

MINISTERIO DE VIVIENDA
DIRECCION GENERAL DE DESARROLLO URBANO
 Descripción de las Normas de Zonificación para la Ciudad de Panamá

ACTIVIDAD	CATEGORÍA	CÓDIGO	DENSIDAD	OBSERVACIONES
RESIDENCIAL	ZONA RESIDENCIAL DE BAJA DENSIDAD *	R-R	RESIDENCIAL RURAL Viviendas unifamiliares y los usos complementarios, densidad neta hasta 50 personas/ hectárea.	
		R1-A	RESIDENCIAL Vivienda unifamiliares y bifamiliares y sus usos complementarios, densidad neta hasta 100 personas/hectárea.	
		R1-B	RESIDENCIAL Vivienda unifamiliar y bifamiliares y sus usos complementarios, densidad neta hasta 200	
	ZONA RESIDENCIAL DE MEDIANA DENSIDAD *	R2-A	RESIDENCIAL Viviendas unifamiliares, bifamiliares, en hilera y sus usos complementarios, densidad neta hasta 300 personas/hectárea.	
		R2-B	RESIDENCIAL Viviendas unifamiliares, bifamiliares, en hilera, apartamentos y sus usos complementarios densidad neta hasta 300 personas/hectárea.	
		R3	RESIDENCIAL Viviendas unifamiliares, bifamiliares, en hilera, apartamentos y sus usos complementarios, densidad neta hasta 400 personas/hectárea.	
		RE	RESIDENCIAL ESPECIAL Viviendas unifamiliares, bifamiliares, en hilera, apartamentos y sus usos complementarios, densidad neta hasta 500 personas/hectárea.	
	ZONA RESIDENCIAL DE ALTA DENSIDAD*	RM	RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR Edificios multifamiliares, viviendas bifamiliares, casas en hilera y sus usos complementarios, edificios docentes, religiosos, institucionales, culturales, filantrópicos, asistenciales, locales comerciales en planta baja, densidad neta hasta 600 personas/hectárea.	
		RM-1	RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR Los usos permitidos en la zona RM, una densidad neta hasta 750 personas/hectárea.	
		RM-2	RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR Los usos permitidos en la zona RM1, una densidad neta hasta 1000 personas/hectárea.	
		RM-3	RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR Los usos permitidos en la zona RM2, una densidad neta hasta 1500 personas/hectárea	
		RC	RESIDENCIAL DE CONJUNTO Edificios unifamiliares aislados, bifamiliares, casas en hileras, apartamentos y sus usos complementarios. Densidad neta será la que permita la zonificación del área y las densidades adicionales que puedan obtenerse por el uso de la norma de zonificación.	
R		Áreas destinadas para uso residencial y sus usos complementarios, donde no se han especificado densidades de población.		
COMERCIAL	ZONA COMERCIAL**	C2	COMERCIAL URBANO (INTENSIDAD ALTA) Instalaciones comerciales en general, además el uso residencial multifamiliar independiente o combinado con comercio, de acuerdo a la densidad y a las características del área y sus usos complementarios; también usos industriales que no constituyan peligro o perjudique el carácter del área.	
		C1	COMERCIAL VECINAL O DE BARRIO (INTENSIDAD BAJA) Se permite las actividades comerciales y profesionales de la vecindad o barrio, siempre y cuando no perjudiquen o afecten el área residencial establecida. El uso comercial o residencial se podrá dar en forma combinada o independiente de acuerdo a la norma residencial de la zona, se registrará por la densidad colindante más alta.	
INDUSTRIAL	INDUSTRIAL***	II	INDUSTRIAS LIVIANAS O INOFENSIVAS Son aquellos cuyo funcionamiento no produce perjuicios a las áreas vecinas, sin el uso de controles especiales.	Nota: Para actividades como talleres artesanales o pequeñas industrias que cumplan con los requisitos de estacionamiento y control de funcionamiento, se permitirán en áreas mínimas de 450 m ² Su ubicación será sujeta a estudio y aprobación de la Dirección General de Desarrollo Urbano del MIVI y Salud Industrial del Ministerio de Salud.
		Im	INDUSTRIAS MOLESTAS Son aquellas que sin controles especiales, su funcionamiento podría causar perjuicio a las áreas residenciales.	
		Ip	INDUSTRIAS PELIGROSAS ESPECIALES Son aquellas donde el proceso de producción ocasiona graves inconvenientes o peligro para la seguridad colectiva y cuyo funcionamiento queda sujeto a permisos especiales. Las industrias especiales requerirán un Estudio de Impacto Ambiental. En esta norma no se permite el uso residencial.	
PÚBLICOS	ZONA DE USOS PÚBLICOS COMUNALES	P	USOS PÚBLICOS Y COMUNALES Parques, campos de juego, gimnasios, escuelas, centro de salud, hospitales, iglesias, casas comunales.	
OTROS	ÁREAS INUNDABLES		Solamente podrán utilizarse para edificación previo Estudio de Impacto Ambiental y su posterior habilitación.	

* Resolución No. 56-90

** Resolución No.188-93

*** Resolución No.150-83

MINISTERIO DE VIVIENDA
Dirección General de Desarrollo Urbano
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)

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			
RESIDENCIAL DE BAJA DENSIDAD	RI-A	VIV UNIFAMILIAR BIFAMILIAR (una sobre otra) BIFAMILIAR (adosada)		1 0 0	800.00 Unif. 400.00 c/v	2 0 0 0					2.50		2	LA ESTABLECIDA O 5.00 METROS MINIMO A PARTIR DE LA LINEA DE PROPIEDAD	
RESIDENCIAL DE BAJA DENSIDAD	RI-B	VIV UNIFAMILIAR BIFAMILIAR (una sobre otra) BIFAMILIAR (adosada)	NINGUNO	2 0 0	600.00 300.00 c/v			P.B +2							
RESIDENCIAL DE MEDIANA DENSIDAD	R2-A	VIV UNIFAMILIAR BIFAMILIAR (una sobre otra) BIFAMILIAR (adosada) VIV. EN HILERAS		3 0 0	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		600.00 300.00 c/v 200.00 c/v 600.00	20.00 20.00 15.00 (7.50 c/v) 6.00 c/v 20.00		P.B +3	6 0	4 0			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	400.00 200.00 c/v 150.00 c/v 600.00	14.00 14.00 14.00 (7.00 c/v) 5.00 c/v 20.00		P.B +3					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	160.00 300.00 150.00 c/v 120.00 c/v 400.00	9.00 9.00 7.00 c/v 6.00 c/v 17.00		P.B +3			• ADOSADO CON PARED CIEGA ACABADA HACIA EL VECINO • 1.50 ML. CON ABERTURAS O VENTANAS		2.50	1.0 HASTA 300 M2 DE CONSTRUCCION 2.0 MAS DE 300 M2 DE CONSTRUCCION	
RESIDENCIAL DE ALTA DENSIDAD	RM	• EDIF. MULTIFAMILIARES • VIV. UNIFAMILIAR • BIFAMILIAR • VIV. EN HILERAS		6 0 0	6 0 0 0 0	20.00	30.00				EN PLANTA BAJA Y DOS ALTOS. • ADOSADO CON PARED CIEGA ACABADA HACIA EL VECINO • 1.50 ML. EN AREA DE SERVICIO • 2.50 ML. EN AREAS HABITABLES	a) EN PLANTA BAJA Y DOS 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 OPCIÓN ANEXO 3	1.0 HASTA 125 M2 1.25 HASTA 160 M2	LA ESTABLECIDA O 5.00 METROS MINIMO A PARTIR DE LA LINEA DE PROPIEDAD	
RESIDENCIAL DE ALTA DENSIDAD	RM-1		• EDIFICIOS DOCENTES • RELIGIOSOS • INSTITUCIONALES • CULTURALES • FILANTROPICOS • ASISTENCIALES • OFICINAS • LOCALES COMERCIALES EN PLANTA BAJA	7 5 0				SEGÚN LA DENSIDAD	100% DEL AREA DE CONSTRUCCION POR RETIROS (EN PLANTA BAJA)	SEGÚN LOS RETIROS	EN PLANTA BAJA Y TRES ALTOS • ADOSADO CON PARED CIEGA ACABADA HACIA EL VECINO EN TORRE: • 1.50 ML. EN AREA DE SERVICIO • 2.50 ML. EN AREAS HABITABLES	a) EN PLANTA BAJA Y TRES 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 OPCIÓN ANEXO 3	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		40.00				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 OPCIÓN DE ANEXO No.2	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 OPCIÓN 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	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 OPCIÓN 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					5.00	SEGUN 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 ASI: 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		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 P.B+2 ALTOS (R2-A) ADOSAMIENTO EN P.B+3 ALTOS (R2-B; R-3; R-E)	5.00 Mts. EN RI-B; R2-A Y R2-B 4.00 Mts. EN R3 2.50 Mts. EN R-E	SEGUN NORMAS RESIDENCIALES. 1.0 POR CADA 60.00 M2 USO COMERCIAL U OFICINA	LA ESTABLECIDA O 2.50 METROS MINIMO	
INDUSTRIAL(3)	I	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 INDUSTRIAL	NINGUNO CON PARED CIEGA 5.00 ML. CON ABERTURAS O 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.
 (3) Según Resolución No. 150-83 de 28 de octubre de 1983.