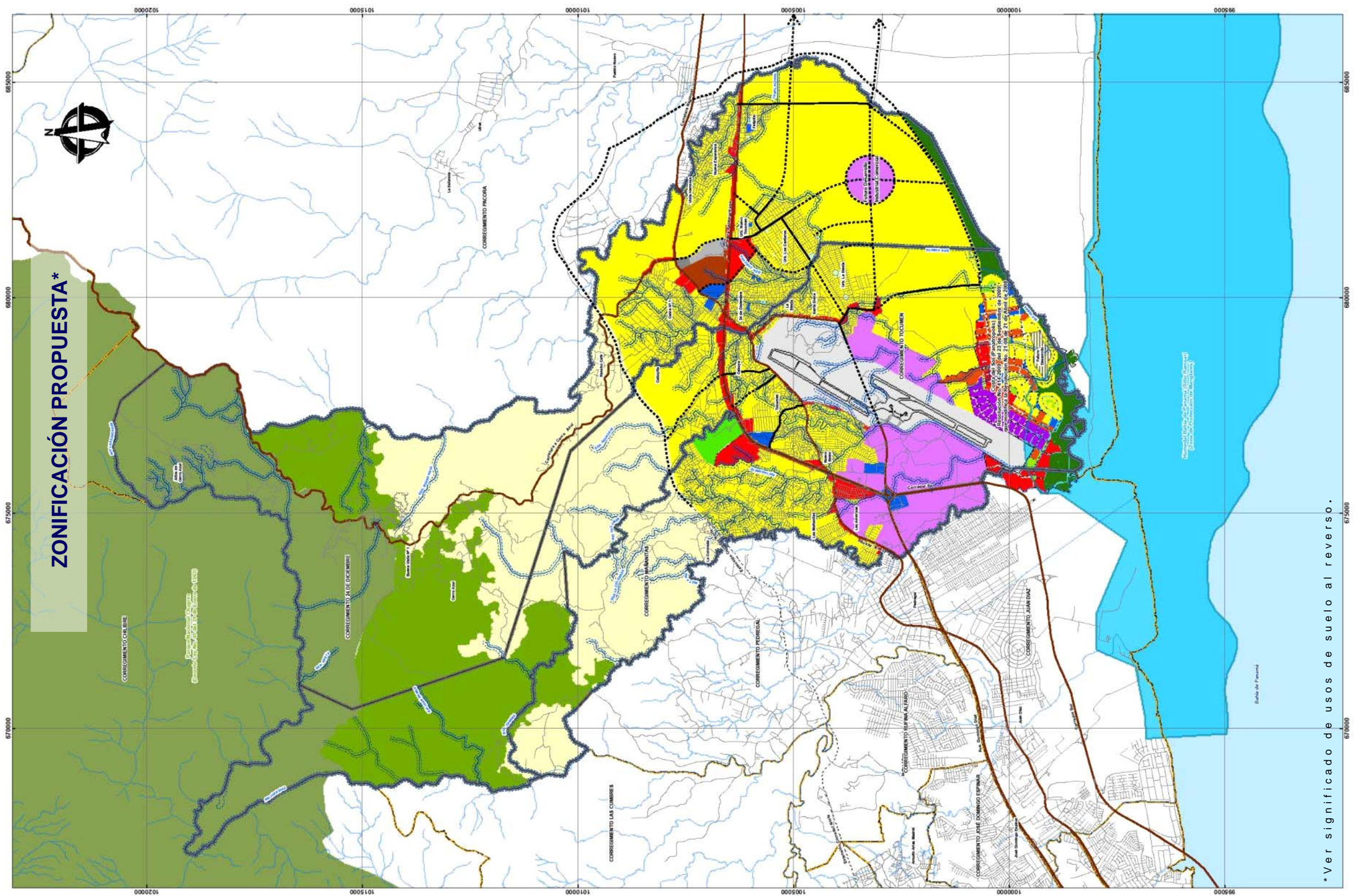


# MATERIAL DE DIFUSION

PLANES DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL PARA LOS CORREGIMIENTOS DE TOCUMEN, 24 DE DICIEMBRE Y LAS MAÑANITAS, DISTRITO DE PANAMÁ



ELABORADO POR:  
**FGGUARDIA**  
Ingenieros • Arquitectos • Consultores

Teléfono: 269-7520 / 213-0402  
Correo: info@fgguardia.com  
www.fgguardia.com

## OBJETIVOS

Con la Elaboración del Plan Parcial de Ordenamiento Territorial (PPOT) para los corregimientos de Tocumen, 24 de Diciembre y Las Mañanitas se desea desarrollar la capacidad de gestión de esta área para el planteamiento de soluciones a los problemas generados por un crecimiento urbano desordenado, apoyado tradicionalmente en un sistema vial poco coherente y con falta de infraestructura y servicios básicos que atiendan las necesidades tanto de los pobladores como de las distintas actividades productivas que se vienen concentrando en el área. Con ésto, se busca dotar al Estado de un instrumento técnico, normativo, político y administrativo para la gestión del territorio en un horizonte de planificación de 10 años, que planifique y regule el uso, ocupación y transformación del espacio urbano y rural de los 3 corregimientos.

## SITUACIÓN ACTUAL

- ⇒ Los actuales patrones de ocupación del suelo en los 3 corregimientos generan implicaciones negativas sobre el territorio, especialmente en lo que se refiere al drenaje natural, a la ocupación de pendientes y a la contaminación de los cuerpos de agua por vertido de desechos sólidos y aguas servidas.
- ⇒ El modelo actual de desarrollo urbano en los 3 corregimientos responde al poblamiento de personas en busca de suelo a precios accesibles para desarrollar viviendas, a las dinámicas económicas generadas por la presencia del Aeropuerto Internacional de Tocumen, y a la estructuración de un eje de servicios a lo largo de la Vía Panamericana (CPA).
- ⇒ La instalación de infraestructura básica y equipamiento social no ha acompañado el rápido crecimiento urbano del sector, produciéndose un marcado déficit en el suministro de algunos servicios básicos, pero especialmente en una notoria carencia de equipamiento educativo, de salud y de esparcimiento.
- ⇒ La conectividad del centro tradicional de la Ciudad de Panamá con el Sector Este es buena y se pretende mejorar con la extensión del Corredor Norte. Sin embargo, en términos de vialidad interna o local, existe una marcada desarticulación entre barrios, los cuales suelen construirse a manera de “racimos” conectados a las vías más importantes, sin generar sistemas secundarios de circulación vial y pésimas condiciones de interconexiones barriales.

## BENEFICIOS A LA COMUNIDAD

El modelo seleccionado, respondió al análisis evolutivo del uso actual del suelo del área de estudio, generado por la consolidación natural e inevitable del nodo Tocumen. Esta actividad es la que dictará la pauta de organización espacial del área. Entre los beneficios que este proyecto generará para la comunidad podemos mencionar:

- ⇒ Consolidación de un nodo generador de empleos y servicios alrededor del Aeropuerto Internacional de Tocumen, mediante la agrupación de usos de suelo dirigidos a acoger actividades industriales livianas, comerciales de alta intensidad, y relacionadas con la actividad aeroportuaria.
- ⇒ Consolidación de las actuales zonas residenciales estructuradas a lo largo de la CPA mediante la ocupación de los vacíos urbanos existentes y espacios disponibles en áreas próximas a la vía.
- ⇒ Control de los procesos de urbanización hacia el norte de los corregimientos de Tocumen, 24 de Diciembre y Las Mañanitas mediante usos de suelo residenciales no tan intensos como aquellos planteados en el área de influencia en la Vía Panamericana.
- ⇒ Consolidación de actividades comerciales y de servicios a lo largo de la CPA, del entronque de la extensión del Corredor Norte con dicha vía, y la concentración de actividades comerciales de tipo vecinal en el cruce de la Carretera Nacional y la carretera hacia Cerro Azul.
- ⇒ Creación de un parque distrital en el entronque de la extensión del Corredor Norte con la CPA, que supla la necesidad de áreas de esparcimiento en un punto estratégico.
- ⇒ Reconocimiento del servicio ambiental que ofrecen los bosques de galería existentes a lo largo de los cauces que componen el sistema de drenaje del área, con la finalidad de inhibir la ocupación de ríos y quebradas para evitar fatalidades.
- ⇒ Control de crecimiento urbano en áreas de alta sensibilidad ambiental al norte de los corregimientos.
- ⇒ Adecuación y mejoramiento de la infraestructura y equipamiento de los corregimientos de Tocumen, 24 de Diciembre y Las Mañanitas para lograr la consolidación del sector este de la Ciudad de Panamá como receptor de población del área metropolitana.
- ⇒ Mejoramiento de la interconexión vial a nivel local para lograr una mejor articulación entre las urbanizaciones y asentamientos que tradicionalmente se han constituido de manera aislada. Estructuración de una red vial primaria que sirva de esqueleto para la locali-

zación y desarrollo de nuevas zonas residenciales y para un mejor funcionamiento del nodo Tocumen.

- ⇒ Reforzamiento del transporte urbano masivo a lo largo de la CPA a través de la construcción de la segunda línea del Metro como principal instrumento de movilidad que conecte el centro tradicional de la ciudad con el sector este.

## PROYECTOS PRIORITARIOS

- ⇒ Mejoramiento de la conectividad del sector mediante un proyecto estructural de circulación vial.
- ⇒ Aumento de la cantidad de instalaciones educativas, de salud, seguridad, espacios públicos de recreación, etc. para atender el marcado déficit actual de equipamiento comunitario.
- ⇒ Proyectos de manejo de cuencas y cauces de ríos y quebradas para garantizar el drenaje natural y evitar eventos de inundaciones en áreas urbanizadas.
- ⇒ Mejoramiento del sistema de alcantarillado sanitario, como parte del Saneamiento de la Bahía y Ciudad de Panamá.
- ⇒ Reserva del espacio necesario para la construcción de la Línea 2 del Metro.

## ZONIFICACIÓN DE LOS USOS DE SUELO

Norma de Desarrollo	Usos Permitidos
<b>Residencial de Mediana Densidad Especial (R-E)</b>	Vivienda Unifamiliar Bifamiliar (una sobre otra) Apartamentos <b>Usos Complementarios*:</b> Edif. Docentes; Religiosos; Culturales; Filantrópicos; Asistenciales; Of. Profesionales Residentes.
<b>Comercio de Intensidad Alta o Central (C-2)</b>	Comercios Serv. en General Oficinas Res. Multifamiliar de alta densidad <b>Usos Complementarios*:</b> Todos los usos complementarios a la actividad de habitar.
<b>Equipamiento de Servicio Básico Urbano (Esu)</b>	Plantas de distribución eléctrica; Planta de tratamiento de aguas servidas; Centros y Torres de comunicaciones; Potabilizadoras; Tanques de agua. <b>Usos Complementarios*:</b> No hay
<b>Transporte Terrestre Urbano (TTu)</b>	Terminal de transporte urbano, interprovincial, internacional; piquera de transporte selectivo, colectivo (rutas internas y locales); Centro de trasbordo; Terminal de transporte turístico; Patio de estacionamiento de la flota de autobuses, taxis y trenes del metro. <b>Usos Complementarios*:</b> Área de servicio y mantenimiento de la flota de autobuses, taxis y trenes del metro, oficinas en general
<b>Transporte Aéreo (Ta)</b>	Aeropuerto doméstico e internacional de pasajeros y/o de carga; Pista de aterrizaje; Recinto de aduanas; Área de mantenimiento y reparación de aeronaves; Helipuerto; Hangares. <b>Usos Complementarios*:</b> Área de servicio y mantenimiento (servicios generales a las aeronaves, gasolineras, talleres y/o similares), oficinas, cafeterías y/o restaurantes, tiendas de souvenirs.

\*Requiere permiso de MIVIOT.

Norma de Desarrollo	Usos Permitidos
<b>Área de Producción Rural (Apr)</b>	Área de producción agrícola, pecuaria, forestal/agroforestal; Residencial unifamiliar -Densidad permitida: hasta 10 hab/Ha; Turismo ecológico -Densidad permitida: hasta 25 hab/Ha; Comercio y servicios de alcance local; Equipamiento de educación y salud para las comunidades asentadas. <b>Usos Complementarios*:</b> No hay
<b>Área Verde no Desarrollables (Pnd)</b>	Senderismo; Contemplación y prácticas deportivas a baja escala. <b>Usos Complementarios*:</b> Ninguna
<b>Parque Vecinal (Pv)</b>	Juegos infantiles; Cancha de baloncesto, tenis, voleibol y similares; Veredas peatonales. <b>Usos Complementarios*:</b> Caseta de mantenimiento; Refugio contra sol y lluvia.
<b>Parque Distrital (Pd)</b>	Juegos para personas de todas las edades; Pista de paseo a caballo; Veredas peatonales y de ciclismo; Teatro al aire libre; Instalaciones para natación y sitios de recreación acuática; Canchas para deportes (baloncesto, tenis, frontón, voleibol, fútbol, fútbol, ping pong, béisbol); Pista de patinaje, rampas para patinera y afines; Aeromodelismo, go-karts y similares; Mirador; Fuentes de agua y escultura pública; Locales de exposiciones artísticas y culturales; Sitios de contemplación y paseo; Instalaciones para escalar, saltar, trepar y otras actividades de entrenamiento físico; Comedor al aire libre. <b>Usos Complementarios*:</b> Cafetería, heladería y refresquería; Locales para la renta de artículos de recreación; Caseta de mantenimiento y administración.
<b>Servicio Institucional Vecinal Alta Intensidad (Siv3)</b>	Policlínica; Clínica General y Dental; Óptica y/o clínica de ojos; Servicio de radiología y laboratorio; Centro de orientación infantil; Colegio primario; Biblioteca escolar; Centro educativo de cursos cortos (computación, música, danza, artes plásticas, bellas artes y afines); Oficina de atención al cliente de servicios públicos; Correos y telégrafos; Subestación de policía; Centro Comunitario; Junta Comunal; Auditorio; Iglesia y/o templo; Salón de congregación. <b>Usos Complementarios*:</b> Mcv3, Prv, PI con sus respectivas restricciones.
<b>Servicio Institucional Urbano Alta Intensidad (Siu3)</b>	Hospital general y psiquiátrico; Centros de rehabilitación; Hospital especializado (pediátrico, geriátrico, oncológico, maternidad y similares); Clínica-hospital; Clínicas especializadas como cirugía plástica, psicología, psiquiatría, acupuntura, ortopedia, pediatría, obstetricia, ginecología y afines); Colegio de ciclo completo; Biblioteca pública; Instituto de capacitación vocacional; Instituto tecnológico; Universidad; Centro de investigación; Instituto de educación superior; Sede de instituciones estatales y/o municipales; Oficina general de atención al cliente de servicios públicos; Orfanato y asistencia a indigentes; Centro cultural (teatros, auditorios, exposiciones, museos y afines); Cuartel de policía; Academia de policía; Cuartel de bomberos; Corte y/o centro penitenciarios; Catedral y templo mayor; Seminario; Cementerio. <b>Usos Complementarios*:</b> Área recreativa urbana (Pru), y plazas (PI) con sus respectivas restricciones.
<b>Industria Liviana (IL)</b>	Solo se permitirá la construcción, reconstrucción o modificación de edificios destinados a usos industriales y comerciales, cuyas normas de procesamiento cuenten con los controles técnicos y ambientales mínimos aceptables para no producir efectos nocivos y ofensivos por razones de emisiones de olores, polvo, humo, gases o ruido, ni presenten un peligro para la seguridad de las áreas residenciales o industriales vecinas. Además se permitirán los usos complementarios a estas actividades. Los controles técnicos y ambientales serán determinados pro el Ministerio de Salud. <b>Usos Complementarios*:</b> No hay
<b>Zona de Fragilidad Ambiental (ZFA)</b>	Agricultura sostenible Silvopastoril Agroforestal Forestal Residencial unifamiliar Turismo ecológico <b>Usos Complementarios*:</b> No hay

\*Requiere permiso de MIVIOT.