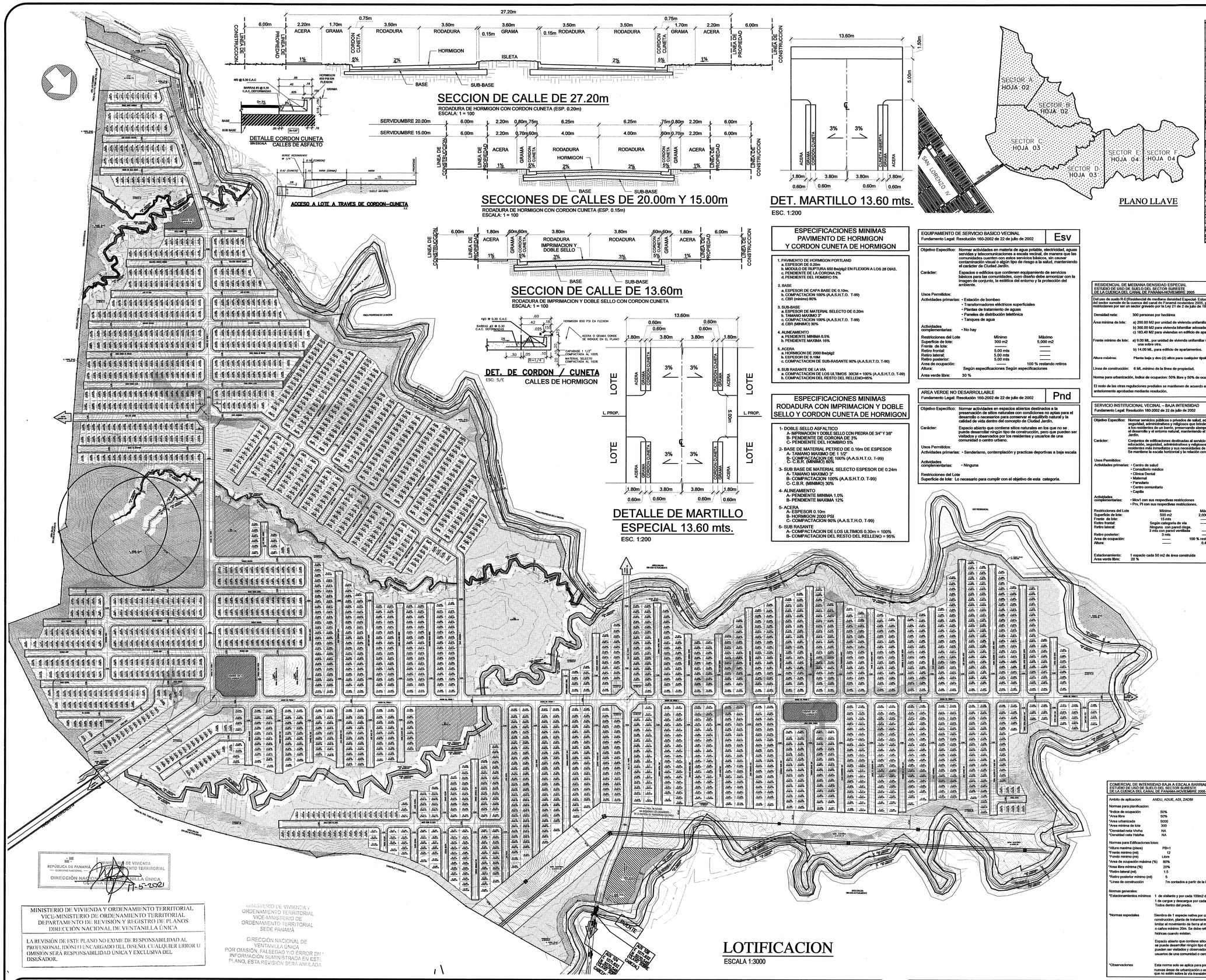


ESPECIFICACIONES MINIMAS PAVIMENTO DE HORMIGON Y CORDON CUNETA DE HORMIGON

1. PAVIMENTO DE HORMIGON PORTLAND
   a. ESPESOR DE 0.20m
   b. MODULO DE RUPTURA 650 lbs/pig2 EN FLEXION A LOS 28 DIAS.
   c. PENDIENTE DE LA CORONA 2%
   d. PENDIENTE DEL HOMBRO 5%
2. BASE
   a. ESPESOR DE CAPA BASE DE 0.10m.
   b. COMPACTACION 100% (A.A.S.H.T.O. T-99)
   c. CBR (mínimo) 80%
3. SUB-BASE
   a. ESPESOR DE MATERIAL SELECTO DE 0.20m
   b. TAMANO 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 15%
5. ACERA
   a. HORMIGON DE 2000 lbs/pig2
   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%

ESPECIFICACIONES MINIMAS RODADURA CON IMPRIMACION Y DOBLE SELLO Y CORDON CUNETA DE HORMIGON

1- DOBLE SELLO ASFALTICO
   A- IMPRIMACION Y DOBLE SELLO CON PIEDRA DE 3/4" Y 3/8"
   B- PENDIENTE DE CORONA DE 3%
   C- PENDIENTE DEL HOMBRO 5%
2- BASE DE MATERIAL PETREO DE 0.16m DE ESPESOR
   A- TAMANO MAXIMO DE 1 1/2"
   B- COMPACTACION DE 100% (A.A.S.H.T.O. T-99)
   C- C.B.R. (MINIMO) 80%
3- SUB BASE DE MATERIAL SELECTO ESPESOR DE 0.24m
   A- TAMANO MAXIMO 3"
   B- COMPACTACION 100% (A.A.S.H.T.O. T-99)
   C- C.B.R. (MINIMO) 30%
4- ALINEAMIENTO
   A- PENDIENTE MINIMA 1.0%
   B- PENDIENTE MAXIMA 12%
5- ACERA
   A- ESPESOR 0.10m
   B- HORMIGON 2000 PSI
   C- COMPACTACION 90% (A.A.S.T.H.O. T-99)
6- SUB RASANTE
   A- COMPACTACION DE LOS ULTIMOS 0.30m = 100%
   B- COMPACTACION DEL RESTO DEL RELLENO = 95%

EQUIPAMIENTO DE SERVICIO BASICO VECINAL — Esv

Fundamento Legal: Resolución 160-2002 de 22 de julio de 2002

Objetivo Específico: 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 de conjunto, la estética del entorno y la protección del ambiente.

Usos Permitidos:
Actividades primarias:
- Estación de bombeo
- Transformadores eléctricos superficiales
- Plantas de tratamiento de aguas
- Paneles de distribución telefónica
- Tanques de agua

Actividades complementarias: • No hay

Restricciones del Lote	Mínimo	Máximo
Superficie de lote:	300 m2	5,000 m2
Frente de lote:	—	—
Retiro frontal:	5.00 mts	—
Retiro lateral:	5.00 mts	—
Retiro posterior:	5.00 mts	—
Area de ocupación:	—	100 % restando retiros
Altura:	Según especificaciones Según especificaciones	
Area verde libre:	30 %	

AREA VERDE NO DESARROLLABLE — Pnd

Fundamento Legal: Resolución 160-2002 de 22 de julio de 2002

Objetivo Específico: Normar actividades en espacios abiertos destinados a la preservación de sitios naturales con condiciones no aptas para el desarrollo o necesarios para conservar el equilibrio natural y la calidad de vida dentro del concepto de Ciudad Jardín.

Carácter: Espacio abierto que contiene sitios naturales en los que no se puede desarrollar ningún tipo de construcción, pero que pueden ser visitados y observados por los residentes y usuarios de una comunidad o centro urbano.

Usos Permitidos:
Actividades primarias: • Senderismo, contemplación y practicas deportivas a baja escala

Actividades complementarias: • Ninguna

Restricciones del Lote
Superficie de lote: Lo necesario para cumplir con el objetivo de esta categoría.

RESIDENCIAL DE MEDIANA DENSIDAD ESPECIAL — R-E

ESTUDIO DE USO DE SUELO DEL SECTOR SURESTE DE LA CUENCA DEL CANAL DE PANAMA-NOVIEMBRE 2005

Del uso de suelo R-E (Residencial de mediana densidad Especial- Estudio de suelo del sector sureste de la cuenca del canal de Panamá noviembre 2005, presentará las restricciones por ser un sector gravado por la Ley 21 de 2 de julio de 1997:

Densidad neta: 300 personas por hectárea

Área mínima de lote:
a) 200.00 M2 por unidad de vivienda unifamiliar.
b) 300.00 M2 para vivienda bifamiliar adosada.
c) 183.40 M2 para viviendas en edificio de apartamentos.

Frente mínimo de lote:
a) 9.00 ML. por unidad de vivienda unifamiliar o adosada una sobre otra.
b) 14.00 ML. para edificio de apartamentos.

Altura máxima: Planta baja y dos (2) altos para cualquier tipología de vivienda

Línea de construcción: 6 Ml. mínimo de la línea de propiedad.

Norma para urbanización, Indice de ocupacion: 50% libre y 50% de ocupacion

El resto de las otras regulaciones prediales se mantienen de acuerdo a la normativa anteriormente aprobadas mediante resolución.

SERVICIO INSTITUCIONAL VECINAL – BAJA INTENSIDAD — Siv-1

Fundamento Legal: Resolución 160-2002 de 22 de julio de 2002

Objetivo Específico: Normar servicios públicos o privados de salud, educación, de seguridad, administrativos y religiosos que brindan atención básica a los residentes de un barrio, preservando siempre el equilibrio entre el desarrollo y el entorno natural, manteniendo el carácter de Ciudad Jardín.

Carácter: Conjuntos de edificaciones destinadas al servicio de la salud, de la educación, seguridad, administrativos y religiosos con relación a los residentes más inmediatos y sus necesidades de facilidades básicas. Se mantiene la escala horizontal y la relación con las áreas verdes.

Usos Permitidos:
Actividades primarias:
- Centro de salud
- Consultorio médico
- Clínica Dental
- Maternal
- Panadario
- Centro comunitario
- Capilla

Actividades complementarias:
- Mov1 con sus respectivas restricciones
- Prv, Pi con sus respectivas restricciones.

Restricciones del Lote	Mínimo	Máximo
Superficie de lote:	500 m2	2,000 m2
Frente de lote:	15 mts	—
Retiro frontal:	Según categoría de vía	—
Retiro lateral:	Ninguno con pared ciega. 3 mts con pared ventilada	—
Retiro posterior:	3 mts	—
Area de ocupación:	—	100 % restando retiros
Altura:	—	0.4 l.c.
Estacionamiento:	1 espacio cada 50 m2 de área construida	
Area verde libre:	20 %	

PARQUE VECINAL — PV

Fundamento Legal: Resolución 160-2002 de 22 de julio de 2002

Objetivo Específico: Normar actividades en espacios abiertos que den oportunidad de recreación 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 recreación vecinal al cual se accede peatonalmente y sirve a los residentes inmediatos de todas las edades. Cuenta principalmente con áreas de juegos y zonas ajardinadas de descanso, se caracteriza por ser un espacio seguro y de superficie suave.

Usos Permitidos:
Actividades primarias:
- Juegos infantiles
- Cancha de baloncesto, tenis o voleibol y similares.
- Veredas peatonales

Actividades complementarias:
- Caseta de mantenimiento
- Refugio contra sol y/o lluvia

Restricciones del Lote	Mínimo	Máximo
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 construcción cerrada:	—	2%
Altura máxima:	—	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 telefónica:	—	—
Deportes:	1 cancha multiuso por lote	—
Est. de bicicletas:	1 cada 200 m2 de lote	—

Otros: Area cubierta, kiosco, gazebo, pérgolas y/o similares

PARQUE INTERBARRIAL — Pib

Fundamento Legal: Resolución 24622 de 22 de agosto de 2002

Objetivo Específico: Normar espacios abiertos intercomunitarios destinados a la recreación pasiva y activa de las áreas, residenciales, donde el espacio abierto es mayoritario sobre el cerrado, dentro del concepto de Ciudad Jardín.

Carácter: Espacio abierto destinado a la recreación pasiva y activa de un conglomerado de comunidades donde se desarrollaran toda clase de actividades recreativas al aire libre, se mantiene la escala horizontal. Predominan los espacios suaves y las zonas ajardinadas.

Usos Permitidos:
Actividades primarias:
- Juegos para personas de todas las edades
- Veredas peatonales y de ciclismo
- Teatro al aire libre
- Instalaciones para natación
- Canchas para deportes (baloncesto, tenis, frontón,voleibol, futbol, futbito, pin pon, beisbol)
- Pista de patinaje y rampas para patinetas
- Fuentes de agua y escultura pública
- Locales de exposiciones artísticas y culturales
- Sitios de contemplación y paseo
- Comedor al aire libre
- Ferias locales, festivales, encuentros de tipo popular/ folklórico

Actividades Complementarias
- Refugio contra sol y/o lluvia
- Caseta de mantenimiento y administración
- Puestos ambulantes de bebida y "macks"

	Mínimo	Máximo
Superficie de lote:	1 ha	—
Frente de lote:	40 mts	—
Retiro frontal:	10 mts	—
Retiro lateral y posterior:	10 mts	—
Superficie dura o impermeable:	20 %	35%
Superficie suave o permeable:	65 %	80 %
Area de construcción cerrada:	—	2 %
Altura máxima:	—	1 plantas
Estacionamiento:	1 espacio por cada 500m² de lote	—

Mobiliario urbano:

Asiento:	1 cada 100 m² de lote	—
Juegos infantiles:	1 cada 1000 m² de lote	—
Basureros:	1 cada 500 m² de lote	—
Fuente de agua:	1 cada 1000 m² de lote	—
Caseta telefónica:	1 cada 2000 m² de lote	—

COMERCIAL DE INTENSIDAD BAJA A ESCALA BARRIAL — CB-I

ESTUDIO DE USO DE SUELO DEL SECTOR SURESTE DE LA CUENCA DEL CANAL DE PANAMA-NOVIEMBRE 2005

Ambito de aplicacion: ANDU, ADUE, ADI, ZADBI

Normas para planificacion:

*Indice de ocupación	50%
*Area libre	50%
*Area urbanizada	5000
*Area mínima de lote	300
*Densidad neta Vivha	NA
*Densidad neta Habiha	NA

Normas para Edificaciones lotes:

*Altura maxima (pisos)	PB+1
*Frente mínimo (mt)	12
*Fondo mínimo (mt)	Libre
*Area de ocupación máxima (%)	80%
*Area libre mínima (%)	20%
*Retiro lateral (mt)	1.5
*Retiro posterior mínimo (mt)	5
*Linea de construcción	7m contados a partir de la línea de propiedad

Normas generales:

*Estacionamientos mínimos	1 de visitante y por cada 100m2 de construccion 1 de cargue y descargue por cada 200m2 construidos. Todos dentro del predio.
*Normas especiales	Siembra de 1 especie nativa por cada 100m2 de construcción, planta de tratamiento, individual o colectiva, limitar el movimiento de tierra al máximo. Retiro de ríos o caños mínimo 20m. Se debe reforestar las servidumbres hídricas cuando existan. Espacio abierto que contiene sitios naturales en los que no se puede desarrollar ningún tipo de construcción, pero que pueden ser visitados y observados por los residentes y usuarios de una comunidad o centro urbano
*Observaciones	Esta norma solo se aplica para predios localizados en nuevas áreas de urbanización o en áreas de consolidación que no estén sobre la vía transistmica

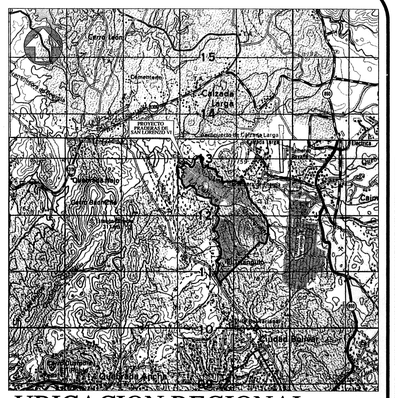
PRADERAS DE SAN LOREZO VI — DESGLOSE DE AREAS

	m²	%
1. AREA UTIL DE LOTES (RE)	625,298.74	44.21
2. AREAS COMERCIALES (CB–1)	10,416.86	0.74
3. AREA DE USO PUBLICO*	175,153.52	12.38
3.1 PARQUE INTER BARRIAL (PIB)	26,390.16	
3.2 PARQUE VECINAL (PV)	148,763.36	
4. AREAS VERDES (Pnd)	100,622.89	7.11
5. AREA DE CALLES	292,983.48	20.69
6. EQUIPAMIENTO DE SERVICIO BASICO VECINAL (Esv)	12,723.49	0.90
6.1 AREA PARA P.T.A.R.	5,683.69	
6.2 AREA PARA TANQUE DE ALMACENAMIENTO	7,039.73	
7. AREAS PARA SERVIDUMBRE	66,899.93	4.73
7.1 SERVIDUMBRE DE IDAAN	1,754.81	
7.2 SERVIDUMBRE PLUVIAL	643.03	
7.2 SERVIDUMBRE ELECTRICA	64,502.09	
8. ZONAS PROTEGIDAS POR MIAMBIENTE	117,952.73	8.34
9. AREA DEL POLIGONO AFECTADA	12,758.34	0.90
10. AREA TOTAL DEL POLIGONO	1,414,509.78	100.00

*EL AREA DE USO PUBLICO REPRESENTA EL 28.01% DEL AREA UTIL DE LOS LOTES.

CANTIDAD DE LOTES = 2868

NORMA DE ZONIFICACION — RE



UBICACION REGIONAL

1:50,000

MINISTERIO DE VIVIENDA Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL
VICE-MINISTERIO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
DIRECCIÓN NACIONAL DE VENTANILLA ÚNICA

LA REVISIÓN DE ESTE PLANO NO EXIME DE RESPONSABILIDAD AL PROFESIONAL IDÓNEO ENCARGADO DEL DISEÑO, CUALQUIER ERROR U OMISIÓN SERÁ RESPONSABILIDAD ÚNICA Y EXCLUSIVA DEL DISEÑADOR.

MINISTERIO DE VIVIENDA Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL
VICE-MINISTERIO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
SEDE PANAMÁ
DIRECCIÓN NACIONAL DE VENTANILLA ÚNICA
POR OMISIÓN, FALSEDAD Y/O ERROR EN LA INFORMACIÓN SUMINISTRADA EN ESTE PLANO, ESTA REVISIÓN SERÁ ANULADA

MINISTERIO DE VIVIENDA Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL
VICE-MINISTERIO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
DIRECCIÓN NACIONAL DE VENTANILLA ÚNICA

REVISIÓN DE ANTEPROYECTO DE URBANIZACIONES

Según la Ley No. 61 de 23 de octubre de 2009 y el Decreto Ejecutivo No. 150 del 5 de junio de 2020, se revisa en etapa de Anteproyecto de Urbanización este diseño preliminar como base para la confección de los planos de construcción.

FECHA: 17 MAY 2021 Válido por dos (2) años

REVISADO POR: LC FUNCIONARIO MIVIOT - VENTANILLA ÚNICA

MINISTERIO DE VIVIENDA Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL
VICE MINISTERIO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
DEPARTAMENTO DE REVISIÓN Y REGISTRO DE PLANO
DIRECCION NACIONAL DE VENTANILLA UNICA

PARA LA ETAPA CONSTRUCCION DEBERÁ CUMPLIR CON TODAS LAS OBSERVACIONES SEÑALADAS EN LA NOTA No 419 DE 17 MAY 2021

ANA VICTORIA CHIARI PORTILLO
ARQUITECTA
LICENCIA N° 2013-001-073
FIRMA
LEY 15 DEL 26 DE ENERO DE 1959
JUNTA TECNICA DE INGENIERIA Y ARQUITECTURA

EDUARDO A. CHIARI DE HASETH
ARQUITECTO
LICENCIA N° 88-001-020
FIRMA
LEY 15 DEL 26 DE ENERO DE 1959
JUNTA TECNICA DE INGENIERIA Y ARQUITECTURA

DESARROLLO GLOHI S.A.
NOMBRE: LUIS ALBERTO HINCAPIE VILA
REPRESENTANTE LEGAL

FEDERICO CHEN PEREZ
INGENIERO CIVIL
CERTIFICADO N° 20-095-016
FIRMA
LEY 15 DEL 26 DE ENERO DE 1959

NOTA IMPORTANTE

EL DISEÑO REPRESENTADO EN LAS SIGUIENTES HOJAS ES PROPIEDAD INTELECTUAL DEL ARQUITECTO. CUALQUIER CAMBIO DURANTE LA APROBACION, CONSTRUCCION O DESPUES DE CONSTRUIDO EL INMUEBLE, DEBE SER CONSULTADO FORMALMENTE CON EL ARQUITECTO; DE NO SER ASI, EL DISENADOR QUEDA EXIMIDO DE TODA RESPONSABILIDAD PROFESIONAL Y LEGAL.

MODIFICACIONES		
FECHA	DESCRIPCION	DIBUJO

HOJA: 01	DISEÑO: CIFSA / ACONSA	CONTENIDO
DE: 04	CALCULO: CIFSA	
	DIBUJO: CIFSA	
	FECHA: ABRIL 2021	
APROBADO:		

DIRECTOR DE OBRAS Y CONSTRUCCIONES MUNICIPALES

PROPIEDAD DE DESARROLLO GLOHI S.A. QUE SERA TRASPASADO A BERLIN ADVISORS, INC.
LA SOCIEDAD PROPIETARIA ACTUAL ES GLOHI S.A. Y LA FUTURA SOCIEDAD PROPIETARIA SERA BERLIN ADVISORS, INC.

FOLIO REAL N°1715, CODIGO DE UBICACION N°8714
CORREGIMIENTO DE CHILIBRE, DISTRITO DE PANAMA, PROVINCIA DE PANAMA
SUPERFICIE REGISTRADA: 162ha 2,764m2 6,732cm2
SUPERFICIE ENCONTRADA: 141ha 4,509m2 0,782dm2

ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL APROBADO MEDIANTE

ARQUITECTURA CONTEMPORANEA S.A.

CIFSA

CORPORACION DE INGENIERIA CFIHC S.A.