



# Informe de taller participativo #1

Para la Zonificación y Planeación Urbanística del sector de Coco del Mar y Viña del Mar.

Panamá, 24 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 Coco del mar, como parte de una estrategia integral de diagnóstico territorial con enfoque colaborativo. Esta actividad se desarrolló el día 9 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 del 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 seis (6) zonas homogéneas dentro del área de Coco del Mar, 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 del 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 Coco del Mar.**

**Sector:** Coco del mar  
**Asistentes:** Cinco (5) personas presenciales.  
**Lugar:** Junta Comunal de San Francisco.  
**Hora:** 10:00 am a 12:00 am

Por este medio se comparte el resumen de los principales aportes generados durante el taller participativo realizado el día 9 de abril de 2025 con miembros de la comunidad de Coco del Mar, 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 Coco del Mar, 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 del suelo, según su ubicación y relación con el contexto urbano actual.

Como resultado del análisis colectivo, se propuso la definición de seis (6) zonas homogéneas, considerando criterios técnicos como:

- **Tipología edificatoria según altura**
- **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 Coco del Mar**

Parte de los lineamientos del taller participativo se suministró una encuesta colectiva para la ponderación del barrio de Coco del MAR 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 ala ves se compartió un enlace al presidente de la Junta de desarrollo local para su distribución a la comunidad de Coco del MAR vía WhatsApp.



Imagen N-1. Taller participativo #1, Código QR de encuesta colectiva de percepción del barrio. Sector de Coco del Mar, Elaboración Propia.

### Resultados de la encuesta colectiva – Ponderación del Barrio de Coco del Mar

Como parte del proceso de diagnóstico participativo para el área de Coco del Mar, 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 del suelo, movilidad, espacios públicos y calidad de vida, como insumo para el análisis técnico del sector.

- **Sector evaluado:** Coco del MAR
- **Total, de participantes:** 31 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 Coco del Mar

Respecto al tamaño de los edificios y la valoración de qué tanto combinan con el entorno urbano, el 9.68% de los que respondieron las preguntas del sondeo dijo que combinan bien, el 61.29% que no combinan, en tanto que el 29.03% 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 83.87% señaló que los mismos están mal organizados, mientras que el 16.13% se inclinó a señalar que esta forma en la que se encuentran organizados los usos y las actividades podrían mejorar. Un 0% dijo que están bien organizados.

En cuanto a los servicios básicos, en particular sobre la calidad y eficiencia de estos, el 48.39% indicó que podría mejorar, en una clara señal no existe mucha satisfacción en torno al tema. Con una posición más crítica, pudo también verificarse que el 38.71% considera que la calidad y la eficiencia de estos servicios básicos es mala. Un 12.90% opinó que la calidad y la eficiencia de estos servicios es buena. En materia de movilidad, el 54.84% de las opiniones calificó que la forma como se moviliza la gente en este barrio es mala, un estimado del 35.48% opinó que la movilidad podría mejorar para el sector. La opinión de un 54.84% indicó que los espacios abiertos y equipamientos son malos. Sin embargo, el 29.03% se inclina a que los espacios públicos pueden mejorar. La calificación sobre la unión y colaboración de los vecinos en temas del barrio, el 48.39% de los que opinaron indicó que es buena, pero el 38.71% 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, Respuesta de encuesta de ponderación del sector de Coco del Mar, Fuente: Elaboración Propia.

**Definición de Zonas Homogéneas – Sector Coco del MAR**

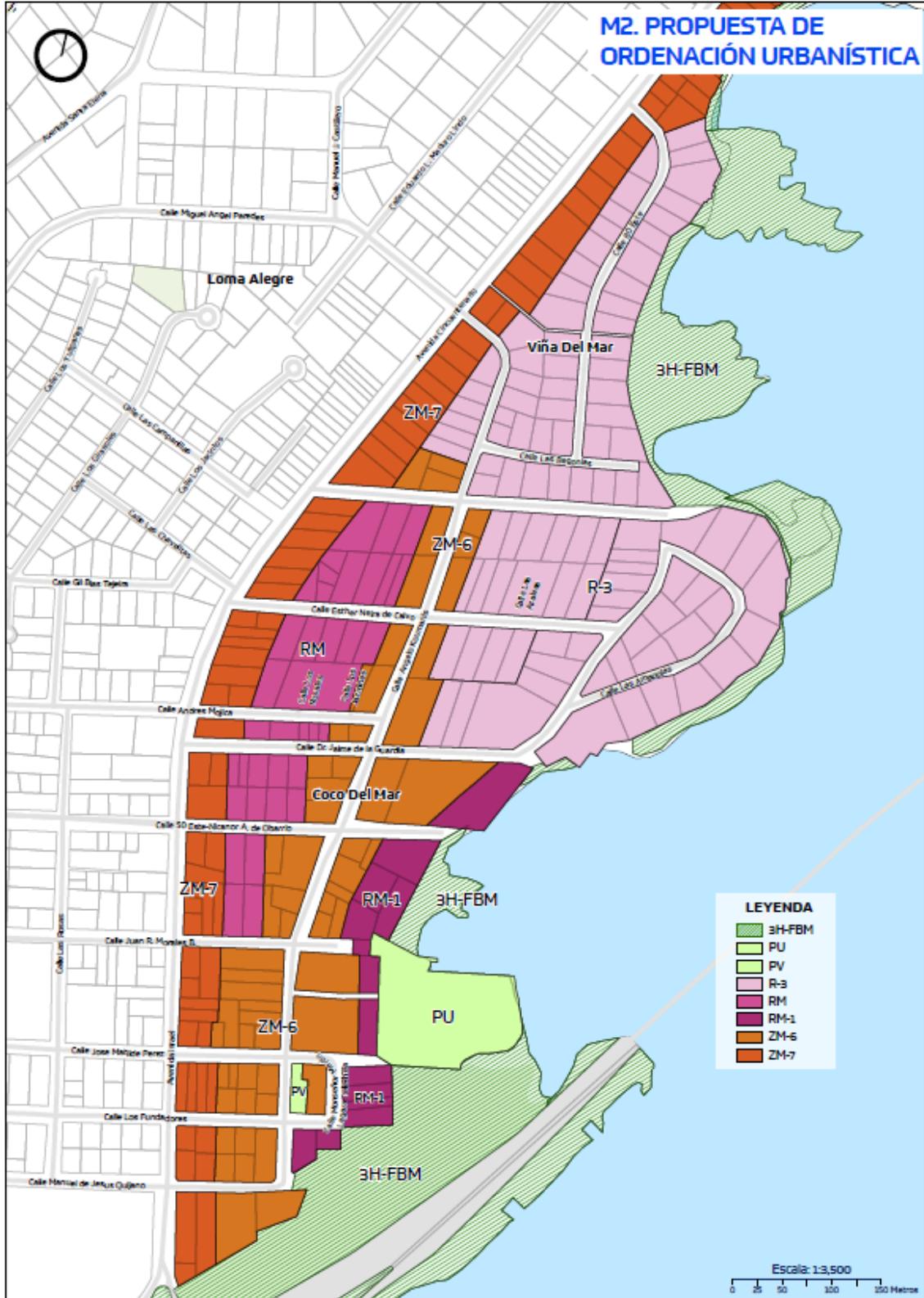
Para la delimitación de las zonas homogéneas en el sector de Coco del MAR, se estableció un parámetro colectivo de análisis que integró tanto criterios técnicos como percepciones ciudadanas. En primer lugar, se consideró la escala edificatoria predominante, determinada según la ubicación específica dentro 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 seis (6) 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 Coco del Mar, Elaboración Propia.

**Resultado de la ordenación urbanística**



 <p><b>ALCALDÍA DE PANAMÁ</b></p>	<p><b>TALLER PARTICIPATIVO #2 DEVOLUCIÓN DEL INSTRUMENTO Y COMPROMISO COMUNITARIO</b></p>	<p><b>COMUNIDAD COCO DEL MAR VIÑA DEL MAR</b></p> <p>24-04-2025</p>
--	---	---

Imagen N-4. Taller participativo #2, Propuesta de Ordenación urbanística, sector de Coco del Mar, Elaboración Propia.

### **Medidas urbanísticas**

Mediante el Taller de Participación Ciudadana #1, los residentes de la urbanización Coco del MAR, 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 Coco del MAR se acogerá a las siguientes medidas urbanísticas:

1. Todos los usos para la construcción de locales comerciales vecinales o urbanos en planta baja de los nuevos edificios o en lotes baldíos deben solicitar a la junta de planificación municipal, exceptuando la zona homogénea N-1 (ver Imagen N-3), para la zona homogénea N-3 se permite comercio vecinal hasta 500 cuadrados de construcción en planta baja de los nuevos edificios o en lotes baldíos.
2. Se modifica la matriz de regulaciones o compatibilidad para la prohibiciones de usos complementarios tales como: embarcaderos, estación de gasolina, estación de policía, bares, discotecas, bancos, industria, docentes, institucionales, culturales, filantrópicos, asistenciales y otros usos que no sean detallados en las medidas urbanísticas asignadas por zonas homogéneas, se detalla a continuación: zona homogénea N-2, zona homogénea N-2, zona homogénea N-3, zona homogénea N-4, zona homogénea N-5, zona homogénea N-6. (ver Imagen N-3). Los usos descritos anteriormente demandan una alta densidad vehicular y de maniobras logísticas para el funcionamiento de las edificaciones, cullo sector no cuenta con las condiciones viales para dichas disposiciones.
3. La Dirección de planificación urbana, con base a las funciones de planificación de centros urbanos que le otorga la ley 6 de 2002, en coordinación con otras oficinas estatales, realice la incorporación y estudios técnico-necesarios, tendientes a mejorar la infraestructura dentro de la urbanización Coco del MAR.
5. Las parcelas zonificadas para usos mixtos tendrán que incorporar el uso residencial con una densidad mínima de 200 hab/hect., siendo permitido el uso residencial exclusivo. **Pag.55 Anexo N-3 Tomo N-2 PLOT distrital.**
4. Fundamento legal: Acuerdo Municipal N-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 Coco del Mar.**

Nosotros, los residentes y vecinos de la comunidad de Coco del MAR, 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:**

- Coco del Mar 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 Coco del Mar 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 Coco del MAR, 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 Coco del Mar**, 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 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 Coco del MAR 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 24 de abril de 2025.**

**Firmado por:**