

**ALCALDÍA DE PANAMÁ**  
**DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN URBANA**  
**JUNTA DE PLANIFICACIÓN MUNICIPAL**

GUÍA PARA LA ELABORACIÓN DEL DOCUMENTO DE JUSTIFICACIÓN TÉCNICA PARA LA PRESENTACIÓN DE SOLICITUDES DE ASIGNACIÓN, CAMBIO O ADICIÓN DE USOS DEL SUELO

TEMA	OBJETIVO	FORMATO DE PRESENTACIÓN
Introducción	Presentación resumida del objetivo de la solicitud y el contenido del documento que la sustenta.	
Objetivo de la solicitud	Descripción, a través de una conceptualización general y técnica, las razones que justifican y dan base a la solicitud.	
Ficha técnica del proyecto	Información catastral de la(s) finca(s) involucradas en la solicitud, incluyendo superficie y propietario(s)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Cuadro con la información catastral requerida.</li> <li>• Información gráfica que indique la localización regional y general del proyecto, que incluya dimensiones del lote, identificación de colindantes, datos de servidumbre y línea de construcción de la(s) vía(s) de acceso a la(s) propiedad(es), orientación magnética, servidumbres de cualquier otro tipo que colinden con la propiedad.</li> <li>• Incluir levantamiento fotográfico la(s) propiedad(es) y los colindantes.</li> </ul>
Análisis del entorno del sitio del proyecto	Caracterización gráfica y escrita de las condiciones actuales del sector en donde se localiza(n) la(s) propiedad(es) en un radio de 500 m. que permita entender de manera probada las dinámicas de utilización del territorio y los efectos de la asignación, cambio o adición solicitados en su área de influencia.	<p>Documento gráfico y escrito (mapas, fotografías, gráficos <a href="#">utilizando como base el mapa de la página web del MIVIOT,</a> ) que contengan:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Análisis de la evolución urbana del área de estudio.</li> <li>• Análisis del uso del suelo actual, según su cantidad, intensidad y distribución sobre el territorio.</li> <li>• Inventario de usos del suelo y estructuras similares a la del proyecto dentro del radio de estudio.</li> <li>• Evaluación de las características volumétricas de las estructuras existentes.</li> <li>• Análisis de conectividad y circulación vial mediante la evaluación de los flujos vehiculares y puntos de conflicto, jerarquización de vías, presencia, o no, de transporte público.</li> <li>• Análisis de la(s) característica(s) de la(s) servidumbre(s) de acceso al proyecto.</li> <li>• De haber, análisis de los cuerpos de agua existentes (servidumbres pluviales, canales de drenaje, etc.)</li> <li>• Evaluación de la oferta de servicios básicos de infraestructura (principalmente agua potable y saneamiento).</li> </ul>

TEMA	OBJETIVO	FORMATO DE PRESENTACIÓN
Análisis de las políticas y planes urbanos vigentes	Revisión de los instrumentos de gestión del territorio vigentes y que apliquen o establezcan parámetros de utilización del suelo que sirvan de apoyo a la solicitud.	<p>Análisis gráfico y escrito:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Análisis de los instrumentos de control establecidos en el Plan de Desarrollo Urbano de las Áreas Metropolitanas del Pacífico y del Atlántico, que apliquen a la zona de la solicitud.</li> <li>• Análisis de los planes de ordenamiento territorial vigentes sobre el área de estudio</li> <li>• Análisis de la zonificación de los usos de suelo vigentes para el área de estudio.</li> <li>• Revisión de cualquier otro instrumento regulador del suelo que aplique para el área de estudio.</li> </ul>
Justificación de la asignación, cambio o adición del uso de suelo solicitado	Descripción del proyecto <sup>1</sup> que incluye el análisis de sus características y su impacto en el sector donde se inserta. La información generada en este punto debe permitir a la Junta de Planificación evaluar si el código de uso de suelo solicitado trae beneficios para el sector sin intenciones especulativas.	<p>Presentación escrita y gráfica del proyecto, que contenga:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Localización general con la ubicación del proyecto dentro de la(s) propiedad(es), incluyendo línea de construcción, retiros, solución de circulación vehicular interna (con indicación de estacionamientos propuestos)</li> <li>• Análisis volumétrico de la estructura propuesta, con relación a los volúmenes colindantes.</li> <li>• Análisis comparativo de la norma vigente con la norma solicitada (usos permitidos y normas de desarrollo urbano) y los beneficios del cambio para la comunidad o sector en la que se inserta el proyecto.</li> </ul>
Conclusiones	Elaboración de un conjunto de conclusiones finales que recoja de manera puntual los aspectos más relevantes dentro de cada tema y que sustente de forma técnica la solicitud.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Texto con conclusiones</li> </ul>

---

<sup>1</sup> Según lo establecido en la RESOLUCIÓN No.4-2009 ( de 20 de Enero de 2009) "Por la cual se establece el procedimiento y los requisitos para la tramitación de solicitudes relacionadas con el ordenamiento territorial para el desarrollo urbano".