libre Instalaciones para natación Canchas para deportes (baloncesto, tenis, frontón, vóleibol, fútbol, fulbito, pin pon, béisbol) Pista de patinaje y rampas para patinetas Fuentes de agua y escultura pública Locales de exposiciones artísticas y culturales Sitios de contemplación y paseo Comedor al aire libre Ferias locales, festivales, encuentros de tipo popular / folclórico	Refugio contra sol y /o lluvia Caseta de mantenimiento y administración Puestos ambulantes de bebida y "snacks"	Mínimo		10 000	40			10	5	20% Suave o permeable 35% Superficie duraa e impermeable					1 espacio por cada 300 m2 de lote
					Máximo									65% Suave o permeable 80% Superficie duraa e impermeable	2%		Pb	
	AREA VERDE NO DESARROLLABLE	PND	Senderismo, contemplación y prácticas deportivas a baja escala.	Ninguna	Mínimo													
					Máximo													
	PLAZA	PL				Mínimo		1000	20			5	5	70% Superficie duraa e impermeable				
						Máximo									30% Suave o permeable 100% Superficie duraa e impermeable	5%		

NORMAS DE DESARROLLO URBANO			USOS PERMITIDOS		RESTRICCIONES DE LOTE													
CLASES DE SUELO	CATEGORIA	CODIGO	PRINCIPALES	COMPLEMENTARIOS		Densidad Neta	Superficie de lote (m2)	Frente de lote (m)	Linea de construcción (m)	Retiro lateral (m)	Retiro posterior (m)	Área de ocupación	Area de construcción cerrada	Área libre	Área verde libre	Altura	Estacionamientos	
	INDUSTRIAL LIVIANO	IL	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: Fabricas 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.	C2 PRU, PL con sus respectivas restricciones.	Mínimo		800	20	La establecida o 5.0m a partir de la línea de propiedad	2.0 m Cuando colinde con comercio o industria con aberturas en fachada lateral 3.0m Cuando colinde con viviendas 5.0 m Podrá ser mayor según instrucción de la autoridad competente	5.00 m Podrá ser mayor según instrucción de la autoridad competente			30% (Área del lote)	40% (Del área libre)			Resolución N° 684-2015 requerimientos para estacionamientos, República de Panamá
					Máximo								100% restando retiros					Pb+2altos
	INDUSTRIAL MEDIANO	IM	Actividades que transforma la materia prima en productos semielaborados; su funcionamiento si produce perjuicios a las áreas vecinas. Incluye: Pecuaria: 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	C2 con sus respectivas restricciones. PRU, PI con sus respectivas restricciones.	Mínimo		1200	30	La establecida o 5.0m a partir de la línea de propiedad	2.0 m Cuando colinde con comercio o industria con aberturas en fachada lateral 3.0m Cuando colinde con viviendas 5.0 m	5.00 m Podrá ser mayor según instrucción de la autoridad competente			30% (Área del lote)	40% (Del área libre)			Resolución N° 684-2015 requerimientos para estacionamientos, República de Panamá

NORMAS DE DESARROLLO URBANO			USOS PERMITIDOS		RESTRICCIONES DE LOTE													
CLASES DE SUELO	CATEGORIA	CODIGO	PRINCIPALES	COMPLEMENTARIOS		Densidad Neta	Superficie de lote (m2)	Frente de lote (m)	Linea de construcción (m)	Retiro lateral (m)	Retiro posterior (m)	Área de ocupación	Area de construcción cerrada	Área libre	Área verde libre	Altura	Estacionamientos	
			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)															
					Máximo								100% restando retiros					Pb+2altos
	TRATAMIENTO DE RESIDUOS SOLIDOS	TRS	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	Ninguna	Mínimo		5000	10	10	10				40%			
					Máximo								100% restando retiros					

NORMAS DE DESARROLLO URBANO			USOS PERMITIDOS		RESTRICCIONES DE LOTE													
CLASES DE SUELO	CATEGORIA	CODIGO	PRINCIPALES	COMPLEMENTARIOS		Densidad Neta	Superficie de lote (m2)	Frente de lote (m)	Linea de construcción (m)	Retiro lateral (m)	Retiro posterior (m)	Área de ocupación	Area de construcción cerrada	Área libre	Área verde libre	Altura	Estacionamientos	
	SERVICIO INSTITUCIONAL URBANO	SIU	Hospital general, Policlínica Hospital psiquiátrico Centros de rehabilitación Hospital especializado (pediátrico, geriátrico, oncológico, maternidad y similares) Clínica - hospital Clínicas especializadas como cirugía plástica, psicología, psiquiatría, acupuntura, ortopedia, pediatría, obstetricia y ginecología y afines. Colegio de ciclo completo Biblioteca pública Instituto de capacitación vocacional (agropecuario, belleza, corte y confección, cocina, idiomas y afines). Instituto tecnológico Universidad Centro de investigación Embajadas, Corregiduría Subestacion de policia subestación de Bomberos Instituto de educación superior Sede de instituciones estatales y/o municipales Oficina general de atención al cliente de servicios públicos, estatal Orfanato y asistencia a indigentes Centro cultural (teatros, auditoriums, exposiciones, museos y afines). Cuartel de policia Academia de policia Iglesia o Templo Cementerio Funeraria o crematorio	PRU, PL con sus respectivas restricciones.	Mínimo		450	12	5	2	5							
					Máximo						100% restando retiros				Pb+3altos	Resolución N° 684-2015 requerimientos para estacionamientos, República de Panamá		
	CONSERVACION	CONSH			Mínimo		La construcción, remodelación, adición u otra intervención, están regidas por las leyes:											
					Máximo		<ul style="list-style-type: none"> • Ley 14 de 1982 modificada por la Ley 58 de 2003. • Ley 17 de abril de 2002. • Ley 31 de 30 de mayo de 2017. • Ley No. 175 de martes 03 de noviembre de 2020. 											
MIXTO RESIDENCIAL BAJA DENSIDAD		MCH	Zona mixta que combina residencial de baja densidad, comercial de baja intensidad, y espacios abiertos Comercial C1 Comercio urbano de baja intensidad TU Turismo urbano Residencial R1 Residencial de baja densidad	PRU, PL con sus respectivas restricciones	Mínimo		300	12	5	2	5m, En aquellas edificaciones que tengan patios, estos deberán mantenerse.							Resolución N° 684-2015 requerimientos para estacionamientos, República de Panamá

NORMAS DE DESARROLLO URBANO			USOS PERMITIDOS		RESTRICCIONES DE LOTE													
CLASES DE SUELO	CATEGORIA	CODIGO	PRINCIPALES	COMPLEMENTARIOS		Densidad Neta	Superficie de lote (m2)	Frente de lote (m)	Linea de construcción (m)	Retiro lateral (m)	Retiro posterior (m)	Área de ocupación	Area de construcción cerrada	Área libre	Área verde libre	Altura	Estacionamientos	
			Institucional SIU Servicio Institucional Urbano		Máximo												Pb+ 1alto	
SUELOS DE PROTECCION	AREA VERDE NO DESARROLLABLE	PND	Senderismo, contemplación y prácticas deportivas a baja escala.	Ninguna	Mínimo													
					Máximo													
	PROTECCION HIDRICA	PH	<p>En la legislación panameña, Ley nº1 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.</p> <p>Además de en la Ley Forestal, existen otras normas vigentes donde se definen las áreas de servidumbre de los ríos, como son el Código Civil (en sus artículos 535 y 536) y el Decreto No. 55 de 13 de junio de 1973 del MIDA; también se considera el Proyecto de Ley 42 que plantea modificar la Ley Forestal.</p>															

CLASE DE SUELO	CATEGORIA	CODIGO
RURAL	AGROPECUARIO	UAGR
Actividad Primaria		
Actividad agropecuaria: Producción, cría o cultivo de plantas o animales, o mantenimiento de superficies agrarias en condiciones adecuadas para pastos o cultivos. Incluye:		
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Agricultura (cereales, hortalizas, vegetales, y similares) ▪ Pecuaria. Ganado (bovino, ovino, entre otros) ▪ Instalaciones como depósitos, establos o caballerizas ▪ Agroturismo ▪ Agroforestal 		
Siempre que no constituyan perjuicios a los vecinos o afecten en forma adversa el carácter agrícola de la zona.		
Actividad Complementaria		
RR: Vivienda unifamiliar aisladas. No se permitirá en ningún caso la proliferación de asentamientos o agrupaciones en la zona. tanques de agua, pozos.		
Restricciones del Lote	Mínimo	Máximo
Densidad Neta	-----	10 hab./Ha
Superficie de lote	5000 m ²	-----
Frente de lote	50 m	-----
Línea de construcción	5.0 m	-----
Retiro lateral	5.0 m	-----
Retiro posterior	10.0m	-----
Área de ocupación	-----	20%
Área libre	80%	-----
Área verde libre	80% (del área libre)	-----
Altura		Pb+1alto
Estacionamientos	2 por unidad de vivienda	-----

CLASE DE SUELO	CATEGORIA	CODIGO
RURAL	RESIDENCIAL	RR
Actividad Primaria		
Actividad Residencial Rural Incluye: Viviendas unifamiliares aisladas		
Actividad Complementaria		
UAGR Rural Agropecuario.		
Restricciones del Lote	Mínimo	Máximo
Densidad Neta	-----	50 hab./Ha
Superficie de lote	1,000 m ²	-----
Frente de lote	25 m	-----
Línea de construcción	5.0 m	-----
Retiro lateral	3.0 m	-----
Retiro posterior	6.0m	-----
Área de ocupación	-----	50%
Área libre	50%	-----
Área verde libre	70% (del área libre)	-----
Altura		Pb+1alto
Estacionamientos	2 por unidad de vivienda	-----

Notas aclaratorias (para todos los códigos):

Toda actividad que no coincida con el código indicado en la presente norma predial deberá ser sometida a revisión de la junta de planificación municipal.

Se deberá cumplir estrictamente con la ley 339 de fecha 16 de noviembre del 2022 que declara área protegida de reserva hidrológica la cuenca 132 del rio santa maría.

CLASE DE SUELO	CATEGORIA	CODIGO
URBANO	RESIDENCIAL BAJA DENSIDAD	R1
Actividad Primaria		
Residencial		
<ul style="list-style-type: none"> Vivienda unifamiliar (vu) Vivienda adosada de 2u (Va) 		
Actividad Complementaria		
<ul style="list-style-type: none"> C1 con sus respectivas restricciones. Estructuras recreativas dentro de cada polígono, sin fines de lucro; siempre que estas no sean perjudiciales al carácter residencial, al ambiente o a sus habitantes. SIU con sus respectivas restricciones. PI, PV, PRV, PND con sus respectivas restricciones. 		
Restricciones del Lote	Mínimo	Máximo
Densidad Neta	-----	200hab/Ha
Superficie de lote	Vu 700 m ² Va 350m ²	-----
Frente de lote	Vu 15m Va 10m Vpv 20m	-----
Línea de construcción	5m mínimo a partir de la línea de propiedad	
Retiro lateral	Va- Adosa a la línea de propiedad con pared ciega 1.50m en áreas de servicios y habitables	
Retiro posterior	5.0m	-----
Área de ocupación	-----	50%
Área libre	50%	-----
Área verde libre	35% del área libre	-----
Altura	-----	PB + 1 Alto
Estacionamientos	2 por unidad de vivienda Resolución N° 684-2015 requerimientos para estacionamientos, República de Panamá	

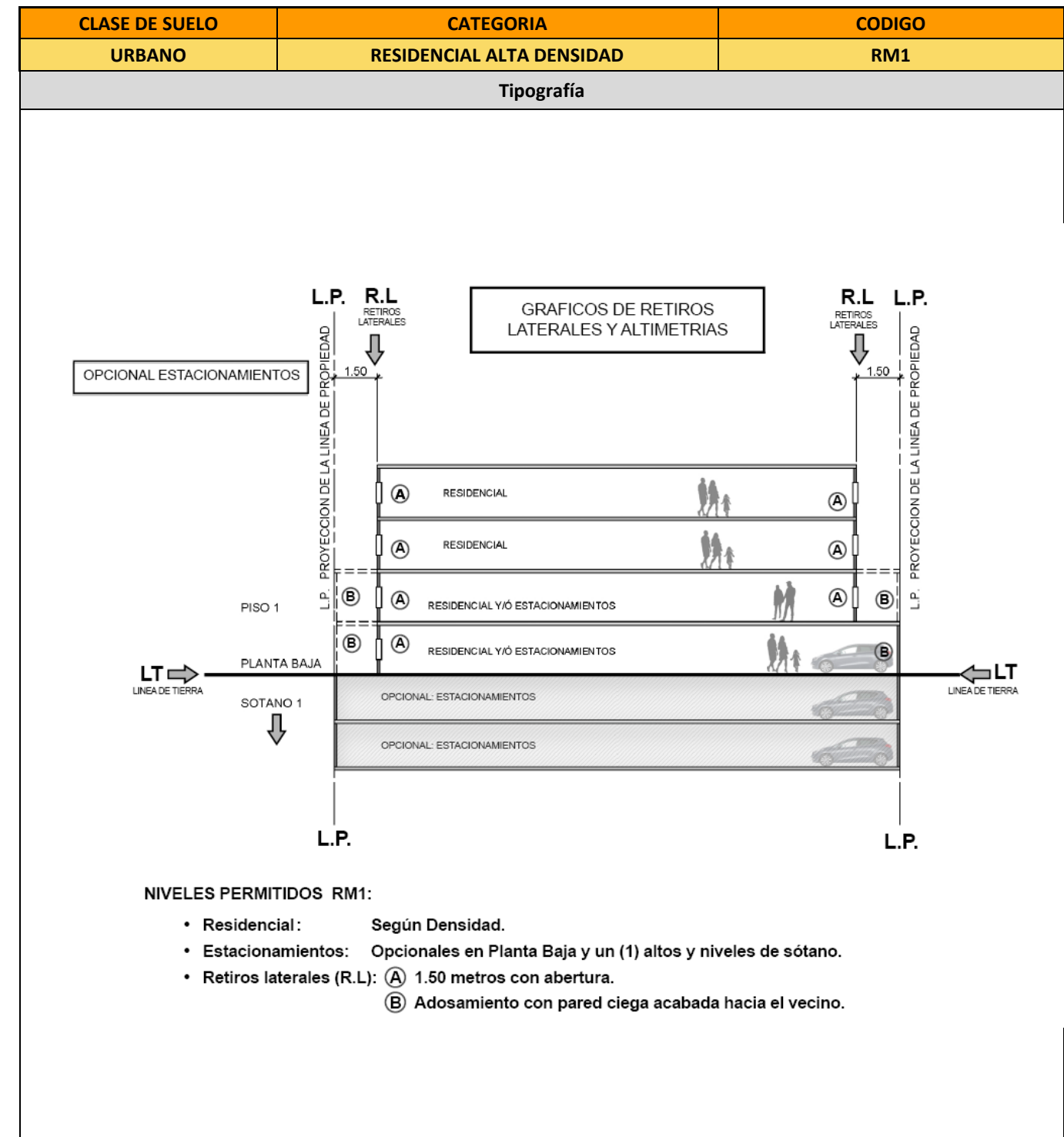
Notas aclaratorias (para todos los códigos):

Toda actividad que no coincida con el código indicado en la presente norma predial deberá ser sometida a revisión de la junta de planificación municipal.

Se deberá cumplir estrictamente con la ley 339 de fecha 16 de noviembre del 2022 que declara área protegida de reserva hidrológica la cuenca 132 del rio santa maría.

CLASE DE SUELO	CATEGORIA	CODIGO
URBANO	RESIDENCIAL MEDIANA DENSIDAD	R2
Actividad Primaria		
Residencial		
Incluye:		
<ul style="list-style-type: none"> Viviendas Unifamiliares(vu) Viviendas adosadas (va) Vivienda plurifamiliar vertical de 2 o más unidades (vpv) 		
Actividad Complementaria		
<ul style="list-style-type: none"> C1 con sus respectivas restricciones. Los usos complementarios de Vpv serán en planta baja PI, PV, PRV, PND con sus respectivas restricciones 		
Restricciones del Lote	Mínimo	Máximo
Densidad Neta	-----	400 p/Ha
Superficie de lote	Vu 450 m ² Va 225 m ² Vpv 1000 m ²	-----
Frente de lote	Vu 15m Va 10m Vpv 20m	-----
Línea de construcción	5m mínimo a partir de la línea de propiedad	
Retiro lateral	Adosa a la línea de propiedad con pared ciega en planta baja. 1.50m en áreas de servicios y habitables	
Retiro posterior	5.0 m	-----
Área de ocupación	-----	50%
Área libre	50%	-----
Área verde libre	40% (del área libre)	-----
Altura	-----	PB+2 Altos
Estacionamientos	1 por cada unidad de vivienda Resolución N° 684-2015 requerimientos para estacionamientos, República de Panamá	

CLASE DE SUELO	CATEGORIA		CODIGO
URBANO	RESIDENCIAL ALTA DENSIDAD		RM1
Actividad Primaria			
Residencial			
<ul style="list-style-type: none"> Viviendas Unifamiliares (Vu) Viviendas adosadas de 2 unidades (Va) Vivienda plurifamiliar vertical (Vpv) 			
Actividad Complementaria			
<ul style="list-style-type: none"> Estructuras recreativas dentro de cada polígono, sin fines de lucro, siempre que éstas no sean perjudiciales al carácter residencial, al ambiente o sus habitantes. C2, SIU con sus respectivas restricciones. PI, PV, PRV, PND con sus respectivas restricciones. 			
Restricciones del Lote	Mínimo		Máximo
Densidad Neta	-----		750p/Ha
Superficie de lote	Vu 450 m ² Va 225 m ² c/u	Vpv 1000 m ²	-----
Frente de lote	Vpv 20m Vu 20 m	Va 10m c/u	-----
Línea de construcción	5m mínimo a partir de la línea de propiedad		-----
Retiro lateral	Vu 1.50 m Va 1.50 m Vpv Adosa a la línea de propiedad con pared ciega en planta baja. 1.50m		
Retiro posterior	Vu 5 m Va 5 m Vpv En planta baja y dos altos: Adosado con pared ciega acabada hacia el vecino. -5.0 m en torre		
Área de ocupación	-----		Según retiros
Área libre	-----		-----
Área verde libre	40%		-----
Altura	-----		Pb+3 altos
Estacionamientos	1 por cada unidad de vivienda Resolución N° 684-2015 requerimientos para estacionamientos, República de Panamá		-----



Notas aclaratorias (para todos los códigos):

Toda actividad que no coincida con el código indicado en la presente norma predial deberá ser sometida a revisión de la junta de planificación municipal.

Se deberá cumplir estrictamente con la ley 339 de fecha 16 de noviembre del 2022 que declara área protegida de reserva hidrológica la cuenca 132 del rio santa maría.

CLASE DE SUELO	CATEGORIA	CODIGO
URBANO	COMERCIAL BAJA INTENSIDAD	C1
Actividad Primaria		
Actividades comerciales compra/venta de bienes y servicios al por mayor urbano.		
Incluye:		
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Abastos y productos básicos (minisúper, 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, centro de capacitación, asociaciones benéficas, ONG, organismos internacionales). 		
Actividad Complementaria		
El uso comercial o residencial se podrá dar en forma combinada o independiente, de acuerdo con la norma residencial de la zona. Para efectos de la densidad, se regirá por la zonificación colindante más alta.		
Restricciones del Lote	Mínimo	Máximo
Superficie de lote	450 m ²	-----
Frente de lote	20 m	-----
Altura	-----	Pb + 1 alto
Área de ocupación		Según retiros
Área libre	-	
Área verde mínima	-	
Línea de construcción	5m mínimo a partir de la línea de propiedad	
Retiro lateral	2.0m	
Retiro posterior	5.0m	
Estacionamientos	Resolución N° 684-2015 requerimientos para estacionamientos, República de Panamá	

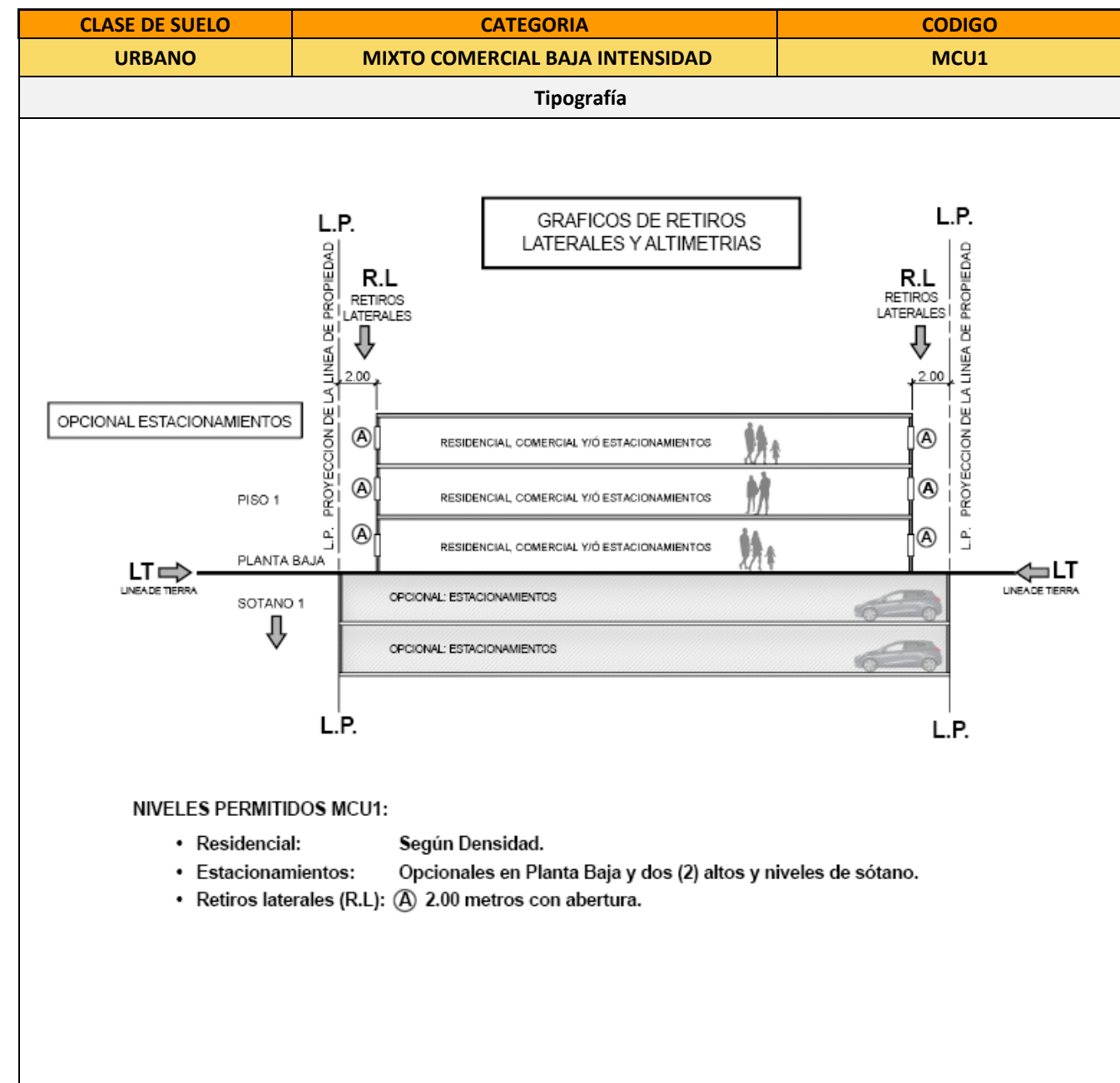
Notas aclaratorias (para todos los códigos):

Toda actividad que no coincida con el código indicado en la presente norma predial deberá ser sometida a revisión de la junta de planificación municipal.

Se deberá cumplir estrictamente con la ley 339 de fecha 16 de noviembre del 2022 que declara área protegida de reserva hidrológica la cuenca 132 del rio santa maría.

CLASE DE SUELO	CATEGORIA	CODIGO
URBANO	COMERCIAL MEDIANA INTENSIDAD	C2
Actividad Primaria		
Actividades comerciales compra/venta de bienes y servicios al por mayor urbano.		
Incluye:		
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Abastos y productos básicos (super mercado, minisúper, 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)		
Actividad Complementaria		
En esta zona se permitirá además el uso residencial multifamiliar, en forma independiente o combinada con comercio de acuerdo con la densidad y a las características del área, así como los usos complementarios la actividad a habitar. Se permitirá los usos comerciales que por su naturaleza no constituyan peligro o perjudiquen en alguna forma el carácter comercial urbano y residencial de la zona.		
Restricciones del Lote	Mínimo	Máximo
Superficie de lote	600 m ²	-----
Frente de lote	20.0 m	-----
Altura	-----	Pb + 2 altos
Área de ocupación		Para los demás usos: 100% 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 zonas R2
Área de construcción	300% del área del lote restando retiros	
Línea de construcción	La establecida o 5.0m mínimo a partir de la línea de propiedad	
Retiro lateral mínimo	2.0 m	
Retiro posterior	5.0 m	-----
Estacionamientos	Resolución N° 684-2015 requerimientos para estacionamientos, República de Panamá	

CLASE DE SUELO	CATEGORIA	CODIGO
URBANO	MIXTO COMERCIAL BAJA INTENSIDAD	MCU1
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	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		
Restricciones del Lote	Mínimo	Máximo
Densidad Neta Residencial	-----	500 p/h
Superficie de lote	600 m ²	-----
Frente de lote	20 m	-----
Línea de construcción	5.0 m	-----
Retiro lateral	2.0 m	-----
Retiro posterior	5.0 m	-----
Área de ocupación	-----	100% restando retiros
Altura		Pb+2 altos.
Estacionamientos	Resolución N° 684-2015 requerimientos para estacionamientos, República de Panamá.	

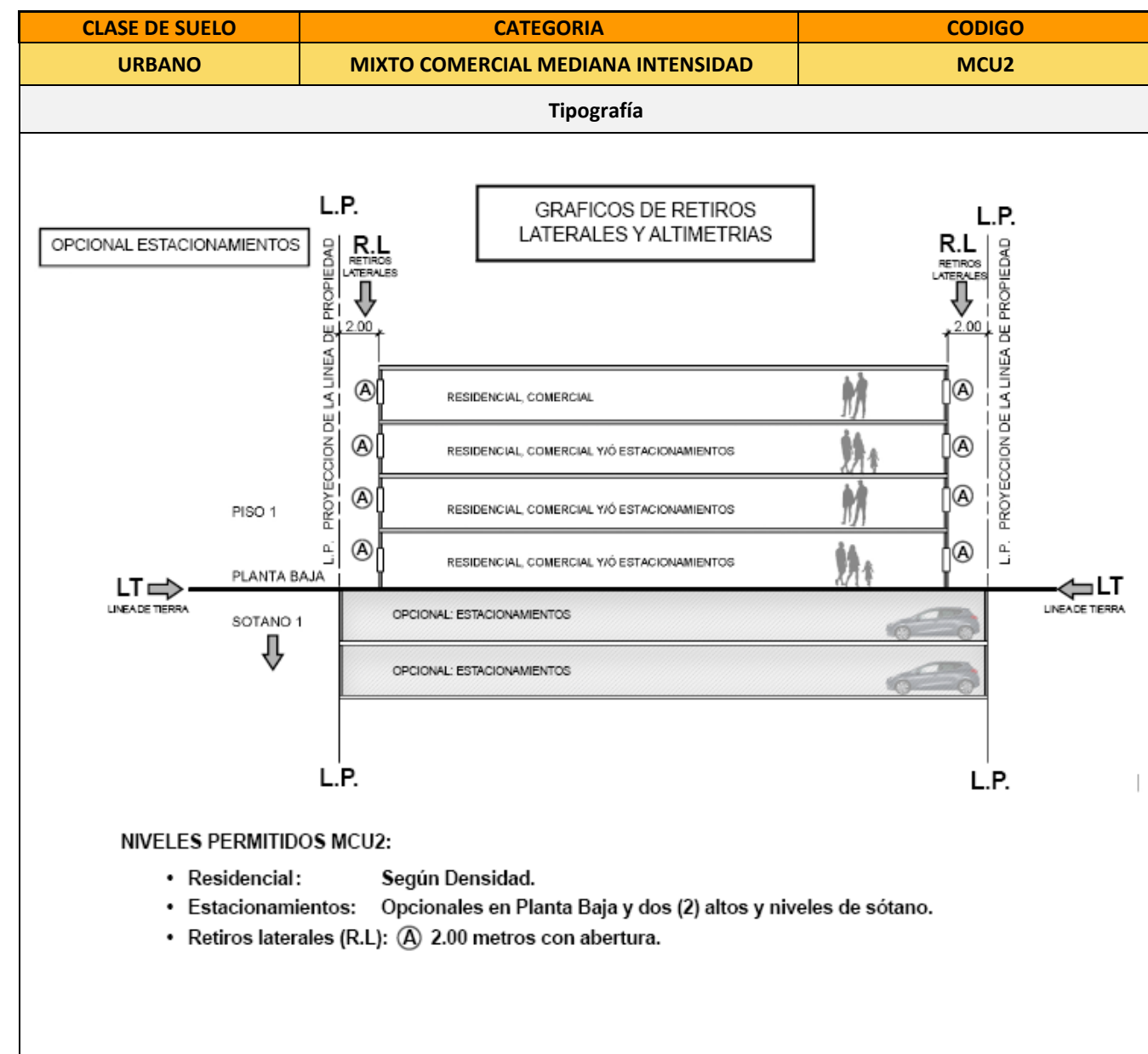


Notas aclaratorias (para todos los códigos):

Toda actividad que no coincida con el código indicado en la presente norma predial deberá ser sometida a revisión de la junta de planificación municipal.

Se deberá cumplir estrictamente con la ley 339 de fecha 16 de noviembre del 2022 que declara área protegida de reserva hidrológica la cuenca 132 del río santa maría.

CLASE DE SUELO	SUBCATEGORIA	CODIGO
URBANO	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		
Restricciones del Lote	Mínimo	Máximo
Densidad Neta Residencial	-----	700 p/h
Superficie de lote	800 m ²	-----
Frente de lote	20 mts	-----
Línea de construcción	5.0 m	-----
Retiro lateral	2.0 m	-----
Retiro posterior	5.0 m	-----
Área de ocupación	-----	100% restando retiros
Altura		Pb + 3altos
Estacionamientos	Resolución N° 684-2015 requerimientos para estacionamientos, República de Panamá	



Notas aclaratorias (para todos los códigos):

Toda actividad que no coincida con el código indicado en la presente norma predial deberá ser sometida a revisión de la junta de planificación municipal.

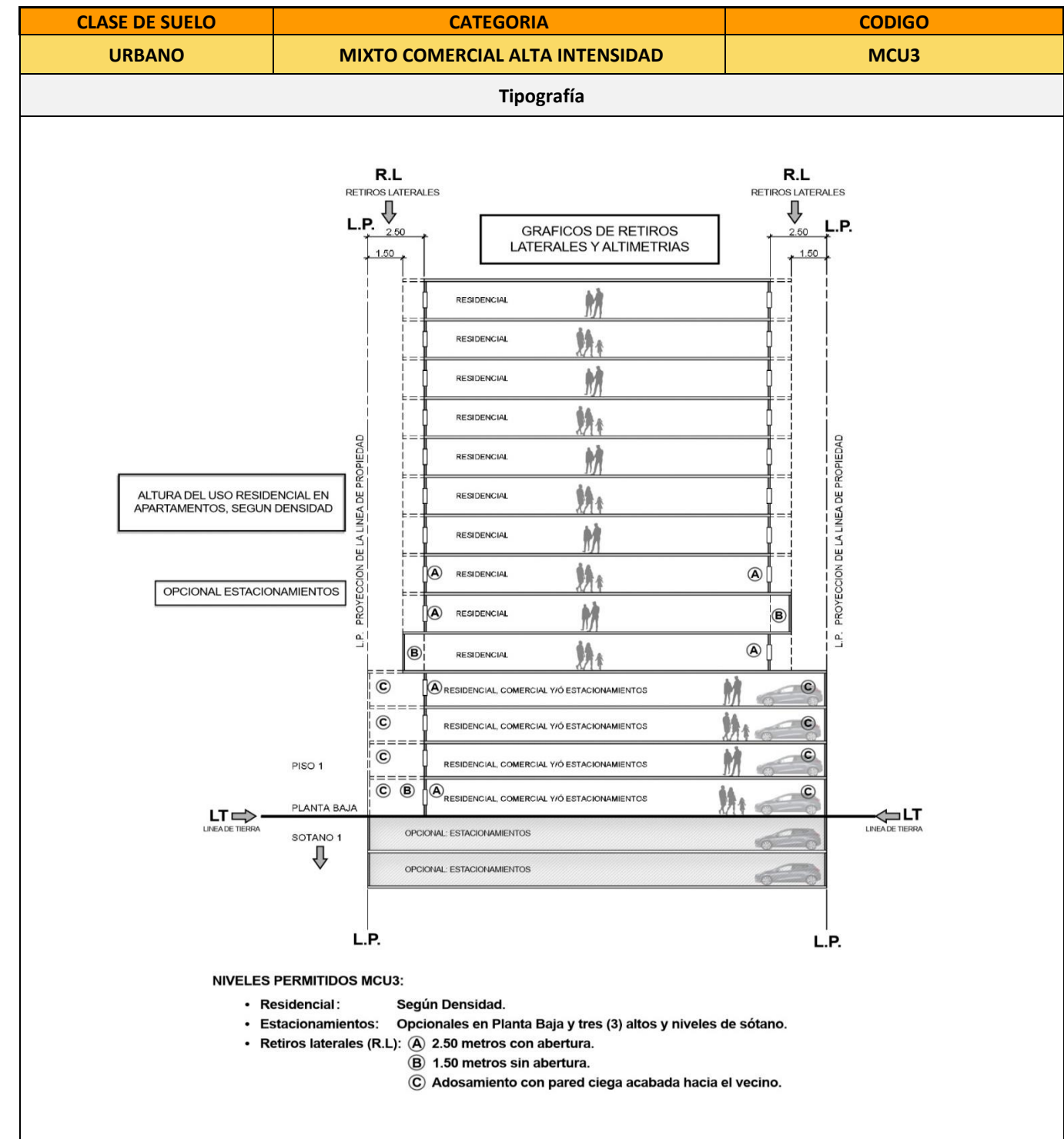
Se deberá cumplir estrictamente con la ley 339 de fecha 16 de noviembre del 2022 que declara área protegida de reserva hidrológica la cuenca 132 del río Santa María.

CLASE DE SUELO	SUBCATEGORIA	CODIGO
URBANO	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	C2 Comercio Urbano de mediana intensidad	
Residencial	RM1 Residencial de alta densidad Viviendas multifamiliar	
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		
Restricciones del Lote	Mínimo	Máximo
Densidad Neta Residencial	-----	900 p/h
Frente de lote	20 m	-----
Superficie de lote	1200 m ²	-----
Frente de lote	20 mts	-----
Línea de construcción	5.0 m	-----
Retiro lateral	En planta baja y 3 altos (Pb + 3) ninguno con pared ciega 2.50 m con aberturas áreas habitables 1.50 sin aberturas áreas de servicios	-----
Retiro posterior	5.0 m	-----
Área de ocupación	-----	100% restando retiros
Altura		Sera determinada por la densidad Res#32 Fecha 21.01.2019 Que regula a nivel nacional el cálculo del número de habitantes en viviendas (residencia s y edificios de apartamentos) y establecimientos de hospedajes públicos.
Estacionamientos	Resolución N° 684-2015 requerimientos para estacionamientos, República de Panamá	

Notas aclaratorias (para todos los códigos):

Toda actividad que no coincida con el código indicado en la presente norma predial deberá ser sometida a revisión de la junta de planificación municipal.

Se deberá cumplir estrictamente con la ley 339 de fecha 16 de noviembre del 2022 que declara área protegida de reserva hidrológica la cuenca 132 del rio santa maría.



CLASE DE SUELO	CATEGORIA	CODIGO
URBANO	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:		
<ul style="list-style-type: none"> ▪ 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, Pl con sus respectivas restricciones.		
Restricciones del Lote	Mínimo	Máximo
Densidad hasta		-----
Superficie de lote	500 m ²	
Frente de lote	20 m	
Línea de construcción	5 m	
Retiro Lateral	2 m	
Retiro Posterior	5 m	
Área de ocupación		100% restando retiros
Área libre	30%	
Área verde	-----	
Altura máxima		Pb+3altos
Estacionamiento mínimo	Resolución N° 684-2015 requerimientos para estacionamientos, República de Panamá	

CLASE DE SUELO	CATEGORIA	CODIGO
URBANO	TRANSPORTE	TTU
Actividad Primaria		
Actividades en edificaciones e instalaciones relacionadas con el sistema de transporte terrestre de pasajeros		
Incluye:		
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Terminal de Transporte Urbano ▪ Terminal de Transporte Interprovincial ▪ Terminal de Transporte Internacional ▪ Piquera de Transporte Selectivo ▪ Piquera de Transporte Colectivo para rutas internas locales. ▪ Centro de Transbordo ▪ Terminal de Transporte Turístico ▪ Patio de Estacionamiento de la Flota de Autobuses y Taxis. ▪ Gasolineras ▪ Área de Servicio y Mantenimiento (Talleres, y/o similares) ▪ Lava Auto 		
Actividad complementaria:		
<ul style="list-style-type: none"> ▪ C2 - Comercio al por menor de víveres (abarrotería, licorería, panadería, frutería, minisúper) Oficinas 		
Restricciones del Lote	Mínimo	Máximo
Superficie de lote	1000 m ²	-----
Línea de construcción	5 m	
Retiro frontal		-----
Retiro lateral	2 m	-----
Retiro posterior	5 m	-----
Área verde libre	20%	30%
Altura	-----	Pb+ 2 altos

Notas aclaratorias (para todos los códigos):

Toda actividad que no coincida con el código indicado en la presente norma predial deberá ser sometida a revisión de la junta de planificación municipal.

Se deberá cumplir estrictamente con la ley 339 de fecha 16 de noviembre del 2022 que declara área protegida de reserva hidrológica la cuenca 132 del rio santa maría.

CLASE DE SUELO	CATEGORIA	CODIGO
URBANO	TRANSPORTE AEREO	TA
Actividad Primaria		
Actividades en edificaciones e instalaciones relacionadas con el sistema de transporte aéreo de pasajeros		
Incluye:		
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Aeropuerto doméstico de pasajeros y/o de carga ▪ Aeropuerto internacional de pasajeros y/o de carga. ▪ Pista de aterrizaje ▪ Recinto de aduanas ▪ Área de mantenimiento y reparación de aeronaves ▪ Helipuerto ▪ Hangares 		
Actividad complementaria		
<ul style="list-style-type: none"> ▪ C2 - Oficinas Cafeterías y/o restaurantes 		
Restricciones del Lote	Según requerimientos técnicos	

CLASE DE SUELO	CATEGORIA	CODIGO
URBANO	PARQUE INFANTIL	PI
Actividad Primaria		
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Juegos infantiles ▪ Veredas peatonales. 		
Actividad Complementaria		
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Caseta de mantenimiento ▪ Refugio contra sol y /o lluvia 		
Restricciones del Lote	Mínimo	Máximo
Superficie de lote	200 m ²	1500 m ²
Frente de lote	10 m	-----
Retiro frontal, lateral y posterior	Ninguno	-----
Superficie dura o impermeable	15%	30%
Superficie suave o permeable	70%	85%
Área de construcción cerrada	-----	5%
Altura	-----	Pb
Estacionamiento	Ninguno	-----
Mobiliario urbano:		
Asientos	1 cada 50 m ² de lote	-----
Juegos infantiles	3 aparatos	-----
Basureros	1 cada 100 m ² d lote	-----
Fuente de agua	1 fuente	-----
Caja de arena	1 caja	-----

Notas aclaratorias (para todos los códigos):

Toda actividad que no coincida con el código indicado en la presente norma predial deberá ser sometida a revisión de la junta de planificación municipal.

Se deberá cumplir estrictamente con la ley 339 de fecha 16 de noviembre del 2022 que declara área protegida de reserva hidrológica la cuenca 132 del rio santa maría.

CLASE DE SUELO	CATEGORIA	CODIGO
ESPACIOS ABIERTOS	PARQUE VECINAL	PV
Actividad primaria		
<ul style="list-style-type: none"> Juegos infantiles Cancha de baloncesto, tenis o voleibol y similares Veredas peatonales. 		
Actividad complementaria		
<ul style="list-style-type: none"> Caseta de mantenimiento Refugio contra sol y /o lluvia 		
Restricciones del Lote	Mínimo	Máximo
Superficie de lote	500 m ²	5000 m ²
Frente de lote	17 m	-----
Retiro frontal, lateral y posterior	Ninguno	-----
Superficie dura o impermeable	20%	30%
Superficie suave o permeable	70%	80%
Área de construcción cerrada	-----	2%
Altura	-----	Pb
Estacionamiento	Ninguno	-----
Mobiliario urbano:		
Asientos	1 cada 30 m ² de lote	-----
Juegos infantiles	2 cada 500 m ² de lote	-----
Basureros	1 cada 200 m ² d lote	-----
Fuente de agua	1 fuente	-----
Caja de arena	1 caja	-----
Caseta telefónica	1 caseta	-----
Deportes	1 cancha multiuso por lote	-----
Estacionamiento de Bicicletas	1 espacio por cada 200 m ² de lote	-----
Otros	Área de cubierta, kiosco, gazebo, pérgolas y/o similares	-----

Notas aclaratorias (para todos los códigos):

Toda actividad que no coincida con el código indicado en la presente norma predial deberá ser sometida a revisión de la junta de planificación municipal.

Se deberá cumplir estrictamente con la ley 339 de fecha 16 de noviembre del 2022 que declara área protegida de reserva hidrológica la cuenca 132 del rio santa maría.

CLASE DE SUELO	CATEGORIA	CODIGO
URBANO	PARQUE RECREATIVO VECINAL	PRV
Actividad primaria		
<ul style="list-style-type: none"> Deportes como tenis, frontón, baloncesto, voleibol, futbol sala, bolos y natación Pistas de patinaje, rampas para patineta y afines Club deportivo comunitario Veredas peatonales y de ciclismo Sala multiuso Gimnasio comunitario Teatro al aire libre Casa cultural y/o feria comunitaria Mirador Caseta para fiestas comunitarias 		
Actividad complementaria		
<ul style="list-style-type: none"> Caseta de mantenimiento y administración 		
Restricciones del Lote	Mínimo	Máximo
Superficie de lote	1500 m ²	10000 m ²
Frente de lote	25 m	-----
Retiro frontal	Según categoría de vía	-----
Retiro lateral	5 m	-----
Retiro posterior	5 m	-----
Superficie dura o impermeable	30%	50%
Superficie suave o permeable	50%	70%
Área de construcción cerrada	25%	40%
Altura	-----	Pb+1 alto
Estacionamiento	Área Cerrada: Según código de uso de suelo para cada edificación aplicara la Resolución N° 684-2015 requerimientos para estacionamientos, República de Panamá. Área abierta: 1 espacio por cada 100 m ² de lote.	-----
Mobiliario urbano:		
Asientos	1 cada 30 m ² de lote	-----
Basureros	1 cada 200 m ² d lote	-----
Fuente de agua	1 fuente por lote	-----
Caseta telefónica	1 caseta por lote	-----
Servicio sanitario	Para ambos sexos	-----
Estacionamiento de Bicicletas	1 cada 50 m ² de lote	-----

CLASE DE SUELO	SUBCATEGORIA	CODIGO
URBANO	PARQUE RECREATIVO URBANO	PRU
Actividad primaria		
<ul style="list-style-type: none"> Complejo deportivo Pistas cubiertas, gimnasio y/o estadio, centros de pista y campo. Cancha de fútbol, béisbol Campo de tiro Pista de ciclismo y motocross, de motociclismo y automovilismo. Hipódromo, Campo de equitación Instalaciones para deportes acuáticos de toda índole. Museo, Teatro, Ópera y Ballet Complejo de expresiones artísticas. Centro de convenciones. Explanada para ferias Zoológico, Jardín Botánico y similares Mirador panorámico Campo de Golf Parque temático, parque de diversiones Instalaciones para tenis, frontón, baloncesto. vóleibol, fulbito, bolos y deportes de aventura. Pista de patinaje, rampas para patineta y afines. 		
Actividad complementaria		
<ul style="list-style-type: none"> Caseta de mantenimiento y administración Refresquería, heladería y venta temporal de comida 		
Restricciones del Lote	Mínimo	Máximo
Superficie de lote	2000 m ²	-----
Frente de lote	30 m	-----
Retiro frontal	Según categoría de vía	-----
Retiro lateral	5 m	-----
Retiro posterior	5 m	-----
Superficie dura o impermeable	40%	70%
Superficie suave o permeable	30%	60%
Área de construcción cerrada	30%	60%
Altura	-----	Pb+3 altos
Estacionamiento	Área Cerrada: Según código de uso de suelo para cada edificación aplicara la Resolución N° 684-2015 requerimientos para estacionamientos, República de Panamá. Área abierta: 1 espacio por cada 100 m ² de lote.	
Mobiliario urbano:		
Asientos	1 cada 200 m ² de lote	-----
Basureros	1 cada 500 m ² d lote	-----
Fuente de agua	1 cada 1000 m ² de lote	-----
Caseta telefónica	1 cada 1000 m ² de lote	-----

CLASE DE SUELO	CATEGORIA	CODIGO
URBANO	PARQUE INTERBARRIAL	PIB
Actividad primaria		
<ul style="list-style-type: none"> Juegos para personas de todas las edades Veredas peatonales y de ciclismo Teatro al aire libre Instalaciones para natación Canchas para deportes (baloncesto, tenis, frontón, vóleibol, fútbol, fulbito, pin pon, béisbol) Pista de patinaje y rampas para patinetas Fuentes de agua y escultura pública Locales de exposiciones artísticas y culturales Sitios de contemplación y paseo Comedor al aire libre Ferias locales, festivales, encuentros de tipo popular / folclórico 		
Actividad complementaria		
<ul style="list-style-type: none"> Refugio contra sol y /o lluvia Caseta de mantenimiento y administración Puestos ambulantes de bebida y "snacks" 		
Restricciones del Lote	Mínimo	Máximo
Superficie de lote	1 Ha	-----
Frente de lote	40 m	-----
Retiro frontal	10 m	-----
Retiro lateral	10 m	-----
Retiro posterior	5 m	-----
Superficie dura o impermeable	20%	35%
Superficie suave o permeable	65%	80%
Área de construcción cerrada	-----	2%
Altura	-----	Pb
Estacionamiento	1 espacio por cada 300 m ² de lote	
Mobiliario urbano:		
Asientos	1 cada 100 m ² de lote	-----
Basureros	1 cada 500 m ² d lote	-----
Fuente de agua	1 cada 1000 m ² de lote	-----
Caja de arena	1 cada 2000 m ² de lote	-----
Caseta telefónica	3 por lote	-----
Deportes	1 cancha multiuso cada 5000 m ² de lote	-----
Estacionamiento de Bicicletas	1 cada 500 m ² de lote	-----
Servicio sanitario	A para ambos sexos / 5000 m ² de lote	-----

Notas aclaratorias (para todos los códigos):

Toda actividad que no coincida con el código indicado en la presente norma predial deberá ser sometida a revisión de la junta de planificación municipal.

Se deberá cumplir estrictamente con la ley 339 de fecha 16 de noviembre del 2022 que declara área protegida de reserva hidrológica la cuenca 132 del rio santa maría.

CLASE DE SUELO	SUBCATEGORIA	CODIGO
URBANO	PLAZA	PL
Actividad primaria		
<ul style="list-style-type: none"> Área de asientos y observación Instalaciones efímeras para diversas actividades sociales Escultura pública y fuente Facilidades para consumir alimentos Anfiteatro 		
Actividad complementaria		
<ul style="list-style-type: none"> Puestos de heladería, refresquería y kioscos Refugio contra sol y/o lluvia 		
Restricciones del Lote	Mínimo	Máximo
Superficie de lote	1000 m ²	-----
Frente de lote	20 m	-----
Retiro frontal, lateral y posterior	5 m	-----
Superficie dura o impermeable	70%	100%
Superficie suave o permeable	-----	30%
Área de construcción cerrada	-----	5%
Estacionamiento	Ninguno	Ninguno
Mobiliario urbano:		
- Asientos	1 cada 75 m ² de lote	-----
- Basureros	1 cada 500 m ² de lote	-----
- Fuente de agua	1 cada 500 m ² de lote	-----
- Caseta telefónica	1 cada 1000 m ² de lote	-----
- Estacionamiento de bicicletas	1 cada 250 m ² de lote	-----

CLASE DE SUELO	CATEGORIA	CODIGO
URBANO	INDUSTRIAL LIVIANO	IL
Actividad Primaria		
Producción de bienes de consumo y su funcionamiento no produce perjuicios a las áreas vecinas sin el uso de controles especiales.		
Incluye:		
<u>Alimentos y bebidas:</u> procesamiento, conservación y servicio de alimentos y bebidas.		
<u>Textiles y calzado:</u> Confección prendas de vestir y zapatos.		
<u>Papel:</u> Producción en serie de libros, revistas y periódicos.		
<u>Farmacéuticas:</u> Fabricas de medicinas y tratamientos médicos.		
<u>Cosméticos:</u> Fabricación de maquillaje y artículos de cuidado personal.		
<u>Electrónica:</u> Producción de artículos tecnológicos como ordenadores, laptops, cámaras y celulares.		
<u>Muebles:</u> Producción mobiliario para el hogar, artesanías, jardín, oficina-negocios, materiales de maderas, metal, herrajes, plástico y tapicería.		
<u>Logística:</u> Procesos de suministros, almacenamiento, embalaje y transporte mediante carga pesada.		
Actividad Complementaria		
<ul style="list-style-type: none"> C2 PRU, PL con sus respectivas restricciones. 		
Restricciones del Lote	Mínimo	Máximo
Superficie de lote	800 m ²	-----
Frente de lote	20.00 m	-----
Línea de construcción	La establecida o 5.0m a partir de la línea de propiedad	-----
Retiro lateral	2.0 m Cuando colinde con comercio o industria con aberturas en fachada lateral 3.0m Cuando colinde con viviendas 5.0 m Podrá ser mayor según instrucción de la autoridad competente	-----
Retiro posterior	5.00 m Podrá ser mayor según instrucción de la autoridad competente	-----
Área de ocupación	-----	100% restando retiros
Área libre	30% (Área del lote)	
Área verde	40% (Del área libre)	
Altura	-----	Pb+2 altos
Estacionamientos	Resolución N° 684-2015 requerimientos para estacionamientos, República de Panamá	-----

Notas aclaratorias (para todos los códigos):

Toda actividad que no coincida con el código indicado en la presente norma predial deberá ser sometida a revisión de la junta de planificación municipal.

Se deberá cumplir estrictamente con la ley 339 de fecha 16 de noviembre del 2022 que declara área protegida de reserva hidrológica la cuenca 132 del rio santa maría.

CLASE DE SUELO	SUBCATEGORIA	CODIGO
URBANO	INDUSTRIAL MOLESTA	IM
Actividad Primaria		
Actividades que transforma la materia prima en productos semielaborados; su funcionamiento si produce perjuicios a las áreas vecinas.		
Incluye:		
<u>Pecuaría:</u> 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).		
<u>Química:</u> (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).		
<u>Siderúrgica:</u> (trabajo intensivo con minerales, aleaciones y refinamientos, para producir un número elevado de bienes intermedios: herramientas básicas, planchas de metal, tubos, etc.)		
<u>Cementera.</u> (Transformación cal y cemento, indispensables para el sector de la construcción)		
<u>Forestal.</u> (Producción, extracción, elaboración y comercio de madera y otros productos forestales).		
<u>Automovilística.</u> actividades de planificación, producción y comercialización, para vehículos diversos, como transportes de cargas, públicos y carros particulares.		
<u>Industria extractiva.</u> (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		
<ul style="list-style-type: none"> ▪ C2 ▪ PRU, PL con sus respectivas restricciones. 		
Restricciones del Lote	Mínimo	Máximo
Superficie de lote	1,200 m ²	-----
Frente de lote	30.00 m	-----
Línea de construcción	5.0m a partir de la línea de propiedad	-----
Retiro lateral	2.0 m Cuando colinde con comercio o industria con aberturas en fachada lateral 3.0m Cuando colinde con viviendas 5.0 m Podrá ser mayor según instrucción de la autoridad competente	-----
Retiro posterior	5.00 m Podrá ser mayor según instrucción de la autoridad competente	-----
Área de ocupación	-----	100% restando retiros
Área libre	30% (del área del lote)	
Área verde	40% (del área libre)	
Altura	-----	Pb +2 altos
Estacionamientos	Resolución N° 684-2015 requerimientos para estacionamientos, República de Panamá	-----

CLASE DE SUELO	CATEGORIA	CODIGO
URBANO	TRATAMIENTO DE RESIDUOS SOLIDOS	TRS
Actividad primaria		
Actividades de Gestión de los Residuos Sólidos Urbanos los residuos generados en los domicilios particulares, comercios, oficinas y servicios.		
Incluye:		
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Vertederos controlados ▪ Centros de transferencia ▪ Rellenos Sanitarios 		
Actividad complementaria		
Ninguna		
Restricciones del Lote	Mínimo	Máximo
Densidad hasta	-----	-----
Superficie de lote	0.5 ha	
Frente mínimo del lote	-----	
Línea de construcción	10 m	
Retiro Lateral	10 m	
Retiro Posterior	10 m	
Área de ocupación		100% restando retiros
Área libre	40%	
Área verde	-----	
Altura máxima		Según especificaciones
Estacionamiento mínimo	Resolución N° 684-2015 requerimientos para estacionamientos, República de Panamá	

Notas aclaratorias (para todos los códigos):

Toda actividad que no coincida con el código indicado en la presente norma predial deberá ser sometida a revisión de la junta de planificación municipal.

Se deberá cumplir estrictamente con la ley 339 de fecha 16 de noviembre del 2022 que declara área protegida de reserva hidrológica la cuenca 132 del rio santa maría.

CLASE DE SUELO	CATEGORIA	CODIGO
URBANO	SERVICIO INSTITUCIONAL	SIU
Actividad primaria		
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Hospital general, Policlínica ▪ Hospital psiquiátrico ▪ Centros de rehabilitación ▪ Hospital especializado (pediátrico, geriátrico, oncológico, maternidad y similares) ▪ Clínica - hospital ▪ Clínicas especializadas como cirugía plástica, psicología, psiquiatría, acupuntura, ortopedia, pediatría, obstetricia y ginecología y afines. ▪ Colegio de ciclo completo ▪ Biblioteca pública ▪ Instituto de capacitación vocacional (agropecuaria, belleza, corte y confección, cocina, idiomas y afines). ▪ Instituto tecnológico ▪ Universidad Centro de investigación ▪ Embajadas, Corregiduría Subestacion de policia subestación de Bomberos ▪ Instituto de educación superior ▪ Sede de instituciones estatales y/o municipales ▪ Oficina general de atención al cliente de servicios públicos, estatal ▪ Orfanato y asistencia a indigentes ▪ Centro cultural (teatros, auditoriums, exposiciones, museos y afines). ▪ Cuartel de policía ▪ Academia de policía ▪ Iglesia o Templo ▪ Cementerio Funeraria o crematorio 		
Actividad complementaria		
• PRU, PL con sus respectivas restricciones		
Restricciones del Lote	Mínimo	Máximo
Superficie de lote	450 m ²	-----
Frente de lote	12 mts	-----
Línea de construcción	5 mts	-----
Retiro lateral	2 mts	-----
Retiro posterior	5 mts	-----
Área de ocupación	-----	100% restando retiros
Altura		Pb+3 altos
Estacionamientos	Resolución N° 684-2015 requerimientos para estacionamientos, República de Panamá	

CATEGORIA	SUBCATEGORIA	CODIGO
CONSERVACION	HISTORICA	CONSH
Actividad Primaria		
Conjunto de edificaciones que bajo la Ley 31 de 30 de mayo de 2017, Que declara Monumentos Históricos en Santiago de Veraguas.		
Restricciones del Lote	La construcción, remodelación, adición u otra intervención, están regidas por las leyes: <ul style="list-style-type: none"> • Ley 14 de 1982 modificada por la Ley 58 de 2003. • Ley 17 de abril de 2002. • Ley 31 de 30 de mayo de 2017. • Ley No. 175 de martes 03 de noviembre de 2020. 	

Notas aclaratorias (para todos los códigos):

Toda actividad que no coincida con el código indicado en la presente norma predial deberá ser sometida a revisión de la junta de planificación municipal.

Se deberá cumplir estrictamente con la ley 339 de fecha 16 de noviembre del 2022 que declara área protegida de reserva hidrológica la cuenca 132 del rio santa maría.

CLASE DE SUELO	CATEGORIA	CODIGO
URBANO	MIXTO CONSERVACION HISTORICO	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 TU Turismo urbano	
Residencial	R1 Residencial de baja densidad	
Institucional	SIU Servicio Institucional Urbano	
Leyes aplicables:		
La construcción, remodelación, adición u otra intervención, están regidas por las leyes:		
<ul style="list-style-type: none"> 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, sobre custodia, conservación y administración del patrimonio histórico de la nación. Ley 31 de 30 de mayo de 2017, que declara Monumentos Históricos en Santiago de Veraguas artículo 1 y el 8 establece el procedimiento requerido para la aprobación de la ejecución de proyectos de intervención. Se debe solicitar permiso a la actual Dirección Nacional de Patrimonio Cultural antes de realizar cualquier obra o intervención arquitectónica. Ley No. 175 de martes 03 de noviembre de 2020. General de Cultura. Artículo 130, que estipula que el respectivo dueño o custodio del bien debe correr con su mantenimiento, de acuerdo con lo que al respecto indique la Dirección Nacional de Patrimonio Cultural. 		
Actividad Complementaria		
<ul style="list-style-type: none"> Pru, PI con sus respectivas restricciones 		
Restricciones del Lote	Mínimo	Máximo
Superficie de lote	300m ²	
Frente de lote	12 m	
Retiro frontal	5 m	
Retiro lateral	2 m	
Retiro posterior	5m, En aquellas edificaciones que tengan patios, estos deberán mantenerse.	
Área de ocupación	-----	
Área Libre	-----	
Área Verde	-----	
Altura		Pb + 1 alto
Estacionamiento	Resolución N° 684-2015 requerimientos para estacionamientos, República de Panamá	
Nota	Las modificaciones solicitadas a las edificaciones existentes en este código deberán ser sometidas a la junta de planificación	

Notas aclaratorias (para todos los códigos):

Toda actividad que no coincida con el código indicado en la presente norma predial deberá ser sometida a revisión de la junta de planificación municipal.

Se deberá cumplir estrictamente con la ley 339 de fecha 16 de noviembre del 2022 que declara área protegida de reserva hidrológica la cuenca 132 del rio santa maría.

CLASE DE SUELO	CATEGORIA	CODIGO
URBANO	RESIDENCIAL BONO SOLIDARIO	RBS
Resolución N° 366-2020 (de miércoles 05 de agosto de 2020)		
Carácter: Código de Zona RBS (residencial Bono Solidario) para aplicar al programa del Fondo Solidario de Vivienda (FSV), con regulaciones prediales que a continuación se detallan.		
Usos Permitidos:		
Viviendas unifamiliares		
Viviendas adosadas		
Viviendas en hileras		
Edificios de apartamentos.		
Actividades Complementarias:		
RB-E (Residencial Básico especial), Comercio Barrial de acuerdo al plan Normativo que rige el área donde se ubica el proyecto a desarrollar.		
Restricciones del Lote		
Densidad Neta	1,000 p/Ha	
Área mínima del lote	150.00 m ² por unidad de vivienda	
	120.00 m ² viviendas adosadas	
	100.00 m ² de viviendas en hileras	
	500.00 m ² edificios de apartamentos	
Frente Mínimo de Lote	7.50 metros en vivienda unifamiliar	
	6.00 metros en cada unidad de vivienda adosada	
	5.00 metros cada vivienda en hileras	
	12.00 metros mínimos para edificios de apartamentos	
Fondo Mínimo de Lote	Varia	
Altura Máxima	En viviendas: planta baja y dos (2) altos	
	En apartamentos: Planta baja y cuatro (4) pisos desde el nivel de calle.	
Retiro Frontal	La establecida o 2.50m mínimo a partir de la línea de propiedad.	
Área Libre Mínima	Área equivalente a la franja dentro de los retiros.	
Línea de Construcción	2.50 metros mínimos a partir de la línea de propiedad. Los lotes de esquina, técnicamente, cuentan con dos líneas de construcción (frente de calles).	
Retiro Lateral	Viviendas unifamiliares: 1.00 m, con aberturas y adosamiento con pared ciega	
	Viviendas adosadas: 1.00m, (con aberturas o ciego) para el resto libre.	
	Edificios de apartamentos: 1.50m con aberturas y 1.00m, con pared ciega.	
Retiro Posterior	2.50 metros.	
Estacionamientos	Viviendas unifamiliares, adosadas y en hileras: un (1) espacio por cada unidad de vivienda.	
	Edificio de apartamento: un (1) espacio de estacionamiento por cada cinco (5) apartamentos y el 10% adicional para visitas, calculados del total de los estacionamientos.	

Nota: Las viviendas unifamiliares, adosadas y en hileras, podrán proponer plazas de estacionamientos en la proporción de un (1) espacio de estacionamiento por cada cinco (5) unidades de vivienda y el 10% adicional para visitas, calculados del total de los estacionamientos.

CLASE DE SUELO	CATEGORIA	CODIGO
SUELOS DE PROTECCION	ÁREA VERDE NO DESARROLLABLE	PND
Actividad primaria		
Senderismo, contemplación y prácticas deportivas a baja escala.		
Actividad complementaria		
Ninguna		
Restricciones del Lote	Mínimo	Máximo
Superficie total	Lo necesario para cumplir con el objetivo de esta categoría	

CLASE DE SUELO	SUBCATEGORIA	CODIGO
SUELOS DE PROTECCION	PROTECCION HIDRICA	PH

Actividad Primaria

En la legislación panameña, Ley nº1 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.

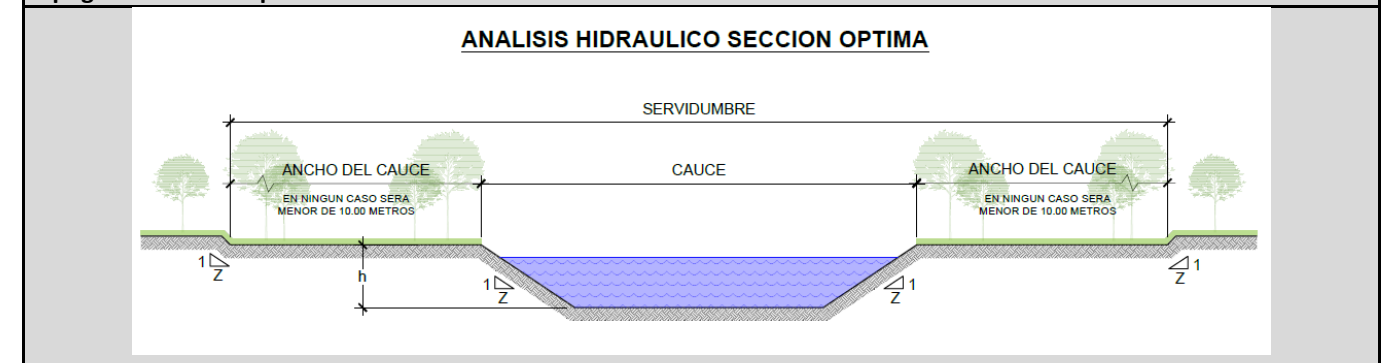
Artículo 24.

En las cabeceras de los ríos, a lo largo de las corrientes de agua y en los embalses naturales o artificiales, cuando se trate de bosques artificiales, queda prohibido el aprovechamiento forestal, así como daños o destrucción de árboles o arbustos dentro de las siguientes distancias:

1. Las áreas que bordean los ojos de agua que nacen en los cerros en un radio de cien (100) metros, y de cincuenta (50) metros, si nacen en terrenos planos;
2. En los ríos y quebradas se tomará en consideración el ancho del cauce y se dejará el ancho del mismo a ambos lados, pero en ningún caso será menor de (10) metros; también podrá dejarse como distancia una franja de bosque no menor de diez (10) metros;
3. En las áreas de recarga acuífera en un radio de cincuenta (50) metros de los ojos de agua en que las mismas sean para consumo social; y
4. En los embalses naturales o artificiales hasta diez (10) metros desde su nivel de aguas máximo. Y cuando sean explotables, podrán talarse árboles que estén previamente marcados por el INRENARE, siempre y cuando el propietario o inversionista se obligue a la reforestación, a más tardar en la época lluviosa inmediata.

Además de en la Ley Forestal, existen otras normas vigentes donde se definen las áreas de servidumbre de los ríos, como son el Código Civil (en sus artículos 535 y 536) y el Decreto No. 55 de 13 de junio de 1973 del MIDA; también se considera el Proyecto de Ley 42 que plantea modificar la Ley Forestal.

Tipografía Sección Típica



GLOSARIO DE TÉRMINOS.

- **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 habitaran 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 400 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 de lote.
- **Hectárea:** es un módulo básico urbano conformado por un área teórica de diez mil metros cuadrados (10,000 m²)
- **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 si 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 ciudadano 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, é 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, religioso, 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.
- **Unidad de Vivienda:** espacio independiente y separado con áreas de uso exclusivo, habitado o destinado a hacer 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 cuanto a clase, 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. No deberán desarrollarse de manera independiente.
- **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, fabricas, artesanías, entre otras.
- **Uso Institucional:** corresponde a los terrenos destinados a servicios administrativos, educacionales, recreacionales, asistenciales, de seguridad o culto.
- **Uso Mixto:** combinación de distintos usos de suelo dentro de una misma comunidad, es decir, conviven lo mismo un área comercial con oficinas, con residencial; entre otros.
- **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 conectadas entre sí por una escalera interior.
- **Vivienda en Hilera:** Una secuencia de casas iguales es una hilada o hilera de casas.
- **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.