

REPÚBLICA DE PANAMÁ
ASAMBLEA LEGISLATIVA
LEGISPAN
LEGISLACIÓN DE LA REPÚBLICA DE PANAMÁ

Tipo de Norma: RESOLUCION

Número: 169

Referencia: N° 169-2004

Año: 2004

Fecha(dd-mm-aaaa): 14-10-2004

Título: POR LA CUAL SE APRUEBAN LOS CODIGOS DE ZONIFICACION RESIDENCIALES PARA LA CIUDAD DE PANAMA EN SUS DIFERENTES MODALIDADES.

Dictada por: MINISTERIO DE VIVIENDA

Gaceta Oficial: 25158-A

Publicada el: 14-10-2004

Rama del Derecho: DER. ADMINISTRATIVO

Palabras Claves: Vivienda, Ministerio de Vivienda, Planeamiento urbano, Desarrollo, Obras públicas

Páginas: 28

Tamaño en Mb: 1.955

Rollo: 539

Posición: 601

GACETA OFICIAL

AÑO C

PANAMÁ, R. DE PANAMÁ JUEVES 14 DE OCTUBRE DE 2004

Nº 25,158-A

-CONTENIDO

MINISTERIO DE VIVIENDA

RESOLUCION Nº 169-2004

(De 8 de octubre de 2004)

"POR LA CUAL SE APRUEBAN LOS CODIGOS DE ZONIFICACION RESIDENCIALES PARA LA CIUDAD DE PANAMA EN SUS DIFERENTES MODALIDADES".PAG. 1

CONSEJO DE GABINETE

RESOLUCION DE GABINETE Nº 104

(De 13 de octubre de 2004)

"POR EL CUAL SE DECLARA VACANTE UN CARGO DE MAGISTRADO DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA".....PAG. 28

RESOLUCION DE GABINETE Nº 105

(De 13 de octubre de 2004)

"POR EL CUAL SE ACUERDA EL NOMBRAMIENTO DE UN MAGISTRADO DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA".....PAG. 30

AVISOS Y EDICTOS.....PAG. 32

MINISTERIO DE VIVIENDA

RESOLUCION Nº 169-2004

(De 8 de octubre de 2004)

"Por la cual se aprueban los Códigos de Zonificación Residenciales para la Ciudad de Panamá en sus diferentes modalidades"

LA MINISTRA DE VIVIENDA, EN USO DE SUS FACULTADES LEGALES,

CONSIDERANDO:

Que conforme al artículo 1 de la Ley 9 de 25 de enero de 1973, se crea el Ministerio de Vivienda con la finalidad de establecer, coordinar y asegurar de manera efectiva, la ejecución de una política nacional de vivienda y desarrollo

GACETA OFICIAL

ORGANO DEL ESTADO

Fundada por el Decreto N° 10 del 11 de noviembre de 1903

LICDO. OTTO ARLES ACOSTA M.
DIRECTOR GENERAL

OFICINA

Calle Quinta Este, Edificio Casa Alianza, entrada lateral
primer piso puerta 205, San Felipe Ciudad de Panamá.
Teléfono: 227-9833 - Fax: 227-9830

Apartado Postal 2189
Panamá, República de Panamá
**LEYES, AVISOS, EDICTOS Y OTRAS
PUBLICACIONES
PRECIO: B/.1.60**

LCDA. YEXENIA RUIZ
SUBDIRECTORA

IMPORTE DE LAS SUSCRIPCIONES
Mínimo 6 Meses en la República: B/. 18.00
Un año en la República B/.36.00
En el exterior 6 meses B/.18.00, más porte aéreo
Un año en el exterior, B/.36.00, más porte aéreo
Todo pago adelantado.

Impreso en los talleres de Editora Dominical, S.A.

ANUNCIO

En cumplimiento de un Plan de racionalización del Gasto Público que incluye a la Gaceta Oficial como institución, solicitamos a todos los Ministerios y Entidades del Estado enviar sus publicaciones en letra tipo Times New Roman punto 12 y una configuración de márgenes no mayor de una pulgada ó 2,54 centímetros. Agradecemos de antemano su colaboración.

urbano, a fin de que todas las clases sociales gocen del derecho a la vivienda especialmente los mas necesitados.

Que entre las funciones conferidas al Ministerio de Vivienda, le corresponde la proposición de normas y reglamentaciones sobre desarrollo urbano y vivienda.

Que las normas de desarrollo urbano deben asegurar el mejor uso del suelo, por lo que se hace necesario establecer regulaciones que procuren el ordenamiento de las ciudades y garanticen una mejor calidad de vida.

Que el estudio del Plan Metropolitano, de época reciente, establece una serie de conceptos, políticas y estrategias necesarias para su ejecución, lo que, en su conjunto crean una base adecuada para el manejo y gestión del desarrollo urbano de los próximos veinte años.

Que con la derogación parcial de la Ley 78 de 1941, han dejado de ser derecho vigente las materias relativas al urbanismo contempladas en dicho ordenamiento legal.

Que con fundamento a lo anteriormente expuesto:

RESUELVE:

ARTICULO PRIMERO: Aprobar los Códigos de Zonificación Residenciales para la Ciudad de Panamá.

ARTICULO SEGUNDO: La norma de desarrollo urbano para la zonificación **RESIDENCIAL RURAL** cuyo código de zona es **R-R**, tiene las regulaciones prediales que a continuación se detallan:

1. **Denominación:** RESIDENCIAL DE BAJA DENSIDAD RURAL (R-R).
2. **Usos Permitidos:** Construcción, reconstrucción o modificación de edificios destinados a viviendas unifamiliares aisladas.
3. **Densidad Neta:** Hasta 50 personas por hectárea.
4. **Área Mínima de Lote:** 1,000 m²
5. **Frente Mínimo de Lote:** 20 ML
6. **Fondo Mínimo de Lote:** Libre.
7. **Altura Máxima:** Planta Baja y Dos Altos.
8. **Área de Ocupación Máxima:** 50% del área del lote.
9. **Área Libre Mínima:** 50% del área del lote.
10. **Línea de Construcción:** La establecida en el Documento Oficial de Servidumbres Viales y Líneas de Construcción ó 5 ML mínimo a partir de la línea de propiedad.
11. **Retiro Lateral:** 3 ML
12. **Retiro Posterior:** 6.00 ML
13. **Estacionamiento:** Dos (2) espacios dentro de la propiedad por unidad de vivienda.

ARTICULO TERCERO: La norma de desarrollo urbano para la zonificación **RESIDENCIAL DE BAJA DENSIDAD** cuyo código de zona es **RI-A**, tiene las regulaciones prediales que a continuación se detallan:

1. **Denominación:** RESIDENCIAL DE BAJA DENSIDAD (RI-A).
2. **Usos Permitidos:** Construcción, reconstrucción o modificación de edificios destinados a viviendas unifamiliares, bifamiliares una sobre otra o bifamiliares adosadas una al lado de la otra de forma horizontal.
3. **Densidad Neta:** Hasta 100 personas por hectárea.
4. **Área Mínima de Lote:**
 - a) 800 M2 por unidad de vivienda unifamiliar y bifamiliar una sobre otra.
 - b) 400 M2 por cada unidad de vivienda bifamiliar adosada una al lado de la otra de forma horizontal.
5. **Frente Mínimo de lote:** 20 ML.
6. **Fondo Mínimo de Lote:** Libre.
7. **Altura Máxima:** Planta Baja y Dos Altos.
8. **Área de Ocupación Máxima:** 50% del área del lote.
9. **Área Libre Mínima:** 50% del área del lote.
10. **Línea de Construcción:** La establecida en el Documento Oficial de Servidumbres Viales y Líneas de Construcción ó 5 ML mínimo a partir de la línea de propiedad.
11. **Retiro Lateral Mínimo:** 2.50 ML
12. **Retiro Posterior Mínimo:** 5.00 ML
13. **Estacionamiento:** Dos (2) espacios dentro de la propiedad por unidad de vivienda.

ARTICULO CUARTO: La norma de desarrollo urbano para la zonificación

RESIDENCIAL DE BAJA DENSIDAD cuyo código de zona es **RI-B**, tiene las siguientes regulaciones prediales que a continuación se detallan:

1. **Denominación:** RESIDENCIAL DE BAJA DENSIDAD (RI-B).
2. **Usos Permitidos:** Construcción, reconstrucción o modificación de edificios destinados a viviendas unifamiliares, bifamiliares una sobre otra ó bifamiliares adosadas una al lado de la otra de forma horizontal.
3. **Densidad Neta:** Hasta 200 personas por hectárea.
4. **Área Mínima de Lote:**
 - a) 600 M2 vivienda unifamiliar y bifamiliar, una sobre otra.
 - b) 300 M2 cada unidad de vivienda bifamiliar, una al lado de la otra.
5. **Frente Mínimo de lote:** 20 ML.
6. **Fondo Mínimo de Lote:** Libre.
7. **Altura Máxima:** Planta Baja y Dos (2) Altos.
8. **Área de Ocupación Máxima:** 50% del área del lote.
9. **Área Libre Mínima:** 50% del área del lote.
10. **Área Verde Mínima:** 30% del área libre máxima.
11. **Línea de Construcción:** La establecida en el Documento Oficial de Servidumbres Viales y Líneas de Construcción ó 5 ML mínimo a partir de la línea de propiedad.
12. **Retiro Lateral Mínimo:**
 - a) **En Planta Baja:**
 - Adosada a la línea de propiedad con pared ciega acabada hacia el vecino.
 - 1.50 ML en área de servicio con abertura.
 - 2.50 ML en área habitable con abertura.

b) En Plantas Altas:

- Adosada a la línea de propiedad con pared ciega acabada hacia el vecino.
- 2.50 ML con aberturas en área habitable
- 1.50 ML con pared ciega en área habitable.
- 1.50 ML con abertura en área de servicio.

13. **Retiro Posterior Mínimo:** 5.00 ML

14. **Estacionamiento:** Dos (2) espacios dentro de la propiedad por unidad de vivienda.

ARTICULO QUINTO: La norma de desarrollo urbano para la zonificación **RESIDENCIAL DE MEDIANA DENSIDAD** cuyo código de zona es **R2-A**, tiene las regulaciones prediales que a continuación se detallan:

1. **Denominación:** RESIDENCIAL DE MEDIANA DENSIDAD (R2-A).
2. **Usos Permitidos:** Construcción, reconstrucción o modificación de edificios destinados a viviendas unifamiliares, bifamiliares, una sobre otra, bifamiliares adosadas una al lado de la otra de forma horizontal y viviendas en hileras.
3. **Densidad Neta:** Hasta 300 personas por hectárea.
4. **Área Mínima de Lote:**
 - a) 600 M2 por unidad de vivienda unifamiliar.
 - b) 600 M2 por cada unidad de vivienda bifamiliar, una sobre otra.
 - c) 300 M2 por cada unidad de vivienda bifamiliar adosada una al lado de otra de forma horizontal.
 - d) 200 M2 por cada unidad de vivienda en hilera.
5. **Frente Mínimo de lote:**
 - a) 20 ML por cada unidad de vivienda unifamiliar o bifamiliar, una sobre otra.
 - b) 7.50 ML por cada unidad de vivienda bifamiliar, adosada una al lado de la otra de forma horizontal.
 - c) 6.00 ML por cada unidad de vivienda en hilera.

6. **Fondo Mínimo de Lote:** Libre.

7. **Altura Máxima:** Planta Baja y Dos Altos.

8. **Área de Ocupación Máxima:** 60% del área del lote.

9. **Área Libre Mínima:** 40% del área del lote.

10. **Línea de Construcción:** La establecida en el Documento Oficial de Servidumbres Viales y Líneas de Construcción ó 2.50 ML mínimo a partir de la línea de propiedad.

11. **Retiro Lateral Mínimo:**

a) En Planta Baja:

- Adosada a la línea de propiedad con pared ciega acabada hacia el vecino.
- 1.50 ML en área de servicio con abertura.
- 2.50 ML en área habitable con abertura.

b) En Plantas Altas:

- Adosada a la línea de propiedad con pared ciega acabada hacia el vecino.
- 2.50 ML con aberturas en área habitable
- 1.50 ML con pared ciega en área habitable.
- 1.50 ML con abertura en área de servicio.

12. **Retiro Posterior Mínimo:** 5.00 ML

13. **Estacionamiento:** Dos (2) espacios dentro de la propiedad por cada unidad de vivienda.

ARTICULO SEXTO: La norma de desarrollo urbano para la zonificación **RESIDENCIAL DE MEDIANA DENSIDAD** cuyo código de zona es **R2-B**, tiene las regulaciones prediales que a continuación se detallan:

1. **Denominación:** RESIDENCIAL DE MEDIANA DENSIDAD (R2-B).

2. **Usos Permitidos:** Construcción, reconstrucción o modificación de edificios destinados a viviendas unifamiliares, bifamiliares una sobre otra, o bifamiliares adosadas una al lado de la otra de forma horizontal, en hilera y apartamentos.

Se permitirá la construcción de edificios docentes, filantrópicos,

asistenciales y oficinas de profesionales residentes, cuyo anexo o remodelación no debe sobrepasar el 10% el área de construcción cerrada existente.

3. **Densidad Neta:** Hasta 300 personas / hectárea.

4. **Área Mínima de Lote:**

- a) 600 M2 vivienda unifamiliar.
- b) 600 M2 por cada vivienda bifamiliar, una sobre otra.
- c) 300 M2 por cada unidad de vivienda bifamiliar adosada una al lado de la otra de forma horizontal
- d) 200 M2 por cada unidad de vivienda en hilera.
- e) 600 M2 para edificios de apartamentos .

5. **Frente Mínimo de lote:**

- a) 20 ML por vivienda unifamiliar o bifamiliar, una sobre otra.
- b) 7.50 ML por cada vivienda bifamiliar adosada una al lado de la otra de forma horizontal.
- c) 6 ML por cada vivienda en hilera.
- d) 20 ML por edificio de apartamentos.

6. **Fondo Mínimo de Lote:** Libre.

7. **Altura Máxima:** Planta Baja y Tres Altos.

8. **Área de Ocupación Máxima:** 60% del área del lote.

9. **Área Libre Mínima:** 40% del área del lote.

10. **Línea de Construcción:** La establecida en el Documento Oficial de Servidumbres Viales y Líneas de Construcción ó 2.50 ML mínimo a partir de la línea de propiedad.

11. **Retiro Lateral Mínimo:**

a) En Planta Baja:

- Adosada con pared ciega acabada hacia el vecino.
- 2.50 ML con aberturas en áreas habitables.
- 1.50 ML con aberturas en áreas de servicio.

b) En Plantas Altas:

- Adosada con pared ciega acabada hacia el vecino.
- 2.50 ML con aberturas en áreas habitables
- 1.50 ML con pared ciega en área habitable.
- 1.50 ML en áreas de servicios.

12. Retiro Posterior: 5.00 ML**13. Estacionamiento:**

- a) Hasta 125.00 M2: 1 por vivienda.
- b) Hasta 160.00 M2: 1.25 por vivienda.
- c) Hasta 200.00 M2: 1.5 por vivienda.
- d) Hasta 300.00 M2: 2 por vivienda.
- e) Hasta 400.00 M2: 2.5 por vivienda.
- f) Hasta 500.00 M2: 3 por vivienda.
- g) Más de 500.00 M2: 4 por vivienda.

ARTICULO SEPTIMO: La norma de desarrollo urbano para la zonificación **RESIDENCIAL DE MEDIANA DENSIDAD** cuyo código de zona es R3, tiene las regulaciones prediales que a continuación se detallan:

1. Denominación: RESIDENCIAL DE MEDIANA DENSIDAD (R3).**2. Usos Permitidos:** Construcción, reconstrucción o modificación de edificios destinados a viviendas unifamiliares, bifamiliares (una sobre otra), y bifamiliares adosada una al lado de la otra de forma horizontal, en hileras y apartamentos.

Se permitirá la construcción de edificios docentes, filantrópicos, asistenciales y oficinas de profesionales residentes, cuyo anexo o remodelación no debe sobrepasar el 10% el área de construcción cerrada existente.

3. Densidad Neta: Hasta 400 personas por hectárea.**4. Área Mínima de Lote:**

- 400.00 M2 por unidad vivienda unifamiliar y bifamiliar, una sobre otra.
- 400.00 M2 de vivienda bifamiliar adosada una al lado de la otra, de forma horizontal; equivalente a 200.00 M2 por cada unidad de vivienda.
- 150.00 M2 por cada unidad de vivienda en hilera
- 600.00 M2 por edificio de apartamentos.

5. Frente Mínimo de lote:

- 14.00 ML por unidad de vivienda unifamiliar y bifamiliar, una sobre otra.
- 14.00 ML por vivienda bifamiliar adosadas una al lado de la otra equivalente a 7.00 ML por cada unidad de vivienda.

- 5.00 ML por cada unidad de vivienda en hilera.
- 20.00 ML para edificios de apartamentos.

6. **Fondo Mínimo de Lote:** Libre.
7. **Altura Máxima:** Planta Baja y Tres Altos.
8. **Área de Ocupación Máxima:** 60% del área del lote.
9. **Área Libre Mínima:** 40% del área del lote.
10. **Línea de Construcción:** La establecida en el Documento Oficial de Servidumbres Viales y Líneas de Construcción ó 2.50 ML mínimo a partir de la línea de propiedad.
11. **Retiro Lateral Mínimo:**
 - a) **En Planta Baja:**
 - adosamiento a la línea de propiedad con pared ciega acabada al vecino.
 - 1.50 ML con aberturas en área de servicio.
 - 2.50 ML con aberturas en área habitables.
 - b) **En Plantas Altas:**
 - Adosamiento a la línea de propiedad con pared ciega acabada hacia el vecino.
 - 2.50 ML con aberturas en área habitable.
 - 1.50 ML con pared ciega en área habitable.
 - 1.50ML con abertura en área de servicio.
12. **Retiro Posterior:** 4.00 ML
13. **Estacionamiento:**
 - a) Hasta 125.00 M2: 1 por vivienda.
 - b) Hasta 160.00 M2: 1.25 por vivienda.
 - c) Hasta 200.00 M2: 1.5 por vivienda.
 - d) Hasta 300.00 M2: 2 por vivienda.
 - e) Hasta 400.00 M2: 2.5 por vivienda.
 - f) Hasta 500.00 M2: 3 por vivienda.
 - g) Más de 500.00 M2: 4 por vivienda.

ARTICULO OCTAVO: La norma de desarrollo urbano para la zonificación **RESIDENCIAL DE MEDIANA DENSIDAD ESPECIAL**, cuyo código de

zona es R-E, tiene las regulaciones prediales que a continuación se detallan:

1. **Denominación:** RESIDENCIAL DE MEDIANA DENSIDAD RESIDENCIAL ESPECIAL (R-E)
2. **Usos Permitidos:** Construcción, reconstrucción o modificación de edificios destinados a viviendas unifamiliares, bifamiliares una sobre otra o bifamiliares adosada una al lado de la otra de forma horizontal, en hileras y apartamentos. Se permitirá la construcción de edificios docentes, religiosos, culturales, filantrópicos, asistenciales y oficinas de profesionales residentes cuyo anexo o remodelación no deberá sobrepasar el 10% del área de construcción cerrada.
3. **Densidad Neta:** Hasta 500 personas / hectárea.
4. **Área Mínima de Lote:** 160.00 M²
5. **Frente Mínimo de Lote:**
 - a) 9.00 ML por unidad de vivienda unifamiliar y bifamiliar, una sobre otra.
 - b) 7.00 ML por cada unidad de vivienda bifamiliar adosada una al lado de la otra de forma horizontal.
 - c) 6.00 ML por unidad de vivienda en hilera.
 - d) 17.00 ML por edificio de apartamentos.
6. **Fondo Mínimo de Lote:** Libre.
7. **Altura Máxima:**
 - a) Planta baja y tres^m altos en vivienda unifamiliar, bifamiliar, en hilera y apartamentos.
8. **Área de Ocupación Máxima:** 60% del área del lote.
9. **Área Libre Mínima:** 40% del área del lote.
10. **Línea de Construcción:** La establecida en el Documento Oficial de Servidumbres Viales y Líneas de Construcción ó 2.50 ML mínimo a partir de la línea de propiedad.
11. **Retiro Lateral Mínimo:**
 - a) Adosado con pared ciega acabada hacia el vecino
 - b) 1.50 ML. con aberturas o ventanas
 - c) Para lotes con frente de 10.00 ML ó menos de 10.00 ML se permitirá 1.20 ML.

12. **Retiro Posterior:** 2.50 ML

13. **Estacionamiento:**

- a) Hasta 300.00 M2 de construcción por unidad de vivienda.
- b) Más de 300.00 M2 de construcción por unidad de vivienda.

ARTICULO NOVENO: La norma de desarrollo urbano para la zonificación del **RESIDENCIAL DE ALTA DENSIDAD** cuyo código de zona es RM, tiene las regulaciones prediales que a continuación se detallan:

1. **Denominación:** RESIDENCIAL DE ALTA DENSIDAD (R-M).

2. **Usos Permitidos:** Construcción, reconstrucción o modificación de edificios multifamiliares, viviendas bifamiliares y casas en hileras.

Se permitirá la construcción de edificios docentes, religiosos, institucionales, culturales, filantrópicos, asistenciales y oficinas, siempre que dichas estructuras no constituyan perjuicios para los vecinos o afecten en forma adversa el carácter residencial multifamiliar de la zona.

Se permiten locales comerciales en la planta baja de los edificios para el expendio de artículos de consumo en general.

3. **Densidad Neta:** Hasta 600 personas por hectárea.

4. **Área Mínima de Lote:** 600 M2 por edificios de apartamentos.

5. **Frente Mínimo de lote:** 20 ML.

6. **Fondo Mínimo de Lote:** 30 ML

7. **Altura Máxima:** Según Densidad

8. **Área de Ocupación Máxima:** 60% del área del lote.

9. **Área Libre Mínima:** 40% del área del lote.

10. **Línea de Construcción:** La establecida en el Documento Oficial de Servidumbres Viales y Líneas de Construcción ó 5 ML mínimo a partir de la línea de propiedad.

11. Retiro Lateral:

- a) En Plantas Baja y Dos Altos
 - Adosado con pared ciega acabada hacia el vecino.
 - 1.50 ML en área de servicio
 - 2.50 ML en áreas habitables

12. Retiro Posterior:

- a) En Planta Baja y dos altos:
 - adosada con pared ciega acabada hacia el vecino.
- b) En la Torre:
 - 3.00 ML
- c) Adosado con pared ciega acabada hacia el vecino cuando colinda con zonificación RM3, C2 o Industrial.
- d) Cuando colinda con zonificación residencial, aplicar las opciones ilustradas en el Anexo No. 3.

13. Estacionamiento:

- a. Hasta 125 M2: 1 por vivienda.
- b. Hasta 160 M2: 1.25 por vivienda.
- c. Hasta 200 M2: 1.5 por vivienda.
- d. Hasta 300 M2: 2 por vivienda.
- e. Hasta 400 M2: 2.5 por vivienda.
- f. Hasta 500 M2: 3 por vivienda.
- g. Más de 500 M2: 3.5 por vivienda.

ARTICULO DÉCIMO: La norma de desarrollo urbano para la zonificación de **RESIDENCIAL DE ALTA DENSIDAD** cuyo código de zona es RM-1, tiene las regulaciones prediales que a continuación se detallan:

1. **Denominación:** RESIDENCIAL DE ALTA DENSIDAD (R-M1).
2. **Usos Permitidos:** Construcción, reconstrucción o modificación de edificios multifamiliares, viviendas bifamiliares y casas en hileras.

Se permitirá la construcción de edificios docentes, religiosos, institucionales, culturales, filantrópicos, asistenciales, oficinas, siempre que dichas estructuras no constituyan perjuicios para los vecinos o afecten en forma adversa el carácter residencial multifamiliar de la zona. Se permiten locales comerciales en la planta baja de los edificios para el expendio de artículos de consumo en general.

3. **Densidad Neta:** Hasta 750 personas por hectárea.
4. **Área Mínima de Lote:** 600 M2 por edificios de apartamentos.
5. **Frente Mínimo de lote:** 20.00 ML.
6. **Fondo Mínimo de Lote:** 30.00 ML
7. **Altura Máxima:** Según Densidad
8. **Área de Ocupación Máxima:** 100% del área de construcción por retiros en planta baja.
9. **Área Libre Mínima:** La que resulte al aplicar los retiros.
10. **Línea de Construcción:** La establecida en el Documento Oficial de Servidumbres Viales y Líneas de Construcción ó 5 ML mínimo a partir de la línea de propiedad.
11. **Retiro Lateral:**
 - a) En Planta Baja y Tres Altos
 - Adosado con pared ciega acabada hacia el vecino.
 - b) En la Torre
 - 1.50 ML Área de Servicio
 - 2.50 ML Área Habitable
12. **Retiro Posterior:**
 - a) En planta Baja y Tres Altos
 - Adosado con pared ciega acabada hacia el vecino.
 - b) En la Torre
 - 5.00 ML
 - Adosado con pared ciega acabada hacia el vecino cuando colinda con zonificación RM3, C2 ó industrial.
 - c) Cuando colinda con zonificación residencial aplicar las opciones ilustradas en el Anexo N° 3.
13. **Estacionamiento:**
 - a) Hasta 125M2: 1 por vivienda.
 - b) Hasta 160M2: 1.25 por vivienda.
 - c) Hasta 200M2: 1.5 por vivienda.
 - d) Hasta 300M2: 2 por vivienda.
 - e) Hasta 400M2: 2.5 por vivienda.
 - f) Hasta 500M2: 3 por vivienda.
 - g) Más de 500M2: 3.5 por vivienda.

ARTICULO DÉCIMO PRIMERO: La norma de desarrollo urbano para la zonificación **RESIDENCIAL DE ALTA DENSIDAD** cuyo código de zona es **RM-2**, tiene las regulaciones prediales que a continuación se detallan:

1. **Denominación:** RESIDENCIAL DE ALTA DENSIDAD (R-M2).
2. **Usos Permitidos:** Construcción, reconstrucción o modificación de edificios multifamiliares, viviendas bifamiliares y casas en hileras.
Se permitirá la construcción de edificios docentes, religiosos, institucionales, culturales, filantrópicos, asistenciales, oficinas, siempre que dichas estructuras no constituyan perjuicios a los vecinos o afecten en forma adversa el carácter residencial multifamiliar de la zona. Se permiten locales comerciales en la planta baja de los edificios para el expendio de artículos de consumo en general.
3. **Densidad Neta:** Hasta 1000 personas por hectárea.
4. **Área Mínima de Lote:** 800.00 M2 por edificio de apartamentos.
5. **Frente Mínimo de lote:** 20.00 ML.
6. **Fondo Mínimo de Lote:** 40.00 ML
7. **Altura Máxima:** Según Densidad
8. **Área de Ocupación Máxima:** 100% del área de construcción por retiro en planta baja.
9. **Área Libre Mínima:** La que resulte al aplicar los retiros.
10. **Línea de Construcción:** La establecida en el Documento Gráfico de Servidumbres y Líneas de Construcción o 5 ML mínimo a partir de la línea de propiedad.
11. **Retiro Lateral:**
 - a) En planta Baja y Cuatro Altos
 - Adosado con pared ciega acabada hacia el vecino.
 - b) En la torre
 - 1.50 ML Área de Servicio.
 - 2.50 ML Área Habitable.
 - Cuando colinda con zonificación residencial aplicar las opciones ilustradas en el Anexo 2.

12. Retiro Posterior:

- a) Adosado en planta Baja y Cuatro Altos con pared ciega acabada hacia el vecino.
- b) 5.00 ML Torre
- c) Adosado con pared ciega acabada hacia el vecino cuando colinda con zonificación RM3, C2 o Industrial.
- d) Cuando colinda con zonificación residencial, aplicar las opciones ilustradas en el Anexo No.3.

13. Estacionamiento:

- a) Hasta 125M2: 1 por vivienda.
- b) Hasta 160M2: 1.25 por vivienda.
- c) Hasta 200M2: 1.5 por vivienda.
- d) Hasta 300M2: 2 por vivienda.
- e) Hasta 400M2: 2.5 por vivienda.
- f) Hasta 500M2: 3 por vivienda.
- g) Más de 500M2: 3.5 por vivienda.

ARTICULO DÉCIMO SEGUNDO: La norma de desarrollo urbano para la zonificación **RESIDENCIAL DE ALTA DENSIDAD** corresponde al código de zona **RM-3**, cuyas regulaciones prediales son las que a continuación se detallan:

1. **Denominación:** RESIDENCIAL DE ALTA DENSIDAD (R-M3).
2. **Usos Permitidos:** Construcción, reconstrucción o modificación de edificios multifamiliares, viviendas bifamiliares y casas en hileras.
Se permitirá la construcción de edificios docentes, religiosos, institucionales, culturales, filantrópicos, asistenciales, oficinas, siempre que dichas estructuras no constituyan perjuicios a los vecinos o afecten en forma adversa el carácter residencial multifamiliar de la zona. Se permiten locales comerciales en la planta baja de los edificios para el expendio de artículos de consumo en general.
3. **Densidad Neta:** Hasta 1,500 personas por hectárea.
4. **Área Mínima de Lote:** 800 M2 por edificio de apartamentos.
5. **Frente Mínimo de lote:** 20 ML.
6. **Fondo Mínimo de Lote:** 40 ML.

7. **Altura Máxima:** Según Densidad
8. **Área de Ocupación Máxima:** 100% del área de construcción por retiros en planta baja.
9. **Área Libre:** La que resulte después de aplicar los retiros.
10. **Línea de Construcción:** La establecida en el Documento Gráfico de Servidumbres y Línea de Construcción ó 5 ML mínimo a partir de la línea de propiedad.
11. **Retiro Lateral:**
 - a) En Planta Baja y Cinco Altos
 - Adosado con pared ciega acabada hacia el vecino.
 - b) En la Torre
 - 1.50 ML en Área de Servicio
 - 2.50 ML en áreas habitables
12. **Retiro Posterior:**
 - c) En planta baja y cinco altos: Adosado con pared ciega acabada hacia el vecino.
 - d) En la Torre
 - 5.00 ML
 - c) Adosado con pared ciega acabada hacia el vecino cuando colinda con zonificación RM3, C2 o Industrial.
 - d) Cuando colinda con zonificación residencial aplicar las opciones ilustradas en el Anexo N° 3.
13. **Estacionamiento:**
 - a) Hasta 125M2: 1 por vivienda.
 - b) Hasta 160M2: 1.25 por vivienda.
 - c) Hasta 200M2: 1.5 por vivienda.
 - d) Hasta 300M2: 2 por vivienda.
 - e) Hasta 400M2: 2.5 por vivienda.
 - f) Hasta 500M2: 3 por vivienda.
 - g) Más de 500M2: 3.5 por vivienda.

ARTICULO DÉCIMO TERCERO: La norma de desarrollo urbano para la zonificación **RESIDENCIAL DE CONJUNTO** corresponde al código de zona R-C, cuyas regulaciones prediales son las que a continuación se detallan:

1. **Denominación:** RESIDENCIAL DE CONJUNTO (RC).
2. **Usos Permitidos:** Construcción de edificios unifamiliares aislados,

bifamiliares, casa en hileras y casas de apartamentos. En los casos donde se propongan lotes independientes, el tamaño de los mismos podrá ser reducido de lo exigido por la zonificación del área hasta ser una superficie que sea aceptable por el Ministerio de Vivienda, de acuerdo a los méritos del proyecto. Estos lotes o unidades de viviendas pueden ser agrupados o aislados, para lograr el mejor funcionamiento del conjunto, siempre y cuando el área restante sea usada como área verde y/o recreativa para las familias residentes dentro del conjunto, cuyo mantenimiento correrá por cuenta de los futuros adquirientes.

3. **Densidad Neta:** La que permita la zonificación del área y las densidades adicionales que puedan obtenerse por el uso de la norma de zonificación. La densidad se calcula en base a la superficie total de terreno.
4. **Área Mínima de la unidad de Vivienda:** 36.00 M² de construcción.
5. **Altura Máxima:** Planta baja y tres altos en vivienda unifamiliar, bifamiliar y casas en hilera. En edificios de apartamentos varía, según densidad.
6. **Área de Ocupación Máxima de la Vivienda:** 100% del área de construcción por retiro en planta baja.
7. **Área Libre Mínima:** La que resulte al aplicar los retiros.
8. **Área recreativa, social y área verde para uso comunal:** 25.00 M² por unidad de vivienda.
9. **Línea de Construcción:** La establecida en el Documento Gráfico de Servidumbres Viales y Línea de Construcción ó 5ML mínimo a partir de la línea de propiedad.
10. **Retiro Lateral:**
 - a) Según zonificación vigente en fincas colindantes al conjunto.
 - b) En vivienda unifamiliar, bifamiliar, casas en hilera y de apartamentos hasta 3 plantas, será de 3.00 ML entre unidades.
 - c) Retiros entre edificios del proyecto de más de 3 plantas, será el siguiente:
- 7.50 ML.

11. Retiro Posterior:

a) 5.00 ML

12. Estacionamiento: El número de estacionamientos, será determinado de acuerdo a su ubicación según las normas vigentes.

13. Requisitos Especiales:

El conjunto será presentado en forma integral, mediante un anteproyecto que incluya lotes, viviendas, áreas comunales y áreas verdes o recreativas. Deberá proponer no menos de un árbol por familia.

Para los efectos de tramitación, el proyecto será aprobado por el Ministerio de Vivienda, por tanto, seguirá el procedimiento de urbanización hasta la etapa de construcción y se organizará bajo el Régimen de Propiedad Horizontal, de Cooperativa de Vivienda o bajo una sola finca que pertenezca a persona natural o jurídica.

ARTICULO DÉCIMO CUARTO: Todas las áreas habitables requieren de ventilación directa hacia el exterior o hacia un patio interior con un área mínima de 6.00 M²

ARTICULO DÉCIMO QUINTO: Los niveles de estacionamiento en área cerrada tendrán ventilación, ya sea horizontal o vertical a través de pozos o rejillas en los pisos. Se exceptúa de la aplicación de esta norma a los Códigos de Zonificación Residenciales R-R, R1-A, R1-B y R2-A.

ARTICULO DÉCIMO SEXTO: Los términos que se presentan en esta Resolución, tienen el siguiente significado:

Adosamiento: Es la unión de dos estructuras, una al lado de la otra, unidas por un linderó en común de dos predios.

Altura Máxima: Es la cantidad total de pisos o la medida vertical que se permite, resultante de acuerdo a la densidad estipulada, o la cantidad de pisos resultante de acuerdo al área de construcción permitida para una zona.

Ambientes Habitables: Espacios destinados para la convivencia de las personas de manera individual o colectiva, como dormitorios, sala, comedor, estudio, balcón, terraza, cuartos para empleados o empleadas, mozos, desayunador si es independiente a la cocina.

Ambientes o Zonas de Servicios: Son aquellas áreas de la edificación destinada al uso complementario de la actividad principal de residir, tales como cocina, tendedores, lavandería, escaleras, ascensores, servicios sanitarios, pasillos comunes, áreas de equipamiento electromecánico, cavas de vinos, vestidores, depósitos, desayunador si es parte de la cocina.

Antejardín: Área libre comprendida entre la línea de propiedad y la línea de construcción de una vía.

Area de Construcción: Es la suma de las áreas de los pisos de una edificación; excluyendo las azoteas y los pavimentos descubiertos.

Area de Lote: Es la medida de la superficie de un terreno comprendido entre sus linderos o línea de propiedad.

Area de Ocupación: Es la superficie de ubicación de un edificio dentro de un lote de terreno.

Area Libre Es la superficie resultante del lote, una vez deducida el área de ocupación.

Asistencial: Organización benéfica del Estado o clubes cívicos, encaminada a asegurar los servicios sociales mediante organismos adecuados.

Cobertizo: Sitio cubierto con columnas que sirve para comunicar los edificios o elementos ambientales o para proteger las fachadas de los edificios.

Comercial de Alta Intensidad: Aquel destinado a brindar facilidades comerciales a toda o parte de la población de una ciudad.

Comercial de Baja Intensidad: Es el comercio que sirve para atender las necesidades de la población de una zona o sector en especial.

Densidad: Es la relación entre el número de habitantes o unidades de vivienda correspondiente a una superficie.

Estacionamiento: Espacio destinado a guardar y acomodar vehículos.

Estructura menor, liviana o removible: Edificación independiente, adicionada a la construcción principal, que puede ser removida sin afectar o poner en peligro la estructura básica.

Pared Ciega: Aquella pared o costado de una edificación que no tiene ningún tipo de abertura en un plano vertical. No permite aparatos de aire acondicionado, ni extractores, cuando se encuentre sobre la línea de propiedad.

Filantrópico: Actividades sin fines de lucro de beneficio público.

Fondo Mínimo de lote: Es la medida perpendicular entre el lindero frontal y el lindero posterior del lote. En los lotes irregulares el fondo mínimo será determinado por el promedio de los linderos laterales.

Frente Mínimo de lote: Es la longitud permitida en el lindero frontal de un lote paralelo a una vía.

Línea de Construcción: Es la línea paralela al eje de una vía pública que sirve para fijar el límite de construcción de la planta baja de un edificio.

M2

Metros cuadrados: Unidad de medida de área o de superficie equivalente al área de un cuadrado de un metro de lado.

ML

Metros Lineales: Unidad de medida de longitud.

Normas de Desarrollo:

Conjunto de requisitos técnicos que sirven para obtener el ordenamiento de las ciudades y comunidades.

Parámetro Oficial:

Línea que delimita a la propiedad privada de la vía pública o de cualquier otro espacio libre de uso público.

Permisos Especiales:

Aquellos que otorga la Oficina de Seguridad del Cuerpo de Bomberos, el Ministerio de Salud y otras autoridades competentes en materia de desarrollo urbano.

Pórtico:

Estructura menor para proteger a los peatones de la intemperie al entrar o salir de un edificio.

Proyecto de Conjunto:

Es un grupo de edificaciones y áreas libres en el cual se integran los aspectos urbanísticos y arquitectónicos de varias unidades de un uso principal y sus usos comunales y complementarios. Estos proyectos incluyen la habilitación de todos los servicios públicos y la construcción de la unidad de vivienda.

Puerta Cochera:

Estructura menor, sin paredes, que protegerá de la intemperie a los pasajeros, al abordar o bajarse de un automóvil.

Residencial Rural:

Es aquella zonificación que contempla el desarrollo de vivienda, usos complementarios y sus estructuras, en las áreas suburbanas.

- Retiro Lateral:** Es el área libre comprendida entre la edificación y el lindero lateral del lote. Este retiro se medirá a partir de la parte más sobresaliente de la edificación excluyendo a los aleros.
- Retiro Posterior:** Es el área libre comprendida entre la edificación y el lindero posterior del lote.
- Servidumbre Vial:** Es la distancia entre los dos paramentos oficiales o líneas de propiedad. Se entiende que es el derecho de paso o de vía.
- Servidumbre de Paso:** Consiste en veredas peatonales para comunicar dos calles o una calle y hasta dos lotes.
- Uso Complementario:** Es el uso compatible que se adicióna al uso principal.
- Unidad de Vivienda:** Toda estructura o edificación destinada a servir de residencia a una familia.
- Ventanas Altas:** Abertura a más de 1.60 mts. de antepecho mínimo en baños y 1.20 metros en áreas de cocinas, lavandería, medida a partir del nivel del piso acabado.
- Vía Pública:** Camino sobre la cual pueden transitar vehículos y peatones para ir de un punto a otro.

Viviendas de Apartamentos

- o Multifamiliares:** Aquella edificación concebida como unidad arquitectónica y con áreas habitacionales

independientes, aptas para albergar a tres o más grupos familiares en una misma parcela o lote.

Vivienda Bifamiliar: Agrupa dos unidades de vivienda una sobre otra en un mismo lote, o adosada una al lado de la otra en forma independiente.

Vivienda en Hilera: Conjunto de tres o más viviendas en un lote, adosadas en sus costados laterales.

Vivienda Unifamiliar

Aislada: Es la edificación provista de áreas habitacionales destinadas a un solo grupo familiar.

ARTICULO DÉCIMO SEPTIMO: Queda derogada la Resolución No.56-90 de 26 de octubre de 1990 y el Artículo Segundo de la Resolución No.157-92 de 7 de diciembre de 1992.

ARTICULO DÉCIMO OCTAVO: Comunicar esta Resolución a todas las Instituciones que en una u otra forma participan coordinadamente en la aplicación de las Normas de Desarrollo Urbano para la Ciudad de Panamá.

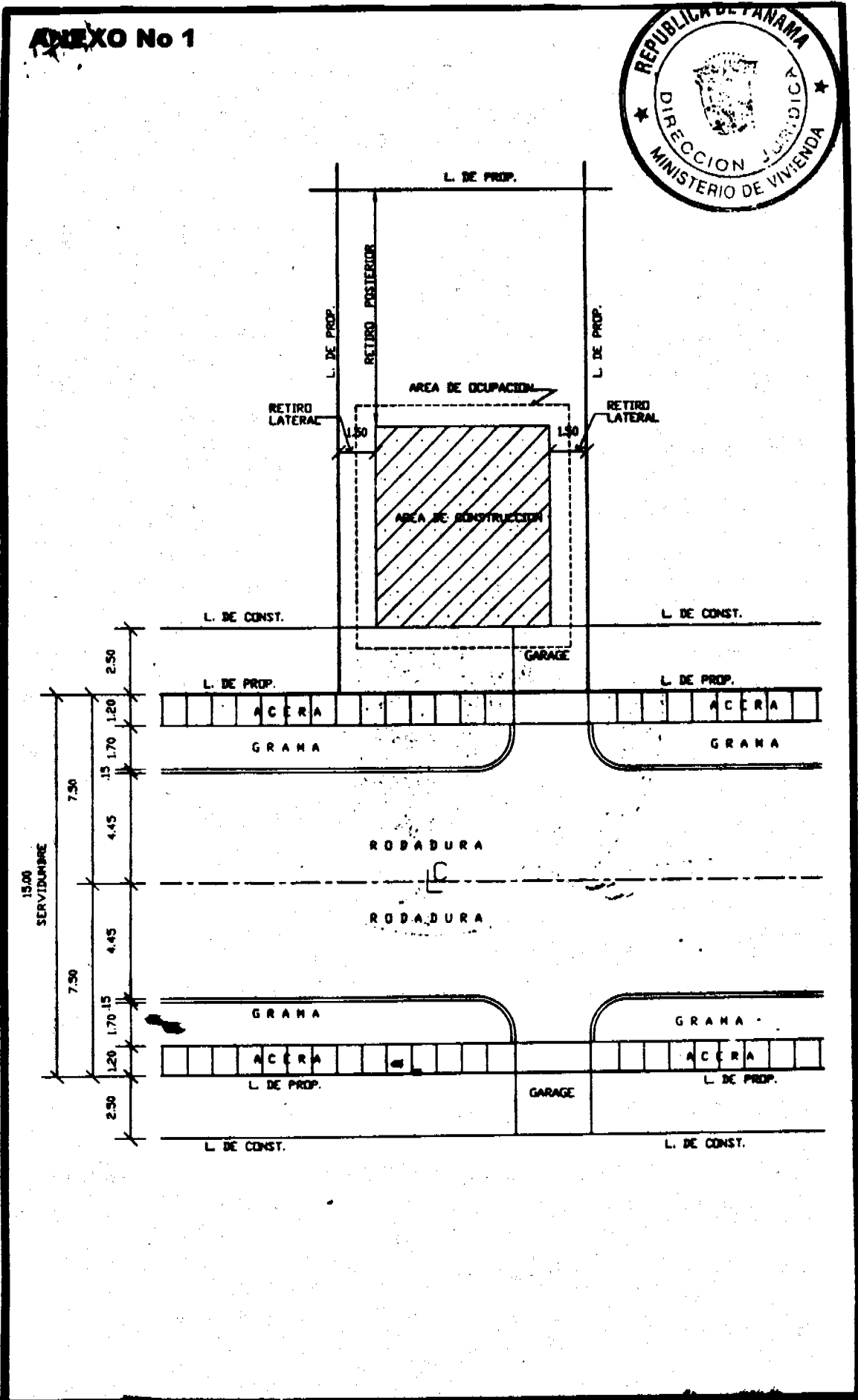
ARTICULO DÉCIMO NOVENO: Publicar esta Resolución en la Gaceta Oficial.

FUNDAMENTO LEGAL: Ley N° 9 de 25 de enero de 1973.

Dado en la ciudad de Panamá, a los 8 días del mes de octubre de 2004.

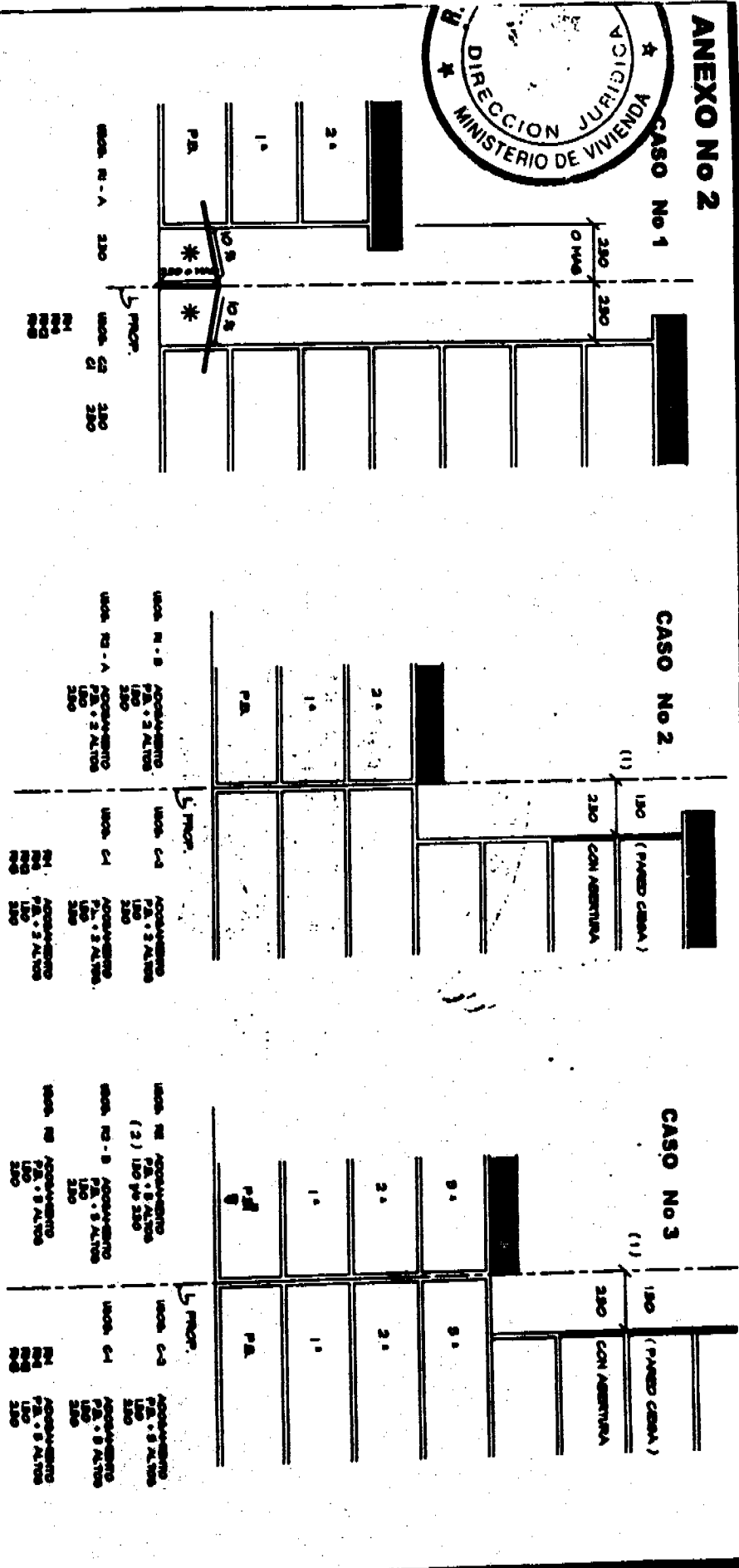
BALBINA HERRA A.
Ministra de Vivienda

JULIO AIZPURUA
Viceministro de Vivienda





ANEXO No 2



RETIROS LATERALES: SITUACIONES DE COLINDANCIA ENTRE USOS RESIDENCIALES DE BAJA MEDIANAS DENSIDADES VS ALTAS DENSIDADES (RM, RM1, RM2 Y RM3) Y/O USUS COMERCIALES (C1 Y C2).

- (1) EL RETIRO LATERAL EN AREA DE SERVICIO SERA 1.50 METROS CON ABERTURA.
- (2) EL RETIRO LATERAL A 1.20 METROS ES PARA LOTES CON FRENTE DE 10.00 O MENOR DE 10.00 METROS.
- * EL AREA UTILIZADA PARA ESTACIONAMIENTO EN EL RETIRO LATERAL PODRA TECHARSE LA INCLINACION MINIMA PERMITIDA SERA DE 10% DESDE LA LINEA DE PROPIEDAD HACIA EL INTERIOR DEL LOTE.

