



Informe de taller participativo #1

Para la Zonificación y Planeación Urbanística del sector de Paitilla.

Panamá, 22 de abril de 2025

Introducción

En el marco del proceso de planificación urbana impulsado por la Alcaldía de Panamá, se llevó a cabo el Taller Participativo #1 para la zonificación y planeación urbanística del sector de Paitilla, como parte de una estrategia integral de diagnóstico territorial con enfoque colaborativo. Esta actividad se desarrolló el día 8 de abril de 2025 en la Junta Comunal de San Francisco, contando con la participación de residentes del área y el equipo técnico de planificación urbana.

El objetivo principal del taller fue identificar, a través de la participación ciudadana, los desafíos y oportunidades urbanas del sector, promoviendo la construcción colectiva de criterios técnicos que orienten una futura propuesta de zonificación. Durante la jornada, se discutieron aspectos clave como la escala edificatoria, los usos de suelo, la movilidad urbana y la percepción comunitaria sobre la calidad de vida en el barrio.

Como parte del ejercicio participativo, se aplicó una encuesta ciudadana digital que permitió recoger valoraciones sobre elementos urbanos fundamentales, fortaleciendo el proceso de diagnóstico técnico con información proveniente de los propios habitantes y usuarios del territorio. Esta herramienta de consulta sirvió como insumo para la identificación de nueve (9) zonas homogéneas dentro del área de Paitilla, cuya delimitación respondió tanto a parámetros urbanísticos como a criterios sociales, considerando variables como la altura edificatoria, la conectividad vial y la compatibilidad de usos de suelo.

El presente informe compila los principales hallazgos y aportes del taller, así como los resultados del análisis colectivo y de la encuesta aplicada, constituyendo una base fundamental para la formulación de estrategias de ordenamiento territorial orientadas al bienestar urbano del sector.

Informe de taller participativo #1

Para la Zonificación y Planeación Urbanística del sector de Paitilla.

Sector: Paitilla

Asistentes: siete (7) personas presenciales tres (3) personas vía teams.

Lugar: Junta Comunal de San Francisco.

Hora: 4:00 pm a 6:00 pm

Por este medio se comparte el resumen de los principales aportes generados durante el taller participativo realizado el día 8 de abril de 2025 con miembros de la comunidad de Punta Paitilla, llevado a cabo en las instalaciones de la Junta Comunal de San Francisco.

Entre los principales aportes se destaca la necesidad de establecer zonas homogéneas dentro del área de Punta Paitilla, dado que los residentes junto a el equipo de planificación urbana de la alcaldía de Panamá identificaron distintas vocaciones urbanas en cuanto a alturas edificatorias y usos de suelo, según su ubicación y relación con el contexto urbano actual.

Como resultado del análisis colectivo, se propuso la definición de nueve (9) zonas homogéneas, considerando criterios técnicos como:

- **Tipología edificatoria según altura**
- **Tipo de vialidad**
- **Conexiones urbanas con la ciudad o barrios adyacentes**
- **Impacto de usos y actividades en la movilidad y el orden urbano**

Encuesta colectiva – Ponderación del Barrio de Paitilla

Como parte de los lineamientos del taller participativo, se suministró una encuesta colectiva para la ponderación del barrio de Paitilla donde se puntuaron elementos como: tamaño de los edificios, uso de suelo y actividades, servicios básicos, movilidad, espacios abiertos y equipamientos y por último cohesión social. Esta encuesta fue compartida en un código QR en el taller participativo (ver imagen adjunta) y a la vez se compartió un enlace al presidente de la Junta de Desarrollo Local para su distribución a la comunidad de Paitilla vía WhatsApp.



Imagen N-1. Taller participativo #1, código QR de la encuesta colectiva ponderación del sector de Punta Paitilla, Fuente: Elaboración Propia.

Resultados de la encuesta colectiva – Ponderación del Barrio de Paitilla

Como parte del proceso de diagnóstico participativo para el área de Paitilla, se aplicó una encuesta ciudadana a través de la plataforma **Survey123 de ArcGIS Online**, accesible en el siguiente enlace:

<https://survey123.arcgis.com/share/88537525717c45deb0c7c8b85e977aef?portalUrl=https://sit.mupa.gob.pa/portal>

La recolección de datos se centró en identificar percepciones ciudadanas sobre aspectos clave del entorno urbano, usos de suelo, movilidad, espacios públicos y calidad de vida, como insumo para el análisis técnico del sector.

- **Sector evaluado:** Paitilla
- **Total, de participantes:** 28 personas
- **Medio de recolección:** Encuesta digital autoadministrada

Los resultados obtenidos (ver imagen adjunta) reflejan las valoraciones de los residentes y usuarios del área, permitiendo priorizar problemáticas y orientar futuras propuestas de zonificación y mejora urbana.

Resultados de Encuesta de Paitilla

Respecto al tamaño de los edificios y la valoración de qué tanto combinan con el entorno urbano, el 23% de los que respondieron las preguntas del sondeo dijo que combinan bien, el 15% que no combinan, en tanto que el 61.5% señaló que la combinación con el entorno podría mejorar. Con relación a la forma como están organizados los usos de suelo y las actividades, el 61.5% señaló que los mismos están mal organizados, mientras que el 30.7% se inclinó a señalar que esta forma en la que se encuentran organizados los usos y las actividades podrían mejorar. Un escaso 7% dijo que están bien organizados.

En cuanto a los servicios básicos, en particular sobre la calidad y eficiencia de estos, el 42.8% indicó que podría mejorar, el 32% indicó como mala la calidad y la eficiencia de estos servicios. Un 25%, sin embargo, opinó que la calidad y la eficiencia de estos servicios es buena. En materia de movilidad, el 42.8% de las opiniones calificó que la forma como se moviliza la gente en este barrio es mala, solo un 17.8% indicó que es buena y un 39.3% opinó que la movilidad podría mejorar. La opinión del 25% señaló que los espacios públicos son considerados como buenos, un 21.4% indicó que son malos. Sin embargo, el 53.5% se inclina por que los espacios públicos pueden mejorar. La calificación sobre la unión y colaboración de los vecinos en temas del barrio, el 32% de los que opinaron indicó que es buena, el 21.4% dice que es mala, pero el 46.4% se inclinó por señalar que la unidad y colaboración de los vecinos podría mejorar. Todos los resultados pueden verse en el gráfico siguiente:

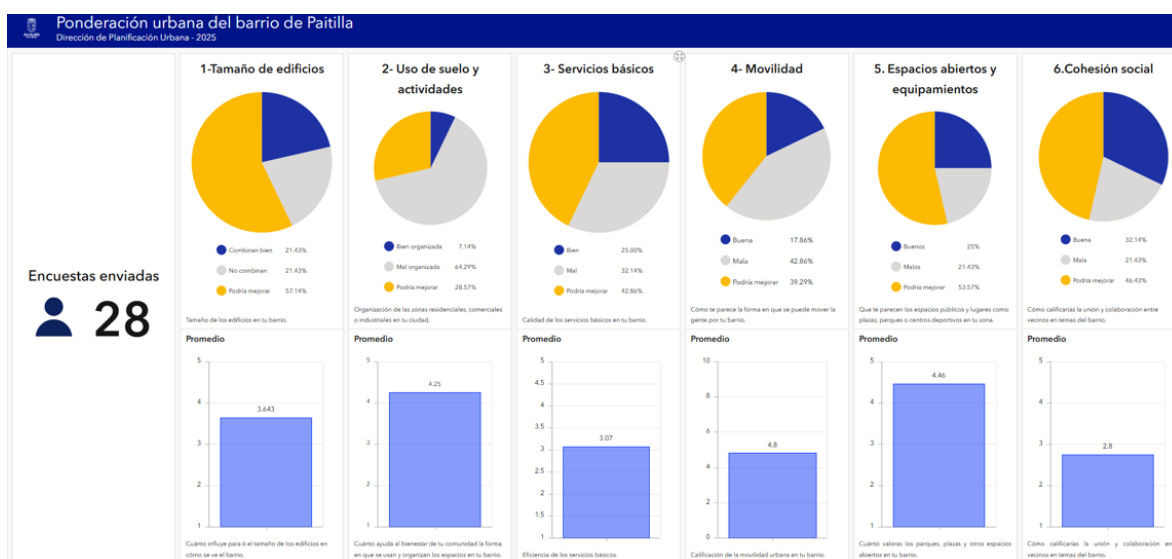


Imagen N-2. Taller participativo #1, resultados de la encuesta colectiva y ponderación del sector de Punta Paitilla, Fuente: Elaboración Propia.

Definición de Zonas Homogéneas – Sector Paitilla

Para la delimitación de las zonas homogéneas en el sector de Paitilla, se estableció un parámetro colectivo de análisis que integró tanto criterios técnicos como percepciones ciudadanas. En primer lugar, se consideró la escala edificatoria predominante, determinada según la ubicación específica dentro del sector y su vocación urbana (ver imagen adjunta).

En segundo lugar, se incorporó la reflexión comunitaria sobre el futuro del vecindario, lo cual permitió recoger una visión compartida a través de un ejercicio participativo. Como resultado de este análisis integral, se definieron nueve (9) zonas homogéneas, cada una con características propias en cuanto a tipología edificatoria, conectividad vial y compatibilidad de usos del suelo.

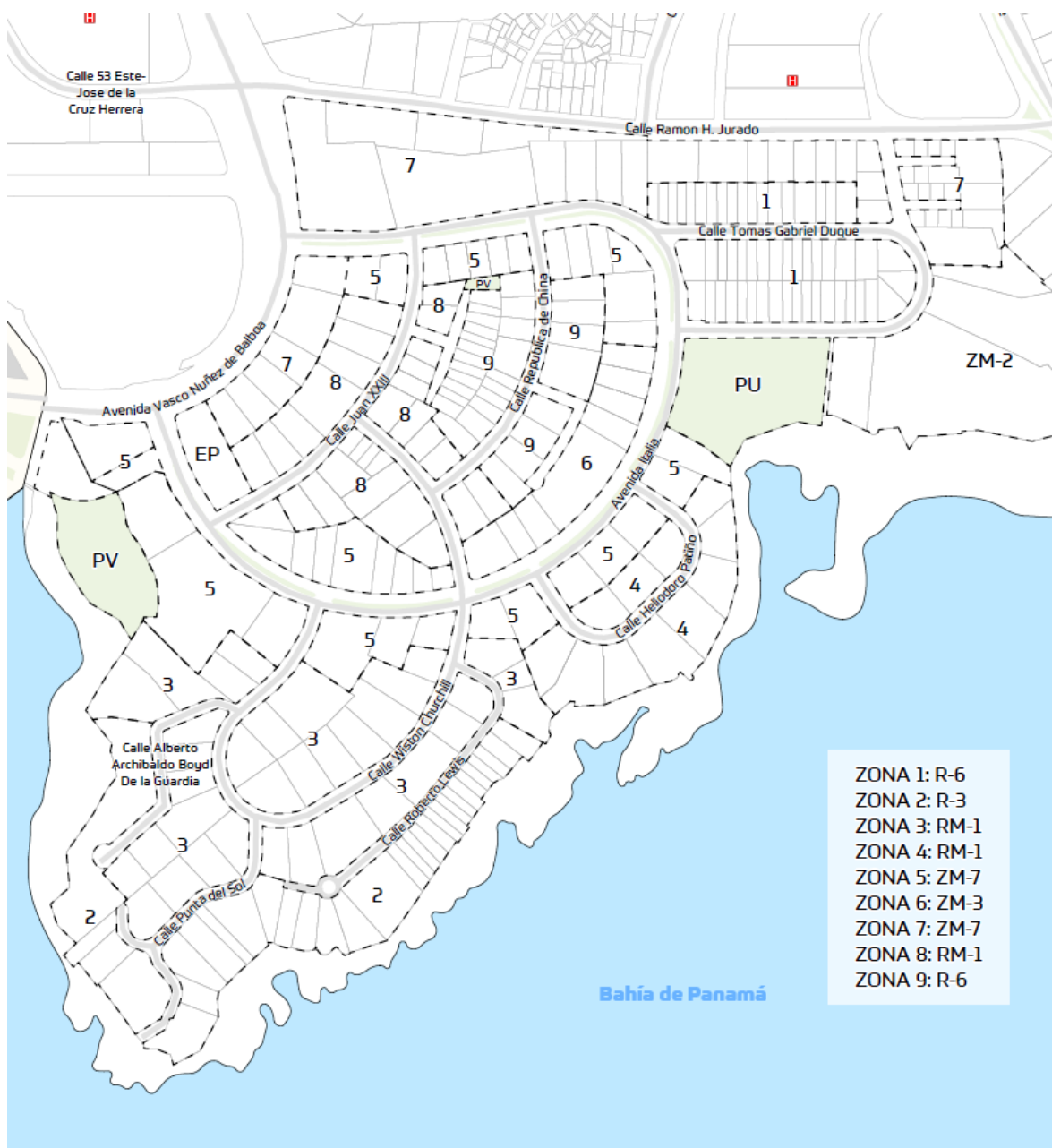


Imagen N-3. Taller participativo #1, zonas homogéneas sector de Punta Paitilla, Fuente: Elaboración Propia

Resultado de la ordenación urbanística

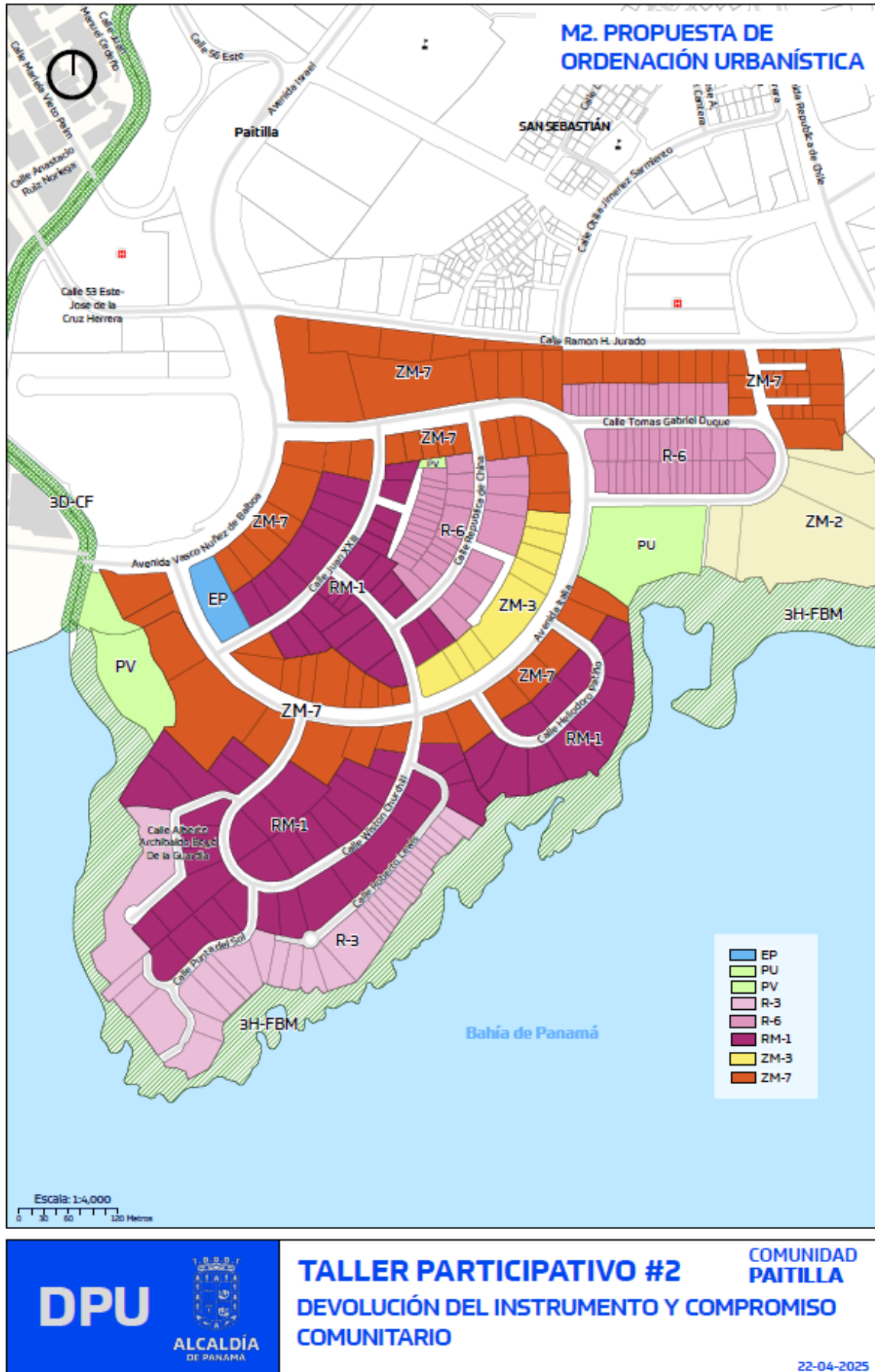


Imagen N-4. Taller participativo #1, resultados de ordenación urbanística sector de Punta Paitilla.
Fuente: Elaboración Propia

Medidas urbanísticas

Mediante el Taller de Participación Ciudadana #1, los residentes de la urbanización Punta Paitilla, ubicada en el corregimiento de San Francisco, hicieron llegar a la Dirección de Planificación Urbana de la Alcaldía de Panamá una serie de observaciones y recomendaciones sobre problemáticas que afectan la calidad del entorno urbano.

Entre las principales preocupaciones manifestadas se encuentran el creciente congestionamiento vial, la insuficiencia de infraestructura urbana y la deficiente gestión de estacionamientos en el área. Ante este diagnóstico comunitario, la ciudadanía solicita la implementación de medidas urbanísticas concretas que contribuyan a mitigar estos desafíos, promoviendo así una mejor organización del espacio público, una movilidad más eficiente y una mayor calidad de vida para los habitantes del sector. A continuación, se detallan las propuestas surgidas del taller, las cuales buscan orientar acciones institucionales coordinadas en materia de ordenamiento territorial, movilidad urbana y gestión del espacio construido. Todo proyecto residencial nuevo de baja, mediana y alta densidad que se desarrolle en la urbanización Punta Paitilla se acogerá a las siguientes medidas urbanísticas:

1. No se permite de manera directa la construcción de locales comerciales vecinales (panaderías, cafeterías, fruterías) en la zona homogénea N.º 1 y zona homogénea N.º 6 (ver mapa adjunto). Estos usos deben ser solicitados a la Junta de Planificación Municipal. En la zona homogénea N.º 5, zona homogénea N.º 7 y zona homogénea N.º 8 se permite el comercio vecinal hasta un máximo de 500 metros cuadrados de construcción, únicamente en planta baja de nuevos edificios, en lotes baldíos o en reformas no superiores al 50% de construcción (ver mapa adjunto).
2. Se modifica la matriz de regulaciones o compatibilidad para las prohibiciones de usos complementarios tales como embarcaderos, estaciones de gasolina, estaciones de policía, bares, discotecas, bancos, industrias, centros docentes, asistenciales y otros usos no detallados en las medidas urbanísticas asignadas por zonas homogéneas dentro del sector de Paitilla (ver anexo No. 2). Los usos anteriormente descritos demandan una alta densidad vehicular y logística para su funcionamiento, condiciones que no se encuentran presentes en la vialidad actual del sector.
3. Para la construcción de nuevos edificios de apartamentos o establecimientos comerciales, así como las viviendas unifamiliares, bifamiliares, casas en hileras existentes o reformas superiores al 50% de construcción deben incorporar dentro de sus propiedades un 10% de estacionamientos adicionales para visitas.
4. Las parcelas zonificadas para uso mixto deberán incorporar el uso residencial con una densidad mínima de 200 habitantes por hectárea, siendo también permitido el uso residencial exclusivo. (Pág. 55, Anexo No. 3, Tomo No. 2 del PLOT Distrital).
5. Para el cumplimiento de las nuevas medidas urbanísticas, se enviará y entregará copia autenticada de las resoluciones propuestas a la Dirección de Obras y Construcciones del Municipio de Panamá, a fin de que se aplique la reglamentación establecida en la presente resolución. Asimismo, se remitirán copias a todas las entidades que participan en el proceso de desarrollo urbano del distrito.
6. Fundamento legal: Acuerdo Municipal No. 61, por el cual se aprueba el primer Plan Local de Ordenamiento Territorial (PLOT) del distrito de Panamá.

Manifiesto de Compromiso Comunitario por la Zonificación y Planeación Urbanística Sostenible del sector de Paitilla.

Nosotros, los residentes y vecinos de la comunidad de Paitilla, representantes de organizaciones comunitarias, autoridades locales, urbanistas, desarrolladores y actores vinculados al desarrollo urbano del sector, reunidos con el objetivo de garantizar un crecimiento ordenado, sostenible y justo de nuestra comunidad, suscribimos el presente **Manifiesto de Compromiso Comunitario** en materia de zonificación y planeación urbanística.

Considerando que:

- Paitilla constituye una comunidad con valor urbano, ambiental, histórico y social, cuya vocación residencial ha sido parte esencial de su identidad.
- Los procesos de desarrollo urbano deben ser guiados por principios de participación ciudadana, transparencia, sostenibilidad ambiental, equidad territorial y respeto a la normativa vigente.
- La comunidad de Paitilla ha manifestado, de forma clara y reiterada, su interés en participar activamente en las decisiones que afectan su entorno y calidad de vida.
- La densificación urbana, si no es planificada con criterios técnicos y sociales, puede generar afectaciones en movilidad, servicios públicos, seguridad, áreas verdes y bienestar general.

Acordamos lo siguiente:

1. **Establecer un mecanismo de diálogo permanente** entre la comunidad de Paitilla, las autoridades competentes y los actores del desarrollo urbano, que permita evaluar, proponer y dar seguimiento a los temas de zonificación, uso de suelo y proyectos urbanísticos que impacten la zona.
2. **Reafirmar la vocación residencial de Paitilla**, protegiendo el equilibrio urbano y social del área, y limitando proyectos que alteren de manera sustancial su escala, densidad o funcionamiento sin previa consulta y consenso comunitario.
3. **Impulsar la preservación de áreas verdes y espacios públicos**, así como la mejora de infraestructuras y servicios que garanticen la habitabilidad y sostenibilidad del entorno urbano.
4. **Promover el acceso a información clara y oportuna**, sobre proyectos de desarrollo, modificaciones a las normativas y decisiones administrativas que afecten a la comunidad.
5. **Fomentar prácticas de planeación urbana responsables**, que incorporen principios de movilidad sostenible, accesibilidad, resiliencia climática y respeto a los derechos colectivos.
6. **Consolidar este manifiesto como una herramienta de acción conjunta**, donde cada firmante asuma su responsabilidad en la defensa del bienestar presente y futuro de Paitilla con la propuesta presentada por la Dirección de Planificación Urbana del distrito de Panamá, en el ámbito de zonificación del corregimiento de San Francisco.

Este manifiesto se firma en señal de voluntad compartida, en la búsqueda de un modelo de ciudad que respete la identidad de sus comunidades, promueva la justicia urbana y garantice la participación de sus habitantes en las decisiones que los afectan.

Panamá 22 de abril de 2025.

Firmado por: