

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

Cuadro Síntesis de las Normas de Desarrollo Urbano para la Ciudad de Panamá y San Miguelito (1)

(Resolución N° 169-2004 de 8 de Octubre de 2004) GACETA OFICIAL N° 25,158-A del 14 oct 2004

NORMA DE DESARROLLO URBANO	CÓDIGO	USOS PERMITIDOS		DENSIDAD NETA (hab / ha)	AREA MINIMA DE LOTE (M2)	FRENTE MINIMO (M.L.)	FONDO MINIMO (M.L.)	ALTURA MAXIMA (Pisos)	AREA DE OCUPACION MAXIMA (%)	AREA LIBRE MINIMA (%)	RETIRO LATERAL (METRO LINEAL)	RETIRO POSTERIOR (METRO LINEAL)	ESTACIONAMIENTOS POR VIVIENDA	LINEA DE CONSTRUCCION
		PRINCIPAL	COMPLEMENTARIOS											
RESIDENCIAL RURAL	R-R	VIV.UNIFAMILIAR AISLADA		5 0	1 0 0 0						3.00	6.00	2	LA ESTABLECIDA O 5.00 METROS MINIMO A PARTIR DE LA LINEA DE PROPIEDAD
RESIDENCIAL DE BAJA DENSIDAD	RI-A	VIV.UNIFAMILIAR BIFAMILIAR (una sobre otra) BIFAMILIAR (adosada)		1 0 0	800.00 Unif. 800.00 400.00 c/viv	2 0 0 0					2.50			
RESIDENCIAL DE BAJA DENSIDAD	RI-B	VIV.UNIFAMILIAR BIFAMILIAR (una sobre otra) BIFAMILIAR (adosada)	NINGUNO	2 0 0	600.00 600.00 300.00 c/v									
RESIDENCIAL DE MEDIANA DENSIDAD	R2-A	VIV.UNIFAMILIAR BIFAMILIAR (una sobre otra) BIFAMILIAR (adosada) VIV. EN HILERAS		3 0 0	600.00 600.00 300.00 c/v 200.00 c/v	20.00 20.00 7.50 c/v 6.00 c/v	LIBRE					5.00		
RESIDENCIAL DE MEDIANA DENSIDAD	R2-B	VIV.UNIFAMILIAR BIFAMILIAR (una sobre otra) BIFAMILIAR (adosada) VIV. EN HILERAS APARTAMENTOS	• OFICINA DE PROFESIONALES RESIDENTES • FILANTROPICOS • ASISTENCIALES • EDIF. DOCENTES		600.00 600.00 300.00 c/v 200.00 c/v 600.00	20.00 20.00 15.00 (7.50 c/v) 6.00 c/v 20.00							1.0 HASTA 125 M2 1.25 HASTA 160 M2 1.50 HASTA 200 M2 2.0 HASTA 300 M2 2.5 HASTA 400 M2 3.0 HASTA 500 M2 4.0 MAS DE 500 M2 DE AREA DE CONST.	LA ESTABLECIDA O 2.50 METROS MINIMO A PARTIR DE LA LINEA DE PROPIEDAD
RESIDENCIAL DE MEDIANA DENSIDAD	R-3	VIV.UNIFAMILIAR BIFAMILIAR (una sobre otra) BIFAMILIAR (adosada) VIV. EN HILERAS APARTAMENTOS		4 0 0	400.00 400.00 200 c/v 150.00 c/v 600.00	14.00 14.00 14.00 (7.00 c/v) 5.00 c/v 20.00						4.00		
RESIDENCIAL ESPECIAL	R-E	VIV.UNIFAMILIAR BIFAMILIAR (una sobre otra) BIFAMILIAR (adosada) VIV. EN HILERAS APARTAMENTOS	• OFICINA DE PROFESIONALES RESIDENTES • RELIGIOSOS • CULTURALES • FILANTROPICOS • ASISTENCIALES • EDIF. DOCENTES	5 0 0	160.00	9.00 9.00 7.00 c/v 6.00 c/v 17.00						2.50	1.0 HASTA 300 M2 DE CONSTRUCCION 2.0 MAS DE 300 M2 DE CONSTRUCCION	
RESIDENCIAL DE ALTA DENSIDAD	RM		• EDIF MULTIFAMILIARES • BIFAMILIAR • VIV. EN HILERAS • EDIFICIOS DOCENTES • RELIGIOSOS • INSTITUCIONALES • CULTURALES • FILANTROPICOS • ASISTENCIALES • OFICINAS • LOCALES COMERCIALES EN PLANTA BAJA	6 0 0	6 0 0 0 0	20.00		30.00					1.0 HASTA 125 M2 1.25 HASTA 160 M2	
RESIDENCIAL DE ALTA DENSIDAD	RM-1			7 5 0				100% DEL AREA DE CONSTRUCCION POR RETIROS (EN PLANTA BAJA)	SEGÚN LA DENSIDAD		EN PLANTA BAJA Y TRES ALTOS • ADOSADO CON PARED CIEGA ACABADA HACIA EL VECINO • 1.50 ML: EN AREA DE SERVICIO • 2.50 ML: EN AREAS HABITABLES • CUANDO COLINDA CON ZONIFICACION RESIDENCIAL APLICAR OPCION DE ANEXO No. 2 y 3	a) EN PLANTA BAJA Y TRES ALTOS • ADOSADA CON PARED CIEGA ACABADA HACIA EL VECINO b)EN TORRE: • 3.00 ML c) ADOSADA CON PARED CIEGA ACABADA HACIA EL VECINO CUANDO COLINDE CON RM3, C2 ó INDUSTRIAL d) CUANDO COLINDA CON ZONIFICACIÓN RESIDENCIAL, APLICAR OPCION ANEXO 3	1.0 HASTA 125 M2 1.50 HASTA 200 M2 2.0 HASTA 300 M2 2.5 HASTA 400 M2 3.0 HASTA 500 M2 3.5 MAS DE 500 M2 DE AREA DE CONSTRUCCION	
RESIDENCIAL DE ALTA DENSIDAD	RM-2			1 0 0 0	8 0 0 0 0						EN PLANTA BAJA Y CUATRO ALTOS • ADOSADO CON PARED CIEGA ACABADA HACIA EL VECINO EN TORRE: • 1.50 ML: EN AREA DE SERVICIO • 2.50 ML: EN AREAS HABITABLES • CUANDO COLINDA CON ZONIFICACION RESIDENCIAL APLICAR OPCION DE ANEXO No. 2 y 3	a) EN PLANTA BAJA Y CUATRO ALTOS • ADOSADA CON PARED CIEGA ACABADA HACIA EL VECINO b)EN TORRE: • 5.00 ML c) ADOSADA CON PARED CIEGA ACABADA HACIA EL VECINO CUANDO COLINDE CON RM3, C2 ó INDUSTRIAL d) CUANDO COLINDA CON ZONIFICACIÓN RESIDENCIAL, APLICAR OPCION ANEXO 3		
RESIDENCIAL DE ALTA DENSIDAD	RM-3			1 5 0 0							EN PLANTA BAJA Y CINCO ALTOS • ADOSADO CON PARED CIEGA ACABADA HACIA EL VECINO EN TORRE: • 1.50 ML: EN AREA DE SERVICIO • 2.50 ML: EN AREAS HABITABLES • CUANDO COLINDA CON ZONIFICACION RESIDENCIAL APLICAR OPCION DE ANEXO No. 2 y 3	a) EN PLANTA BAJA Y CINCO ALTOS • ADOSADA CON PARED CIEGA ACABADA HACIA EL VECINO b)EN TORRE: • 5.00 ML c) ADOSADA CON PARED CIEGA ACABADA HACIA EL VECINO CUANDO COLINDE CON RM3, C2 ó INDUSTRIAL d) CUANDO COLINDA CON ZONIFICACIÓN RESIDENCIAL, APLICAR OPCION ANEXO 3		
RESIDENCIAL DE CONJUNTO	R-C	• EDIF. UNIFAMILIARES AISLADOS • VIV. BIFAMILIARES • VIV. EN HILERAS • APARTAMENTOS	REQUIERE DEJAR 25.00 M2 DE TERRENO POR VIVIENDA PARA USO RECREATIVO, SOCIAL, AREA VERDE O DE JARDINERIA.	SEGUN LA NORMA DE LA ZONA	SEGUN LA NORMA RESIDENCIAL			P.B +3 APTOS. (Según densidad)				5.00	SEGÚN NORMAS VIGENTES	
COMERCIAL DE INTENSIDAD ALTA O CENTRAL (2)	C-2	COMERCIOS. OFICINAS. SERVICIOS EN GRAL. APARTAMENTOS	TODOS LOS USOS COMPLEMENTARIOS A LA ACTIVIDAD DE HABITAR		6 0 0 0 0 en RM y RM-1 800.00 en RM-2 y RM-3	20.00	3 0 0 0 RM y RM-1 40.00 RM-2 y RM-3	SEGÚN EL AREA DE CONSTRUCCION	100% DEL AREA DE CONSTRUCCION	SEGÚN LOS RETIROS	CUANDO COLINDE CON RESIDENCIAL DE ALTA DENSIDAD SE PERMITIRA ADOSAMIENTO ASÍ: RM (PB+2 ALTOS); RM-1 (PB+3 ALTOS); RM-2 (PB+4 ALTOS); RM-3 (PB+5 ALTOS). CUANDO COLINDE CON RESIDENCIA DE BAJA Y MEDIANA SE APLICARAN LOS GRAFICOS DE LA RESOLUCION N° 188-93	IGUAL ADOSAMIENTO QUE EL RETIRO LATERAL. CUANDO COLINDE CON BAJA Y MEDIANA DENSIDAD VER GRAFICOS RESOLUCION 188-93 TORRE 3.00 ML. EN RM 5.00 EN RM-1; RM-2; RM-3.	1.0 POR CADA 60.00 M2 DE OFICINA Y DE COMERCIO 1.0 POR 150.00 M2 DE DEPOSITO	
COMERCIAL DE INTENSIDAD BAJA O BARRIAL(2)	C-1	COMERCIOS Y SERVICIOS DE BARRIO (ver resolución N° 188-93).		SEGUN LA NORMA DE LA ZONA	DE ACUERDO AL AREA PERMITIDA EN LA ZONA	12.00	LIBRE	SEGÚN EL CODIGO DE LA ZONA	60.00	40.00	CON ABERTURAS: 1.50 M. ADOSAMIENTO EN PB+2 ALTOS (R2 -A) ADOSAMIENTO EN PB+3 ALTOS (R2 -B; R-3; R-E)	5.00 Mts. EN RI-B ; R2-A Y R2-B 4.00 Mts. EN R-3 2.50 Mts. EN R-E	SEGÚN NORMAS RESIDENCIALES. 1.0 POR CADA 60.00 M2 USO COMERCIAL U OFICINA	LA ESTABLECIDA O 2.50 METROS MINIMO
INDUSTRIAL(3)	I	Il : Industrial liviano Im : Industrial molesto Ip : Industrial peligroso	-----	-----	1000	20.00	40.00	SEGÚN AREA DE CONSTRUCCION	70	30	NINGUNO CON PARED CIEGA 1.50 ML CUANDO COLINDE CON COMERCIO Ó INDUSTRIA.	NINGUNO CON PARED CIEGA 5.00 ML CON ABERTURAS Ó VENTANAS	1.0 POR CADA 150 M2 DE USO INDUSTRIAL 1.0 POR CADA 60.0 M2 DE USO COMERCIAL Y OFICINA	LA ESTABLECIDA O 5.00 METROS MINIMO EN URBANIZACIONES NUEVAS

(1) Los Corregimientos de San Francisco, Ancón y San Felipe y las Urbanizaciones La Cresta y Costa del Este, tienen Normas Especiales
(2) Según Resolución No.188-93 de 13 de septiembre de 1993. GACETA OFICIAL N° 22,390 8 OCT. 1993
(3) Según Resolución No. 150-83 de 28 de octubre de 1983. GACETA OFICIAL N° 19,973 12 ENERO 1984