

RESOLUCIÓN JPM - NO. 026-2018

(DE 17 DE MAYO DE 2018)

LA ALCALDIA DE PANAMÁ COMO AUTORIDAD URBANÍSTICA LOCAL,
EN USOS DE SUS FACULTADES LEGALES.

CONSIDERANDO:

En virtud de lo establecidos en la Ley 14 de 21 de abril de 2015, el Arquitecto Héctor Navarro Jefe de la Unidad Técnica del Banco Hipotecario de Panamá, ha presentado ante la Autoridad Urbanística Local, la solicitud de cambio de uso de suelo, de RM1-C2 (Residencial de Alta Densidad-Comercial de Alta Intensidad) a RM3-C2 (Residencial de Alta Densidad-Comercial de Alta Intensidad) para la finca [REDACTED], código de ubicación [REDACTED], localizada en calle [REDACTED], corregimiento de Rio Abajo, distrito y provincia de Panamá.

De acuerdo con lo señalado por el Arquitecto Héctor Navarro, el propósito de la solicitud es desarrollar 1 edificio de planta baja + 4 altos con un total de 30 apartamentos cada uno de 2 recámaras, sala, comedor, cocina, baño y lavandería, con lo que se pretende buscar soluciones habitacionales a familias que viven en barracas con precarias condiciones de vida.

El Arquitecto Héctor Navarro, aporta como pruebas para una adecuada evaluación: Memorial, visible a foja 1 del expediente, Ficha Técnica, visible a fojas 4-9 del expediente, Nota del Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial visible a fojas 11-12 del expediente, Análisis de densidad del MIVIOT visible a fojas 13-20 del expediente, Bosquejos de los apartamentos visible a fojas 21-22 del expediente, Imagen Satelital de la finca, visible a foja 26 del expediente, Certificado de Propiedad del Registro Público de Panamá, visible a foja 27 del expediente.

En ese sentido, La Junta de Planificación Municipal, con fundamento en la Ley

13 Río Abajo, corregimiento de Río Abajo, distrito y provincia de Panamá, con el propósito de desarrollar 1 edificio de planta baja + 4 altos con un total de 30 apartamentos cada uno de 2 recámaras, sala, comedor, cocina, baño y lavandería, con lo que se pretende buscar soluciones habitacionales a familias que viven en barracas con precarias condición; tal como consta en Acta N°04-2018 de la reunión, del 5 de marzo de 2018, visible a foja 39, indicando lo siguiente:

OPINIÓN DE LA JUNTA DE PLANIFICACIÓN MUNICIPAL:

"Los miembros de la JPM, luego de escuchar las argumentaciones del MIVIOT y BHP, expuesta en una reunión con la Arq. Aguilar, opinaron que, por ser el proyecto de interés social, deberá contar con una serie de condiciones que beneficien a los residentes y al entorno:

1. Que deje un porcentaje proporcional al lote para espacio público.
2. Los estacionamientos que se diseñen para el proyecto deberán contar con la dimensión de 2.5 m x 5.00m y no podrán retroceder directamente hacia la calle.
3. Que por cada 6 apartamentos se permita un estacionamiento.
4. Queda claramente expresado que esta condicionante de los estacionamientos es únicamente para la realización de este proyecto.

Luego de estas opiniones, procedieron a realizar la votación:

- Arquitecto Manuel Trute: Por la Dirección de Planificación Urbana y en representación del Alcalde: Aprobado.
- Arquitecto Carlos Alvarado: en representación de la Facultad de Arquitectura de la Universidad de Panamá.: Aprobado.
- Arquitecto Tomás Sosa, en representación de la SPIA: Aprobado.
- Arquitecto Rodrigo Candaleno en representación de la Sociedad Civil: y el voto de la comunidad: Aprobado."

Con cuatro votos a favor, se APRUEBA que la solicitud pase a

RESULTADO DE LA CONSULTA PÚBLICA

En cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 26, numeral 3 de la Ley 14 de 21 de abril de 2015, se realizó la Consulta Pública el día 26 de abril de 2018, para el cambio de uso de suelo de RM1-C2(Residencial de Alta Densidad-Comercial de Alta Intensidad) a RM3-C2 (Residencial de Alta Densidad-Comercial de Alta Intensidad) para la finca 29657, código de ubicación 8710, localizada en calle 13 Río Abajo, corregimiento de Río Abajo, distrito y provincia de Panamá.

El jueves 26 de abril a las 4:30 de la tarde en el Edificio Sidney Young, de la Junta Comunal de Río Abajo, se da inicio a la Consulta Pública para el de cambio de uso de suelo de RM1-C2(Residencial de Alta Densidad-Comercial de Alta Intensidad) a RM3-C2 (Residencial de Alta Densidad-Comercial de Alta Intensidad) para la finca 29657, código de ubicación 8710, localizada en calle 13 Río Abajo, corregimiento de Río Abajo, distrito y provincia de Panamá.

En la consulta pública el Arquitecto Responsable explicó la solicitud dando a conocer que se trata de la construcción de 1 edificio de planta baja + 4 altos con un total de 30 apartamentos cada uno de 2 recámaras, sala, comedor, cocina, baño y lavandería, sobre un terreno en donde existía un caserón que sería demolido. Que el edificio tendría todas las facilidades públicas como áreas de juegos, estacionamientos, aceras, etc.

Terminada la presentación, los consultados preguntaron si en ese edificio nuevo vivirían los residentes de la barraca. El Arq. Responsable respondió que se trataba de viviendas de interés social y que estaba dirigida a las personas que viven actualmente ahí y que puedan pagar esas viviendas.

Otra pregunta fue que, si los apartamentos estaban diseñados para que residieran más de 3 o 4 familias.

El Arq. Responsables explicó que eran espacios residenciales para una familia. Con estas preguntas se pasó a la votación, siendo unánime la aprobación.

Que el miércoles 2 de mayo de 2018, se reúne la Junta de Planificación Municipal para deliberar sobre la Consulta Pública de cambio de uso de suelo

OPINIÓN DE LA JUNTA DE PLANIFICACIÓN MUNICIPAL:

Luego de escuchar el informe de lo ocurrido en la Consulta Pública, los miembros de la JPM procedieron a votar de la siguiente manera:

- Arquitecto José Isturain: Por la Dirección de Planificación Urbana y en representación del Alcalde: Aprobado.
- Arquitecto Carlos Alvarado en representación de la Facultad de Arquitectura de la Universidad de Panamá: Aprobado.
- Arquitecto Tomás Sosa, en representación de la SPIA: Aprobado.
- Arquitecto Juan Pablo Porcell, en representación de la Sociedad Civil: Aprobado.

1. El proyecto debe contar con un área de uso público (parque, área de juegos infantiles, área deportiva, la cual deberá estar habilitado y cercado).
2. Deberá contar con área de estacionamientos en proporción de 1 por cada 6 apartamentos. Los mismos no podrán tener el retroceso hacia la calle y deberán estar dentro del polígono de la propiedad.

Con cuatro votos a favor, SE APRUEBA la solicitud, con las recomendaciones de los miembros de la JPM.

En mérito de lo expuesto la Autoridad Urbanística Local, en uso de sus facultades legales,

RESUELVE

PRIMERO: APROBAR LA SOLICITUD DE RM1-C2(RESIDENCIAL DE ALTA DENSIDAD-COMERCIAL DE ALTA INTENSIDAD) A RMS-C2 (RESIDENCIAL DE ALTA DENSIDAD-COMERCIAL DE ALTA INTENSIDAD) PARA LA FINCA 29657,

código de ubicación R710, localizada en calle 48 de la

SEGUNDO: Esta aprobación está sujeta al cumplimiento de lo siguiente:

1. El proyecto debe contar con un área de uso público (parque, área de juegos infantiles, área deportiva, etc) que deberá estar habilitado y cercado.
2. Deberá contar con área de estacionamientos en proporción de 1 por cada 6 apartamentos.
3. Los Estacionamientos no podrán tener el retroceso directo hacia la calle y deberán estar dentro del polígono de la propiedad.

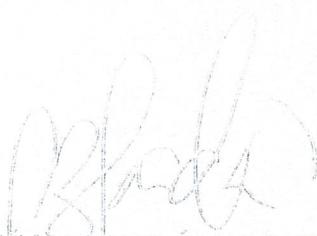
TERCERO: Deberá cumplir con todas las normativas y consideraciones que exprese el Municipio de Panamá, MIVIOT, ATTT, MOP, Ministerio de Ambiente, Oficina de Seguridad del Cuerpo de Bomberos de Panamá y todas las que formen parte de la ventanilla única del Municipio de Panamá.

CUARTO: Transcurrido los dos (2) años desde la fecha de la aprobación de esta solicitud, si el interesado no ha desarrollado ningún proyecto asociado a lo pactado en la resolución, cesarán los efectos de esta sobre el sector o la zona sujeto de la solicitud y volverán a regir los usos de suelos previos al cambio de uso de suelo.

QUINTO: Contra esta Resolución cabe el Recurso de Reconsideración ante el Alcalde del Distrito Capital, dentro del término de cinco (5) días hábiles contados a partir de la fecha de notificación de esta Resolución.

FUNDAMENTO LEGAL: Ley 6 de 1 de febrero de 2006, Ley 14 de 21 de abril de 2015, Decreto Ejecutivo No. 23 de 16 de mayo de 2007.

NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE,


JOSE I. BLANDÓN FIGUEROA
ALCALDE DEL DISTRITO CAPITAL


MANUEL TRUTE

DIRECTOR DE PLANIFICACIÓN URBANA