

SOLICITUD DE CAMBIO DE USO DE SUELO

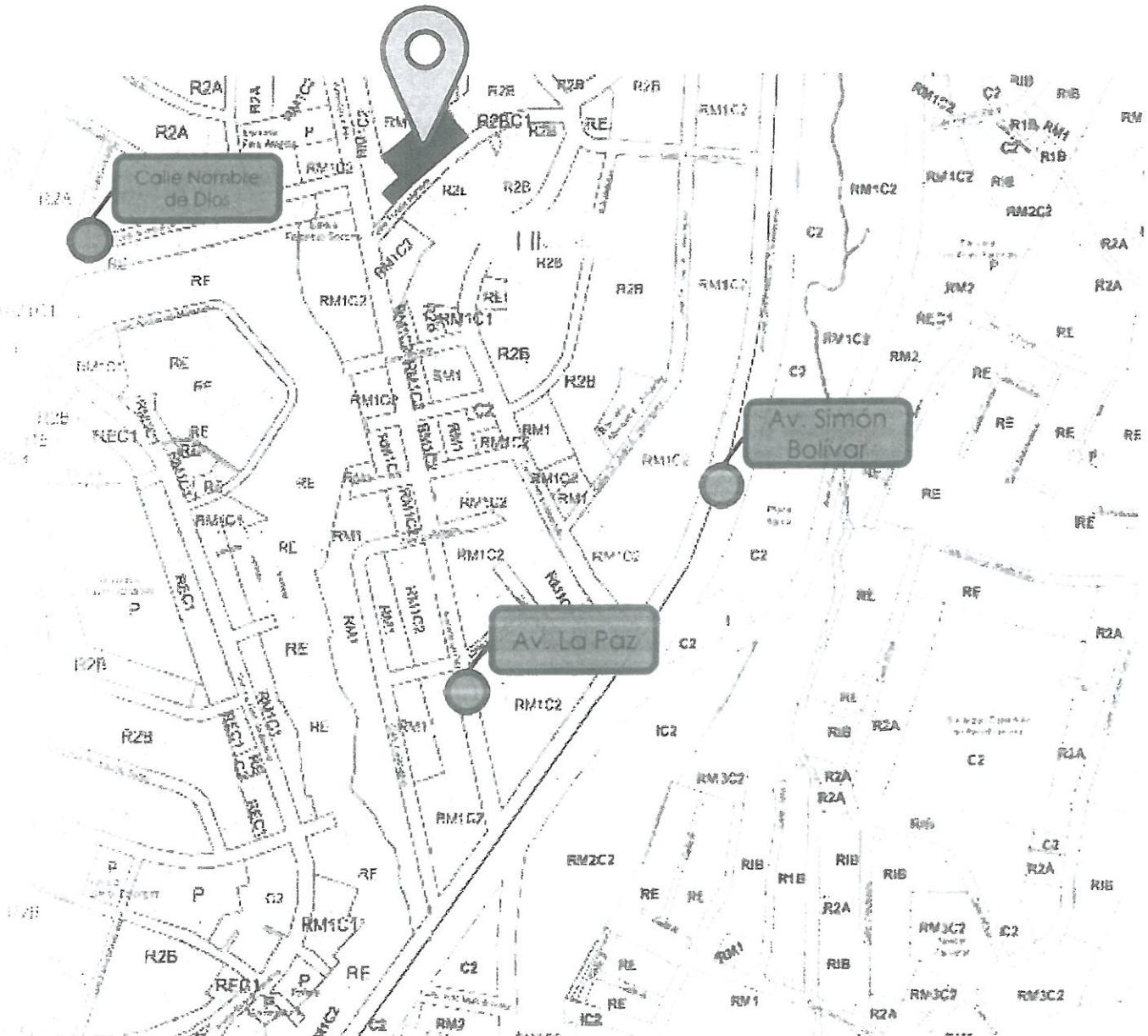
**Oficina Central de
Transporte de Valores**



- 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.

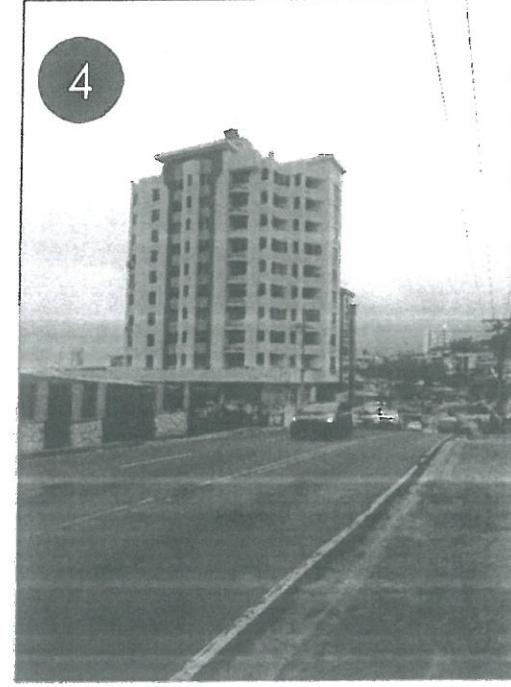
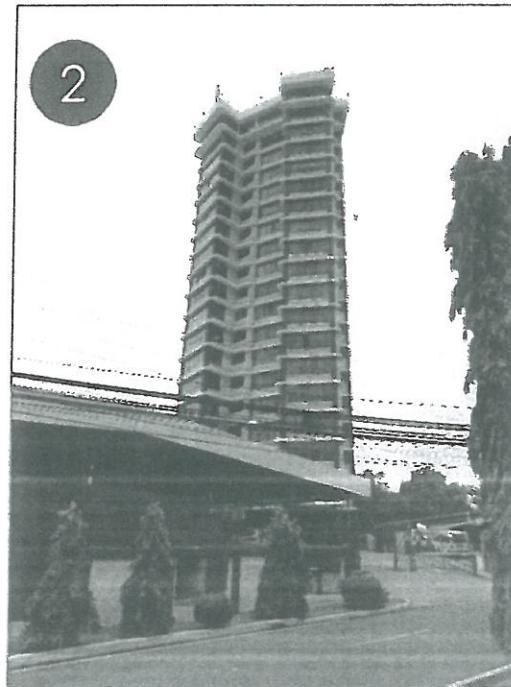
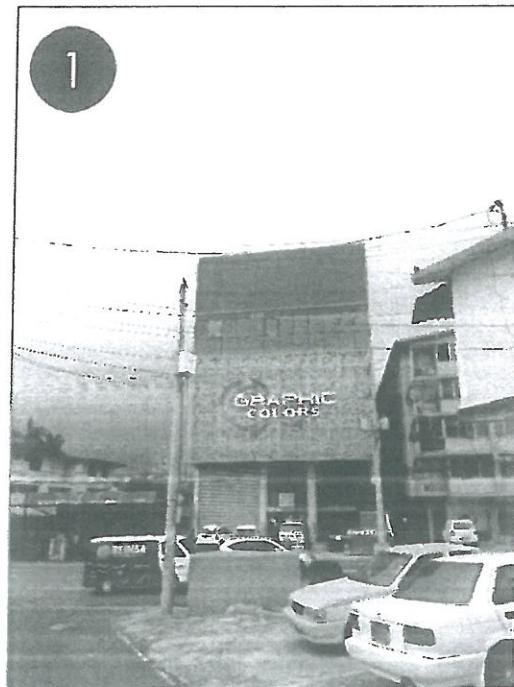
DATOS GENERALES

- **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.



ANÁLISIS DEL ENTORNO

ESTRUCTURAS SIMILARES



1 Graphic Color

2 P.H. Beverly Hills

3 P.H. Millenium Park



4 P.H. Trinidad Plaza

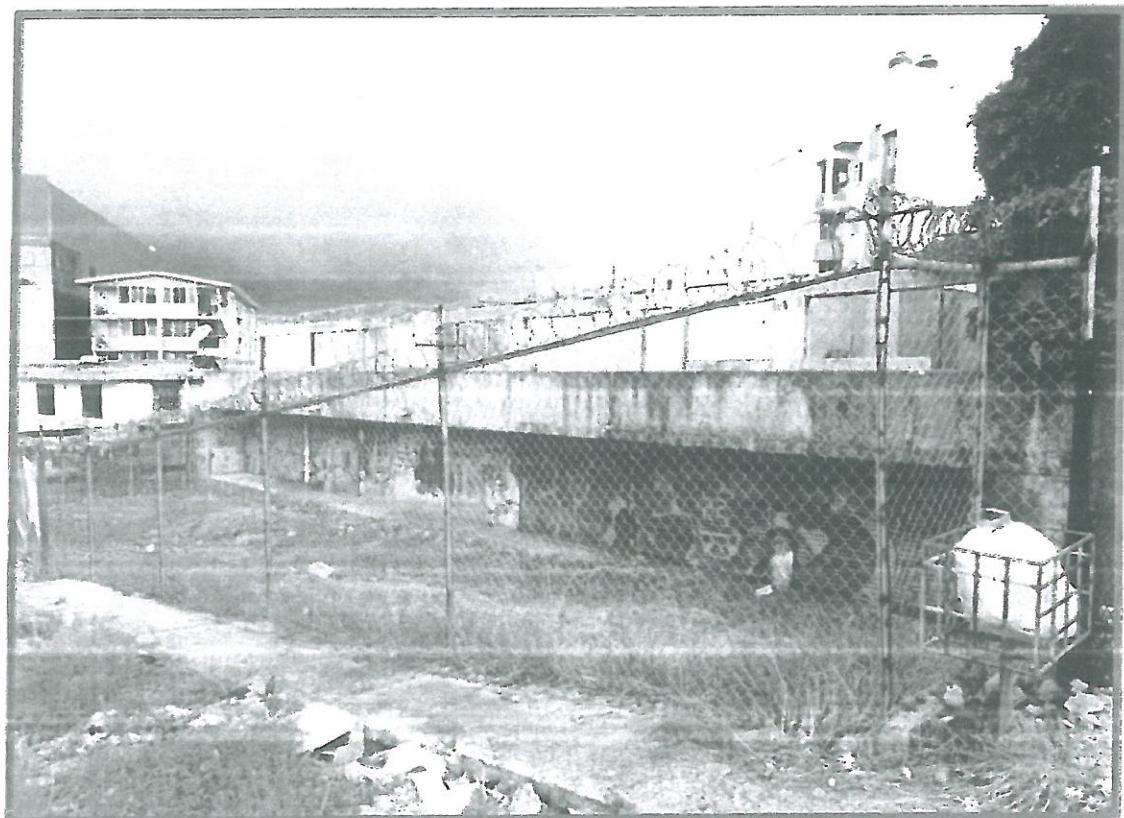
5 P.H. Onix Once

6 P.H. Macedonia Towers

REPORTE FOTOGRÁFICO

FINCA No. 26648 Y No. 29245

GRECO
ARQUITECTOS



Edificio Comercial
Desmantelado

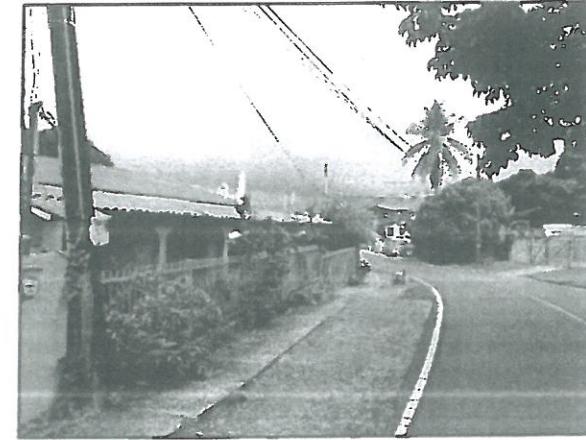
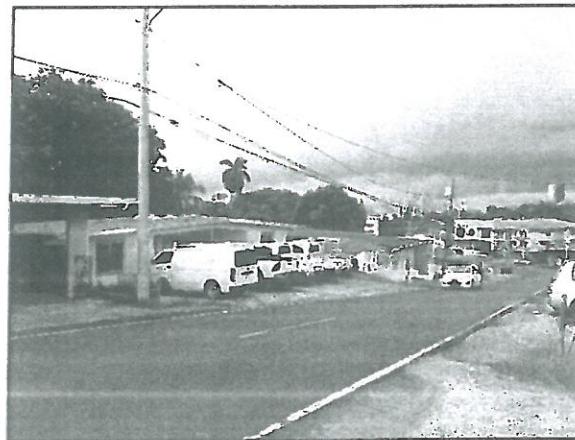
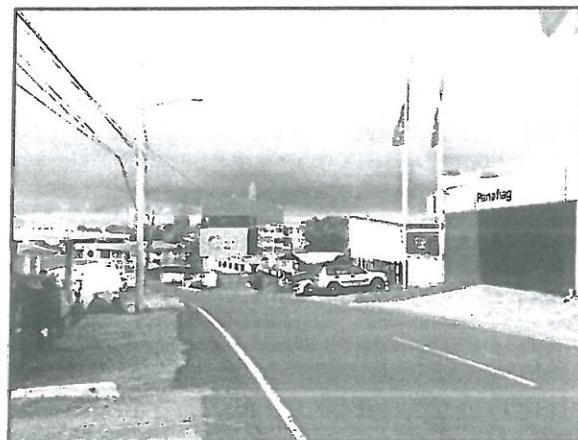
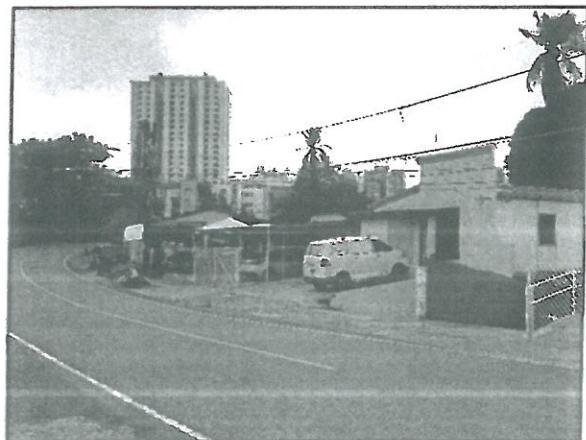


Vivienda Unifamiliar

REPORTE FOTOGRÁFICO

CALLE TOMÁS HERRERA

GRECO
ARQUITECTOS



ANÁLISIS DEL ENTORNO

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 Comunales	P	Usos Públicos y Comunales	3	0.31
14	Zona Industrial + Zona Comercial	I C2	Industrias + Comercial Urbano	2	0.21
TOTAL DE LOTES				959	100%

CONCLUSIONES

- 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.

OFICINA CENTRAL DE TRANSPORTE DE VALORES

GRECO
ARQUITECTOS

