

CAMBIO DE CODIGO DE USO DERR-RES. RURA A SUELO RE (RESIDENCIAL ESPECIAL)

SUSTENTACIÓN TECNICA



- Solicitud de asignación de código de uso de suelo **RE** para la Finca **28893** con código de ubicación **8712**, propiedad de **Juan Diaz 11,000.00**, corregimiento de **Pedregal**, con una superficie de 10,976.00 m²

UBICACIÓN DE LOTE DE PROYECTO



FICHA TÉCNICA

- PLANO CATASTRAL 42-2306
- CERTIFICADO DE REGISTRO PÚBLICO DE FINCA 28893, CON CODIGO DE UBICACIÓN 8712
- CERTIFICADO DE REGISTRO PÚBLICO FOLIO NÚMERO 155666091; SOCIEDAD PROPIETARIA JUAN DIAZ 11,000.00 CORP.
- PLANOS DE ANTEPROYECTO, LOCALIZACION REGIONAL 1/5000, LOCALIZACION GENERAL 1/100
- CERTIFICACION DE SERVIDUMBRE Y LINEA DE CONSTRUCCION
- LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO

Corregimiento de Pedregal, Calle Villa Lobos, Provincia y Distrito de Panamá, El lote se encuentra ubicado a
1550.00 M de la Avenida José Agustín Arango

INTRODUCCION

El presente informe, propone un cambio de uso de suelo de residencial rural al residencial especial para que se pueda desarrollar un conjunto departamental de 5 torres, con un análisis del entorno que permite determinar la viabilidad de este y el alcance de los efectos de la asignación; así como una descripción de la evolución urbana del sitio a intervenir y el resultado que hubiese, de permitirse el desarrollo del proyecto.

Se incluye una descripción de lo actualmente encontrado en sitio, mediante inventario adjunto y su comparación con la propuesta dentro del radio de estudio

PROPOSITO (Objetivos de la solicitud)



Se solicita el código de zonificación RE (Residencial Especial) porque el asignado es RR (Residencial Rural), que solo permite la construcción de viviendas residenciales aisladas, no se ajusta a la intención de los propietarios de desarrollar un conjunto residencial de 8 edificios, cada uno de 24 apartamentos de 51.00 a 77.00 m².

El Proyecto tiene como objetivo la construcción de un complejo residencial, en un área de 10,976.00 m², tomando en cuenta que el código de normativa residencial especial permite hasta 500.00 habitantes por hectárea, se concluye que se puede hacer un proyecto para 502 habitantes.

Las torres de edificio tendrán una altura máxima de planta baja y tres altos y contarán con apartamentos de dos alcobas

DESCRIPCIÓN DE PROYECTO

El proyecto contara con un área común de estacionamientos, pavimentado de concreto, donde se distribuyen las 8 torres de apartamentos y se accede a cada una de ellas

Las torres son una solución típica que consta de una planta baja con circulación vertical mediante escalera y 4 apartamentos por piso, su construcción consiste en utilizar una estructura con perfiles metálicos, losa metaldeck y revestimiento de bloques repellados en ambas caras, los acabados constan de ventanas de marco de aluminio con vidrio fijo y baldosas en todos los pisos, con baños revestidos de azulejos.

El complejo cuenta con un área social, parque verde, área de administración, planta de tratamiento de aguas residuales, tanques de agua de reserva y área de disposición de desperdicios.



TORRE DE APARTAMENTOS



ANALISIS DE ENTORNO

Siendo Pedregal un corregimiento que se caracteriza por la recepción de pobladores que emigran de otros corregimientos de Panamá en búsqueda de programas habitacionales a bajo costo, se presta para el desarrollo de proyectos de tipo habitacional, y así proporciona una solución a la búsqueda de residencias accesibles, además cabe destacar que debido a su continua expansión comercial y la continua instalación de nuevos comercios a lo largo de la vía José Agustín Arango , se crea una situación donde quienes laboran en estos nuevos comercios requieren de una solución de vivienda que cercana a los lugares donde laboran

Los establecimientos de flujo comercial cuentan con características similares que marcan un desarrollo desordenado, esto se puede observar ya que han aparecido de manera informal a razón de las necesidades que se crean por el aumento de la población que reside en el área siendo así un factor determinante a la hora de indicar la necesidad de crear desarrollos organizados y diseñados; evitando así la constante informalidad que se ha dado en el sector.

La calle principal Camino Real Naranjal es la vía de acceso al terreno y sirve de acceso para otras urbanizaciones informales.

Actualmente Pedregal cuenta con una superficie territorial de 31.2 Km² , y se encuentra definido por diversos grupos étnicos.

Cuenta con comunidades urbanas, semi-rurales y rurales, algunas consideradas áreas de difícil acceso. Pedregal tiene un total de 20,619 viviendas. Esta es un área de expansión de la ciudad por lo que se observan poblaciones con viviendas particulares que en la mayoría de los casos son de infraestructuras unifamiliar, pero en las que hay hacinamiento; hay pocos edificios, concentrándose en su mayoría en el área de San Joaquín, existen además muchas áreas rurales de población concentradas y otras dispersas.

Según la Contraloría General de la República, para el año 2013 el corregimiento de Pedregal contaba con una población aproximada de 61,744 habitantes, 30,788 eran del sexo masculino y 30,956 del sexo femenino. En el año 2012, el corregimiento de Pedregal contaba con una población aproximada de 55,959 habitantes, 28,056 eran del sexo masculino y 27,903 del sexo femenino. Dándose un incremento del 10% de la población. La pirámide de población de 2013 del corregimiento de Pedregal nos brinda información básicamente, de la composición por edad y sexo de la población, además, al

NVENTARIO



1 La vía José Agustín Arango (S:25.00 L.C. 17.50) es la arteria primaria que traslada el volumen de transito de mediana y larga distancia hacia las áreas de las principales actividades de empleos. Acceso principal a la calle Villa Lobos (S.20.00 L.C.15.00) que es una arteria secundaria que se encarga de la distribución de el tránsito desde las arterias primarias hacia las diferentes actividades que se desarrollan y determinan los usos de suelos.

De la calle Villa Lobos se conecta a la calle colectora denominada Calle camino real naranjal que proporciona acceso directo a la calle local sin nombre que da acceso al terreno del proyecto.



2 El ingreso a la calle Villa Lobos se puede considerar un nodo comercial, que cuenta con locales que ofertan distintas posibilidades de servicio como Panaderías, servicios de odontología y ultrasonidos, abarroterías, ofreciéndole a quienes residen en el sector abastecer las distintas necesidades que puedan tener



9



10



11



12

A 100 metros de la entrada se encuentra el centro comercial Plaza Villa Lobos, que cuenta con otra batería de locales que brindan servicios como Melo, salones de belleza y venta de artículos variados. El mini super Mr Precio se encuentra frente a la plaza Villa Lobos. La estación de buses de Villa Lobos, que suministra el transporte interno del sector.

3



4



5



La parada de buses y colegio Narciso Garay son lo que marca el ingreso a Calle camino real naranjal



11



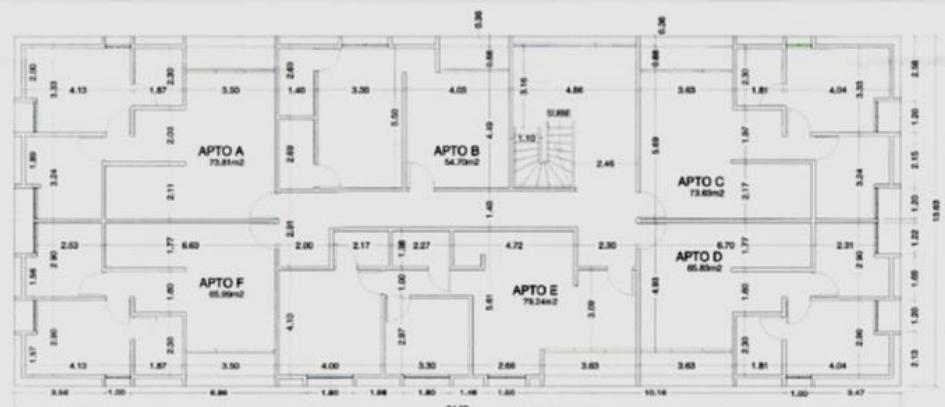
6



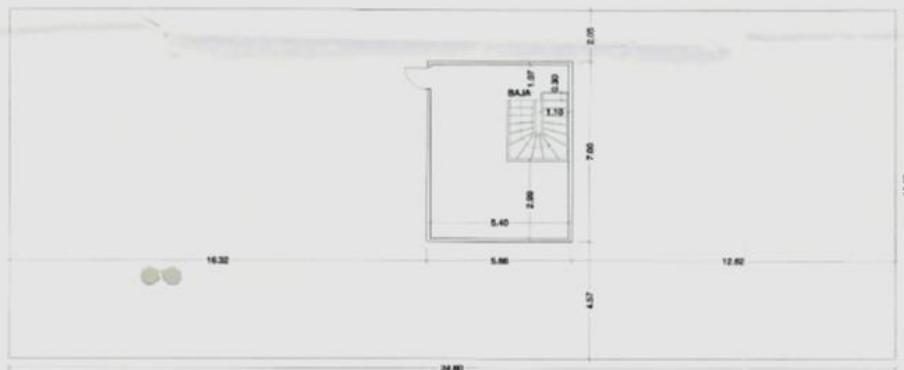
8

Secretos de la casa y algo más, abarrotería la Lupita y abarrotería acuario villa lobos, son comercios a lo largo de la calle secundaria Villa Lobos que se han ido proliferando de manera informal.





PLANTA TÍPICA
ESCALA 1:100



PLANTA DE CUBIERTA
ESCALA 1:100



ELEVACIÓN ESTE
ESCALA 1:100



ELEVACIÓN NORTE
ESCALA 1:100



ELEVACIÓN OESTE
ESCALA 1:100



ELEVACIÓN SU
ESCALA 1:1



PROYECTOS
ESPECIALES
S.A.
INDONESIA S.A.

RESIDENCIAL ESPECIAL

JUAN DIAZ 11,000,
S.A.(RUC155666091)

PEDNEGAJ