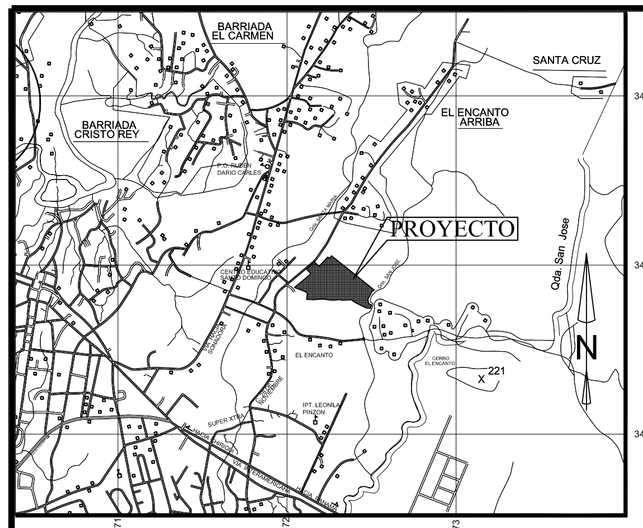
VILLAS DEL ENCANTO.



LOCALIZACION REGIONAL
ESC. 1:25,000

CUADRO DE AREAS

AREAS	M2	PORCENTAJE (%)
AREA UTIL DE LOTE (RBS)	55,737.81	65.86 %
AREA DE USO PUBLICO (Pi Y Pv)	5,576.40	6.59 %
RESTO LIBRE (Pnd)	1,066.03	1.26 %
AREA DE CALLES	17,144.43	20.26 %
AREA COMERCIAL URBANO (C-1)	1,823.81	2.15 %
AREA PARA TANQUE DE AGUA Y POZO (Esv)	0,240.63	0.28 %
AREA DE PROTECCION DEL BOSQUE DE GALERIA (Pnd)	1,592.85	1.88 %
AREA DE CENTRO PARVULARIO (Siv 1)	0,532.02	0.63 %
AREA DE CAPILLA (Siv 1)	0,464.11	0.55 %
AREA DE CENTRO COMUNAL (Siv 1)	0,455.50	0.54 %
AREA TOTAL DEL POLIGONO	84,633.59	100 %

* PORCENTAJE DE USO PUBLICO CON RESPECTO A AREA UTIL DE LOTES: 10.00
TOTAL DE LOTES: 112 LOTES UNIFAMILIARES TOTAL DE LOTES COMERCIALES: 1

NOTA:
CADA PROPIETARIO DE LOTE SERA RESPONSABLE POR SU SISTEMA DE TRATAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES Y DE SU DISPOSICION DE BASURA

NOTA:
LA TOPOGRAFIA DE CADA LOTE SERA MODIFICADA PARA DAR UNA PENDIENTE HACIA LA CALLE DEL 1%

AREA DE LOTES

LOTES	AREAS	LOTES	AREAS
1	762.50 M2	43	751.03 M2
2	655.37 M2	44@57	450.00 M2
3	655.96 M2	58	900.97 M2
4@6	601.21 M2	59	524.46 M2
7	600.43 M2	60	591.44 M2
8	600.00 M2	61@72	450.00 M2
9	846.20 M2	73	829.58 M2
10@16	450.00 M2	74	435.21 M2
19	602.29 M2	75@85	450.00 M2
20	601.25 M2	86	896.63 M2
21	600.05 M2	87@93	450.00 M2
22	953.42 M2	94	513.77 M2
23@26	450.00 M2	95	569.40 M2
27	553.60 M2	96@107	450.00 M2
28@41	450.00 M2	108	645.22 M2
42	695.40 M2	109@112	450.00 M2

AREA VERDE NO DESARROLLABLE "Pnd"
ACTIVIDADES PRIMARIAS:
ESPACIO ABIERTO QUE CONTIENE SITIOS NATURALES EN LOS QUE NO SE PUEDE DESARROLLAR NINGIM TIPO DE CONSTRUCCION.

1- USO PERMITIDOS
ACTIVIDADES PRIMARIAS:
-SENDERISMO, CONTEMPLACION Y PRACTICAS DEPORTIVAS A BAJA ESCALA.
ACTIVIDADES COMPLEMENTARIAS:
-NINGUNA.

2-RESTRICCIONES DEL LOTE

	MINIMO	MAXIMO
SUPERFICIE TOTAL:		LO NECESARIO PARA CUMPLIR CON EL
FRENTE DEL LOTE:		OBJETIVO DE ESTA CATEGORIA

*Resolución N°160-2002 de 22 de julio de 2002
Códigos de Zona y Normas de Desarrollo Urbano para el Área del Canal.

NOTA:
SE MANTENDRA CONTINUIDAD EN LA ACERAS ATRAVES DE RAMPAS CUMPLIENDO CON LA LEY DE EQUIPARACION DE OPORTUNIDADES PARA PERSONAS CON DISCAPACIDAD.

SERVICIO INSTITUCIONAL VECINAL "Siv 1"
BAJA INTENSIDAD

1- USO PERMITIDOS
ACTIVIDADES PRIMARIAS:
-CENTRO DE SALUD, CONSULTORIO MEDICO, CLINICA DENTAL, MATERNAL, PARVULARIO, CENTRO COMUNITARIO Y CAPILLA.
ACTIVIDADES: Mcv1 CON SUS RESPECTIVAS RESTRICCIONES.
COMPLEMENTARIAS: Prv, PL CON SUS RESPECTIVAS RESTRICCIONES.

2-RESTRICCIONES DEL LOTE

	MINIMO	MAXIMO
SUPERFICIE TOTAL:	500.00 M2	2000 M2
FRENTE DEL LOTE:	15 MTS	—
RETIRO FRONTAL:	SEGUN CATEGORIA DE VIA	—
RETIRO LATERAL:	0 CON PARED CIEGA, 3M CON VENTILADA	—
RETIRO POSTERIOR:	3 MTS	—
AREA DE OCUPACION:	—	100 % RESTANDO RETIROS
ALTURA:	—	0,4 Lc
ESTACIONAMIENTO:	1 ESPACIO POR CADA 50M2 DE AREA	—
AREA VERDE LIBRE:	20 %	—

*Resolución N°160-2002 de 22 de julio de 2002
Códigos de Zona y Normas de Desarrollo Urbano para el Área del Canal.

PARQUE VECINAL "Pv"
1- USO PERMITIDOS
ACTIVIDADES PRIMARIAS:
-JUEGOS INFANTILES, CANCHA DE BALONCESTON, VEREDAS PEATONALES.
ACTIVIDADES COMPLEMENTARIAS:
-CASETA DE MANTENIMIENTO, REFUGIO CONTRA SOL Y/O LLUVIA.

2-RESTRICCIONES DEL LOTE

	MINIMO	MAXIMO
SUPERFICIE DE LOTE:	500 M2	5000 M2
FRENTE DEL LOTE:	17 MTS	—
RETIROS:	NINGUNO	—
SUP. DURA O IMPERMEABLE:	20 %	30 %
SUP. SUAVE O PERMEABLE:	70 %	80 %
AREA DE CONSTRUCCION CERRADA:	—	2 %
ALTURA:	—	1 PLANTA
ESTACIONAMIENTO:	NINGUNO	—

3-MOBILIARIO URBANO:		
	-ASIENTOS:	1 CADA30 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
	-EST. BICICLETAS:	1 ESPACIO POR CADA 200M2
	OTROS:	ARENA CUBIERTA, KIOSCO, GAZEBO, PERGOLAS.

PARQUE INFANTIL "Pi"
1- USO PERMITIDOS
ACTIVIDADES PRIMARIAS:
-JUEGOS INFANTILES, VEREDAS PEATONALES.
ACTIVIDADES COMPLEMENTARIAS:
-CASETA DE MANTENIMIENTO, REFUGIO CONTRA SOL Y/O LLUVIA.

2-RESTRICCIONES DEL LOTE

	MINIMO	MAXIMO
SUPERFICIE DE LOTE:	200 M2	1500 M2
FRENTE DEL LOTE:	10 MTS	—
RETIRO FRONTAL:	NINGUNO	—
RETIRO LATERAL:	NINGUNO	—
RETIRO POSTERIOR:	NINGUNO	—
SUP. DURA O IMPERMEABLE:	15 %	30 %
SUP. SUAVE O PERMEABLE:	70 %	85 %
AREA DE CONSTRUCCION CERRADA:	—	5 %
ALTURA:	—	1 PLANTA
ESTACIONAMIENTO:	NINGUNO	—

3-MOBILIARIO URBANO:		
	-ASIENTOS:	1 CADA 50 M2 DE LOTE
	-JUEGOS INFANTILES:	3 APARATOS
	-BASUREROS:	1 CADA 100 M2 DE LOTE
	-FUENTE DE AGUA:	1 FUENTE
	-CAJA DE ARENA:	1 CAJA

*Resolución N°160-2002 de 22 de julio de 2002
Códigos de Zona y Normas de Desarrollo Urbano para el Área del Canal.

EQUIPAMIENTO DE SERVICIO BASICO VECINAL "Esv"
1- USO PERMITIDOS
ACTIVIDADES PRIMARIAS:
-ESTACION DE BOMBEO, TRANSFORMADORES ELECTRICOS SUPERFICIALES, PLANTAS DE TRATAMIENTO DE AGUAS, PANELES DE DISTRIBUCION TELEFONICA Y TANQUES DE AGUA.

2-RESTRICCIONES DEL LOTE

	MINIMO	MAXIMO
SUPERFICIE TOTAL:	300 M2	5000 M2
FRENTE DEL LOTE:	—	—
RETIRO FRONTAL:	5 MTS	—
RETIRO LATERAL:	5 MTS	—
RETIRO POSTERIOR:	5 MTS	—
AREA DE OCUPACION:	—	100 % RESTANDO RETIROS
ALTURA:	SEGUN ESPECIFICACIONES	SEGUN ESPECIFICACIONES
AREA VERDE LIBRE:	30 %	—

*Resolución N°160-2002 de 22 de julio de 2002
Códigos de Zona y Normas de Desarrollo Urbano para el Área del Canal.

COMERCIO URBANO "C-1"
NORMAS DE DESARROLLO

AREA MINIMA DE LOTE:	-1000 M2.
FRENTE MINIMO DE LOTE:	-20.00 M.L.
FONDO MINIMO DE LOTE:	-40.00 M.L.
AREA DE OCUPACION:	-60 %.
AREA LIBRE:	-VARIA.
RETIRO LATERAL MINIMO:	-5.00 M.L.
RETIRO POSTERIOR MINIMO:	-5.00 M.L.

*Resolución N°89-94 de 1 de junio de 1994
Plan Normativo para la Ciudad de Penonomé.
*Acuerdo nº 012 de 25 de noviembre de 2008.
Plan de Ordenamiento Territorial de Penonomé.

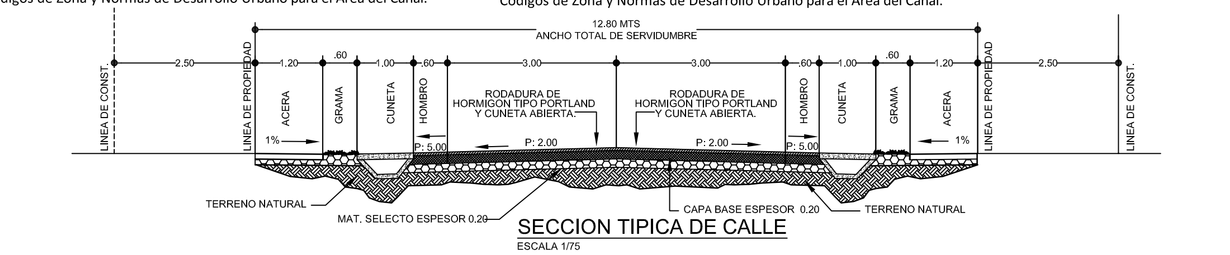
COORDENADAS DE POLIGONO DE LA FINCA N°23109

Coordenadas		
Est.	NORTE	ESTE
1	942069.621	572005.679
2	942144.935	572097.660
3	942222.183	572180.639
4	942256.756	572212.625
5	942225.482	572251.637
6	942241.067	572284.146
7	942210.058	572302.853
8	942139.775	572390.520
9	942077.026	572468.793
10	942069.319	572478.069
11	942037.932	572517.221
12	942029.424	572504.228
13	941982.651	572479.090
14	941956.727	572485.094
15	941951.978	572501.104
16	941929.622	572495.055
17	941932.578	572467.543
18	941955.059	572402.787
19	941980.828	572381.754
20	941978.621	572326.898
21	941980.887	572312.678
22	941978.544	572277.856
23	941978.638	572251.187
24	941984.905	572219.710
25	941982.946	572193.262
26	941981.537	572158.721
27	941982.514	572118.183
28	942004.666	572119.920
29	942023.084	572121.164
30	942032.919	572097.193
31	942069.623	572005.679

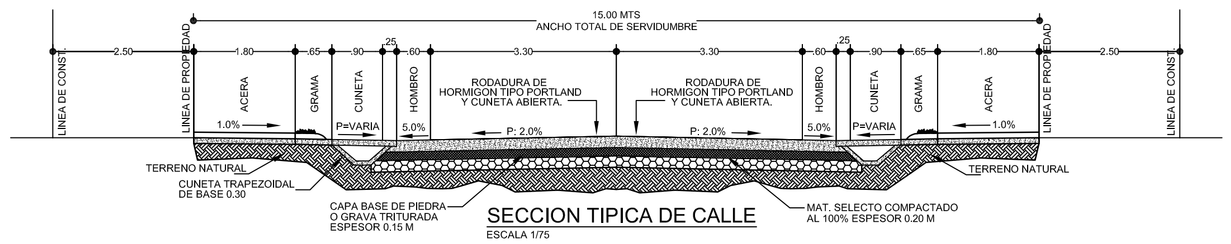
DATOS DE CAMPO

EST.	LONG.	RUMBOS
1-2	118.88	N50° 43' 01"E
2-3	113.37	N47° 04' 34"E
3-4	47.10	N42° 48' 03"E
4-5	50.00	S51° 15' 17"E
5-6	20.00	N38° 44' 40"E
6-7	49.61	S51° 15' 14"E
7-8	112.36	S51° 15' 16"E
8-9	100.32	S51° 15' 17"E
9-10	12.06	S50° 15' 06"E
10-11	50.18	S51° 15' 15"E
11-12	15.53	S56° 48' 37"W
12-13	53.10	S28° 16' 58"W
13-14	26.61	S13° 00' 40"E
14-15	16.70	S73° 27' 00"E
15-16	23.16	S15° 10' 07"W
16-17	27.67	N83° 50' 25"W
17-18	72.90	N82° 37' 56"W
18-19	25.70	N54° 53' 49"W
19-20	54.90	S87° 42' 24"W
20-21	14.40	N80° 55' 18"W
21-22	34.90	S86° 10' 43"W
22-23	26.69	N87° 41' 22"W
23-24	31.92	N80° 25' 14"W
24-25	26.52	S85° 47' 31"W
25-26	34.57	S87° 41' 26"W
26-27	40.55	N88° 35' 28"W
27-28	22.22	N4° 30' 43"E
28-29	18.46	N3° 53' 20"E
29-30	25.91	N67° 39' 59"W
30-1	98.60	N68° 07' 06"W

VILLAS DEL ENCANTO
PLANTA DE LOTIFICACION
ESCALA 1/1000



SECCION TIPICA DE CALLE
ESCALA 1/75



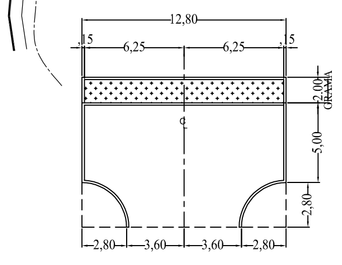
SECCION TIPICA DE CALLE
ESCALA 1/75

DERECHO DE VIA DE 15.00
RODADURA DE HORMIGON TIPO PORTLAND Y CUNETA ABIERTA

ESPECIFICACIONES MINIMAS
1. PAVIMENTO DE HORMIGON PORTLAND
A. ESPESOR DE 0.20M.
B. MODULO DE RUPTURA 650 LBS/PULG 2, 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 0.15 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 0.20 M
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 3000 LBS/PLG 2 A LA COMPRESION
B. ESPESOR DE 0.10 M
C. COMPACTACION DE SUB-RASANTE 90% (A.A.S.H.T.O T-99)
6. SUB - RASANTE DE LA VIA
A. COMPACTACION DE LOS ULTIMOS 30 CM = 100% (A.A.S.H.T.O T-99)
B. COMPACTACION DEL RESTO DEL RELLENO = 95%
7. CUNETAS
CUNETAS DEBEN SER DE HORMIGON. TIPO TRAPEZOIDAL BASE 0.30M
8. EL HOMBRO SERA DE HORMIGON PORTLAND O DOBLE SELLO ASFALTICO

DERECHO DE VIA DE 12.80
RODADURA DE HORMIGON TIPO PORTLAND Y CUNETA ABIERTA

ESPECIFICACIONES MINIMAS
1. PAVIMENTO DE HORMIGON PORTLAND
A. ESPESOR DE 0.15M.
B. MODULO DE RUPTURA 650 LBS/PULG 2, 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 0.15 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 0.20 M
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 3000 LBS/PLG 2 A LA COMPRESION
B. ESPESOR DE 0.10 M
C. COMPACTACION DE SUB-RASANTE 90% (A.A.S.H.T.O T-99)
6. SUB - RASANTE DE LA VIA
A. COMPACTACION DE LOS ULTIMOS 30 CM = 100% (A.A.S.H.T.O T-99)
B. COMPACTACION DEL RESTO DEL RELLENO = 95%
7. CUNETAS
CUNETAS DEBEN SER DE HORMIGON. TIPO TRAPEZOIDAL BASE 0.30M
8. EL HOMBRO SERA DE HORMIGON PORTLAND O DOBLE SELLO ASFALTICO



DETALLES DE MARTILLO
ESCALA 1:200

NORMA (RBS)

RESIDENCIAL BONO SOLIDARIO
UNIFAMILIAR Y BIFAMILIAR

1 - DENOMINACION — -RESIDENCIAL BONO SOLIDARIO (RBS).

2- USOS PERMITIDOS
ACTIVIDADES PRIMARIAS — -VIVIENDAS UNIFAMILIARES. -VIVIENDAS ADOSADAS. -VIVIENDAS EN HILERAS. -EDIFICIOS DE APARTAMENTOS.
ACTIVIDADES COMPLEMENTARIAS — -RB-E (RESIDENCIAL BASICO ESPECIAL). -COMERCIO BARRIAL DE ACUERDO AL PLAN NORMATIVO QUE RIGE EL AREA DONDE SE UBICA EL PROYECTO A DESARROLLAR.

3- DENSIDAD NETA — -HASTA 1000 PERSONAS POR HECTAREA.

4- AREA MINIMA DE LOTE
- 150 M2 - POR UNIDAD DE VIVIENDA UNIFAMILIAR.
- 120 M2 - VIVIENDAS ADOSADAS.
- 100 M2 - DE VIVIENDAS EN HILERAS.
- 500 M2 - EDIFICIOS DE APARTAMENTOS.

5- FRENTE MINIMO DE LOTE
- 7.50 ML - EN VIVIENDA UNIFAMILIAR.
- 6.00 ML - CADA UNIDAD DE VIVIENDAS ADOSADAS.
- 5.00 ML - CADA VIVIENDA EN HILERA.
- 12.00 ML - MINIMOS PARA EDIFICIOS DE APARTAMENTOS.

6- FONDO MINIMO DE LOTE — -VARIA.

7- ALTURA MAXIMA
-EN VIVIENDAS PLANTA BAJA Y DOS (2) ALTOS.
-EN APARTAMENTOS PLANTA BAJA Y CUATRO (4) PISOS DESDE EL NIVEL DE CALLE.

8- AREA DE OCUPACION MAXIMA — -LA QUE RESULTE DE LA RESTA DE LOS RETIROS (LATERALES POSTERIORES Y LINEA DE CONSTRUCCION).

9- AREA LIBRE MINIMA — -AREA EQUIVALENTE A LA FRANJA DENTRO DE LOS RETIROS.

10- LINEA DE CONSTRUCCION — -2.50 METROS MINIMOS A PARTIR DE LA LINEA DE PROPIEDAD. LOS LOTES DE ESQUINA, TECNICAMENTE, CUENTAN CON DOS LINEAS DE CONSTRUCCION (FRENTE DE CALLES).

11- RETIRO LATERAL MINIMO
-VIVIENDAS UNIFAMILIARES 1.00 ML CON ABERTURAS Y ADOSAMIENTO CON PARED CIEGA.
-VIVIENDAS ADOSADAS 1.00 ML (CON ABERTURAS O CIEGO) PARA EL RESTO LIBRE.
-EDIFICIOS DE APARTAMENTOS 1.50 ML CON ABERTURAS Y 1.00 ML CON PARED CIEGA.

12- RETIRO POSTERIOR — -2.50 METROS.

13- ESTACIONAMIENTOS
-VIVIENDAS UNIFAMILIARES, ADOSADAS Y EN HILERAS: 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.

*Resolución #366-2020, del 5 de agosto de 2020
Plan de Ordenamiento para el Territorio de la República de Panamá.

ALVARO G. MORENO C.
INGENIERO CIVIL
LICENCIA No. 2007-006-023
FIRMA
Ley 15 del 26 de Enero de 1959
Junta Técnica de Ingeniería y Arquitectura

GENERAL CONSTRUCTION & DEVELOPMENTS INC
CONSTRUIMOS SU FUTURO

EDWIN I. VERGARA BARROSO
ARQUITECTO ESTRUCTURAL
LICENCIA No. 2008-033-014
FIRMA
Ley 15 del 26 de Enero de 1959
Junta Técnica de Ingeniería y Arquitectura

GRUPO VISION RESIDENCIAL, S.A.
FIRMA: REPRESENTANTE LEGAL.

EDWIN I. VERGARA BARROSO
A R Q U I T E C T O

ANTEPROYECTO DE LOTIFICACION DEL FOLIO REAL:23109,
COD UBICACION 2501. PROPIEDAD DE: GRUPO VISION RESIDENCIAL, S.A.

VILLAS DEL ENCANTO

UBICADO EN EL ENCANTO ARRIBA, CORREGIMIENTO DE PENONOME,
DISTRITO DE PENONOME, PROVINCIA DE COCLE, REPUBLICA DE PANAMA.

PLANTA DE LOTIFICACION

AREA = 8 HAS + 4633.59 M2

DISEÑADO:	ARQ. EDWIN VERGARA	ESCALA	1:1000
LEVANTADO :	E. RODRIGUEZ	PROPIETARIO;	GRUPO VISION RESIDENCIAL, S.A.
CALCULADO:	ING . ALVARO G. MORENO	FECHA	NOVIEMBRE, 2023
DIBUJADO:	ARQ. EDWIN VERGARA	HOJA	LOTIFICACION 1 DE 1