

TRÁMITES DE USOS DEL SUELO Y CÓDIGOS DE ZONA

● ASIGNACIÓN ● ADICIÓN ● CAMBIO

REQUISITOS

(Acuerdo Municipal N°81 de 27 de abril de 2021)

1. Memorial:

Solicitud en formato 8.5" x 14" firmado por el propietario o representante legal y con la firma y sello de idoneidad del Arquitecto, dirigido a:

Mayer Mizrachí Matalon

Alcalde del Distrito Capital

Autoridad Urbanística Local

El Memorial debe complementarse con la siguiente información:

- Datos de la finca/folio real, código de ubicación, número de lote, superficie, propietario y datos catastrales de los colindantes. De tratarse de terrenos que no sean susceptibles de titulación, se podrá aportar documento legal donde conste su delimitación (Decretos, Resoluciones, planos, etc.)
- Dirección completa del área de interés (sector, calle, corregimiento)
- Propósito de la solicitud (tipo y descripción de actividad)
- Generales del Propietario (nombre, firma, copia de cédula, correo electrónico, teléfono)
- Generales del Arquitecto (nombre, firma, sello, copia de cédula, correo electrónico, teléfono)
- Código de zona o zonificación oficial vigente y código de zona o zonificación solicitada
- De existir un Poder, el mismo debe estar notariado

2. Documentación y Anexos

- Certificación del Registro Público de la Propiedad (3 meses vigencia)
- Certificación del Registro Público de la Sociedad (3 meses vigencia)
- Localización UTM (georreferenciada) en base al Documento Gráfico de zonificación
- Plano catastral de la finca o fincas
- Certificación de Uso de Suelo
- Certificación de Servidumbre y Línea de Construcción
- Anuencias del colindante, debidamente notariado
- Anuencias de propietarios de fincas por conformación de unidad territorial, debidamente notariado
- Certificación del IDAAN
- Certificación de ATTT
- Nota de Anuencia/Resolución de ACP (Casos en la Cuenca del Canal)
- Resolución y/o Plano aprobado de Patrimonio Histórico (Casos de Patrimonio Histórico)
- Propuesta diseño conceptual del desarrollo
- Cualquier otro documento oficial no listado que se aporte a la solicitud
- Información en formato digital (USB)

● Costo del trámite: **B/.500.00**

- Costo por evaluación del trámite **Quinientos Balboas con 00/100 (B/.500.00)**
- Forma de pago: efectivo, cheque certificado a nombre del Municipio de Panamá o pago online
- Deberá entregar uno (1) de los dos (2) comprobantes de pago que emite Municipio de Panamá
- Se exonera del pago, aquellos casos en que el interesado sea el Estado

TRÁMITES DE USOS DEL SUELO Y CÓDIGOS DE ZONA

- ASIGNACIÓN • ADICIÓN • CAMBIO

GUÍA TÉCNICA

(Acuerdo Municipal N°81 de 27 de abril de 2021)

3. Estudio y Sustento Técnico:

A. El contenido del Estudio y sustento técnico debe partir de la base de los instrumentos de control del desarrollo establecidos, como lo son: el Plan de Desarrollo Urbano de las Áreas Metropolitanas del Pacífico y Atlántico (Plan Metropolitano), Plan Regional/General de la Ley 21, Primer Plan Local de Ordenamiento Territorial (PLOT) del distrito de Panamá, planes de ordenamiento territorial, zonificaciones vigentes, EOT vigentes y cualquier otro instrumento vigente que aplique), tomando como referencia un radio mínimo de 500 m de influencia y sustentado en base a la capacidad de infraestructura existente o proyectada, la demanda justificada de la necesidad, la compatibilidad de los usos de suelo, el aporte a la imagen urbana y la mitigación del impacto urbano.

Contendrá lo siguiente:

- B. Introducción:** (Escrito que exponga brevemente el asunto, visión general y resumen del contenido y de lo que se espera lograr con la solicitud).
- C. Objetivos de la solicitud:** (Escrito que exprese la finalidad clara, concreta y precisa de lo que se busca conseguir con la solicitud)
- D. Ficha técnica del proyecto** (Se refiere a la información catastral de la finca o fincas involucradas en la solicitud, incluyendo superficie y propietario) deberá incluir:
- Cuadro con la información catastral requerida
 - Localización regional del lote que indique el Norte magnético
 - Localización general que incluya dimensiones del terreno, datos de los colindantes, vías de acceso, ancho de servidumbre vial y línea de construcción, otros tipos de servidumbre, Norte magnético
 - Levantamiento fotográfico del lote y los colindantes, con referencia de su ubicación con respecto al lote de la solicitud
- E. Análisis del entorno:** (Es la expresión gráfica y escrita de las condiciones actuales del sector considerando un radio mínimo de 500 m que permita entender las dinámicas de utilización del territorio y los efectos de los usos que se solicitan), deberá incluir:

1. Breve análisis sobre la oferta y demanda de la necesidad justificada del uso solicitado	Análisis del entorno 500 metros de radio
	Mapa de usos de suelo oficiales vigentes
	Mapa de levantamiento de los usos de suelo encontrados en campo
	Análisis escrito de la evolución urbana y análisis comparativo del uso de suelo actual y el solicitado y los beneficios de este para la comunidad y el entorno
2. Compatibilidad con el uso de suelo existente	Mapa de servidumbres viales y líneas de construcción
	Análisis de conectividad y circulación vial que evalúe el flujo vehicular, puntos de conflicto, jerarquización de vías, acceso a transporte público (movilidad)
	Mapa de la propuesta de unidad territorial para cambios de uso de suelo
3. Análisis de la capacidad de los Servicios Públicos	Evaluación de la oferta de servicios básicos de infraestructura (agua potable, alcantarillado sanitario o conexión a planta de tratamiento) y de equipamiento urbano
4. Breve evaluación sobre desastres naturales o causadas por el hombre	Mapa y evaluación de riesgos naturales (áreas inundables, áreas propensas a deslaves, etc.)
	Análisis de los cuerpos de agua existentes (de haberlos) como servidumbres pluviales, canales de drenaje, lagos, quebradas, ríos
5. Aporte a la imagen urbana	Inventario de estructuras existentes, su aporte a la imagen y efecto en la volumetría del sector en estudio

- F. Conclusiones:** (Síntesis final, coherente, concisa y razonada de las ideas principales, del análisis de los hechos y de los argumentos expuestos que sustentan la solicitud)