MINISTERIO DE VIVIENDA Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL
VICEMINISTERIO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Normas Especiales para la Urbanización La Cresta

Resolución: 15-92 (del 24 de febrero de 1992)

ACTIVIDAD	CATEGORIA	CODIGO	DENSIDAD
RESIDENCIAL	ZONA RESIDENCIAL DE BAJA DENSIDAD ESPECIAL	R1B-E	**RESIDENCIAL DE BAJA DENSIDAD ESPECIAL** Viviendas unifamiliares, bifamiliares, casas en hileras y casas de apartamentos. Densidad neta hasta 200 personas/hectárea.
	ZONA RESIDENCIAL DE MEDIANA DENSIDAD ESPECIAL	R2A-E	**RESIDENCIAL** Viviendas unifamiliares, bifamiliares (una sobre otra y adosada). Densidad neta hasta 300 personas/hectárea.
		R2B-E	**RESIDENCIAL** Viviendas, unifamiliares, bifamiliares (una sobre otra y adosada), en hilera y apartamentos. Densidad neta hasta 300 personas/hectárea.
	ZONA RESIDENCIAL DE ALTA DENSIDAD ESPECIAL	RM-E	**RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR** Edificios multifamiliares, viviendas bifamiliares y casas en hilera. Densidad neta hasta 600 personas/hectárea. No se permitirá que los proyectos se acojan al sistema de bonificación vigente.
		RM1-E	**RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR** Edificios multifamiliares, viviendas bifamiliares y casas en hilera. Densidad neta hasta 750 personas/hectárea. No se permitirá que los proyectos se acojan al sistema de bonificación vigente.
		RM2-E	**RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR** Edificios multifamiliares, viviendas bifamiliares y casas en hilera. Densidad neta hasta 1,000 personas/hectárea. No se permitirá que los proyectos se acojan al sistema de bonificación vigente.
		RM3-E	**RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR** Edificios multifamiliares, viviendas bifamiliares y casas en hilera. Densidad neta hasta 1,500 personas/hectárea. No se permitirá que los proyectos se acojan al sistema de bonificación vigente.

ZONIFICACION PROPUESTA
Conjunto Monumental Histórico del Casco Antiguo de La Ciudad de Panamá

Resolución No. 127-2003 (de 25 de agosto de 2003)

ACTIVIDAD	CATEGORÍA	CÓDIGO	DENSIDAD	OBSERVACIONES
RESIDENCIAL	RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR ALTA DENSIDAD	RMH1	400 per/Ha (P.B. y P.B. + 1 alto)	**A-** Construcción, reconstrucción, restauración y reparación de edificios destinados a viviendas unifamiliares y multifamiliares con usos complementarios y actividades como oficinas de profesionales residentes. **B-** Se permitirán usos públicos (P) como edificios docentes, religiosos, culturales, gubernamentales, filantrópicos y asistenciales, siempre que dichos usos no constituyan perjuicio a los vecinos o afecten en forma adversa el carácter residencial de la zona. **C-** Se permitirá el uso comercial vecinal (C1) siempre y cuando se desarrolle en planta baja y no perjudique el carácter residencial del sector.
			600 per/Ha (P.B. + 2 altos)	
			800 per/Ha (P.B. + 3 altos)	
		RMH2	1500 per/Ha	
COMERCIAL	COMERCIAL VECINAL	C1		Instalaciones comerciales y de servicios en general relacionadas a las actividades comerciales y profesionales del barrio o vecindad, tales como: tienda, boutique, bazar, abarrotería, botica, sastrería, panadería, carnicería, frutería, kiosco, cafetería, heladería, puesto de revistas, artículos de fotografía, venta de artesanías, video club, oficina de servicios profesionales, lavamático, salón de belleza, barbería, modistería, siempre y cuando se desarrollen en planta baja y no perjudiquen el carácter residencial de la zona.
	COMERCIAL DE ALTA INTENSIDAD	C2		Se permitirá la construcción, reconstrucción, restauración y reparación de edificios destinados a instalaciones comerciales y profesionales (venta al por mayor y al por menor de artículos de vestir, muebles, artículos para el hogar, artículos eléctricos, artículos electrónicos, víveres y telas), restaurantes, agencias de viaje, lavandería, aseguradora, galería de arte, servicio de telecomunicaciones, inmobiliaria, clínica de salud, librería, agencia de correos, agencia de seguridad, cine, teatros, ferretería, sucursal de bancos, discoteca, gimnasio, club deportivo y cultural, papelería, financiera, hotel, apartohotel, edificio de alquiler de estacionamientos, depósito, taller de reparación de aparatos eléctricos y oficina administrativa, sala de estética, siempre y cuando no perjudiquen el carácter Patrimonial del Área.
ZONA DE SERVICIO INSTITUCIONAL	ZONA DE SERVICIO-VECINAL	SIV		**ZONA DE SERVICIO INSTITUCIONAL VECINAL (SIV)** Para la zona de Servicios Institucionales de carácter Vecinal se permitirán los siguientes usos: Construcción, reconstrucción, restauración, reparación y conservación de edificios destinados al servicio de salud, de la educación, seguridad, cultura, deportes, administración y a servicios religiosos, a nivel vecinal o barrial.
	ZONA DE SERVICIO-INSTITUCIONAL URBANO	SIU		**ZONA DE SERVICIO INSTITUCIONAL URBANO (SIU)** Para la zona de Servicios Institucionales de carácter Urbano se permitirán los siguientes usos: Construcción, reconstrucción, restauración, reparación y conservación de edificios destinados al servicio de salud, de la educación, seguridad, cultura, deportes, administración y a servicios religiosos, a nivel urbano.
	ZONA DE PLAZA	PI		**ZONA DE PLAZA (PI)** Para la zona de Plazas se permitirán los siguientes usos: Construcción, reconstrucción, restauración, reparación y conservación de espacios abiertos dedicados a la recreación pasiva, tales como parques, plazas, plazoletas y paseos peatonales de carácter cívico o conmemorativo de algún evento o personaje relacionado a nuestra historia.

Normas Especiales de la Urbanización Costa del Este

Actividad	Categoría	Código	Usos Permitidos	Densidad Neta	Area mínima de lote	Frente mínimo de lote	Fondo mínimo de lote	Altura máxima	Area de ocupación máxima	Area libre mínima	Retiro lateral	Retiro posterior	Estacionamientos	Observaciones
RESIDENCIAL	ZONA RESIDENCIAL DE ALTA DENSIDAD ESPECIAL	RM3-E	Construcción, reconstrucción o modificación de edificios multifamiliares, viviendas bifamiliares, casa en hilera y sus usos complementarios. (ejemplo: bohíos, pequeños depósitos, casetas, piscinas) edificios religiosos, culturales, filantrópicos, asistenciales y siempre que dichos usos y sus estructuras, no constituyan perjuicio a los vecinos o afecten en forma adversa el carácter residencial multifamiliar de la zona. No se permiten locales comerciales en la planta baja para el expendio de artículos de consumo general.	1,500 personas/hectárea (200 unidades/vivienda/hectárea).	2,000.00 m^2	35.00 ml.	57.00 ml.	Según densidad.	La que resulte después de aplicar retiros producidos por la línea de construcción o las líneas de construcción (lotes de esquina).	La que resulte al aplicar los retiros.	Ninguno en planta baja y cinco (5) altos 7.50 ml. la torre	Ninguno en planta baja y cinco (5) altos 7.50 ml. la torre. En los lotes donde existe servidumbre de paso en su posterior, será 7.5 ml. planta baja y cinco altos y 7.5 ml. la torre.	1 estacionamiento por cada 125.00 m^2 de apartamento; por fracción se utilizará el equivalente. Un mínimo de 2 por apartamento. Además se exigirá un estacionamiento de visita cada 3 apartamentos. Los estacionamientos de visita no podrán ser vendidos, serán del uso exclusivo de visitas.	**NOTA:** No se aplicarán las excepciones vigentes para el uso de antejardines, Ni las tolerancias en retiros, excepto en caso que se utilicen para colocar puertas cocheras, gacebos o similares. El sobrevuelo sobre las líneas de construcción solo podrá hacerse a un máximo de 2.50 m. No se permiten dos edificios en el mismo lote, área mínima por apartamento 250.00 m^2 (área cerrada) **Excepciones a esta Norma Propuesta:** Los lotes ubicados frente a Paseo del Mar podrán sobrevolar sobre la línea de construcción hasta 2.50 m. Para el resto de los lotes en la Parcela K y la Parcela H, la línea de construcción fijará el límite de construcción de toda la edificación y no se permitirá sobrevolar sobre éste.
COMERCIAL	COMERCIAL URBANO DE ALTA INTENSIDAD ESPECIAL	C2-E	Instalaciones comerciales en general relacionadas a las actividades mercantiles y profesionales del Centro Urbano. La actividad comercial incluirá el manejo, almacenamiento y distribución de mercancías.	–	2,000.00 m^2	35.00 ml.	57.00 ml.	Será determinada por el área de construcción	Area de ocupación Para uso de oficinas, 100 % del área construible, o sea sin contar el área restringida por la línea de construcción y retiros.	Area libre Varía	Cuando colinde con el uso residencial, el retiro lateral se regirá por lo indicado en la norma RM-3E. Cuando colinde con otro uso comercial, se permitirá el adosamiento en planta baja y 7.50 m. en la torre.	Ninguno en planta baja y cinco altos 7.50 ml. en la torre.	Un espacio por cada 100 m^2, en depósitos. Un espacio por cada 50 m^2, de uso de oficina. Un espacio por cada 50 m^2, de uso comercial. Para uso residencial, se aplicarán las normas de estacionamientos que rigen para este uso.	**NOTA:** No se aplicarán las excepciones vigentes para el uso de antejardines, ni las tolerancias en retiros, excepto en caso que se utilicen para colocar puertas cocheras, gacebos o similares. El sobrevuelo sobre las líneas de construcción solo podrá hacerse a un máximo de 2.50 m. No se permiten dos edificios en el mismo lote, Area mínima por apartamento 250.00 m^2. (área cerrada) **Excepciones a esta Norma Propuesta:** Los lotes ubicados frente a Paseo del Mar podrán sobrevolar sobre la línea de construcción hasta 2.50 m. Para el resto de los lotes en la Parcela K y la Parcela H, la línea de construcción fijará el límite de construcción de toda la edificación y no se permitirá sobrevolar sobre éste.