



ALCALDÍA DE PANAMÁ

RESOLUCIÓN DPU - NO. 077-2016 (DE 25 DE NOVIEMBRE DE 2016)

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

CONSIDERANDO:

Que el Arquitecto, Orlando G. Melo M. en representación de Xavier Alexander Paredes Solís, Representante Legal de la Sociedad Anónima Desarrollo de San Martín de Porres S.A., ha presentado ante la Autoridad Urbanística Local, la solicitud de CAMBIO DE USO DE SUELO sobre los siguientes predios:

FOLIO REAL O FINCA	CÓDIGO DE UBICACIÓN	SUPERFICIE EN M ²	USO DE SUELO VIGENTE	USO DE SUELO SOLICITADO
109715	8710	469.99	R3	RM-2
126277		153.68	P	
32128		519.00	P	
37690		519.75	P	

Con una superficie total de 1,660.00 metros cuadrados.

La ubicación de las fincas precitadas es calle Las Peperoneas, Corregimiento de Río Abajo, Distrito y Provincia de Panamá.

El propósito de la solicitud del Arquitecto, Orlando G. Melo M., es la de construir un conjunto residencial de edificios de apartamentos en tres etapas:

- La Primera etapa consta de una torre de seis niveles, 2 de estacionamientos utilizando la inclinación natural del terreno.
- La segunda etapa constará de una torre de diez niveles de apartamentos y los estacionamientos se conectarán sin interrupción.
- La tercera etapa constará de una torre de diez niveles de apartamentos, y los estacionamientos se conectarán sin interrupción.

El sector es un área en donde el uso residencial es la actividad principal, bajo el uso de suelo R3 (RESIDENCIAL DE MEDIANA DENSIDAD).

El sector es un área en donde el uso residencial es la actividad principal, bajo el uso de suelo R3 (RESIDENCIAL DE MEDIANA DENSIDAD).

Las fincas 32128 y 37690, cuentan con el uso de suelo P (Público), toda vez que las mismas estuvo ocupado por la Escuela San Martin de Porres y sobre la finca 126277 existe un parque vecinal, cuya tenencia es privada y no pública.

el colindante posterior de las fincas antes mencionada es RM1-C2 (RESIDENCIAL DE ALTA DENSIDAD).

La servidumbre vial que da acceso a las fincas 32128, 37690, 126277 y 109715, es de 10.00 metros.

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 presentada para el CAMBIO DE USO DE SUELO de los predios:

FOLIO REAL O FINCA	CÓDIGO DE UBICACIÓN	SUPERFICIE EN M ²	USO DE SUELO VIGENTE	USO DE SUELO SOLICITADO
109715	8710	469.99	R3	RM-2
126277		153.68	P	
32128		519.00	P	
37690		519.75	P	

con una superficie total de 1,660.00 metros cuadrados, ubicada en calle Las Peperoneas, Corregimiento de Rio Abajo, Distrito y Provincia de Panamá, tal como consta en Acta de la Reunión No. 18-2016, del 9 de noviembre de 2016, emitiendo la opinión técnica mediante el Informe Técnico I.T. No.077-2016 DPU, del 25 de noviembre de 2016, visible a foja 87 que indica lo siguiente:

“Los miembros de la JPM, opinaron NEGAR la solicitud, toda vez que el área en donde se localizan las 4 fincas, mantienen todavía un predominante y alto carácter residencial con viviendas de tipología de planta baja y un alto. De igual modo, opinaron que dicho sector existe un potencial de desarrollo por medio del uso de suelo vigente, el cual es R2-B, el cual aún no ha sido consumido y a su vez permite el desarrollo de edificios de apartamentos, con una

altimetría de hasta 3 pisos. Esto es debido, a que el desarrollo urbanístico del sector, fue planificado para que se densificara de forma gradual y no de manera abrupta, por lo que subir a un código de alta densidad es incongruente para el sector, por razón de que la infraestructura de los servicios públicos, no tendría capacidad para el nuevo aumento. Y este tema es de suma importancia, ya que la solicitud de aumentar la densidad, no incluye ninguna propuesta de diagnóstico, ni plan de mejoramiento de la actual infraestructura de los servicios público.

De igual modo opinaron que la servidumbre de dicha calle no tiene capacidad vial para soportar la densidad e intensidad de la propuesta de densidad del uso RM-2.”

De lo anterior es claro el hecho, que la Junta de Planificación Municipal **NO ACCEDE** a la solicitud presentada para CAMBIO DE USO DE SUELO de los lotes

FOLIO REAL O FINCA	CÓDIGO DE UBICACIÓN	SUPERFICIE EN M ²	USO DE SUELO VIGENTE	USO DE SUELO SOLICITADO
109715	8710	469.99	R3	RM-2
126277		153.68	P	
32128		519.00	P	
37690		519.75	P	

con una superficie total de 1,660.00 metros cuadrados, toda vez que el área en donde se localizan las 4 fincas, mantienen todavía un predominante y alto carácter residencial con viviendas de tipología de planta baja y un alto, por lo que el uso de suelo solicitado no es compatible con la tipología residencial de la zona. En mérito de lo expuesto, la Autoridad Urbanística Local, en uso de sus facultades,

RESUELVE

PRIMERO: NEGAR LA SOLICITUD PRESENTADA PARA CAMBIO DE USO DE SUELO DE R2-B y P (Residencial de Mediana Densidad) A LOS USOS DE SUELO RM2-C2 (Residencial de Alta Densidad y Comercial de Alta Intensidad), sobre los predios:

FOLIO REAL O FINCA	CÓDIGO DE UBICACIÓN	SUPERFICIE EN M ²	USO DE SUELO VIGENTE	USO DE SUELO SOLICITADO
109715	8710	469.99	R3	
126277		153.68	P	
32128		519.00	P	RM-2
37690		519.75	P	

Todas con una superficie total de 1,660.00 metros cuadrados, propiedad de la Sociedad Anónima Desarrollo de San Martín de Porres S.A.; en virtud de lo establecido en el Informe Técnico I.T. No. **0777-JPM-2016** visible a foja 87, del 25 de noviembre de 2016, emitido por la Junta de Planificación Municipal; donde expresan claramente que el desarrollo urbanístico del sector, fue planificado para que se densificara de forma gradual y no de manera abrupta, por lo que subir a un código de alta densidad es incongruente para el sector, tal como se describe en el Informe Técnico.

SEGUNDO: 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, Acuerdo Municipal 137 del 22 de septiembre de 2015.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,


JOSÉ I. BLANDÓN FIGUEROA
ALCALDE DEL DISTRITO CAPITAL

MUNICIPIO DE PANAMÁ

A las 9:05 de la MAÑANA de hoy 17 de ENERO del año 2017, se notifica a OSLANDO S. MELO SA de la presente resolución.

Firma del Notificado:



MANUEL TRUTE
DIRECTOR DE PLANIFICACIÓN URBANA