



ALCALDÍA DE PANAMÁ

RESOLUCIÓN DPU - NO. 074-2016 (DE 22 DE NOVIEMBRE DE 2016)

LA ALCALDIA DE PANAMÁ COMO AUTORIDAD URBANÍSTICA LOCAL, EN USOS DE SUS FACULTADES LEGALES.

CONSIDERANDO:

En virtud de lo establecidos en la Ley 14 de 21 de abril de 2015, el Arquitecto Marlon Yahir Goti Escobar, en representación de la Señora Ángela María de Lourdes H. de Fonseca, ha presentado la solicitud **DE CAMBIO DE USO DE SUELO DE R2-B existente (Residencial de Mediana Densidad) AL C2 (Comercial de Alta Intensidad)**, en la finca 30043, tomo 743, folio 146, con un área de 348.26mt², localizada en el Sector de la Riviera, avenida José María Torrijos, corregimiento de Pedregal, Distrito y Provincia de Panamá.

De acuerdo a la información presentada por el Arquitecto Marlon Yahir Goti Escobar, el propósito de la solicitud de cambio de uso de suelo de R2-B existente (Residencial de Mediana Densidad) al C2 (Comercial de Alta Intensidad), en la finca 30043, es la de construir un edificio comercial de tres (3) niveles, dos de locales comerciales y en la parte superior se ubicaran (a futuro) dos apartamentos de alquiler de dos habitaciones cada uno, baño, cocina y una pequeña sala comedor. Los manzanas en donde actualmente se localiza la finca 30043, no tiene uso de suelo C2, sin embargo las manzanas colindantes a la manzana de la finca 30043, están actualmente clasificados bajo la zonificación C1 y C2 y las mismas están ocupadas con edificaciones cuyas actividades son locales comerciales, servicios mercantiles, talleres y depósitos.

La finca 30043, presenta una superficie de terreno de 348.26 m² y su vía de acceso principal es a través de la Avenida José María Torrijos.

Los comercios construidos a lo largo de la Avenida José María Torrijos fueron construidos años atrás, los cuales cumplían con las demandas de la población de ese entonces. En la actualidad el número de habitantes de este sector se ha incrementado, surgiendo la necesidad de construir nuevos edificaciones que contribuyan al mejoramiento del sector.

El Arquitecto Marlon Yahir Goti Escobar, aporta como prueba para la evaluación: Memorial, visible a foja 1 del expediente, Justificación Técnica visible a fojas de 2 al 21 del expediente, esquema con diseño arquitectónico del proyecto, visible a fojas del 22 al 29 del expediente, Certificación Notariada de colindantes del terreno que solicita cambio de zonificación de R2-B a C2, visible a foja 30 del expediente.

En ese sentido, La Junta de Planificación Municipal, con fundamento en la Ley 14 de 21 de abril de 2015, procedió a evaluar el contenido de la solicitud para realizar el **CAMBIO DE USO DE SUELO DE R2-B existente (Residencial de Mediana Densidad) AL C2 (Comercial de Alta Intensidad)**, en la finca30043, tal como consta en Acta N°11-2016 de la Reunión, visible a foja 47 indicando lo siguiente.

Los miembros de la JPM, opinaron que la solicitud presentada **PASE A LA FASE DE CONSULTA CIUDADANA**, toda vez que la misma ha cumplido los requisitos de la fase de sustentación técnica según los principios y criterios del Acuerdo 137-2015.

En cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 26, numeral 3 de la Ley 14 de 21 de abril de 2015, se realizó la consulta pública el día jueves 29 de septiembre de 2016, en el Salón de Reuniones Magaly Cáceres de la Junta Comunal de Pedregal, se lleva a cabo la Consulta Pública para la aprobación de solicitud de **CAMBIO DE USO DE SUELO DE R2-B existente (Residencial de Mediana Densidad) AL C2 (Comercial de Alta Intensidad)**, sobre la finca 30043, a solicitud del Arquitecto Marlon Yahir Goti Escobar, en representación de la Señora Ángela María de Lourdes H. de Fonseca, propietaria.

Se realiza la Consulta Pública, organizada por la Junta Comunal, hubo representación Ciudadana, tal como consta en las listas de asistencia. Se hizo una presentación del proyecto.

Luego de la presentación de los participantes se procede a exponer los objetivos y alcances del proyecto. Una vez expuestos los puntos y aclaradas las dudas de los asistentes y autoridades presentes, se procede a dar por concluida la Consulta Pública con la votación de los asistentes.

Como consecuencia de lo anterior, La Junta de Planificación Municipal, realizó el día miércoles 9 de noviembre 2016, la Reunión en la que se validó la Consulta Ciudadana visible a fojas 61-65 del expediente, para emitir la opinión técnica como resultado de los comentarios y aprobación de los residentes que participaron en la Consulta Pública el día 29 de septiembre de 2016, en el Salón de Reuniones Magaly Cáceres de la Junta Comunal de Pedregal.

En ese sentido, La Junta de Planificación Municipal, con fundamento en la Ley 14 de 21 de abril de 2015, procedió a evaluar el contenido de la Consulta Pública emitiendo la opinión técnica mediante el **Informe Técnico I.T. No. 074-JPM-2016 de 22 de noviembre de 2016**, visible a foja 76 del expediente, indicando lo siguiente:

Luego de leer el acta de la consulta pública y escuchar a la

Arq. Aguilar, los miembros de la JPM, opinaron que la solicitud cumple con el carácter integral. De igual manera opinaron que solamente esa manzana en donde está localizada la finca: 30043, no tiene uso de suelo comercial y que al proponer el código comercial, se crea la integralidad en uso de suelo y en intensidad, la cual a su vez, dicha manzana, se integra a las otras manzanas que actualmente tienen el uso de suelo comercial de alta intensidad oficial.

De igual modo se observa que entre las actividades residencial está localizada en la parte posterior de la finca 30043, y la misma actividad comercial, se encuentran separadas por medio de una calle, por lo que no existe problemas en cuanto a adosamientos de proponerse entre las colindancias.

Los miembros de la JPM, opinan que la fachada que se diseñe, debe guardar un carácter estético, consonó con el sector y exprese una buena imagen urbana.

Bajo el fundamento de que la solicitud cumple con el carácter integral, los miembros de la JPM, procedieron a votar de la siguiente manera:

Arquitecto Manuel Trute: Director de Planificación Urbana, en representación del Alcalde: Aprobado.

Arquitecto Tomas Sosa, en representación de la SPIA:
Aprobado.

Arquitecto Juan Pablo Porcell, en representación de la
Sociedad Civil: Aprobado.

Arquitecto Rodrigo Candanedo en representación de la
Sociedad Civil y representado el voto de la Comunidad:
Aprobado.

Estuvo presente en la votación, la Arquitecta Dalys de
Guevara, representado al Ministerio de Vivienda y
Ordenamiento Territorial, no tiene voto pero si voz.

Con cuatro (4) votos a favor se dio por **APROBADO** la
solicitud de **CAMBIO DE USO DE SUELO DE R2-B**
(RESIDENCIAL DE MEDIANA DENSIDAD) vigente al C-2
(COMERCIO DE ALTA INTENSIDAD) para la finca: 30043,
ubicada en la Avenida José María Torrijos, del corregimiento
de Pedregal.

Con cuatro (4) votos a favor se dio por **APROBADO** la
solicitud **CAMBIO DE USO DE SUELO DE R2-B existente**
(Residencial de Mediana Densidad) AL C2 (Comercial de
Alta Intensidad) para la finca, 30043, tomo: 743, folio: 146,
propiedad de la Señora Ángela María de Lourdes H. de
Fonseca, la cual está localizada en el Sector de la Riviera,
Avenida José María Torrijos, Corregimiento de Pedregal.

De lo anteriormente expuesto, es claro el hecho que la Junta de Planificación
Municipal, accede a la solicitud del Arquitecto Marlon Yahir Goti Escobar, para
CAMBIO DE USO DE SUELO DE R2-B existente (Residencial de Mediana
Densidad) AL C2 (Comercial de Alta Intensidad), en la finca 30043, tomo 743, folio
146, con un área de 348.26mt², localizada en el Sector de la Riviera, Avenida José
María Torrijos, corregimiento de Pedregal, Distrito y Provincia de Panamá.

En mérito de lo expuesto la Autoridad Urbanística Local, en uso de sus de
facultades legales,

RESUELVE

PRIMERO: APROBAR LA SOLICITUD DE CAMBIO DE USO DE SUELO DE R2-B EXISTENTE (RESIDENCIAL DE MEDIANA DENSIDAD) AL C2 (COMERCIAL DE ALTA INTENSIDAD), en la finca 30043, tomo 743, folio 146, con un área de 348.26m², localizada en el Sector de la Riviera, Avenida José María Torrijos, Corregimiento de Pedregal, Distrito y Provincia de Panamá, propiedad de la señora Ángela María de Lourdes H. de Fonseca, en virtud de lo establecido en la opinión técnica de la Junta de Planificación Municipal mediante el **Informe Técnico I.T. No. 0740-JPM-2016 de 22 de noviembre de 2016**, visible a foja 76 del expediente.

SEGUNDO: Se ordena a la señora Ángela María de Lourdes H. de Fonseca, propietaria de la finca 30043, tomo 743, folio 146, a que la fachada que se diseñe para el proyecto, deberá guardar un carácter estético, consonó con el sector y exprese una buena imagen urbana.

TERCERO: Se ordena a la señora Ángela María de Lourdes H. de Fonseca, cumplir con todas las disposiciones que expresadas en la legislación urbana vigente, en relación a los regulaciones prediales, cantidad de estacionamientos, ancho de aceras y accesibilidad universal, etc., así como con las dispuestas por la Autoridad del Tránsito y Transporte Terrestre, Ministerio de Obras Públicas, Instituto de Acueducto y Alcantarillados.

CUARTO: Contra esta Resolución cabe el Recurso de Reconsideración ante el Alcalde del Distrito Capital, dentro del término de cinco (5) días hábiles contados a partir de la fecha de notificación de esta Resolución.

FUNDAMENTO LEGAL: Ley 6 de 1 de febrero de 2006, Ley 14 de 21 de abril de 2015, Decreto Ejecutivo No. 23 de 16 de mayo de 2007.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,



JOSÉ I. BLANDÓN FIGUEROA
ALCALDE DEL DISTRITO CAPITAL

MUNICIPIO DE PANAMÁ



MANUEL TRUTE
DIRECTOR DE PLANIFICACIÓN URBANA