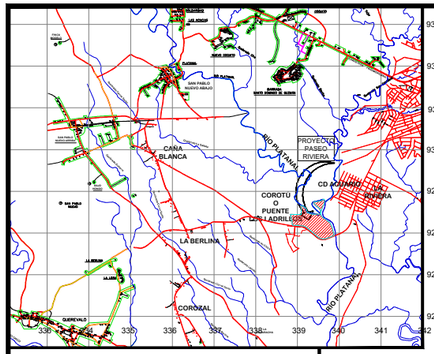


LOCALIZACION REGIONAL
ESC. : 50,000

NORMA DE FONDO SOLIDARIO
Segun Resolucion No. 366-2020 del 5 de Agosto de 2020
Por la cual se aprueban los codigos de zonificacion
para proyectos habitacionales de interes social

RESIDENCIAL BONO SOLIDARIO-RBS
1.Denominación: Residencial Bono Solidario (RBS)

2.Usos Permitidos:
Actividades Primarias:
Viviendas Unifamiliares
Viviendas Adosadas
Viviendas en Hileras
Edificios de Apartamentos
Actividades Complementarias:
RB-E (Residencial Básico Especial)
Comercio Barrial de acuerdo a Plan Normativo que rige el area donde se ubica el proyecto a desarrollar.

3.Densidad Neta:
Hasta 1000 personas por hectárea

4.Área Mínima de Lote:
a)Por unidad de vivienda unifamiliar 150 m2
b)En Viviendas Unifamiliares Adosadas 120 m2
c)En Viviendas en Hileras 100 m2
d)En edificios de Apartamentos 500 m2

5.Frente Mínimo de Lote:
a)En Vivienda Unifamiliar 7.50 ml
b)En cada unidad de vivienda adosada 6.00 ml
c)En cada unidad de vivienda en hilera 5.00 ml
d)En edificios de Apartamentos 12.00 ml

6.Fondo Mínimo:
varía

7.Altura Máxima:
a)En viviendas: Planta baja y dos altos
b)En edificios: Planta baja y cuatro pisos desde el nivel de calle

8.Area de Ocupacion Máxima:
Lo que resulte de la resta de los retiros (laterales, posteriores y línea de construcción

9.Area Libre Minima:
Area equivalente a la franja dentro de los retiros

10.Línea de Construcción:
2.50 m de la línea de propiedad, los lotes de esquina tecnicamente cuentan con dos líneas de construcción (frente de calle)

11.Retiro Lateral Mínimo:
a)En Vivienda Unifamiliar : 1.00m con aberturas y adosamiento con pared ciega
a)En Vivienda Adosada: 1.00m (aberturas o ciego) para el retiro libre.
a)En Edificios de Apartamentos: 1.00m (aberturas o ciego) para el retiro libre.

12.Retiro Posterior :
2.50 m

13.Estacionamientos:
a)Por cada unidad de vivienda 1 espacio de estacionamiento
b)Edificio de apartamentos 1 espacio por cada 5 apartamentos y el 10% adicional para visitas.
Nota: Las viviendas unifamiliares, adosadas y en hileras podran proponer plazas de estacionamientos en la proporcion de 1 espacio por cada cinco unidades de vivienda y el 10% adicional para visitas calculados del total de los estacionamientos.

RESIDENCIAL DE ALTA DENSIDAD 1 (RM1)
1.Actividades primarias: Viviendas unifamiliares (Vu),
- Viviendas adosadas de 2 unidades (Va).
- Vivienda plurifamiliar vertical de 2 o mas unidades (Vpv).
- Vivienda en hilera Vh.
- Pi, Pv, Pnd, con sus respectivas restricciones.
2. Actividades complementarias (no debe desarrollarse de manera independiente):
- Estructuras recreativas entro el polígono, sin fines de lucro.
- I+I con sus respectivas restricciones.
- C3 con sus respectivas restricciones.
Consideraciones:
Las actividades complementarias y afines al uso propuesto se pueden dar siempre que no construyan perjuicios a los vecinos o afecten en forma adversa el caracter residencial de la zona, y debe cumplir con los procedimientos que establezcan las autoridades competentes.

Densidad neta hasta: 750 hab/Ha
Área mínima de lote: Vu 450 m2 Vpv 1000 m2
Va 225 m2 c/u Vh 200 m2 c/u
Frente mínimo de lote: Vpv 20 m VA 10 c/u
Vu 20 m Vh 6.5 m c/u
-Línea de construcción : La establécida a 2.5 m mínimo a partir de la línea de propiedad.
-Lateral : En planta baja y dos altos : Adosado con pared ciega acabada hacia el vecino. 5 m en torre.
- Posterior : En planta baja y dos altos: Adosado con pared ciega acabada hasta el vecino. -3 m en torre.
Area de ocupacion maxima: Segun retiros.
Area libre minima: ———
Area verde minima 40 % del area libre.
Altura maxima: Sera determinada por la densidad.
-Nota: sera 21 m cuando se encuentra dentro del area comprendida entre las calles O sur, calle N norte, Avenidas 4 oeste y 9 Oeste, como e muestra en el documento grafico.
Estacionamiento minimo: En Vu, Va o Vh 1 estacionamiento por vivienda.
En Vpv, hasta 100 m2 1 estacionamiento por apartamento,
mayor de 100 hasta 250 2 estacionamientos por apartamento,
mayor de 250 hasta 500 3 estacionamientos por apartamento,
mayor a 500 4 estacionamientos por apartamento
Estacionamientos de visitas 15% el total de estacionmientos.

NORMAS DE MACROLOTES
Segun Resolucion No. 79-2016 del 29 de Febrero del 2016
Por la cual se aprueban los codigos de uso de suelo para el distrito de David.

RESIDENCIAL ESPECIAL (RE)
1.Actividades primarias: Se permitirá la construccion, reconstruccion y modificacion de edificios destinados a viviendas, unifamiliares, bifamiliares y casa en hilera y para sus usos complementarios, tales como casetas, piscinas, escuelas, jardines de infancia, capillas, actividades culturales, filantropicas, asistenciales y pequeños locales comerciales y de servicio para atender las necesidades del area, siempre que dichos usos complementarios y sus estructuras no constituyan perjuicios a los vecinos o afecten en forma adversa al caracter residencial, unifamiliar, bifamiliar y en hilera de la zona.
Densidad neta hasta: 300 personas Hectaria (Bfunidades de vivienda por hectaria).
Área mínima de lote: 250 m2 en Vu
Frente mínimo de lote: 10 m
-Línea de construcción : La establécida a 2.5 m mínimo a partir de la línea de propiedad.
-Lateral : 1.5 m mínimo.
- Posterior : 2.50 m mínimo.
Area de ocupacion maxima: Segun los retiros.
Area libre minima 40% del area del lote
Area verde minima ———
Altura maxima: Planta baja y un alto.
Estacionamiento minimo: 1 espacio / unidad de vivienda.

COMERCIAL VECINAL O DE BARRIO (C1)
1.Actividades primarias: En esta zona se permitirá la construccion, y modificacion de edificios relacionados con las actividades comerciales y profesionales de la vecindad o del barrio, siempre y cuando no perjudiquen o afecten el area residencial establecida.
- Comercio al por menor de viveres en planta baja (abarrotes, mini super, bodegas, carnicerias, pescaderias, panaderias, fruterias.
- Servicos al por menor (lavanderia, farmacia, zapateria, salon de belleza, barberia, ferreteria, cafeteria, heladeria, floristeria y libreria),
- Otros servicios gimnacios, guarderias, parvularios, clinicas.
- Asociaciones veneficas, ONG, organismos internacionales y afines.
- Oficinas en general.
El uso comercial o residencial se podra dar en forma combinada o independiente, de acuerdo a la norma residencial de la zona. Para efectos de la densidad, se regira por la zonificacion colindante mas alta.
Densidad neta hasta: ———
Área mínima de lote: 250 m2 en Vu.
450 m2 en la zona R2 y Rm1
Frente mínimo de lote: 10 m
- Linea de construccion : La establécida a 2.5 m mínimo a partir de la línea de propiedad.
-Lateral : Se regira por la norma residencial del sector en donde se encuentre.
- Posterior : Se regira por la norma residencial del sector en donde se encuentre.
Area de ocupacion maxima: Segun los retiros.
Area libre minima ———
Area verde minima ———
Altura maxima: Planta baja y un alto en R1.
Planta baja y dos altos en las zonas R2.
- Estacionamiento minimo: Un espacio por cada 60 m2 de uso comercial y de oficina.
- Un espacio para zona de carga y descarga.
- Para otros usos especificos referirse a la normativa rigente de las autoridades competentes.

COMERCIAL URBANO (C2)
1.Actividades primarias: Instalaciones comerciales en general relacionadas a las actividades mercantiles y profesionales del centro urbano. La actividad comercial incluirá el manejo, almacenamiento y distribucion de mercancias.
- Comercio al por menor de viveres (abarrotes, supermercados, bodegas, barberia, sastreria, ferreteria, restaurante, cafeteria, heladeria,floristeria y libreria.
- Otros servicios (gimnacio, guarderia, parvulario, clinica, centro educativo de cursos cortos, sucursales de bancos).
-Asociaciones benificas, ONG, organismos internacionales y afines.
-Oficinas en general.
-Ventas de articulos del hogar, de vestir, equipo de oficina, equipo fotografico, copiadoras, deportes, joyeria.
En esta zona se permitira ademas el uso residencial multifamiliar, en forma independiente o combinada con comercio de acuerdo a la densidad y a las caracteristicas del area, asi como los usos complementarios a la actividad a habitar.
Se permitira los usos comerciales que por su naturaleza no constituyan peligros o perjudiquen en alguna forma el caracter comercial urbano y residencial de la zona.
2. Normas de Desarrollo:
Densidad neta: ———
Área mínima de lote: 600.00 M2
Vivienda Bifamiliar: 150.00 M2 por unidad de vivienda.
Casa en Hilera: 120.00 M2, por unidad de vivienda.
Frente mínimo de lote: 20.00 mts.

Fondo mínimo de lote: 17.00 mts
Altura máxima: Planta baja y un (1) alto.
Área de ocupación máxima: Para los demas usos 100 % del área construible o sea sin contar el area restringida por la línea de costruccion y retiros
-Para residencial multifamiliar se aplican las normas para RM.
Área libre mínima: ———
Area verde mínima: ———
Área de Construcción: 300% del área del lote.
Linea de construcción: La establécida a 5.00 mts. mínimo a partir de la línea de propiedad.
Retiro lateral mínimo: Cuando coincida con el uso residencial, el retiro se regira por la norma del sector en donde se encuentre
-Cuando colinda con otro uso comercial institucional o con el industria, se permitira el adosamiento en planta baja y tres altos.
- En torre el retiro lateral sera del 5 m en area de servicio y 2.5m en areas habitables
Retiro posterior: Cuado colinda con el uso reidencial, el retiro e regira por la norma del del sector en donde se encuentre
- Cuando colinda con otro uso, comercial, institucional o con el industrial, se permitira el adosamiento en planta baja y tres altos.
- En torre 5 m

Estacionamiento Mínimo: Un espacio por cada 60.00 m2 de uso comercial y oficina.
un espacio por cada 5 habitaciones de hotel.
un espacio para zona de carga y descarga.
para otro usos especificos referirse a la normativa vigente de la la autoridad competente.

OBSERVACIONES
Se han ubicado zonas con codigos C2 contiguas a las vias primarias y secundarias con el objetivo de proveer servicios comerciales urbanos sobre vias que cuentan con capacidad o que o que e proyecta como parte de la red principal de movilidad del distrito. aquellos lotes que se encuentren en estas zonas y contiguos a areas residenciales y quieren utilizar la norma comercial deben asegurar de cumplir con el area minima de lote estipulado en la norma. Ademas, todos los accesos a los usos comerciales tendran que ser por la via principal y no de la via interna de urbanizacion.

PARQUE VECINAL (PV)
1.Actividades primarias: Juegos infantiles,
- Cancha de baloncesto, tenis o voleibol y similares.
-Veredas peatonales.
2. Actividades complementarias:
- Caseta de mantenimiento.
- Refugio contra sol y/o lluvia.
Reolucion No 160 del 22 de julio de 2002

Densidad neta: ———
Área mínima de lote: 500.00 m2
Frente mínimo de lote: 17.00 m
-Linea de construccion : La que indique el plano de urbanizacion aprobado a 5.00 m.
-Lateral : ninguno.
-Posterior : ninguno.
Restricciones del lote:
Superficie Dura o Impermeble : mínimo 20 % maximo 30 %.
Superficie suave o permeable: mínimo 70 % maximo 80 %.
Area de construccion cerrada: mínimo ——— maximo 2 %.
Altura: mínimo ——— maximo 1 planta.
Mobiliario Urbano:
- Asientos : 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 fuente.
- Caja de arena: 1 caja.
- Caseta telefonica: 1 caseta.
- Deportes: 1 cancha multiuso por lote.
- Estacionamiento de bicicletas: 1 espacio por cada 200 m2 de lote.
- Otros: Area de cubierta, kiosco, gazebo, pergola, y/o similares.
Estacionamiento mínimo: cantidad de estacionamientos: ninguno.

EQUIPAMIENTO DE SERVICIO BASICO URBANO (ESU)
1.Actividades primarias: Plantas de distribucion eléctrica.
- Plantas de tratamiento de aguas servidas.
- Centros de comunicacion.
-Torres de comunicacion.
-Potabilizadora.
-Tanques de agua.
2. Actividades complementarias: Ninguna (Resolucion No 160 del 22 de julio de 2002)
Densidad neta: ———
Area minima de lote: 0.50 Ha
Frente mínimo de lote: ———
Altura máxima: Segun Especificaciones.
Area de ocupación máxima: 100 % restando retiros.
Área libre mínima: 40 %
Area verde mínima ———
Linea de construcción: 10.0 m
Retiro lateral mínimo: 10.0 m
Retiro posterior: 10.0 m
Estacionamiento Mínimo: Un espacio por cada 1000.00 m2 de lote.

AREA VERDE NO DESARROLLABLE (PND)
Objetivo Especifico: Normar actividades en espacios abiertos destinados a la preservacion 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 Jardin.

Caracter: Espacio abierto que contiene sitios naturales en los que no se puede desarrollar ningun 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.

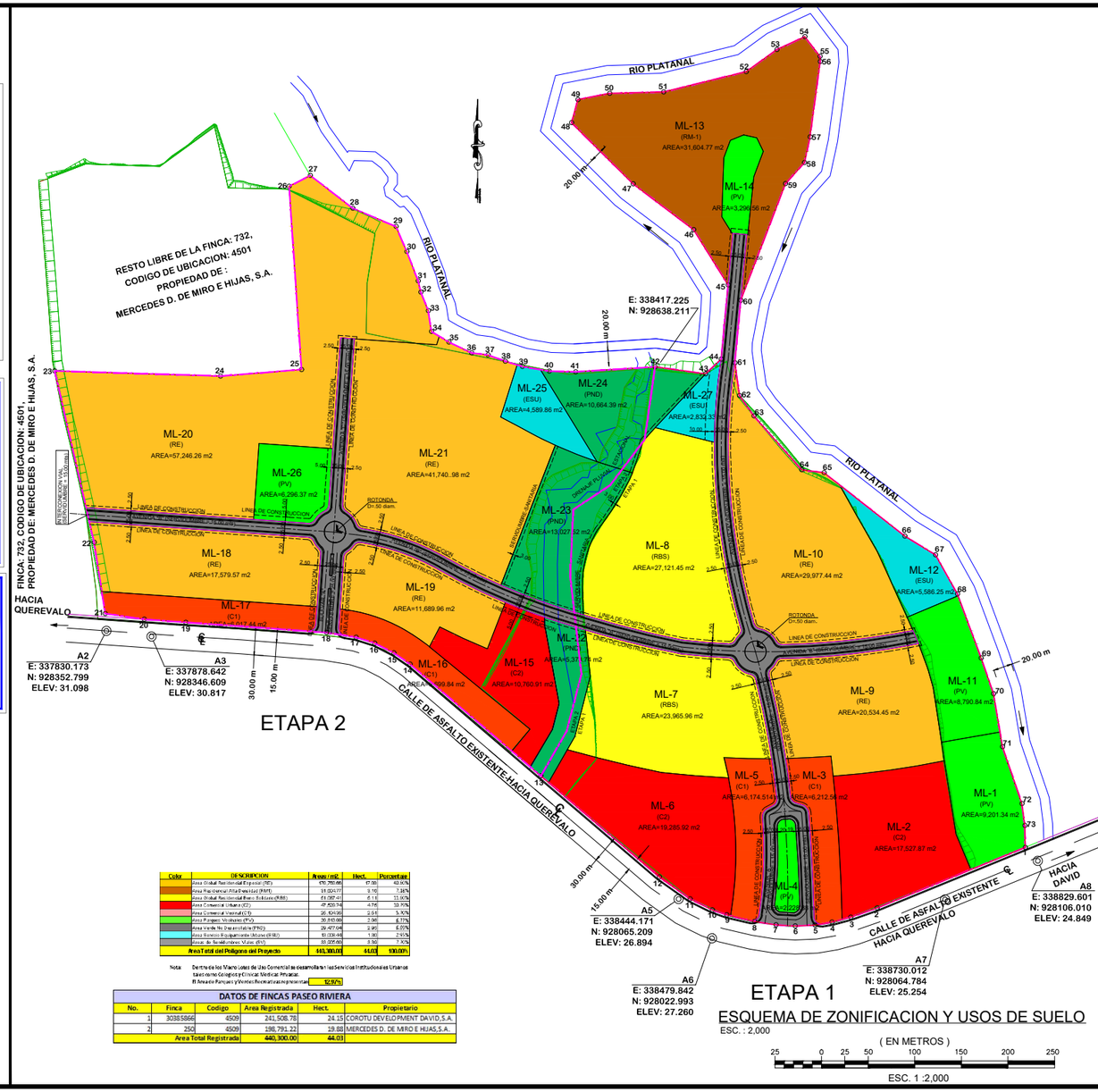
Restricciones del Lote: Mínimo Máximo
Superficie total: Lo necesario para cumplir con el objetivo de esta categoria.

LA UBICACION DE LOS PARQUES VECINALES (PV) Y EN LAS AREAS INTERNAS DE CADA MACRO LOTE, IGUAL QUE LAS DE LAS AREAS DE EQUIPAMIENTO DE SERVICIO BASICO VECINAL (ESU) SON SUGERIDAS, EL PROMOTOR EN EL MOMENTO DEL DISEÑO ESPECIFICO DE CADA MACRO LOTE LAS PODRA REUBICAR EN EL AREA QUE CONSIDERE MAS OPTIMA PARA UN DISEÑO URBANISTICO ACORDE CON LO ESTABLECIDO EN EL DECRETO EJECUTIVO No. 150, CAPITULO I, ARTICULO 20 DE 16 DE JULIO DE 2020, ADEMAS DEBERA CUMPLIR CON LO ESTABLECIDO EN LA LEY 6 DEL 23 DE OCTUBRE DE 2012 QUE REFORMA LAS NORMAS DE PROTECCION DE LOS PARQUES PUBLICOS.

EL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEBERA CUMPLIR CON LO ESTABLECIDO EN EL DECRETO EJECUTIVO No. 150 DE 16 DE JULIO DE 2020, "POR LA CUAL SE APRUEBA EL REGLAMENTO NACIONAL DE URBANIZACIONES".

EL ESQUEMA DE ORDENAMIENTO MACRO LOTE PODRA ACOGERSE A LA RESOLUCIÓN 204-2018 DE 21 DE FEB. 2018 "POR LA CUAL SE APRUEBA EL REQUERIMIENTO DE CALLES PRIVADAS EN URBANIZACIONES Y PARCELACIONES".

EN LOS MACROLOTES DE USO COMERCIAL (C2) SE PODRA DESARROLLAR EDIFICACIONES PARA COLEGIOS Y CLINICAS PRIVADAS.



Color	DESCRIPCION	Areas / m2	Hect.	Porcentaje
	Area Global Residencial Especial (RE)	170,760.66	17.08	42.90%
	Area Residencial Alta Densidad (RM1)	31,604.77	3.16	7.94%
	Area Global Residencial Bono Solidario (RBS)	61,087.41	6.11	15.90%
	Area Comercial Urbano (C2)	47,820.34	4.78	12.01%
	Area Comercial Vecinal (C1)	26,104.90	2.61	5.90%
	Area Parques Vecinales (PV)	30,010.66	3.00	6.17%
	Area Verde No Desarrollable (PND)	29,477.04	2.95	6.00%
	Area Servicio Equipamiento (Mulpa (ESU)	18,038.44	1.80	2.95%
	Areas de Restricciones Viales (RV)	33,205.60	3.32	7.30%
	Area Total del Poligono del Proyecto	**440,300.00**	**44.03**	**100.00%**

Nota: Dentro de los Macrolotes de Uso Comercial se desarrollaran los Servicios Institucionales Urbanos tales como Colegios y Clinicas Medical Privacas.
El Area de Parques y Vientos Recreativos se generan en: 52.97%

DATOS DE FINCAS PASEO RIVIERA				
No.	Finca	Codigo	Area Registrada	Hect.	Propietario
1	30385866	4509	241,508.78	24.15	COROTU DEVELOPMENT DAVID,S.A.
2	250	4509	198,791.22	19.88	MERCEDES D. DE MIRO E HIJAS,S.A.
	Area Total Registrada		**440,300.00**	**44.03**	

ESQUEMA DE ZONIFICACION Y USOS DE SUELO
ESC. : 2,000

(EN METROS)
25 0 25 50 100 150 200 250
ESC. 1 :2,000

PASEO RIVIERA

COOFINPRO,S.A.

COROTU DEVELOPMENT DAVID, S.A.

JUAN RAUL HUMBERT C.
C.I.P. No. 8-230-246
REPRESENTANTE LEGAL

ESQUEMA DE ZONIFICACION Y USOS DE SUELO, NORMAS Y CUADROS DE AREAS
ESQUEMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL PASEO RIVIERA
UBICADO EN EL CORREGIMIENTO SAN PABLO NUEVO
DISTRITO DE DAVID , PROVINCIA DE CHIRIQUI
08 DE FEBRERO DE 2022

HOJA 1
DE: 2