



AFOROS DE TRÁNSITO

Intersección: Ave. José Gabriel Duque – Calle Segunda
Movimiento: No. 1 | Fecha: 19 de septiembre de 2024
Descripción: Recto por Ave. José G. Duque, Hacia Plaza José G. Duque (La Cresta)

Hora	Clasificación de Vehículos			Total
	Sedanes	Buses	Camiones	
6:00 - 6:15 a.m.	0	0	0	0
6:15 - 6:30 a.m.	1	1	0	2
6:30 - 6:45 a.m.	3	0	0	3
6:45 - 7:00 a.m.	1	0	0	1
7:00 - 7:15 a.m.	2	0	0	2
7:15 - 7:30 a.m.	3	0	0	3
7:30 - 7:45 a.m.	3	0	0	3
7:45 - 8:00 a.m.	6	0	0	6
8:00 - 8:15 a.m.	3	0	0	3
8:15 - 8:30 a.m.	1	1	0	2
8:30 - 8:45 a.m.	7	0	0	7
8:45 - 9:00 a.m.	6	0	0	6
9:00 - 9:15 a.m.	6	1	1	8
9:15 - 9:30 a.m.	4	0	0	4
9:30 - 9:45 a.m.	4	1	2	7
9:45 - 10:00 a.m.	2	0	0	2
10:00 - 10:15 a.m.	2	0	1	3
10:15 - 10:30 a.m.	6	0	0	6
10:30 - 10:45 a.m.	8	0	0	8
10:45 - 11:00 a.m.	3	0	0	3
11:00 - 11:15 a.m.	5	0	0	5
11:15 - 11:30 a.m.	9	0	0	9
11:30 - 11:45 a.m.	6	2	0	8
11:45 - 12:00 m.d.	7	1	1	9
12:00 - 12:15 p.m.	3	0	0	3
12:15 - 12:30 p.m.	2	2	0	4
12:30 - 12:45 p.m.	5	0	1	6
12:45 - 1:00 p.m.	2	0	0	2
1:00 - 1:15 p.m.	4	0	0	4
1:15 - 1:30 p.m.	2	0	0	2
1:30 - 1:45 p.m.	4	0	0	4
1:45 - 2:00 p.m.	6	0	1	7
2:00 - 2:15 p.m.	6	0	0	6
2:15 - 2:30 p.m.	3	0	0	3
2:30 - 2:45 p.m.	4	0	0	4
2:45 - 3:00 p.m.	3	0	0	3
3:00 - 3:15 p.m.	6	0	0	6
3:15 - 3:30 p.m.	5	0	0	5
3:30 - 3:45 p.m.	10	1	0	11
3:45 - 4:00 p.m.	7	0	0	7
4:00 - 4:15 p.m.	5	0	0	5
4:15 - 4:30 p.m.	10	0	0	10
4:30 - 4:45 p.m.	6	0	0	6
4:45 - 5:00 p.m.	7	0	0	7
5:00 - 5:15 p.m.	4	0	0	4
5:15 - 5:30 p.m.	2	0	0	2
5:30 - 5:45 p.m.	4	0	0	4
5:45 - 6:00 p.m.	208	10	7	225





AFOROS DE TRÁNSITO

Intersección: Ave. José Gabriel Duque – Calle Segunda
Movimiento: No. 2 | Fecha: 19 de septiembre de 2024
Descripción: Desde Ave. José G. Duque, Gira a la Izquierda Hacia Calle Segunda

Hora	Clasificación de Vehículos			Total
	Sedanes	Buses	Camiones	
6:00 - 6:15 a.m.	4	1	0	5
6:15 - 6:30 a.m.	4	1	0	5
6:30 - 6:45 a.m.	4	0	0	4
6:45 - 7:00 a.m.	5	0	0	5
7:00 - 7:15 a.m.	5	1	1	7
7:15 - 7:30 a.m.	7	1	0	8
7:30 - 7:45 a.m.	8	1	0	9
7:45 - 8:00 a.m.	5	2	0	7
8:00 - 8:15 a.m.	5	1	0	6
8:15 - 8:30 a.m.	7	1	1	9
8:30 - 8:45 a.m.	5	0	0	5
8:45 - 9:00 a.m.	4	0	0	4
9:00 - 9:15 a.m.	2	1	0	3
9:15 - 9:30 a.m.	8	0	0	8
9:30 - 9:45 a.m.	14	0	0	14
9:45 - 10:00 a.m.	5	0	1	6
10:00 - 10:15 a.m.	11	0	0	11
10:15 - 10:30 a.m.	7	0	0	7
10:30 - 10:45 a.m.	7	1	0	8
10:45 - 11:00 a.m.	10	1	1	12
11:00 - 11:15 a.m.	8	0	0	8
11:15 - 11:30 a.m.	7	0	0	7
11:30 - 11:45 a.m.	7	0	1	8
11:45 - 12:00 m.d.	9	0	1	10
12:00 - 12:15 p.m.	5	0	0	5
12:15 - 12:30 p.m.	6	0	0	6
12:30 - 12:45 p.m.	5	0	0	5
12:45 - 1:00 p.m.	7	0	0	7
1:00 - 1:15 p.m.	7	0	0	7
1:15 - 1:30 p.m.	4	0	0	4
1:30 - 1:45 p.m.	5	0	0	5
1:45 - 2:00 p.m.	6	0	0	6
2:00 - 2:15 p.m.	4	0	0	4
2:15 - 2:30 p.m.	7	0	0	7
2:30 - 2:45 p.m.	5	0	0	5
2:45 - 3:00 p.m.	5	0	0	5
3:00 - 3:15 p.m.	5	1	1	7
3:15 - 3:30 p.m.	8	1	0	9
3:30 - 3:45 p.m.	14	0	0	14
3:45 - 4:00 p.m.	11	0	0	11
4:00 - 4:15 p.m.	10	1	0	11
4:15 - 4:30 p.m.	11	1	0	12
4:30 - 4:45 p.m.	9	0	0	9
4:45 - 5:00 p.m.	16	0	0	16
5:00 - 5:15 p.m.	12	0	1	13
5:15 - 5:30 p.m.	11	0	0	11
5:30 - 5:45 p.m.	6	0	0	6
5:45 - 6:00 p.m.	337	16	8	361



AFOROS DE TRÁNSITO

Intersección: Ave. José Gabriel Duque – Calle Segunda
Movimiento: No. 3 | Fecha: 19 de septiembre de 2024
Descripción: Desde Plaza José G. Duque, Recto Hacia Vía España

Hora	Clasificación de Vehículos			Total
	Sedanes	Buses	Camiones	
6:00 - 6:15 a.m.	2	0	0	2
6:15 - 6:30 a.m.	2	0	0	2
6:30 - 6:45 a.m.	1	0	0	1
6:45 - 7:00 a.m.	3	0	0	3
7:00 - 7:15 a.m.	5	1	0	6
7:15 - 7:30 a.m.	7	1	0	8
7:30 - 7:45 a.m.	6	0	0	6
7:45 - 8:00 a.m.	2	0	0	2
8:00 - 8:15 a.m.	3	0	0	3
8:15 - 8:30 a.m.	3	0	0	3
8:30 - 8:45 a.m.	5	0	0	5
8:45 - 9:00 a.m.	3	0	0	3
9:00 - 9:15 a.m.	2	1	0	3
9:15 - 9:30 a.m.	3	0	0	3
9:30 - 9:45 a.m.	7	0	0	7
9:45 - 10:00 a.m.	3	0	0	3
10:00 - 10:15 a.m.	8	0	1	9
10:15 - 10:30 a.m.	1	1	1	3
10:30 - 10:45 a.m.	6	0	0	6
10:45 - 11:00 a.m.	5	0	0	5
11:00 - 11:15 a.m.	6	0	0	6
11:15 - 11:30 a.m.	4	0	0	4
11:30 - 11:45 a.m.	8	0	0	8
11:45 - 12:00 m.d.	6	0	0	6
12:00 - 12:15 p.m.	2	0	0	2
12:15 - 12:30 p.m.	7	0	0	7
12:30 - 12:45 p.m.	3	0	0	3
12:45 - 1:00 p.m.	5	0	0	5
1:00 - 1:15 p.m.	2	1	0	3
1:15 - 1:30 p.m.	2	0	0	2
1:30 - 1:45 p.m.	1	0	0	1
1:45 - 2:00 p.m.	1	0	0	1
2:00 - 2:15 p.m.	1	0	0	1
2:15 - 2:30 p.m.	4	0	0	4
2:30 - 2:45 p.m.	2	0	0	2
2:45 - 3:00 p.m.	3	0	0	3
3:00 - 3:15 p.m.	1	0	0	1
3:15 - 3:30 p.m.	3	0	0	3
3:30 - 3:45 p.m.	4	0	0	4
3:45 - 4:00 p.m.	4	0	0	4
4:00 - 4:15 p.m.	3	0	0	3
4:15 - 4:30 p.m.	5	0	0	5
4:30 - 4:45 p.m.	5	0	0	5
4:45 - 5:00 p.m.	5	0	0	5
5:00 - 5:15 p.m.	1	0	0	1
5:15 - 5:30 p.m.	2	0	1	3
5:30 - 5:45 p.m.	1	0	0	1
5:45 - 6:00 p.m.	168	5	3	176



AFOROS DE TRÁNSITO

Intersección: Ave. José Gabriel Duque – Calle Segunda
Movimiento: No. 4 | Fecha: 19 de septiembre de 2024
Descripción: Desde Plaza José G. Duque, Gira a la Derecha Hacia Calle Segunda

Hora	Clasificación de Vehículos			Total
	Sedanes	Buses	Camiones	
6:00 - 6:15 a.m.	0	0	0	0
6:15 - 6:30 a.m.	0	1	0	1
6:30 - 6:45 a.m.	1	1	0	2
6:45 - 7:00 a.m.	3	3	0	6
7:00 - 7:15 a.m.	1	2	0	3
7:15 - 7:30 a.m.	1	0	0	1
7:30 - 7:45 a.m.	2	3	0	5
7:45 - 8:00 a.m.	3	0	0	3
8:00 - 8:15 a.m.	2	0	0	2
8:15 - 8:30 a.m.	1	0	1	2
8:30 - 8:45 a.m.	2	0	0	2
8:45 - 9:00 a.m.	1	0	1	2
9:00 - 9:15 a.m.	1	0	1	2
9:15 - 9:30 a.m.	1	0	0	1
9:30 - 9:45 a.m.	2	0	1	3
9:45 - 10:00 a.m.	0	2	0	2
10:00 - 10:15 a.m.	3	0	0	3
10:15 - 10:30 a.m.	0	0	0	0
10:30 - 10:45 a.m.	1	0	1	2
10:45 - 11:00 a.m.	0	1	0	1
11:00 - 11:15 a.m.	1	0	0	1
11:15 - 11:30 a.m.	0	0	0	0
11:30 - 11:45 a.m.	0	1	1	2
11:45 - 12:00 m.d.	2	0	0	2
12:00 - 12:15 p.m.	2	0	0	2
12:15 - 12:30 p.m.	1	0	0	1
12:30 - 12:45 p.m.	2	0	0	2
12:45 - 1:00 p.m.	3	0	0	3
1:00 - 1:15 p.m.	2	0	0	2
1:15 - 1:30 p.m.	2	0	0	2
1:30 - 1:45 p.m.	1	0	0	1
1:45 - 2:00 p.m.	1	0	0	1
2:00 - 2:15 p.m.	1	0	0	1
2:15 - 2:30 p.m.	1	0	0	1
2:30 - 2:45 p.m.	2	0	0	2
2:45 - 3:00 p.m.	0	1	0	1
3:00 - 3:15 p.m.	1	0	0	1
3:15 - 3:30 p.m.	1	0	0	1
3:30 - 3:45 p.m.	0	0	0	0
3:45 - 4:00 p.m.	1	0	0	1
4:00 - 4:15 p.m.	1	1	0	2
4:15 - 4:30 p.m.	0	0	0	0
4:30 - 4:45 p.m.	1	0	0	1
4:45 - 5:00 p.m.	0	0	1	1
5:00 - 5:15 p.m.	1	0	0	1
5:15 - 5:30 p.m.	1	0	0	1
5:30 - 5:45 p.m.	2	0	0	2
5:45 - 6:00 p.m.				0
	55	16	7	78



140

AFOROS DE TRÁNSITO

Intersección: Ave. José Gabriel Duque – Calle Segunda
Movimiento: No. 5 | Fecha: 19 de septiembre de 2024
Descripción: Desde Calle Segunda, Gira a la Izquierda Hacia Plaza José G. Duque

Hora	Clasificación de Vehículos			Total
	Sedanes	Buses	Camiones	
6:00 - 6:15 a.m.	4	1	0	5
6:15 - 6:30 a.m.	0	1	0	1
6:30 - 6:45 a.m.	2	0	0	2
6:45 - 7:00 a.m.	0	0	0	0
7:00 - 7:15 a.m.	1	0	0	1
7:15 - 7:30 a.m.	1	1	0	2
7:30 - 7:45 a.m.	2	0	0	2
7:45 - 8:00 a.m.	5	1	0	6
8:00 - 8:15 a.m.	3	0	0	3
8:15 - 8:30 a.m.	6	0	0	6
8:30 - 8:45 a.m.	4	0	0	4
8:45 - 9:00 a.m.	4	0	0	4
9:00 - 9:15 a.m.	3	0	0	3
9:15 - 9:30 a.m.	6	0	0	6
9:30 - 9:45 a.m.	5	0	0	5
9:45 - 10:00 a.m.	3	0	0	3
10:00 - 10:15 a.m.	3	0	1	4
10:15 - 10:30 a.m.	2	0	0	2
10:30 - 10:45 a.m.	6	0	0	6
10:45 - 11:00 a.m.	3	1	0	4
11:00 - 11:15 a.m.	11	1	1	13
11:15 - 11:30 a.m.	6	1	1	8
11:30 - 11:45 a.m.	4	1	0	5
11:45 - 12:00 m.d.	6	1	1	8
12:00 - 12:15 p.m.	5	0	0	5
12:15 - 12:30 p.m.	4	0	0	4
12:30 - 12:45 p.m.	3	0	0	3
12:45 - 1:00 p.m.	2	0	0	2
1:00 - 1:15 p.m.	2	0	0	2
1:15 - 1:30 p.m.	4	0	0	4
1:30 - 1:45 p.m.	2	0	0	2
1:45 - 2:00 p.m.	1	0	0	1
2:00 - 2:15 p.m.	2	0	0	2
2:15 - 2:30 p.m.	3	0	0	3
2:30 - 2:45 p.m.	5	0	0	5
2:45 - 3:00 p.m.	3	0	0	3
3:00 - 3:15 p.m.	5	0	0	5
3:15 - 3:30 p.m.	4	0	0	4
3:30 - 3:45 p.m.	2	0	0	2
3:45 - 4:00 p.m.	1	1	1	3
4:00 - 4:15 p.m.	4	0	0	4
4:15 - 4:30 p.m.	2	0	0	2
4:30 - 4:45 p.m.	3	0	0	3
4:45 - 5:00 p.m.	2	0	1	3
5:00 - 5:15 p.m.	1	0	0	1
5:15 - 5:30 p.m.	2	0	0	2
5:30 - 5:45 p.m.	1	0	0	1
5:45 - 6:00 p.m.				0
	153	10	6	169



141

AFOROS DE TRÁNSITO

Intersección: Ave. José Gabriel Duque – Calle Segunda
Movimiento: No. 6 | Fecha: 19 de septiembre de 2024
Descripción: De Calle Segunda, Gira a la Derecha Hacia Ave. José G. Duque

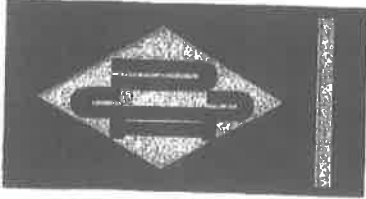
Hora	Clasificación de Vehículos			Total
	Sedanes	Buses	Camiones	
6:00 - 6:15 a.m.	4	0	0	4
6:15 - 6:30 a.m.	4	1	0	5
6:30 - 6:45 a.m.	3	0	0	3
6:45 - 7:00 a.m.	11	3	0	14
7:00 - 7:15 a.m.	8	1	1	10
7:15 - 7:30 a.m.	6	1	0	7
7:30 - 7:45 a.m.	8	2	0	10
7:45 - 8:00 a.m.	7	1	0	8
8:00 - 8:15 a.m.	10	1	0	11
8:15 - 8:30 a.m.	14	1	0	15
8:30 - 8:45 a.m.	13	0	0	13
8:45 - 9:00 a.m.	8	0	0	8
9:00 - 9:15 a.m.	10	1	3	14
9:15 - 9:30 a.m.	10	0	1	11
9:30 - 9:45 a.m.	10	0	0	10
9:45 - 10:00 a.m.	11	0	0	11
10:00 - 10:15 a.m.	13	1	0	14
10:15 - 10:30 a.m.	15	1	0	16
10:30 - 10:45 a.m.	6	1	0	7
10:45 - 11:00 a.m.	4	0	0	4
11:00 - 11:15 a.m.	13	0	0	13
11:15 - 11:30 a.m.	16	1	1	18
11:30 - 11:45 a.m.	10	0	1	11
11:45 - 12:00 m.d.	11	1	1	13
12:00 - 12:15 p.m.	7	1	0	8
12:15 - 12:30 p.m.	8	1	0	9
12:30 - 12:45 p.m.	7	1	1	9
12:45 - 1:00 p.m.	6	0	0	6
1:00 - 1:15 p.m.	9	0	0	9
1:15 - 1:30 p.m.	8	0	0	8
1:30 - 1:45 p.m.	6	0	0	6
1:45 - 2:00 p.m.	9	0	0	9
2:00 - 2:15 p.m.	9	0	0	9
2:15 - 2:30 p.m.	9	0	0	9
2:30 - 2:45 p.m.	7	0	0	7
2:45 - 3:00 p.m.	10	2	1	13
3:00 - 3:15 p.m.	10	1	0	11
3:15 - 3:30 p.m.	7	0	1	8
3:30 - 3:45 p.m.	8	2	0	10
3:45 - 4:00 p.m.	7	0	0	7
4:00 - 4:15 p.m.	11	0	0	11
4:15 - 4:30 p.m.	9	0	0	9
4:30 - 4:45 p.m.	9	1	0	10
4:45 - 5:00 p.m.	6	1	1	8
5:00 - 5:15 p.m.	10	0	0	10
5:15 - 5:30 p.m.	7	0	0	7
5:30 - 5:45 p.m.	5	0	0	5
5:45 - 6:00 p.m.				0
	409	27	12	448



247

ANEXO N° 6
MEMORIA DE CÁLCULOS DE ESTRUCTURAS Y
METODOLOGÍA CONSTRUCTIVA DEL EDIFICIO, INCLUYENDO
EL NIVEL -100,

143



INGENIEROS CONSULTORES UNIDOS, S.A.

VIA TRANSISTMICA, EDIF. INVERCO
ENTRE URBANIZACIONES DE MIRAFLORES Y ORILLAC
TELS.: 261-4157 • FAX: 261-4914
APARTADO 0819-08130, PANAMA, REP. DE PANAMA

No. _____

Cálculos ESTRUCTURALES

Proyecto ZIMA - ETAPA FUNDACIONES

Ingeniero ALBERTO BERMÚDEZ / RAMSES RANGEL

Arquitecto VENTURA & ASOCIADOS



DIRECCIÓN DE OBRAS Y CONSTRUCCIONES MUNICIPALES
DEPARTAMENTO DE APROBACIÓN DE PLANOS Y PERMISOS

SEÑORES:

Yo, Ramses A. Rangel Tapia, con cédula de identidad personal, 2-708-0092
Ingeniero Civil con idoneidad profesional N° 2007-006-053, por este medio certifico
que para el calculo estructural del proyecto, ZIMA - ETAPA FUNDACIONES

He realizado los siguientes criterios:

Cargas (vivas):

Techo: 100 Kg/m²

Losa: 200 Kg/m²

Estacionamientos: 250 Kg/m²

Materiales:

Hormigón: 210, 280, 350, 420 Kg/cm²

Acero: G-40, G-60

Acero (perfiles): ASTM A992

Madera: -----

Bloques de concreto: -----

Bloques de arcilla: -----

Suelo: 300,000 Kg/m²

La capacidad del soporte del suelo se ha determinado por medio del estudio de suelo y cálculos presentados y reflejados en los planos debidamente refrendados por el profesional. Se cumple con el reglamento estructural panameño (R.E.P.21.) en lo que concierne a cargas laterales y sus efectos en la estructuras (viento y sismo) así como también, para efectos de dimensionamientos estructurales.

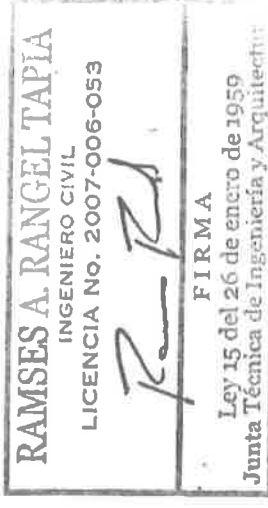
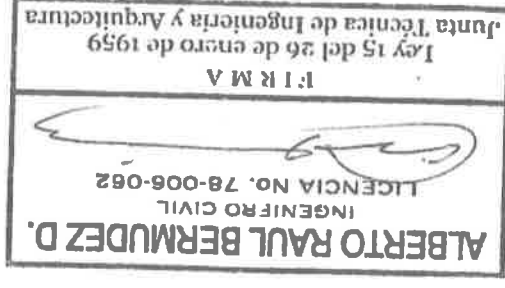
Atentamente.

R. Rangel Tapia

Firma y sello del profesional.

Fecha:

22/7/2024





CÁLCULOS ESTRUCTURALES • INSPECCIONES • CONSULTORES DE INGENIERÍA CIVIL
VÍA TRANSISTMICA, EDIF. INVERCO, APARTADO 0819-08134

VÍA TRANSÍSTICA, EDIF. INVERCO, APARTADO 0819-08130

89



INGENIEROS CONSULTORES UNIDOS, S.A.

CÁLCULOS ESTRUCTURALES • INSPECCIONES • CONSULTORES DE INGENIERÍA CIVIL
VÍA TRANSÍSTMICA, EDIF. INVERCO, APARTADO 0819-08130

TEL: 261-4157 / FAX: 261-4914

TABLE 20.3-1 SITE CLASSIFICATION

Site Class	f_u	R or R_{eq}	$\bar{z}_u$
A. Hard rock	$> 5,000$ lb/s	NA	NA
B. Rock	2,500 to 5,000 lb/s	NA	NA
C. Very dense soil and soft rock	1,200 to 2,500 lb/s	> 50	$> 2,000$ psf
D. Stiff soil	600 to 1,200 lb/s	15 to 50	1,000 to 2,000 psf
E. Soft clay-soil	< 600 lb/s	< 15	$< 1,000$ psf
Any profile with more than 10 ft of soil having the following characteristics: - Plasticity index, $PI > 20$, - Moisture content $w > 40\%$, and - Undrained shear strength $\bar{s}_u < 500$ psf			
F. Soils requiring site response analysis in accordance with Section 21.1	See Section 20.3.1		

For SI: 1 lb/s = 0.3048 π/s 1 lb/ft² = 0.0479 kN/m²

1.3.2. Perfil sísmico del sitio

El perfil del sitio se clasifica como tipo C para cada estructura, de acuerdo con la edición 2021 del Reglamento Estructural Panameño (REP-2021).

El valor ponderado de penetración se calculó utilizando la siguiente fórmula, de acuerdo con las recomendaciones del Reglamento Estructural Panameño (REP-2021).

Donde: d_i Espesor de los estratos / N_i Valor de N (golpes por pie), de la prueba de penetración estándar. $\bar{N}$ Valor ponderado de penetración estándar.

$$\bar{N} = \frac{\sum d_i}{\sum (d_i / N_i)}$$

TIPO DE CIMENTACIONES

Siguiendo las recomendaciones del estudio de suelos y verificando las capacidades se utilizaron pilotes vaciados empotrados en roca sana..

1.1.1 Pilotes

Se puede considerar el uso de pilotes vaciados para soportar las estructuras propuestas, cimentados dentro del estrato de roca. El fondo de las excavaciones para los pilotes deberá ser completamente horizontal, y estos deberán penetrar dentro del estrato de roca por lo menos 0.50 m, alrededor de todo su perímetro. Los pilotes tendrán un largo mínimo de 8.00 metros de profundidad antes de excavar.

En las condiciones anteriores, los pilotes pueden diseñarse para una capacidad de soporte admisible en la punta de 300,000 kg/m2. Si resulta conveniente, puede aumentarse la capacidad anterior, extendiendo la penetración del pilote dentro de la roca mediante un socket o llave. Este socket puede dimensionarse para una capacidad de soporte admisible de 30,000 kg/m2, en virtud de la fricción entre el pilote y la roca, después de atravesar los primeros 0.5 metros de roca.



CARGAS DISEÑO

Además del peso propio de los elementos utilizados se están colocando las siguientes cargas para el análisis:

Cargas Muertas

- Niveles estacionamientos 200 kg/m²
- Niveles apartamentos 300 kg/m² (paredes aligeradas internas)
- Azotea 300 kg/m²

Cargas Vivas

- Niveles estacionamientos 250 kg/m²
- Niveles apartamentos 200 kg/m²
- Carga en área social, escaleras y lobby 500 kg/m²
- Losas técnicas 250 kg/m²
- Azotea 250 kg/m²

RAMSES A. RANGEL TAPIA

INGENIERO CIVIL

LICENCIA No. 2007-006-053

Rangel Tapia

FIRMA

Ley 15 del 26 de enero de 1959
Junta Técnica de Ingeniería y Arquitectura

148

NOTAS GENERALES

A. ESPECIFICACIONES:

DISEÑO:

Conforme al Reglamento para el Diseño Estructural en la República de Panamá (REP-2021).

CONSTRUCCIÓN:

De acuerdo a las especificaciones del ACI 301 (American Concrete Institute – Specifications for Structural Concrete).

B. CARGA DE DISEÑO:

CARGA VIVA:

Reglamento para el Diseño Estructural en la República de Panamá (REP-2021).

SISMO:

Categoría de Comportamiento Sísmico (SPC): D.

C. MATERIALES:

HORMIGÓN:

Conforme a las especificaciones del ACI 301. A menos que se especifique lo contrario, el $f'c$ (resistencia de concreto a compresión) debe basarse en ensayos a los 28 días. La frecuencia para los ensayos de resistencia de cada clase de concreto colocado deben tomarse no menos de: (a) Una vez cada día, (b) Una vez por cada 110 m³, (c) Una vez por cada 460 m² de superficie de losa o muro.

ACERO DE REFUERZO:

Será conforme a la norma ASTM A615 ó ASTM A706 para barras corrugadas. No se permitirá la utilización directa de barras fabricadas en sistema métrico, alternativamente se permitirá la conversión correspondiente en base al área equivalente como mínimo.

ACERO DE PREESFUERZO:

Se ajustará a la norma ASTM A416 grado 270,000 psi, de baja relajación.

ACERO ESTRUCTURAL:

A menos que se señale de otra manera, el acero estructural será conforme a la especificación ASTM A36 (ángulos y platinas), ASTM A500 (para secciones de tubo cuadrado) ó ASTM 992 (Secciones WF grado 50). Todo el acero estructural deberá ser recubierto con pintura anticorrosiva.

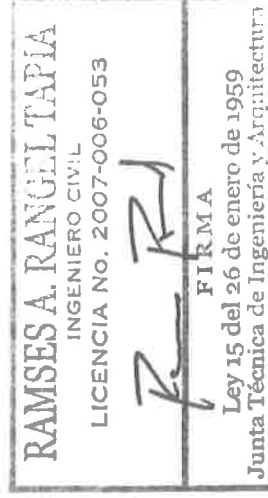
D. CONSTRUCCIÓN:

JUNTAS DE CONSTRUCCIÓN:

Todas las juntas de construcción serán provistas de llaves tal como se indican en los detalles típicos. Alternativamente, la superficie de la junta debe hacerse rugosa con una amplitud de la rugosidad de aproximadamente 6 mm; la interfaz debe estar limpia y libre de lechada. Previo al vaciado siguiente, éstas tendrán que ser debidamente humedecidas y removerse el agua empozada. Todas las juntas se ubicarán en el tercio central de la luz de la viga o losa.

ACABADOS:

Para el método de instalación y pegamentos de los pisos cerámicos, referirse a las normas del TCA (Tile Council of America) de acuerdo a los coeficientes de absorción del material utilizado.



E. INSPECCIÓN:

IDONEIDAD:

La inspección deberá ser realizada por un profesional idóneo inscrito en la Junta Técnica de Ingeniería y Arquitectura y poseer experiencia en este tipo de trabajo.

HORMIGÓN:

Referirse a las especificaciones del ACI 301 (American Concrete Institute - Specifications for Structural Concrete). Deberá estar presente la inspección durante la toma de especímenes para los ensayos y durante el vaciado del concreto en los elementos estructurales.

TIEMPO DE VACIADO:

No deberá transcurrir un periodo mayor de 90 minutos entre la dosificación del concreto y el vaciado del mismo a menos que éste sea expresamente aprobado por el Laboratorio encargado del Control de Calidad del concreto.

ACERO DE REFUERZO:

Las dimensiones relativas al acero se tomarán de centro a centro de las barras. Todas las barras se colocarán en posición exacta como se muestra en los planos y se mantendrán en las mismas firmemente aseguradas, durante el vaciado y vibrado del hormigón.

Para las dimensiones de gancho estándar, doblado, tolerancias y recubrimientos del acero de refuerzo se deberán observar las provisiones del Capítulo 7 del ACI 318

Bajo ninguna circunstancia se permitirá la soldadura de las barras de refuerzo a menos que se indique expresamente en los detalles del plano.

Las longitudes de traslape del acero de refuerzo serán de 30 diámetros de barra para Columnas y 40 diámetros de barra para Muros Cortantes y Vigas. La ubicación de los traslapes será como se indiquen en los detalles; y en el acero continuo de Vigas, para el acero superior se ubicará en el tercio medio de la luz, para el acero inferior se ubicará fuera del tercio medio de la luz, no se utilizarán traslapes en el caso de una luz adyacente a un cantilibre.

ASEGURAMIENTO DE CALIDAD:

De acuerdo al artículo A.4.1.6 del Reglamento para el Diseño Estructural en la República de Panamá (REP-2014), en el cual se estipula la presentación de un Plan de Aseguramiento de Calidad a la Junta Técnica de Ingeniería y Arquitectura; y una inspección especial que supervise la construcción de los sistemas sísmicos en edificios asignados a las Categorías C, D y E de Desempeño Sísmico.

F. PILOTES VACIADOS EN SITIO:

MATERIALES:

Hormigón:

Resistencia a la compresión a los 28 días será 3,000 psi o según indique el cuadro.

Acero de Refuerzo:

Será del Grado 60, conforme a la norma ASTM A615.

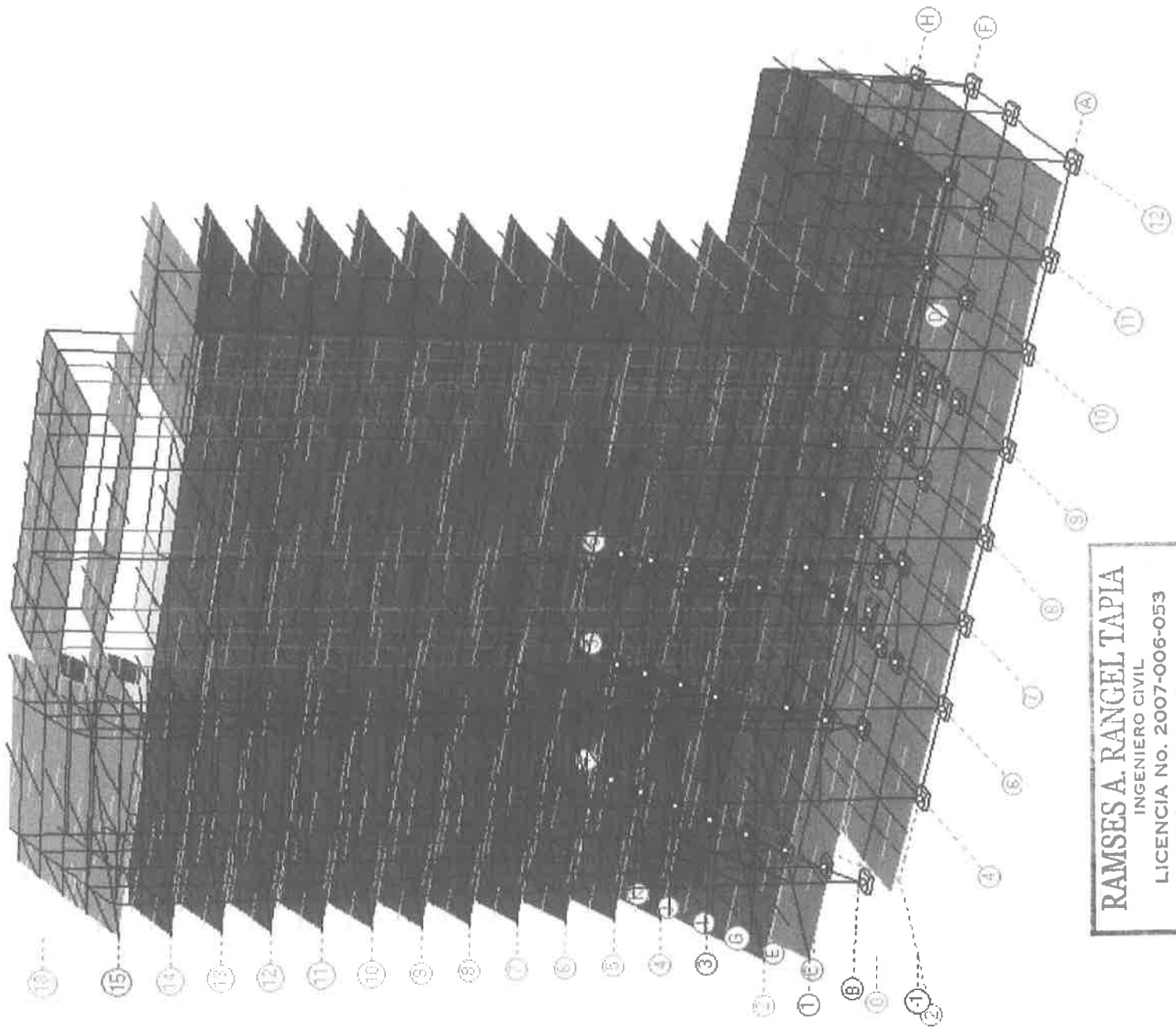
EJECUCIÓN:

Para vaciado sin camisa el asentamiento del concreto será de 12.5 ± 2.5 cms. (5 ± 1 pulgadas). De usarse camisa para retirarla posteriormente el asentamiento será de 15 cms. (6 pulgadas) mínimo y 18.7 cms. (7.5 pulgadas) máximo. Además deberá usarse un retardador de fraguado para mantener el concreto fluido y plástico durante el retiro de la camisa.

El contratista someterá a aprobación los detalles de colocación del refuerzo y el método de centralización de tal forma que el refuerzo permanezca en la posición indicada en los planos durante el vaciado de los pilotes. La filtración del agua del suelo a una razón de 6.4 mm./min. y a una profundidad máxima de agua en el hoyo de menos de 0.05 m. harán considerar a éste como hoyo seco.

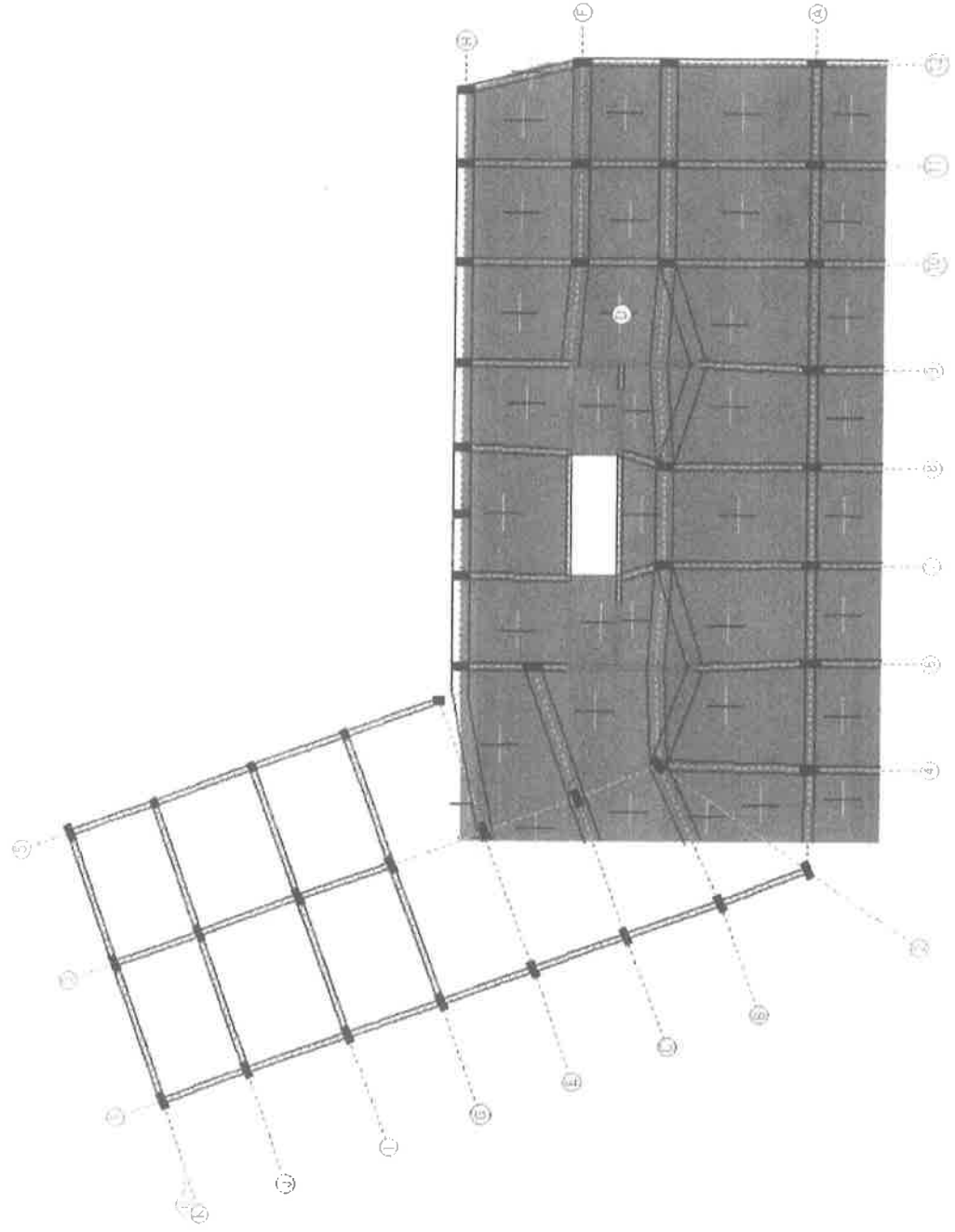
De lo contrario, el vaciado será considerado como vaciado bajo agua y se hará conforme al capítulo 8.7.5 División II del Código A.A.S.H.T.O. 1996. Para tal fin se deberá colocar hormigón Clase 5 C.

12

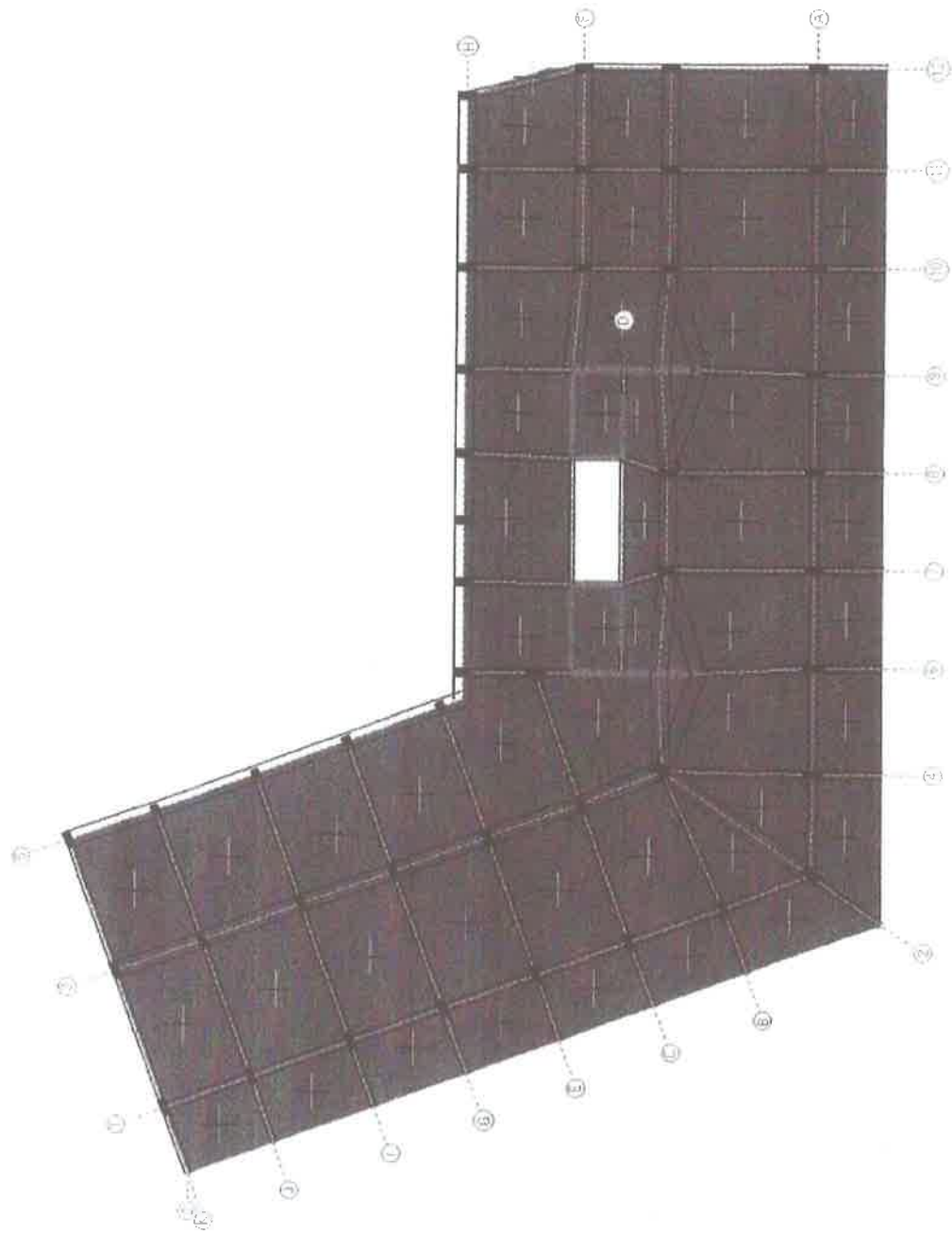


RAMSES A. RANGEL TAPIA	
INGENIERO CIVIL	
LICENCIA NO. 2007-006-053	
	
FIRMA	
Ley 15 del 26 de enero de 1959	
Junta Técnica de Ingeniería y Arquitectura	

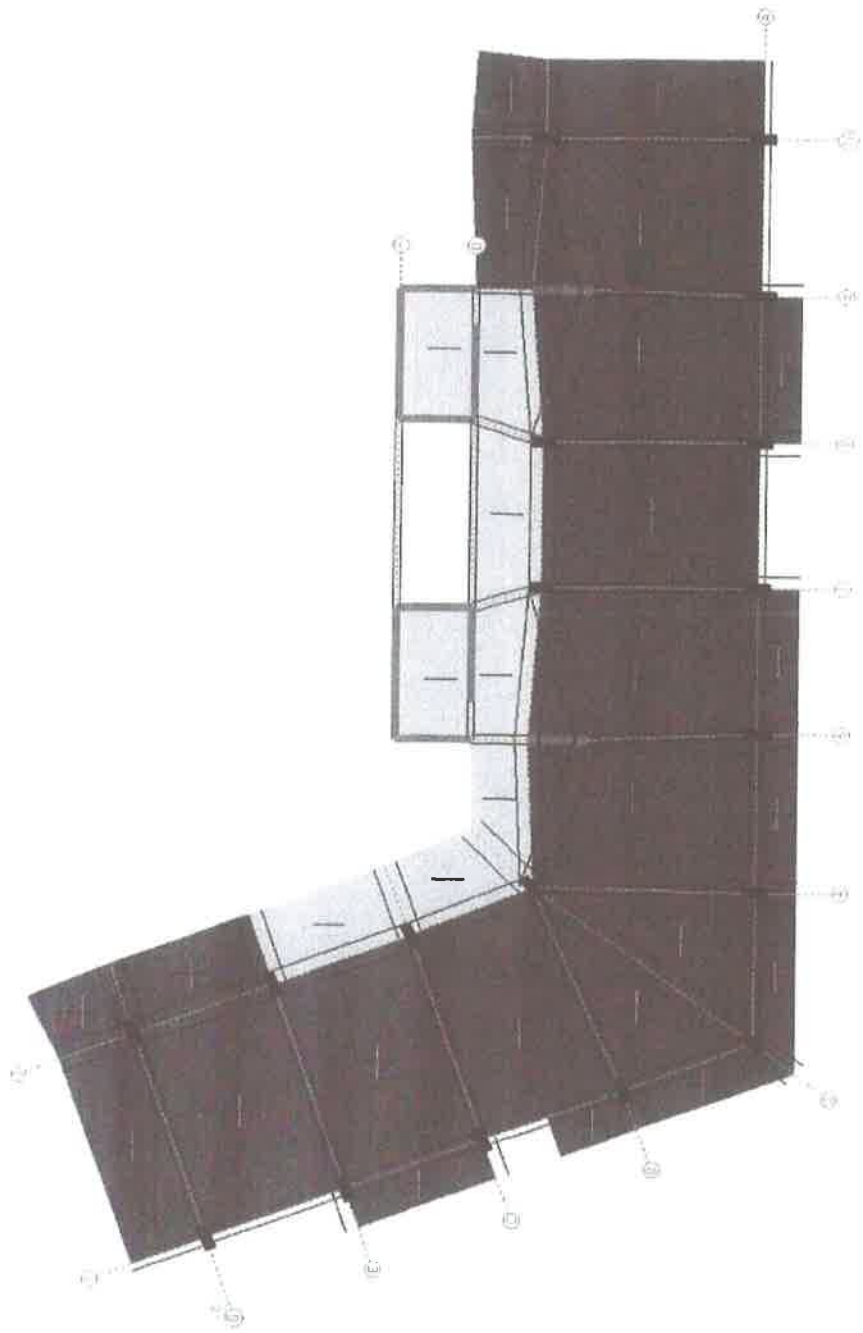
15



25



30



Company: ICU

Project: Untitled

File: C:\Users\Ram13\OneDrive\Documents\PROYECTOS SERVICIOS PROFESIONALES\Sizima\Modelo Finales\Resisten

Engineer: Ing. Ramses Rangel
8:57:21 AM 7/12/2024**WIND LOADS ASCE 7-16**

Wind pressure

$$p = q \cdot G \cdot C_p \text{ rigid buildings}$$

$$q = q \cdot G \cdot C_p \text{ flexible buildings}$$

$$q_z = 0.00483 K_z K_{zt} K_d K_e V^2 \quad (Kg/m^2); \quad V \text{ in Km/h}$$

WIND LOADING PARAMETERS

Basic wind speed (Km/h), V = 115

V: Fastest-mile speed at 10 m, with annual probability of 0.002
 Fig. 26.5-1A and Fig. 26.5-2A For Occupancy Category I
 Fig. 26.5-1B and Fig. 26.5-2B For Occupancy Category II
 Fig. 26.5-1C and Fig. 26.5-2C For Occupancy Category III
 Fig. 26.5-1D and Fig. 26.5-2D For Occupancy Category IV

Exposure category = C

ROUGHNESS DESCRIPTION

- B Urban and suburban areas, wooded areas, obstructions >30ft
 C Open terrain with scattered obstructions less than 30 ft
 D Flat, unobstructed areas, wind over large bodies of water

Directionality factor, K_d = 0.85Topographic factor, K_{zt} = 1.0

$$K_{zt} = (1 + K_1 K_2 K_3)^2$$

Ground elevation factor, K_e = 1.0

$$K_e = f(\text{Ground elevation above Sea Level}): \text{Table 26.9-1}$$

Wall pressure coefficients, C_p

Windward wall	 = 0.8
Leeward wall (Wind X)	 = -0.366
Leeward wall (Wind Y)	 = -0.5
Side walls	 = -0.7
Roof	 = 0.0

GUST EFFECTS FACTORS

Basic wind velocity, (Km/h) = 115

Exposure category = C

Exposed height, (m) = 53.80001

	X-direction	Y-direction
Computed natural frequency, f (Hz)	 = .516	 = .464
Height / Length ratio, H/L	 = 1.073	 = 1.789
Structure classification	 = FLEXIBLE	 = FLEXIBLE
Background response index, Q	 = .835	 = .817
Resonant response factor, R_1	 = .352	 = .326
Gh: Rigid - Simplified analysis ..	 = .85	 = .85
Gh: Rigid - Complete analysis	 = .843	 = .834
Gf: Flexible - Analytical (2% damping) =	 = 1.011	 = .994
Gf: Flexible - Analytical (1% damping) =	 = 1.027	 = 1.009
Gust effects factor, G	 = 1.011	 = .994

* 1% damping ratio. For damping ratio β , $R = R_1 + (0.01/\beta)^{1/4}$

RAMSES A. RANGEL TAPIA

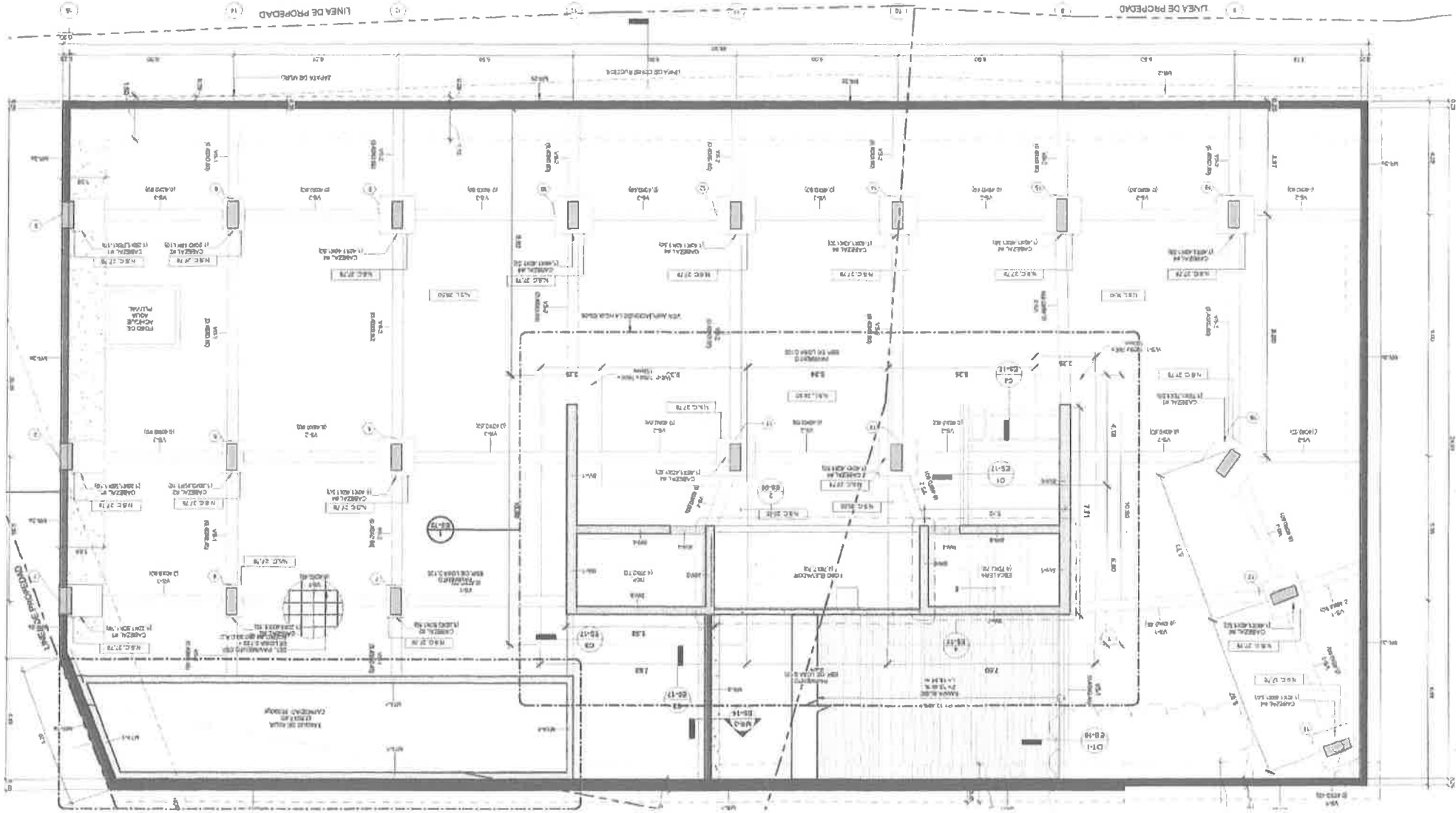
INGENIERO CIVIL

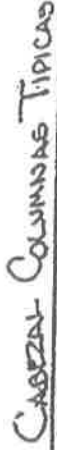
LICENCIA No. 2007-006-053

FIRMA

Ley 15 del 26 de enero de 1959

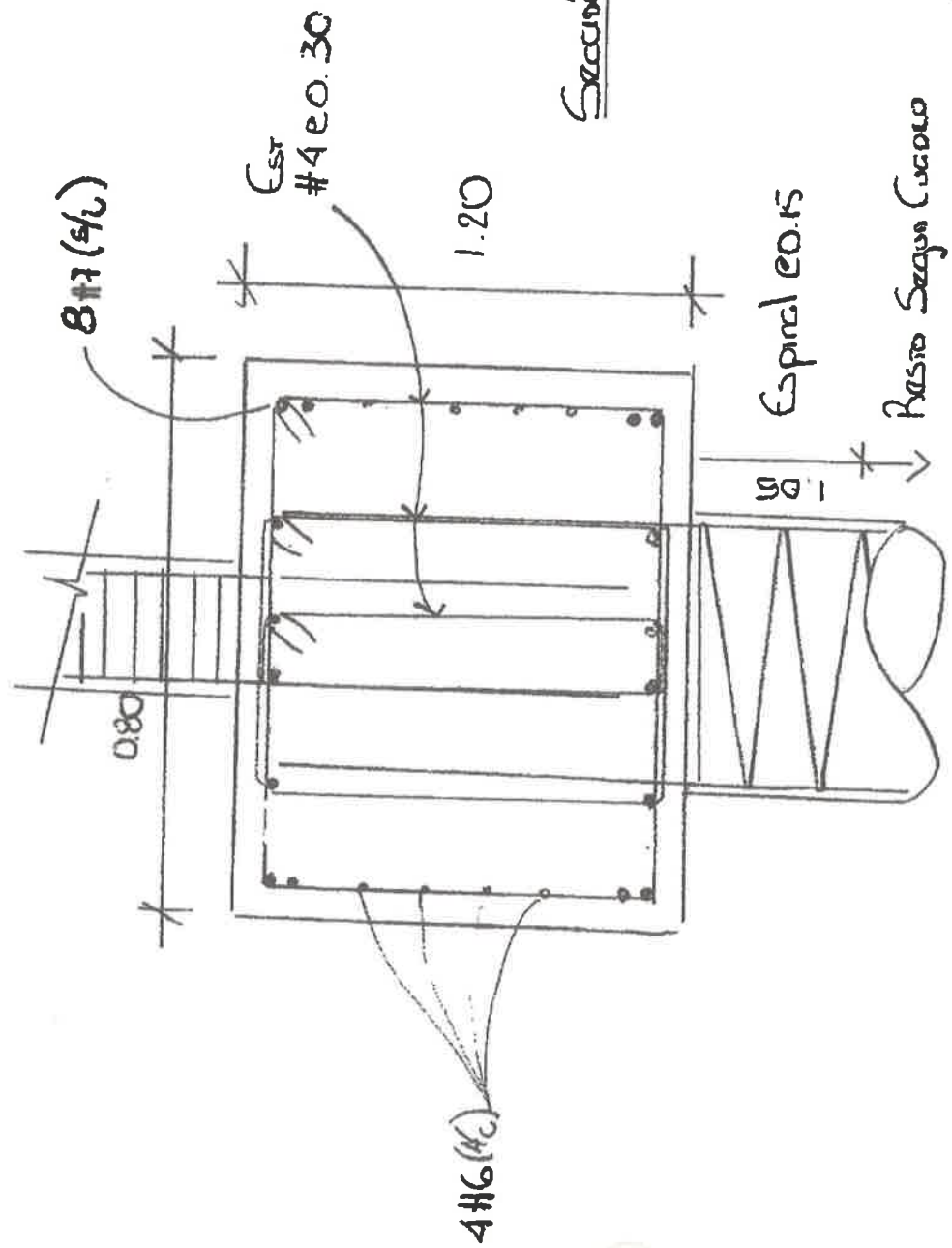
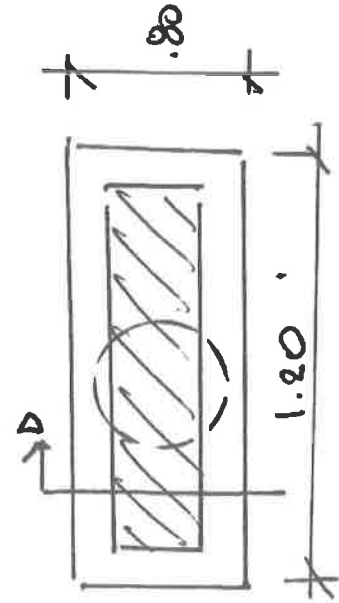
Junta Técnica de Ingeniería y Arquitectura





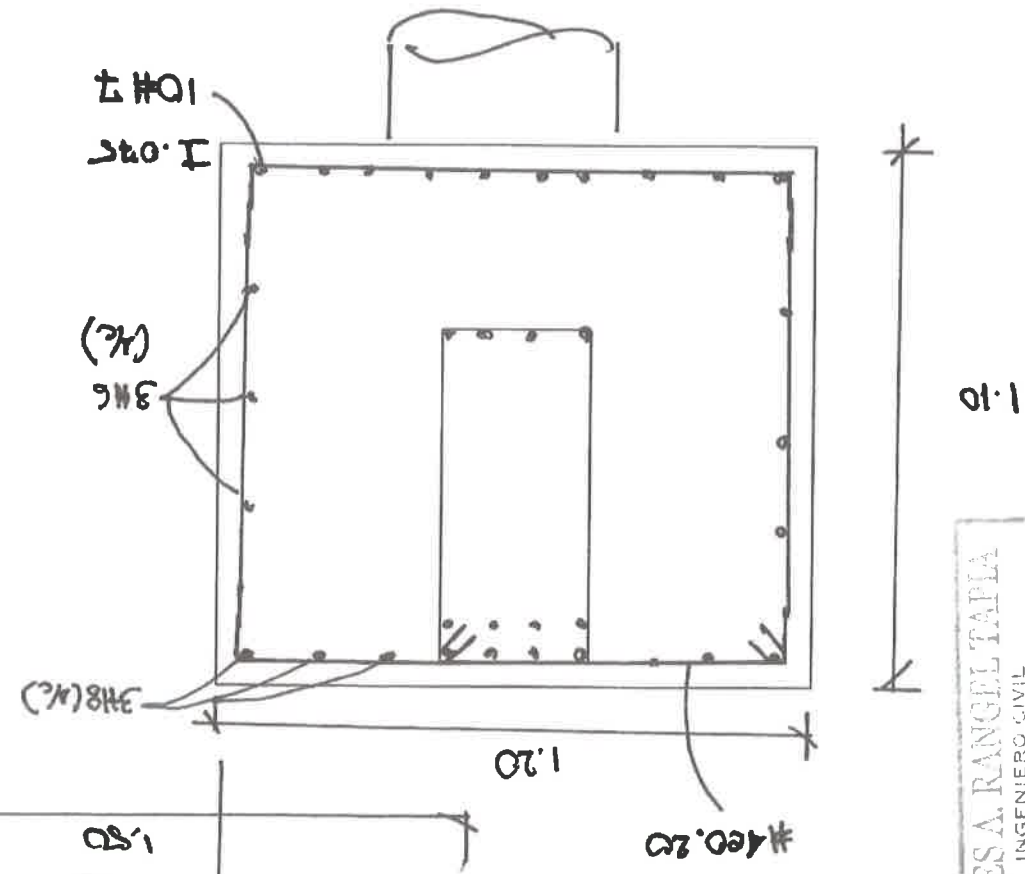
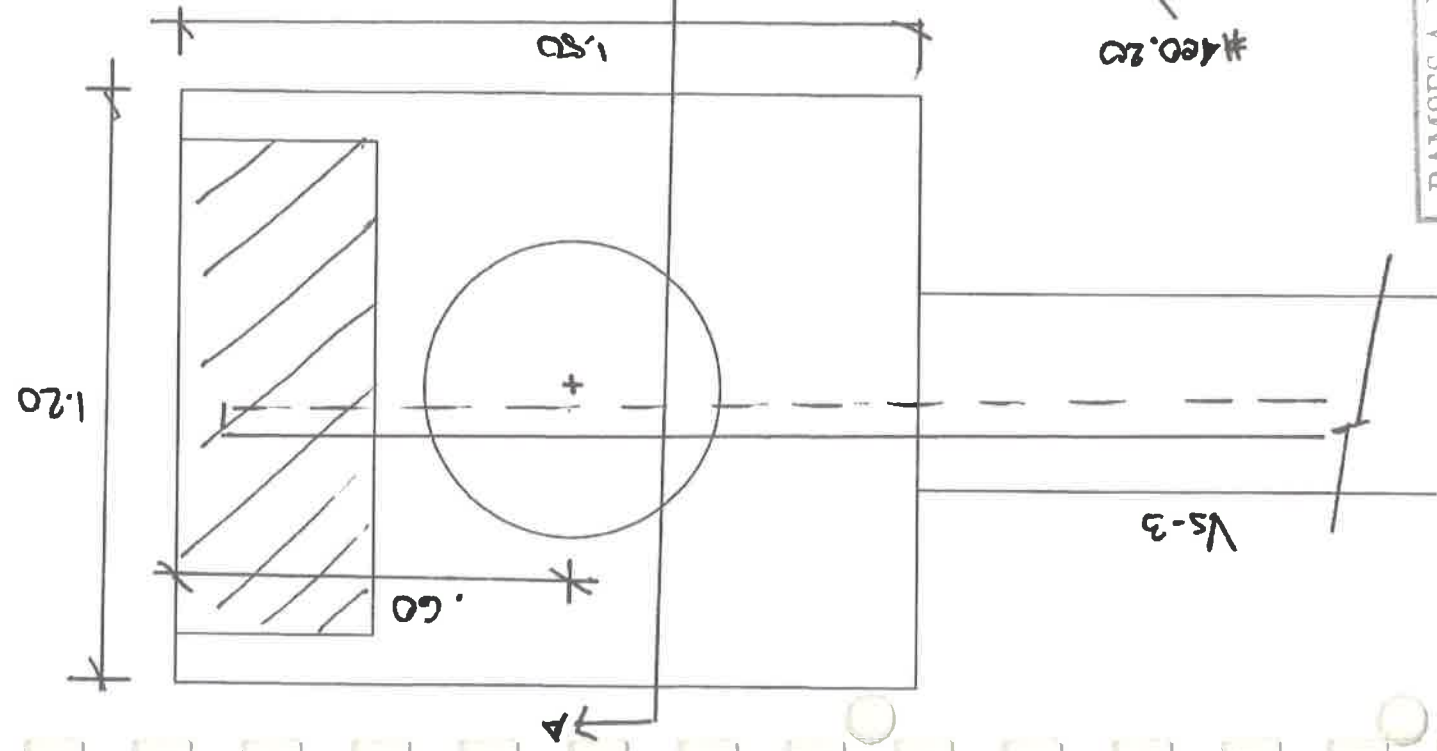
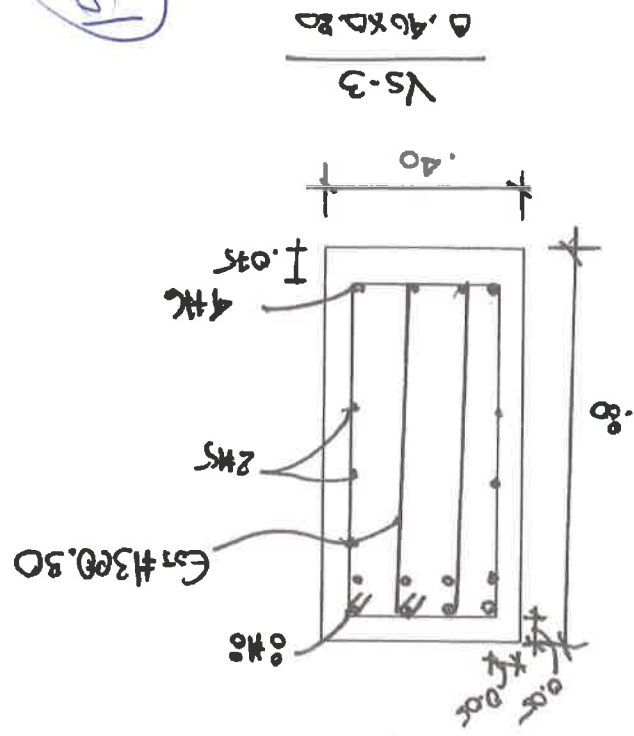
Diseño Cabezal Pila 240

15



Sección D-D

2



RAMSES A. RANGEL TAPLA INGENIERO CIVIL LICENCIA NO. 2007-006-053	
FIRMA 	Ley 15 del 26 de enero de 1959 Junta Técnica de Ingeniería y Arquitectura

158

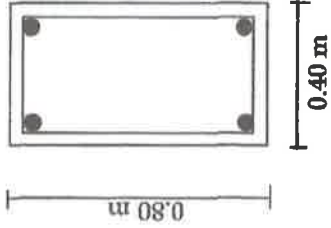
Diseño de Vigas Sísmicas de Concreto
Ingenieros Consultores Unidos

Diseñado de acuerdo con el Código ACI 318-19
Unidades en Sistema Métrico

Proyecto Zima
VS-3

Fecha: July 12, 2024
Cálculo: Ing. Ramses Rangel

ϕ	0.9
b	40 cm
AS	40.77 cm ²
f _y	4220 kg/cm ²
h	80 cm
d	67.39 cm
f'c	280 kg/cm ²
P _u	174000 kg
M _u	87000 kg-m
T _u	17400 kg
a	9.04 cm
ϕM_n	90361 kg-m
A _{st}	4.58 cm ²
D/C	0.96

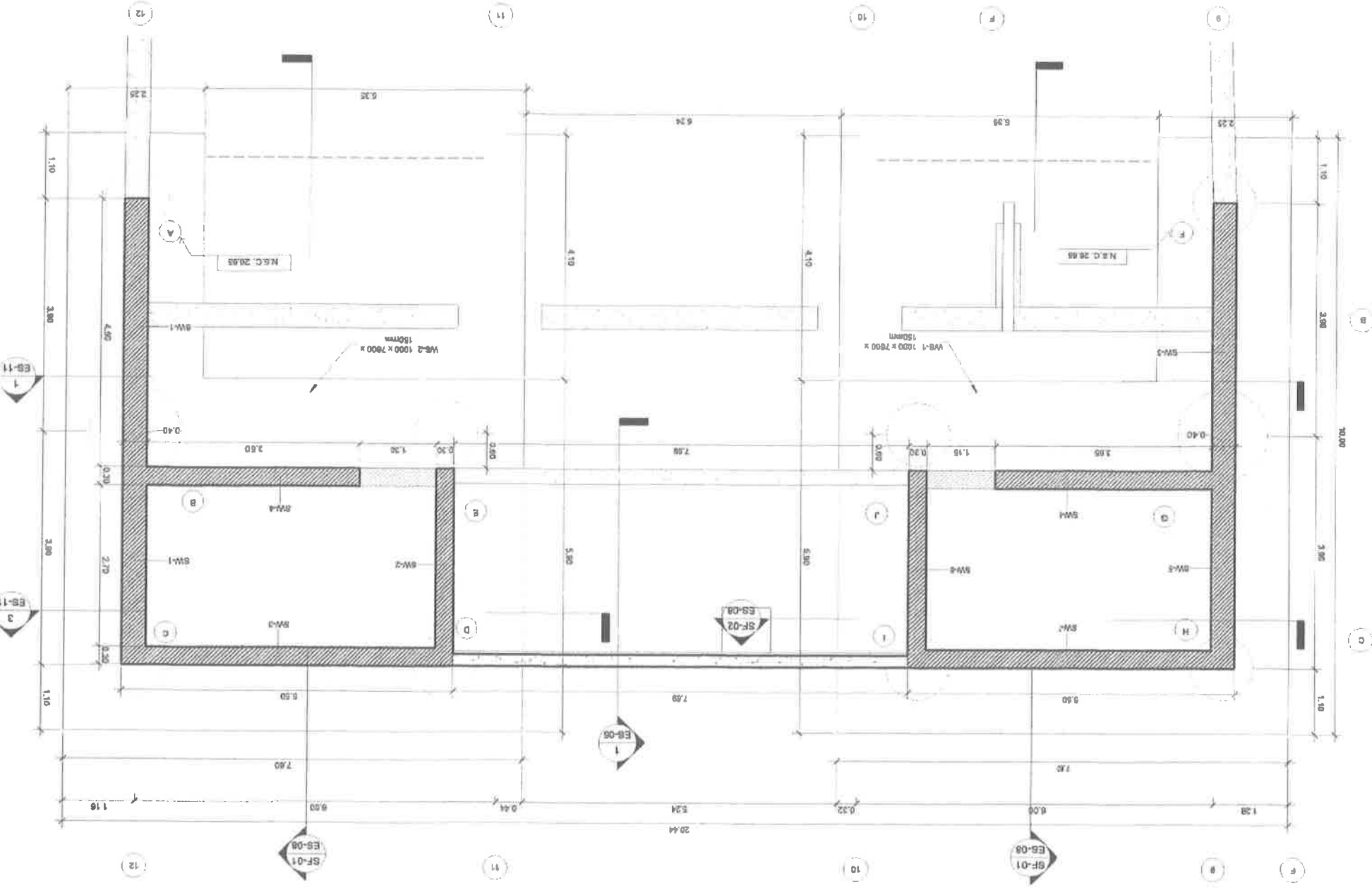


CANTIDAD BARRAS
8 #8

ESTRIBOS
#3 @ 27

AMPLIACION DE CABEZALES SHEAR WALL (#1 y # 2 N -100

ES-10 ESC. 1:50



169

ANEXOS 7
CERTIFICACIÓN DEL INSTITUTO DE ACUEDUCTOS Y
ALCANTARILLADOS NACIONALES (IDAAAN) Y PLANO DE
TANQUE DE 36,000 GALONES DE ALMACENAMIENTO AGUA.

161

Nota N° 229 Cert - DNING.
9 de agosto 2024.

Señor

Isaac Mordok
Representante Legal
ZIMA LA CRESTA, S.A.
E. S. D.

Respetado Señor Mordok:

En atención a su nota, mediante la cual nos solicita que certifiquemos los Sistema de Acueducto y Alcantarillado Sanitario, para el proyecto **ZIMA** a desarrollarse sobre la finca folio real N° 8043 con código de ubicación 87 y finca folio real N° 74263 con código de ubicación 8706, propiedad de **Zima La Cresta, S.A.**; ambas fincas ubicadas en la calle 2° con ave. José Manuel Duque, sector La Cresta, corregimiento de Bella Vista, distrito y provincia de Panamá. El proyecto tendrá un área total de 15, 280 m² y con norma de zonificación R2B-E (Residencial de Baja Densidad Especial). Le informamos lo siguiente:

SISTEMA DE AGUA POTABLE:

El **IDAAN** cuenta con línea de agua potable de 6" Ø HF, ubicada en la ave. Manuel Duque. Adicionalmente, la promotora presentó gráfica de presión con los siguientes valores: **p. máxima 41,521 psi y p. mínima -1 psi**. El área donde se localiza el proyecto, cuenta con servicio **deficiente** de suministro de agua potable y bajas presiones. Por lo tanto, recomendamos a la Promotora buscar otras alternativas para el abastecimiento de agua potable, como por ejemplo **perforación de pozos, tanque de almacenamiento y componentes de funcionamiento**; cumpliendo estos, con las normas y reglamentos vigentes de la República de Panamá.

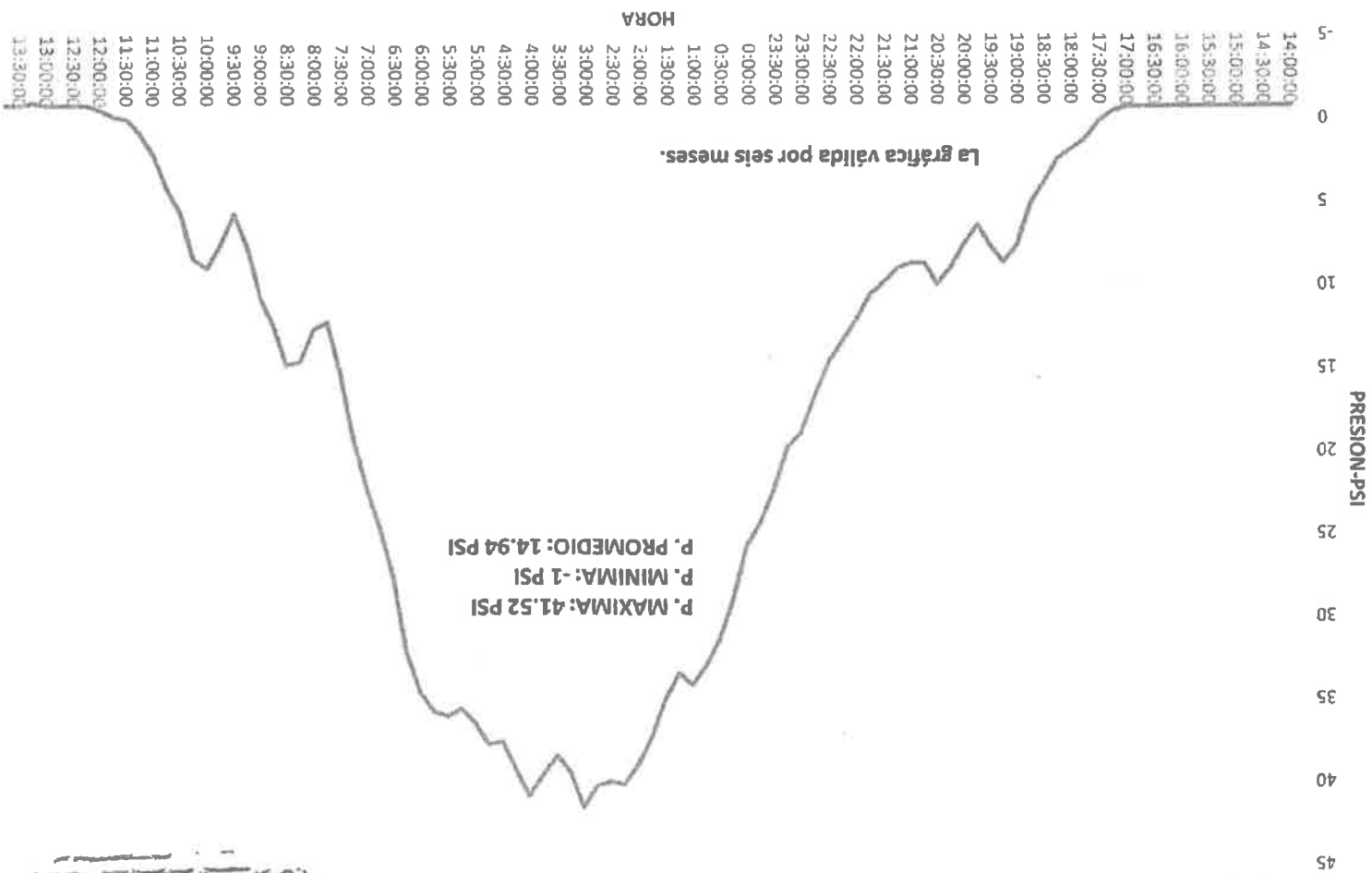
SISTEMA DE ALCANTARILLADO:

Basado en la inspección realizada al sitio, el **IDAAN** cuenta con sistema de alcantarillado en el área donde se desarrollará el proyecto. Deberá entregar los cálculos y memorias de diseño, para su revisión y evaluación.

Atentamente,

Por: J. Lasso Vaccaro
Ing. Julio Lasso Vaccaro
Director Nacional de Ingeniería





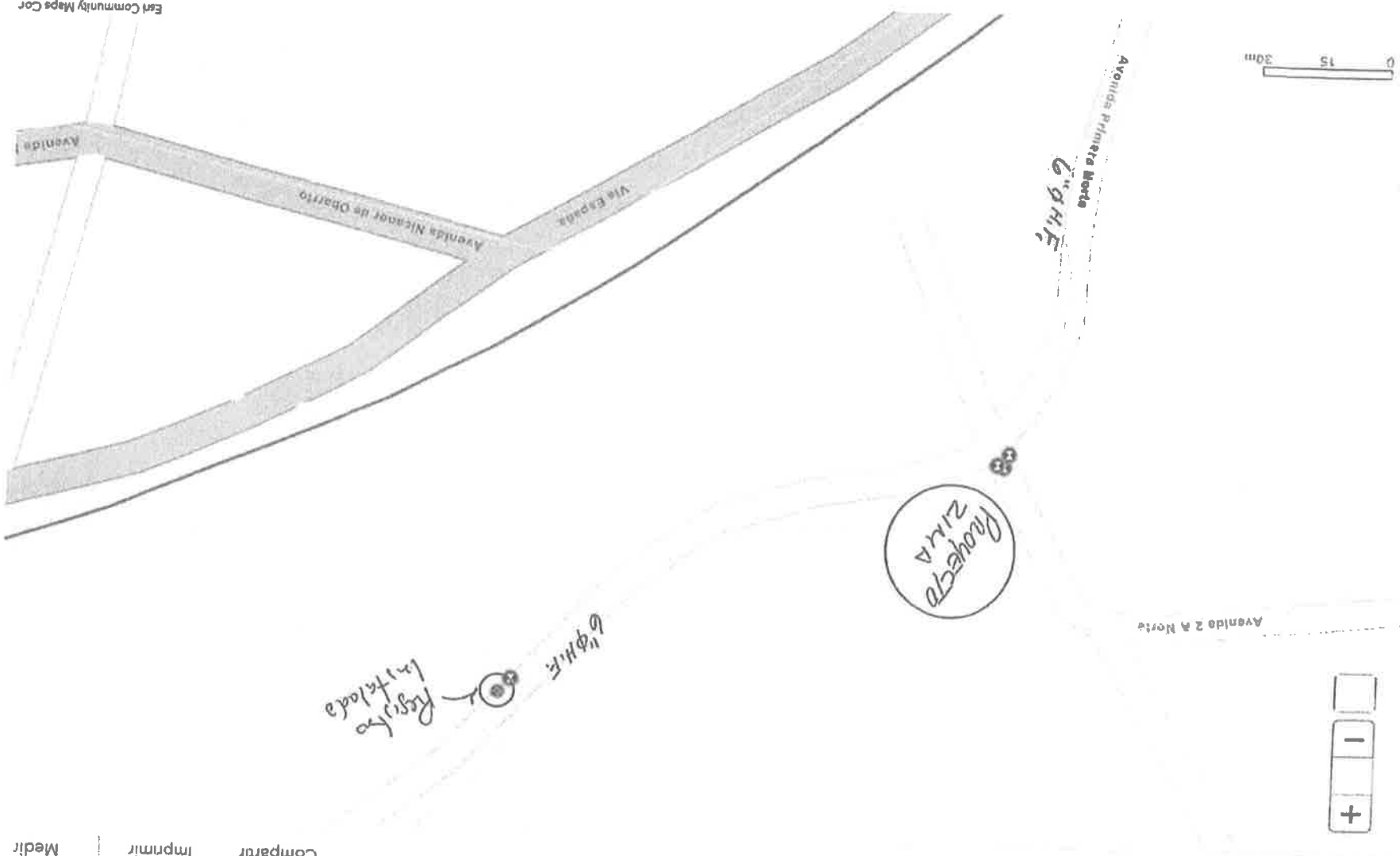
PROYECTO ZIMA LA CRESTA S.A. 184G-DCP-24
FECHA: 1 AL 2 DE AGOSTO 2024

DEPARTAMENTO DE
OPTIMIZACION
FMA
FECHA 5/8/2024

9/

Detalles | Editar | Mapa base

Comparar | Imprimir | Medir



ANEXO 8

- **ACUERDO N° 61 “POR EL CUAL SE APRUEBA EL PRIMER PLAN LOCAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL (PLOT)- MUNICIPIO DE PANAMÁ**

- **PÁGINA EXTRAÍDA DEL PLAN ESTRATÉGICO DEL DISTRITO DE PANAMÁ, QUE DETERMINA LA ZONIFICACIÓN DEL AREA DE LA CRESTA**

- **APROBACIÓN DE ANTEPROYECTO EMITIDO POR EL MUNICIPIO DE PANAMÁ**



GACETA OFICIAL

REPÚBLICA DE PANAMÁ

— GOBIERNO NACIONAL —

DIGITAL

Año CXX

Panamá, R. de Panamá miércoles 21 de abril de 2021

N° 29268-A

CONTENIDO

CONSEJO MUNICIPAL DE PANAMÁ

Acuerdo N° 61
(De martes 30 de marzo de 2021)

POR EL CUAL SE APRUEBA EL PRIMER PLAN LOCAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL (PLOT) DEL DISTRITO DE PANAMÁ



CONSEJO MUNICIPAL DE PANAMÁ
Panamá, R. P.

ACUERDO N°61

De 30 de marzo de 2021

POR EL CUAL SE APRUEBA EL PRIMER PLAN LOCAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL (PLOT) DEL DISTRITO DE PANAMÁ.

EL CONSEJO MUNICIPAL DE PANAMÁ,
En uso de sus facultades legales y,

CONSIDERANDO:

Que la Constitución Política de Panamá, en su artículo No. 233 faculta a los municipios de la República para ordenar el desarrollo de su territorio, y que en su artículo No. 242 atribuye al Concejo Municipal la expedición de acuerdos municipales;

Que la Ley No. 6 de 2006, en su capítulo V, establece que el ordenamiento territorial se llevará a cabo mediante un sistema jerarquizado de planes, siendo el plan local competencia de las autoridades urbanísticas locales, es decir, de los municipios;

Que el Decreto Ejecutivo No. 23 del 16 de mayo de 2007, que regula la Ley No. 6 de 2006, establece en su artículo No. 1 que, compete a los municipios *“asumir gradualmente una participación creciente en todas las tareas relacionadas con el ordenamiento territorial”*;

Que el Consejo Municipal de Panamá, por medio del Acuerdo Municipal No.165 de 13 de noviembre de 2014, crea la Dirección de Planificación Urbana (DPU en lo sucesivo), modificando la estructura administrativa municipal. De esta manera, la DPU queda dentro del nivel operativo y ejecutor, cuyo objetivo es el de proponer y ejecutar políticas y acciones en materia de planificación y ordenamiento urbano;

Que los habitantes del distrito de Panamá solicitan un crecimiento ordenado, y que la ciudad requiere una intervención urgente, que ofrezca una alta calidad, garantizada por servicios urbanos adecuados; armonía de usos y actividades; conservación de recursos naturales; más abundancia de equipamientos y espacios públicos;

Que en junio de 2019 el consorcio IDOM SUMA COTRANS presenta la propuesta del Plan Local de Ordenamiento Territorial, luego de un proceso de Consulta y Exposición Pública, tal y como se establece en la Ley y su Reglamento, misma que se expuso de manera presencial y a través de medios digitales, producto de lo cual se recolectó y atendió un vasto número de observaciones a los trabajos;

Que unido al proceso de revisión que le establece el consejo, esta institución acoge dicha propuesta para continuar el proceso de revisión durante los años 2019-2021, durante el cual y se llevó a cabo un amplio proceso de revisión participativo en el PLOT, en los cuales se contó con la asistencia sostenida de representantes de la sociedad civil, gremios de ingeniería, construcción, arquitectura, empresa y academia, así como miembros de y representantes tanto del gobierno nacional como del municipal;

Que la Junta de Planificación Municipal participó en la revisión, elaboración y modificación en el proceso de elaboración del Plan, tal y como señala la Ley 6 de 2006;

Que, con fundamento en lo anteriormente expuesto,

ACUERDA:

ARTÍCULO ÚNICO: APROBAR el Primer Plan Local de Ordenamiento Territorial (PLOT) del distrito de Panamá con el tenor siguiente:

TÍTULO 1. GLOSARIO, OBJETO, ALCANCE Y VIGENCIA

Artículo 1. Glosario de términos

Alcorque: Agujero que se hace en un pavimento al pie de un árbol para permitir el riego y abono de este.

Altura de edificación: Se entiende por altura de edificación, la dimensión vertical del edificio. Su medición se efectúa de acuerdo con las reglas establecidas en la presente norma. Con carácter general, se expresa mediante número de pisos del edificio o bien en metros totales hasta la cara superior de la última losa.

Altura máxima de edificio: Altura máxima permitida para una edificación contabilizando los niveles a construir desde el nivel 0 (nivel de rasante) en planta baja, hasta el último piso construido, independientemente de la superficie (m²) de dicho nivel. Esta medición no incluye las alturas de torres de elevadores o tanques de reserva de agua o el número de pisos por debajo de la rasante, es decir, los sótanos.

Altura mínima de planta baja: La altura mínima permitida al interior de la edificación, medida en metros desde el nivel de piso acabado hasta el nivel inferior de losa del siguiente nivel. Será determinada en particular dentro de cada código específico.

Área social: Todo espacio abierto o cerrado destinado al esparcimiento y recreación de los residentes de una comunidad o edificación dada.

Área mínima de lote: Es la establecida en las normas particulares como unidad mínima para la edificación.

Área verde libre: Área destinada a la siembra de vegetación arbórea, arbustiva y tapizante; su superficie debe ser siempre suave y permeable dentro de un lote.

Certificación de Uso de Suelo: Es el certificado inicial que emite la DPU para cualquier lote a desarrollar localizado dentro del ámbito territorial de competencia del PLOT Distrital, presentado por una persona natural o jurídica, que comprueba que el lote a desarrollar está conforme a lo establecido en el Plan Local de Ordenamiento Territorial y de cualquier otra normativa vinculante integrada en el PLOT.

Centralidades: Son espacios multifuncionales de diferentes escalas, con un rol definido, que atraen personas y bienes en donde se producen intensos intercambios colectivos. Son lugares del territorio con una fuerte atracción de población, donde se llegan a aglutinar factores como accesibilidad, mezcla funcional, dotacional, intercambio económico de bienes, servicios, sociales y culturales.

Código distrital: es la herramienta universal, es decir, regula todo el suelo del distrito, y único, no pueden existir dos códigos diferentes en el mismo espacio, para la regulación de los usos del suelo a nivel local, y sirve para la determinación general de las actividades vocacionales, permitidas y prohibidas en el espacio, así como las condiciones de urbanización y construcción, siempre que las mismas se permitan, y la regulación de otras características de los usos y actividades.

Cuadra: Espacio urbano edificado o destinado a la edificación, generalmente ortogonal, que está delimitado en todos sus costados por calles, elementos naturales o espacios públicos (ríos, costas, manglares, parques).

Desarrollo diferido. Área que en los planes se identifica como de condiciones morfológicas adecuadas, pero que no cuenta con infraestructura física ni social circundante a las zonas urbanizables o edificables de la ciudad para el desarrollo futuro.



Desarrollo prioritario. Área que en los planes se identifica por estar servida de infraestructura básica y condiciones morfológicas adecuadas, aptas para un desarrollo inmediato.

Documento gráfico. El documento gráfico es la expresión espacial de la normativa, donde se identifican las zonas y códigos descritos en los artículos, en una serie de planos.

Edificio de estacionamientos o estacionamientos públicos en edificación: Edificio de varios niveles con estacionamientos, los cuales están disponibles para el público en general de manera gratuita o por pago de tarifas.

Equipamiento público: Toda instalación, espacio o edificio ubicado sobre una parcela de propiedad pública, que se dedica a ofrecer servicios comunitarios a la población, tales como educación, salud, recreación, cultura, esparcimiento, administración pública, infraestructura, estacionamientos o seguridad.

Espacio comercial: Todo espacio cerrado destinado al almacenamiento, venta, compra o distribución de bienes y servicios, atención a público o actividades administrativas directamente relacionadas con la actividad comercial, incluyendo los accesos directos a los mismos.

Espacio libre de lote: Es aquella superficie de lote que permanece libre de ocupación por la edificación. Los espacios libres de lote no pueden ser edificados sobre cota cero. Cuando expresamente se señale, estos espacios pueden ser objeto de edificación debajo de la cota cero para estacionamiento.

Espacio público: se divide en zonas verdes (incluye parques, plazas y jardines) y aceras apegadas a las vialidades.

Espacio Público derivado de incentivos: para el caso de los incentivos, se trata de un parque o plaza pública equipada con arborización, mobiliario urbano (banacas, papeleras y luminarias). El espacio público debe estar integrado espacialmente a las aceras y estará a su mismo nivel. Su diseño forma parte del concepto del proyecto que presente el promotor y será ejecutado y mantenido por los propietarios del edificio.

Esquemas de Ordenamiento Territorial (EOT): es un esquema establecido en el marco legal, que fija las condiciones básicas de desarrollo urbano en suelo urbano y rural, la vialidad, servicios públicos y las normas urbanísticas para obras de parcelación, urbanización y edificación.

Franja Rururbana: Es la zona intermedia y transición entre el suelo netamente urbano y rural. Se caracteriza por ser un suelo heterogéneo, en el cual se articula con la clasificación del suelo y tiene como objetivo controlar el crecimiento de la huella urbana, proteger las zonas naturales, al igual que armonizar la mezcla de usos del suelo de manera compatible. La franja rururbana pretende controlar el crecimiento urbano con zonas de transición y amortiguamiento, para conservar la estructura ecológica principal y la protección del suelo rural productivo.

Frente de lote: Se denomina frente de lote al lado o lados del lote situados sobre la Línea de propiedad, que colinda con la(s) servidumbre(s) vial(es) o de los cuales se encuentra el acceso principal al lote.

Límite Urbano: Se entiende como límite urbano la línea que se traza en el PLOT y delimita las áreas urbanas y de extensión con el objetivo de proteger los suelos de valor ecológico y rural, entre otros. Esta delimitación permite generar criterios claros para la clasificación del suelo pues es la base para estructurar la propuesta de tratamiento de borde.

Línea de construcción: El retro desde la línea de propiedad frontal que el propietario de un lote debe guardar para su edificación, preestablecido por las entidades gubernamentales idóneas en función a las dimensiones de la(s) servidumbre(s) vial(es) que colinda(n) con el (los) frente(s) del lote.

Lote: Superficie de terreno definido por unos límites, registrado debidamente con número de finca y con propietario definido. Los lotes serán soporte de usos, instalaciones y edificación, en función de la clasificación de los usos de suelo y de la tipología aplicable según la zona

en que se ubique; todo ello de acuerdo a las determinaciones realizadas por la presente normativa.

Matrices de regulación o compatibilidad: Son matrices de regulación de los usos o actividades para las diferentes clases del suelo, donde se define la compatibilidad de usos: (i) Vocacional: es el que se autoriza como uso principal para cada suelo. (ii) Permitido (aceptable): es aquel compatible o que está sometido a algún tipo de límite o excepción con respecto a los parámetros que regulan al uso principal. (iii) Prohibido: es aquel cuya implantación no es permitida.

Mobiliario urbano: todo elemento construido complementario, ubicado en la vía pública o en espacios públicos, de uso público y con propósito de facilitar las necesidades del ciudadano (peatón), mejorando su calidad de vida y fomentando el uso adecuado de los espacios públicos, así como el de servir de apoyo a la infraestructura y al equipamiento urbano, formando parte de la imagen de la ciudad. Los elementos del mobiliario urbano pueden ser permanentes, móviles, fijos o temporales.

Modelo Territorial Consensuado (MTC): Es una visualización del Distrito de Panamá a futuro (2030) y se alinea con los objetivos del Plan Estratégico Distrital (PED) y el Pacto Local. El Modelo Territorial Consensuado (MTC) parte de la disponibilidad de recursos financieros, humanos y tecnológicos, considerando un consenso ciudadano.

Ordenamiento Territorial: El ordenamiento territorial es un instrumento de planificación a través del cual se proyectan las políticas sociales, culturales, ambientales y económicas. Tiene que ser aplicado desde una perspectiva multidisciplinaria y transdisciplinaria en atención a que su objeto, el territorio, es multidimensional, complejo y dinámico.

Pacto Local. El Pacto Local Territorial (PLT) del Distrito de Panamá responde a una visión de Estado, que se articula con la Agenda 2030 y los objetivos de desarrollo sostenible de las Naciones Unidas y se expresa a través de políticas públicas, donde el sector público, el sector privado y la sociedad civil, construyen acuerdos para realizar programas y proyectos integrados e intersectoriales con base territorial y participativa. Se trata de un proceso que se construye 'de abajo hacia arriba', en el cual los diferentes actores que lo suscriben se comprometen a cumplir con los acuerdos generales contenidos en el mismo.

Plan parcial (PPOT): Instrumento de planificación detallado, cuyo objetivo principal es el ordenamiento, la creación, la defensa o el mejoramiento de algún sector particular de la ciudad, en especial las áreas de conservación histórica, monumental, arquitectónica o ambiental, las zonas de interés turístico o paisajístico, los asentamientos informales, las áreas de urbanización progresiva o cualquiera otra área cuyas condiciones específicas ameriten un tratamiento separado dentro del Plan Local de Ordenamiento Territorial.

Plan local de Ordenamiento Territorial (PLOT): Instrumento de planificación de alcance municipal para el logro de un desarrollo equilibrado del territorio, en concordancia con los planes nacionales y regionales.

Planta o Piso Alto: Se entiende por planta o piso alto aquel situado por encima de la planta baja.

Planta baja: El piso de un edificio accesible desde el nivel de la calle y acera sin necesidad de escaleras o ascensores.

Políticas Locales: Las Políticas Locales Territoriales (PLT) se refieren a los lineamientos políticos para la puesta en marcha y desarrollo del POT, y otros instrumentos de ordenamiento territorial que se puedan desarrollar en los próximos años de vigencia del POT en el Distrito de Panamá.

Propietario: El dueño de un lote o edificio, o la persona legalmente autorizada para desarrollar, construir o remodelar una propiedad.

Retiro: Es la distancia entre la línea de propiedad y cada uno de los límites del lote, medida en cada punto sobre una recta perpendicular a aquella. Los retiros pueden ser frontal, lateral y posterior. Los retiros definen espacios perimetrales del lote donde no se permiten edificaciones, salvo los vuelos de aleros, quiebra soles u otros elementos de protección climática de las fachadas.

Retiro frontal: Distancia desde la línea de propiedad hasta la estructura permanente permitida más cercana, referida al lindero frontal del lote. Dentro del retiro frontal no se permiten proyecciones de losas, ni construcción de otros elementos estructurales, ni estacionamientos, a menos que el código del lote así lo especifique de manera particular.

Retiro lateral: Distancia desde la línea de propiedad hasta la estructura permanente permitida más cercana, referida a los linderos laterales del lote. Dentro del retiro lateral no se permite proyecciones de losas, ni construcción de otros elementos estructurales, a menos que el código del lote así lo especifique de manera particular.

Retiro posterior: Distancia desde la línea de propiedad hasta la estructura permanente permitida más cercana, referida al lindero posterior del lote. Dentro del retiro posterior no se permite proyecciones de losas, ni construcción de otros elementos estructurales, a menos que el código del lote así lo especifique de manera particular.

Servidumbre pública. Franja territorial de uso público destinada al mantenimiento y a la protección de playas, ríos, quebradas, desagües sanitarios y pluviales, energía eléctrica, agua potable, telecomunicaciones y vías de comunicación.

Sistema de información territorial (SIT): Es un sistema georreferenciado diseñado como un medio de captar, almacenar, analizar y desplegar grandes volúmenes de información geoespacial de distintas fuentes y escalas, con el fin de contribuir al Ordenamiento Territorial.

Sótano: Se denomina sótano a la planta o plantas cuyo techo se sitúe por debajo de la planta baja. Sin perjuicio, dadas las características topográficas, de las condiciones particulares que se establezcan en determinadas zonas.

Suelo urbano: Se corresponde a las áreas del territorio que disponen de las infraestructuras públicas mínimas (redes primarias de energía, abastecimiento de agua y alcantarillado) para proporcionar servicios adecuados tanto a la edificación existente como a la prevista por la ordenación urbanística (densificación y/o edificación); así como infraestructura vial con acceso rodado por vías pavimentadas y de uso público.

Suelo urbanizable: Se refiere al terreno vacante o sin urbanizar apto para el desarrollo a futuro tanto al interior como exterior de la huella urbana actual.

Suelo de protección: Corresponde al terreno de protección ambiental, y está constituido por aquellas áreas que se excluyen de posibles procesos de urbanización en razón a la protección de los servicios ambientales que prestan y de sus valores naturales, productivos, culturales, y de protección, y la existencia de limitaciones derivadas de la protección frente a riesgos naturales.

Suelo rural: Comprenden los terrenos de carácter rural por su valor para las actividades agrícolas, ganaderas y forestales, que se clasifiquen dentro del Plan Local, de este modo por no resultar conveniente o necesaria su transformación urbanística en las circunstancias actuales y previsibles en el horizonte temporal del Plan.

Área bajo riesgos naturales: Se denomina zonas de riesgo a todas aquellas que se encuentran expuestas a eventos naturales, en especial, considerando los riesgos de inundación fluvial, es decir, por desbordamiento de los ríos, y/o quebradas.

Urbanismo: Disciplina aplicada a la planificación de la ciudades y al desarrollo urbano para garantizar la organización del medio, la vida del hombre y de las sociedades localizadas en el territorio.

Urbanización. Conjunto de obras para el trazado y acondicionamiento de un terreno, mediante la dotación de vías de comunicación, servicios públicos, equipamiento social, áreas de uso público y privado y lotes servidos aptos para construir en ellos.

Uso del suelo. Propósito específico, destino o actividad que se le da a la ocupación o empleo de un terreno.

Uso institucional: Toda actividad destinada a servicios de salud, educación, seguridad, administración y gestión pública, organismos internacionales, embajadas y servicios religiosos que contribuyan a brindar bienestar a la población, ya sean privados, estatales o municipales.



Vado: Parte de la acera o vereda que está rebajada al nivel de la calzada para facilitar el acceso de vehículos a los garajes o locales situados en la planta baja de los edificios, así como también a los peatones y ciclistas.

Vialidad: Comprende todas las vías de comunicación destinadas a facilitar el movimiento de las personas por calles, ciclovías, trayectos peatonales.

Vivienda o unidad residencial: Una unidad construida para ser habitada de manera permanente por un hogar, y que incluye como mínimo un baño completo (lavamanos, inodoro y ducha), una cocina completa y espacios para dormir y estar.

Vivienda adosada: Edificación formada por dos o más unidades de viviendas adosadas una al lado de la otra de forma horizontal.

Vivienda asequible: Una vivienda cuyo precio de venta o alquiler puede ser pagado por un hogar cuyo ingreso sea equivalente o menor de la media de ingreso familiar del distrito de Panamá.

Vivienda en apartamentos: Edificación formada por dos o más unidades de viviendas adosadas en forma vertical, una arriba de otra.

Vivienda Unifamiliar: Edificación formada por una vivienda individual, separada de otra por cualquiera de sus lados.

Zona Homogénea: Se entiende por zona homogénea la unidad territorial que tiene un origen histórico particular y similitudes en cuanto a sus características socioeconómicas, cohesión social, usos de suelo, tipologías edificatorias, malla urbana, condiciones naturales del terreno, alturas de la edificación y tamaños de lotes. Un contexto urbano claramente delimitado, donde existan bordes y barreras bien definidas, tales como vías principales, ríos y costas entre otros.

Zonas de Ordenamiento Territorial o Áreas Especiales de Actuación Urbanística: Son áreas que requieren de tratamiento y gestión especial o que se reservan para usos de interés público. De esta forma, estas zonas delimitadas en el Plan Local se regularán por instrumentos específicos normativos.

Zonas de Ordenamiento Territorial o Tratamiento Especial: Son áreas que requieren de tratamiento y gestión especial o que se reservan para usos de interés público. De esta forma, estas zonas delimitadas en el Plan Local se regularán por instrumentos específicos normativos.

Zonificación. División territorial del distrito, con el fin de regular los usos del suelo por áreas de uso. **Zonificación primaria:** La zonificación primaria o clasificación, es la primera división del suelo en zonas o sectores, respetando las zonificaciones de los espacios gestionados por organismos de carácter nacional, y clasifica el suelo urbano, urbanizable, de protección, rural y bajo riesgos naturales. **Zonificación secundaria:** La zonificación secundaria o calificación, consiste en la subdivisión de las zonas identificadas en la clasificación, en categorías de uso y subcategorías de intensidad del uso.

Artículo 2. Objeto

El objeto es el ordenamiento territorial del Distrito, mediante la ejecución y gestión del PLOT, con el fin de mejorar el desarrollo sostenible del distrito, y brindar calidad de vida a los residentes, trabajadores y visitantes, garantizada por servicios urbanos adecuados; armonía de usos y actividades; conservación de recursos naturales; y abundancia de equipamientos y espacios públicos.

Artículo 3. Alcance

El PLOT, sus anexos, incluyendo las normas que lo contempla, son de obligatoria aplicación en la jurisdicción del distrito de Panamá y es subrogatorio de todas las normas urbanísticas anteriores, referente a zonificación, urbanización y otras disposiciones que establezcan medidas sobre el territorio del distrito de Panamá, aprobadas por el Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial (MIVIOT), el MUPA u otra entidad gubernamental, en que se hayan definido usos de suelo. Las disposiciones del presente acuerdo prevalecerán sobre cualquiera otra que verse sobre la materia en el Distrito, salvo las excepciones que se establecen en esta norma, así como las normas de carácter y competencia nacional que no

sean competencia del MUPA. En consecuencia, se entenderán derogadas las disposiciones de otras normas que fueren contrarias a las del presente acuerdo, toda vez su promulgación en Gaceta Oficial.

Se mantiene la vigencia del plano de zonificación de los usos de suelo y las normas de desarrollo urbano de las áreas listadas a continuación, las cuales fueron aprobadas por el Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial (MIVIOT), a través de planes parciales o resoluciones, como respuesta a las disposiciones de la Ley 9 de 1973 y la Ley 6 de 2006 de Ordenamiento Territorial, hasta tanto no sean revisadas y modificadas por el MUPA a saber:

- Las de Competencia Nacional (Ley 21 de 1997 y otras);
- Los Conjuntos Monumentales: Casco Antiguo y Panamá Viejo;
- Los sectores: La Cresta, Costa del Este, Santa María y El Carmen;
- Los Polígonos de Influencia del Sistema Metro de Panamá.

Artículo 4. Ámbito de aplicación

La presente normativa es aplicable al territorio definido como Distrito de Panamá, considerando como tal no solamente el suelo, sino también el espacio aéreo ocupado por la volumetría de los edificios, y comprende el área urbana, rural, ambiental, la franja marino-costera, la franja de baja mar y el territorio insular existente (incluidas las áreas de relleno conocidas como las “islas”).

Artículo 5. Naturaleza

El PLOT es el instrumento de ordenamiento integral del distrito y, a tal efecto, define los elementos básicos de la estructura general y orgánica del territorio y clasifica y califica el suelo con el fin de regular sus usos, los patrones de edificación y todas las actuaciones vinculadas que se determinan en el presente texto.

Artículo 6. Finalidad y Principios Rectores

La finalidad del PLOT radica en hacer del Distrito un territorio sostenible, y que ofrezca una alta calidad de vida. Para ello, promueve el cumplimiento de ciertos principios rectores, siendo estos: (i) **Sostenibilidad**: Implementar los modelos de desarrollo sostenible, que favorezcan y aseguren los servicios ambientales, y garanticen el respeto al ambiente. Estos, a su vez, deben responder al carácter ambiental del desarrollo en el marco de la Agenda 2030, correspondiéndose con un esquema para la gobernanza del MUPA. (ii) **Prevención y resiliencia**: Asegurar políticas y estrategias de reducción de riesgos ante desastres naturales, especialmente para la protección de la población y la infraestructura de servicios más vulnerables. (iii) **Accesibilidad y movilidad**: Dar prioridad a un modelo de accesibilidad y movilidad integral, universal y sostenible de transporte público, e infraestructuras que integre las áreas más densamente pobladas con el sistema de espacios públicos e infraestructuras para servicios públicos y privados. (iv) **Cumplimiento de la normativa**: Asegurar que se materialicen revisiones periódicas de ejecución y cumplimiento del Plan. (v) **Promover la Calidad de Vida**: Proteger y recuperar espacios públicos para usos comunes, sociales y de convivencia, permitiendo mejorar la organización del tiempo de las actividades ciudadanas, reduciendo el tiempo empleado en los desplazamientos, atendiendo las necesidades básicas en equidad de condiciones, así como procurando una vida digna para todos. (vi) **Dinamismo Económico**: Favorecer un desarrollo económico y social, que se exprese en un proyecto de ciudad de carácter compacto, diverso y equilibrado. Fomentar y procurar el dinamismo económico con responsabilidad social empresarial y el apoyo a la microempresa, así como al emprendimiento individual e innovador, para que genere trabajo decente y articulaciones en la economía local, nacional e internacional. (vii) **Articulación y consenso**: Construir, entre todos los actores, la colaboración y acción conjunta, considerando de forma pactada las necesidades de los integrantes del distrito, fomentando la participación ciudadana. Articular las distintas administraciones con responsabilidad sobre el territorio del distrito, coordinando los esfuerzos entre todas ellas. (viii) **Autonomía Municipal**: Para cumplir con los objetivos, acuerdos y los actos que derivan de la implementación del PLOT, el gobierno local gozará de las condiciones y garantías para ejercer las competencias municipales que la leyes le otorgan, sin la intervención de otras instancias de gobierno, salvo aquellas que se establezcan debido a los niveles de coordinación, cooperación y colaboración. (ix) **Participación ciudadana**: Lograr un proceso sostenido de involucramiento de la ciudadanía, a través de

los procesos de consulta para la implementación de todos los programas, proyectos y planes del distrito.

Artículo 7. Vigencia

El PLOT entra en vigencia una vez sea aprobado por el Concejo Municipal, y comprende un horizonte de planificación de diez (10) años considerando el artículo No 6 del Decreto Ejecutivo No. 23 del 16 de mayo de 2007, y a partir de su aprobación, podrá ser revisado periódicamente, por las autoridades competentes, para verificar si requiere alguna actualización y /o ampliación técnica a la norma.

En cualquiera de los casos, su vigencia permanecerá hasta que se genere otra normativa igual que lo supla y/o modifique, según lo determine la Autoridad Urbanística Local mediante Acuerdo Municipal, debidamente motivado y sustentado mediante un informe técnico elaborado por la Dirección de Planificación Urbana y avalado por la Junta de Planificación Municipal.

Para los planes parciales la temporalidad se establecerá de acuerdo con el propósito y alcance de estos y de las necesidades del municipio según lo establece artículo No 6 del Decreto Ejecutivo No. 23 del 16 de mayo de 2007.

Artículo 8. Vinculación

La Normativa es vinculante para las Administraciones Públicas y para los particulares, los cuales están obligados a su cumplimiento, sin perjuicio de la prevalencia, en su caso, de los instrumentos que sean jerárquicamente superiores por disposición legal o la normativa sectorial aplicable.

Artículo 9. Interpretación

La interpretación de todas las componentes del PLOT y sus Anexos corresponde al MUPA en el ejercicio de sus competencias territoriales y urbanísticas. Las Normas se interpretarán atendiendo a su contenido y con sujeción a los objetivos y finalidades expresados en el documento y sus anexos.

En caso de discrepancia entre la norma del presente Acuerdo y los Anexos, prevalecerá la norma, y en caso de discrepancia entre documentos gráficos (mapas, figuras) y texto, tendrá prioridad el texto.

Toda interpretación que suscite dudas razonables requerirá un informe técnico-jurídico sobre el tema, en el que consten las posibles alternativas de interpretación, definiendo el MUPA, sobre cuál es la correcta, e incorporándose en lo sucesivo como instrucción o ampliación técnica a la Norma. La DPU será la responsable de elaborar el informe técnico con el apoyo de la Dirección de Asesoría Legal, en caso necesario, y este será validado a través de la Junta de Planificación.

Artículo 10. Contenido

La presente norma contiene 7 títulos, 19 capítulos y 91 artículos. Se consideraran los siguientes títulos: Título 1. Objeto, Alcance y Vigencia, Título 2. El Código Distrital y su Reglamentación, Título 3. Zonificación y Normas Particulares, Título 4. Áreas Patrimoniales y Conservación Arqueológica, Título 5. Condiciones Especiales de los Equipamientos, Vías y Espacios Públicos, Título 6. Normas de Gestión e Intervención Administrativa y Título 7. Disposiciones Finales.

Artículo 11. Documentación

El Plan Local de Ordenamiento Territorial tiene por objetivo la formulación del instrumento normativo. Este instrumento regula los usos del suelo, el espacio público y los equipamientos, entre otros. (*Artículo 14. Ley 6 de 2006 establece que el ordenamiento del desarrollo urbano*). Forman parte integral los anexos documentales que formaron parte para establecer los criterios técnicos utilizados en la elaboración de esta propuesta de Plan Local de Ordenamiento Territorial, los cuales se detallan a continuación:

ANEXOS

ANEXOS DOCUMENTALES Y ANEXOS OPERATIVOS

[Firma manuscrita]

ANEXOS DOCUMENTALES

- ANEXO 1 PLAN ESTRATÉGICO DISTRITAL (PED)**
RESUMEN EJECUTIVO
- ANEXO 1 PLAN ESTRATÉGICO DISTRITAL TOMO 1
 - ANEXO 1 PLAN ESTRATÉGICO DISTRITAL TOMO 1_AneXos
 - ANEXO 1 PLAN ESTRATÉGICO DISTRITAL TOMO 2
 - ANEXO 1 PLAN ESTRATÉGICO DISTRITAL TOMO 2_AneXos
 - ANEXO 1 PLAN ESTRATÉGICO DISTRITAL TOMO 3
 - ANEXO 1 PLAN ESTRATÉGICO DISTRITAL TOMO 4 - SIT
 - ANEXO 1 PLAN ESTRATÉGICO DISTRITAL TOMO 4_AneXos
- ANEXO 2 MODELO TERRITORIAL CONSENSUADO (MTC)**
RESUMEN EJECUTIVO
- ANEXO 2 MODELO TERRITORIAL CONSENSUADO (MTC) TOMO 1
 - ANEXO 2 MODELO TERRITORIAL CONSENSUADO (MTC) TOMO 1_AneXos
 - ANEXO 2 MODELO TERRITORIAL CONSENSUADO (MTC) TOMO 2
 - ANEXO 2 MODELO TERRITORIAL CONSENSUADO (MTC) TOMO 2_AneXos
 - ANEXO 2 MODELO TERRITORIAL CONSENSUADO (MTC) TOMO 3
 - ANEXO 2 MODELO TERRITORIAL CONSENSUADO (MTC) TOMO 3_AneXos
 - ANEXO 2 MODELO TERRITORIAL CONSENSUADO (MTC) TOMO 4
 - ANEXO 2 MODELO TERRITORIAL CONSENSUADO (MTC) TOMO 4_AneXos
- ANEXO 3 PLAN LOCAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL DISTRITO DE PANAMÁ (PLOT)**
RESUMEN EJECUTIVO
- ANEXO 3 PLAN LOCAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL (PLOT) TOMO 1
 - ANEXO 3 PLAN LOCAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL (PLOT) TOMO 1_AneXos
 - ANEXO 3 PLAN LOCAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL (PLOT) TOMO 2
 - ANEXO 3 PLAN LOCAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL (PLOT) TOMO 3
 - ANEXO 3 PLAN LOCAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL (PLOT) TOMO 4
 - ANEXO 3 PLAN LOCAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL (PLOT) TOMO 5

ANEXOS OPERATIVOS (PLOT)

- ANEXO 4. Fichas Normativas del Suelo Urbano;**
- ANEXO 5. Matriz de Regulación de Usos del Suelo Urbanizable, de Protección y Rural;**
- ANEXO 6. Documento Gráfico de Zonificación;**
- ANEXO 7. Documento Consultivo de las Áreas Bajo Riesgos Naturales.**

Artículo 12: Plan de Ordenamiento Territorial PLOT (Anexo 3)

El Plan Local de Ordenamiento Territorial tiene por objetivo la formulación del instrumento normativo que da forma al MTC. Este instrumento regula los usos, el espacio público y los equipamientos. También se formula la propuesta del modelo de gestión del Plan, se definen propuestas de proyectos derivados del PED, y el Programa de Inversiones de las acciones previstas, así como la definición del tiempo de las acciones que las entidades públicas y privadas que pudieran realizar.

Los contenidos del Anexo 3 son los siguientes: (i) Zonificación primaria: clasificación del suelo. (ii) Zonificación secundaria: la calificación del suelo. (iii) Zonas de tratamiento

[Handwritten signature]

especial (ZOT). (iv) Código distrital. (v) Programa de inversiones. (vi) Sistema de información territorial (SIT).

Programa de Inversión

El Programa de Inversiones tiene como objetivo el desarrollo de los instrumentos, a partir de los siete ejes estratégicos identificados dentro del PED, mismos que se aterrizan a través de 25 líneas estratégicas, 41 programas para la implementación de dichas líneas, la identificación de 133 proyectos estratégicos y, finalmente, un conjunto de 15 estudios técnicos de proyectos estratégicos, todo esto a manera de propuesta.

Programa de vivienda asequible

El programa de vivienda asequible tiene como objetivo ofrecer servicios de gestión y acompañamiento para mejorar la vivienda de los habitantes con menores ingresos y grupos vulnerables, contribuyendo a un crecimiento ordenado en el territorio y garantizando el desarrollo de nueva vivienda digna.

El Programa persigue tres objetivos específicos que son el contribuir al acceso de vivienda adecuada, al mejoramiento del entorno y controlar los desarrollos de vivienda informal y la enajenación del espacio.

Se establecerán lineamientos generales para programas de vivienda asequible con las instituciones regentes en la materia y con la participación del MUPA, a través de la DPU, el cual velará porque prime el bien común sobre el particular, por tanto, será fundamental generar espacios comunales y públicos que aporten en el desarrollo de actividades culturales, educativas, de salud entre otras.

TÍTULO 2. EL CÓDIGO DISTRICTAL Y SU REGLAMENTACIÓN

CAPÍTULO 1. OBJETO Y ZONIFICACIÓN

Artículo 13. Objeto

Es la herramienta universal, es decir, regula todo el suelo del distrito, y único, no pueden existir dos códigos diferentes en el mismo espacio, para la regulación de los usos del suelo, y sirve para la determinación de las actividades vocacionales, permitidas y prohibidas, así como las condiciones de urbanización y construcción, siempre que las mismas se permitan, y la regulación de otras características de los usos y actividades en el territorio.

Artículo 14. Zonas Homogéneas (ZH)

Para el estudio y análisis del Distrito, se divide el territorio, en Zonas Homogéneas (ZH); partiendo de la división política basada en corregimientos, se establecen unidades territoriales de similares características, que se definen por los siguientes criterios: zonas de protección, grado de construcción, uso de la edificación, nivel socioeconómico, entre otros.

En el PED se delimitan 12 Zonas Homogéneas (ZH): ZH01: San Felipe, El Chorrillo, Santa Ana, Calidonia, Curundú. ZH02: Betania, San Francisco y Bella Vista. ZH03: Parque Lefevre, Pueblo Nuevo y Río Abajo. ZH04: Juan Díaz. ZH05: Pedregal, Las Cumbres y Ernesto Córdoba. ZH06: Ancón. ZH07: Tocumen y Las Mañanitas. ZH08: 24 de Diciembre. ZH09: Chilibre y Alcalde Díaz. ZH10: Pacora, San Martín y Las Garzas. ZH11: Caimitillo. ZH12: Don Bosco.

Las Zonas Homogéneas no tienen un fin regulatorio ni normativo; son áreas de análisis para el diagnóstico, determinando las características ambientales, urbanas, sociales, y económicas.

Artículo 15. Las Códigos de las Zonas de Ordenamiento Territorial o Tratamiento Especial (ZOT)

Se considera y codifica como ZOT a determinadas zonas que requieren de tratamiento y gestión especial, y que se regularán por instrumentos específicos, ya sean de competencia del gobierno nacional o del gobierno local. En estas Zonas, la zonificación y normativa de regulación de usos del suelo se fundamentan en las leyes e instrumentos de ordenamiento existentes. No obstante, se establece que los códigos y normas se incorporen al Código Distrital, para que el Documento Gráfico sea universal, actual e incluyente, considerando un mecanismo de coordinación entre la DPU y otros organismos responsables, tales como el MIVIOT, ACP, UABR, y CICH, entre otros, de tal manera, que las actualizaciones y

revisiones que se produzcan en los instrumentos de los anteriores se incorporen al Código Distrital.

Artículo 16. Los Códigos de la Zonificación primaria y secundaria

Los instrumentos más importantes del ordenamiento territorial son la zonificación primaria o clasificación y la secundaria o calificación del suelo. La propuesta de zonificación se basa en una estructura en cascada, desde una zonificación primaria, que clasifica el suelo por su función, en urbano, urbanizable, de protección ambiental y rural, y una secundaria, que califica el suelo en categorías y subcategorías, por el uso y la intensidad respectivamente.

De tal manera que el distrito se divide en grandes zonas, determinadas por la zonificación primaria, y estas se subdividen en otras más pequeñas definidas en la secundaria. Así, para cada zona existe un código único que se organiza de la siguiente manera: **Primero** con un número que se corresponde con la clase del suelo propuesta en la zonificación primaria (1) urbano, (2) urbanizable, (3) de protección ambiental y (4) rural. **Segundo**, una sigla conformada por una o varias letras, que se corresponde con la categoría o uso del suelo propuesto (zonificación secundaria); sirva como ejemplo 1R, que se corresponde con una clase de suelo urbano, y un uso residencial. Y finalmente, solamente en algunas ocasiones, donde se necesite un mayor detalle, se define la intensidad del uso, con otra sigla conformada por una o varias letras, que se corresponden con la subcategoría; sirva como ejemplo 1R1, que se corresponde con una clase de suelo urbano, categoría o uso residencial y subcategoría o intensidad de baja densidad.

CAPÍTULO 2. EL DOCUMENTO GRÁFICO

Artículo 17. El Documento Gráfico

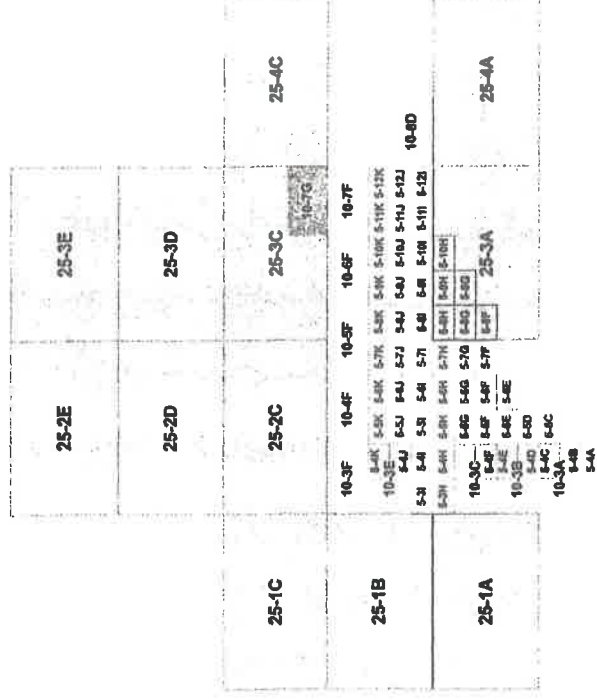
El Documento Gráfico es la expresión espacial del PLOT, y representa la zonificación primaria y secundaria propuesta, con sus respectivos códigos, es decir, clase, categoría y subcategoría; por lo tanto, es la expresión espacial de la normativa, donde se identifican las zonas y códigos descritos en los artículos y fichas, sobre una serie de mapas. El Documento Gráfico es un documento que se presenta en el Anexo 4, y que se corresponde con la guía para el otorgamiento de los Certificados de Usos del Suelo, requisito indispensable para la construcción de obras en el distrito.

Está organizado en 79 mapas, que corresponden con cuadrantes de cuatro tamaños distintos, que representan el detalle de la zonificación en el distrito de Panamá. Las escalas cartográficas empleadas son 1:25,000 para las zonas rurales y del ámbito natural que tienen menor intervención humana, por lo que la zonificación es más general; 1:10,000, para las zonas de expansión de la ciudad, adyacentes a espacios ya ocupados y consolidados; 1:5,000 para la huella urbana existente y 1:1,500 conformada por un solo plano que permite observar a mayor detalle la zonificación del casco antiguo en el barrio de San Felipe, en donde cada manzana tiene un uso determinado por ley existente.

La escala empleada en cada caso forma parte del número de serie, por lo que estos podrán iniciar con 1:25,000 (12 mapas), 1:10,000 (11 mapas), 1:5,000 (55 mapas) o 1:1,500 (un mapa).

Posterior a la escala y separado por un guión, se encontrará un número que va del 1 al 4 en los planos del medio rural, del 1 al 8 en las zonas de expansión, y del 1 al 12 en el encuadre urbano. Estos se refieren a la posición respecto al Oriente-Poniente. Mientras el número sea menor se trata de un área en el poniente, en tanto que los números mayores son espacios más orientales. v Por último, y en secuencia alfabética se empleó una letra que va de la "A" a la "E" en los planos rurales; "A" a "G" en los espacios semiurbanos; "A" a "K" en la escala de ciudad. Estos se refieren a la posición del plano en el sentido Norte-Sur, en donde la A es el extremo meridional del distrito, en tanto las últimas letras (E, G, K según el caso) representan una posición septentrional.





Esquema de organización de los mapas de zonificación del Distrito de Panamá.
Anexo 6. Documento Gráfico de Zonificación

Artículo 18. Revisión del Documento Gráfico

El Documento Gráfico podrá ser sujeto a modificaciones y revisiones, siempre que se mantengan los principios y objetivos previstos en el PLOT. Los códigos previstos para la zonificación primaria o clasificación solo podrá ser revisado bajo circunstancias especiales que requerirán de un procedimiento especial, que deberá contar con el visto bueno del Alcalde como Autoridad Urbanística Local y aprobado por el Consejo Municipal.

En especial, se propone una revisión y actualización del código (2) del suelo urbanizable, entendido como una situación transitoria; ya que una vez se desarrollen los proyectos de urbanización y construcción en la clase de suelo urbanizable, el código (2) así como sus categorías y subcategorías correspondientes, pasarán a ser código (1) suelo urbano con sus correspondientes categorías y subcategorías, aplicando la normativa, disposiciones generales y particulares que le corresponden.

Los proyectos de urbanización del código (2), deberán ser presentados a la DPU para la evaluación conjunta con la Autoridad Urbanística Nacional, en coherencia con el PLOT. Posteriormente, una vez aprobados, deberá ser actualizada la información de los códigos en el Documento Gráfico, lo que corresponde, en exclusividad, a la DPU. En cualquier caso, las propuestas de modificación se ceñirán a lo dispuesto en el artículo 26 de la ley No. 6 de 2006, y a las regulaciones vigentes sobre la materia.

CAPÍTULO 3. CERTIFICACIÓN DE USO DE SUELO

Artículo 19. Certificación de Uso de Suelo (CEUS)

Las certificaciones de uso de suelo, en general, las emitirá la DPU, conforme a lo establecido en el Plan Local de Ordenamiento Territorial, con su Código Distrital y la normativa asociada, y de cualquier otra normativa vinculante integrada en el PLOT.

CAPÍTULO 4. ZONAS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL ESPECIAL (ZOT)

Artículo 20. Definición

Se definen las ZOT como las áreas que requieren de tratamiento especial, tales como, áreas cuya gestión se corresponde con el gobierno nacional, sobre las que se necesita una coordinación interinstitucional adecuada para su planificación y gestión, como, por ejemplo, grandes proyectos de infraestructura, o áreas que se reservan para uso de interés público. En la planificación y gestión de las ZOT, independientemente que se traten de áreas de

competencia nacional o local, se requerirá la participación técnica del MUPA, a través de su Dirección de Planificación Urbana.

Las ZOT deben estar delimitadas en el Documento Gráfico del Plan Local de Ordenamiento Territorial, y en todo caso, se regularán por instrumentos normativos específicos, con la prevalencia y mecanismos de coordinación que se establece en las leyes y normas generales, y en su defecto en la presente norma; y en ausencia de normas aprobadas, se aplicará el PLOT.

Artículo 21. Clasificación de las Zonas Especiales de Ordenamiento Territorial (ZOT)

Se clasifican en: (i) Las ZOT de competencia del gobierno nacional, (ii) Las Zonas de Influencia de la red de metro. (iii) Las Zonas decretadas por el MIVIOT, y (iv) Las ZOT que estén aprobadas por un instrumento de planificación por el MUPA.

Clasificación	Código	Nombre
i) Las ZOT de competencia del gobierno nacional.	ZOT-E1	Plan Especial del Conjunto Monumental Histórico del Casco Antiguo
	ZOT-E2	Plan Especial del Conjunto Monumental y Zona de Amortiguamiento Panamá Viejo
	ZOT-E3	Zonas de la Ley 21 y Ciudad Jardín Transoceánica
	ZOT-E4	PPOT San Francisco*
ii) Las Zonas de Influencia de la red de metro.	ZOT-E7	Plan Parcial Polígono de Influencia de la Línea 1 del Metro de Panamá (PPLOT)
	ZOT-E8	Plan Parcial Polígono de Influencia de la Línea 2 del Metro de Panamá (PPLOT)
	ZOT-E5	Normas Especiales para La Cresta y El Carmen
iii) Las Zonas decretadas por el MIVIOT.	ZOT-E6	Normas Especiales para Costa del Este
b) Las Zonas de Influencia de la red de metro, que requieren una coordinación interinstitucional, considerando el Metro de Panamá, el MIVIOT, y el MUPA, entre otros.	ZOT-E7	Plan Parcial Polígono de Influencia de la Línea 1 del Metro de Panamá y su extensión hasta Villa Zaita (PPOT)
	ZOT-E8	Plan Parcial Polígono de Influencia de la Línea 2 del Metro de Panamá (PPOT)
	Zot-E9	Normas Especiales para El Carmen

Las Zonas decretadas por el MIVIOT.

*La ZOT aprobada por el MUPA, a través del PPOT del corregimiento de San Francisco se acoge parcialmente a las normas establecidas en el PLOT, según lo establecido en el Capítulo 19, artículos 89 y 90.

Las ZOT de competencia nacional. Se trata de Zonas Especiales con instrumentos de zonificación y regulación vigentes, y que están previstos en leyes y normas de carácter nacional, destacando las siguientes: (i) ZOT-E1, Plan Especial del Conjunto Monumental Histórico del Casco Antiguo; (ii) ZOT-E2, Plan Especial del Conjunto Monumental y Zona de Amortiguamiento Panamá Viejo; (iii) ZOT-E3, Zona de la Ley No. 21 reguladas por la macro-zonificación del plan regional; y Zona de la Ley No. 21, bajo el amparo del plan general y leyes específicas. En las ZOT de competencia nacional, prevalecen los instrumentos existentes; en el caso de una modificación o actualización, se requerirá una coordinación entre las instituciones competentes, con la participación del MUPA; en especial, las Zonas Especiales de la Ley No. 21 de 1997, que deberán ser planificadas mediante la coordinación, principalmente, de ACP, CICH, UABR, MIVIOT y MUPA, debido a que la realidad supera a la zonificación y normativas establecidas en el plan regional y plan general; por lo que se deberá incluir las recomendaciones y lineamientos considerados

en el Anexo. ZOT Ley 21 del Documento Gráfico del PLOT, destacando el Corredor Biológico y el Anillo Verde. Los códigos detallados de las Zonas Especiales de la Ley No. 21 de 1997, se activarán luego de la formalización por parte de la ACP y la Alcaldía de Panamá, del proceso jurídico y técnico fundamentado en la Ley No. 21 de 1997, y en las competencias que las normativas vigentes le confieren al municipio en su condición de autoridad urbanística local.

Según las necesidades de la población existente, en el Corredor Transistmico la Junta de Planificación Municipal del Municipio de Panamá podrá evaluar y establecer modificaciones a la norma durante el periodo de Revisión de este Acuerdo Municipal.

Las Zonas de Influencia de la red de metro. Se reconocen e integran los límites de las Zonas de Influencia, aprobadas por Decreto Ejecutivo previa a la aprobación del presente Acuerdo Municipal; posterior al mismo, la delimitación de las Zonas de Influencia le competarán al MUPA, y en todo caso, mediante coordinación con el MIVIOT y Metro de Panamá, S.A.. En cuanto a la zonificación secundaria o calificación, prevalecerán los planes parciales o resoluciones aprobados por el MIVIOT, previo a la aprobación del presente Acuerdo Municipal, posterior al mismo, se requerirá la elaboración de planes parciales en las futuras líneas de metro, que serán aprobados por el MUPA, por la DPU a través de la Junta de Planificación, considerando los aportes anteriores, y con la participación del MIVIOT y Metro de Panamá, S.A. Cualquier proyecto que se vaya a realizar dentro los polígonos que delimitan las áreas de influencia de las líneas de Metro, deberá contar con la **No Objeción** del Metro de Panamá.

Las ZOT decretadas por el MIVIOT a través de resoluciones y planes parciales. Se incorpora al Acuerdo Municipal, la zonificación y regulaciones previstas mediante resoluciones del MIVIOT para las zonas de La Cresta, Costa del Este, Santa María y El Carmen, las cuales prevalecerán sobre otras disposiciones particulares de esta norma mientras no sean revisadas y modificadas. En cuanto a los códigos previstos en los instrumentos anteriores, al no existir en la presente norma, se considerarán bajo los parámetros existentes; en caso de modificación de los mismos, se deberán hacer mediante instrumentos de planificación local, aprobados por el MUPA, considerando los códigos previstos en el PLOT. Para el resto de los instrumentos parciales aprobados por el MIVIOT, como el plan parcial de Las Mañanitas, 24 de Diciembre y Tocumen, entre otros, prevalecerá la presente norma y códigos; considerando el Artículo 11 y 41 de la Ley No. 6 de 2006, y en todo caso se deberá revisar o elaborar un plan parcial, el cual deberá ser aprobado por el MUPA. Con la entrada en vigor de la presente norma no se podrán aprobar ZOT mediante planes parciales y resoluciones del MIVIOT, que no estén coordinadas ni aprobadas por el MUPA.

Artículo 22. Creación de nuevas Zonas de Ordenamiento Territorial Especial

La DPU y la Junta de Planificación Municipal, son las responsables de crear, planificar y modificar las Zonas de Ordenamiento Territorial Especiales, dentro de la vigencia del PLOT, siempre que estén de acorde con los principios y objetivos del plan. Para la creación y regulación se precisa aprobar mediante plan parcial. Mientras que no se decreten las nuevas ZOT a través de planes parciales y otros instrumentos, les aplica integralmente esta norma, y en especial, el Código Distrital, la zonificación primaria y secundaria, y las disposiciones generales y particulares de esta Norma.

CAPITULO 5. SOBRE LOS ESQUEMAS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL (EOT)

Artículo 23. Objeto

Las ZOT decretadas por el MIVIOT bajo la herramienta de Esquema de Ordenamiento Territorial, como actuación motivada por la ausencia de planes, ya fueren, de tipo parcial o local, pero que con dicha herramienta han cumplido con los requisitos establecidos bajo las Resoluciones Ministeriales No.4-2009 y No.732-2 015 de 13 de noviembre de 2015, en las que esta última establece los requisitos y procedimientos para la elaboración y tramitación de los Planes y Esquemas de Ordenamiento Territorial para el Desarrollo urbano y rural, a nivel local y parcial, adicionando criterios para la gestión integral de riesgos de desastres y adaptación al cambio climático, que permitan un desarrollo sostenible, permanecerán vigentes en el presente Plan Local de Ordenamiento Territorial.

Artículo 24. Aprobación de Esquemas de Ordenamiento Territorial.

La Ley 6 de 2006, a través de su Artículo 19, nos indica lo siguiente:

“En las ciudades o centros de población con una expectativa de crecimiento no mayor de veinticinco mil habitantes, los municipios podrán sustituir los planes de ordenamiento territorial para el desarrollo urbano por un esquema de ordenamiento territorial.”

En virtud de lo anterior, se podrá utilizar esta herramienta de planificación en el proceso de ordenamiento territorial del distrito de Panamá, por lo que la DPU y la Junta de Planificación Municipal, recibirán las propuestas de desarrollo bajo la citada herramienta, e interinstitucionalmente se coordinará su revisión a través del Viceministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial (MVIOT), de manera que conjuntamente, los proyectos puedan ser analizados y evaluados.

TÍTULO 3. ZONIFICACIÓN Y NORMAS PARTICULARES

CAPITULO 6. LA ZONIFICACIÓN PRIMARIA

Artículo 25. Objeto

La zonificación primaria o clasificación del suelo, constituye la base del instrumento técnico-normativo para el ordenamiento territorial del Distrito, y se presenta tanto de forma gráfica en el Documento Gráfico, como de forma descriptiva, considerando las definiciones, principios y objetivos para las diferentes clases. (Ver el Anexo 6. Documento Gráfico de Zonificación)

La clasificación se refiere a la división del suelo en clases diferentes según su función, tales como: Suelo urbano (1). Se corresponde a las áreas que disponen de las infraestructuras mínimas: red vial pavimentada y de uso público, redes primarias de energía, abastecimiento de agua y alcantarillado, para proporcionar servicios adecuados tanto a la edificación existente como a la prevista.

Suelo urbanizable (2). Se refiere al suelo vacante o sin urbanizar apto para el desarrollo urbano futuro tanto al interior como exterior de la huella urbana actual, y que cumple con las necesidades de crecimiento del distrito en el horizonte temporal del Plan.

Suelo de protección (3). Se corresponde con el suelo de protección ambiental, y está constituido por aquellas áreas que se excluyen de procesos de urbanización, en razón a la protección de los servicios ambientales que prestan y de sus valores naturales y culturales, la existencia de limitaciones derivadas de la protección frente a riesgos naturales, o cualesquiera otras establecidas por las leyes correspondientes o, justificadamente, por los instrumentos de planificación.

Suelo rural (4). Comprenden los terrenos de carácter rural por su valor para las actividades primarias, que se clasifican dentro del Plan Local de Ordenamiento Territorial, de este modo por no resultar conveniente o necesaria su transformación urbanística en las circunstancias actuales y previsibles en el horizonte temporal del Plan. El desarrollo de estas áreas deberá mantenerse como rural, permitiendo organizar algunas comunidades.

Áreas Bajo Riesgos Naturales (5). Son Aquellas Áreas que se encuentran expuestas a amenazas de inundación Pluvial, por desbordamientos de los ríos y/o quebradas.

Artículo 26. El Suelo Urbano (1)

Se establece una codificación nueva, entre los objetivos fundamentales, resaltan: (i) Consolidar el suelo urbano. (ii) Priorizar el desarrollo de espacios vacantes. (iii) Evitar el desarrollo fuera del límite urbano. (iv) La protección del suelo de valor ambiental y rural. (v) Optimizar el sistema de transporte público y la red vial.

Artículo 27. El Suelo Urbanizable (2)

Se refiere al suelo vacante o sin urbanizar, apto para el desarrollo urbano futuro, que se incorporará de manera planificada para ampliar la capacidad del distrito en la provisión de vivienda, infraestructura, servicios, equipamientos, y espacios públicos, entre otros. Este tipo de suelo se prevé pueda orientarse a funciones tanto de carácter residencial como no residencial, como los usos logísticos e industriales, entre otros. En la delimitación del Suelo Urbanizable se considera la proyección demográfica, la demanda de suelo, el límite de

- Área mínima del lote: libre (el objetivo de este código es contar con área para protección ambiental en áreas no desarrollables por motivos hídricos o topográficos). Deben contar con señalización de zonas de riesgo o vulnerabilidad ambiental. Se deberá tratar los senderos con material de origen natural integrado al medio ambiente sin alterar las características originales).

Áreas de Producción Rural (Apr)

- Usos permitidos: área de producción agrícola, área de producción pecuaria, áreas forestal/agroforestal, preferiblemente con prácticas sostenibles para mejorar la compatibilidad de los usos de suelos rurales con la estabilidad hidrológica, residencial unifamiliar, turismo ecológico, comercio y servicios de alcance local, equipamientos de educación y salud para las comunidades asentadas.
- Densidad neta: vivienda unifamiliar hasta 10 hab/ha. Turismo ecológico hasta 25 hab/ha
- Área mínima del lote: lotes mínimos residenciales y turismo ecológico 5,000m² de terrenos con pendientes menores al 15%. 10,000 m² en terrenos con pendientes mayores al 15%. Lotes mínimos turísticos 20,000 m².
- Área de ocupación máxima: 15% del área del lote

Los nuevos emprendimientos deberán ser objeto de EIA, arborización con especies que superen la altura de las edificaciones. La retirada de vegetación nativa no podrá exceder a 30% del área del lote.

mejorar la compatibilidad de los usos de suelos rurales con la estabilidad hidrológica del sitio del proyecto.

Zona de Fragilidad Ambiental (ZFA)

- Usos permitidos: aprovisionamiento forestal y agroforestal, con prácticas sostenibles para mejorar la compatibilidad de los usos de los suelos rurales con la estabilidad hidrológica del sitio de proyecto. Se permitirá el uso residencial unifamiliar de muy bajo impacto y adaptado a las condiciones físico ambiental del terreno.
 - Área mínima del lote: 5 ha para vivienda unifamiliar. 20 ha para turismo ecológico.
 - Área de ocupación: 10%
- Los nuevos emprendimientos deberán ser objeto de EIA, arborización con especies que superen la altura de las edificaciones. La retirada de vegetación nativa no podrá exceder a 30% del área del lote.

Actividad de Transporte

Transporte Terrestre Urbano (TTU)

- Usos permitidos: terminal de transporte urbano, terminal de transporte interprovincial, terminal de transporte internacional, piqueras de transporte selectivo, piquera de transporte colectivo para rutas internas y locales, centro de transbordo terminal de transporte turístico, patio de estacionamiento de la flota de autobuses taxis y trenes del metro.
- Usos compatibles: área de servicio de mantenimiento de la flota de autobuses, taxis y trenes del metro, oficinas en general.
- Área mínima del lote: 1,000 m²
- Área verde libre: 20% mínimo. 30% máximo

Transporte Aéreo (Ta)

Usos Mixtos:

Las normas comerciales del plan introducen el concepto del Coeficiente de Edificabilidad (COE), que se refiere al factor de multiplicación o coeficiente que regula el área total de construcción. Ésta se obtiene al multiplicar el COE establecido en la norma por la superficie del lote en metros cuadrados. También, se introduce en el polígono, normas de Ciudad Jardín: Servicio Institucional Urbano (SIU) y Transporte Terrestre Urbano (TTU).

A raíz de la construcción de la Línea 1 del Metro de Panamá, el MIVIOT realizó este Plan Parcial con el fin de adecuar los usos y códigos a la nueva realidad. Según el propio Plan, las normas introducidas más importantes son la MP-MRECE y las comerciales MP-C3 y MP-C4, además de la norma CE desarrollada para combinar con normas MP-RM1, RM2 y RM3 que mantienen la mayoría de sus parámetros pero exigen a los proyectos incluir tanto el uso comercial como el residencial. La norma MP-C2 es una modificación del C2 existente.

1.3.7 Plan Parcial del Polígono de Influencia de la línea 1, Metro de Panamá (PPMP)

1.3.6 La Cresta

Códigos aprobados mediante la Resolución 15-92 del 24 de febrero de 1992. Esta zonificación tiene muchos años y básicamente son los mismos códigos que el MIVIOT utiliza para el resto de la ciudad de Panamá. La única diferencia es que en La Cresta están prohibidas las bonificaciones.

1.3.5.1 Costa del Este

Sobre esta urbanización rigen los códigos típicos de la ciudad de Panamá, con excepción de los siguientes:

- RM3-E y C2-E: igual densidad y actividades permitidas, lote mínimo 2,000 m². El uso del antejardín está restringido. En el caso de los edificios residenciales no se permiten usos comerciales de consumo general en PB.
- Usos permitidos: plantas de distribución eléctricas, plantas de tratamientos de aguas servidas, centro de comunicaciones, torres de comunicación, potabilizadora, tanques de agua.
- Usos compatibles: no hay
- Área del lote: mínima 2,000 m². Máximo 10,000 m²
- Área de ocupación máxima: 100% restando retiros
- Área verde mínima: 40%

Equipamiento de Servicio Básico Urbano (ESU)

- Usos permitidos: aeropuerto doméstico de pasajeros y/o carga, aeropuerto internacional de pasajeros y/o de carga, pista de aterrizaje, recinto de aduanas, área de mantenimiento y reparación de aeronaves, helipuerto, hangares, área de servicio y mantenimiento (servicios generales a las aeronaves, gasolineras, talleres y/o similares).
- Usos compatibles: oficinas, cafetería y/o restaurantes, tienda de souvenirs.
- Área mínima del lote: según requerimiento





Dirección de Obras y Construcciones

RESOLUCIÓN DE ANTEPROYECTO

ANTEPROYECTO N°:
RLA-49012

FECHA:
08/09/2023

REF N°:
CONS-19089

ANÁLISIS TÉCNICO:
ACEPTADO

EL (LA) ARQUITECTO (A): JAIME NICOLAS VENTURA ALVAREZ		EN REPRESENTACIÓN DE: CAPITAL TRUST & FINANCE, INC. CONSTRUCCIONES LINDA S.A.	
CORREO ELECTRÓNICO: venturaarquitectos.com	TELÉFONO: 2646527	PROPIETARIO DE LA FINCA (S) N°: Folio real 8043 (F)	
LOTE N°: 1000	UBICADO EN LA CALLE O AVENIDA: Av. José Manuel Duque	URBANIZACIÓN: LA GRESTA	CORREGIMIENTO BELLA VISTA

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

ANÁLISIS		CUMPLE	REQUERIDO	PROPUESTO
1. CÓDIGOS DE ZONIFICACIÓN		Cumple	R2B-E	EDIFICIO DE APARTAMENTOS
2. SERVIDUMBRE(S) VIAL(es)		Cumple	1. Cl. José G. Duque S=15.00m / 2. Calle 2 S=15.00m	1. S=15.00m / 2. S=15.00m
3. LÍNEA(S) DE CONSTRUCCIÓN		Cumple	1. C= 10.00m / 2. C= 10.00m	1. C= 10.00m / 2. C= 10.00m
4. DENSIDAD NETA PERMITIDA POR ZONIFICACION Y/O BONIFICACIÓN		Cumple	300 PHa o 104.5 personas (60 unidades de vivienda)	104.5 personas (59 unidades de vivienda)
5. RETIRO LATERAL IZQUIERDO		Cumple	Ninguno Con pared ciega acabada hacia el vecino / 2.50m con aberturas en área habitables / 1.50m con aberturas altas en área de servicio / 1.50m con pared ciega (área habitable) / En P.B.: 1.50m con aberturas en áreas habitables y pared cerca no menor de 2.10m de alto.	Adosado a la L.P. con pared ciega en los niveles 000 y 100 / Torre: a 2.50m.
6. RETIRO LATERAL DERECHO		Cumple	Ninguno Con pared ciega acabada hacia el vecino / 2.50m con aberturas en área habitables / 1.50m con aberturas altas en área de servicio / 1.50m con pared ciega (área habitable) / En P.B.: 1.50m con aberturas en áreas habitables y pared cerca no menor de 2.10m de alto.	Adosado a la L.P. con pared ciega en los niveles 000 y 100 / Torre: a 2.50m.
7. RETIRO POSTERIOR		No Aplica	No aplica (lote de esquina)	No aplica (lote de esquina)
8. ALTURA MAXIMA		Cumple	Según densidad	Planta baja y 14 altos
9. ESTACIONAMIENTOS DENTRO DE LA PROPIEDAD		Cumple	141 espacios (incluye 15 para vistas)	146 espacios (Nota DPU-OT-074-2022 del 09/03/2022)
10. AREA DE OCUPACIÓN MAXIMA		Cumple	60%	51.01%
11. AREA LIBRE MINIMA		Cumple	40%	48.99%
12. PORCENTAJE (%) DE AREA VERDE		No Aplica		
13. ANCHO DE ACERA		Cumple	1.20m	2.50m



ALCALDÍA
DE PANAMÁ



Dirección de Obras y Construcciones

ANTEPROYECTO N°:

RLA-490/2

FECHA:

08/09/2023

REF N°:

CONS-19089

RESOLUCIÓN DE ANTEPROYECTO

ANÁLISIS TÉCNICO:

ACEPTADO

Cumple	Requiere	Indica
Cumple	Requiere	Indica
No Aplica		
Cumple	Requiere 6.00m, dos sentidos	6.00m de ancho
No Aplica		
No Aplica		
Cumple	1. Cl. José G. Duque C= 10.00m / 2. Calle 2 C= 10.00m	1. C= 10.00m / 2. C= 10.00m
No Aplica		
No Aplica		
Cumple	4 elevaciones / 2 secciones mínimo	4 elevaciones / 2 secciones
No Aplica		
No Aplica		
No Aplica		
No Aplica		
No Aplica		
No Aplica		
Cumple	Evaluación de la DNPC/MC	Certificaciones CE-153-21/DNPC/MiCultura y CE-154-21/DNPC/MiCultura del 21 de octubre de 2021 (Adjuntos).
No Aplica		
No Aplica		
No Aplica		
No Aplica		
No Aplica		
No Aplica		
No Aplica		

ANTEPROYECTO N°:

RLA-490/2

FECHA:

08/09/2023

REF N°:

CONS-19089

ANÁLISIS TÉCNICO:

ACEPTADO

RESOLUCIÓN DE ANTEPROYECTO

NOTA:

1. LOS ESPACIOS DE ESTACIONAMIENTOS DEBEN PROPONERSE 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 PERIODO PODRÁ EXTENDERSE UNA SOLA VEZ, POR UN AÑO ADICIONAL, MEDIANTE EL RECURSO DE REVALIDA EN CASO DE HABER SUFRIDO EL ANTEPROYECTO ALGUNA MODIFICACIÓN. EN CASO DE UNA SEGUNDA SOLICITUD DE RECONSIDERACIÓN, LA MISMA SERÁ REVISADA COMO SI FUESE 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 INERENCIA 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 ANÁLISIS DE ANTEPROYECTO ACEPTA CAMBIOS AL RLA-490 PREVIAMENTE "ACEPTADO" EL 13 DE ABRIL DE 2022. ESTA RECONSIDERACION OBEDECE A LA REDISTRIBUCION DE LOS APARTAMENTOS POR PISO, ELIMINANDO UN APARTAMENTO Y MANTENIENDO LA ALTURA DEL EDIFICIO REGISTRADA ANTERIORMENTE. QUEDANDO DE LA SIGUIENTE MANERA: ESTACIONAMIENTOS EN LOS NIVELES DEL -100 AL 100; AREA SOCIAL EN EL NIVEL 200; 47 APARTAMENTOS DE 1 RECÁMARA, 8 APARTAMENTOS DE 2 RECÁMARAS Y 4 APARTAMENTOS DE 4 RECÁMARAS, DISTRIBUIDOS ENTRE LOS NIVELES 200 Y 1300. HACIENDO UN TOTAL DE 59 UNIDADES.
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 REVISION Y REGISTRO DE SUS PLANOS CONSTRUCTIVOS:

OBSERVACION:

1. ESTE PROYECTO SE DESARROLLARA SOBRE LAS FINCAS N°8043 Y 74263 PROPIEDAD DE CAPITAL TRUST & FINANCE, INC.
2. ESTA PROPUESTA CUENTA CON LA EVALUACION POR PARTE DE LA DIRECCION NACIONAL DE PATRIMONIO CULTURAL, MINISTERIO DE CULTURA. SEGUN LAS CERTIFICACIONES CE-153-21/DNPMC/MI CULTURA Y CE-154-21/DNPMC/MI CULTURA DEL 21 DE OCTUBRE DE 2021.



AS

ANEXO 9
PLANOS CON SERVIDUMBRES QUE NO SERÁN AFECTADAS
CON EL PROYECTO (VIAL Y DE TRÁNSITO A PERPETUIDAD)

18

ANEXO 10
CERTIFICACIÓN EMITIDA POR EL MINISTERIO DE
CULTURA, A TRAVÉS DEL INSTITUTO NACIONAL
DE CULTURA QUE DECLARA UN ÁREA DEL
CORREGIMIENTO DE BELLA VISTA,
“ZONA DE INTERÉS CULTURAL”



REPÚBLICA DE PANAMÁ
— GOBIERNO NACIONAL —

MINISTERIO DE CULTURA



BICENTENARIO
Independencia de
Panamá de España
1821 - 2021

Panamá 25 de octubre de 2021
MC-DNPC-PCIN-N-N°-712-2021

Arquitecto
JAIME VENTURA
Ventura Arquitectos
Ciudad

Respetado: Arquitecto Ventura

Reciba un cordial saludo de parte del Ministerio de Cultura a través de la Dirección Nacional de Patrimonio Cultural.

Esta dirección emite las certificaciones de las fincas ubicadas en la Cresta, dentro del polígono definido de Zona de interés Cultural de Bella Vista. Siguiendo con las normativas establecidas por Resolución 246 DG/DAJ Instituto Nacional de Cultura, 16 de noviembre de 2004 y el Anexo 3 punto 8.7 Normativa específica para suelo patrimonial y conservación arqueológica del Plan Local de Ordenamiento Territorial del Distrito de Panamá.

Para la aprobación de anteproyecto de los Niveles Patrimoniales 4 y 5, solo se requerirá la aprobación de la Dirección de Obras y Construcciones Municipales.

Atentamente,



ITZELA QUIRÓS

Directora Nacional de Patrimonio Cultural, Encargada
Ministerio de Cultura

IQ/yco

CERTIFICACIÓN
CE-154-21/DNPC/MiCultura
21 DE OCTUBRE 2021

CATEGORÍA DE NIVEL PATRIMONIAL
Inmuebles en la zona de interés cultural del Corregimiento de Bella Vista

La Suscrita Directora Nacional de Patrimonio Cultural certifica que el lote con código de ubicación 8706, folio real 74263, ubicado sobre en la Manzana 21, Ave. José Manuel Duque esquina con calle segunda, La Cresta, Corregimiento de Bella Vista, Ciudad de Panamá, se encuentra dentro del polígono designado como **zona de interés cultural del corregimiento de Bella Vista**

El lote deberá ser intervenido siguiendo el siguiente Nivel de Patrimonial:

Nivel 5. EDIFICACIÓN NUEVA.

Están sujetos a este nivel de intervención los lotes baldíos y aquellos inmuebles que no fueron construido en el momento histórico en que se desarrolló su estilo.

Para la aprobación de anteproyecto de los Niveles Patrimoniales 4 y 5, solo se requerirá la aprobación de la Dirección de Obras y Construcciones Municipales.

Fundamento legal:

Resolución 246 DG/DAJ Instituto Nacional de Cultura, 16 de noviembre de 2004.

Lineamientos establecidos en el Anexo 3 punto 8.7 Normativa específica para suelo patrimonial y conservación arqueológica del Plan Local de Ordenamiento Territorial del Distrito de Panamá.



Arq. Itzela Quirós
Directora Nacional del Patrimonio Cultural Encargada
Ministerio de Cultura

CERTIFICACIÓN
CE-153-21/DNPC/MiCultura
21 DE OCTUBRE 2021

CATEGORÍA DE NIVEL PATRIMONIAL
Inmuebles en la zona de interés cultural del Corregimiento de Bella Vista

La Suscrita Directora Nacional de Patrimonio Cultural certifica que el lote N°1000 Cod. De ubicación 87, folio real 8043, ubicado sobre en la Manzana 21, Ave. José Manuel Duque esquina con calle segunda, La Cresta, Corregimiento de Bella Vista, Ciudad de Panamá, se encuentra dentro del polígono designado como **zona de interés cultural del corregimiento de Bella Vista**

El lote deberá ser intervenido siguiendo el siguiente Nivel de Patrimonial:

Nivel 5. EDIFICACIÓN NUEVA.

Están sujetos a este nivel de intervención los lotes baldíos y aquellos inmuebles que no fueron construido en el momento histórico en que se desarrolló su estilo.

Para la aprobación de anteproyecto de los Niveles Patrimoniales 4 y 5, solo se requerirá la aprobación de la Dirección de Obras y Construcciones Municipales.

Fundamento legal:

Resolución 246 DG/DAJ Instituto Nacional de Cultura, 16 de noviembre de 2004.

Lineamientos establecidos en el Anexo 3 punto 8.7 Normativa específica para suelo patrimonial y conservación arqueológica del Plan Local de Ordenamiento Territorial del Distrito de Panamá.


Arq. Itzela Quirós
Directora Nacional del Patrimonio Cultural Encargada
Ministerio de Cultura

