

SOLICITUD DE ASIGNACION DE USO DE SUELO C2

COMERCIAL DE ALTA INTENSIDAD

FINCA 70089

CODIGO DE UBICACIÓN 8015

UBICACIÓN VIA CAIMITILLO
CORREGIMIENTO DE ALCALDE DÍAZ

SUPERFICIE DE TERRENO DE 1,769.16 M²,

INVERSIONES YUE, S.A., REPRESENTADA POR EL SEÑOR YUE CAI
MA, CON NUMERO DE IDENTIFICACIÓN PERSONAL E-8-86037.

INTRODUCCIÓN

una, proyecto que se prevé desarrollar en la Finca 70089 Documento No. 8715, ubicado en Ciudad Bolívar, corregimiento de Alcalde Díaz, Distrito de Panamá, Provincia de Panamá; dicha finca la cual cuenta con una certificación de uso de ubicado en Ciudad Bolívar, corregimiento de Alcalde Díaz, Distrito de Panamá, Provincia de Panamá; dicha finca la cual cuenta con una certificación de uso de suelo, verificada y certificada por el Viceministerio de ordenamiento territorial en la dirección de control y orientación de desarrollo, en la categoría Áreas Residenciales, Sub categoría vivienda de baja densidad y cuyo propietario es

Podremos encontrar dentro del memorial las documentaciones legales de la finca y el propietario, la información detallada del terreno junto con sus localizaciones, el análisis del entorno al mismo destacando los accesos, movilidad urbana, accesibilidad a servicios públicos y recreativos, comparaciones con los planes urbanos en el área de estudio, al igual que se presentará las documentaciones graficas de planos y rendes del proyecto.

PROPÓSITO

El propósito de la solicitud es construir una estación de combustible y locales comerciales, los cuales tendrán la finalidad de ofrecer los servicios de primera necesidad (comestibles), así como de suministro de gasolina.

Ficha tecnica:

INFORMACIÓN GENERAL-LOTE A

| | |
|------------------------|--------------------------|
| COD. DE UBICACION | 8715 |
| FOLIO REAL | 70089 (F) |
| AREA DEL LOTE N° | 1,769.16 mt ² |
| LUGAR CALLE CAIMITILLO | |
| CORREG. ALCALDE DÍAZ | |
| DISTRITO PANAMA | |
| PROVINCIA PANAMA | |

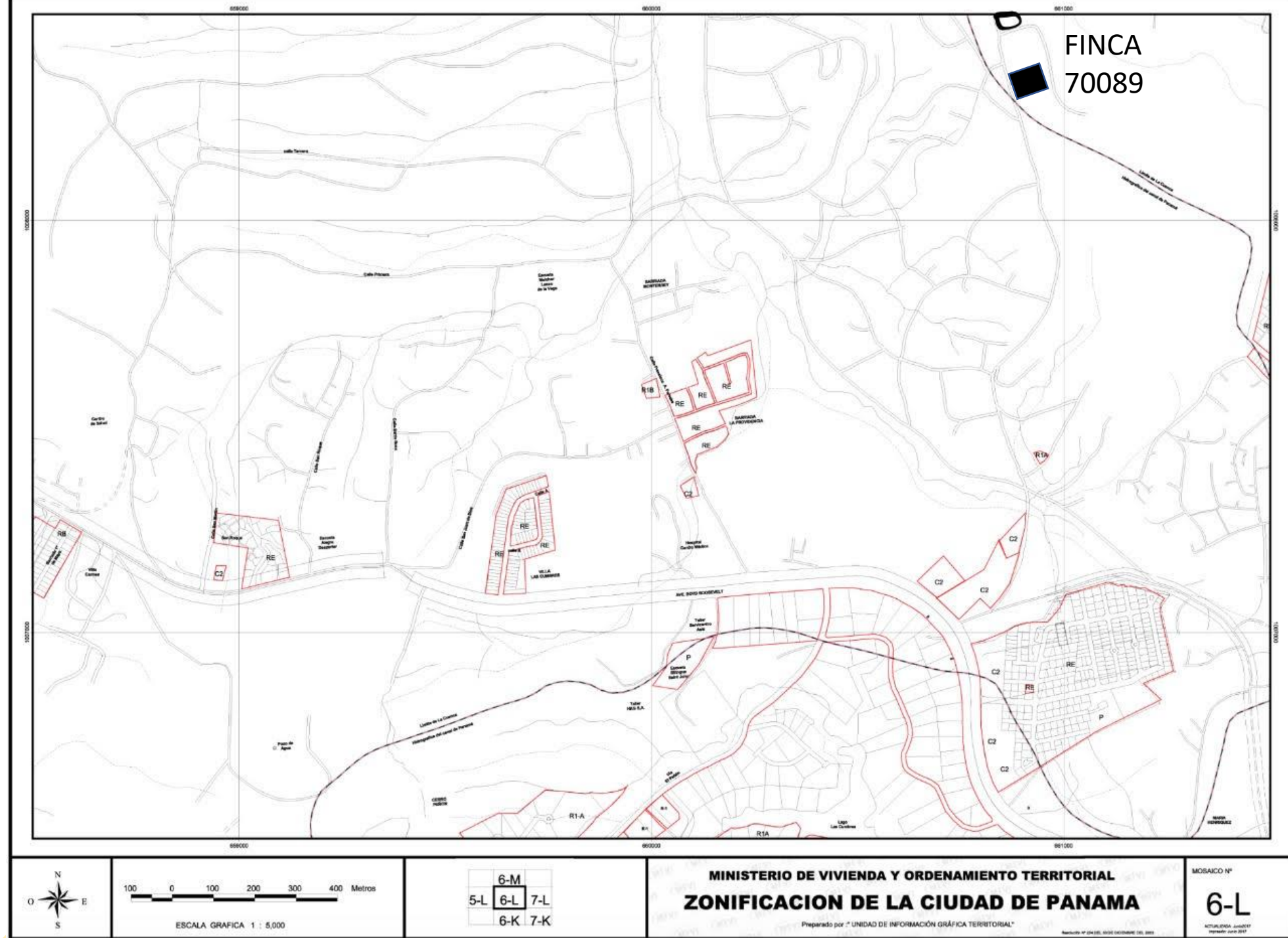


Marca de posición sin título

VISTA DE LA
FINCA 70089

Image © 2021 Maxar Technologies
© 2021 Google

Google



Evolución urbana cronológica



1949

Inicio como comunidad espontánea, emplazamiento dirigido a uso residencial.



1960

Corregimiento, llamado Las cumbres -Alcalde Díaz, con comunidades residenciales y servicios básicos.



2009

Corregimiento de Alcalde Díaz, con urbanizaciones establecidas, emplazamiento zonas residencial, comercio de baja y alta intensidad

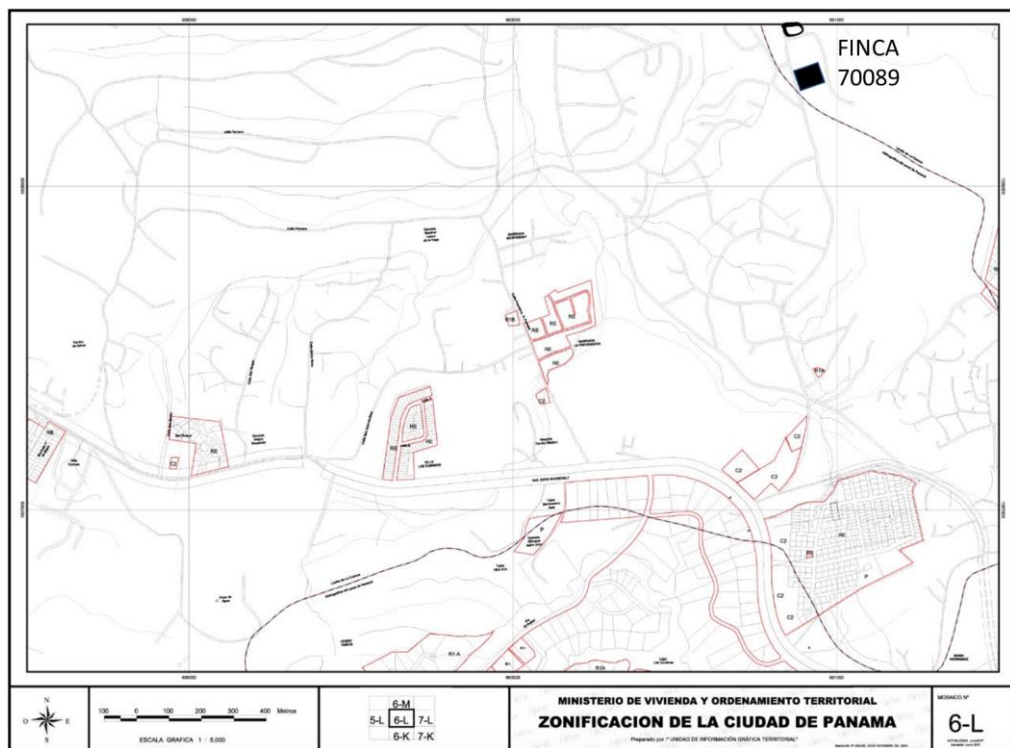


Ciudad Bolívar

Área conformada por zona residencial, con existencia de talleres de mecánica e Iglesias. Con zonas de comercios y restaurantes en su entrada principal.

3.a. Evolución urbana

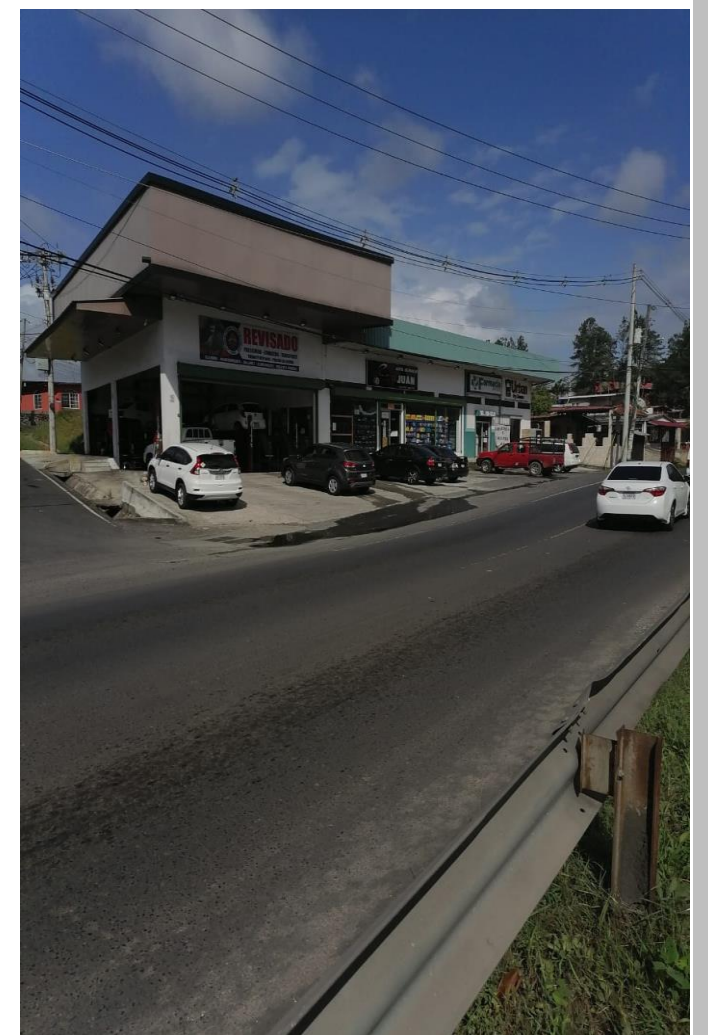
Se analiza la evolución urbana del área de estudio para el desarrollo del proyecto, dicha área es la urbanización Ciudad Bolívar en el corregimiento de Alcalde Díaz, entendiendo que este corregimiento inicialmente siendo una comunidad fue creado en 1948, luego de que esta área fuera poblada por migraciones de personas del interior el país, de provincias como Veraguas, Coclé en su mayoría y residentes del área de Boca la Caja, tratándose de familias humildes que trabajaban como pescadores, agricultores, es decir el emplazamiento inicial de este corregimiento fue como área de residencias, para el año de 1960, por el creciente aumento de población pasa a ser Corregimiento con el nombre de Las Cumbres-Alcalde Díaz, de aquí en adelante se van creando urbanizaciones residenciales hacia los adentros y en las vías principal, en este caso Vía Transistmica, las área de comercio mayor, ya para el año 2009 con el aumento de población, y las demandas de recursos económicos para mantener dicha área, siendo una de las áreas más pobladas del Distrito de Panamá, pasa dividirse el área en 3 corregimientos y surge el Corregimiento de Alcalde Díaz con cerca de 96 mil habitantes según censo del 2000 y es donde se encuentra la Urbanización Ciudad Bolívar, un área principalmente residencial, con zona de comercios como tiendas de abarroterías, comercio de construcción y restaurantes en su entrada principal, contando en su interior la junta comunal de Alcalde Díaz, escuelas, comercios menores, iglesias, entre otros, estableciendo como área de estudio en la calle 2da, lugar de futuro emplazamiento del proyecto Diana Gardens, zona que está conformada principalmente por áreas residenciales que iniciaron siendo lotes de asentamiento espontáneo, evolucionando a terrenos titulados de uso principalmente habitacional, junto con la existencia de iglesia y taller de mecánica.



Inventario de uso de suelos colindantes

Para el inventario de uso de suelo podemos observar en el mapa, que en el radio de 500m alrededor del proyecto, los terrenos no cuentan con una asignación de uso de suelo, en si no se muestra asignaciones para esta zona. En la actualidad para el área de calle 2da, calle donde se encuentra ubicado el proyecto, calle 3ra y 4ta podemos observar terrenos donde cada familia ha construido su casa a gusto propio, sin ser parte de una barriada.

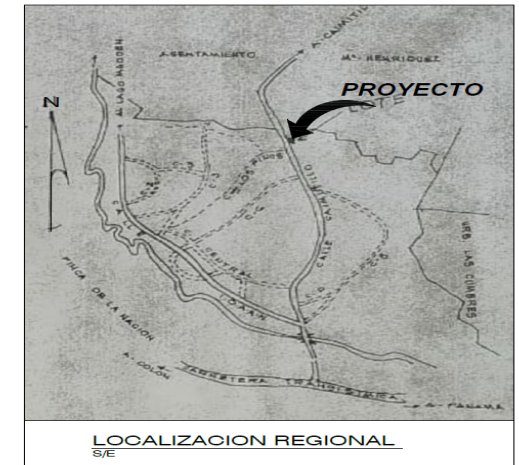
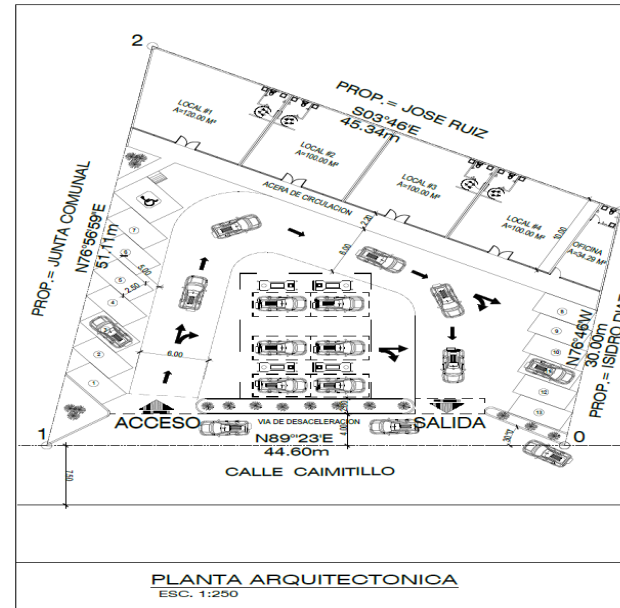
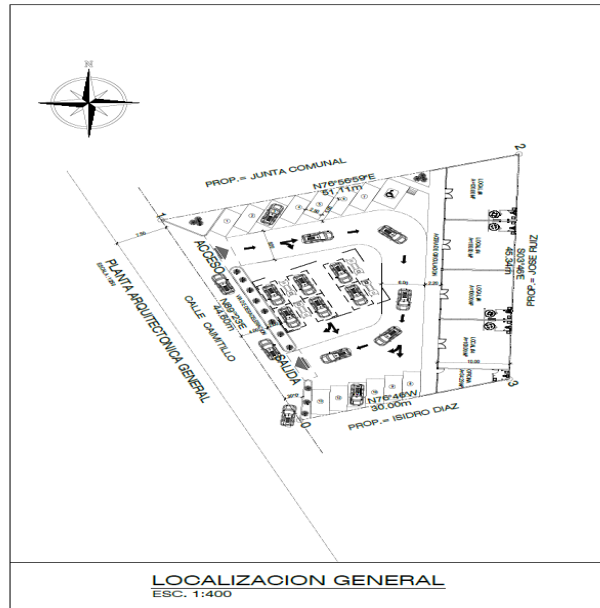
Cercano al proyecto entre 700 a 800m podemos observar algunas urbanizaciones construidas entre ellas tenemos la barriada La Providencia y la barriada Villa de Las Cumbres, ambas se tratan de complejos de casas urbanizadas con asignación de uso de suelo RE (residencial especial, cuya densidad por hectárea seria 500 personas), basándonos en esto y mediante la certificación aprobada por el MIVIOT, donde especifica que para nuestra barriada Diana Gardens existe una limitación máxima de 300 personas por hectárea, podemos comparar nuestro proyecto con dichos usos de suelos y estructuras similares de las barriadas mencionadas, entendiendo que lo que buscamos es desarrollar un proyecto pequeño de 9 casas de 61.0m² cada una con lotes mínimos de 180 m², con la asignación de uso de



DESCRIPCION DEL PROYECTO.

SE REQUIERE EL USO DE SULO COMERCIAL PARA LA FINCA 70089 Y CONSTRUIR UNA PLAZA COMERCIAL CON 4 LOCALES COMERCIALES Y UNA ESTACION DE COMBUSTIBLE.

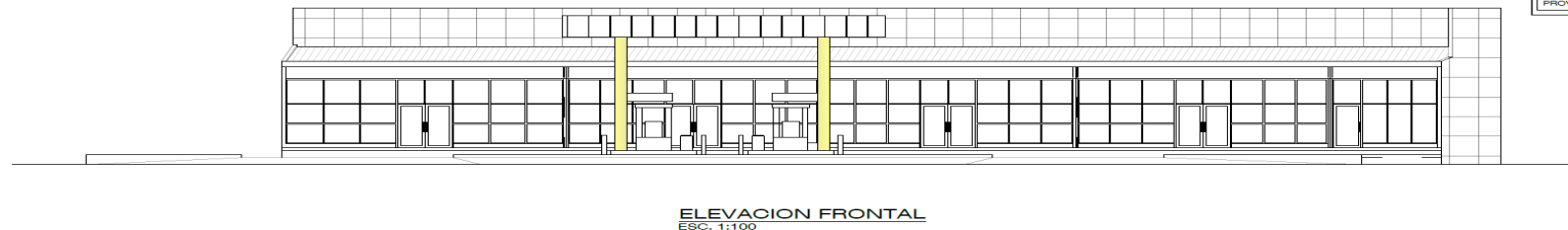
LA PLAZA COMERCIAL CONTARA CON 13 ESTACIONAMIENTOS DE ACUERDO A LA NORMA EXISTENTE



| PLANTA DE PROYECTO | AREA ABERTA (MT2) | AREA CERRADA (MT2) | TOTAL (MT2) |
|--|-------------------|--------------------|-------------|
| LOCAL 1 | ----- | 120.00 | 120.00 |
| LOCAL 2 | ----- | 100.00 | 100.00 |
| LOCAL 3 | ----- | 100.00 | 100.00 |
| LOCAL 4 | ----- | 100.00 | 100.00 |
| OFICINA | ----- | 34.53 | 34.53 |
| ACERA DE CIRCULACION | 106.53 | ----- | 106.53 |
| ESTACIONAMIENTOS, ACCESOS CIRCULACION VEHICULAR, VIA DE DESACELERACION | 1,121.74 | ----- | 1,121.74 |
| GRAMA | 76.60 | ----- | 76.60 |
| AREA TOTAL DE CONSTRUCCION | | | 1,769.16 |

| INFORMACION GENERAL-LOTE A | |
|----------------------------|-------------|
| COD. DE UBICACION | 8715 |
| CODIGO REAL | 70089 (F) |
| AREA DEL LOTE N° | 1,769.16 m2 |
| LUGAR CALLE CAIMITILLO | |
| CORREG. LAS CUMBRES | |
| DISTRITO, PANAMA | |
| PROVINCIA, PANAMA | |

| ESTACIONAMIENTOS CENTRO COMERCIAL | | |
|--------------------------------------|-----------------|-------|
| AREA LOCALES | NORMA | CANT. |
| 454.29 m2 | 1.8 POR CADA m2 | 8 |
| TOTAL DE ESTACIONAMIENTOS PROPUESTOS | | 13 |
| DISCAPACITADOS | | 1 |



| CUADRO GENERAL DE ACABADOS | | | | |
|----------------------------|--------------------------------|--|--|-------------------------------|
| NUMERO | AMBIENTE | PISO Y ZOCALDO | PAREDES | CELILO RANDE |
| 1 | LOCALS COMERCIALES | REVESTIMIENTO DE BALDOSAS DE CERAMICA IMPORTADA PARA ALTO TRAFICO ESCOGIDA POR CLIENTE | PAREDES DE CONCRETO ACABADO REZANE + PINTURA (EXTERIOR) | LAMINA DE 25X4 TIPO BISCAVOLA |
| 2 | ACERA DE CIRCULACION DE LOCALS | REVESTIMIENTO DE BALDOSAS DE CERAMICA IMPORTADA PARA ALTO TRAFICO ESCOGIDA POR CLIENTE | PAREDES DE CONCRETO ACABADO REZANE + PINTURA (EXTERIOR) | LAMINA DE PVC |
| 3 | BANOS | REVESTIMIENTO DE BALDOSAS DE CERAMICA DE ALTA CALIDAD ANTIREFLEJANTE | REVESTIMIENTO DE ACERO EN PAREDES DE DIVISORIOS Y DETRAS DE LOS ANTEFACTOS SANITARIOS INSTAL. A 1.80 MTS | LAMINA DE 25X4 TIPO BISCAVOLA |
| 4 | ESTACIONES DE DESACELERACION | CONCRETO DE 12 ESP. + ARMADO A 1.80 MTS | --- | --- |
| 5 | OFICINA | REVESTIMIENTO DE BALDOSAS DE CERAMICA IMPORTADA PARA ALTO TRAFICO ESCOGIDA POR CLIENTE | PAREDES DE CONCRETO ACABADO REZANE + PINTURA (EXTERIOR) | LAMINA DE 25X4 TIPO BISCAVOLA |
| 6 | ESTACION DE GASOLINA | CONCRETO DE 12 ESP. + ARMADO A 1.80 MTS | PAREDES DE CONCRETO ACABADO REZANE + PINTURA | LAMINA DE 25X4 TIPO BISCAVOLA |