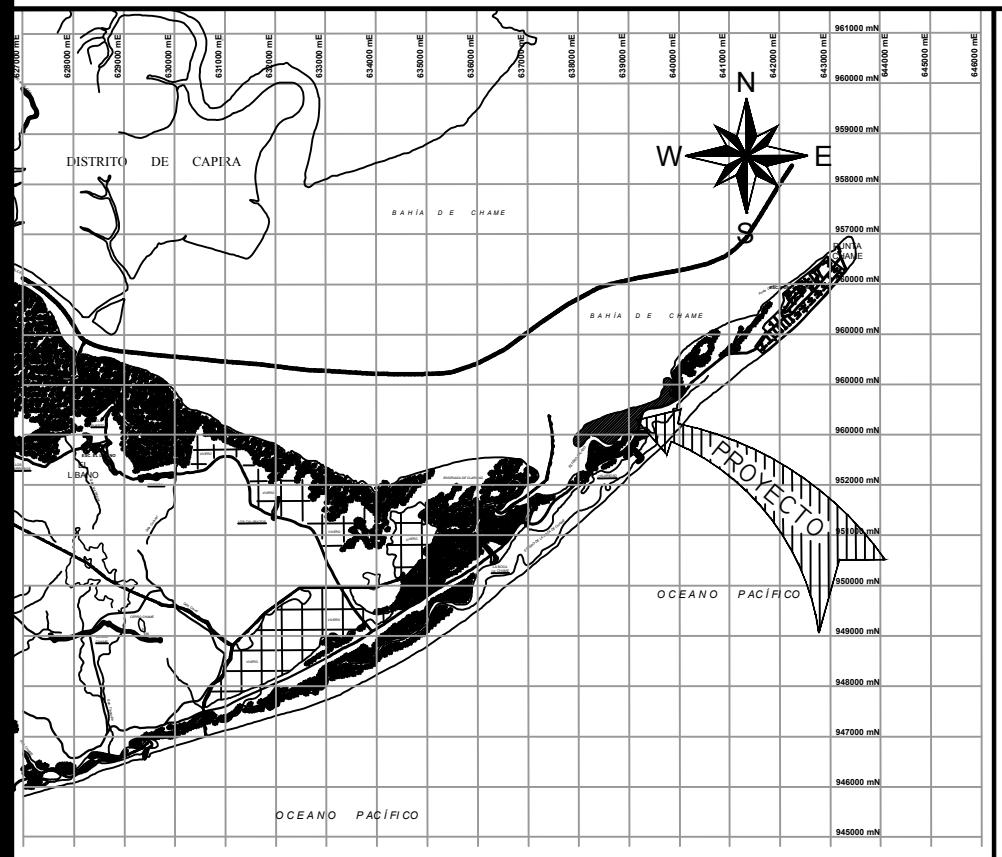


ANTEPROYECTO YACHTS CLUB AND RESORT

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



LOCALIZACION REGIONAL

EST. 1:50,000
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
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 DESGLOSE DE AREAS.

TRANSPORTE MARITIMO (Tm)

Objetivo Especificos	"Normar actividades en instalaciones y edificaciones relacionadas con los sistemas de transporte maritimo 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 maritimo.
Actividades Primarias	Puerto de contenedores, Puerto petroliero, Puerto químico
USO PÚBLICO	Puerto de Materias primas
	Puerto a Granel, Puerto perquerio, Puerto de cruceros, Astillero
	Terminal de pasajeros, Club náutico, Recinto aduanero, Muelle.
Restricciones del Lote	Según requerimientos técnicos

EQUIPAMIENTO DE SERVICIO BÁSICO VECINAL (Esv)*

Objetivo Especifico:	Normar actividades en materia de agua potable, electricidad, aguas servidas y telecomunicaciones a escala 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 Permitidos	Estación de Bombeo, Transformadores eléctricos superficiales, Planta de Tratamiento de agua, Paneles de distribución telefónica, Tanques de agua.
Actividades Complementarias:	No hay
Restricciones del Lote:	Mínimo 300.00 M ² Máximo 5,000.00 M ² Frente del Lote: 5.00 m **** Retiro Frontal: 5.00 m **** Retiro Lateral: 5.00 m **** Retiro Posterior: 5.00 m **** Área de Ocupación del Lote: **** 100% restando retiros Área verde Libre: 30% **** Altura: Según especificaciones
	Mobiliario Urbano: Asiento: 1 cada 1000 m ² de lote Bancos: 1 cada 1000 m ² de lote Punto de agua: 1 cada 1000 m ² de lote Casetas Telefónica: 4 por lote Estación 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° 130-93 de 1 de junio de 1993

ZONA COMERCIAL DE ALTA INTENSIDAD (C-2)*	
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 AUTORIZACION DEL MINISTERIO DE VIVIENDA: Los usos comercial y residencial se podrán dar en forma combinada o independiente, de acuerdo a las normas residenciales que se apliquen.	
Densidad Neta NO APlica	
Regulaciones del Predio	
MINIMO	MÁXIMO
3,000 m ²	****
Fronte del Lote	40.00 ml
Fondo del Lote	75.00 ml
Altura de la Edificación	Será determinada por el código de zona predominante en el sector.
Se aplican restricciones de Aeronáutica Civil (Aeropuertos).	
Área de Ocupación	100% del área construible por retiros en planta baja.
Área Libre	La que resulte al aplicar los retiros.
Línea de Construcción	La establecida a 5.00 m apartir de la Línea de Propiedad.
Retiro Lateral	1.20 m c/ertura cuesta ****
Retiro Posterior	5.00 metros
Estacionamiento	Un (1) espacio cada 60.00 M ² de uso comercial u oficina
	Un (1) espacio cada 150.00 m ² de depósito.
	La dimension mínima para los espacios de estacionamiento es de 2.50 m X 5.00 m
ESTIPULACIONES GENERALES	
NOTAS	

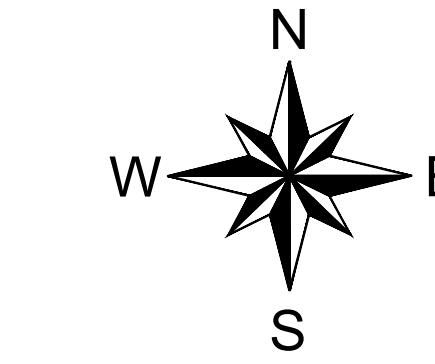
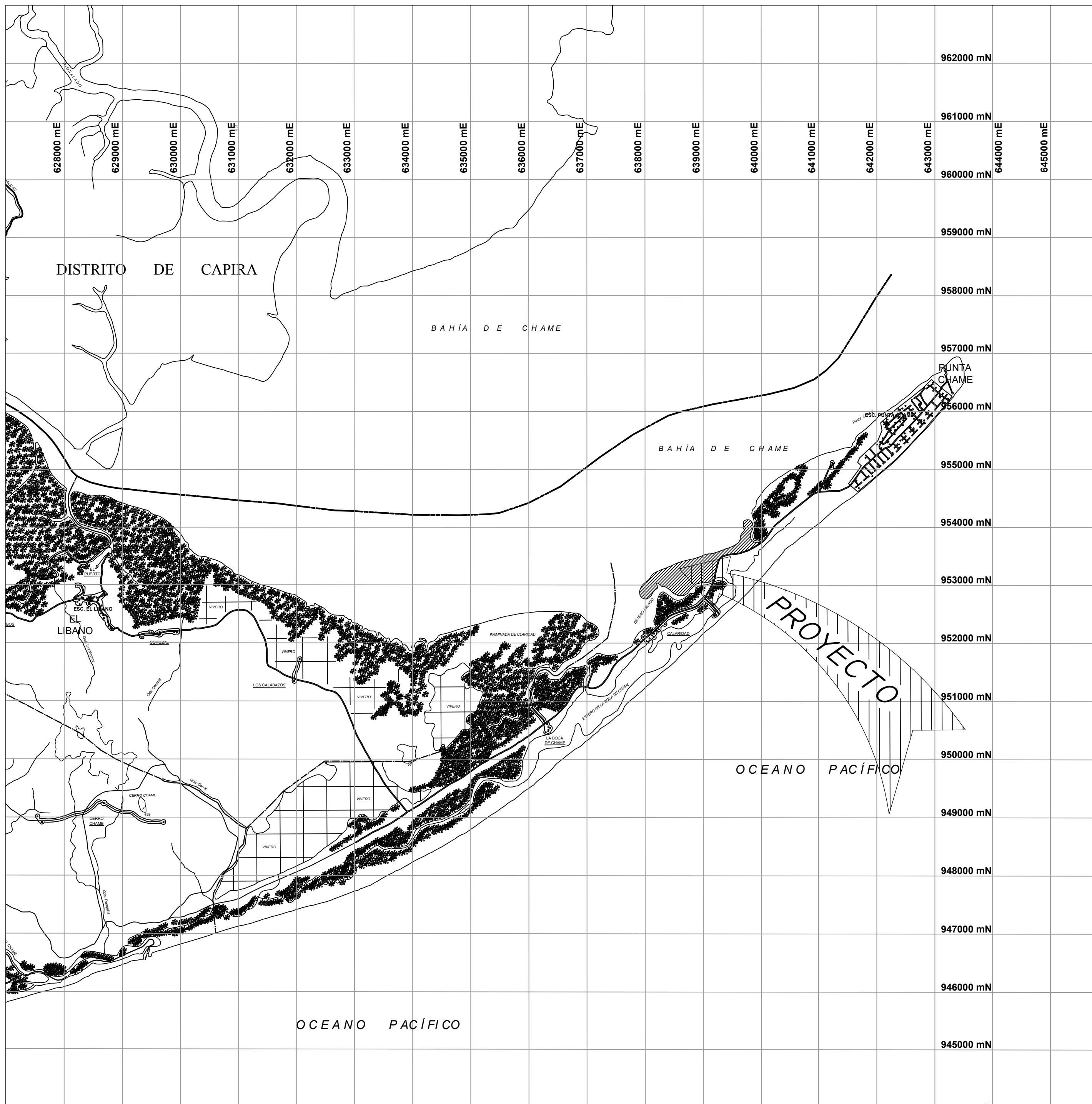
USOS PÚBLICOS Y COMUNALES (P)*	
En todas las urbanizaciones, ya sean en áreas urbanas o rurales, se cederá gratuitamente al Estado, las áreas necesarias para el sistema vial, acueducto, pluvial, sanitario, estacionamientos para la playa, lagos, ríos y cualquier otra que por razones especiales sea necesario, incluyendo las áreas destinadas para tanques sépticos y de almacenamiento de agua potable.	
NOTAS	
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: 25 per/has. A 400 per./has.	
Zonificación R-R, R1-BD, R2-BD = 5% del área útil de los Lotes.	
. Urbanizaciones de Alta Densidad de Población: 750 per/has. A 1,500 per./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 3% 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.	
PÁRAGOS	
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 será superior a los porcentajes establecidos (arriba), salvo propuesta del propietario.	
NOTAS	
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 M ² 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 MIV, se dejará 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 uso permanente y siempre se aplicarán nuevas áreas de uso público que respondan 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.	
En las urbanizaciones cuyo desarrollo se realice por etapas, previas consulta con el MIV, se dejará 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 uso permanente y siempre se aplicarán nuevas áreas de uso público que respondan 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	

USOS PÚBLICOS Y COMUNALES (P)*	
En todas las urbanizaciones, ya sean en áreas urbanas o rurales, se cederá gratuito 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.	
NOTAS	
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: 25 per/has. A 400 per./has.	
Zonificación R-R, R1-BD, R2-BD = 5% del área útil de los Lotes.	
. Urbanizaciones de Alta Densidad de Población: 750 per/has. A 1,500 per./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 3% 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.	
PÁRAGOS	
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 será superior a los porcentajes establecidos (arriba), salvo propuesta del propietario.	
NOTAS	
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 M ² 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 MIV, se dejará 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 uso permanente y siempre se aplicarán nuevas áreas de uso público que respondan 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.	
En las urbanizaciones cuyo desarrollo se realice por etapas, previas consulta con el MIV, se dejará 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 uso permanente y siempre se aplicarán nuevas áreas de uso público que respondan 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	

USOS PÚBLICOS Y COMUNALES (P)*	
En todas las urbanizaciones, ya sean en áreas urbanas o rurales, se cederá gratuito 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.	
NOTAS	
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:	

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