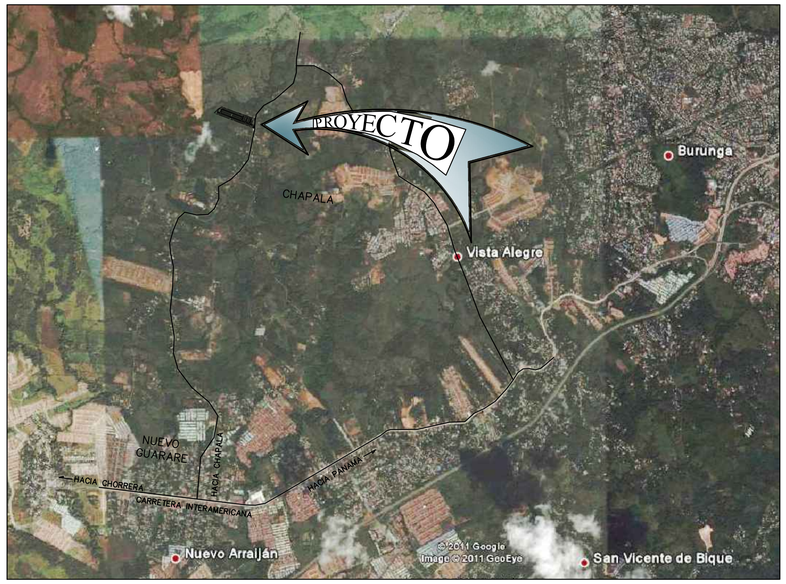


UBICACION REGIONAL

1:25000

NEW CHAPALA VILLAGE

DESGLOSE DE AREAS

	m²	%
1. AREA UTIL DE LOTES	33421.400	62.24
LOTES RESIDENCIALES (NORMA RE)	31542.040	
LOTE COMERCIAL (NORMA C-2)	1879.360	
2. AREA DE USO PUBLICO (PARQUES)*	4738.260	8.82
3. AREA DE CALLES	12064.150	22.47
4. PLANTA DE TRATAMIENTO (P.T.A.R.)	638.600	1.19
5. AREA DE TALUDES	2570.890	4.79
6. SERVIDUMBRE PLUVIAL Y SANITARIA	262.900	0.49
8. AREA TOTAL DEL POLIGONO	53696.000	100.00

* EL AREA DE USO PUBLICO REPRESENTA EL 14.18% DEL AREA UTIL DE LOS LOTES.

CANTIDAD TOTAL DE LOTES = 153

NORMA DE ZONIFICACION: RE / C-2

RESIDENCIAL DE MEDIANA DENSIDAD ESPECIAL — R-E

Fundamento Legal: Resoluci- n No.169-2004 de 8 de octubre de 2004
Ciudad de Panamá

Denominaci- n:	Residencial de Mediana Densidad Especial (R-E)
Usos permitidos:	Construcci- n, reconstrucci- n o modificaci- n de edificios destinados a viviendas unifamiliares, bifamiliares una sobre otra, bifamiliares adosadas una al lado de la otra de forma horizontal, viviendas en hileras y apartamentos. Se permitirá la construcci- n de edificios docentes, filantropicos, asistenciales y oficinas de profesionales residentes, cuyo anexo o remodelaci- n no debe sobrepasar el 10% el área de construcci- n cerrada existente.
Densidad neta:	Hasta 500 personas por hectárea.
Crea m²nima de lote:	a) 160.00 M2 por unidad de vivienda unifamiliar. b) 300.00 M2 para vivienda bifamiliar adosada, una al lado de la otra, o una sobre la otra (equivalente a 150.00 m2 para cada unidad). c) 120.00 M2 por cada unidad de vivienda en hilera. d) 400.00 M2 para edificio de apartamentos.
Frente m²nimo de lote:	a) 9.00 ML. por unidad de vivienda unifamiliar o 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. para edificios de apartamentos.
Fondo m²nimo de lote:	Libre.
Altura m¤xima:	Planta baja y tres (3) altos para cualquier tipología de vivienda.
Crea de ocupaci- n m¤xima:	60% del área del lote.
Crea libre m²nima:	40% del área del lote.
L²nea de construcci- n:	La establecida en el Documento Oficial de Servidumbres Viales y L²neas de Construcci- n - 2.50 ML. m²nimo, a partir de la l²nea de propiedad.
Retiro lateral:	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. - menos de 10.00 ML. se permitirá 1.20 ML.
Retiro posterior:	2.50 ML.
Estacionamientos:	a) Hasta 300.00 m2 de construcci- n: 1 (uno) por unidad de vivienda. b) M¤s de 300.00 m2 de construcci- n: 2 (dos) por unidad de vivienda.

PARQUE VECINAL — PV

Fundamento Legal: Resoluci- n 160-2002 de 22 de julio de 2002

Objetivo Específico:	Normar actividades en espacios abiertos que den oportunidad de recreaci- n para todo tipo de personas que residan dentro de un barrio o comunidad, preservando siempre el equilibrio entre el desarrollo y el entorno natural, y manteniendo el carÁcter de Ciudad Jardín.
CarÁcter:	Espacio abierto destinado a la recreaci- n vecinal al cual se accede peatonalmente y sirve a los residentes inmediatos de todas las edades. Cuenta principalmente con ¤reas de juegos y zonas ajardinadas de descanso, se caracteriza por ser un espacio seguro y de superficie suave.
Usos Permitidos:	
Actividades primarias:	ÁJuegos infantiles ÁCancha de baloncesto, tenis o voleibol y similares. ÁVeredas peatonales
Actividades complementarias:	ÁCaseta de mantenimiento ÁRefugio contra sol y/o lluvia

Restricciones del Lote	M²nimo	M¤ximo
Superficie de lote:	500 m2	5,000 m2
Frente de lote:	17 mts	--------
Retiro frontal:	Ninguno	Ninguno
Retiro lateral:	Ninguno	Ninguno
Retiro posterior:	Ninguno	Ninguno
Superficie dura o impermeable:	20%	30%
Superficie suave o permeable:	70%	80%
Area de construcci- n cerrada:	--------	2%
Altura m¤xima:	--------	1 planta
Estacionamiento:	Ninguno	Ninguno
Mobiliario urbano:		
Asiento:	1 cada 30 m2 de lote	--------
Juegos infantiles:	2 cada 500 m2 de lote	--------
Basureros:	1 cada 200 m2 de lote	--------
Fuente de agua:	1	-------
Caja de arena:	1	-------
Caseta telef- nica:	1	-------
Deportes:	1 cancha multiuso por lote	-------
Est. de bicicletas:	1 cada 200 m2 de lote	--------
Otros: Area cubierta, kiosco, gazebo, pérgolas y/o similares		

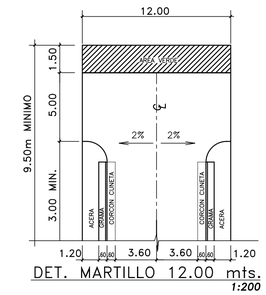
COMERCIAL DE ALTA INTENSIDAD C- CENTRAL — C-2

Fundamento Legal: Resolución No.188-93 de 13 de septiembre de 1993
Ciudad de Panamá

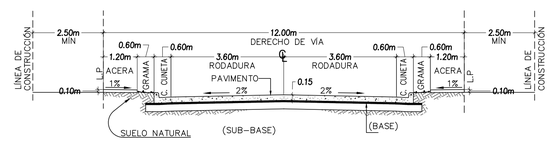
Usos permitidos:	Instalaciones comerciales, oficinas y de servicios en general, relacionadas con las actividades mercantiles y profesionales del centro urbano. La actividad comercial incluirá el manejo, almacenamiento y distribuci- n de mercanc²as. Se permitirá adem¤s, el uso residencial multifamiliar de alta densidad (RM-2 y RM-3), asÍ como los usos complementarios a la actividad de habitar, ya sea en forma combinada o independiente.
Crea m²nima de lote:	800.00 M2
Frente m²nimo de lote:	20.00 ML.
Fondo m²nimo de lote:	40.00 ML.
Crea de ocupaci- n m¤xima:	100% del área construible por retiros (en planta baja).
Crea libre m²nima:	La que resulte al aplicar los retiros.
L²nea de construcci- n:	La establecida - 5.00 ML. m²nimo, a partir de la l²nea de propiedad.
Retiro lateral:	Cuando colinde con el uso residencial de alta densidad: ÁEn RM-2: Ninguno en planta baja y cuatro altos con pared ciega acabada hacia el vecino. ÁEn RM-3: Ninguno en planta baja y cinco altos con pared ciega acabada hacia el vecino. ÁCuando colinde con el residencial de baja y mediana densidad: aplicar las opciones ilustradas.
Retiro posterior:	Cuando colinde con el uso residencial de alta densidad: ÁEn RM-2: Ninguno en planta baja y cuatro altos con pared ciega acabada hacia el vecino. ÁEn RM-3: Ninguno en planta baja y cinco altos con pared ciega acabada hacia el vecino. ÁCuando colinde con residencial de baja y mediana densidad: aplicar las opciones ilustradas.
Estacionamientos:	ÁUn espacio por cada 150.00 M2, para edificios de dep- sitos. ÁUn espacio por cada 60.00 M2. de uso comercial u oficina. ÁUn espacio por cada 150.00 M2 de dep- sito. • Para centros comerciales urbanos: un espacio por cada 40.00 m2.

ESPECIFICACIONES MINIMAS

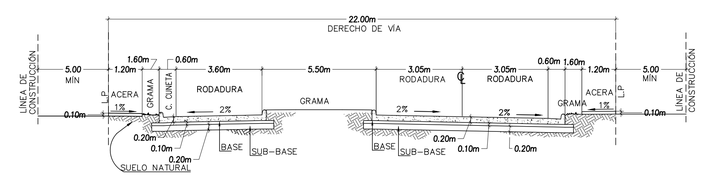
1. PAVIMENTO DE HORMIGON PORTLAND
   a. Modulo de ruptura 650 lbs/plg2 en flexion a los 28 dias.
   b. Pendiente de la corona 2%
   c. Pendiente de la cuneta 5%
2. BASE
   a. Espesor de capa base de 0.10 m.
   b. Compactacion 100% (A.A.S.H.T.O. T-99).
   c. CBR (minimo) 80%
3. SUB-BASE
   a. Espesor de material selecto de 0.20m.
   b. Tamaño maximo 3"
   c. Compactacion 100% (A.A.S.H.T.O. T-99).
   d. CBR (minimo) 30%
4. ALINEAMIENTO
   a. Pendiente minima 0.5%
   b. Pendiente maxima 16%
5. ACERA
   a. Hormigon de 2000 Lbs/Pulg2
   b. Espesor de 0.10m
   c. Compactacion de Sub-Rasante 90% (A.A.S.H.T.O. T-90)
6. SUB RASANTE DE LA VIA
   a. Compactacion de los ultimos 30cm = 100% (A.A.S.H.T.O. T-99)
   b. Compactacion del resto del relleno=95%



DET. MARTILLO 12.00 mts.
1:200

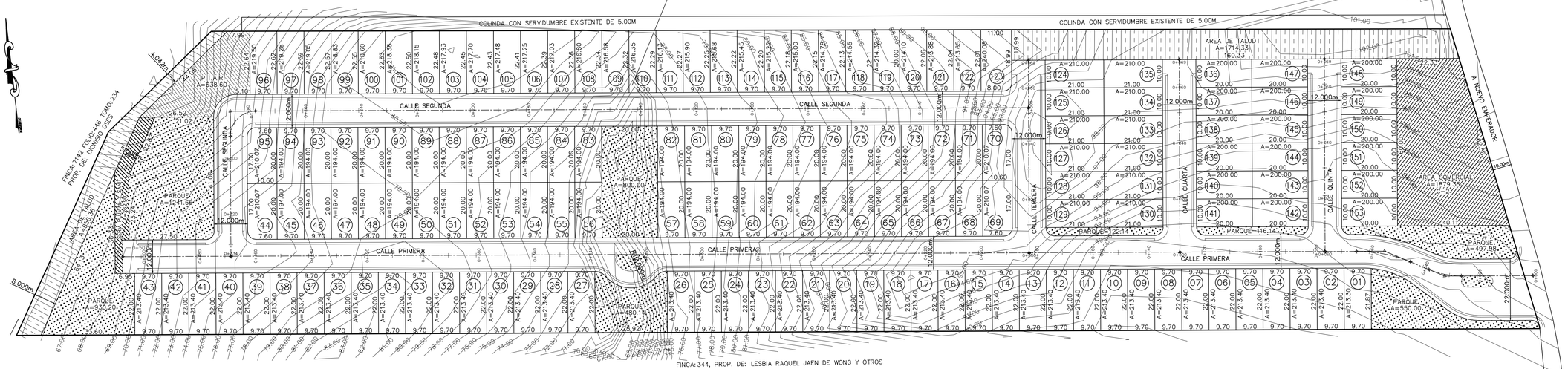


TRÁNSITO DE DOS CARRILES
RODADURA DE HORMIGON
ESC. 1:100



ACCESO-TRÁNSITO DE TRES CARRILES
ESC. 1:100

ESTO NO ES UNA SERVIDUMBRE PLUVIAL (RIO, QUEBRADA O ZANJA), ES UN OJO DE AGUA EL CUAL SERA CAPTADO Y CONDUCIDO ORDENADAMENTE POR TUBERIAS HACIA UN CANAL DE DASAGUE.



LOTIFICACION

1:750

RAFAEL WONG PEREZ
REPRESENTANTE LEGAL
CED. NO. 8-342-944

FEDERICO CHEN PEREZ
ARQUITECTO ESTRUCTURAL
CERTIFICADO N° 2002-057-029
FIRMA
LEY 15 DEL 26 DE ENERO DE 1959
JUNTA TECNICA DE INGENIERIA Y ARQUITECTURA

FEDERICO CHEN PEREZ
INGENIERO CIVIL
CERTIFICADO N° 2007-006-016
FIRMA
LEY 15 DEL 26 DE ENERO DE 1959
JUNTA TECNICA DE INGENIERIA Y ARQUITECTURA

CORPORACION DE INGENIERIA FENIX, S. A.
C I F S A

CORPORACION DE INGENIERIA FENIX, S. A.
C I F S A

PROYECTO:
NEW CHAPALA VILLAGE

PROPIEDAD DE:
CONSORCIO INMOBILIARIO GENERAL, S.A.

UBICADO: CORREGIMIENTO DE JUAN DEMOSTENES AROSEMENA, DISTRITO DE ARRAIJAN, PROVINCIA DE PANAMA.
FINCA:1913 DOC:1789312

CONTENIDO:
LOTIFICACION

DISEÑADO:	F. CHEN P.
CALCULADO:	F. CHEN P.
DIBUJADO:	F. CHEN P.
ESCALA:	INDICADA
FECHA:	JULIO 2011
ARCHIVO:	HOJA 00-APROBACION PROVISIONAL-19 JUN 11
HOJA No.	1
DE :	1