

SOLICITUD DE CAMBIO DE USO DE SUELO

**Oficina Central de
Transporte de Valores**

- Expandir, regular y normar el uso comercial actual y por desarrollar en la zona de injerencia de nuestra solicitud, con miras a brindar ordenamiento urbano reglamentado que retribuya a la comunidad local y municipal beneficios de índole social, habitacional y económicos, a través de impuestos, debidamente canalizados a través de los instrumentos diseñados para tal fin.
- Obtener el uso de suelo deseado, el cual cabe señalar que existe en áreas aledañas, con la finalidad de desarrollar un proyecto comercial de transporte y custodia de valores.
- Normar y formalizar la tendencia y presencia comercial que se ha desarrollado en la calle Tomás Herrera.

- **Ubicación:** Calle Tomás Herrera, Club X, Corregimiento de Betania
- **Uso de Suelo Actual:** Zona Residencial de Mediana Densidad (R2B)
- **Uso de Suelo Solicitado:** Zona Residencial de Alta Densidad (RM1) + Comercial Urbano (C2)
- **Solicitud abarca 6 fincas,** aunque nuestro interés se centra específicamente en 2 fincas. Se incluyen las 4 restantes para dar continuidad.



	FINCA	TOMO	FOLIO	ÁREA (M2)	PROPIETARIO
1	26648	648	350	441.00	Quiubo, S.A.
2	29245	713	358	506.00	Fernando Herrera / Alfredo Quintero
3	30392	750	68	600.00	Gilberto Guerra Quezada
4	30612	754	2	600.00	Panaflag, S.A.
5	22598	540	220	600.00	V. Investment, Corp.
6	24662	600	250	600.00	V. Investment, Corp.

*Información Obtenida de Plano Catastral 87-06-028.

FINCA No. 26648 Y No. 29245

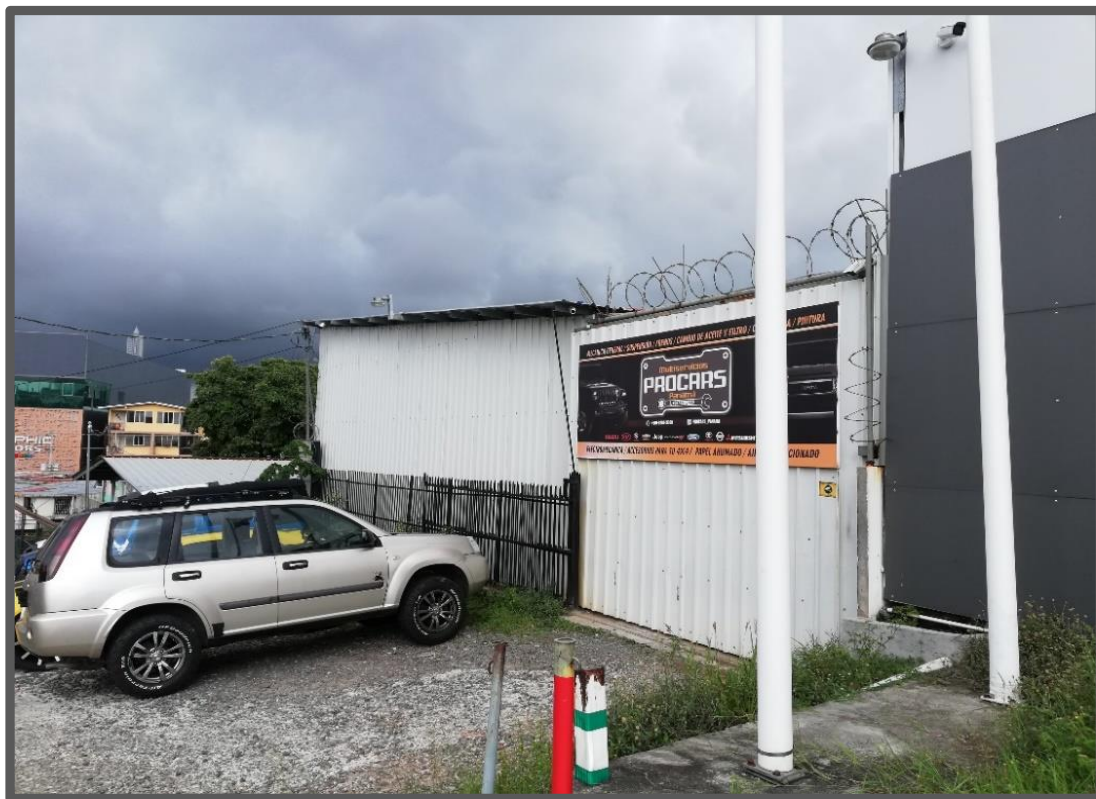


Edificio Comercial
Desmantelado



Vivienda Unifamiliar

FINCA No. 30392 Y No. 30612



Taller de Servicios
Automotrices



Comercio de
Servicios de Impresión

REPORTE FOTOGRÁFICO

CALLE TOMÁS HERRERA

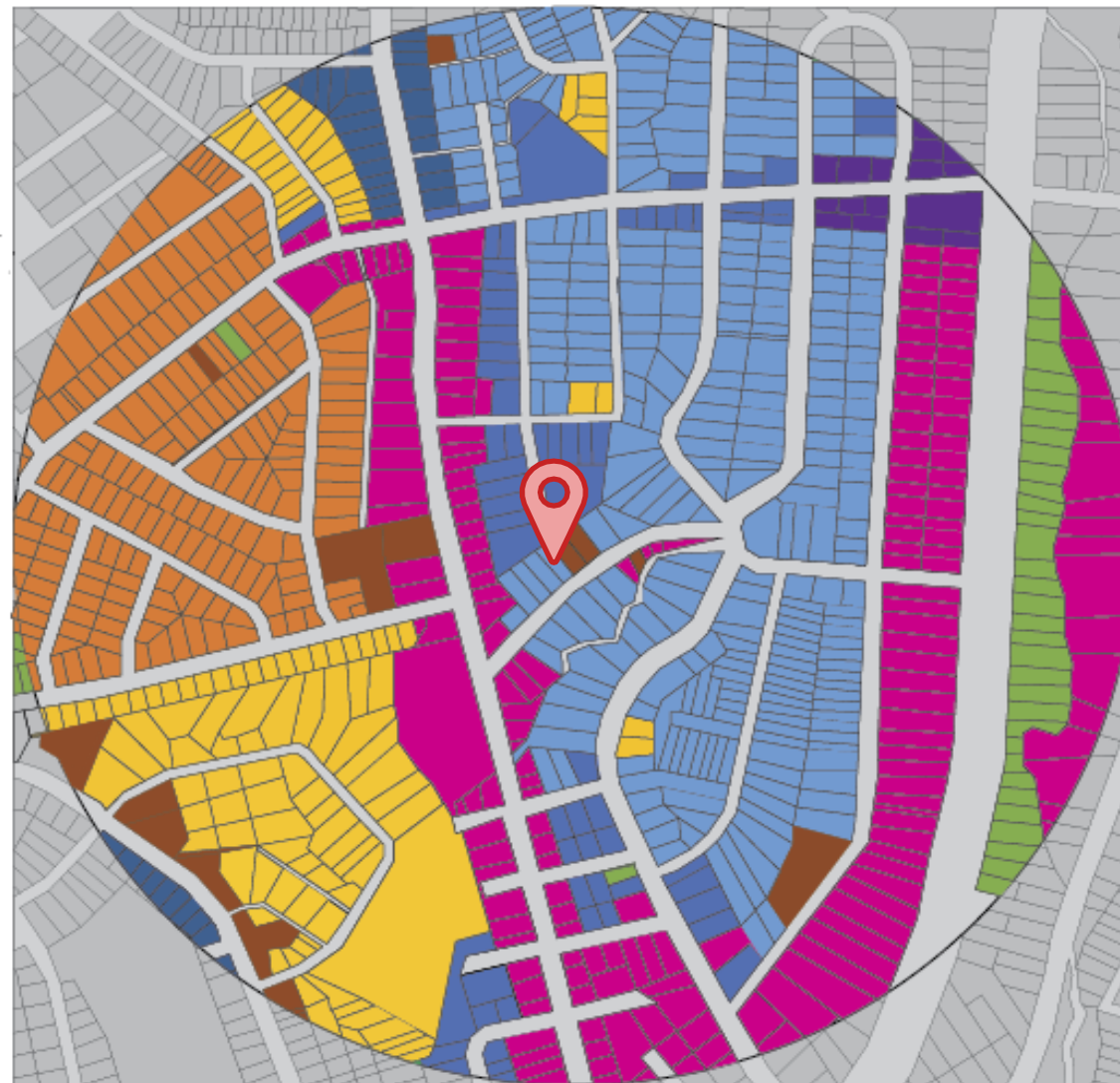


ZONIFICACIÓN ACTUAL – ASIGNADO

El uso de suelo asignado es aquel que ha sido establecido en el documento Gráfico de Zonificación de la ciudad de Panamá.

	CATEGORÍA	CÓDIGO	DENSIDAD	CANT. LOTES	%
1	Zona Residencial de Mediana Densidad	R2A	Residencial (máximo 300 personas por hectárea)	185	19.29
2	Zona Residencial de Mediana Densidad + Zona Comercial	R2A C1	Residencial (máximo 300 personas por hectárea) + Comercial Vecinal	5	0.52
3	Zona Residencial de Mediana Densidad	R2B	Residencial (máximo 300 personas por hectárea)	318	33.16
4	Zona Residencial de Mediana Densidad + Zona Comercial	R2B C1	Residencial (máximo 300 personas por hectárea) + Comercial Vecinal	2	0.21
5	Zona Residencial de Mediana Densidad	RE	Residencial Especial (máximo 500 personas por hectárea)	104	10.84
6	Zona Residencial de Mediana Densidad + Zona Comercial	RE C1	Residencial Especial (máximo 500 personas por hectárea) + Comercial Vecinal	24	2.50
7	Zona Residencial de Alta Densidad	RM1	Residencial Multifamiliar (máximo 750 personas por hectárea)	67	6.99
8	Zona Residencial de Alta Densidad + Zona Comercial	RM1 C1	Residencial Multifamiliar (máximo 750 personas por hectárea) + Comercial Vecinal	9	0.94
9	Zona Residencial de Alta Densidad + Zona Comercial	RM1 C2	Residencial Multifamiliar (máximo 750 personas por hectárea) + Comercial Urbano	182	18.98
10	Zona Residencial de Alta Densidad + Zona Comercial	RM3 C2	Residencial Multifamiliar (máximo 1500 personas por hectárea) + Comercial Urbano	21	2.19
11	Zona Comercial	C1	Comercial Vecinal	1	0.10
12	Zona Comercial	C2	Comercial Urbano	36	3.75
13	Zona de Usos Públicos Comunes	P	Usos Públicos y Comunes	3	0.31
14	Zona Industrial + Zona Comercial	I C2	Industrias + Comercial Urbano	2	0.21
TOTAL DE LOTES				959	100%



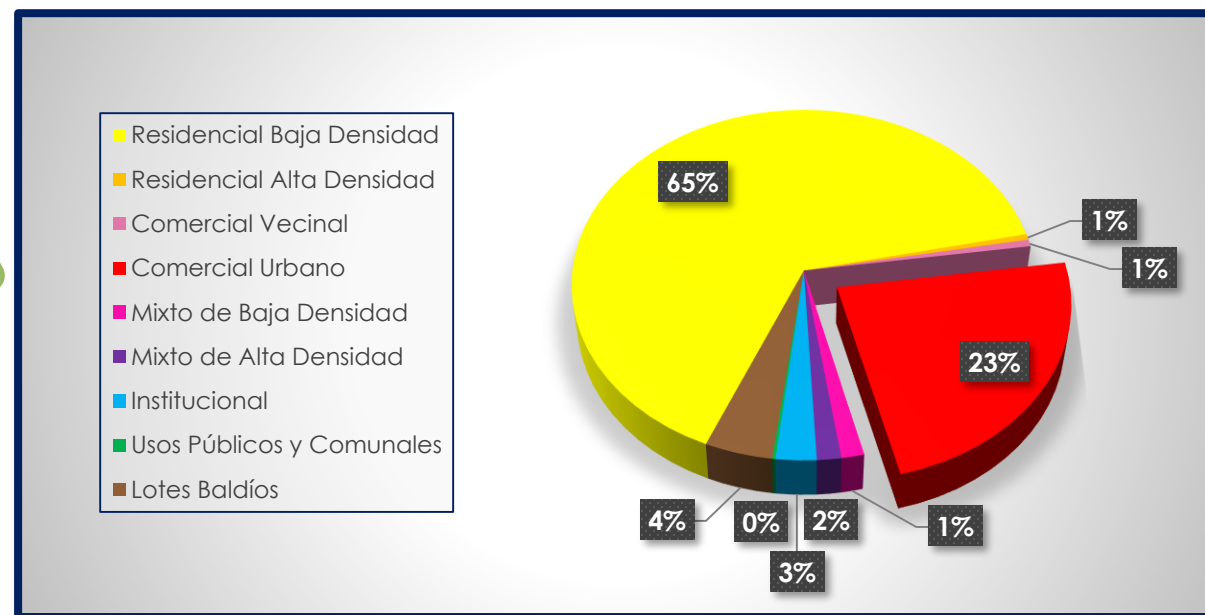
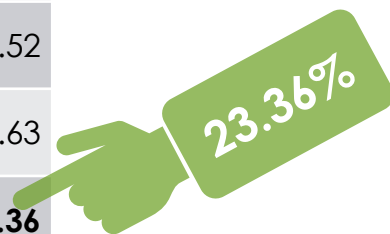


Comercio
282 lotes (30%)

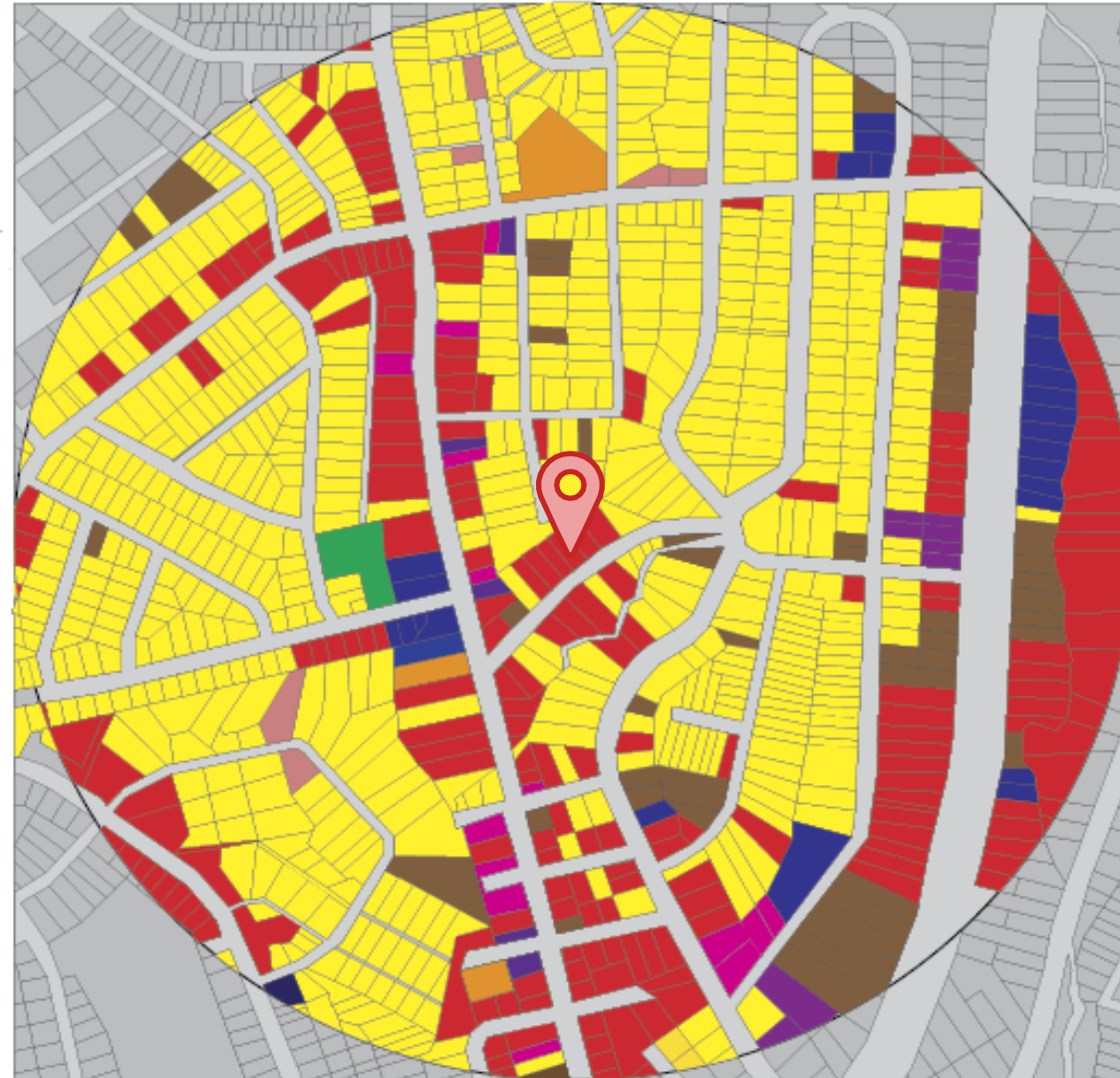
- R2B
- R2A
- RM1C2
- RE
- RM1
- C2
- REC1
- OTROS
- RM3C2

ZONIFICACIÓN ACTUAL – APLICADO

	DESCRIPCIÓN	CANT. LOTES	%
1	Residencial de Baja Densidad	624	65.07
2	Residencial de Alta Densidad	5	0.52
3	Comercio Vecinal	6	0.63
4	Comercio Urbano	224	23.36
5	Mixto de Baja Densidad	14	1.46
6	Mixto de Alta Densidad	15	1.56
7	Institucional	27	2.82
8	Usos Públicos y Comunes	2	0.21
9	Lotes Baldíos	42	4.38
TOTAL DE LOTES		959	100%

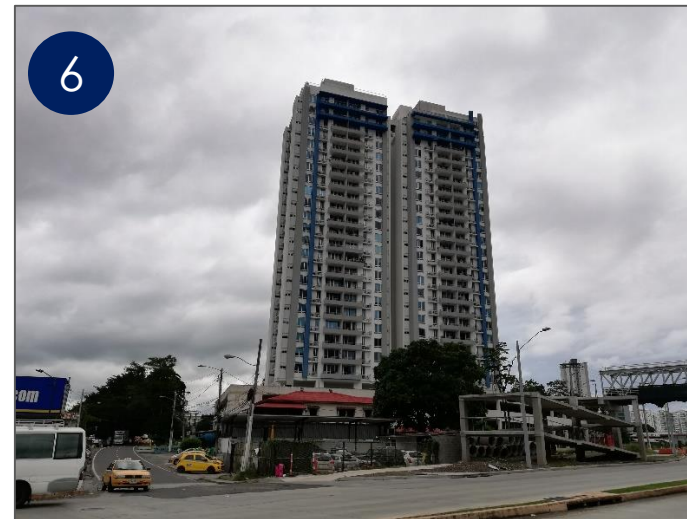
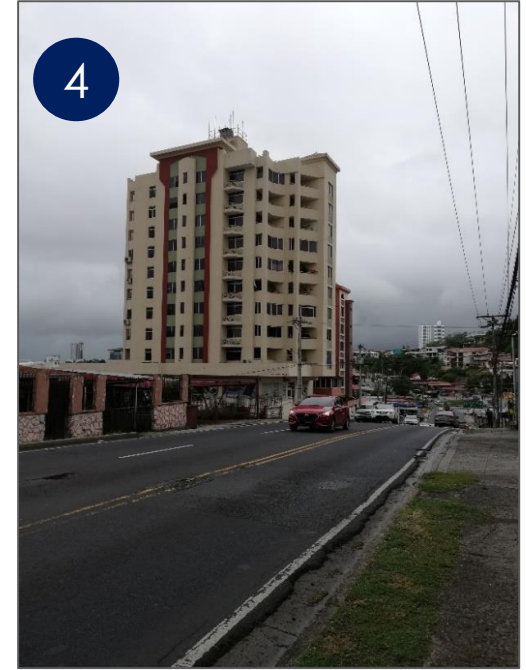
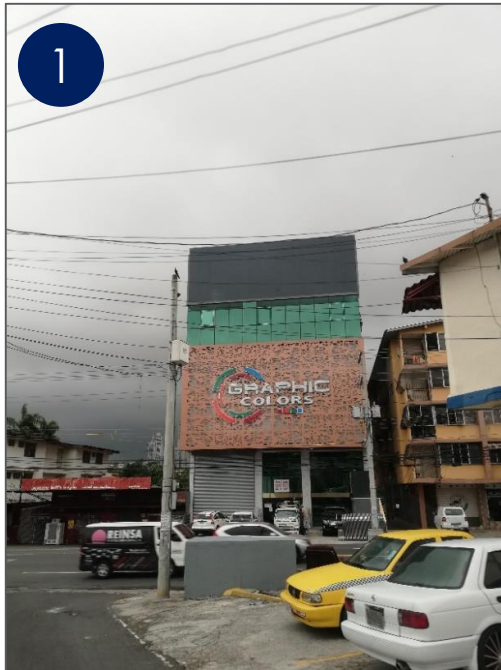


El uso de suelo aplicado consiste en el uso de las edificaciones existentes en la zona, independientemente de lo que indique el documento Gráfico de Zonificación de la ciudad de Panamá.



- Residencial de Baja Densiada
- Residencial de Alta Densidad
- Comercio Local
- Comercio Urbano
- Mixto de Baja Densidad
- Mixto de Alta Densidad
- Institucional
- Publico Recreativo
- lotes baldío

ESTRUCTURAS SIMILARES



1

Graphic Color

2

P.H. Beverly Hills

3

P.H. Millenium Park

4

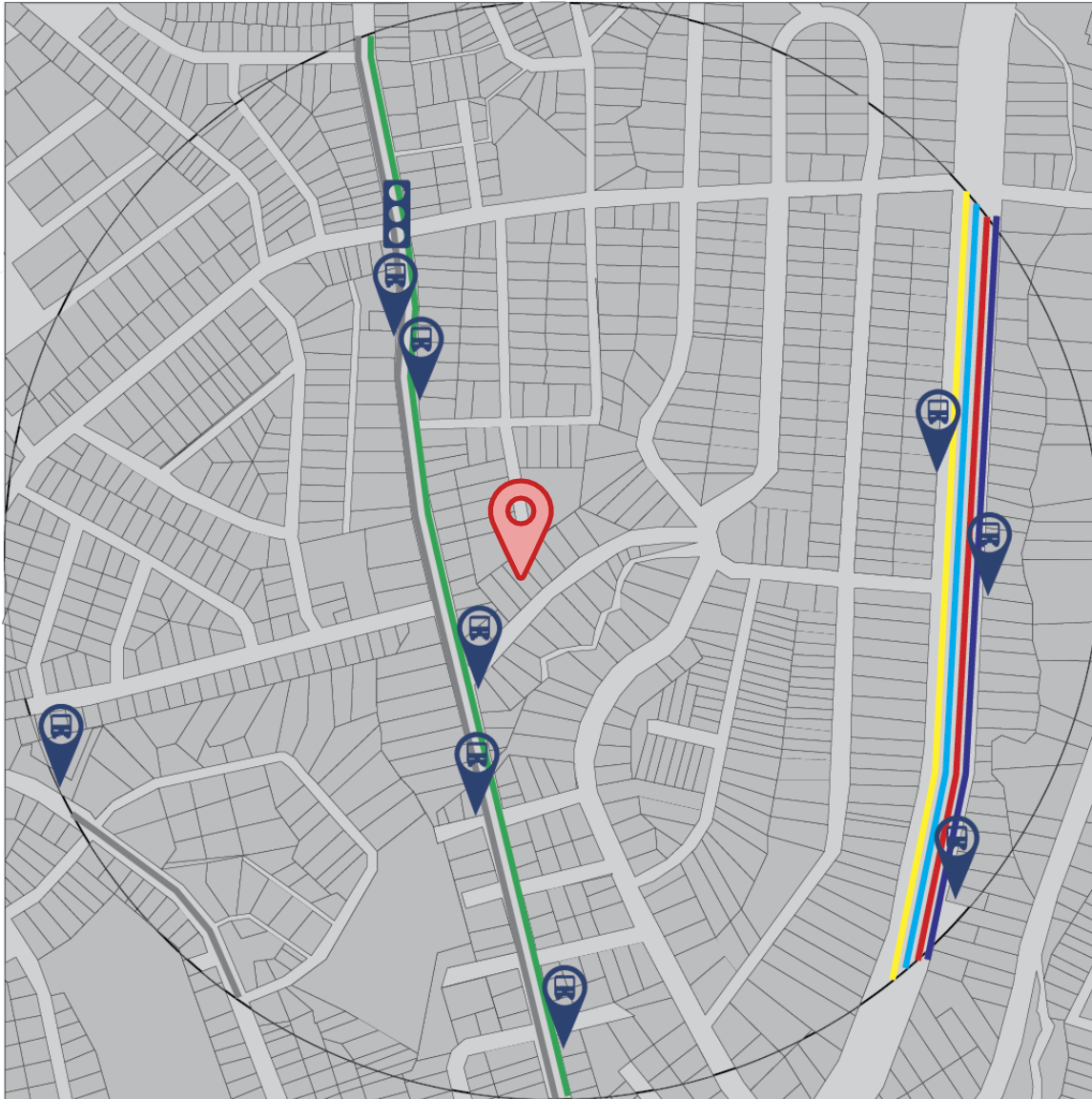
P.H. Trinidad Plaza

5

P.H. Onix Once

6

P.H. Macedonia Towers



Metrobus Ruta C908



Línea 1 – Metro de Panamá

Se realizaron las consultas a IDAAN, ENSA y ATTT, quienes no presentaron objeciones al cambio de uso solicitado a parte de confirmar que el lugar cuenta con la infraestructura pública para servir al proyecto.

En cuanto a la vulnerabilidad a desastres naturales, podemos señalar que esta esa zona altamente urbanizada, lo cual hace suponer que la posibilidad de dichos desastres es baja o nula.

En nuestra investigación no se encontraron evidencias de inundaciones o deslaves en la zona.

El proyecto no requiere de grandes volúmenes de movimiento de tierra, ni alteraciones bruscas a los niveles de suelo natural existentes.

ENSA Grupo-epm

Arquitecto
Xavier Grenald M.
E. S. M.

Estimado Arquitecto

Con Referencia: "C
Oficina Central de T
corregimiento de B


En atención a su no
Club X para las fin
8700, ubicada en e

1. Luego de re
cuenta con
mantiene un
de 25 kVA u

2. Por parte de
24662 y 2
corregimien

3. Para contar
cumplir co
https://www
información

Para cualquier i
mbatista@ensa.com

Atentamente,

Melina Batista
Departamento de P

Autoridad de Tránsito y Transporte Terrestre
Tel: 802-6640
cmudarra@transito.gob.pa
Panamá, 7 de Julio de 2020
Nota N°. DTSV-604-20


Arquitecto
XAVIER A. GRENALD M.
Licencia N° 2007-001-122
E. S. D.


Arquitecto Grenald:

En atención a su nota donde solicita *Visto Bueno* para los tramites de vialidad para el cambio del código de zona R2B Residencial de Mediana Densidad al código de zona RM1 C2 (Residencial Multifamiliar) más Comercial Urbana de Alta Intensidad, para las fincas con número 24662 y 22598 más código de ubicación 8700, ubicadas en la calle Tomas Herrera, del sector conocido como Club X, Corregimiento de Bethania, Distrito de Panamá, Provincia de Panamá, en el cual se propone un proyecto denominado, *Oficina Central de Transporte de Valores*, tengo a bien en comunicarle que no vemos inconveniente en la propuesta de cambio de código de zona R2B al código de zona RM1, C2, en referencia razón por la cual acogemos y aprobamos el mismo.

Cabe destacar que esta aprobación está sujeta a las siguientes disposiciones:

- Incluir todas las señalización vertical y horizontal requeridas para garantizar la seguridad de los conductores y usuarios en general.
- De acoger el Miviot, el Promotor deberá presentar los planos con la propuesta de vialidad y señalización para su correspondiente revisión y aprobación por parte de esta Institución.
- La vialidad presentada deberá cumplir con los requisitos mínimos requeridos por el Departamento de Aprobación de Planos de esta Dirección.

Atentamente,

Arq. Carmen Mudarra
Directora de Tránsito y Seguridad Vial



CM/PA/Lendo Ig
c.c. :Arquitecto Miguel A. Martínez C. - Director General de la ATTT.
c.c. :Arquitecta Glendia Lasso- Jefa del Departamento de Aprobación de Planos
c.c. :Arquitecto Fernando Aranda- Jefe de Administración del Tránsito y Seguridad Vial.

Apartado Postal 08-4302989, Balboa Panamá

CUADRO COMPARATIVO ZONIFICACIÓN VIGENTE Y ZONIFICACIÓN SOLICITADA

USOS DE SUELO	NORMA DE DESARROLLO URBANO	CÓDIGO	USOS PERMITIDOS		DENSIDAD NETA (HAB/HA)	ÁREA MÍNIMA DE LOTE (m²)	ALTURA MÁXIMA	RETIRO LATERAL	RETIRO POSTERIOR
			PRINCIPAL	COMPLEMENTARIOS					
VIGENTE	Residencial de Mediana Densidad	R2-B	<ul style="list-style-type: none"> Vivienda Unifamiliar Bifamiliar (una sobre otra) Bifamiliar (adosada) Vivienda en Hileras Apartamentos 	<ul style="list-style-type: none"> Oficina de Profesionales Residentes Filantrópicos Asistenciales Edificios Docentes 	300	600.00 600.00 300.00 c/v 200.00 c/v 600.00	Libre	<ul style="list-style-type: none"> En planta baja: <ul style="list-style-type: none"> Adosada a la línea de propiedad con pared ciega acabada hacia el vecino 2.50 ml en áreas habitables con aberturas 1.50 ml en área de servicio con aberturas En plantas altas: <ul style="list-style-type: none"> Adosada a la línea de propiedad con pared ciega acabada hacia el vecino 2.50 ml con aberturas en áreas habitables 1.50 ml con pared ciega en área habitable 1.50 ml en área de servicio con aberturas 	5.00 ml
SOLICITADO	Residencial de Alta Densidad	RM1	<ul style="list-style-type: none"> Edificios Multifamiliares Bifamiliar Vivienda en Hileras Edificios Docentes Religiosos Institucionales Culturales Filantrópicos Asistenciales Oficinas Locales comerciales en planta baja 		750	600.00	Según la densidad	<ul style="list-style-type: none"> En planta baja y tres altos: Adosado con pared ciega acabada hacia el vecino En torre: <ul style="list-style-type: none"> 1.50 ml: en área de servicio 2.50 ml: en áreas habitables Cuando colinda con zonificación residencial aplicar opción de anexo No. 2 y No. 3 	<ul style="list-style-type: none"> En planta baja y tres altos: adosada con pared ciega acabada hacia el vecino En torre: 5.00 ml Adosada con pared ciega acabada hacia el vecino cuando colinde con RM3, C2 o industrial Cuando colinda con zonificación Residencial, aplicar opción anexo 3
	Comercial de Intensidad Alta o Central	C2	<ul style="list-style-type: none"> Comercios Oficinas Servicios en general Apartamentos 	<ul style="list-style-type: none"> Todos los usos complementarios a la actividad de habitar 	N/A	<ul style="list-style-type: none"> 600.00 – RM y RM1 800.00 RM2 y RM3 	Según el área de construcción	<ul style="list-style-type: none"> Cuando colinde con residencial de alta densidad se permitirá adosamiento así: <ul style="list-style-type: none"> RM (P.B. + 2 altos) RM-1 (P.B. + 3 altos) RM-2 (P.B. + 4 altos) RM-3 (P.B. + 5 altos) Cuando colinde con residencia de baja y mediana se aplicarán los gráficos de la Resolución No. 188-93 	Igual adosamiento que el retiro lateral cuando colinde con baja y mediana densidad. Ver gráficos Resolución No. 188-93 Torre 3.00 ml, en RM 5.00; en RM1, RM2 y RM3.

Plan de Desarrollo Urbano de las Áreas Metropolitanas del Pacífico y del Atlántico

- El corregimiento de Betania pertenece al denominado Sector No. 4, el cual tiene como objetivo principal concentrar población aprovechando su ubicación estratégica para frenar el crecimiento de población en la periferia del Área Metropolitana. Esto se lograría mediante el aprovechamiento de lotes baldíos y **la aplicación de acciones de redesarrollo a través de densidades más altas.**
- Para las periferias de la avenida La Paz, los instrumentos de control a través de la Descripción de Usos de Suelo proponen usos mixtos urbanos (M2) y residencial de alta densidad (R3).

Plan Local de Ordenamiento Territorial del Distrito de Panamá

- El corregimiento de Betania pertenece a la Zona Homogénea 02 (ZH-02), conformada por corregimientos urbanos que presentan un estancamiento de crecimiento debido a que son zonas con una alta consolidación urbana, alto grado de empleo infraestructura y equipamiento. Esta zona homogénea presenta un 98.49% de suelo urbano.
- Según la clasificación de plan nuestra solicitud establecería un suelo de categoría mixta de altura baja o altura media (1MAB o 1MAM). En zonas adyacentes o colindantes habría presencia del uso de suelo de categoría mixta de altura media (1MAM-2), el cual se caracteriza por ser una mezcla de usos residenciales, comerciales y de servicios.



- Luego de analizar cada uno de los aspectos arquitectónicos, urbanísticos, sociales, comerciales y económicos, podemos concluir que es viable otorgar el uso de suelo solicitado toda vez que los impactos generados son positivos para el sector. La combinación del uso residencial de alta densidad con el uso comercial urbano es una alternativa que brindaría el marco legal para la continuación del desarrollo socioeconómico del área, con el aliciente de ser realizado acorde a la zonificación otorgada.
- Queda demostrado que la zona evidencia una tendencia comercial que va de la mano con el tipo de proyecto que pretendemos ejecutar, lo que permitirá su inserción en el sitio de manera armoniosa con el entorno urbano, ya que el mismo no presenta volúmenes de gran magnitud y fue diseñado en cumplimiento de las normativas vigente aplicables, además de ser del tipo de comercio que no requiere atención al público.
- Los objetivos trazados en los instrumentos de control del Plan de Desarrollo Urbano de las Áreas Metropolitanas del Pacífico y del Atlántico para el corregimiento de Betania, otorgan una viabilidad a la solicitud ya que buscan un crecimiento poblacional, principalmente por medio zonificaciones de alta densidad residencial.
- Al ser un área urbana cuenta con todos los servicios básicos, tales como agua potable, alcantarillado sanitario, energía eléctrica y comunicaciones, por lo cual esta arista no representa un impedimento para la respuesta positiva a nuestra solicitud. De esta misma forma, la zona se ve beneficiada con transporte público garantizado, con la presencia de un servicio masivo de transporte colectivo.

!GRACIAS!