



ALCALDÍA
DE PANAMÁ

DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN URBANA

Departamento de Control de Desarrollo Urbano

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

1.- MEMORIAL QUE DEBE CONTENER:

1.1. Solicitud formal notariada, en papel tamaño 8 ½"x14", dirigida al Alcalde del Distrito Capital, **JOSÉ LUIS FÁBREGA**, en su calidad de Autoridad Urbanística.

1.2. Introducción (Presentación resumida de la solicitud), donde se describirá con claridad:

1.2.1. El código de zona **vigente y propuesto**

1.2.2. El tipo de proyecto y actividad que se desarrollará en el código solicitado

1.2.3. Objetivos que justifican la solicitud

1.2.4. Firma del propietario(a) actual del lote o folio real

1.2.5. Firma del arquitecto(a) idóneo(a) responsable de la sustentación técnica y de la tramitación, **a quién le corresponde, presentar el Memorial junta a la documentación en las oficinas de Planificación Urbana, ubicadas en la Torre "A" piso 2 del Edificio Hatillo).**

1.3. DOCUMENTOS LEGALES

1.3.1. Copia de certificado del Registro Público de la Propiedad, **con vigencia de 3 meses.**

1.3.2. En caso de que la propiedad pertenezca a una Sociedad se presentará

1.3.3. Copia de certificación de la sociedad con vigencia de 3 meses.

1.3.4. Copia de cédula del propietario y/o representante legal.

1.3.5. Copia de cédula del Representante técnico y copia de sello de idoneidad

2.- FICHA TÉCNICA:

- 2.1. Información catastral incluyendo superficies y propietarios (No. de folio real, tomo, folio, superficie en M2)
- 2.2. Presentación de Plano Catastral
- 2.3. Localización Regional esc. 1:5000
- 2.4. 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) esc. 1:100
- 2.5. 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.
- 2.6. **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, **que contenga:**
 - 2.6.1. El análisis de la evolución urbana del área de estudio.
 - 2.6.2. El mapa de uso de suelo actual
 - 2.6.3. La Zonificación actual
 - 2.6.4. Un Inventario de usos del suelo y estructuras similares a la del proyecto dentro del radio de estudio de 500m
 - 2.6.5. El análisis la compatibilidad del uso de suelo solicitado con el uso de suelo vigente
 - 2.6.7. La evaluación de las características volumétricas de la estructura propuesta, con relación a los volúmenes colindantes.
 - 2.6.8. El análisis de la conectividad y circulación vial mediante la evaluación de los flujos vehiculares y puntos de conflicto, jerarquización de vías, presencia, o no, de transporte público.

- 2.6.9. El análisis de la(s) característica (s) de la(s) servidumbre(s) de acceso al proyecto.
- 2.6.10. Las condiciones de movilidad del área (aceras, semáforos peatonales, puentes elevados, estacionamientos)
- 2.6.11. El Equipamiento comunitario del área (centros educativos, centros de salud, parques, plazas, centros deportivos)
- 2.6.12. De existir cuerpos de agua, realizar análisis correspondientes (servidumbres pluviales, canales de drenaje, etc.)
- 2.6.13. La Certificación de la oferta de servicios básicos de infraestructura: agua potable, saneamiento, telecomunicaciones, por parte de las instituciones correspondientes

Notas:

- 1.- Presentar las certificaciones de las instituciones correspondientes (IDAAN, ATTT, entre otras)**
- 2.-Presentar las recomendaciones de las instituciones, en caso de existir**

- 2.6.14. Las condiciones de disponibilidad de capacidad de carga existente o proyectada en el corto plazo referidas (IDAAN)
- 2.6.15. Las condiciones del área frente a la vulnerabilidad en casos de desastres causados por eventos naturales o la intervención del hombre.

2.7. ANÁLISIS DE LAS POLÍTICAS Y PLANES URBANOS VIGENTES, REFERIDOS A:

- 2.7.1 El 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.
- 2.7.2. El Análisis de los planes de ordenamiento territorial vigentes sobre el área de estudio
- 2.7.3. El Análisis de la zonificación de los usos de suelo vigentes para el área de estudio.
- 2.7.4. La revisión de cualquier otro instrumento regulador del suelo que aplique para el área de estudio.

2.7.5. Los aportes que el cambio otorgue a la imagen urbana en función de las normas de desarrollo urbano que se apliquen (cuando aplique)

2.7.6. El 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.

3.- PRESENTACIÓN ESCRITA Y GRÁFICA QUE CONTENGA:

- 3.1. Proyecto (anteproyecto de la propuesta)
- 3.2. Localización Regional esc. 1:5000 y general esc. 1:100
- 3.3. Plantas arquitectónicas esc. 1:50
- 3.4. Elevaciones esc. 1:50
- 3.5. Perspectivas del proyecto.
- 3.6. 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

Nota 2: en esta presentación se utilizarán: (mapas, fotografías y documento gráfico de la página web del MIVIOT)

4.- PRESENTACIÓN DE LA DOCUMENTACIÓN:

- 4.1. La documentación requerida debe ser presentada en formato impreso y digital **(USB)**.
- 4.2. Documentación escrita en formato 8 ½ x14
- 4.3. Documentación gráfica en formato 11 x17

Toda la documentación debe ser orientada de forma vertical y sujeta en gancho sencillo (no engargolar)

Nota 4: La Junta de Planificación Municipal le recuerda que la solicitud debe ser integral ya que debe ajustarse a lo establecido en las disposiciones Generales del Artículo 4 del Acuerdo Municipal N°137 del 22 de septiembre del 2015