

TRÁMITES DE USOS DEL SUELO Y CÓDIGOS DE ZONA AUTORIZACIÓN DEL USO PERMITIDO

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:

Arq. David A. Tapia

Director de Planificación Urbana y Ordenamiento Territorial
Alcaldía de Panamá

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 uso permitido solicitado
- 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
NO MODIFICAR NI EDITAR EL MAPA DE LOCALIZACIÓN CON INTELIGENCIA ARTIFICIAL
- Plano catastral de la finca o fincas
- Certificación de Uso de Suelo
- Certificación de Servidumbre y Línea de Construcción
- Certificación del IDAAN
- Certificación de ATTT
- Información en formato digital (USB)
- Propuesta diseño conceptual del proyecto a desarrollar
- Anuencias del colindante, debidamente notariado
- Anuencias de propietarios de fincas por conformación de unidad territorial, debidamente notariado
- Nota de Anuencia/Resolución de ACP (Casos de usos permitidos en códigos de zonas del PLOT dentro de la Cuenca del Canal)
- Cualquier otro documento oficial no listado que se aporte a la solicitud

● Costo del trámite: **B/.250.⁰⁰**

- Costo por evaluación del trámite **Doscientos cincuenta Balboas con 00/100 (B/.250.00)**
- 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 AUTORIZACIÓN DEL USO PERMITIDO

GUÍA TÉCNICA

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

3. Estudio y Sustento Técnico:

- A. El Estudio y Sustento Técnico** debe partir de la base de la definición de Uso Permitido establecido en el Primer Plan Local de Ordenamiento Territorial (PLOT) del distrito de Panamá, en el sentido que el uso permitido es aquel uso compatible o que está sometido a algún tipo de límite o excepción con respecto a los parámetros que regulan al uso principal y tomando como referencia un radio mínimo de 500 m de influencia, 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 del mismo.
- 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 y 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 y deberá incluir:
- Análisis del entorno en 500 m. de radio
 - Mapa de usos de suelo oficiales vigentes
 - Mapa de levantamiento de los usos de suelo encontrados en campo
 - Mapa de conectividad, categorización y circulación vial
 - Mapa de servidumbres viales y líneas de construcción
 - 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
 - Análisis de conectividad y circulación vial que evalúe el flujo vehicular, puntos de conflicto, jerarquización de vías, acceso a transporte público (movilidad)
 - Evaluación de la oferta de servicios básicos de infraestructura (agua potable, alcantarillado sanitario o conexión a planta de tratamiento) y de equipamiento urbanoPropuesta diseño conceptual del proyecto a desarrollar
 - Mapa 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
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.