

ALCALDÍA
DE PANAMÁ

Dirección de Obras Construcciones

ANTEPROYECTO N°: RLA-1501/2

FECHA: 13/12/2023

REF N°: CONS-24109

ANÁLISIS TÉCNICO: ACEPTADO

RESOLUCIÓN DE ANTEPROYECTO

EL (LA) ARQUITECTO (A): JORGE ENRIQUE AMADOR CERON		EN REPRESENTACIÓN DE: GADELOFF ABADI JACOB PEGA OPTIMUM, S.A.,	
CORREO ELECTRÓNICO: Jorge@amadorarquitectos.com	TELÉFONO: 69306279	PROPIETARIO DE LA FINCA (S) N°: 23642 (F)	
LOTE N°: 0	UBICADO EN LA CALLE O AVENIDA: Eusebio Morales	URBANIZACIÓN: EL CANGREJO	CORREGIMIENTO BELLA VISTA

SOLICITA A ESTA DIRECCIÓN, SE LE INDIQUEN LOS REQUISITOS TÉCNICOS A CUMPLIR CON EL PRESENTE ANTEPROYECTO

ANÁLISIS	CUMPLE	REQUERIDO	PROUESTO
1. CÓDIGOS DE ZONIFICACIÓN	Cumple	1ZM7 (Cert. N°129-2023 de 24/01/2023 -DPU-OT)	EDIFICIO DE APARTAMENTOS, LOCAL COMERCIAL Y OFICINAS
2. SERVIDUMBRE(S) VIAL(es)	Cumple	Calle Eusebio Morales S= 20.00m	½ S= 10.00m
3. LÍNEA(S) DE CONSTRUCCIÓN	Cumple	C= 12.50m	C= 12.50m
4. DENSIDAD NETA PERMITIDA POR ZONIFICACION Y/O BONIFICACIÓN	Cumple	2,000 P/Ha o 200 personas	192.5 personas
5. RETIRO LATERAL IZQUIERDO	Cumple	Adosamiento con muro ciego en planta baja + 2 altos / a 3.00m con aberturas o ventanas / adosamiento en el nivel 300 en los antepechos de 1.20m de altura (según nota DPU-OT-561-2023 de 06/10/2023).	Adosado a la L.P. con pared ciega en los niveles del 000 al 200 / Torre: a 3.00m.
6. RETIRO LATERAL DERECHO	Cumple	Adosamiento con muro ciego en planta baja + 2 altos / a 3.00m con aberturas o ventanas / adosamiento en el nivel 300 en los antepechos de 1.20m de altura (según nota DPU-OT-561-2023 de 06/10/2023).	Adosado a la L.P. con pared ciega en los niveles del 000 al 200 / Torre: a 3.00m.
7. RETIRO POSTERIOR	Cumple	Adosamiento con muro ciego en planta baja + 2 altos / a 3.00m con aberturas o ventanas / adosamiento en el nivel 300 en los antepechos de 1.20m de altura (según nota DPU-OT-561-2023 de 06/10/2023).	Adosado a la L.P. con pared ciega en los niveles del 000 al 200 / Torre: a 3.00m.
8. ALTURA MAXIMA	Cumple	20 pisos	Planta baja + 14 altos (incluye sótano)
9. ESTACIONAMIENTOS DENTRO DE LA PROPIEDAD	Cumple	61 espacios (incluye 1 para personas con discapacidad)	61 espacios (incluye 1 para personas con discapacidad)
10. AREA DE OCUPACIÓN MAXIMA	Cumple	80% o según retiros en P.B. + 2 altos	25.40%

**RESOLUCIÓN DE ANTEPROYECTO**

11. AREA LIBRE MINIMA	No Aplica		
12. PORCENTAJE (%) DE AREA VERDE	Cumple	Área de Uso Social 15m ² x 115 apartamentos = 1,725 m ²	1,729.37 m ²
13. ANCHO DE ACERA	Cumple	5.00m	5.00m
14. TENDEDERO/SISTEMA DE SECADO	Cumple	Requiere	Indica (sistema de secado)
15. TINAQUERA EN LUGAR DE FACIL ACCESO PARA SU RECOLECCIÓN	Cumple	Requiere	Indica
16. RAMPA VEHICULAR	No Aplica		
16A. ANCHO MÍNIMO (6.00m DOS SENTIDOS DE CIRCULACIÓN)	No Aplica		
16B. ANCHO MÍNIMO (4.00m UN SOLO SENTIDO DE CIRCULACIÓN)	No Aplica		
16C. PORCENTAJE DE LA PENDIENTE	No Aplica		
16D. DENTRO DE LA LÍNEA DE CONSTRUCCIÓN	No Aplica		
17. PLANO DE URBANIZACIONES	No Aplica		
17A. SELLO DE CONSTRUCCIÓN (MIVIOT)	No Aplica		
18. ELEVACIONES Y SECCIONES ENMARCADAS DENTRO DE LOS LÍMITES DE LA PROPIEDAD	Cumple	4 elevaciones / 2 secciones mínimo	4 elevaciones / 2 secciones
19. EDIFICACIONES INSCRITAS EN PROPIEDAD HORIZONTAL	No Aplica		
19A. REGLAMENTO DE COPROPIEDAD	No Aplica		
19B. NOTA DE LA ADMINISTRACIÓN	No Aplica		
19C. APROBACIÓN DEL 66.6% DE LOS COPROPIETARIOS	No Aplica		
19D. AUTORIZACIÓN DEL ARQ. DISEÑADOR SI REMODELA FACHADA ANTES DE LOS CINCO AÑOS DE LA OCUPACIÓN	No Aplica		
20. NOTA DE "NO OBJECIÓN" (EVALUACIÓN DE LA SECRETARÍA DEL METRO, LÍNEA 1 Y 2)	No Aplica		
21. NOTA DE LA ACP (ADMINISTRACIÓN DE TIERRAS)	No Aplica		
22. APROBACIÓN DNPH/INAC (RESOLUCIÓN Y PLANOS)	No Aplica		
23. MOP (SERVIDUMBRES PLUVIALES)	No Aplica		
24. TALLER AUTOMOTRIZ (VISTO BUENO JUNTA COMUNAL)	No Aplica		
25. AERONAUTICA CIVIL (VISTO BUENO)	No Aplica		
26. CERT. DE USO DE SUELO (SI ESTÁ DENTRO DEL ÁREA DE INFLUENCIA DE LAS LÍNEAS DEL METRO)	No Aplica		
27. AUTORIZACIÓN DE COMITÉ DE DISEÑO DE STA. MARÍA BUSSINESS DISTRICT	No Aplica		
28. AUTORIDAD MARÍTIMA DE PANAMÁ (SERVIDUMBRE RIBERAS DE PLAYA)	No Aplica		
29. SERVIDUMBRES VARIAS: IDAAN, ELÉCTRICA	No Aplica		

ALCALDÍA
DE PANAMÁ

RESOLUCIÓN DE ANTEPROYECTO

ANTEPROYECTO N°: RLA-1501/2

FECHA: 13/12/2023

REF N°: CONS-24109

ANÁLISIS TÉCNICO: ACEPTADO

NOTA:

1. LOS ESPACIOS DE ESTACIONAMIENTOS DEBEN PROPOSERSE DENTRO DE LA LÍNEA DE PROPIEDAD, NO PERMITIÉNDOSE LA CONSTRUCCIÓN DE LOS MISMOS, CON RETROCESO DIRECTO A LA VÍA.
2. PROVEER LOS DISEÑOS DE ACCESIBILIDAD Y MOVILIDAD PARA EL USO DE PERSONAS CON DISCAPACIDAD, SEGÚN, LA LEY N° 42 DE 27 DE AGOSTO DE 1999.
3. PARA LA REVISIÓN Y REGISTRO DE UN ANTEPROYECTO, DEBERÁ CUMPLIR CON LAS NORMAS DE ZONIFICACIÓN URBANA VIGENTES, ACUERDO MUNICIPAL N°281 DE 6 DE DICIEMBRE DE 2016 Y DEMÁS NORMAS INSTITUCIONALES RELACIONADAS A LA REVISIÓN DE PLANOS Y ANTEPROYECTOS.
4. ESTA SOLICITUD ES VÁLIDA POR TRES AÑOS. ESTE PERÍODO PODRÁ EXTENDERSE UNA SOLA VEZ, POR UN AÑO ADICIONAL, MEDIANTE EL RECURSO DE REVÁLIDA EN CASO DE HABER SUFRIDO EL ANTEPROYECTO ALGUNA MODIFICACIÓN. EN CASO DE UNA SEGUNDA SOLICITUD DE RECONSIDERACIÓN, LA MISMA SERÁ REVISADA COMO SI FUERE TOTALMENTE NUEVA.
5. EL DISEÑO ARQUITECTÓNICO, ASÍ COMO, LA FUNCIONALIDAD DE LOS MISMOS ES RESPONSABILIDAD EXPRESA DEL ARQUITECTO DISEÑADOR. ESTA REVISIÓN DE ANTEPROYECTO TIENE COMO OBJETIVO HACER CUMPLIR LAS REGULACIONES PREDIALES DE LA NORMA DE ZONIFICACIÓN URBANA VIGENTE ASIGNADA A UN PREDIO, ACUERDOS MUNICIPALES Y DEMÁS NORMATIVAS INSTITUCIONALES QUE TIENEN INJERENCIA EN LA REVISIÓN DE UN ANTEPROYECTO. FUNDAMENTO LEGAL: LEY N° 64 DE 10 DE OCTUBRE DE 2012 "SOBRE DERECHO DE AUTOR Y DERECHOS CONEXOS", ACUERDO MUNICIPAL N°281 DE 6 DE DICIEMBRE DE 2016 "POR EL CUAL SE DICTAN DISPOSICIONES SOBRE LOS PROCESOS DE REVISIÓN Y REGISTRO DE DOCUMENTOS PARA LA CONSTRUCCIÓN Y OBTENCIÓN DE LOS PERMISOS PARA NUEVAS CONSTRUCCIONES, MEJoras, ADICIONES, DEMOLICIONES Y MOVIMIENTOS DE TIERRA DENTRO DE DISTRITO DE PANAMÁ, Y SE SUBROGA EL ACUERDO N°193 DE 21 DE DICIEMBRE DE 2015", LEY 6 DE 1 DE FEBRERO DE 2006 "QUE REGLAMENTA EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL PARA EL DESARROLLO URBANO Y DICTA OTRAS DISPOSICIONES".

ANALISTA: Erika Shields

REQUISITOS TÉCNICOS

1. ESTE ANALISIS DE ANTEPROYECTO ACEPTA EDIFICIO DE APARTAMENTOS, LOCAL COMERCIAL Y OFICINAS DE SOTANO, PLANTA BAJA Y 14 ALTOS. DISTRIBUIDO DE LA SIGUIENTE MANERA: ESTACIONAMIENTOS, DEPOSITOS, TANQUE DE AGUA, CUARTO Y GENERADOR ELECTRICO EN EL NIVEL -100; LOCAL COMERCIAL, ESTACIONAMIENTOS, SERVICIOS SANITARIOS, CUARTO DE BOMBA DE AGUA POTABLE, PUNTO DE TRASIEGO PARA GENERADOR ELECTRICO EN EL NIVEL 100, ESTACIONAMIENTOS OFICINAS Y DEPOSITOS EN LOS NIVELES 100 Y 200; 9 APARTAMENTOS DE 1 RECAMARA Y 2 APARTAMENTOS DE 2 RECAMARAS POR PISO, EN LOS NIVELES DEL 300 AL 1200; 5 APARTAMENTOS DE 1 RECAMARA EN EL NIVEL 1300; AREA SOCIAL, CUARTO DE BOMBA Y TANQUE DE AGUA EN EL NIVEL 1400. HACIENDO UN TOTAL DE 115 APARTAMENTOS.
2. SU PROYECTO REQUIERE DE UN E.I.A. APROBADO POR EL MINISTERIO DE AMBIENTE PARA LA PRESENTACION DE SUS PLANOS CONSTRUCTIVOS.
3. CONSULTE CON LAS ENTIDADES ESTATALES DURANTE EL PROCESO DE REVISIÓN Y REGISTRO DE SUS PLANOS.

