

# URBANIZACIÓN BRISA SERENA SUR

NORMAS A UTILIZAR  
RESIDENCIAL BONO SOLIDARIO (RBS)  
COMERCIAL VECINAL O DE BARRIO (C-3)

LAS COORDENADAS SON VERTADERAS Y ESTÁN BASADAS EN EL SISTEMA U.T.M.  
UTILIZADO EN PANAMÁ, UTILIZANDO EL DATUM WGS-84, Y FUERON ESTABLECIDAS  
MEDIANTE EL SISTEMA DE POSICIONAMIENTO GLOBAL (G.P.S.) USANDO COMO BASE LA  
ESTACIÓN AEROPUERTO DE CHITRE

ESTACIÓN AEROPUERTO DE CHITRE  
N= 882382.721  
S= 565033.276  
ELEV. = 5.508

TOTAL DE LOTES RESIDENCIALES = 157 UNIFAMILIAR  
TOTAL DE LOTES COMERCIALES= 1 COMERCIAL  
ÁREA DE LOS LOTES = + 214.67 M<sup>2</sup>



## CÓDIGO DE ZONIFICACIÓN

### COMERCIAL VECINAL O DE BARRIO (C-3)

Uso Permitido:  
En este caso se permitirá la construcción o modificación de edificios relacionados con las actividades comerciales y profesionales de la vecindad o del barrio, siempre y cuando no perjudiquen o afecten el área residencial establecida.

El uso comercial o residencial se podrá dar en forma combinada o independiente, de acuerdo a la norma residencial de la zona. Para los efectos de la densidad, se regirá por la zonificación colindante más alta.

#### Normas de Desarrollo:

Área Mínima de Lote:  
- 200 m<sup>2</sup> en la zona R-E  
- 300 m<sup>2</sup> en la zona R-1 y R-2

#### Frente Mínimo de lote

- 10.00 metros  
Fondo Mínimo de lote: - 25.00 metros

Altura Máxima: - Planta baja y un alto en R-E

- Planta baja y dos altos en las zonas R-1 y R-2

Área de Ocupación: - 50% de la área del lote.

Área Libre: - 10% del área del lote.

Línea de Construcción: - La indicada en el diseño de la urbanización aprobada.

Retiro Lateral: - De acuerdo a la zonificación del área ó 1.50 mínimo, a cada lado.

Se debe construir una cerca de protección a 1.80 mts. de altura en el área destinada a la actividad comercial.

Retiros Posterior:

- 2.50 mts. en la zona R-E

- 5.00 mts., en la zona R-1 y R-2

Estacionamientos: - 1 espacio por cada 80.00 M<sup>2</sup> de área comercial. I uso

residencial se regirá de acuerdo a sus normas.

### RESIDENCIAL BONO SOLIDARIO (RBS)

Uso Permitido:  
Actividades Primarias: viviendas unifamiliares, viviendas adosadas, viviendas en hilera, edificios de apartamentos.  
Actividades Complementarias: RBS-E (Residencial Básico Especial), Comercio Barrial de acuerdo al Plan Normativo que rige el área donde se ubica el proyecto a desarrollar.

Densidad Neta: Hasta 1000 personas por hectárea

Área Mínima de Lote:  
- 150.00 m<sup>2</sup> por unidad de vivienda unifamiliar  
- 120.00 m<sup>2</sup> vivienda adosadas  
- 100.00 m<sup>2</sup> viviendas en hilera  
- 500.00 m<sup>2</sup> edificios de apartamentos

#### Frente Mínimo de lote

- 7.50 metros en vivienda unifamiliar  
- 6.00 m en cada unidad de vivienda adosada

- 5.00 m en cada vivienda en hilera

- 12.00 metros mínimo para edificios de apartamentos

Fondo Mínimo de lote:

- En viviendas: Planta baja y dos (2) altos.

- En apartamentos: planta baja y cuatro (4) pisos desde el nivel de calle.

Área de Ocupación Máxima: - La que resulte de la resta de los retiros (laterales, posteriores y líneas de construcción).

Área Libre Mínima: - Área equivalente a la fracción dentro de los retiros.

Línea de Construcción: - 2.50 mts mínimo a partir de la línea de propietario, Los lotes de espina, técnicamente, cuentan con dos líneas de construcción (frente de calle).

Retiro Lateral Mínimo:

- Viviendas unifamiliares: 1.00 m con oberturas y adosamiento con pared ciega.

- Viviendas adosadas: 1.00 m (con abertura o ciega) para el retiro

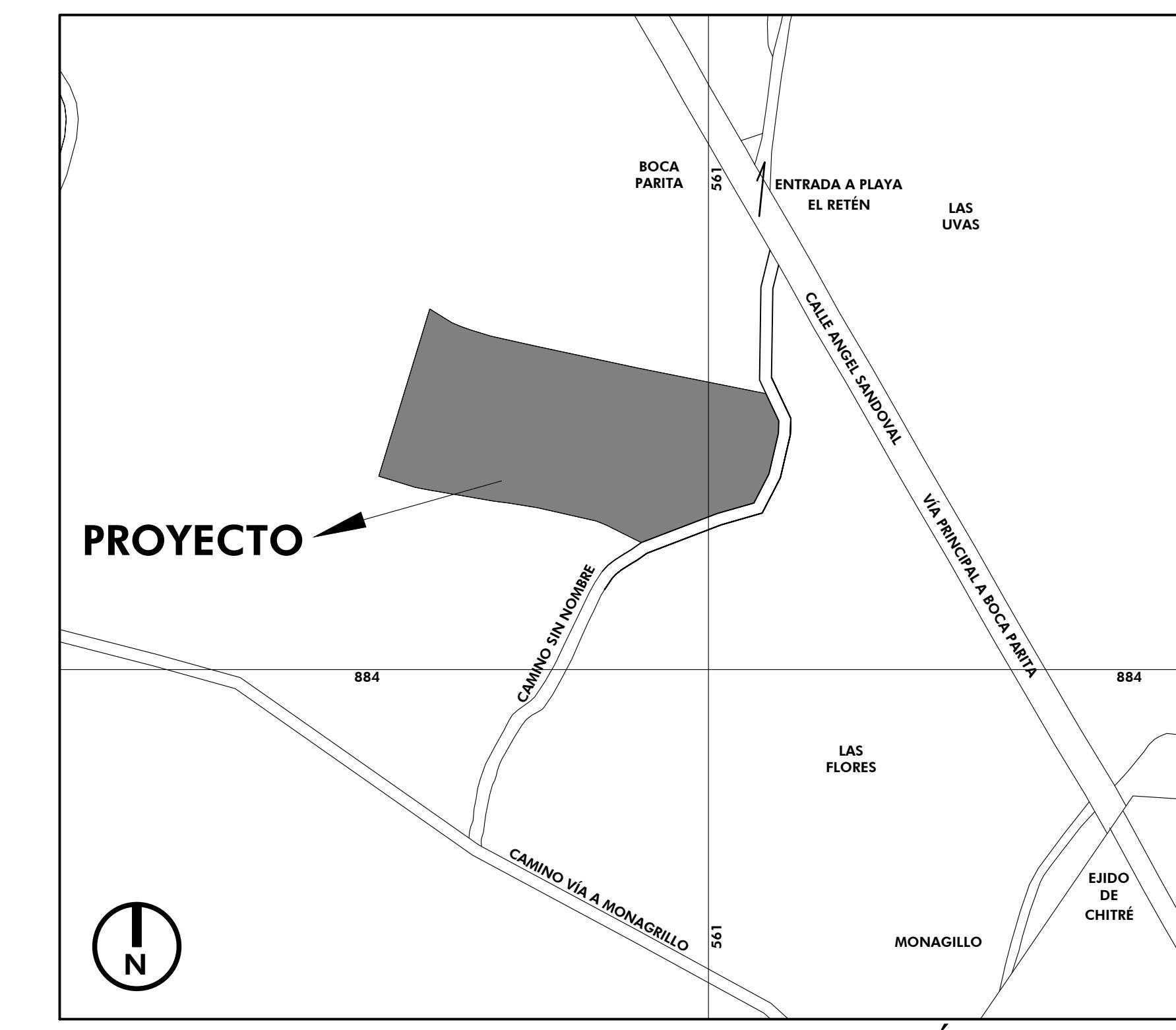
- Edificios de apartamentos: 1.50 m con aberturas y 1.00 m con pared ciega.

Retiros Posterior:

- 2.50 mts.

Estacionamientos: - Viviendas unifamiliares, adosadas y en hilera: un (1) espacio

por cada unidad de vivienda, Edificio de apartamentos: un (1) espacio de estacionamiento por cada cinco (5) apartamentos y el 10% adicional para visitas.



DESGLOSE DE ÁREAS		
DESCRIPCIÓN	ÁREA (M <sup>2</sup> )	%
ÁREA DEL POLÍGONO	57 838.96 M <sup>2</sup>	100%
LOTES RESIDENCIALES	35 636.36 M <sup>2</sup>	61.61%
COMERCIO DE BARRIO	574.55 M <sup>2</sup>	0.99%
*USO PÚBLICO	4 402.33 M <sup>2</sup>	7.62%
1. PARQUE	2 529.24 M <sup>2</sup>	4.38%
2. ÁREA VERDE	619.78 M <sup>2</sup>	0.07%
3. PARQUE INFANTIL	1 253.31 M <sup>2</sup>	2.17%
TANQUE DE RESERVA AGUA	325.37 M <sup>2</sup>	0.56%
POZO DE AGUA	56.08 M <sup>2</sup>	0.10%
CALLES	15 994.83 M <sup>2</sup>	27.65%
ZONA PARA SISTEMA SANITARIO IMPULSION	342.15 M <sup>2</sup>	0.59%
RESTO LIBRE	506.29 M <sup>2</sup>	0.88%

\*USO PÚBLICO (PARQUE + ÁREA VERDE + PARQUE INFANTIL) = 4 402.33 M<sup>2</sup> ES EL 12.35% DEL ÁREA ÚTIL DE LOTES RESIDENCIALES = 35 636.36 M<sup>2</sup>

## PROYECTO: URBANIZACIÓN BRISA SERENA SUR

FOLIO REAL:	N°30410192
CÓDIGO DE UBICACIÓN:	6003
SUPERFICIE:	5 Has. + 7838.96 M <sup>2</sup>

PROPIETARIO: BRISA SERENA, S.A.

UBICADO EN BOCA PARITA, CORREGIMIENTO DE MONAGRILLO,  
DISTRITO DE CHITRE, PROVINCIA DE HERRERA

DISEÑO ARQ: MARCOS JOSÉ GONZÁLEZ DIBUJO: M.G.  
REVISADO:

DISEÑO ING: ENRIQUE CASTROVERDE ESCALA: INDICADAS

FECHA: MAYO - 2023 HOJA N°: 1 DE 0

CONTENIDO:

PLANTA DE LOTIFICACIÓN

PROYECTO:  
"URBANIZACIÓN  
BRISA SERENA SUR"



SEE  
SOCIETAT  
ESPECIAL  
DE  
ESTUDIOS  
Y  
EXPERIENCIAS

NOTA IMPORTANTE:  
ESTE PLANO ES PROPIEDAD INTELECTUAL DE SEE CONSULTING S.A. Y  
EL ARQUITECTO MARCOS JOSÉ GONZÁLEZ GONZÁLEZ. QUEDA  
PROHIBIDA TODA REPRODUCCIÓN PARCIAL O TOTAL DEL MISMO SIN  
PREVIA AUTORIZACIÓN POR ESCRITO. CUALQUIER CAMBIO DURANTE  
LA APERTURA, CONSTRUCCIÓN, O POSTERIOR A ELLA, DEBE SER  
CONSULTADO FORMALMENTE CON EL DISEÑADOR RESPONSABLE Y  
APROBADO POR ESCRITO, DE NO SER ASÍ, EL DISEÑADOR QUEDA  
EXIMIDO DE TODA RESPONSABILIDAD PROFESIONAL Y LEGAL.

## MODIFICACIONES

FECHA	DESCRIPCIÓN	DIBUJO

RODOLFO D'AGORD  
C.I.P. E-8-94188  
REPRESENTANTE LEGAL BRISA SERENA, S.A.