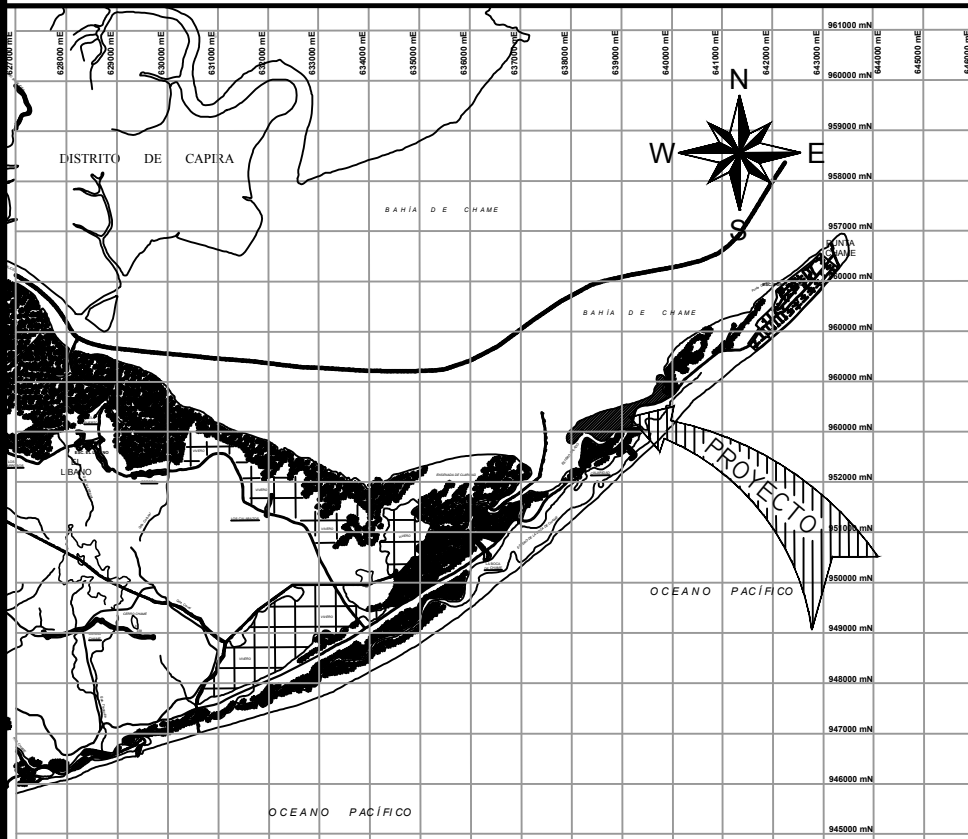


ANTEPROYECTO YACHTS CLUB AND RESORT

NORMAS DE DESARROLLO: R3-BD, RM-2, C2, C1, Pnd, Tm, Esv



LOCALIZACION REGIONAL

UBICADO EN EL CORREGIMIENTO DE NUEVA GORGONA, DISTRITO DE CHAME, PROVINCIA DE PANAMA OESTE, REPUBLICA DE PANAMA.

DATOS GENERALES DE PROYECTO

LOTE	PROPIETARIO	FINCA DOCUMENTO	AREA
1	PORTONES DEL MAR, S.A.	254699 879255	40 HA. + 5,031.56 M ²
2	PORTONES DEL MAR, S.A.	261280 986231	15 HA. + 0478.03 M ²
AREA TOTAL DESARROLLAR			55 HA. + 6,035.09 M ²

NOTA:

LA FINCA DE 4 Has+3,500.00 FUE SEGREGADA DE LA FINCA MADRE 254699 DE 40 Has +5,031.56m².
SOLO SE ESTA DESARROLLANDO UN TOTAL DE 19 Has + 3,978.03m² Y QUE DENTRO DE ESTE TOTAL ESTA INCLUIDA TAMBIEN LA FINCA 261280 CON UN TOTAL DE 15Has +0478.03m².

- ANTEPROYECTO BASADO EN EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, SEGUN RESOLUCION No.556-2014 DE 26 DE SEPTIEMBRE DE 2014.
- PARA EL USO DE SUELO DEL TRANSPORTE MARINO FUE OTORGADO EN CONCESION POR LO QUE NO APARECE EN EL CUADRO DE DESGLOCE DE AREAS.

TRANSPORTE MARITIMO (Tm)

Objetivo Especificos	"Normar actividades en instalaciones y edificaciones relacionadas con los sistemas de transporte marítimo de pasajeros, de carga y/o con fines recreativos.
Carácter	Conjunto de instalaciones y edificaciones que sirven como terminales de pasajeros o de carga, puntos de transbordo de pasajeros o de carga y de servicios complementarios a los usuarios del sistema de transporte marítimo.
Actividades Primarias	<ul style="list-style-type: none">Puerto de contenedores, Puerto petrolero, Puerto químicoPuerto de Materias primasPuerto a Granel, Puerto perquero, Puerto de cruces, AstilleroTerminal de pasajeros, Club náutico, Recinto aduanero, Muelle.Puesto de seguridad marítima
Restricciones del Lote	Según requerimientos técnicos

EQUIPAMIENTO DE SERVICIO BASICO VECINAL (Esv)*

Objetivo específico: Normar actividades en materia de agua potable, electricidad, aguas servidas y telecomunicaciones a escalas vecinal, de manera que las comunidades cuenten con estos servicios básicos, sin causar contaminación visual o algún tipo de riesgo a la salud, manteniendo el carácter de ciudad Jardín.

Carácter: Espacios o edificios que contienen equipamiento de servicios básicos para las comunidades, cuyo diseño debe armonizar con la imagen del conjunto, la estética del entorno y la protección del ambiente.

Usos Permitted	Estación de Bombeo Transformadores eléctricos superficiales. Planta de Tratamiento de agua Pantales de distribución telefónica. Tanques de agua.
Actividades Complementarias	No hay
Restricciones del Lote:	
Superficie del Lote:	300.00 M2
Frente del Lote:	5.00 m
Retiro Frontal:	5.00 m
Retiro Lateral:	5.00 m
Retiro Posterior:	5.00 m
Area de Ocupación del Lote:	100% restando retiros
Area Verde Libre:	30%
Altura:	Según especificaciones
Mobiliario Urbano:	
Asiento:	1 cada 1000 m ² de lote
Basureros:	1 cada 1000 m ² de lote
Fuente de agua:	1 cada 1000 m ² de lote
Caseta telefónica:	4 por lote
Estat. para bicicletas:	1 cada 2,500 m ² de lote
Servicios sanitarios:	Para ambos sexos cada 5,000 m ² de lote

Fundamento Legal -Resolución: N°160-2002, de 22 de julio de 2002.

ZONA COMERCIAL DE ALTA INTENSIDAD (C-2)*

Usos Permitted	Instalaciones comerciales y de servicios en general, relacionadas con las actividades mercantiles y profesionales de la vecindad o del barrio, siempre y cuando no afecten o perjudiquen el área residencial establecida.								
PREVIA AUTOTIZACION DEL MINISTERIO DE VIVIENDA:	Los usos comercial y residencial se podrán dar en forma combinada o independiente, de acuerdo a las normas residenciales de la zona.								
Densidad Neta	NO APLICA								
Regulaciones del Predio	<table><tr><th>MINIMO</th><th>MAXIMO</th></tr><tr><td>3,000 m²</td><td>****</td></tr><tr><td>40.00 m</td><td>****</td></tr><tr><td>75.00 m</td><td>****</td></tr></table>	MINIMO	MAXIMO	3,000 m ²	****	40.00 m	****	75.00 m	****
MINIMO	MAXIMO								
3,000 m ²	****								
40.00 m	****								
75.00 m	****								
Altura de la Edificación	Será determinada por el código de zona predominante en el sector.								
Área de Ocupación	100% del área construye por retiros en planta baja.								
Área Libre	La que resulte al aplicar los retiros.								
Línea de Construcción	La establecida o 5.00 m a partir de la Línea de Propiedad.								
Retiro Lateral	2.50 m c/ Aberturas								
Retiro Posterior	1.50 m c/ pared ciega								
Estacionamiento	Un (1) espacio cada 60.00 M2 de uso comercial u oficina. Un (1) espacio cada 150.00 m ² de depósito.								

Fundamento Legal -Resolución: N°130-93 de 1 de junio de 1993.

USOS PUBLICOS Y COMUNALES (P)*

DEL ESTADO	En todas las urbanizaciones, ya sean en áreas urbanas o rurales, se cederá gratuitamente al Estado, las áreas necesarias para el sistema vial, acueducto, pluvial, sanitario, estacionamientos para la playa, lagos, ríos y cualquier otra que por razones especiales sea necesario, incluyendo las áreas destinadas para tanques sépticos y de almacenamiento de agua potable.
USO PÚBLICO	Se cederá igualmente, terrenos para uso público, exclusivamente para áreas verdes o jardines, zonas deportivas, de recreo y de expansión, en la proporción que se establece a continuación: Urbanizaciones de Baja Densidad o Población: 75 por /has. A 400 por /has. Zonificación R-R, R1-BD, R2-BD = 5% del área útil de los Lotes. Urbanizaciones de Alta Densidad de Población: 750 por /has. A 1,500 por /has. Zonificación RM-1, RM-2 y RM-3 = 10% del área útil de los Lotes. El uso comercial (C2) se computará con la densidad más alta circundante al proyecto. En caso de que se demuestre que el uso C2 será utilizado únicamente como uso comercial, el área a ceder para uso público se computará con un 5% del área útil del lote. Todas las áreas de parques y de recreo que se establezcan en las urbanizaciones, deberán ser respetadas y en ningún caso el Estado y entidad gubernamental, podrá utilizarlas para otros fines. PAGRAFOS Solamente en aquellas urbanizaciones menores de dos (2) hectáreas, quedará a criterio del Ministerio de Vivienda, la superficie por ceder para áreas verdes o jardines, la cual no será superior a los porcentajes establecidos (anexo), salvo propuesta del propietario. Para cualquier aumento en las densidades de población establecidas en las urbanizaciones aprobadas o en procesos de construcción, las áreas verdes y de recreo para uso común se adicionarán a razón de 10.00 m ² por unidad de vivienda adicional. Los cambios de zonificación de baja densidad a alta densidad, deberán ser compensados por un área de esparcimiento de uso común dentro de la propiedad, debidamente habilitada, equivalente a 10.00 M2 por unidad de vivienda adicional. En las áreas cedidas, cualquier uso contrario al especificado con el código P, tendrá que ser sometido al Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial. En las urbanizaciones cuyo desarrollo se realice por etapas, previas consulta con el MVI, de dejar un área de uso público (provisional o permanente), que corresponderá proporcionalmente al área útil de lotes de la etapa que se desarrolla. Este criterio se aplicará igualmente a todas las etapas sucesivas. Las áreas de uso público provisional de cada etapa podrán ser utilizadas para otros usos, siempre y cuando se aprueben nuevas áreas de uso público que correspondan proporcionalmente al total de área útil de los lotes desarrollados hasta esa etapa o al área de uso público originalmente propuesto para toda la urbanización.

Fundamento Legal -Resolución N° 130-93 de 1 de junio de 1993

ZONA RESIDENCIAL DE ALTA DENSIDAD - COMERCIAL

BAJA O BARRIAL (RM-2-C1)*			
Densidad Neta	1,000 personas /Hectáreas 200 unidades de Vivienda/Hectáreas		
Usos Permitted	Construcción, reconstrucción o modificación de edificios multifamiliares, viviendas bifamiliares, casas en hilera y sus usos complementarios. Ejemplos: casetas, piscinas, bohíos, pequeños depósitos; siempre que dichos usos y sus estructuras no constituyan perjuicios a los vecinos o afecten de forma adversa el carácter residencial de la zona. PREVIA AUTORIZACION DEL MINISTERIO DE VIVIENDA y ORDENAMIENTO TERRITORIAL: Construcción de edificios docentes, religiosos, institucionales, culturales, filantrópicos, asistenciales, oficinas; siempre que dichos usos y sus estructuras no constituyan perjuicios a los vecinos o afecten de forma adversa el carácter residencial de la zona. Locales comerciales en la planta baja de los edificios, para el expendio de los artículos de consumo general.		
Regulaciones del Predio	Área Mínima de Lote en M2 (apartamentos)	Frente Mínimo de Lote en ML	Fondo Mínimo de Lote en ML
	800.00	20.00	40.00
Altura de la Edificación	La que resulte al aplicar los retiros.		
Área de Ocupación	100% del área de construcción por retiros en planta baja.		
Área Libre	La que resulte al aplicar los retiros.		
Línea de Construcción	La establecida o 5.00 m. A partir de la Línea de Propiedad.		
Retiro Lateral	Ninguno: Planta Baja + 3 Altos con pared ciega acabada hacia el vecino. 1.50 m Área de Servicio		
	2.50 m Área habitabilier		
	Ninguno: Planta Baja + 3 Altos con pared ciega acabada hacia el vecino.		
Retiro Posterior	5.00 m En Torre Ninguno: Cuando colinde con zonificación RM-3/ C2 o Industrial. Cuando colinda con zonificación residencial: Aplicar las opciones ilustradas.		
Estacionamientos por Vivienda	a. Hasta 125 m ² : 1.00 / vivienda b. Hasta 160 m ² : 1.25 / vivienda c. Hasta 200 m ² : 1.50 / vivienda d. Hasta 300 m ² : 2.00 / vivienda e. Hasta 400 m ² : 2.50 / vivienda f. Hasta 500 m ² : 3.00 / vivienda g. Más de 500 m ² : 3.50 / vivienda Todas las áreas habitables requieren ventilación directa hacia el exterior o hacia un patio interior con un área mínima de 6.00 m ² . Los niveles de estacionamientos en áreas cerradas tendrán ventilación, ya sea en forma horizontal o vertical a través de pozos o rejillas en los pisos. Para proyectos cuya norma permite una densidad mayor de 50 por / Ha, deberán dotar un (1) estacionamiento para visita, por cada tres (3) unidades de vivienda, adicional a los estacionamientos requeridos por el código de zona donde se ubica el proyecto.		
Notas			
Fundamento Legal - Resolución:	N°130-93 de 1 junio de 1993.		

Fundamento Legal -Resolución: N°130-93 de 1 de junio de 1993.

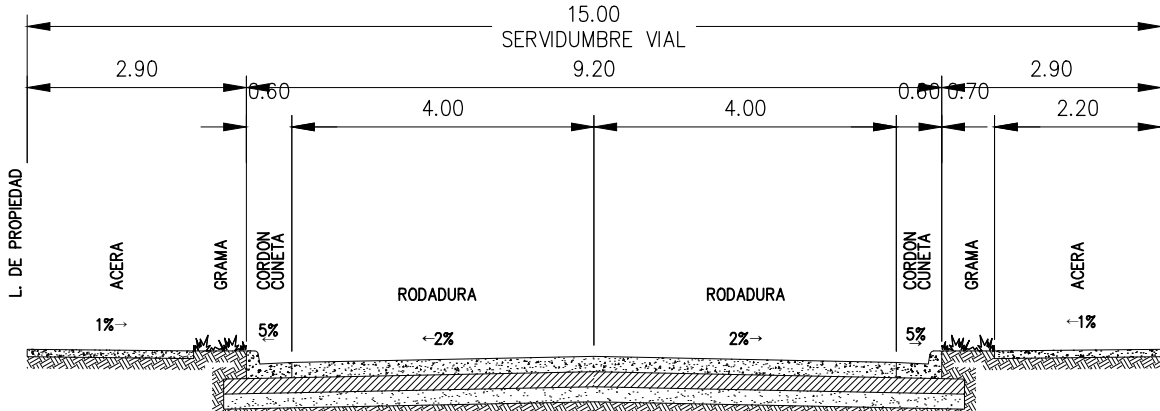
ZONA COMERCIAL DE INTENSIDAD BAJA O BARRIAL (C-1)*

<div>[C-1]*</div>			
Densidad Neta	No Aplica		
Usos Permitidos	Instalaciones comerciales y de servicios en genral relacionadas con las actividades mercantiles y profesionales de la vecindad o del barrio, siempre y cuando no afecten o perjudiquen el área residencial establecida. PREVIA AUTORIZACION DEL MINISTERIO DE VIVIENDA y ORDENAMIENTO TERRITORIAL: Los usos comerciales o residenciales se podrán dar en forma combinada o independiente, de acuerdo a la norma residencial de la zona.		
Restricciones de Lote	Área Mínima de Lote en M2 1,500 m2	Frente Mínimo de Lote en ML 20.00	Fondo Mínimo de Lote en ML Libre
Altura de la Edificación	Será determinada por el código de la zona predominante en el sector. Se aplicará restricciones establecidas por Aeronáutica Civil (aeropuertos)		
Área de Ocupación	60%		
Área verde Libre	40%		
Línea de Construcción	La establecida o 2.50 m, A partir de la Línea de Propiedad.		
Retiro Lateral	2.50 m c/abertura		
Retiro Posterior	5.00 m		
Estacionamientos	Un (19 Espacio - c/ 60m2 de uso comercial u oficina La dimensión mínima para los espacios de estacionamientos será de 2.50 m X 5.00 m Todas las actividades de carga, descarga, almacenamiento, mercadeo o maniobra, deberán realizarse dentro de los límites de la propiedad. Los edificios comerciales deberán contar con un alero corrido o elemento estructural, el cual estará a una altura libre máxima de 3.50 metros, a partir del nivel superior de la acera y con una abertura del 75% de la acera, sin que necesariamente sea mayor de 2.50 metros, previendo una distancia libre de 0.25 centímetros, mínimo, medio desde el cordón de la acera. El área del lote privará sobre el frente y el fondo mínimo del lote.		
Estipulaciones Generales			
Fundamento Legal -Resolución:	N°130-93 de 1 junio de 1993.		

Fundamento Legal -Resolución: N°130-93 de 1 de junio de 1993.

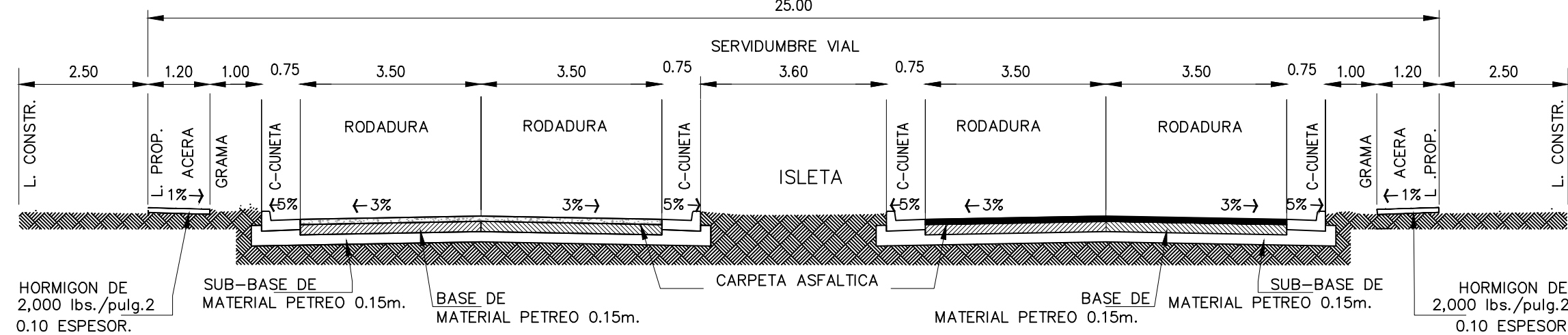
ESPECIFICACIONES MÍNIMAS PARA CALLES DE HORMIGON CON CORDON CUNETA.

- PAVIMENTO DE HORMIGON PORTLAND:
 - A- ESPESOR DE 0.20 m
 - B- MÓDULO DE RUPTURA 650 lbs/pulg², EN FLEXION A LOS 28 DIAS
 - C- PENDIENTE DE LA CORONA 2%
 - D- PENDIENTE DE LA CUNETA 5%
- BASE:
 - A- ESPESOR DE CAPA BASE DE 0.20 m
 - B- COMPACTACIÓN 100% (A.A.S.H.T.O T-99)
 - C- C.B.R. (mínimo) 80%
- SUB BASE:
 - A- ESPESOR DE MATERIAL SELECTO 0.20 m
 - B- TAMAÑO MÁXIMO 3"
 - C- COMPACTACIÓN 100% (A.A.S.H.T.O. T-99)
 - D- C.B.R. (mínimo) 80%
- ALINEAMIENTO:
 - A- PENDIENTE MÍNIMA 0.5%
 - B- PENDIENTE MÁXIMA 16%
- ACERA:
 - A- HORMIGÓN DE 2,000 lbs/pulg².
 - B- ESPESOR DE 0.10 m.
 - C- COMPACTACIÓN DE SUB-RASANTE 90% (A.A.S.H.T.O T-99)
- SUB-RASANTE DE LA VIA:
 - A- COMPACTACIÓN DE LOS ULTIMOS 30cms.=100% (A.A.S.H.T.O. T-99)
 - B- COMPACTACION DEL RESTO DEL RELLENO =95%



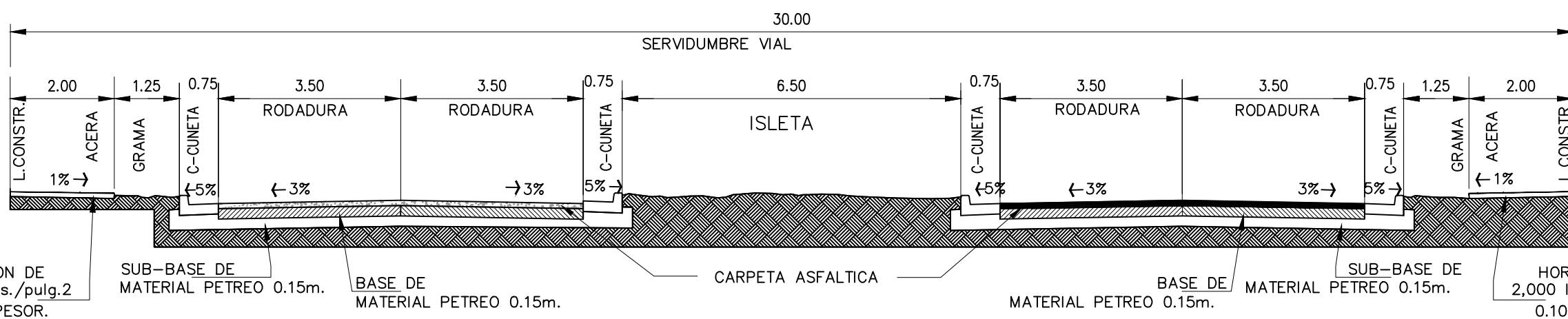
SECCION DE CALLE 5 DE 15.00 m

ESC. 1:100



SECCION DE CALLE DE 25.00 MTS.

ESC.1:100



SECCION DE CALLE DE 30.00 mts.

ESC.=1:100

AREA VERDE NO DESARROLLABLE (Pnd)

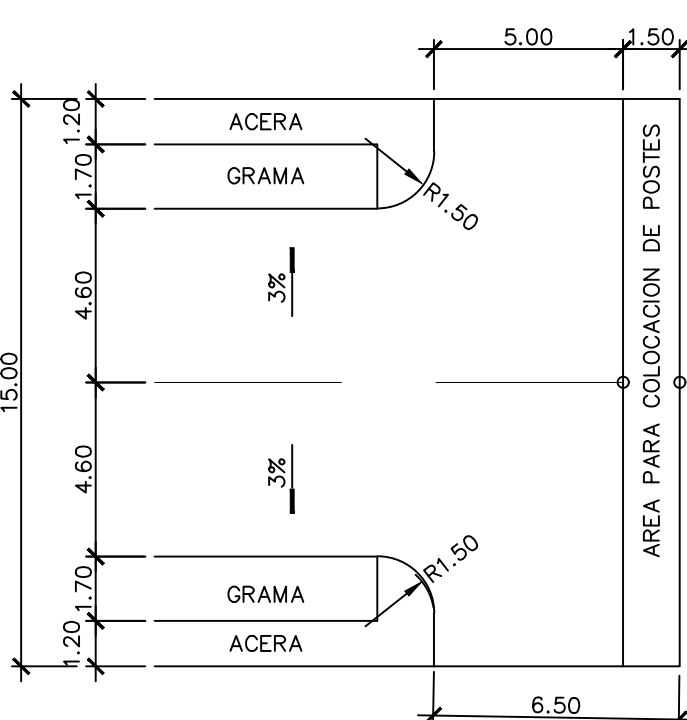
Objetivos	Normar actividades en espacios abiertos destinados a la preservación de sitios naturales en los que no se puede desarrollar ningún tipo de construcción, pero que puede ser visitados observados por los residentes y usuarios de la comunidad o centro urbano.				
Carácter	Espacios abiertos que contienen sitios naturales en los que no se puede desarrollar ningún tipo de construcción, pero que puede ser visitados observados por los residentes y usuarios de la comunidad o centro urbano.				
Usos Permitted					
Actividades primarias	Senderismo, contemplación, prácticas deportivas a baja escala.				
Actividades complementarias:	Ninguna				
Restricciones del Lote:	<table><tr><th>Mínimo</th><th>Máximo</th></tr><tr><td>1.00 m</td><td>1.00 m</td></tr></table>	Mínimo	Máximo	1.00 m	1.00 m
Mínimo	Máximo				
1.00 m	1.00 m				
Superficie total	Lo necesarios para cumplir con el objetivo de esta categoría				

Fundamento Legal -Resolución: N°160-2002 de julio de 2002.

ÁREA RESIDENCIAL DE BAJA DENSIDAD (R3-BD)*

USOS PERMITIDOS	Construcción, reconstrucción o modificación de edificios destinados a viviendas unifamiliares, bifamiliares, apartamentos y sus usos complementarios. Ejemplos: casetas, tanques de agua, piscinas, bohíos, pequeños depósitos; siempre que dichos usos y sus estructuras no constituyan perjuicios a los vecinos o afecten de forma adversa el carácter residencial de la zona. Se incluye cualquier otro uso similar. Polígonos A,B,C y D: Zonificación Playa Coronado.																								
Densidad Neta	200 personas / Hectáreas 40 unidades de viviendas / Hectáreas																								
Regulaciones del Predio	<table><tr><th>MINIMO</th><th>MAXIMO</th></tr><tr><td>1,000 m² (viv)</td><td>*****</td></tr><tr><td>Area del Lote:</td><td>*****</td></tr><tr><td>Frente del Lote:</td><td>20.00 Ml</td></tr><tr><td>Fondo del Lote:</td><td>Libre</td></tr><tr><td>Altura de la Edificación</td><td>***** P.B. + 3 Altos</td></tr><tr><td>Area de Ocupación:</td><td>***** 30%</td></tr><tr><td>Area Libre</td><td>70%</td></tr><tr><td>Línea de Construcción</td><td>La establecida o 5.00 Ml a partir de la Línea de propiedad</td></tr><tr><td>Retiro lateral</td><td>3.00 M</td></tr><tr><td>Retiro Posterior</td><td>6.00 M</td></tr><tr><td>Estacionamientos</td><td>un (2) espacio por UV</td></tr></table>	MINIMO	MAXIMO	1,000 m ² (viv)	*****	Area del Lote:	*****	Frente del Lote:	20.00 Ml	Fondo del Lote:	Libre	Altura de la Edificación	***** P.B. + 3 Altos	Area de Ocupación:	***** 30%	Area Libre	70%	Línea de Construcción	La establecida o 5.00 Ml a partir de la Línea de propiedad	Retiro lateral	3.00 M	Retiro Posterior	6.00 M	Estacionamientos	un (2) espacio por UV
MINIMO	MAXIMO																								
1,000 m ² (viv)	*****																								
Area del Lote:	*****																								
Frente del Lote:	20.00 Ml																								
Fondo del Lote:	Libre																								
Altura de la Edificación	***** P.B. + 3 Altos																								
Area de Ocupación:	***** 30%																								
Area Libre	70%																								
Línea de Construcción	La establecida o 5.00 Ml a partir de la Línea de propiedad																								
Retiro lateral	3.00 M																								
Retiro Posterior	6.00 M																								
Estacionamientos	un (2) espacio por UV																								
NOTAS	Todas las áreas habitables requieren ventilación directa hacia el exterior o hacia un patio interior con un área mínima de 6.00 m ² . La edificación no debe obstruir la visibilidad de casa existentes. El área del lote deberá arborizarse un 25% mínimo de su superficie. Cuando se trate de unir 2 o más lotes, se permitirá una (1) unidad de vivienda cada 600.00 M ² . Para proyectos cuya norma permite una densidad mayor de 50 por / ha. Deberán dotar un (1) estacionamiento para visita, por cada tres (3) unidades de viviendas, adicional a los estacionamientos requeridos por el código de zona donde se ubica el proyecto.																								

Fundamento Legal -Resolución No.27-98 de 15 de junio de 1998.



DET. DE MARTILLO DE 15.00 mts.

ESC.=1:200

Diseño : ARQ. JORGE VARELA	PROYECTO: YACHTS CLUB AND RESORT
Calculo : ARQ. JORGE VARELA	PROPIEDAD DE: PORTONES DEL MAR, S.A
Dibujo : S.A.	CONTENIDO: PLANTA DE LOTIFICACION Y LOCALIZACION REGIONAL SECCIONES DE CALLES.
Revisado : ARQ. O. DE LA G.	UBICACION: CORREGIMIENTO DE NUEVA GORGONA DISTRITO DE CHAME, PROVINCIA DE PANAMA OESTE
Escala : Indicada	
Fecha : OCTUBRE 2016	
Hoja N° 2 DE 4	

NORMAS DE DESARROLLO: R3-BD, RM-2, C2, C1, Pnd, Tm, Esv



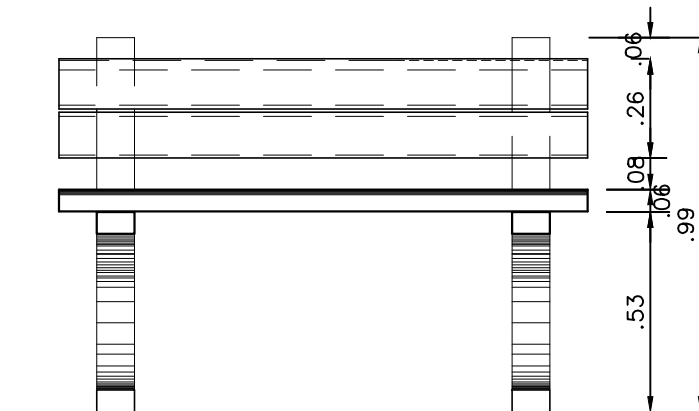
VISTA EN PLANTA

ESC.: 1:20

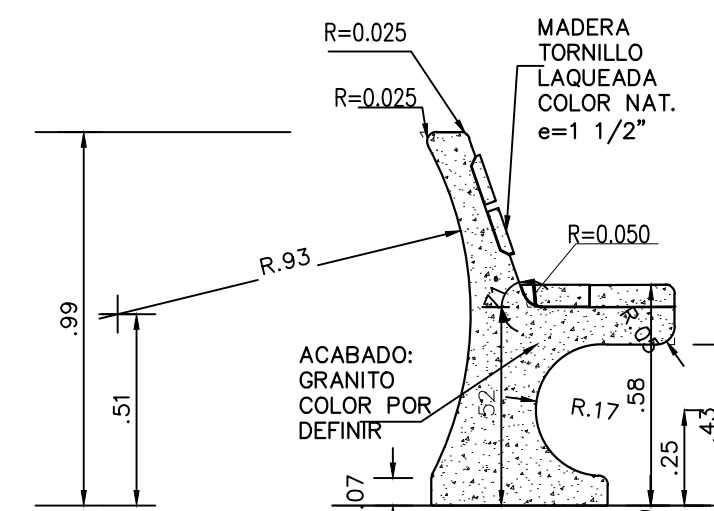
VISTA POSTERIOR

-
- Technical drawing of a rectangular plate. The overall width is 1.40, divided into three sections: 10.10 on the left, 1.00 in the center, and 10.10 on the right. The overall height is 66, divided into four horizontal sections: 11 at the top, 14 in the second section, 18 in the third section, and 21 at the bottom. A coordinate system is shown with the origin (0,0) at the top-left corner. The x-axis is labeled 'x' and the y-axis is labeled 'y'.

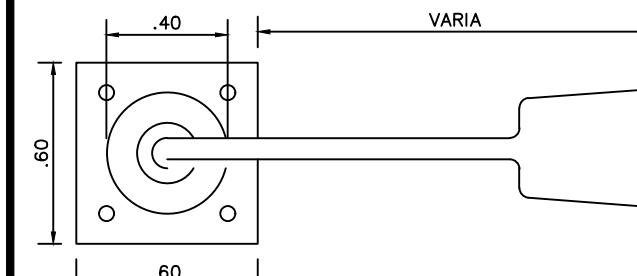
VISTA EN PLANTA
ESC.: 1:20



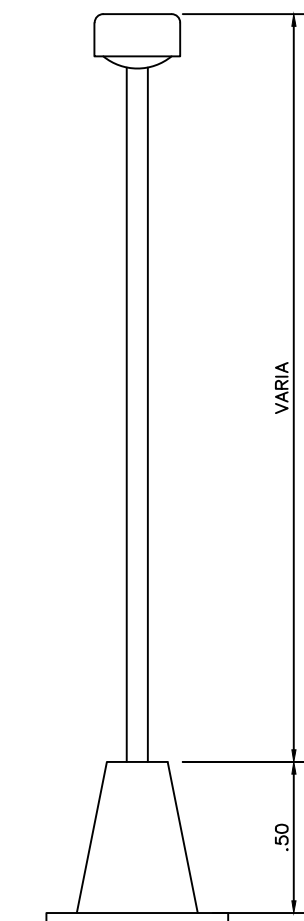
VISTA FRONTAL
ESC.: 1:20



ELEVACION LATERAL
ESC.: 1:2

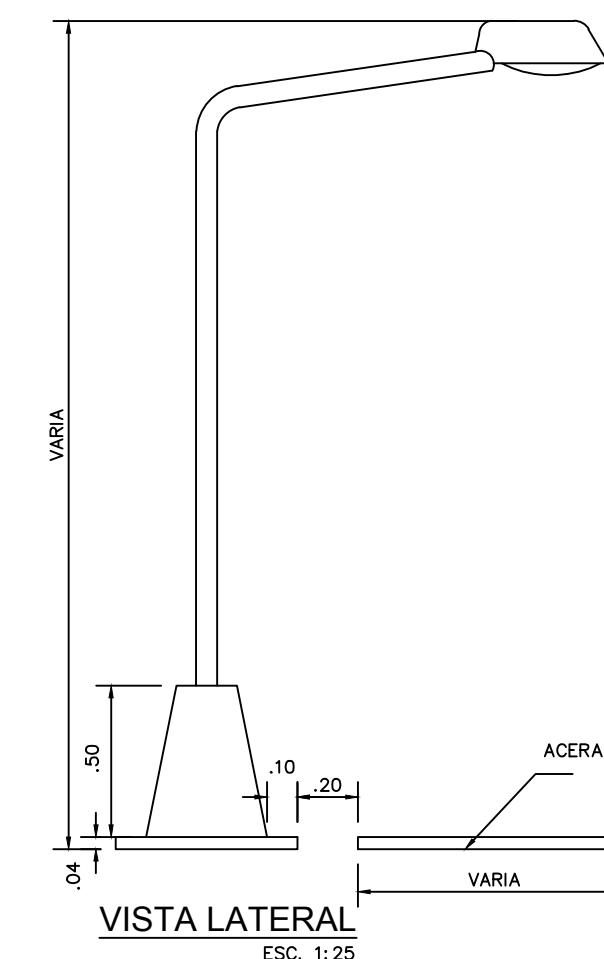


VISTA DE PLANTA
ESC. 1:25

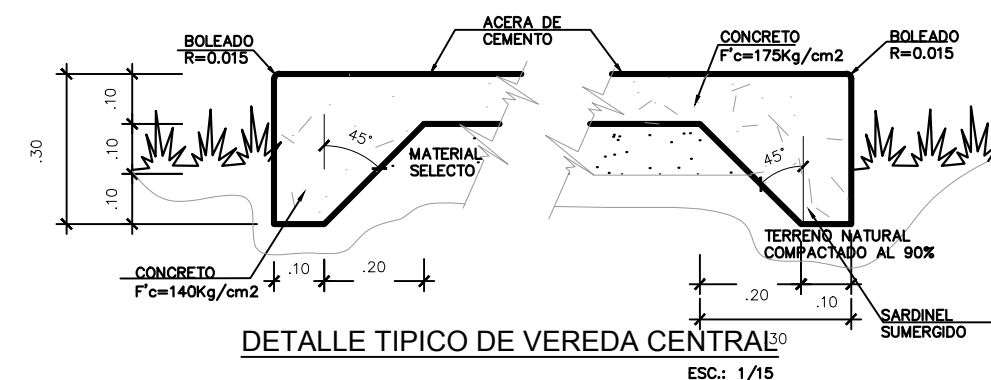


VISTA DE FRONTAL

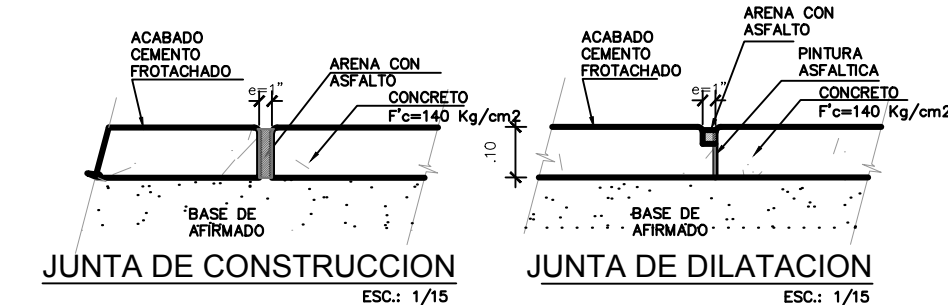
ESC. 1:25



DETALES DE FAROL



DETALLE TIPOICO DE VEREDA CENTRAL³⁴

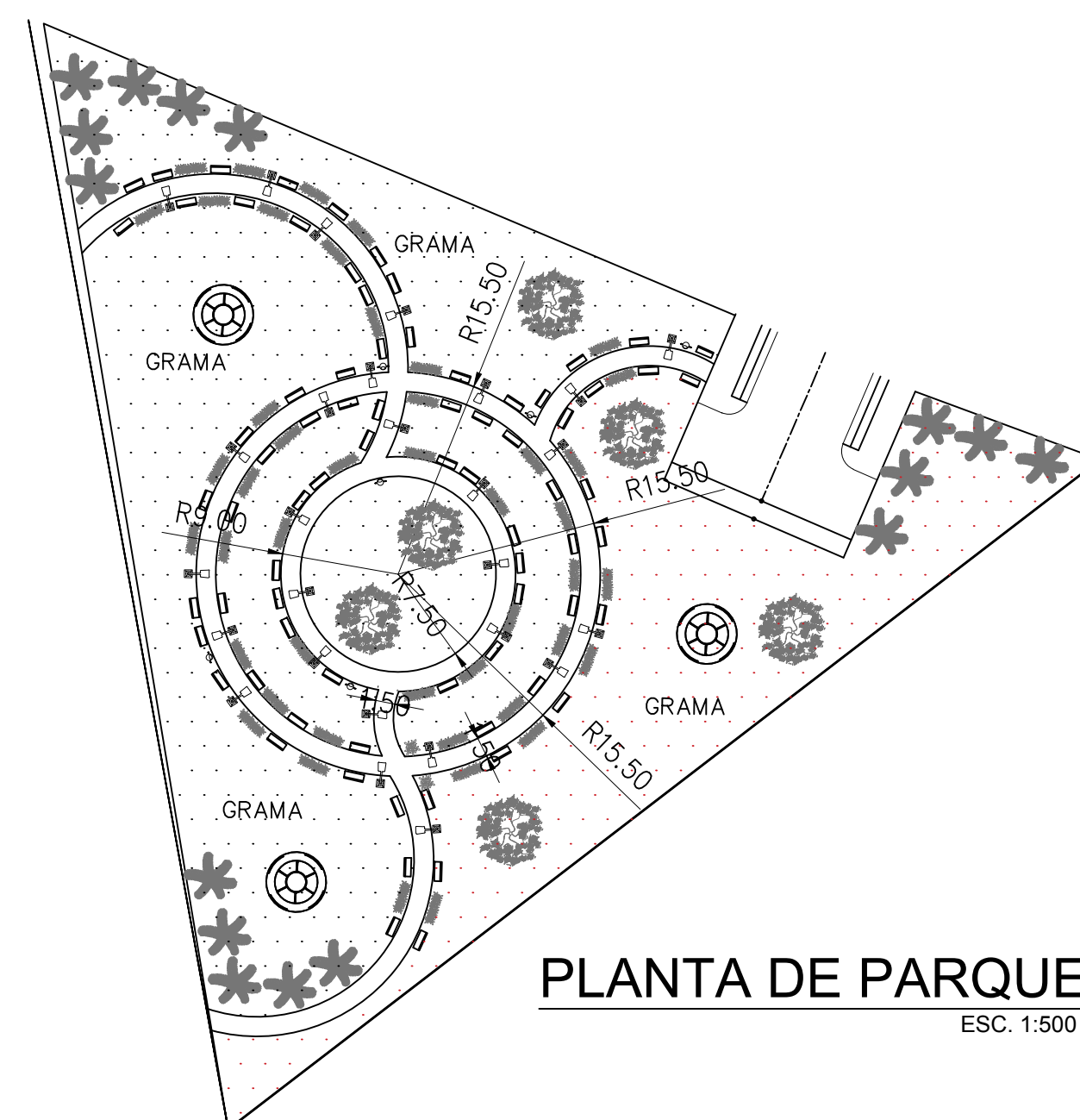


JUNTA DE CONSTRUCCION

ESC.: 1/15

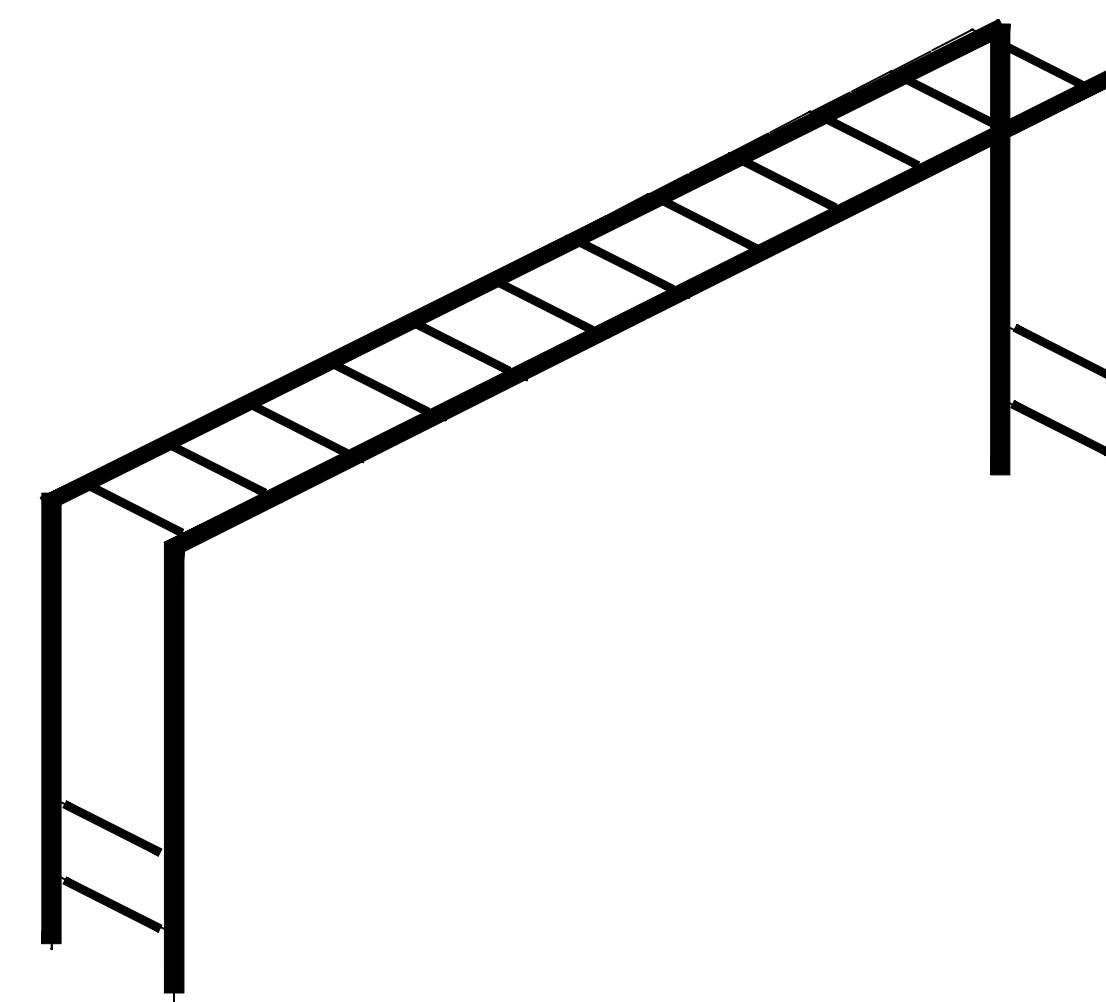
JUNTA DE DILATACION

ESC.: 1/15

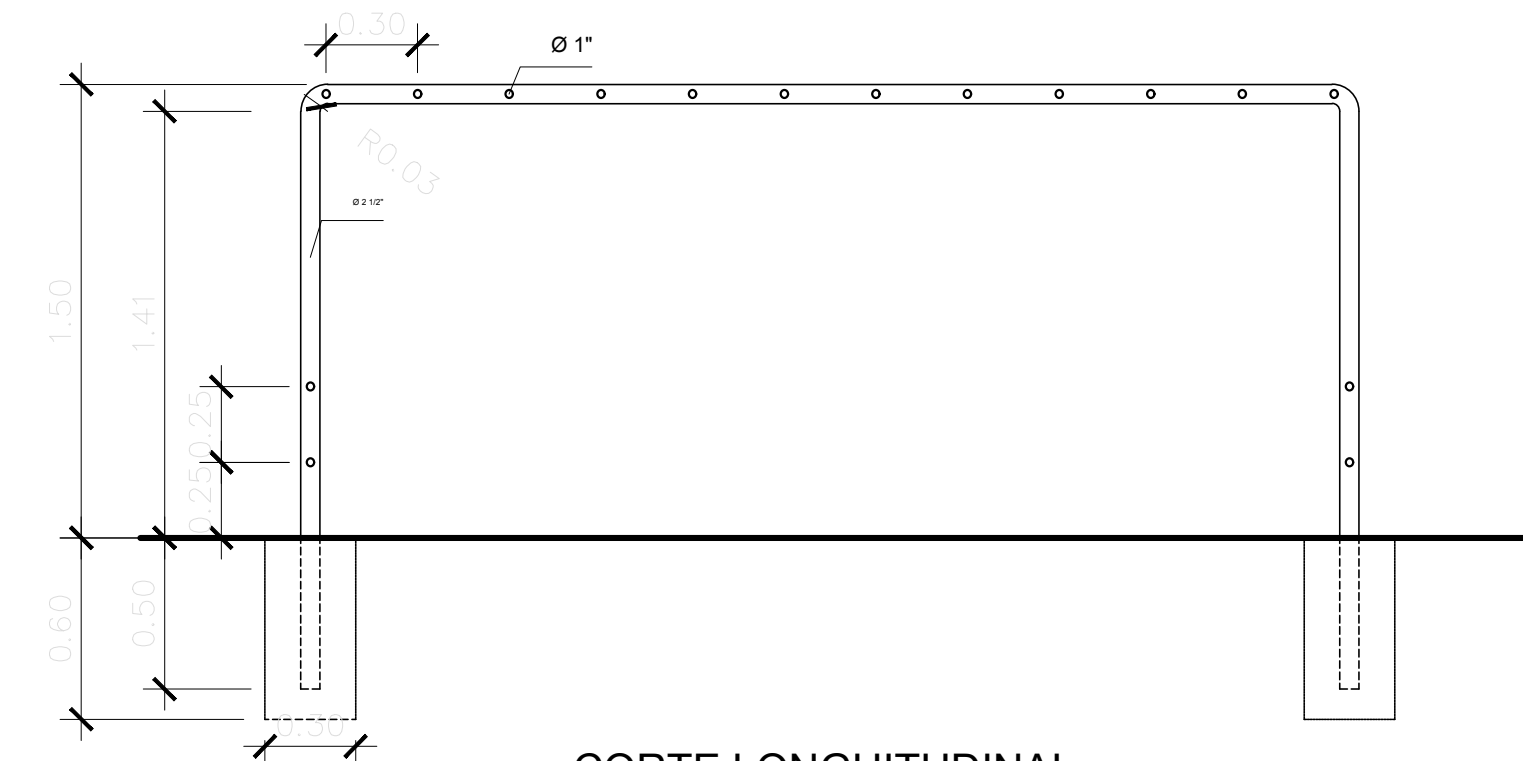


PLANTA DE PARQUE

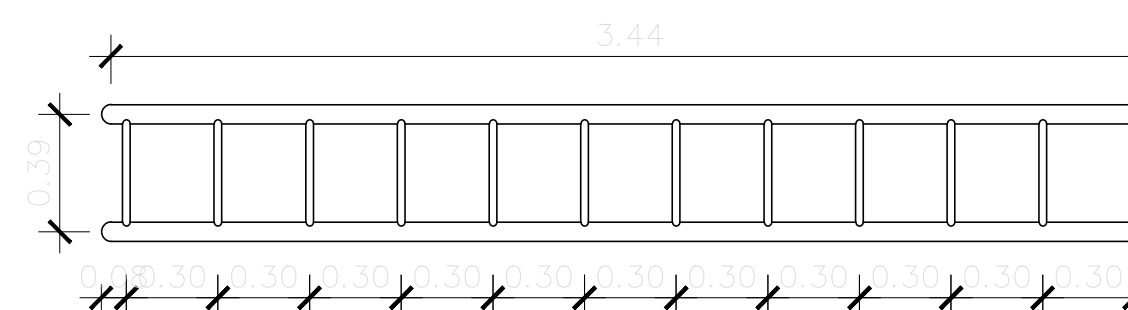
ESC. 1:500



VISTA EN ISOMETRICO DE BARRAS PARALELAS



CORTE LONGITUDINAL
PLANOS TIPICOS : BARRAS PARALELAS

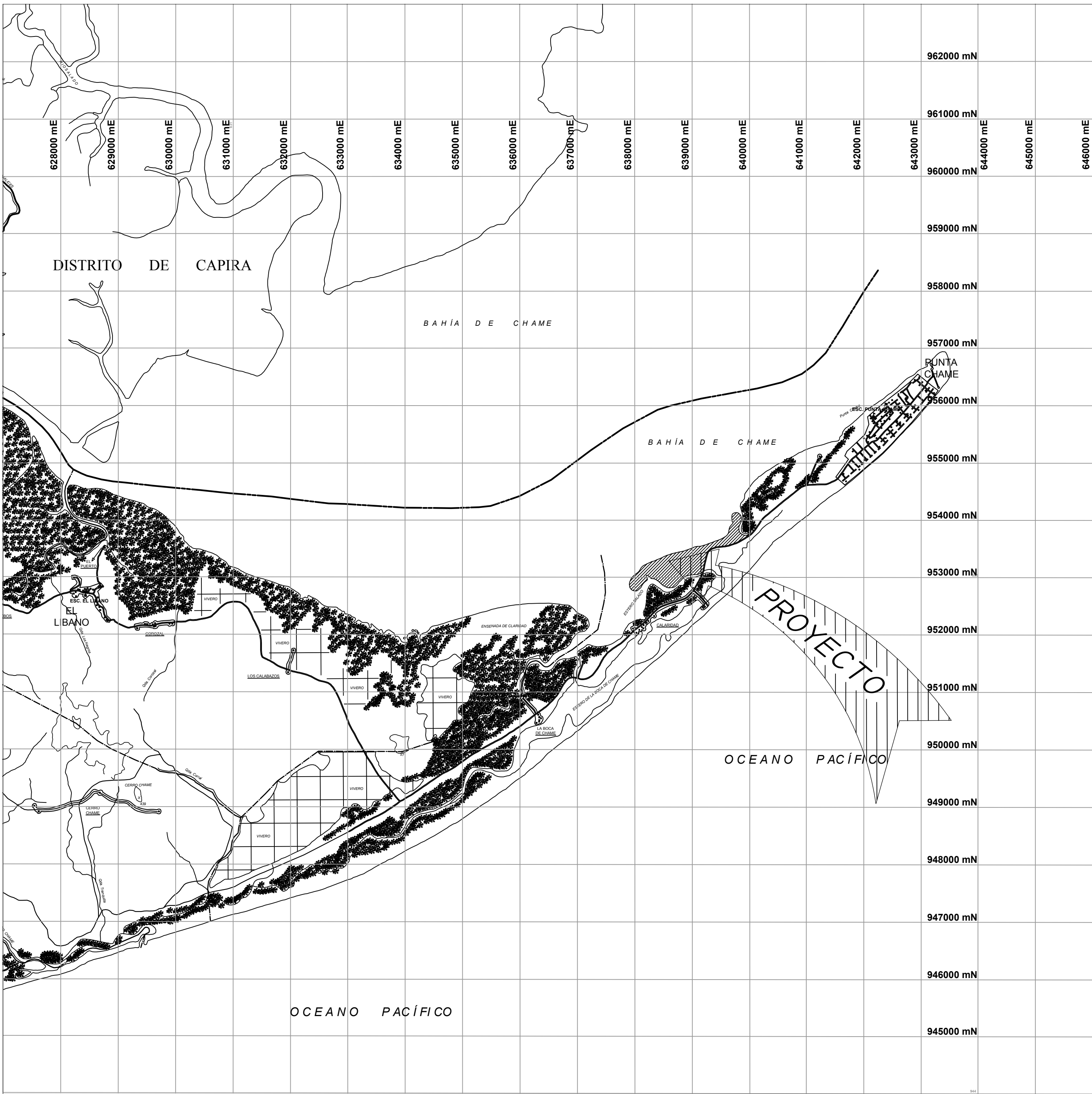


PLANO DE PLANTA
PLANOS TIPICOS : PASAMANO PEQUEÑO
ESC 1/33 1/3

PROYECTO:	YACHT CLUB AND RESORT		
PROPIEDAD DE:	PORTONES DEL MAR, S.A		
CONTENIDO:	PLANTA DE PARQUE, ACCESORIOS Y JUEGOS VARIOS		
UBICACION:	CORREGIMIENTO DE NUEVA GORGONA DISTRITO DE CHAME, PROVINCIA DE PANAMA OESTE		
Diseño :	ARQ. JORGE VARELA		
Calculo :	ARQ. JORGE VARELA		
Dibujo :	S.A.		
Revisado :	ARQ. O. DELA G.		
Escala :	Indicada		
Fecha :	OCTUBRE 2016		
Hoja N°	3 DE 4		
DIRECCION DE OBRAS Y CONSTRUCCIONES MUNICIPALES			

ANTEPROYECTO YACHT CLUB AND RESORT

NORMAS DE DESARROLLO: R3-BD, RM-2, C2, C1, Pnd, Tm, Esv



LOCALIZACION REGIONAL

ESC. 1:50,000



PROYECTO: YACHTS CLUB AND RESORT	Diseño : ARQ. JORGE VARELA			
	Cálculo : ARQ. JORGE VARELA			
PROPIEDAD DE: PORTONES DEL MAR, S.A	Dibujo : S.A.			
	Revisado : ARQ. O. DE LA G.			
CONTENIDO: LOCALIZACION REGIONAL AMPLIADA	Escala : Indicada			
	Fecha : OCTUBRE 2016			
UBICACION: CORREGIMIENTO DE NUEVA GORGONA DISTRITO DE CHAME, PROVINCIA DE PANAMA OESTE				Hoja N° 4 DE 4
DIRECCION DE OBRAS Y CONSTRUCCIONES MUNICIPALES				