



ALCALDÍA DE PANAMÁ

**DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN URBANA
JUNTA DE PLANIFICACIÓN MUNICIPAL**

**REQUISITOS PARA LA TRAMITACIÓN DE SOLICITUDES RELACIONADAS CON
CAMBIOS O ADICIONES DE USOS DE SUELO O ZONIFICACIÓN EN LAS NORMAS
DE DESARROLLO URBANO.**

1.- Memorial: Solicitud formal en papel tamaño 8 1/2"x13", dirigida al Alcalde del Distrito Capital en su calidad de Autoridad Urbanística, **firmada por el propietario (a) actual del lote o finca, y el arquitecto (a) responsable de la sustentación técnica y de la tramitación (quién a su vez debe presentar la documentación).**

2.- Contenido del Memorial:

- Introducción (Presentación resumida de la solicitud)
- Objetivo (Razones que justifican la solicitud)

Ficha Técnica

- Información catastral incluyendo superficies y propietarios (No. de Finca, tomo, folio, superficie en M2.)
 - Localización Regional esc. 1:5000 y general esc. 1:100
 - Identificación de los colindantes, datos de servidumbre y líneas de construcción de las vías de acceso a la (s) propiedad (des) detalle de la ubicación de la propiedad, en base a la calle, avenida, lugar, corregimiento, distrito y provincia).
- Incluir levantamientos topográficos de la (s) propiedad (des) y los colindantes.

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. Documento gráfico y escrito (mapas, fotografías, gráficos utilizando como base el mapa de la página web del MIV/OT) que contengan:

- Análisis de la evolución urbana del área de estudio.
- Análisis del uso del suelo actual, según su cantidad, intensidad y distribución sobre el territorio.
- Inventario de usos del suelo y estructuras similares a la del proyecto dentro del radio de estudio.
- Evaluación de las características volumétricas de las estructuras existentes.

- 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.
- Análisis de la(s) característica(s) de la(s) servidumbre(s) de acceso al proyecto.
- De haber, análisis de los cuerpos de agua existentes (servidumbres pluviales, canales de drenaje, etc.)
- Evaluación de la oferta de servicios básicos de infraestructura (principalmente agua potable y saneamiento).

Análisis de las políticas y planes urbanos vigentes:

- 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.
- Análisis de los planes de ordenamiento territorial vigentes sobre el área de estudio
- Análisis de la zonificación de los usos de suelo vigentes para el área de estudio.
- Revisión de cualquier otro instrumento regulador del suelo que aplique para el área de estudio.

Justificación de la asignación: La información generada debe permitir a la Junta de Planificación evaluar si el código de uso de suelo solicitado trae beneficios para el sector sin intenciones especulativas.

- 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)
- Análisis volumétrico de la estructura propuesta, con relación a los volúmenes colindantes.
- 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.
- La demanda o necesidad justificada del uso de suelo para determinado sector o zona frente a la oferta del mismo uso.
- Compatibilidad del uso de suelo solicitado con el uso de suelo vigente.
- Exposición de la zona o solicitada en cambio, frente a desastres causados por eventos naturales o intervención del hombre.
- El aporte que el cambio otorgue a la imagen urbana en función de las normas de desarrollo urbano que se apliquen.
- Las condiciones de disponibilidad de capacidad de carga existente ó proyectada en el corto plazo referidas a:

- Infraestructuras de servicios básicos (agua, alcantarillados, luz, telecomunicaciones)
- Condiciones de movilidad (aceras, semáforos peatonales, puentes elevados, estacionamientos)
- Equipamiento comunitario (centros educativos, centros de salud, parques, plazas, centros deportivos)
- Desmejoramiento a la calidad ambiental (natural y construida) de los usuarios de la zona donde se propone el cambio.

Propuesta: Presentación escrita y gráfica que contenga:

- Proyecto (anteproyecto de la propuesta)
- Localización Regional esc. 1:5000 y general esc. 1:100
- Plantas arquitectónicas esc. 1:50
- Elevaciones esc. 1:50
- Perspectivas del proyecto.
- Propuesta conceptual de los distintos ambientes urbanos y elementos arquitectónicos que resulten de su visión para la zona, según los usos de suelos propuestos y las normas de desarrollo urbano que apliquen

Conclusión

- Resumen Ejecutivo que recoja de manera puntual los aspectos más relevantes dentro de cada tema y que sustente de forma técnica la solicitud.

3.- Documentos adjuntos:

- Certificado del Registro Público de la propiedad con vigencia de 3 meses.
- En el caso de que la propiedad pertenezca a una Sociedad se presentará Certificación de la sociedad con vigencia de 3 meses.
- Copia de cédula del propietario y/o representante legal.
- Copia de cédula del Representante técnico y copia de sello de idoneidad

Nota: La documentación requerida debe ser presentada en original.

Si las solicitudes son en los corregimientos de Chilibre, Alcalde Díaz, Las Cumbres y la Línea 2 del Metro deben presentar (original y copia)