

**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:**

Solicitud formal notariada, (siempre que el propietario no esté presente al momento de la entrega de la solicitud) en papel tamaño 8 ½”x14”, dirigida al Alcalde del Distrito Capital SEÑOR **JOSÉ LUIS FÁBREGA**, en su calidad de Autoridad Urbanística.

De ser el trámite ingresado y tramitado por terceras personas (tramitador) deberá presentar poder de autorización notariado.

**1.1 VALOR DEL TRÁMITE DE**

- Cambios, Asignaciones o Adiciones de Uso de Suelo B/.500.00
- Tolerancia de Autorizaciones al Uso Permitido del Código de Zona B/.250.00
  - ✓ Los mismo debe ser pagado en la ventanilla de Tesorería Municipal
  - ✓ Cheque certificado a nombre de Tesoría Municipal o Municipio de Panamá.
  - ✓ Pagos On-line

**1.2 EI MEMORIAL QUE DEBE CONTENER:**

1.2.1. Redactar en el memorial el tipo de solicitud que requiere:

- De ser el tipo de solicitud Cambio de uso de suelo: identificar el código de zona vigente y el nuevo código de uso de suelo que solicita.
- De ser Adición de uso de suelo: identificar el código de uso de suelo vigente y el nuevo código de uso de suelo solicita.
- De ser Asignación de código de uso de suelo: identificar el código de uso de suelo vigente y el código de uso de suelo que solicita.

1.2.2. Nombre del propietario de ser persona natural o nombre de la sociedad y nombre del representante legal completo.

1.2.3. Datos de la propiedad, finca o folio real, tomo o rollo, folio o documento o asiento.

1.2.4. Superficie o metros cuadrados de la finca.

1.2.5. Describir el propósito de la solicitud identificando el tipo de proyecto y actividad que se desarrollará en el código solicitado.

## **EL MEMORIAL DEBE ESTAR**

- 1.2.6. Firmado por el propietario(a) actual del lote, finca o folio real
- 1.2.7. Firmado por el arquitecto(a) idóneo(a) responsable de la sustentación técnica a quién le corresponde.
- 1.2.8. Número de teléfono y correo electrónico del arquitecto

## **1.3 DOCUMENTOS LEGALES QUE ACOMPAÑAN A LA MEMORIAL**

- 1.3.1. **Certificación del registro público de la propiedad con una vigencia de 3 meses al momento de ingresar la solicitud, que contenga la siguiente información: datos catastrales del folio real, código de ubicación, documento, superficie, colindantes.**
- 1.3.2. **Certificación del registro público, cuando la propiedad sea de una sociedad con una vigencia de 3 meses, al momento de ingresar la solicitud.**
- 1.3.3. Copia de cédula del propietario y/o representante legal.

## **2.- PRESENTAR SUSTENTACIÓN TÉCNICA**

LA SUSTENTACIÓN TÉCNICA DEBE CONTENER:

### **2.1. UNA INTRODUCCIÓN Y OBJETIVO DE LA SOLICITUD**

### **2.2. FICHA TÉCNICA:**

Contenido de la ficha técnica

- 2.2.1. **Información catastral de las fincas del área o sector sobre la que se presenta la solicitud, incluyendo superficie y propietarios.**
- 2.2.2. **Presentación de Plano Catastral**
- 2.2.3. **Localización Regional del lugar, localización UTM (georreferenciada) de la zona o área objeto de la solicitud contenida en el plano catastral, especificando el corregimiento, sector y calles principales.**
- 2.2.4. 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.
- 2.2.5. **Información general de los lotes colindantes, su código de uso de suelo vigente y la actividad actual que se realiza.**
- 2.2.6. Identificación de los 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.

### **2.3. 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:

**2.3.1. LA DEMANDA O NECESIDAD JUSTIFICADA DEL USO DE SUELOS SOLICITADO** para determinado sector o zona frente a la oferta del mismo uso, tanto en el área de influencia directa como en otros puntos del distrito, de acuerdo con las políticas, estrategias y planes de ordenamiento territorial vigentes a nivel regional y local;

**2.3.2. LA COMPATIBILIDAD DEL USO DE SUELO SOLICITADO PARA DETERMINADO SECTOR O ZONA,** con el uso de suelo vigente en el área de influencia inmediata, en función del tipo, intensidad y localización de los sus usos de suelo solicitados y del contexto en donde se pretende realizar el cambio o modificación;

2.3.2.1. El análisis de la evolución urbana del área de estudio.

2.3.2.2. El mapa de uso de suelo actual

2.3.2.3. 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.

2.3.2.4. Un inventario de usos del suelo y estructuras similares a la del proyecto dentro del radio de estudio de 500m

2.3.2.5. La evaluación de las características volumétricas de la estructura propuesta, con relación a los volúmenes colindantes.

2.3.2.6. 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.

2.3.2.7. Mapa de servidumbres y líneas de construcción

2.3.2.8. El análisis de la(s) característica (s) de la(s) servidumbre(s) de acceso al proyecto.

2.3.2.9. El Equipamiento comunitario del área (centros educativos, centros de salud, parques, plazas, centros deportivos).

**2.3.3. LA MITIGACIÓN AL IMPACTO POR LA EXPOSICIÓN DE LA ZONA O ÁREA SOLICITADA** en cambio o modificación del uso de suelo y de sus áreas de influencia, frente a desastres causados por eventos naturales, o aquellos resultantes de la intervención del hombre;

2.3.3.1. De existir cuerpos de agua, realizar análisis correspondientes (servidumbres pluviales, canales de drenaje, etc.).

**2.3.4. EL APOORTE QUE EL CAMBIO O MODIFICACIÓN DEL PLANO OTORGUE A LA IMAGEN URBANA** o a la unidad territorial en donde se pretende realizar, en función de las normas de desarrollo urbano que se apliquen sobre las distintas soluciones arquitectónicas asociadas a cada uno de los usos permitidos;

**2.3.5. PRESENTACIÓN DE LOS ESTUDIOS TÉCNICOS PERTINENTE DE LA ACCIÓN URBANÍSTICA POR REALIZAR,**

**2.3.6. LAS CONDICIONES DE DISPONIBILIDAD DE CAPACIDAD DE CARGA EXISTENTE** o proyectada en el corto plazo de las infraestructuras, servicios básicos, condiciones de movilidad y equipamiento colectivo, que sustenten el desarrollo de las actividades propuestas y que no representen un desmejoramiento a la calidad ambiental, natural y construida, de los usuarios de la zona o sector en donde se propone el cambio y su área de influencia.

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

2.4.1. 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.

2.4.2. El Análisis de los planes de ordenamiento territorial vigentes sobre el área de estudio.

- 2.4.3. La revisión de cualquier otro instrumento regulador del suelo que aplique para el área de estudio.

### **3.- PRESENTACIÓN ESCRITA Y GRÁFICA QUE CONTENGA:**

- 3.1. Proyecto Conceptual (Esquema Arquitectónico de la propuesta)
- 3.2. Localización Regional del lugar, localización UTM (georreferenciada) de la zona o área objeto de la solicitud contenida en el plano catastral, especificando el corregimiento, sector y calles principales.
- 3.3. Localización general esc. 1:100
- 3.4. Plantas arquitectónicas esc. 1:50
- 3.5. Elevaciones esc. 1:50
- 3.6. Perspectivas del proyecto.

**Nota: en esta presentación se utilizarán: (mapas, fotografías y documento gráfico de la página web del MUPA/PLOT DISTRITAL)**

### **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 : 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.