



ALCALDÍA
DE PANAMÁ

ANEXO 2

TOMO 3_Anexos

marzo, 2021

MODELO TERRITORIAL
CONSENSUADO_MTC
DEL DISTRITO DE PANAMÁ



ALCALDÍA
DE PANAMÁ

JOSÉ LUIS FÁBREGA
Alcalde del Distrito de Panamá

JUNTA DE PLANIFICACIÓN MUNICIPAL 2019-2024

ÍNDICE

1 ANEXO I: FICHAS SÍNTESIS DE LOS 31 EOT NO CONSTRUIDOS3

2 ANEXO II. FICHAS EXPLICATIVAS EOT: REQUERIMIENTOS URBANOS, SOCIALES Y AMBIENTALES19

3 ANEXO III: FICHAS DE SECTORES DEL MTC PARA EL CÁLCULO DE LA CAPACIDAD DE CARGA31

ÍNDICE DE FIGURAS.....48

1 ANEXO I: FICHAS SÍNTESIS DE LOS 31 EOT NO CONSTRUIDOS

Las fichas abajo están asociadas al apartado de “Esquemas de ordenamiento territorial (EOT) análisis y síntesis” y se elaboraron como parte de la metodología para el análisis de la viabilidad de los EOT no construidos.

Aunque la metodología se explica en el capítulo 5 de este documento, se adjunta la tabla dónde se explica los indicadores evaluados y como se han puntuado para efectos de criterio general y para poder comparar resultados.

Figura 1. Indicadores para el análisis de viabilidad

ID	TEMA	INDICADOR
1	Urbano	Relación con la Huella urbana continua.
2	Social	Relación con los equipamientos y espacios públicos existentes: <ul style="list-style-type: none"> • 2.1 Salud • 2.2 Educación • 2.3 Recreativo
3	Movilidad	Relación con el sistema de transporte público y las principales vías.
4	Topografía	Pendiente del suelo a desarrollar.
5	Riesgos naturales	Grado de inundabilidad.
6	Zonas de valor natural	Áreas naturales protegidas y áreas de alto valor natural.
7	Rural	Capacidad agrícola del territorio.

Fuente: Elaboración propia, 2019.

A continuación, se adjuntan las 32 fichas de EOT no construidos:

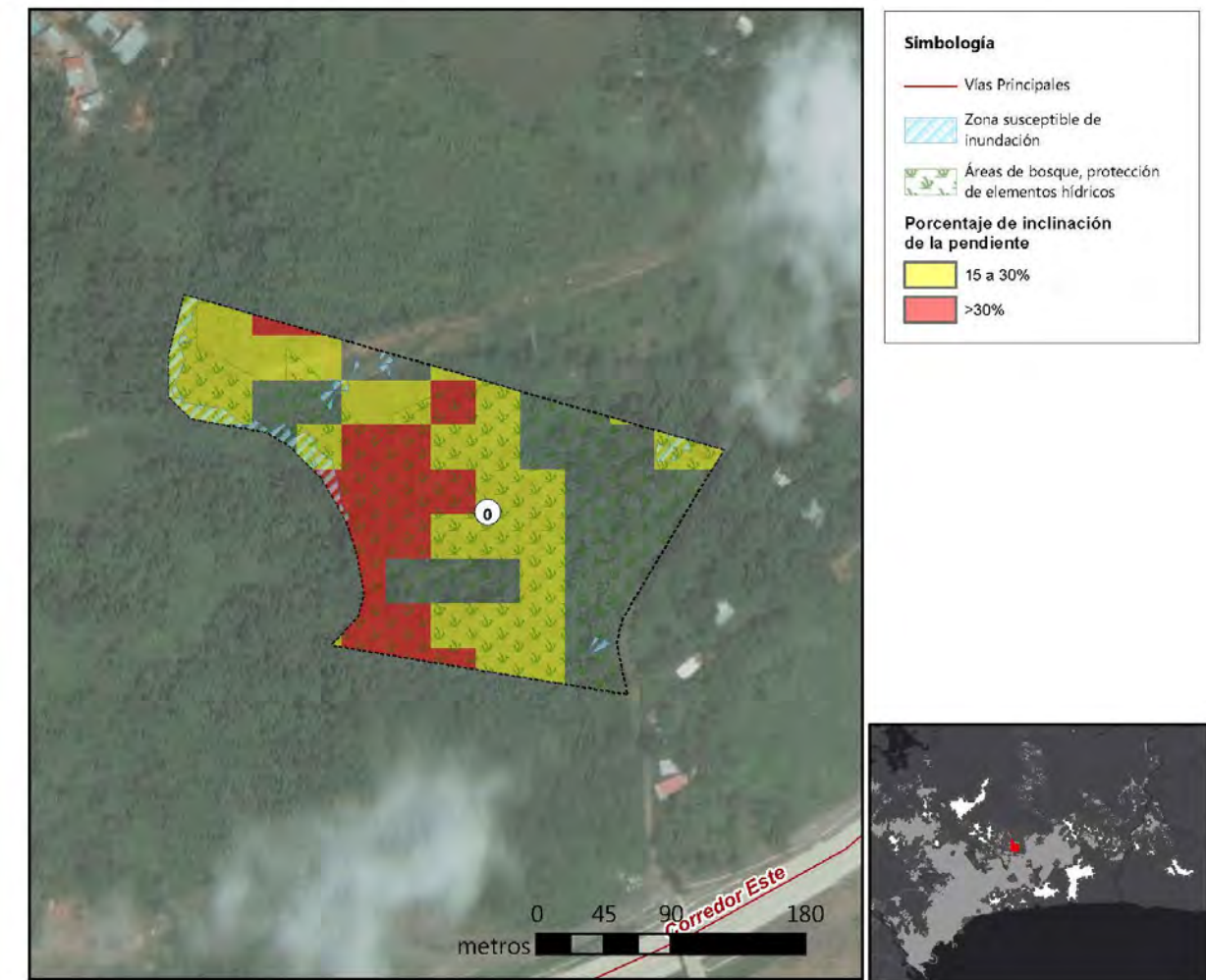
Se valora cada EOT con relación a los 7 indicadores, con los siguientes puntos en función de:

- 3 ptos** >50% de su superficie está dentro del ámbito identificado como situación óptima.
- 2 ptos** >50% de su superficie está dentro del ámbito identificado como situación aceptable.
- 1 pto** >50% de su superficie está fuera de los ámbitos identificados como óptimo y aceptable.

Figura 2. EOT-Paseo de los Sueños

Nombre EOT: Paseo Los Sueños	Uso: Residencial
Superficie en hectáreas: 4.98	Corregimiento: PEDREGAL
Crecimiento Urbano	Riesgo natural: Inundaciones
1 2 3	1 2 3
100% 0% 0%	4.8% No aplica 95.2%
Equipamientos y espacios públicos	Zonas de Protección Ambiental
1 2 3	1 2 3
0% 0% 100%	86.62% No aplica 13.38%
Conectividad	Capacidad agrícola
1 2 3	1 2 3
0% 90.91% 9.09%	0% 0% 100%
Topografía	
1 2 3	
21.06% 45.12% 33.82%	

Valoración de indicadores:
 1 No recomendable
 2 Condicionado
 3 Apto

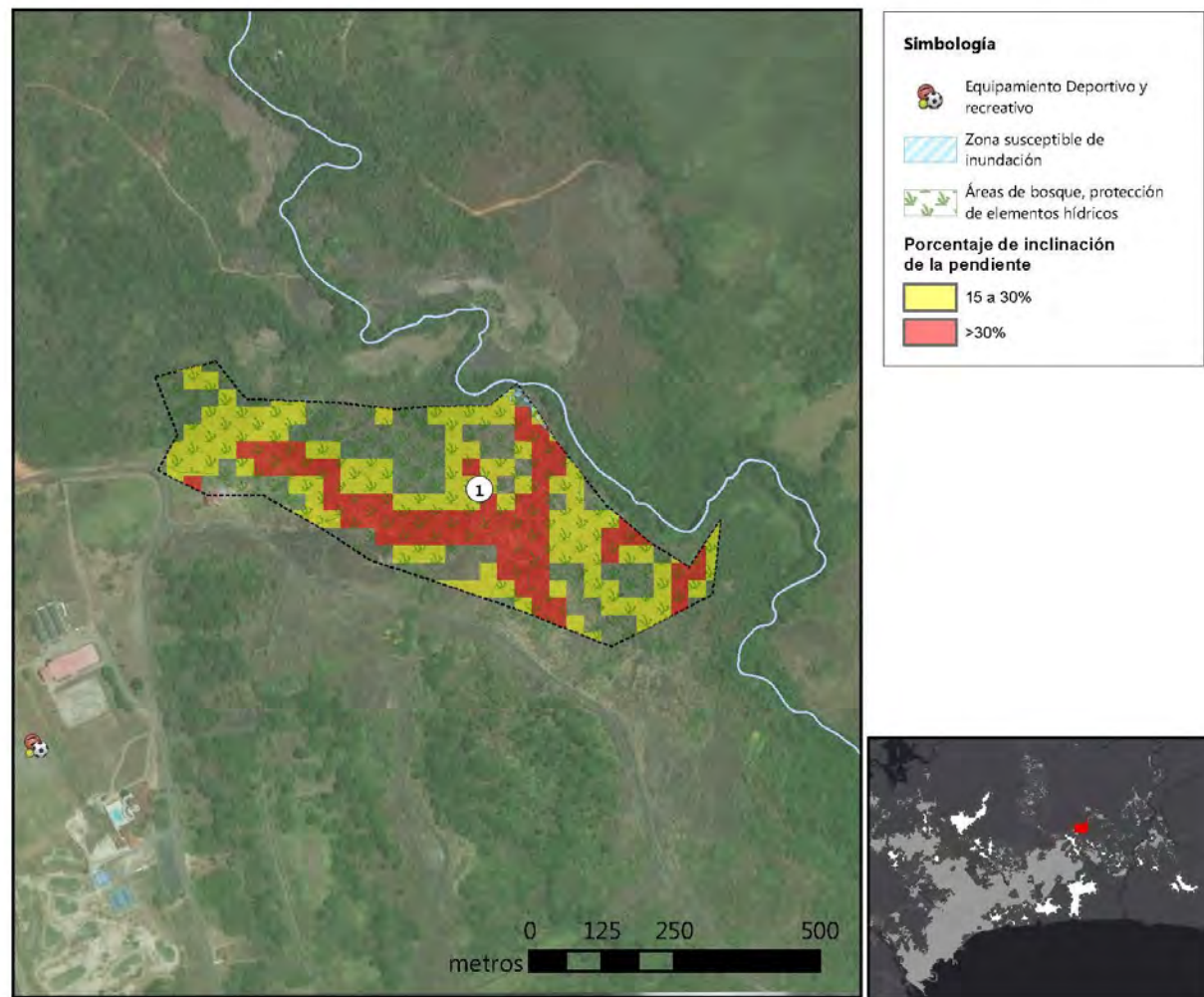


Fuente: Elaboración propia

Figura 3. EOT-Los Almendros

Nombre EOT: Los Almendros	Uso: Residencial
Superficie en hectáreas: 22.48	Corregimiento: PACORA
Crecimiento Urbano	Riesgo natural: Inundaciones
1 2 3	1 2 3
100% 0% 0%	0.48% No aplica 99.52%
Equipamientos y espacios públicos	Zonas de Protección Ambiental
1 2 3	1 2 3
0% 100% 0%	90.63% No aplica 9.37%
Conectividad	Capacidad agrícola
1 2 3	1 2 3
100% 0% 0%	0% 0% 100%
Topografía	
1 2 3	
27.09% 41.31% 31.61%	

Valoración de indicadores:
1 No recomendable
2 Condicionado
3 Apto

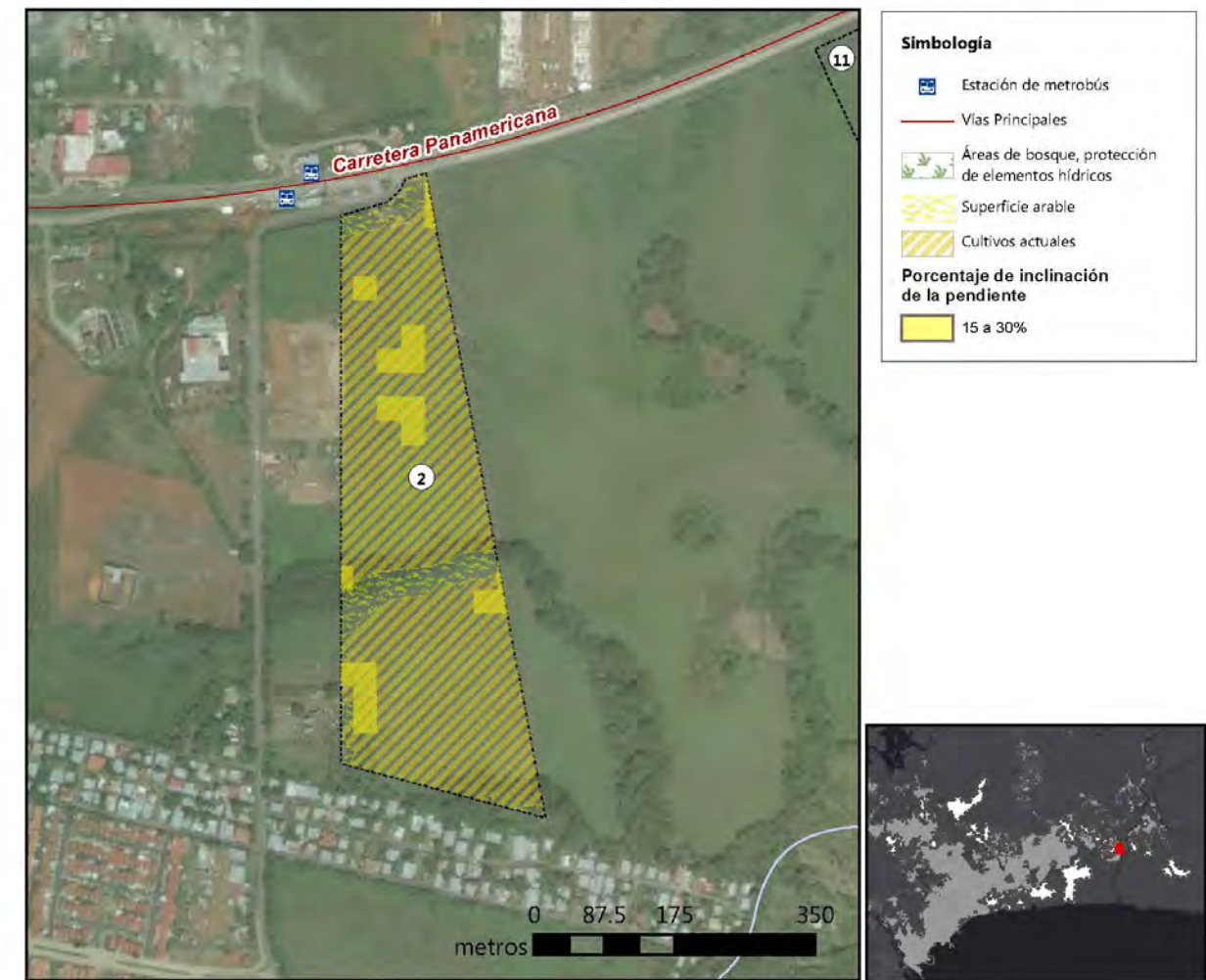


Fuente: Elaboración propia

Figura 4. EOT-Complejo industrial Pacora

Nombre EOT: Complejo Industrial De Pacora	Uso: Industrial
Superficie en hectáreas: 13.31	Corregimiento: PACORA
Crecimiento Urbano	Riesgo natural: Inundaciones
1 2 3	1 2 3
100% 0% 0%	0% No aplica 100%
Equipamientos y espacios públicos	Zonas de Protección Ambiental
1 2 3	1 2 3
0% 0% 100%	0.46% No aplica 99.54%
Conectividad	Capacidad agrícola
1 2 3	1 2 3
0% 18.64% 81.36%	90.25% 9.75% 0%
Topografía	
1 2 3	
0% 7% 93%	

Valoración de indicadores:
1 No recomendable
2 Condicionado
3 Apto

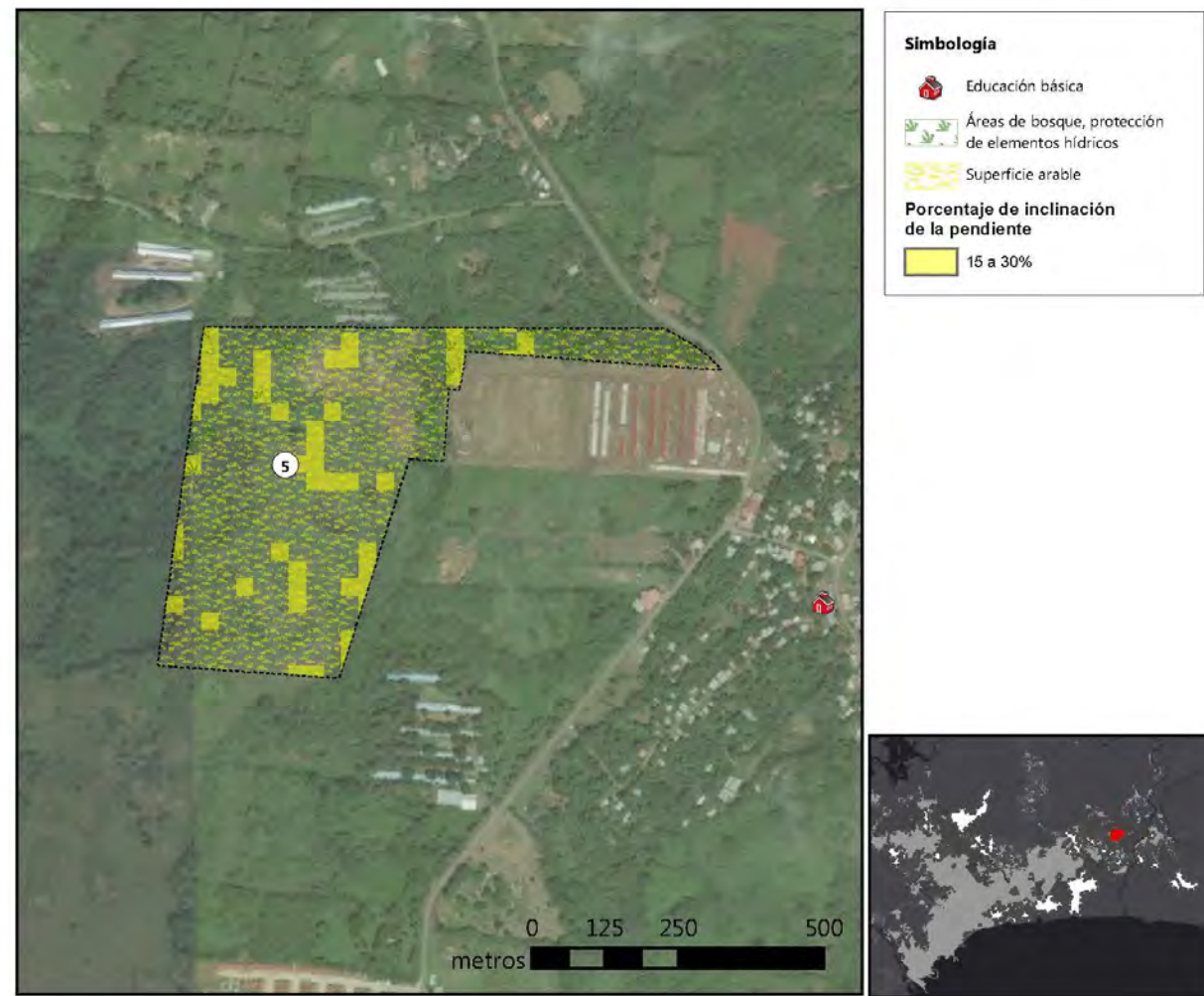


Fuente: Elaboración propia

Figura 5. EOT-Castilla Real

Nombre EOT: Castilla Real	Uso: Residencial
Superficie en hectáreas: 24.69	Corregimiento: PACORA
Crecimiento Urbano	Riesgo natural: Inundaciones
1 2 3	1 2 3
100% 0% 0%	0% No aplica 100%
Equipamientos y espacios públicos	Zonas de Protección Ambiental
1 2 3	1 2 3
0% 100% 0%	11.87% No aplica 88.13%
Conectividad	Capacidad agrícola
1 2 3	1 2 3
44.5% 31.43% 24.07%	0% 73.57% 26.43%
Topografía	
1 2 3	
0% 21.27% 78.73%	

Valoración de indicadores:
 1 No recomendable
 2 Condicionado
 3 Apto

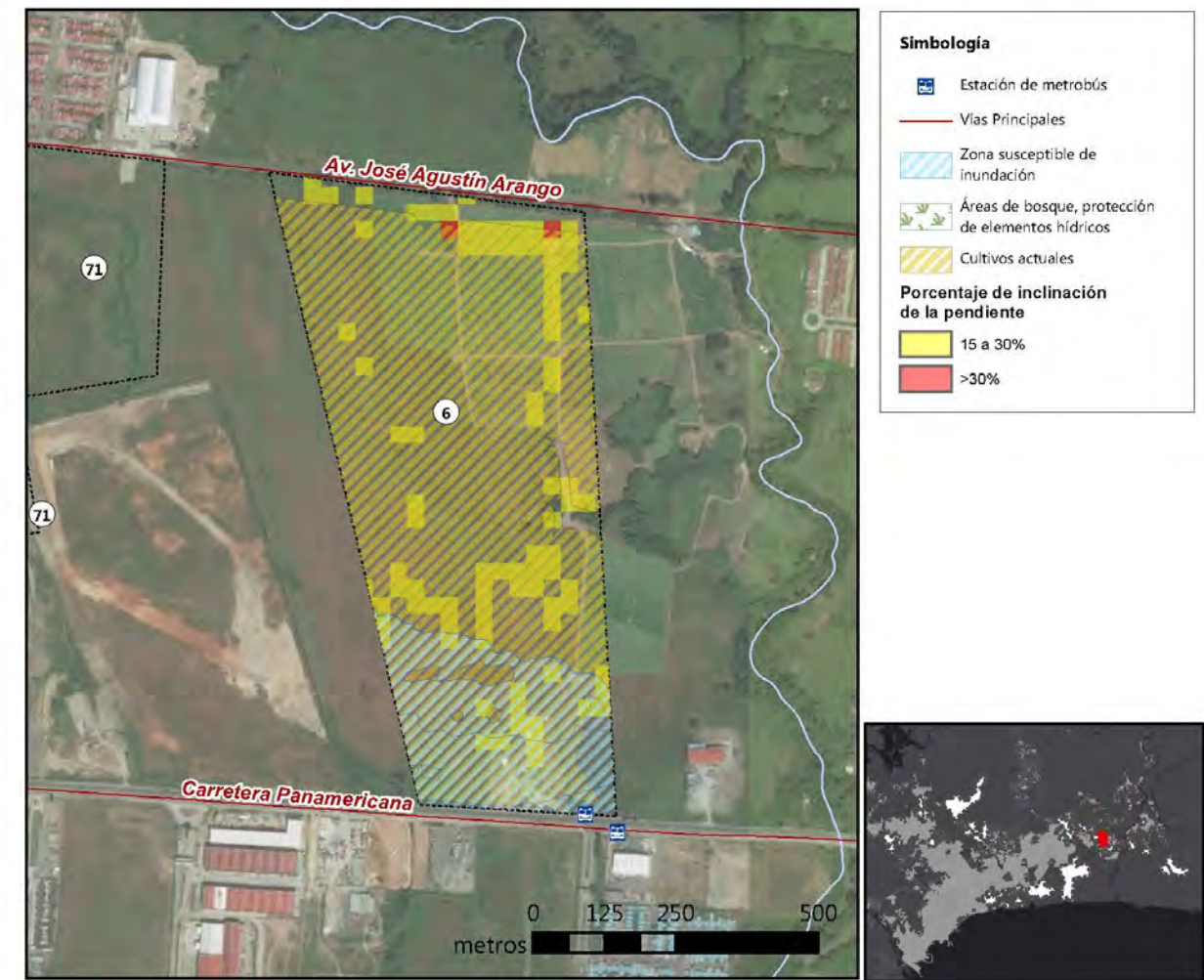


Fuente: Elaboración propia

Figura 6. EOT-Centro Multimodal Jiang

Nombre EOT: Centro Multimodal Jiang	Uso: Logístico
Superficie en hectáreas: 48.01	Corregimiento: PACORA
Crecimiento Urbano	Riesgo natural: Inundaciones
1 2 3	1 2 3
100% 0% 0%	20.79% No aplica 79.21%
Equipamientos y espacios públicos	Zonas de Protección Ambiental
1 2 3	1 2 3
10.67% 89.33% 0%	0.18% No aplica 99.82%
Conectividad	Capacidad agrícola
1 2 3	1 2 3
0% 37.69% 62.31%	91.28% 0% 8.72%
Topografía	
1 2 3	
0.31% 13.11% 86.58%	

Valoración de indicadores:
 1 No recomendable
 2 Condicionado
 3 Apto

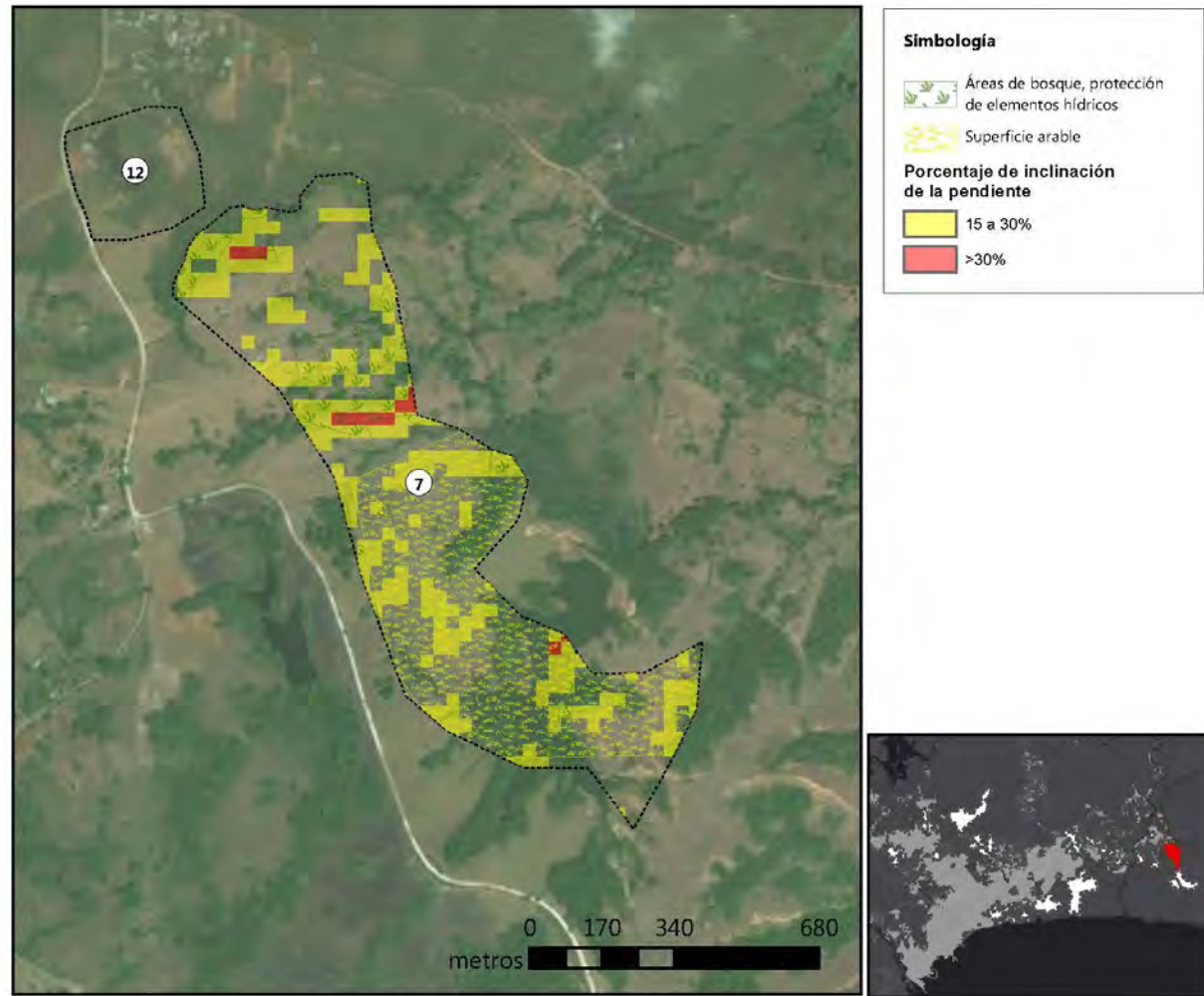


Fuente: Elaboración propia

Figura 7. EOT-Las Haciendas de Pacora

Nombre EOT: Las Haciendas De Pacora	Uso: Residencial
Superficie en hectáreas: 59	Corregimiento: LAS GARZAS
Crecimiento Urbano	Riesgo natural: Inundaciones
1 2 3	1 2 3
100% 0% 0%	0% No aplica 100%
Equipamientos y espacios públicos	Zonas de Protección Ambiental
1 2 3	1 2 3
96.42% 3.58% 0%	21.89% No aplica 78.11%
Conectividad	Capacidad agrícola
1 2 3	1 2 3
100% 0% 0%	0% 52.05% 47.95%
Topografía	
1 2 3	
1.38% 29% 69.62%	

Valoración de indicadores:
1 No recomendable
2 Condicionado
3 Apto

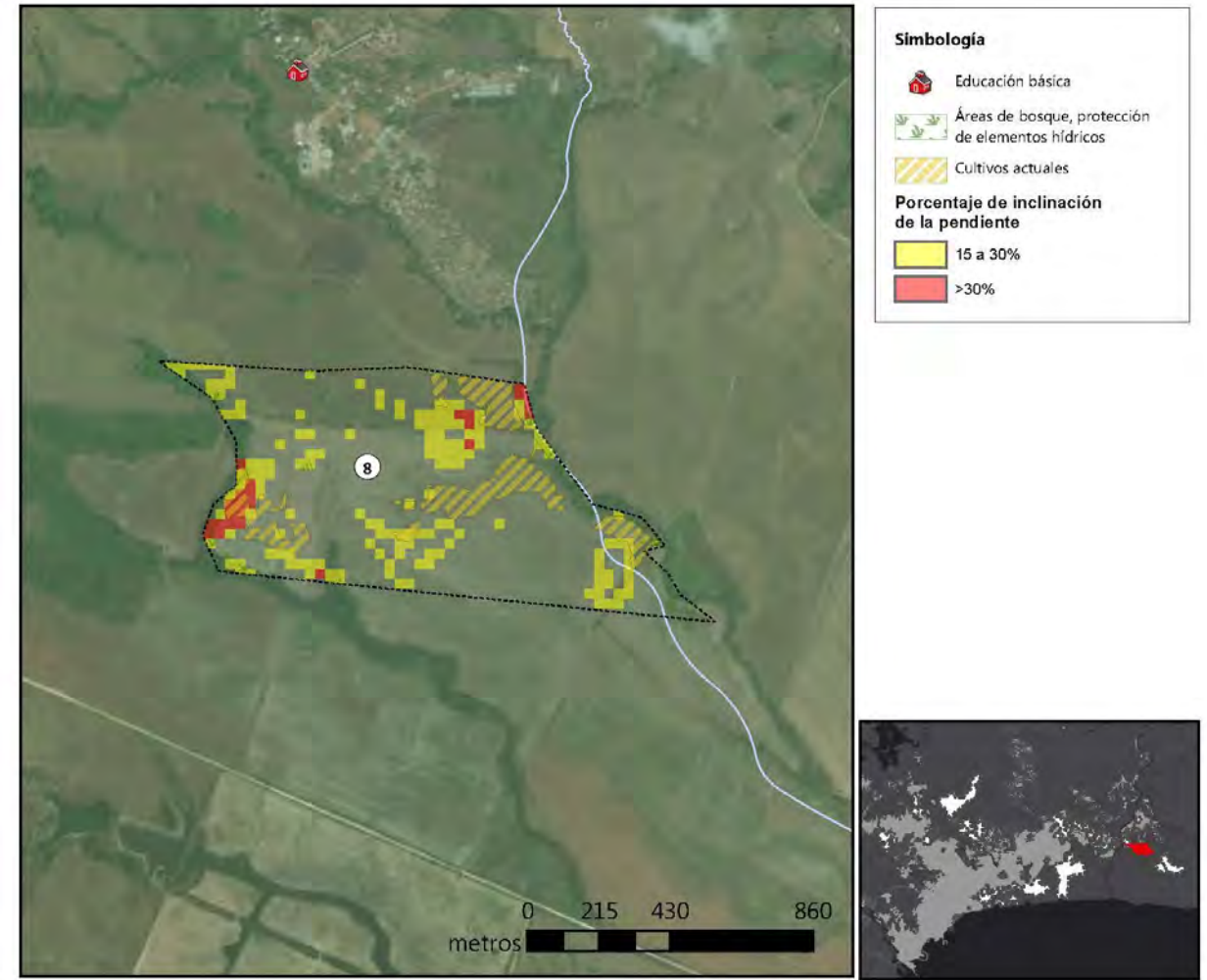


Fuente: Elaboración propia

Figura 8. EOT-Urbanización La Foresta

Nombre EOT: Urbanizacion La Foresta	Uso: Residencial
Superficie en hectáreas: 76.23	Corregimiento: LAS GARZAS
Crecimiento Urbano	Riesgo natural: Inundaciones
1 2 3	1 2 3
100% 0% 0%	0% No aplica 100%
Equipamientos y espacios públicos	Zonas de Protección Ambiental
1 2 3	1 2 3
29.48% 70.52% 0%	4.44% No aplica 95.56%
Conectividad	Capacidad agrícola
1 2 3	1 2 3
100% 0% 0%	13.22% 0% 86.78%
Topografía	
1 2 3	
2.69% 15.99% 81.33%	

Valoración de indicadores:
1 No recomendable
2 Condicionado
3 Apto



Fuente: Elaboración propia

Figura 9. EOT-Villas de San Marco

Nombre EOT: Villas De San Marco	Uso: Residencial
Superficie en hectáreas: 8.62	Corregimiento: PACORA
Crecimiento Urbano	Riesgo natural: Inundaciones
1 2 3	1 2 3
100% 0% 0%	98.44% No aplica 1.56%
Equipamientos y espacios públicos	Zonas de Protección Ambiental
1 2 3	1 2 3
0% 0% 100%	0% No aplica 100%
Conectividad	Capacidad agrícola
1 2 3	1 2 3
100% 0% 0%	4.93% 95.07% 0%
Topografía	
1 2 3	
4.23% 28.31% 67.46%	

Valoración de indicadores:
 1 No recomendable
 2 Condicionado
 3 Apto

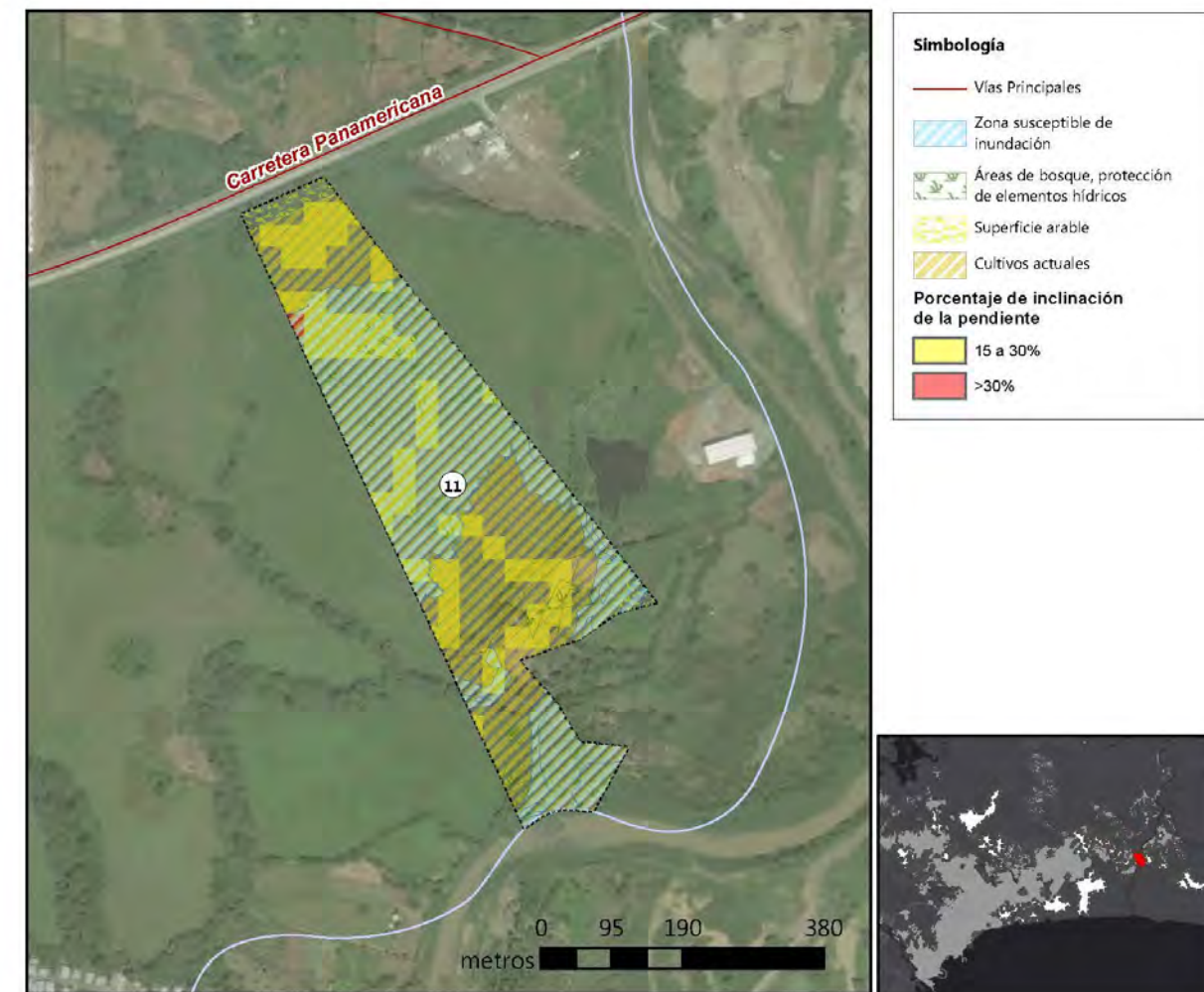


Fuente: Elaboración propia

Figura 10. EOT-Dolphin Industrial PARK

Nombre EOT: Dolfín Industrial Park	Uso: Industrial
Superficie en hectáreas: 17.05	Corregimiento: PACORA
Crecimiento Urbano	Riesgo natural: Inundaciones
1 2 3	1 2 3
100% 0% 0%	55.52% No aplica 44.48%
Equipamientos y espacios públicos	Zonas de Protección Ambiental
1 2 3	1 2 3
0% 89.77% 10.23%	13.39% No aplica 86.61%
Conectividad	Capacidad agrícola
1 2 3	1 2 3
40.34% 39.13% 20.53%	96.91% 3.09% 0%
Topografía	
1 2 3	
0.2% 21.68% 78.12%	

Valoración de indicadores:
 1 No recomendable
 2 Condicionado
 3 Apto

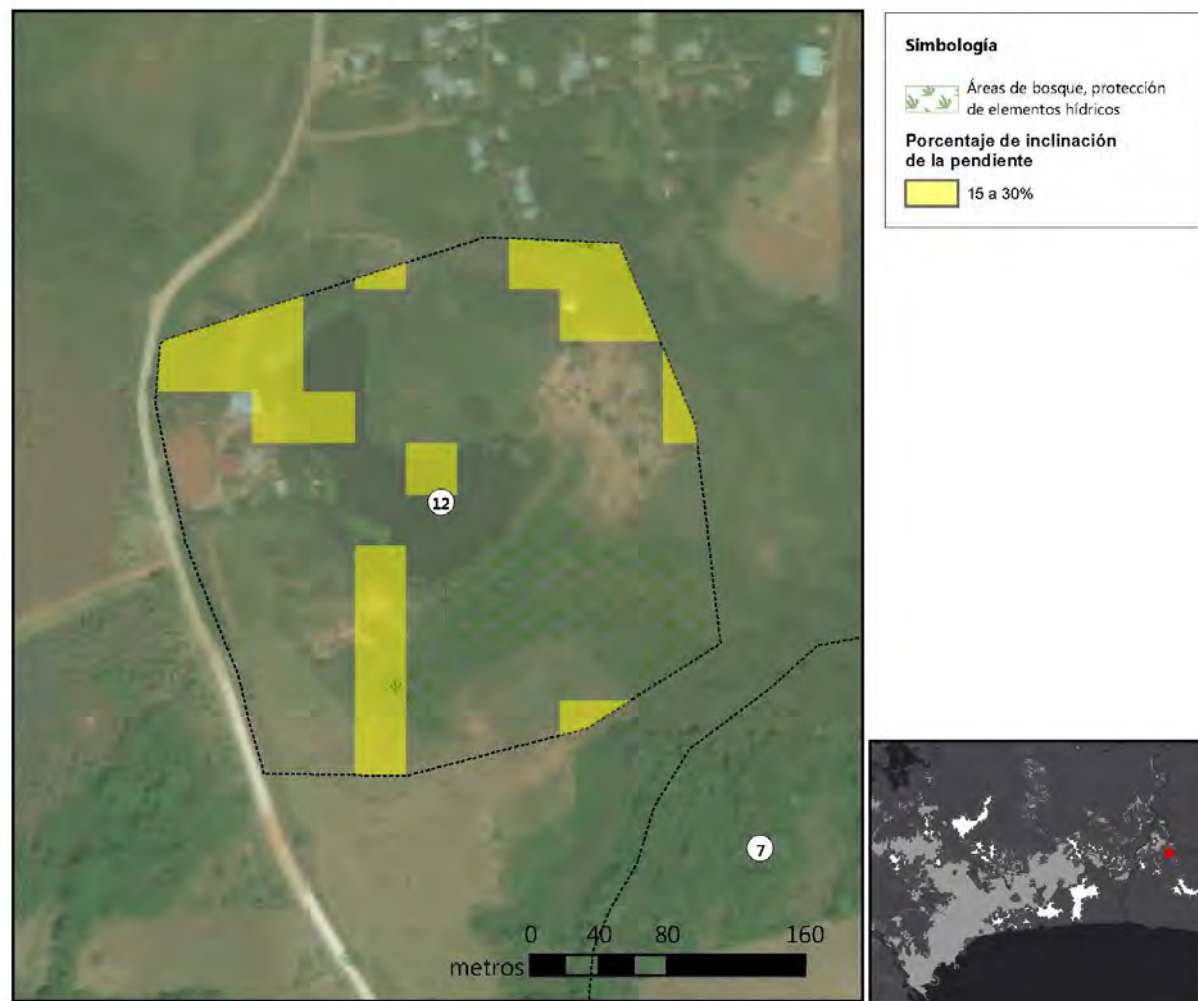


Fuente: Elaboración propia

Figura 11. EOT-Urbanización Bosques de Pacora

Nombre EOT: Urb. Bosques De Pacora	Uso: Residencial
Superficie en hectáreas: 8.05	Corregimiento: LAS GARZAS
Crecimiento Urbano	Riesgo natural: Inundaciones
1 2 3	1 2 3
100% 0% 0%	0% No aplica 100%
Equipamientos y espacios públicos	Zonas de Protección Ambiental
1 2 3	1 2 3
0% 100% 0%	13.09% No aplica 86.91%
Conectividad	Capacidad agrícola
1 2 3	1 2 3
100% 0% 0%	0% 0% 100%
Topografía	
1 2 3	
0% 17.34% 82.66%	

Valoración de indicadores:
 1 No recomendable
 2 Condicionado
 3 Apto

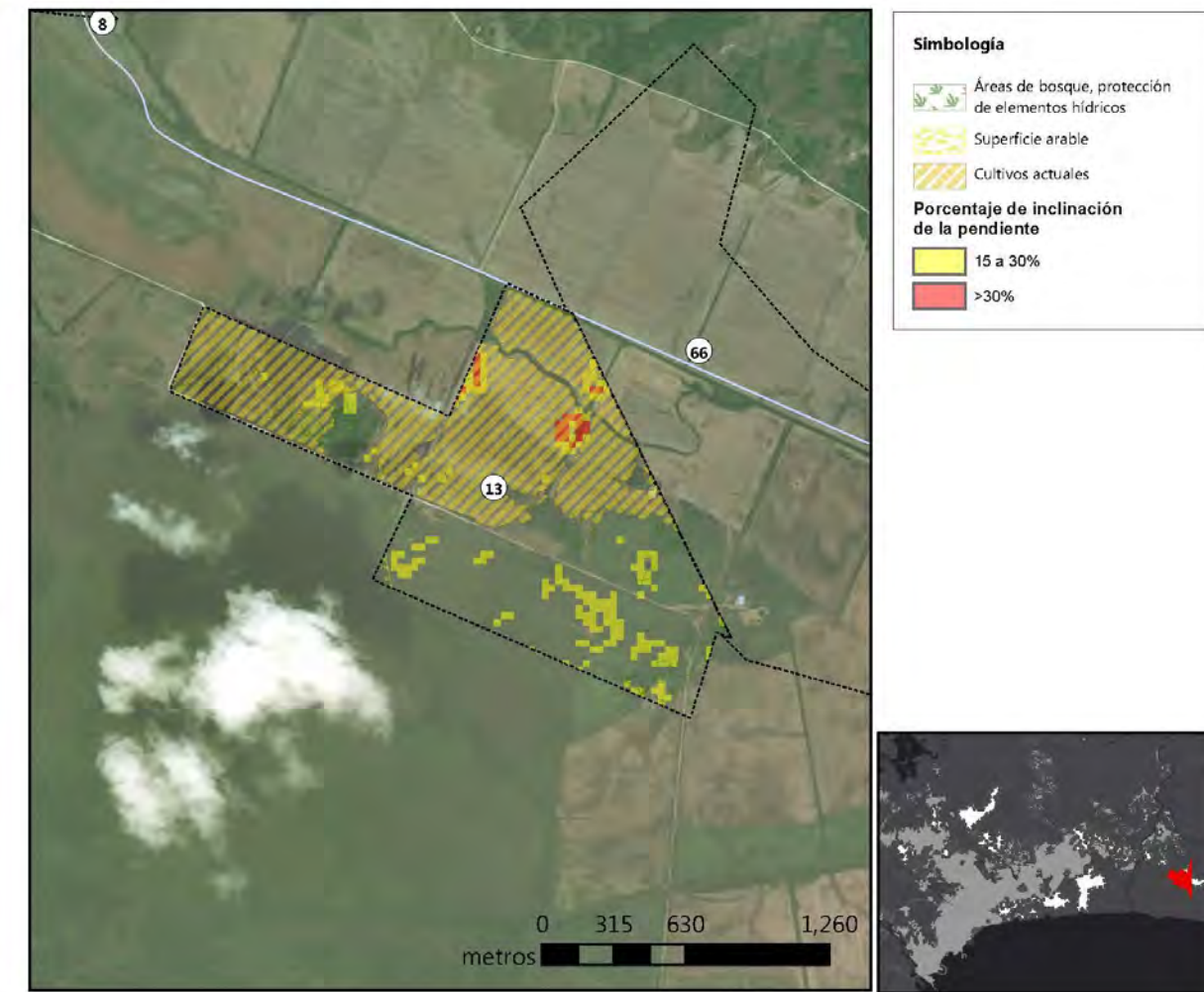


Fuente: Elaboración propia

Figura 12. EOT-Sistema de Energía Solar Fotovoltaica Pacora

Nombre EOT: Sistema De Energía Solar Fotovoltaica Pacora	Uso: Servicios
Superficie en hectáreas: 198.76	Corregimiento: LAS GARZAS
Crecimiento Urbano	Riesgo natural: Inundaciones
1 2 3	1 2 3
100% 0% 0%	0% No aplica 100%
Equipamientos y espacios públicos	Zonas de Protección Ambiental
1 2 3	1 2 3
100% 0% 0%	6.97% No aplica 93.03%
Conectividad	Capacidad agrícola
1 2 3	1 2 3
100% 0% 0%	49.97% 0.3% 49.73%
Topografía	
1 2 3	
0.93% 7.32% 91.75%	

Valoración de indicadores:
 1 No recomendable
 2 Condicionado
 3 Apto

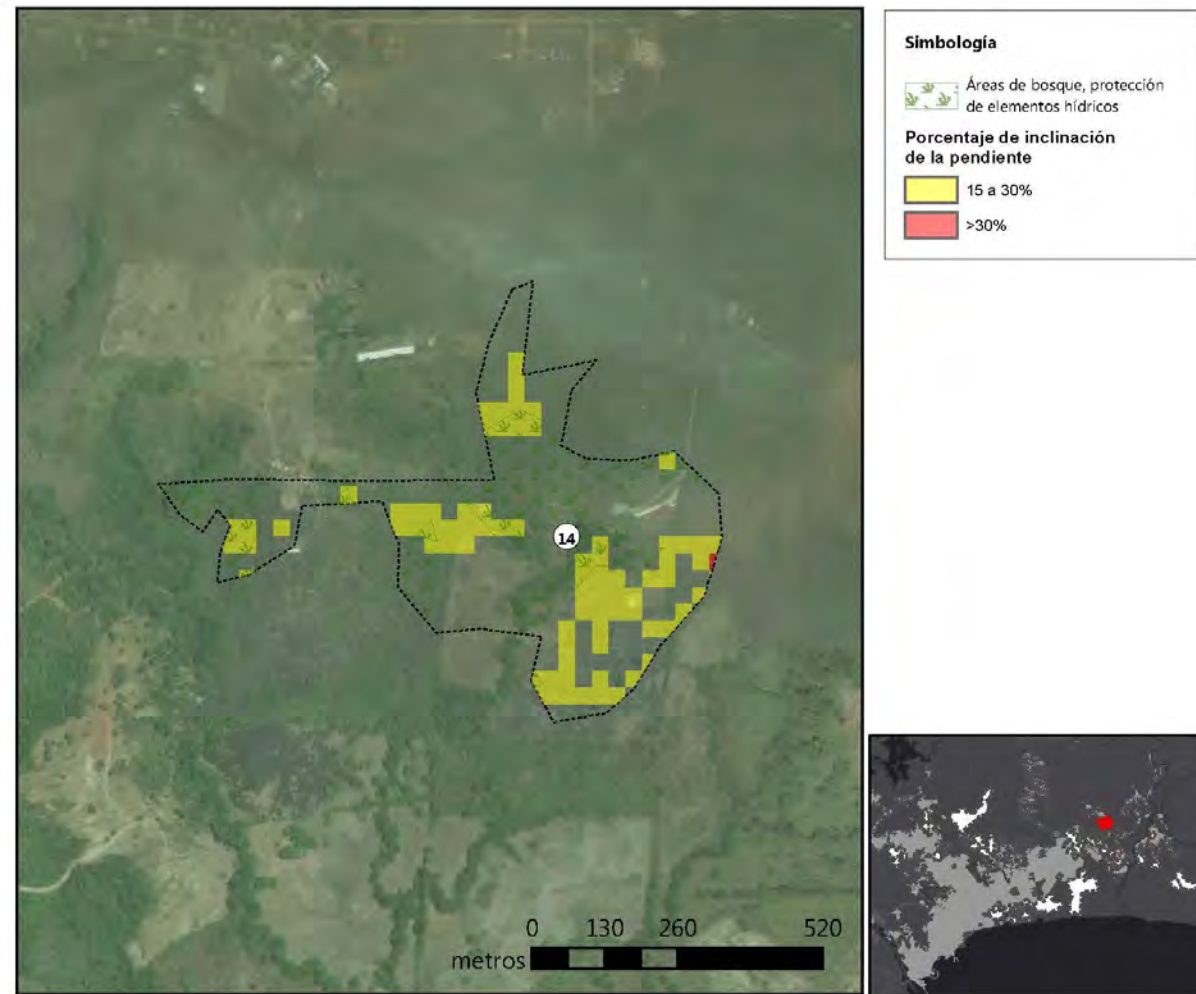


Fuente: Elaboración propia

Figura 13. EOT-UtIVE Valley

Nombre EOT: Utive Valley	Uso: Residencial
Superficie en hectáreas: 26	Corregimiento: PACORA
Crecimiento Urbano	Riesgo natural: Inundaciones
1 2 3	1 2 3
100% 0% 0%	0% No aplica 100%
Equipamientos y espacios públicos	Zonas de Protección Ambiental
1 2 3	1 2 3
96.96% 3.04% 0%	32.79% No aplica 67.21%
Conectividad	Capacidad agrícola
1 2 3	1 2 3
100% 0% 0%	0% 0% 100%
Topografía	
1 2 3	
0.09% 23.76% 76.15%	

Valoración de indicadores:
 1 No recomendable
 2 Condicionado
 3 Apto

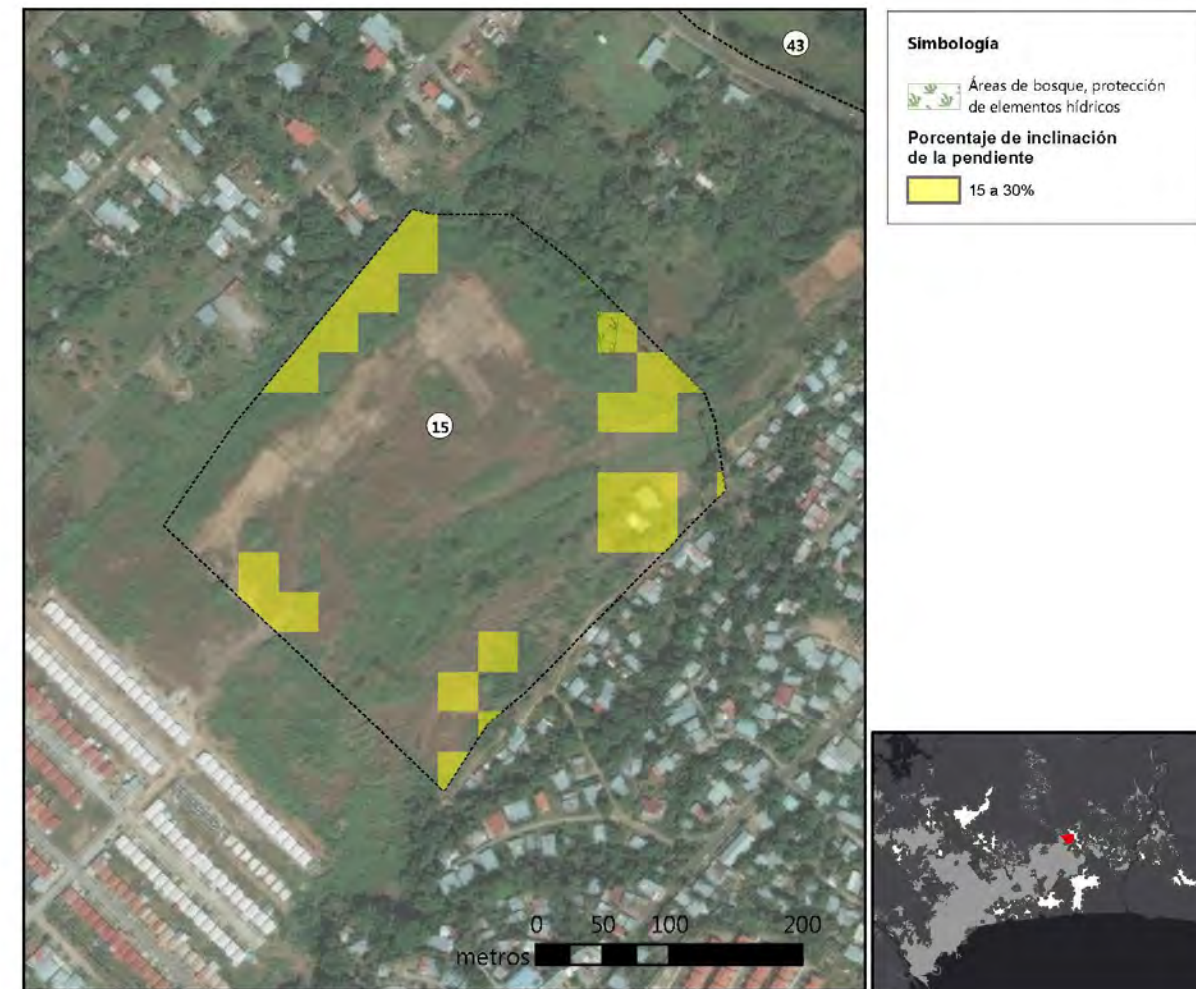


Fuente: Elaboración propia

Figura 14. EOT-Monterico Park

Nombre EOT: Monterico Park	Uso: Residencial
Superficie en hectáreas: 10.44	Corregimiento: 24 DE DICIEMBRE
Crecimiento Urbano	Riesgo natural: Inundaciones
1 2 3	1 2 3
0% 98.89% 1.11%	0% No aplica 100%
Equipamientos y espacios públicos	Zonas de Protección Ambiental
1 2 3	1 2 3
0% 0% 100%	0.93% No aplica 99.07%
Conectividad	Capacidad agrícola
1 2 3	1 2 3
0% 68.85% 31.15%	0% 0% 100%
Topografía	
1 2 3	
0% 13.6% 86.4%	

Valoración de indicadores:
 1 No recomendable
 2 Condicionado
 3 Apto

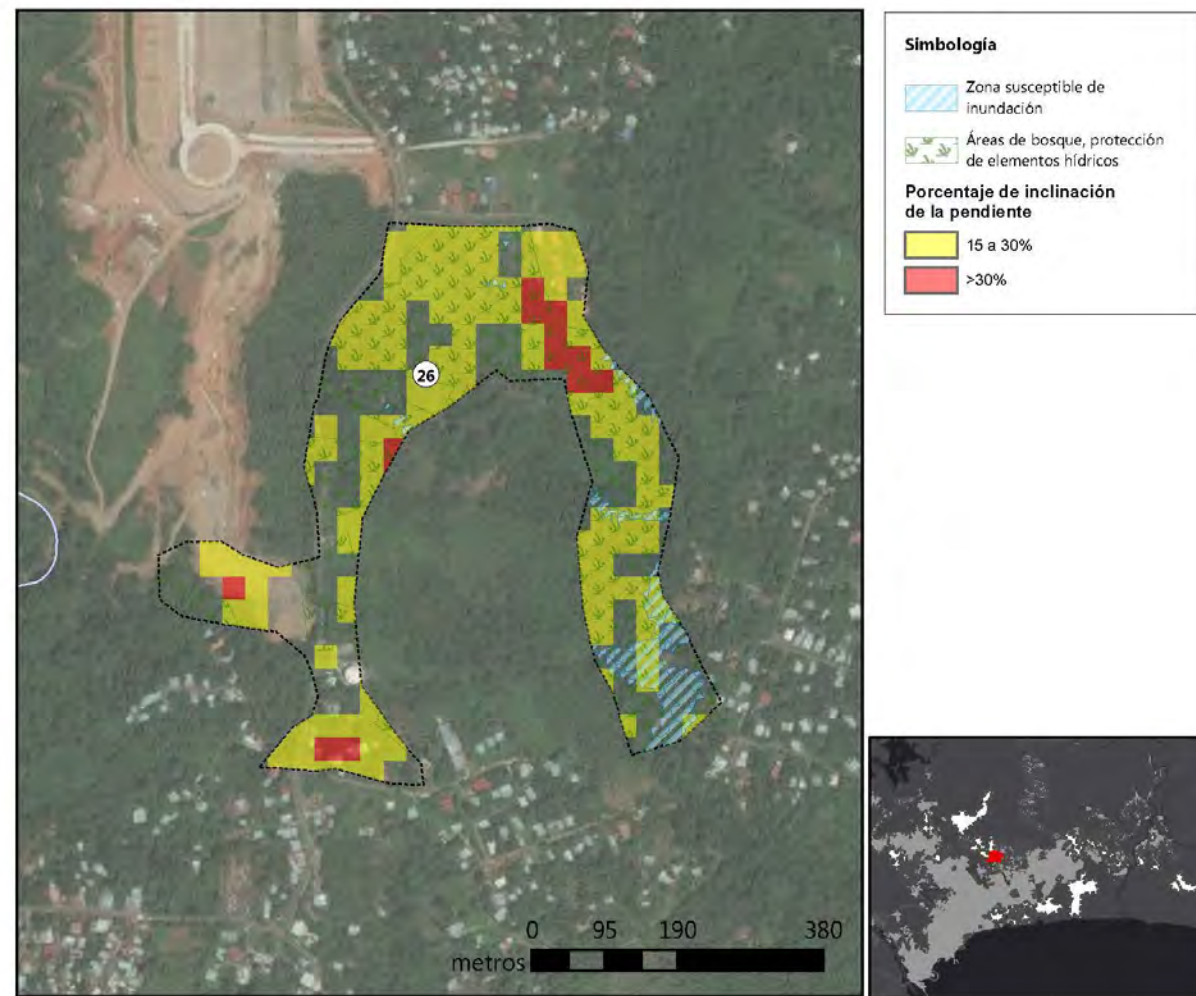


Fuente: Elaboración propia

Figura 15. EOT-Mirador del Río

Nombre EOT: Mirador Del Rio	Uso: Residencial
Superficie en hectáreas: 18.65	Corregimiento: PEDREGAL
Crecimiento Urbano	Riesgo natural: Inundaciones
1 2 3	1 2 3
100% 0% 0%	7.85% No aplica 92.15%
Equipamientos y espacios públicos	Zonas de Protección Ambiental
1 2 3	1 2 3
0% 55.11% 44.89%	69.89% No aplica 30.11%
Conectividad	Capacidad agrícola
1 2 3	1 2 3
0% 34.45% 65.55%	0% 0% 100%
Topografía	
1 2 3	
5.22% 53.59% 41.18%	

Valoración de indicadores:
 1 No recomendable
 2 Condicionado
 3 Apto

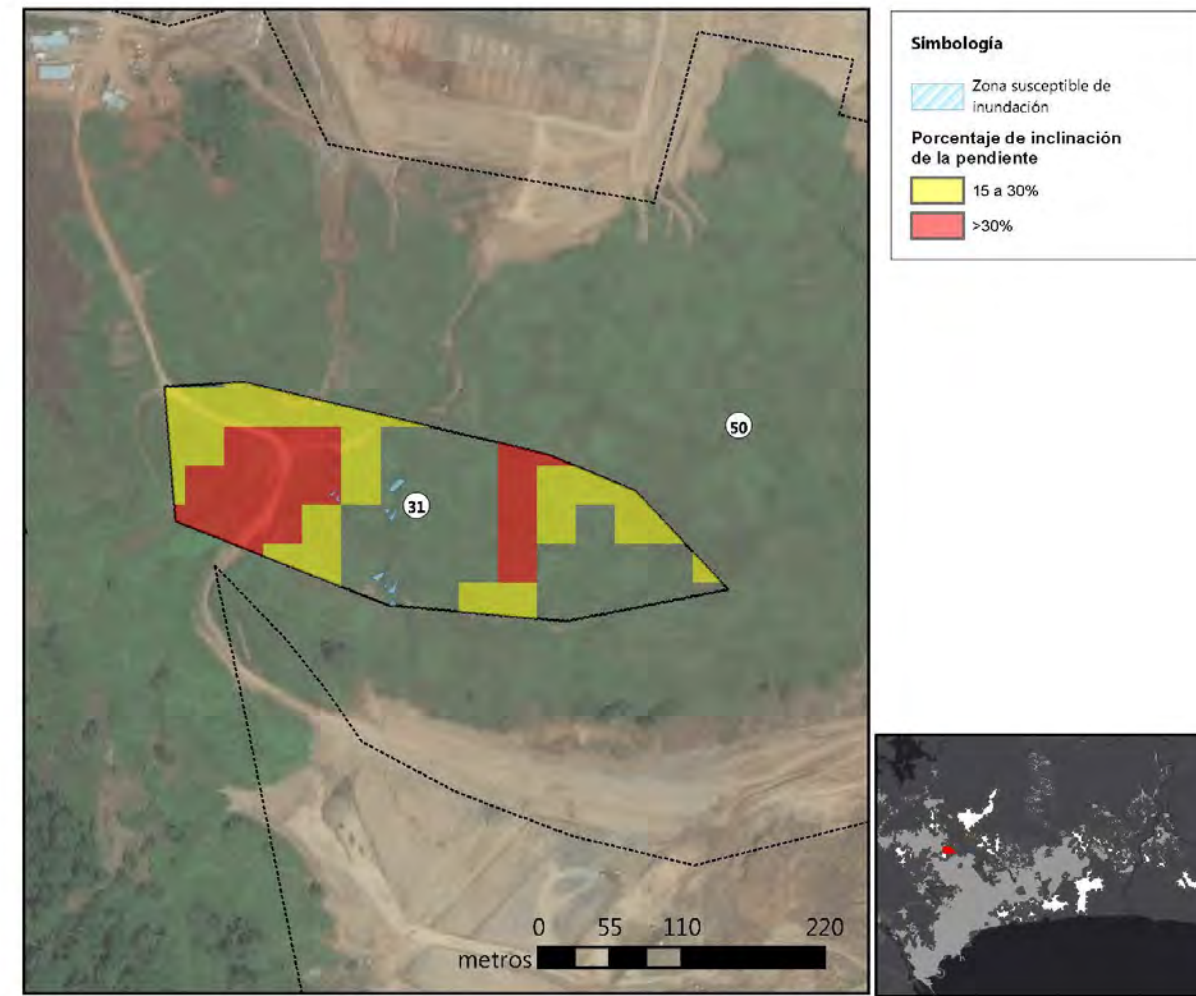


Fuente: Elaboración propia

Figura 16. EOT-Riveras Del Lago

Nombre EOT: Riveras Del Lago	Uso: Residencial
Superficie en hectáreas: 4.89	Corregimiento: ERNESTO CORDOBA
Crecimiento Urbano	Riesgo natural: Inundaciones
1 2 3	1 2 3
0% 0% 100%	0.63% No aplica 99.37%
Equipamientos y espacios públicos	Zonas de Protección Ambiental
1 2 3	1 2 3
0% 2.44% 97.56%	0% No aplica 100%
Conectividad	Capacidad agrícola
1 2 3	1 2 3
64.78% 35.22% 0%	0% 0% 100%
Topografía	
1 2 3	
25.33% 30.76% 43.92%	

Valoración de indicadores:
 1 No recomendable
 2 Condicionado
 3 Apto



Fuente: Elaboración propia

Figura 17. EOT-Desarrollo Ketel

Nombre EOT: Desarrollo Ketel	Uso: Residencial
Superficie en hectáreas: 13.34	Corregimiento: DON BOSCO
Crecimiento Urbano	Riesgo natural: Inundaciones
1 2 3	1 2 3
0% 0% 100%	16.59% No aplica 83.41%
Equipamientos y espacios públicos	Zonas de Protección Ambiental
1 2 3	1 2 3
0% 0% 100%	23.64% No aplica 76.36%
Conectividad	Capacidad agrícola
1 2 3	1 2 3
0% 19.73% 80.27%	0% 0% 100%
Topografía	
1 2 3	
9.28% 11.13% 79.6%	

Valoración de indicadores:
 1 No recomendable
 2 Condicionado
 3 Apto

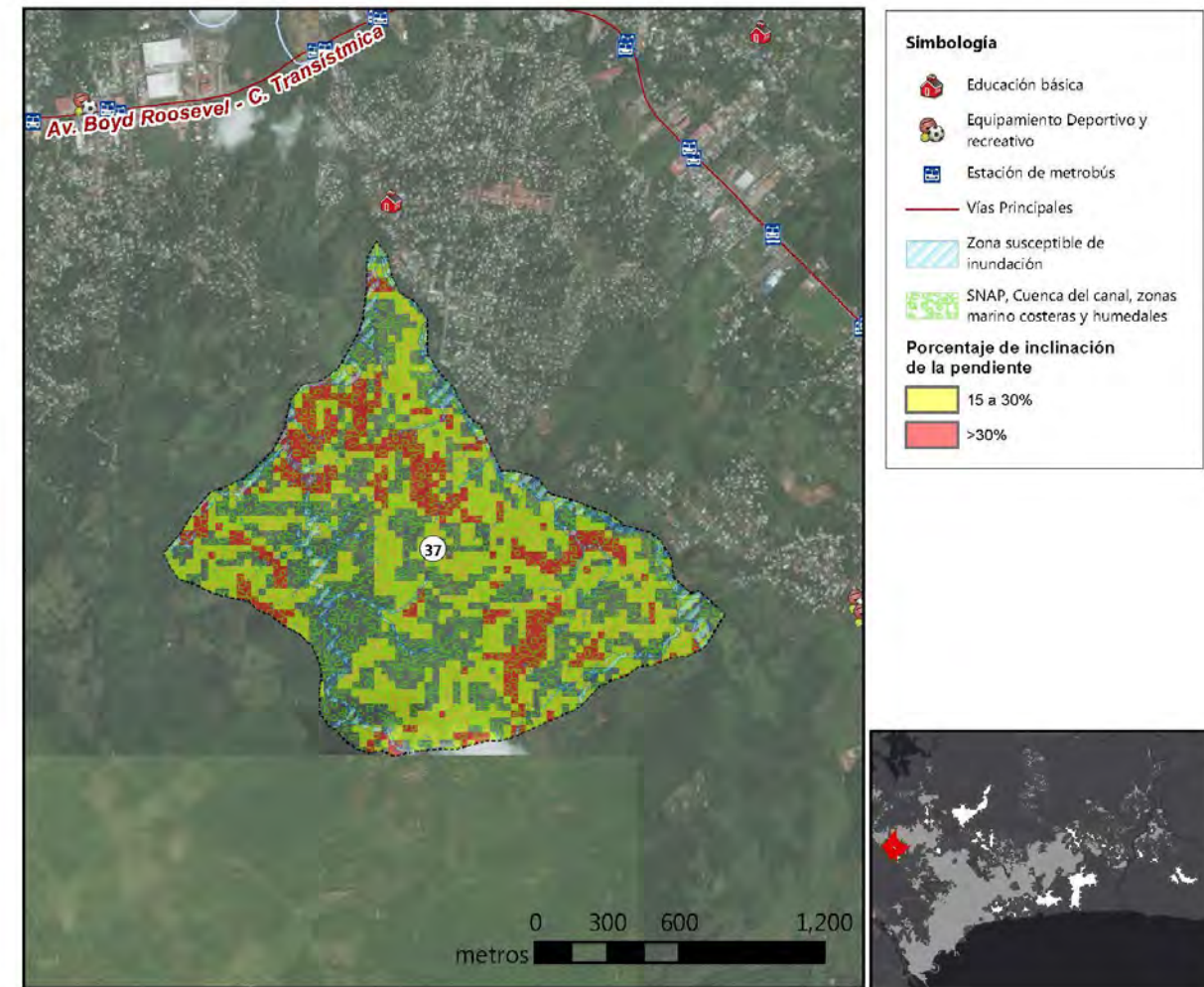


Fuente: Elaboración propia

Figura 18. EOT-Ciudad Atenas Fase 2

Nombre EOT: Ciudad Atenas Fase 2	Uso: Residencial
Superficie en hectáreas: 221.37	Corregimiento: CHILIBRE
Crecimiento Urbano	Riesgo natural: Inundaciones
1 2 3	1 2 3
26.27% 72.35% 1.38%	10.51% No aplica 89.49%
Equipamientos y espacios públicos	Zonas de Protección Ambiental
1 2 3	1 2 3
26.98% 63.04% 9.98%	100% No aplica 0%
Conectividad	Capacidad agrícola
1 2 3	1 2 3
99.4% 0.6% 0%	0% 0% 100%
Topografía	
1 2 3	
16.73% 42.62% 40.65%	

Valoración de indicadores:
 1 No recomendable
 2 Condicionado
 3 Apto

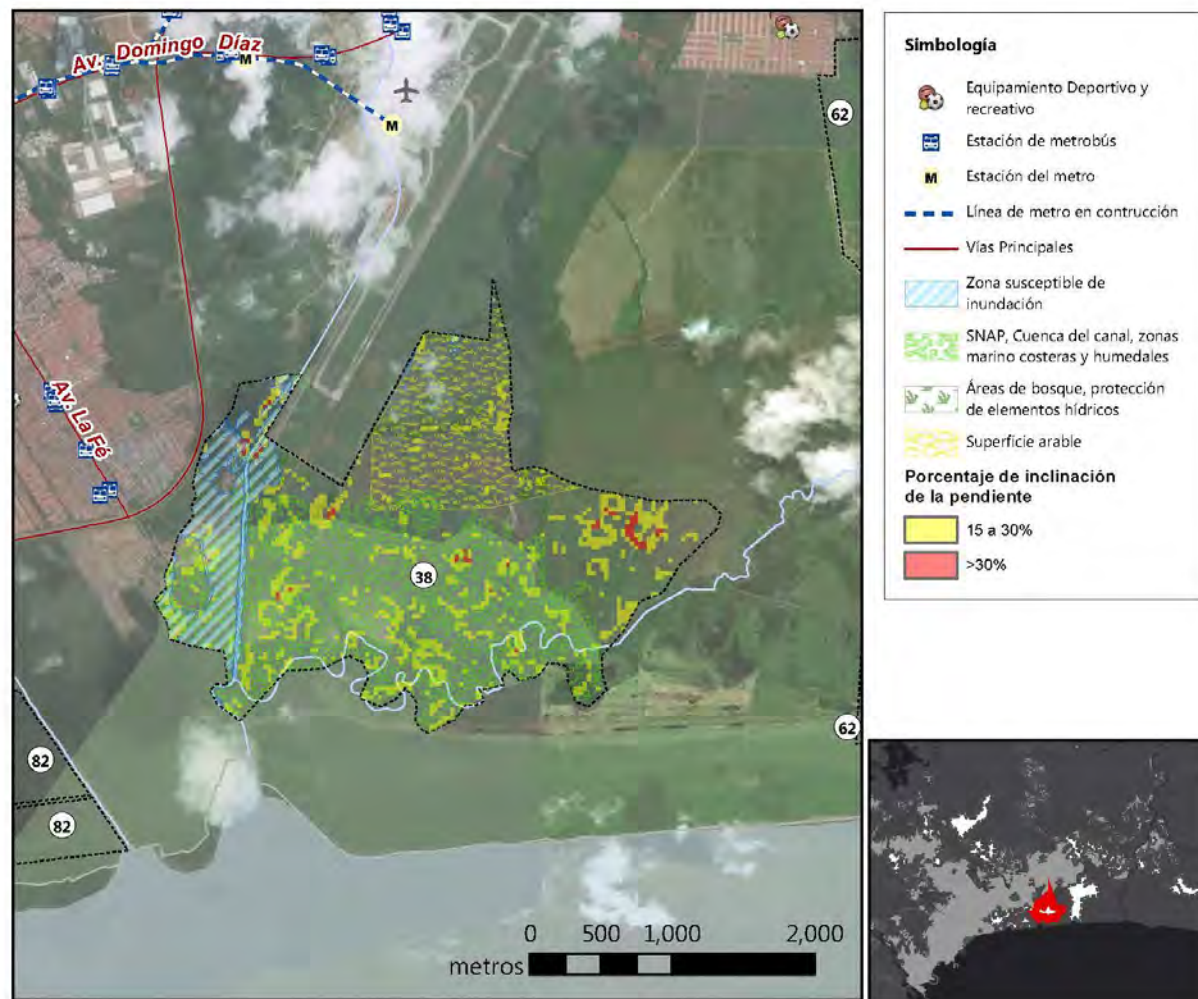


Fuente: Elaboración propia

Figura 19. EOT-Costa del Sol (Panatrópolis)

Nombre EOT: Costa Del Sol (Panatropolis)	Uso: Logístico
Superficie en hectáreas: 615.91	Corregimiento: TOCUMEN
Crecimiento Urbano	Riesgo natural: Inundaciones
1 2 3	1 2 3
56.5% 43.09% 0.41%	11.7% No aplica 88.3%
Equipamientos y espacios públicos	Zonas de Protección Ambiental
1 2 3	1 2 3
98.05% 1.95% 0%	62.03% No aplica 37.97%
Conectividad	Capacidad agrícola
1 2 3	1 2 3
89.48% 8.41% 2.12%	0% 18.4% 81.6%
Topografía	
1 2 3	
0.82% 13.78% 85.41%	

Valoración de indicadores:
 1 No recomendable
 2 Condicionado
 3 Apto

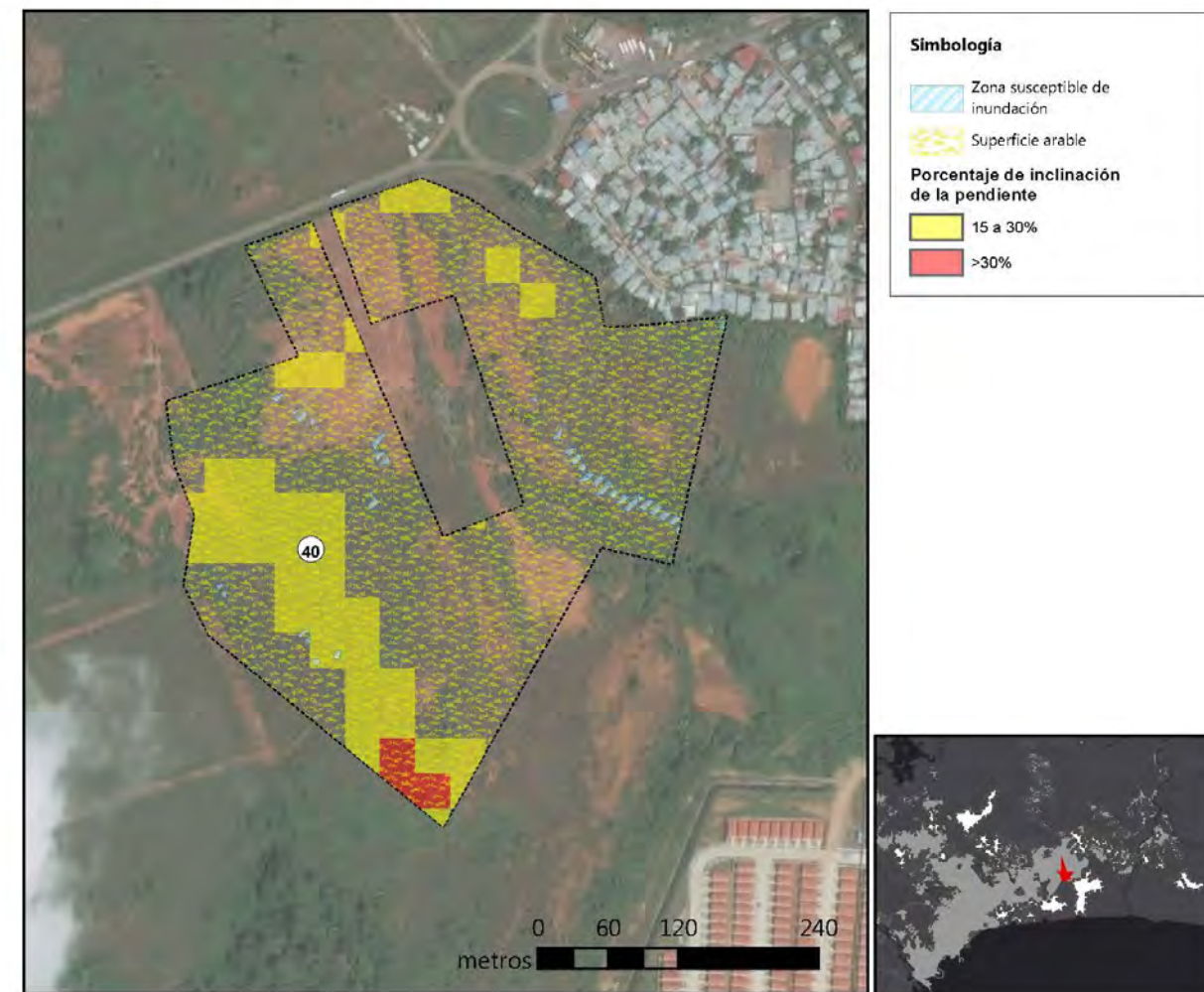


Fuente: Elaboración propia

Figura 20. EOT-Tocumen Pacific Logistic Park

Nombre EOT: Tocumen Pacific Logistic Park	Uso: Logístico
Superficie en hectáreas: 13.97	Corregimiento: TOCUMEN
Crecimiento Urbano	Riesgo natural: Inundaciones
1 2 3	1 2 3
0% 99.94% 0.06%	1.55% No aplica 98.45%
Equipamientos y espacios públicos	Zonas de Protección Ambiental
1 2 3	1 2 3
0% 0% 100%	0% No aplica 100%
Conectividad	Capacidad agrícola
1 2 3	1 2 3
0% 77.72% 22.28%	0% 99.94% 0.06%
Topografía	
1 2 3	
1.59% 19.36% 79.05%	

Valoración de indicadores:
 1 No recomendable
 2 Condicionado
 3 Apto

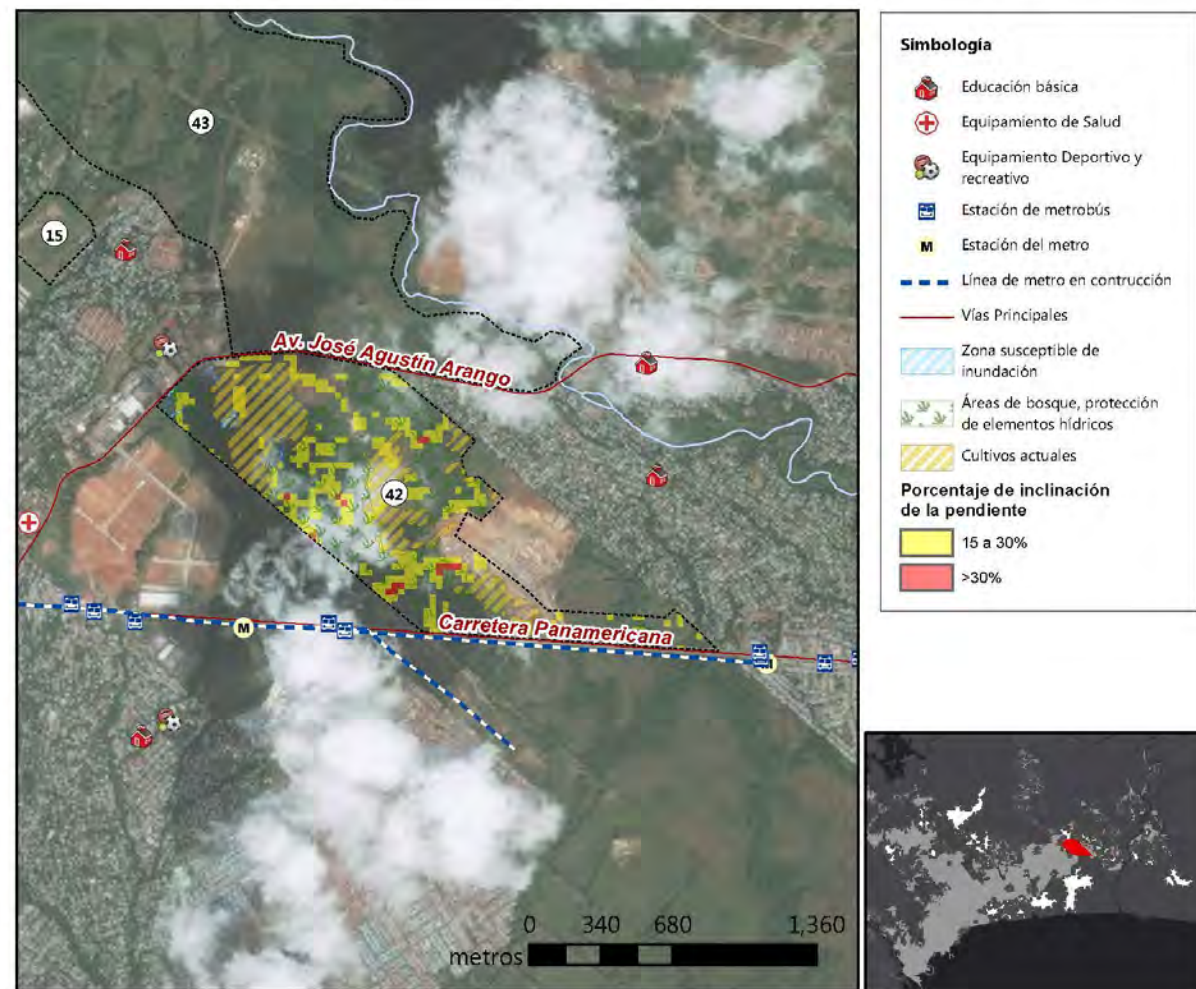


Fuente: Elaboración propia

Figura 21. EOT-Pradera Azul

Nombre EOT: Pradera Azul	Uso: Residencial
Superficie en hectáreas: 136.65	Corregimiento: 24 DE DICIEMBRE
Crecimiento Urbano	Riesgo natural: Inundaciones
1 2 3	1 2 3
21.61% 78.38% 0%	0.67% No aplica 99.33%
Equipamientos y espacios públicos	Zonas de Protección Ambiental
1 2 3	1 2 3
0% 20.08% 79.92%	40.08% No aplica 59.92%
Conectividad	Capacidad agrícola
1 2 3	1 2 3
0% 46.69% 53.31%	23.06% 0% 76.94%
Topografía	
1 2 3	
0.72% 17.19% 82.09%	

Valoración de indicadores:
 1 No recomendable
 2 Condicionado
 3 Apto

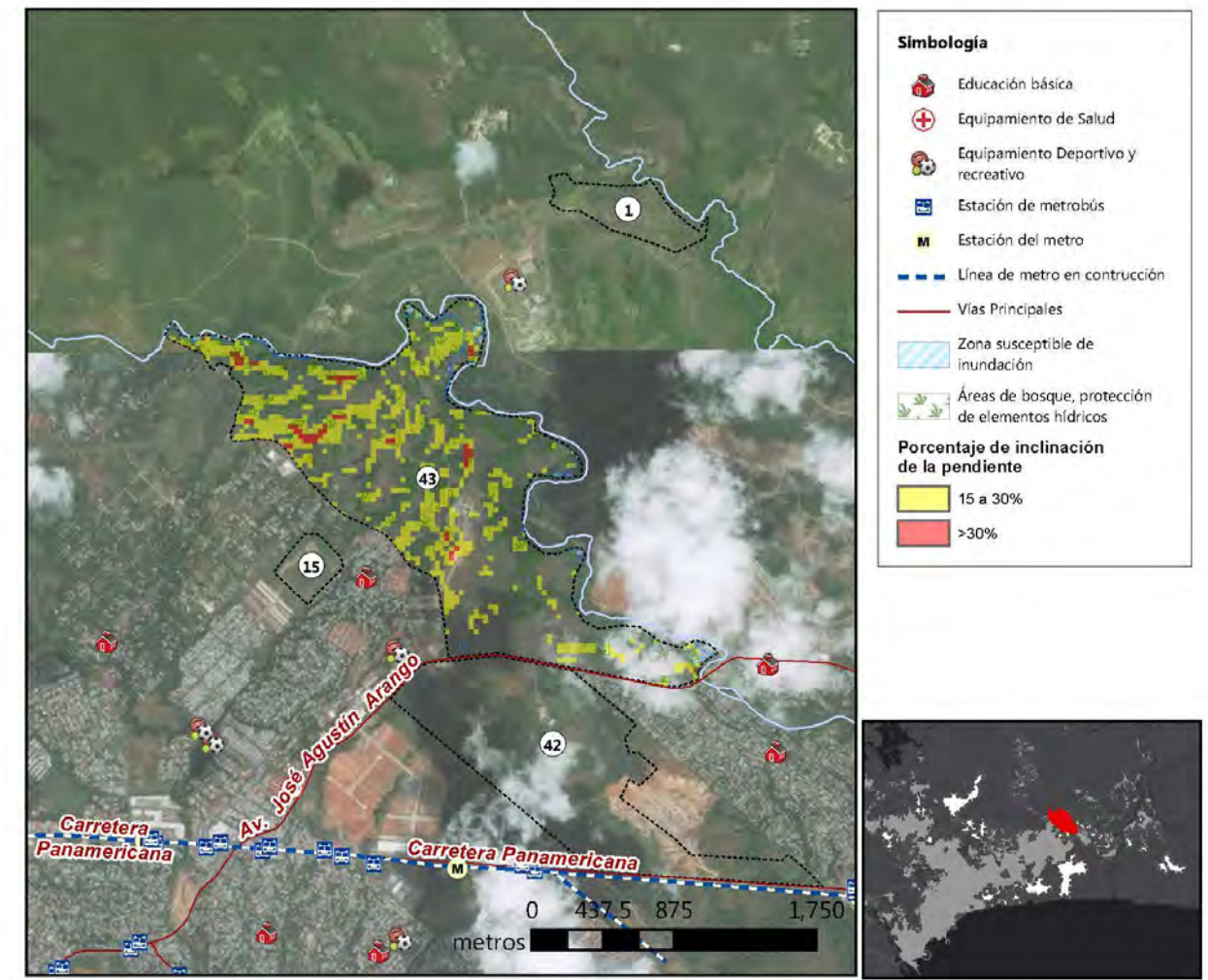


Fuente: Elaboración propia

Figura 22. EOT-Blue Hills

Nombre EOT: Blue Hills	Uso: Residencial
Superficie en hectáreas: 265.71	Corregimiento: 24 DE DICIEMBRE
Crecimiento Urbano	Riesgo natural: Inundaciones
1 2 3	1 2 3
24.39% 75.1% 0.51%	2.17% No aplica 97.83%
Equipamientos y espacios públicos	Zonas de Protección Ambiental
1 2 3	1 2 3
3.14% 25.12% 71.75%	35.69% No aplica 64.31%
Conectividad	Capacidad agrícola
1 2 3	1 2 3
36.81% 25.44% 37.75%	0% 0% 100%
Topografía	
1 2 3	
1.68% 23.65% 74.67%	

Valoración de indicadores:
 1 No recomendable
 2 Condicionado
 3 Apto

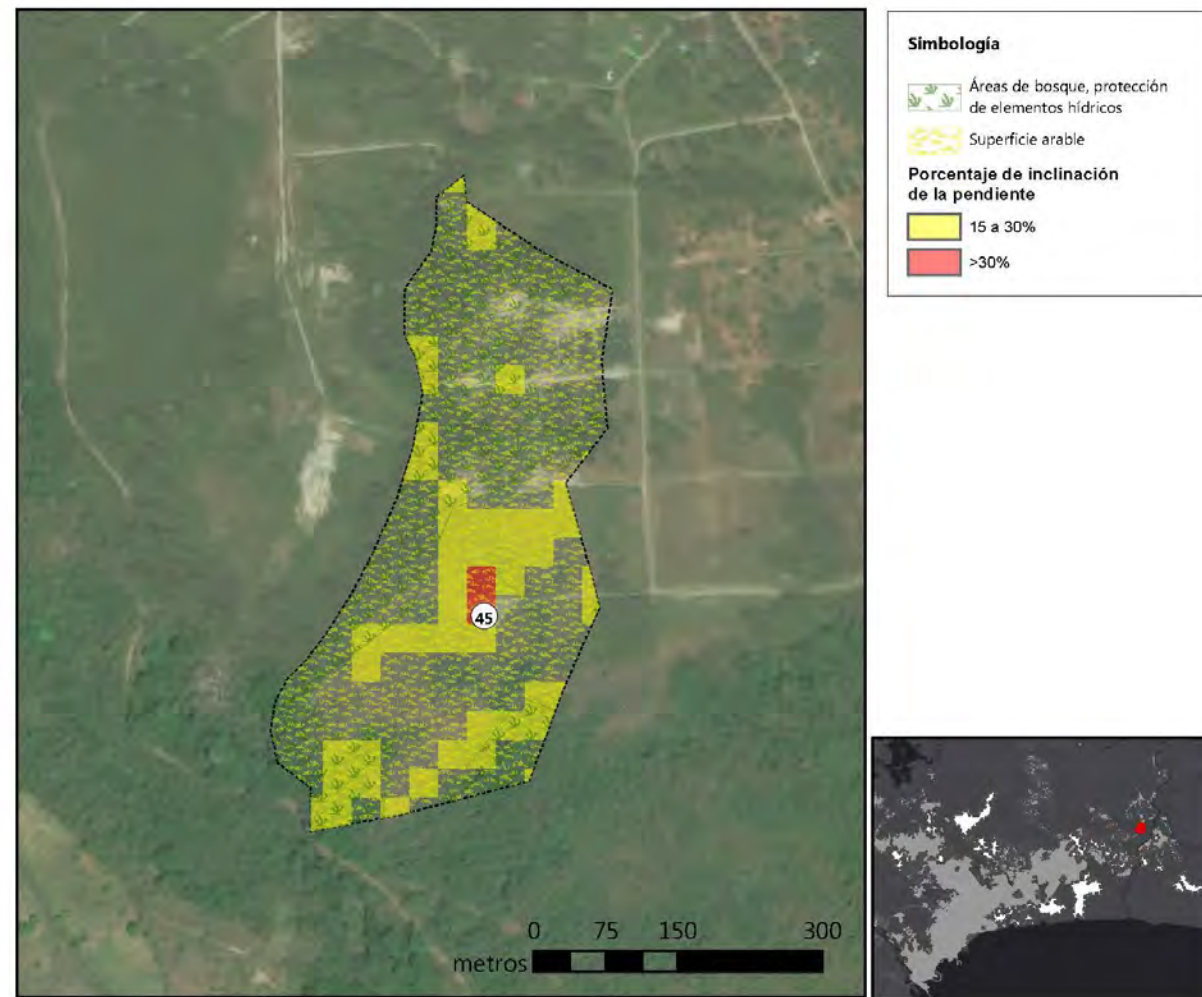


Fuente: Elaboración propia

Figura 23. EOT-El Valle de San Martín

Nombre EOT: El Valle De San Martin	Uso: Residencial
Superficie en hectáreas: 13.5	Corregimiento: SAN MARTIN
Crecimiento Urbano	Riesgo natural: Inundaciones
1 2 3	1 2 3
100% 0% 0%	0% No aplica 100%
Equipamientos y espacios públicos	Zonas de Protección Ambiental
1 2 3	1 2 3
100% 0% 0%	49.28% No aplica 50.72%
Conectividad	Capacidad agrícola
1 2 3	1 2 3
100% 0% 0%	0% 99.99% 0.01%
Topografía	
1 2 3	
1.03% 25.01% 73.96%	

Valoración de indicadores:
 1 No recomendable
 2 Condicionado
 3 Apto

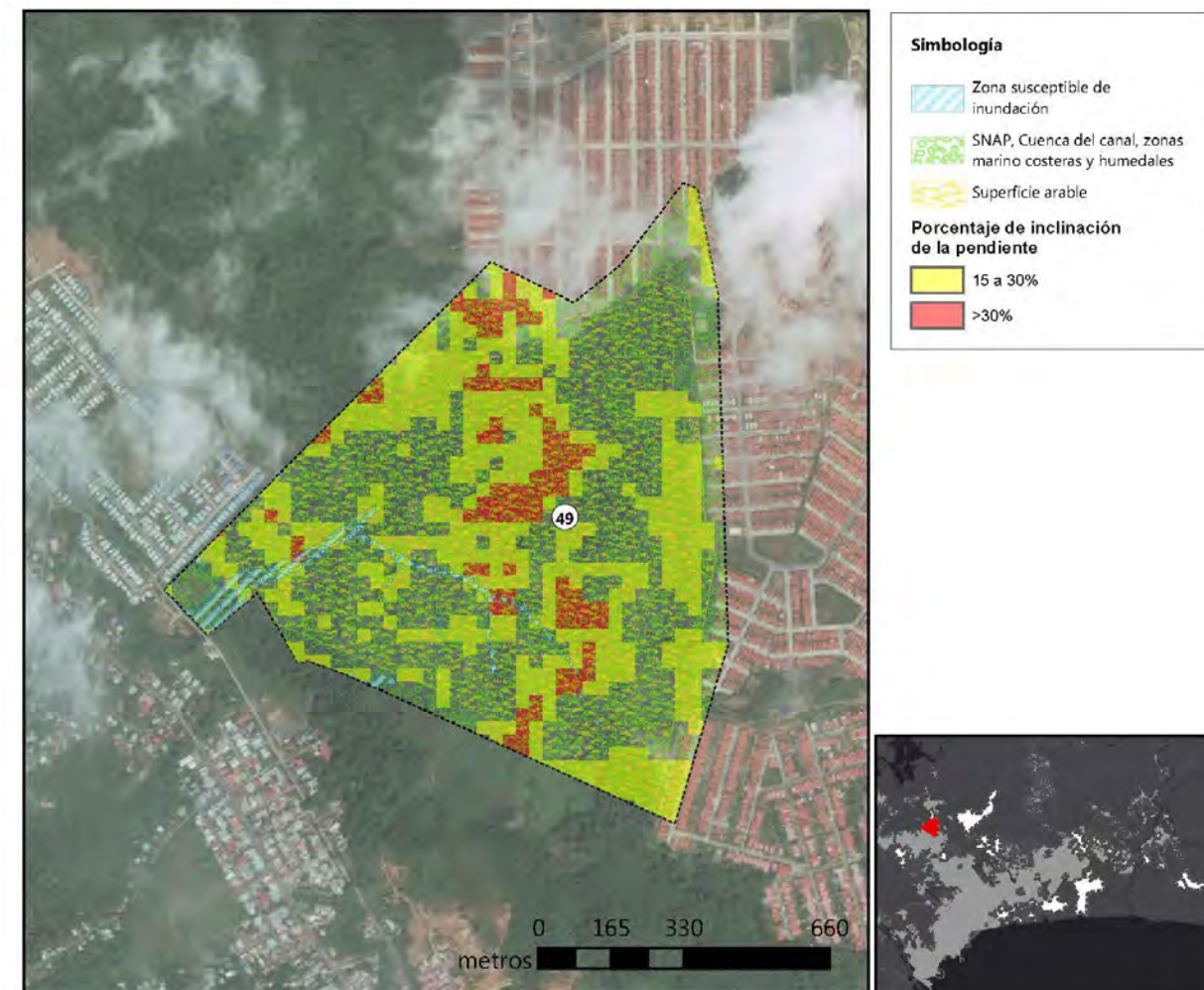


Fuente: Elaboración propia

Figura 24. EOT-Proyecto Monterrey

Nombre EOT: Proyecto Monterrey	Uso: Residencial
Superficie en hectáreas: 101.6	Corregimiento: CAIMITILLO
Crecimiento Urbano	Riesgo natural: Inundaciones
1 2 3	1 2 3
10.37% 88.16% 1.47%	2.87% No aplica 97.13%
Equipamientos y espacios públicos	Zonas de Protección Ambiental
1 2 3	1 2 3
34.79% 65.21% 0%	100% No aplica 0%
Conectividad	Capacidad agrícola
1 2 3	1 2 3
93.29% 6.71% 0%	0% 83.81% 16.19%
Topografía	
1 2 3	
8.24% 36.95% 54.81%	

Valoración de indicadores:
 1 No recomendable
 2 Condicionado
 3 Apto

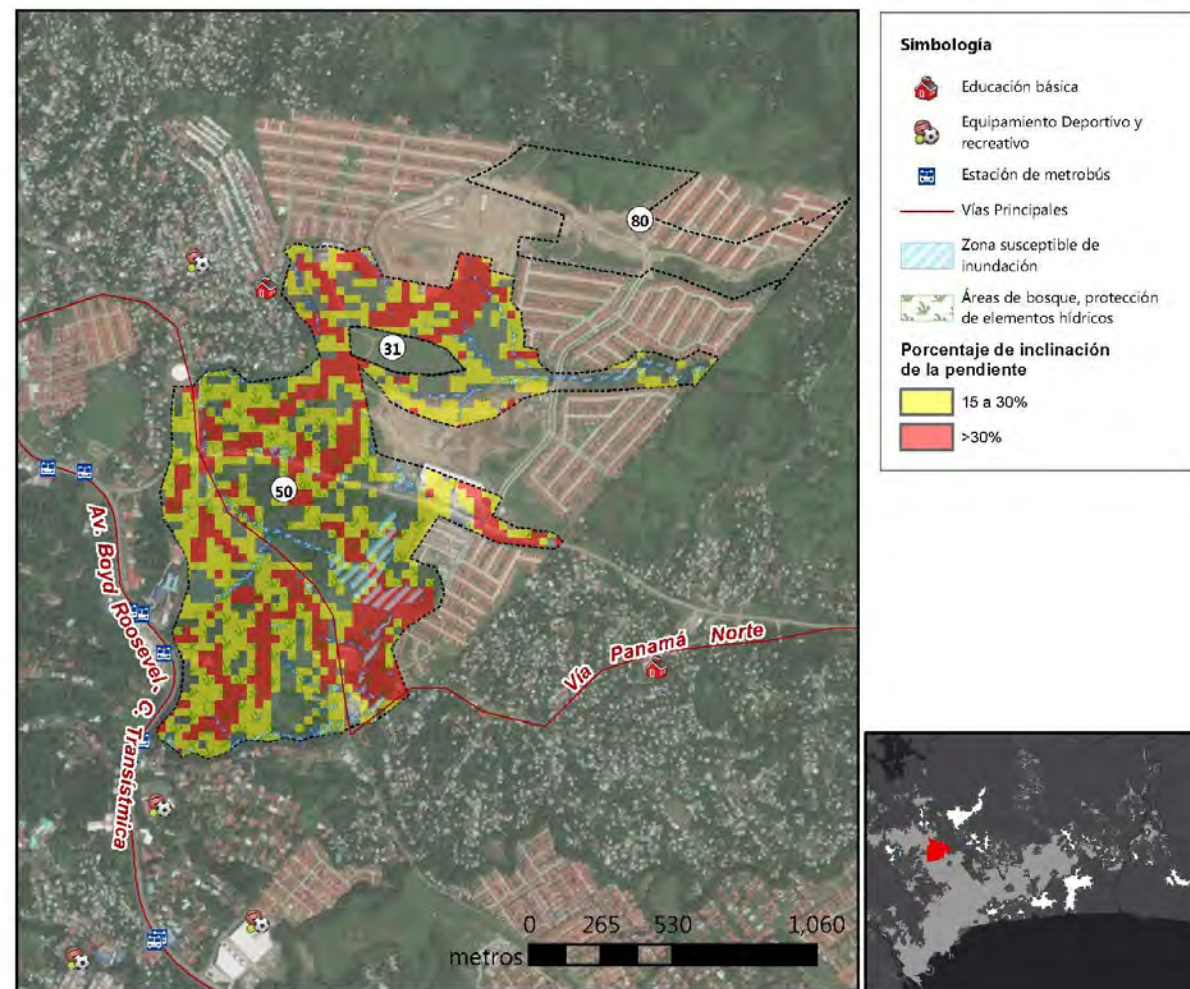


Fuente: Elaboración propia

Figura 25. EOT-Plan Maestro Ciudad del Lago (50)

Nombre EOT: Plan Maestro Ciudad Del Lago	Uso: Residencial
Superficie en hectáreas: 163.41	Corregimiento: ALCALDE DIAZ
Crecimiento Urbano	Riesgo natural: Inundaciones
1 2 3	1 2 3
0% 8.93% 91.07%	8.64% No aplica 91.36%
Equipamientos y espacios públicos	Zonas de Protección Ambiental
1 2 3	1 2 3
4.03% 34.7% 61.26%	34.89% No aplica 65.11%
Conectividad	Capacidad agrícola
1 2 3	1 2 3
23.5% 40.02% 36.48%	0% 6.96% 93.04%
Topografía	
1 2 3	
27.11% 40.66% 32.22%	

Valoración de indicadores:
 1 No recomendable
 2 Condicionado
 3 Apto



Fuente: Elaboración propia

Figura 26. EOT-Sky East

Nombre EOT: Sky East	Uso: Residencial
Superficie en hectáreas: 6.02	Corregimiento: DON BOSCO
Crecimiento Urbano	Riesgo natural: Inundaciones
1 2 3	1 2 3
0% 100% 0%	7.45% No aplica 92.55%
Equipamientos y espacios públicos	Zonas de Protección Ambiental
1 2 3	1 2 3
0% 100% 0%	99.99% No aplica 0.01%
Conectividad	Capacidad agrícola
1 2 3	1 2 3
88.8% 11.2% 0%	0% 0% 100%
Topografía	
1 2 3	
0% 0% 100%	

Valoración de indicadores:
 1 No recomendable
 2 Condicionado
 3 Apto

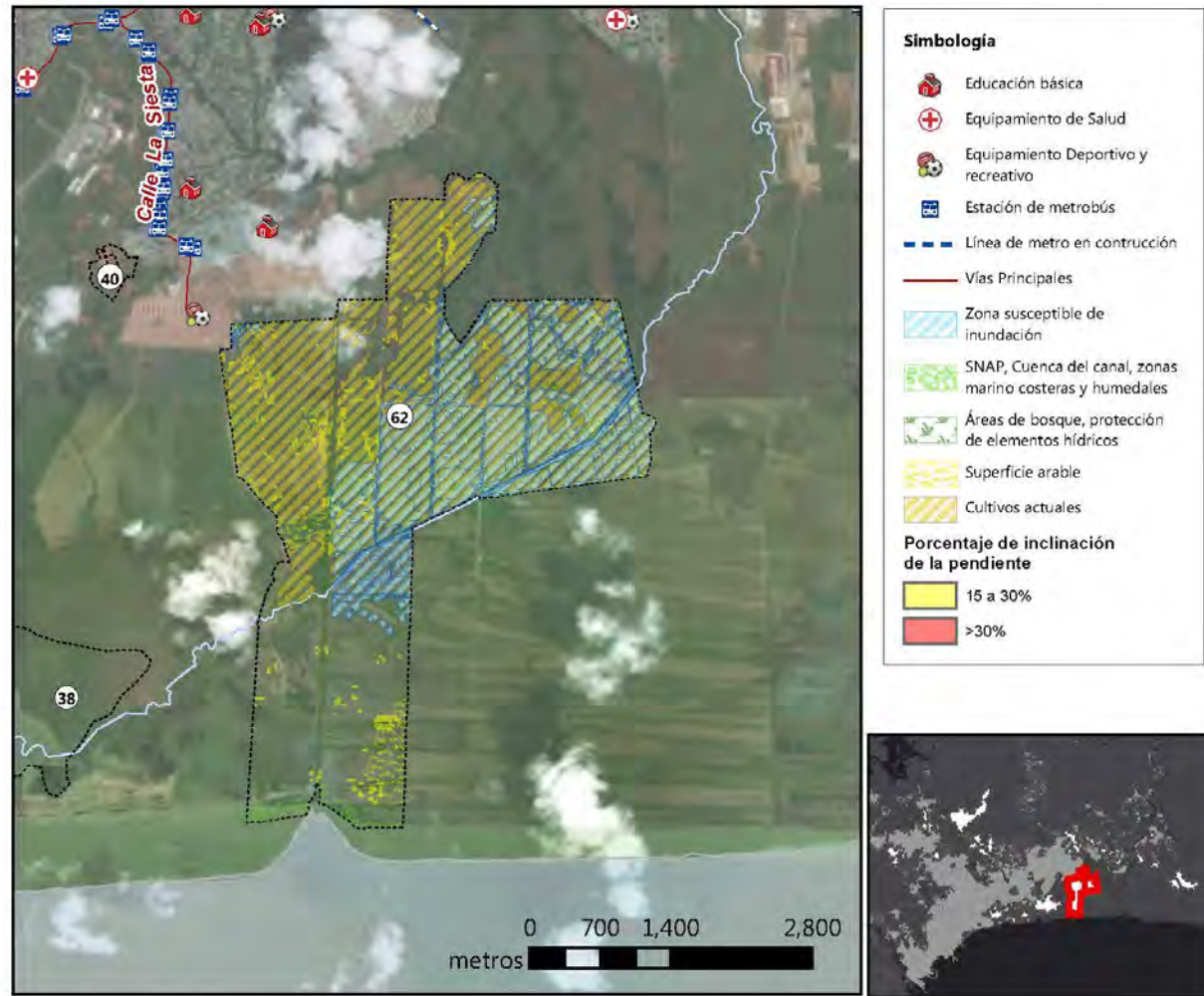


Fuente: Elaboración propia

Figura 27. EOT-Panamá Global City

Nombre EOT: Panamá Global City	Uso: Residencial
Superficie en hectáreas: 1,312.57	Corregimiento: 24 DE DICIEMBRE
Crecimiento Urbano	Riesgo natural: Inundaciones
1 2 3	1 2 3
85.3% 14.65% 0.05%	36.18% No aplica 63.82%
Equipamientos y espacios públicos	Zonas de Protección Ambiental
1 2 3	1 2 3
85.44% 14.28% 0.28%	9.47% No aplica 90.53%
Conectividad	Capacidad agrícola
1 2 3	1 2 3
99.76% 0.24% 0%	62.85% 3.6% 33.55%
Topografía	
1 2 3	
0.01% 3.14% 96.85%	

Valoración de indicadores:
 1 No recomendable
 2 Condicionado
 3 Apto

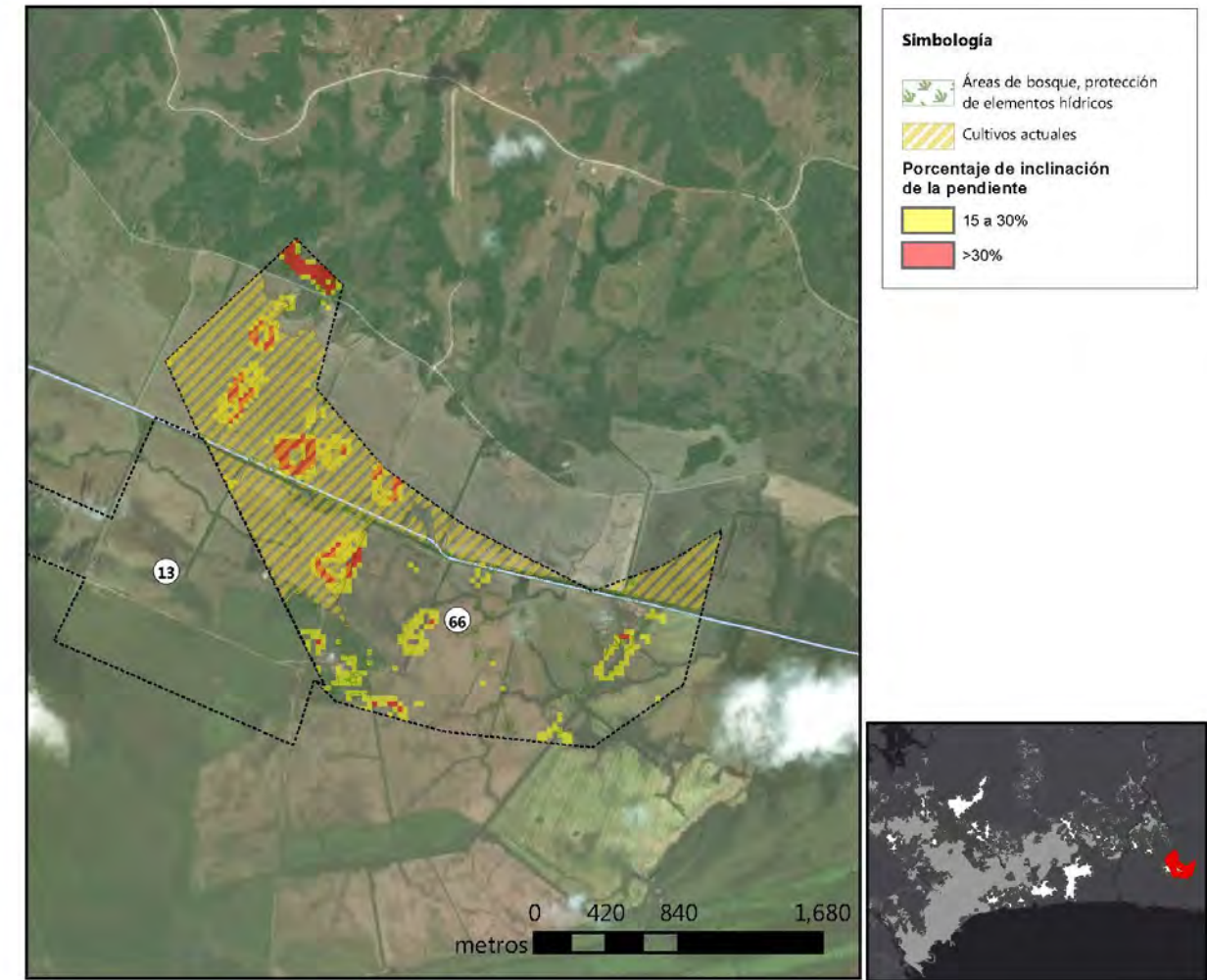


Fuente: Elaboración propia

Figura 28. EOT-Hacienda Pacora

Nombre EOT: Hacienda Pacora	Uso: Residencial
Superficie en hectáreas: 376.75	Corregimiento: LAS GARZAS
Crecimiento Urbano	Riesgo natural: Inundaciones
1 2 3	1 2 3
100% 0% 0%	0% No aplica 100%
Equipamientos y espacios públicos	Zonas de Protección Ambiental
1 2 3	1 2 3
100% 0% 0%	8.27% No aplica 91.73%
Conectividad	Capacidad agrícola
1 2 3	1 2 3
100% 0% 0%	42.16% 0% 57.84%
Topografía	
1 2 3	
3.58% 9.38% 87.04%	

Valoración de indicadores:
 1 No recomendable
 2 Condicionado
 3 Apto

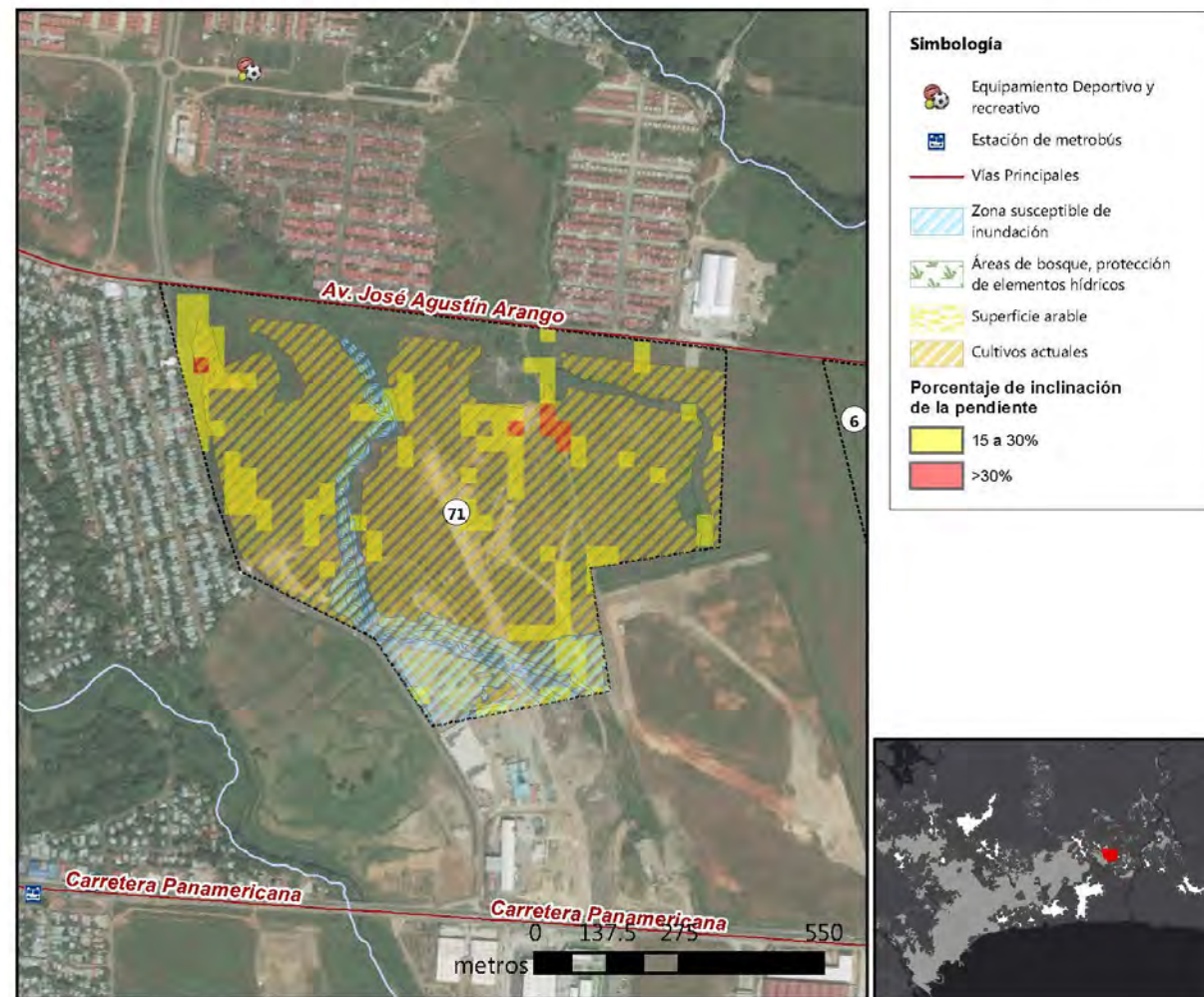


Fuente: Elaboración propia

Figura 29. EOT-Parque Logístico Plaza Mar

Nombre EOT: Parque Loístico Plaza Mar	Uso: Logístico
Superficie en hectáreas: 59.85	Corregimiento: PACORA
Crecimiento Urbano	Riesgo natural: Inundaciones
1 2 3	1 2 3
100% 0% 0%	13.14% No aplica 86.86%
Equipamientos y espacios públicos	Zonas de Protección Ambiental
1 2 3	1 2 3
0% 23.58% 76.42%	0.2% No aplica 99.8%
Conectividad	Capacidad agrícola
1 2 3	1 2 3
1.78% 53.95% 44.28%	76% 0.02% 23.97%
Topografía	
1 2 3	
0.73% 13.05% 86.21%	

Valoración de indicadores:
1 No recomendable
2 Condicionado
3 Apto

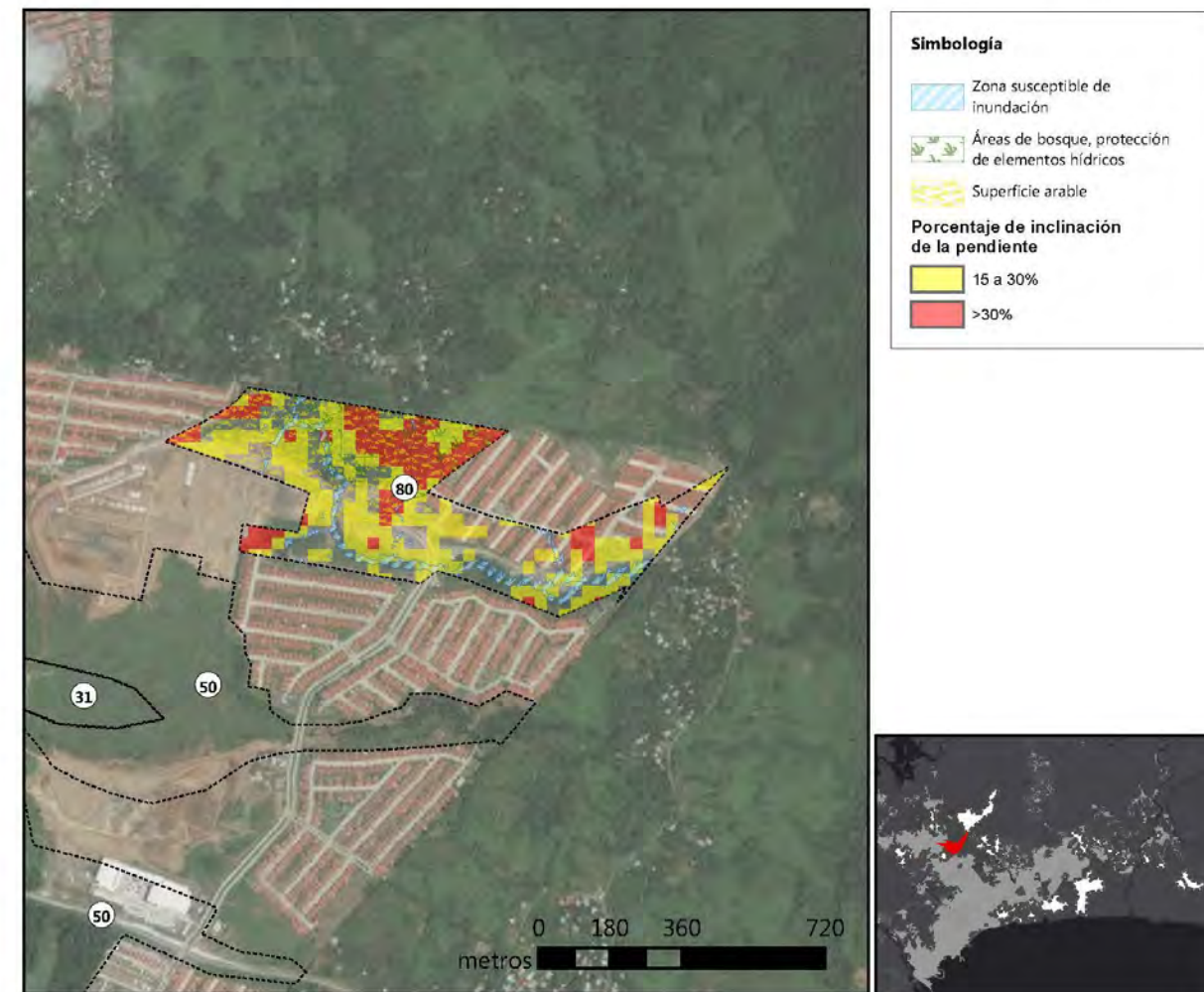


Fuente: Elaboración propia

Figura 30. EOT-Plan Maestro Ciudad del Lago (80)

Nombre EOT: Plan Maestro Ciudad Del Lago	Uso: Residencial
Superficie en hectáreas: 32.93	Corregimiento: ERNESTO CORDOBA
Crecimiento Urbano	Riesgo natural: Inundaciones
1 2 3	1 2 3
0% 8.93% 91.07%	8.64% No aplica 91.36%
Equipamientos y espacios públicos	Zonas de Protección Ambiental
1 2 3	1 2 3
4.03% 34.7% 61.26%	34.89% No aplica 65.11%
Conectividad	Capacidad agrícola
1 2 3	1 2 3
23.5% 40.02% 36.48%	0% 6.96% 93.04%
Topografía	
1 2 3	
27.11% 40.66% 32.22%	

Valoración de indicadores:
1 No recomendable
2 Condicionado
3 Apto



Fuente: Elaboración propia

Figura 31. EOT-Mar del Sur (La Marina)

Nombre EOT: Mar Del Sur (La Marina)	Uso: Residencial
Superficie en hectáreas: 311.95	Corregimiento: DON BOSCO
Crecimiento Urbano	Riesgo natural: Inundaciones
1 2 3	1 2 3
58.98% 41.02% 0%	42.6% No aplica 57.4%
Equipamientos y espacios públicos	Zonas de Protección Ambiental
1 2 3	1 2 3
67.86% 14.31% 17.84%	94.6% No aplica 5.4%
Conectividad	Capacidad agrícola
1 2 3	1 2 3
84.27% 6.62% 9.11%	0% 0% 100%
Topografía	
1 2 3	
0.24% 11.78% 87.98%	

Valoración de indicadores:
 1 No recomendable
 2 Condicionado
 3 Apto

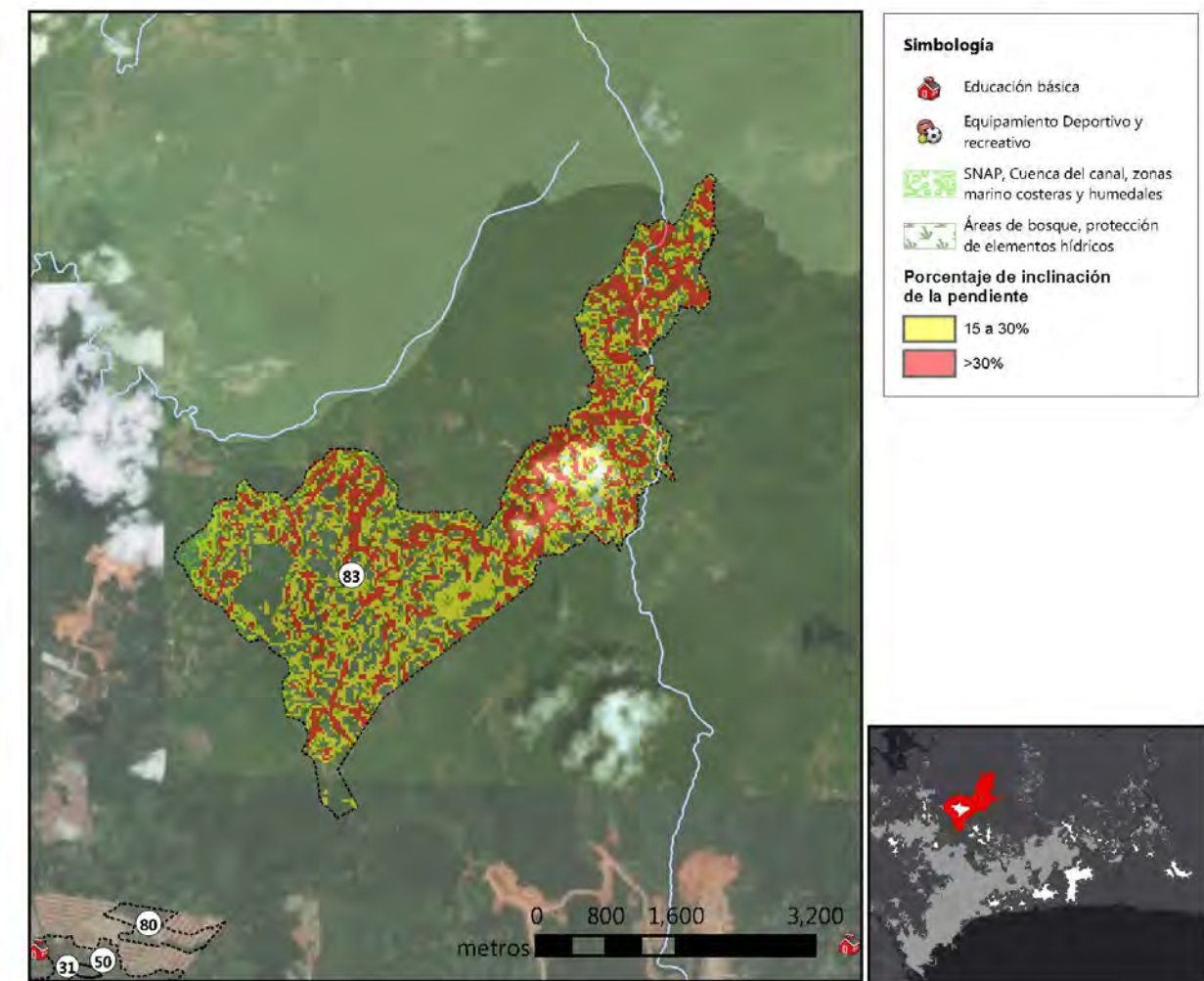


Fuente: Elaboración propia

Figura 32. EOT-Parque Alegre

Nombre EOT: Parque Alegre	Uso: Residencial
Superficie en hectáreas: 1,232.16	Corregimiento: ALCALDE DIAZ
Crecimiento Urbano	Riesgo natural: Inundaciones
1 2 3	1 2 3
100% 0% 0%	0% No aplica 100%
Equipamientos y espacios públicos	Zonas de Protección Ambiental
1 2 3	1 2 3
100% 0% 0%	98.66% No aplica 1.34%
Conectividad	Capacidad agrícola
1 2 3	1 2 3
100% 0% 0%	0% 0% 100%
Topografía	
1 2 3	
31.19% 38.83% 29.98%	

Valoración de indicadores:
 1 No recomendable
 2 Condicionado
 3 Apto



Fuente: Elaboración propia

2 ANEXO II. FICHAS EXPLICATIVAS EOT: REQUERIMIENTOS URBANOS, SOCIALES Y AMBIENTALES

Se elaboraron 21 fichas para los EOT no construidos, donde se dan recomendaciones con relación a los aspectos urbanos, sociales y ambientales. Estas fichas servirán de insumo para las zonas urbanizables, es decir de crecimiento urbano del Plan Local.

Tabla 1. Ficha EOT “Blue Hills”

ID EOT	NOMBRE	USO	SUPERFICIE (HA)
43	Blue Hills	Residencial	265.71
1. CONDICIONANTES			
<p>Urbanas. El 99 % de la superficie del polígono se localiza fuera de la Huella Urbana consolidada, asentándose en la zona inmediata al límite del área delimitada para la expansión, al Noreste del AMP. Esto devendrá en no aprovechar las infraestructuras tanto de comunicación y servicios urbanos preexistentes; haciendo indispensable realizar importantes inversiones para subsanar las deficiencias.</p> <p>Sociales. Asociado a la condicionante urbana (con respecto a su localización); el polígono se encuentra alejado de equipamientos urbanos (de salud, educación y recreativos y espacios públicos), es decir, la distancia a la huella urbana consolidada no le permitirá hacer aprovechamiento de la estructura existente y su mezcla de usos de suelo; por lo que el residente de esta zona recurrirá a desplazamientos importantes para el acceso a este servicio.</p> <p>Ambientales. El 36% del predio del polígono se encuentra en zona de protección hidrológica. El 2% en zona inundable y cerca del 2% con pendiente mayor a 30°.</p>			
2. RECOMENDACIONES URBANAS			
<p>Debido a la localización alejada del Huella urbana consolidada, se deberá considerar integrar al desarrollo elementos que logren una dinámica urbana integral, es decir, contemplar una mezcla de usos de suelo que contribuyan a reducir la necesidad de realizar grandes desplazamientos para alcanzar los servicios y equipamientos básicos.</p> <p>También, se deberán desarrollar los estudios pertinentes para identificar las mejores opciones para asegurar que el polígono cuente con suficientes opciones de llegada, tanto en transporte privado (capacidad vial) como en lo concerniente a rutas de transporte público e infraestructura para modos no motorizados (ciclovías, secciones peatonales adecuadas).</p>			
3. RECOMENDACIONES AMBIENTALES			
<p>Respetar la zona de protección hidrológica y adicionar un perímetro de transición de 100m. Realizar buenas prácticas ambientales durante la construcción y ejecución del proyecto, previa realización de Evaluación de Impacto Ambiental, asignar un presupuesto para la realización de planes de manejo y conservación ambiental. En las zonas dependientes de protección es posible establecer áreas naturales para recreación.</p>			

Fuente: Elaboración propia

Tabla 2. Ficha EOT “Centro Multimodal Jiang”

ID EOT	NOMBRE	USO	SUPERFICIE (HA)
6	Centro Multimodal Jiang	Logístico	48.01
1. CONDICIONANTES			
<p>Para un EOT con uso logístico, los indicadores urbano y social no se considerarán como condicionantes para su desarrollo.</p> <p>Sin embargo, a pesar de no ser considerados como condicionantes para el desarrollo; la distancia del polígono a la Huella Urbana consolidada restringe las formas de llegada, principalmente con respecto a los usuarios de transporte público (como, por ejemplo, empleados).</p> <p>Ambientales. Únicamente presenta riesgo de inundación en el 21% de su territorio.</p>			
2. RECOMENDACIONES URBANAS			
<p>Para el desarrollo de un EOT con uso logístico se deberán realizar los estudios pertinentes sobre la demanda de infraestructura de transporte, principalmente; en lo concerniente a formas de llegada en transporte público y privado. Así como los estudios de tránsito puntuales que aseguren un correcto funcionamiento de las llegadas y salidas de vehículos de carga al polígono a modo de evitar afectaciones en el entorno.</p>			
3. RECOMENDACIONES AMBIENTALES			
<p>Realizar buenas prácticas ambientales durante la construcción y ejecución del proyecto, previa realización de Evaluación de Impacto Ambiental, asignar un presupuesto para la realización de planes de manejo y conservación ambiental. Planificar e implementar acciones de manejo de residuos sólidos, residuos peligrosos (tratamiento previo y depósito en lugares asignados por la autoridad ambiental) y de aguas residuales. Realizar el Estudio Hidrológico, planificar y ejecutar acciones de mitigación de daños tanto en el polígono como en el área de influencia.</p>			

Fuente: Elaboración propia

Tabla 3. Ficha EOT “Ciudad Atenas Fase 2”

ID EOT	NOMBRE	USO	SUPERFICIE (HA)
37	Ciudad Atenas Fase 2	Residencial	221.37
1. CONDICIONANTES			
<p>Urbano. El polígono se localiza en la zona periférica del AMP, hacia el Noroeste, en una zona donde la Huella Urbana es dispersa con predominio de uso residencial, en el área limítrofe definida para la expansión de la ciudad, donde el 98.62 % del área del EOT se asienta fuera de la Huella Urbana continua. Por la amplia distancia a la zona consolidada (zona central) y al localizarse en un área con predominio residencial, no existirá una mezcla de usos, limitando el acceso a distintos servicios e infraestructura a la población que se asiente en la zona; demandando de este modo, una mayor inversión para el desarrollo de infraestructuras y servicios.</p> <p>Social. La localización alejada de la zona consolidada de la ciudad y con una oferta limitada de equipamientos, el 90.02 % del área del polígono se encuentra fuera de las zonas de influencia de los equipamientos de salud, mientras que se encuentra en el área intermedia de influencia de los equipamientos de educación básica y equipamientos recreativos y espacios públicos. Con lo que el residente se verá obligado a recorrer grandes distancias en busca de satisfacer las necesidades.</p> <p>Conectividad. El polígono se localiza fuera del área de influencia de las rutas de transporte público masivo (metro y Metrobús), además por la zona no transitan rutas de transporte tradicional.</p> <p>Ambiental. El polígono se encuentra en una zona de protección ambiental por la Ley 21 y con riesgo de inundación al 10%, superficie con pendientes mayores a 30° es de 17%.</p>			
2. RECOMENDACIONES URBANAS			
<p>Para el desarrollo del EOT se deberán analizar las opciones que proporcionen las mejores opciones de conexión e integración a las redes de infraestructura y servicios urbanos, así como lograr la integración física y funcional con el entorno inmediato.</p> <p>También, al localizarse alejado de la Huella Urbana consolidada, en el área de influencia intermedia de los equipamientos y alejado de cualquier sistema de transporte, demandará el desarrollo de nuevas rutas de transporte que deberán integrarse a la red actual. Además de ser necesario el desarrollo de nuevos equipamientos en la zona para ofrecer condiciones de vida adecuadas para el residente.</p>			
3. RECOMENDACIONES AMBIENTALES			
<p>Respetar la zona de protección hidrológica y adicionar un perímetro de transición de 100m. Realizar buenas prácticas ambientales durante la construcción y ejecución del proyecto, previa realización de Evaluación de Impacto Ambiental, asignar un presupuesto para la realización de planes de manejo y conservación ambiental. En las zonas dependientes de protección es posible establecer áreas naturales para recreación.</p>			

Fuente: Elaboración propia

Tabla 4. Ficha EOT “Complejo Industrial De Pacora”

ID EOT	NOMBRE	USO	SUPERFICIE (HA)
2	Complejo Industrial De Pacora	Industrial	13.31
1. CONDICIONANTES			
<p>Para un EOT con uso industrial, los indicadores urbano y social no se considerarán como condicionantes para su desarrollo.</p> <p>Sin embargo, a pesar de no ser considerados como condicionantes para el desarrollo; este EOT se localiza en una de las zonas más periféricas del AMP hacia el Este, por lo que la distancia del polígono a la Huella Urbana consolidada es un importante condicionante con respecto a las formas de llegada, principalmente con respecto a los usuarios de transporte público (como, por ejemplo, empleados).</p> <p>Ambientales. El 0.46% del polígono se encuentra bajo esquema de protección elementos hidrológicos.</p>			
2. RECOMENDACIONES URBANAS			
<p>Para el desarrollo de un EOT con uso industrial se deberán realizar los estudios pertinentes sobre la demanda de infraestructura de transporte, principalmente; en lo concerniente a formas de llegada en transporte público y privado. Así como los estudios de tránsito puntuales que aseguren un correcto funcionamiento de las llegadas y salidas de vehículos de carga al polígono a modo de evitar afectaciones en el entorno.</p>			
3. RECOMENDACIONES AMBIENTALES			
<p>Aunque el polígono se encuentra bien ubicado en términos de protección ambiental, por tratarse de un proyecto industrial es necesario realizar los estudios de evaluación estratégica ambiental y de impacto ambiental, así como los planes y programas de protección y prevención de daños ecológicos. Planificar y ejecutar planes de manejo de residuos sólidos, peligrosos y aguas residuales resultado de los procesos del proyecto. Se debe respetar la zona de protección dentro del polígono hídrica.</p>			

Fuente: Elaboración propia

Tabla 5. Ficha EOT “Costa Del Sol (Panatropolis)”

ID EOT	NOMBRE	USO	SUPERFICIE (HA)
38	Costa Del Sol (Panatropolis)	Logístico	615.91
1. CONDICIONANTES			
<p>Para un EOT con uso logístico, los indicadores urbano y social no se considerarán como condicionantes para su desarrollo.</p> <p>Conectividad. El polígono del EOT se localiza al Sur del AMP, colindante a la franja costera, colindante a una zona residencial al Oeste y hacia el Norte, colinda con el Aeropuerto Internacional de Panamá; a pesar de esto, el 97.89 % no se encuentra dentro del área de influencia de los modos de transporte, por lo que su accesibilidad se ve restringida.</p> <p>Ambientales. Más de la mitad del polígono (62%) se encuentra ubicado en zona de protección marino costera y área natural protegida del SINAP, se trata de ecosistemas de mangle con elevada vulnerabilidad y de gran importancia para el mantenimiento del equilibrio ecológico de la región. Además, presenta riesgo de inundación en el 12% del área del polígono.</p>			
2. RECOMENDACIONES URBANAS			
<p>Para el desarrollo del EOT Costa Del Sol, deberá mejorar la conectividad de este con respecto a la Huella Urbana, para lo cual se deberán realizar los estudios pertinentes sobre la demanda de infraestructura de transporte y estudios de tránsito, que permitan ampliar la infraestructura vial tanto para usuarios, empleados y vehículos de carga. Mientras que, en lo concerniente al transporte público y privado, asegurar las formas de llegada.</p>			
3. RECOMENDACIONES AMBIENTALES			
<p>Por Ley, está prohibido edificar en zona de protección. Adicionalmente, de acuerdo con LEDD LD (Neighborhood Development Guide, 2014):</p> <ul style="list-style-type: none"> i) Situar el proyecto en un ámbito que no tenga un hábitat significativo y no esté a 30 metros de dicho hábitat. ii) No perturbar significativamente el hábitat y el colchón de protección adecuado. iii) Considerar las zonas de protección establecidas en el Sistema de Protección de Patrimonio Natural y la agencia nacional de vida salvaje y pesca (EUA). iv) Diseñar el proyecto para conservar el 100% de los cuerpos de agua y humedales. Por tres motivos: (1) el mantenimiento de la calidad del agua; (2) el hábitat de la vida salvaje; y (3) el mantenimiento de la función hidrológica, incluyendo la protección frente a inundaciones. En caso de edificar sobre zona de mangle: Realizar los estudios correspondientes: Evaluación Estratégica Ambiental, Estudio Hidrológico Integral, Evaluación de Impacto Ambiental. Elaborar y ejecutar los planes de manejo para mitigación y reducción de impactos ambientales. Asignar un porcentaje mayor o igual al 10% del valor total del proyecto para la implementación y monitoreo de proyectos de recuperación ecológica en zonas de valor ecológico equivalente; realizar la infraestructura pertinente para proteger los humedales circundantes y el manejo adecuado de uso de agua y aguas residuales. Realizar buenas prácticas ambientales a la hora de implementar el proyecto, proteger los ecosistemas y cuerpos de agua circundantes al polígono. Planificar y ejecutar plan de reubicación de fauna y flora. 			

Fuente: Elaboración propia

Tabla 6. Ficha EOT “Desarrollo Ketel”

ID EOT	NOMBRE	USO	SUPERFICIE (HA)
33	Desarrollo Ketel	Residencial	13.34
1. CONDICIONANTES			
<p>En términos urbanos, sociales y de conectividad, el polígono goza de buenas condiciones.</p> <p>Ambiental. El 24% de la superficie del polígono se encuentra en zona de protección hidrológica, el 9% con pendientes mayores a 30° y el 17% en zona de inundación.</p>			
2. RECOMENDACIONES URBANAS			
<p>No aplica</p>			
3. RECOMENDACIONES AMBIENTALES			
<p>El polígono se encuentra en medio de una zona completamente urbanizada, por lo que la presión en términos de contaminación es elevada, por lo tanto, se recomienda: 1) Realizar buenas prácticas de construcción. 2) Respetar las zonas de protección ambiental e hidrológica, preferentemente delimitar áreas verdes en estas zonas que pueden ser utilizadas para recreación. 3) No edificar en zonas de inundación, en caso de hacerlo, realizar las obras hidrológicas necesarias y asignar áreas de filtración, 4) No edificar en zonas con pendiente mayor a 30° en caso de hacerlo, prevenir la erosión y los daños ambientales casados. 5) Planificar y ejecutar un plan de rescate y reubicación de fauna y flora. Contar con los permisos ambientales correspondientes.</p>			

Fuente: Elaboración propia

Tabla 7. Ficha EOT “Dolphin Industrial Park”

ID EOT	NOMBRE	USO	SUPERFICIE (HA)
11	Dolphin Industrial Park	Industrial	17.05
1. CONDICIONANTES			
<p>Para un EOT con uso industrial, los indicadores urbano y social no se considerarán como condicionantes para su desarrollo.</p> <p>Conectividad. El 59.66 % del polígono se localiza en un área no óptima para el desarrollo ya que se emplazan fuera del área de influencia de las redes de transporte, por lo que su accesibilidad se ve restringida.</p> <p>Ambiental. EL 13% de la superficie del polígono se encuentra en zona de protección hídrica, y el 55% del predio en área de inundación, lo que vulnera tanto el proyecto como las zonas circundantes al reducir la permeabilidad del suelo y afectar el curso natural del agua.</p>			
2. RECOMENDACIONES URBANAS			
<p>Para el desarrollo del EOT, deberá mejorar la conectividad de este con respecto a la Huella Urbana consolidada, para lo cual se deberán realizar los estudios pertinentes sobre la demanda de infraestructura de transporte y estudios de tránsito, que permitan ampliar la infraestructura vial tanto para usuarios, empleados y vehículos de carga. Mientras que, en lo concerniente al transporte público y privado, asegurar las formas de llegada.</p>			
3. RECOMENDACIONES AMBIENTALES			
<p>No edificar sobre la zona de protección hídrica, realizar los Estudios Hidrológicos correspondientes, planificar y ejecutar obras de mitigación tanto para el área del polígono como para el área circundante; planificar y ejecutar el plan de reubicación de flora y fauna; establecer planes y acciones de manejo de residuos sólidos, peligrosos y aguas residuales. Por tratarse de un proyecto industrial es necesario elaborar la Evaluación Estratégica Ambiental e implementar acciones de cuidado y protección ecológica.</p>			

Fuente: Elaboración propia

Tabla 8. Ficha EOT “Mar Del Sur (La Marina)”

ID EOT	NOMBRE	USO	SUPERFICIE (HA)
82	Mar Del Sur (La Marina)	Residencial	311.95
1. CONDICIONANTES			
<p>Urbano. El polígono se encuentra fuera de la Huella Urbana existente; y dada su localización se fomentaría un modelo urbano discontinuo que favorece la dispersión territorial, degradando las dinámicas urbanas, promoviendo la necesidad de recorrer grandes distancias lo que afecta directamente la calidad de vida de los habitantes al invertir tiempo y recursos económicos en los desplazamientos.</p> <p>Social. El 82.17 % del polígono se localiza fuera del área de influencia de los equipamientos de salud, educación y recreación y espacio público.</p> <p>Conectividad. Las áreas de influencia de los modos de transporte no benefician al polígono que se encuentra en colindancia con la franja costera.</p> <p>Ambiental. Las superficies propuestas para el EOT se encuentran sobre un área natural protegida de manejo marino- costero y del SINAP, además de encontrarse sobre áreas inundables (43% de la superficie), únicamente el 5% de la superficie propuesta se encuentra libre de restricciones ambientales (polígono 55).</p>			
2. RECOMENDACIONES URBANAS			
<p>El desarrollo deberá considerar la cesión de área para la implantación de equipamientos educativos, de salud, para la recreación y espacios públicos.</p> <p>Elaborar estudios para la inserción de rutas de transporte público nuevas o la ampliación de las existentes. También se deberán hacer estudios de tránsito para el crecimiento de la red vial y su correcta integración con la trama urbana existente.</p>			

3. RECOMENDACIONES AMBIENTALES

Por Ley, está prohibido edificar en zona de protección. Adicionalmente, de acuerdo con LEDD LD (Neighborhood Development Guide, 2014): i) Situar el proyecto en un ámbito que no tenga un hábitat significativo y no esté a 30 metros de dicho hábitat.

ii) No perturbar significativamente el hábitat y el colchón de protección adecuado.

iii) Considerar las zonas de protección establecidas en el Sistema de Protección de Patrimonio Natural y la agencia nacional de vida salvaje y pesca (EUA).

iv) Diseñar el proyecto para conservar el 100% de los cuerpos de agua y humedales. Por tres motivos: (1) el mantenimiento de la calidad del agua; (2) el hábitat de la vida salvaje; y (3) el mantenimiento de la función hidrológica, incluyendo la protección frente a inundaciones. En caso de edificar sobre zona de mangle: Realizar los estudios correspondientes: Evaluación Estratégica Ambiental, Estudio Hidrológico Integral, Evaluación de Impacto Ambiental. Elaborar y ejecutar los planes de manejo para mitigación y reducción de impactos ambientales. Asignar un porcentaje mayor o igual al 10% del valor total del proyecto para la implementación y monitoreo de proyectos de recuperación ecológica en zonas de valor ecológico equivalente; realizar la infraestructura pertinente para proteger los humedales circundantes y el manejo adecuado de uso de agua y aguas residuales. Realizar buenas prácticas ambientales a la hora de implementar el proyecto, proteger los ecosistemas y cuerpos de agua circundantes al polígono. Planificar y ejecutar plan de reubicación de fauna y flora.

Fuente: Elaboración propia

Tabla 9. Ficha EOT “Mirador Del Río”

ID EOT	NOMBRE	USO	SUPERFICIE (HA)
26	Mirador Del Rio	Residencial	18.65
1. CONDICIONANTES			
<p>Urbano. Al Norte de la Huella Urbana continua del AMP se localiza el EOT Mirador Del Río, por lo que no se encuentra integrado a la trama urbana, ni compartirá sus beneficios.</p> <p>Social. El 55.11 % del polígono no se encuentra dentro del área de influencia de los equipamientos de salud, educativos y de recreación y espacio público.</p> <p>Conectividad. El polígono no se encuentra completamente servido por las zonas de influencia de cualquier modo de transporte (rutas convencionales, metro o Metrobús).</p> <p>Ambientales. El 70% de la superficie del polígono se encuentra sobre una zona de protección forestal hidrológica, el 8% en zonas inundables y 5% con pendientes mayores a 30°.</p>			
2. RECOMENDACIONES URBANAS			
<p>El desarrollo deberá considerar incorporar equipamientos en su área.</p> <p>Se deberán desarrollar estudios a detalle para analizar las condiciones de infraestructura existentes (agua, drenaje, gas, luz) en la zona, así como las mejores formas para su conexión a las redes existentes.</p> <p>De acuerdo a las dimensiones del predio, es viable el estructurar el desarrollo mediante infraestructura peatonal y ciclista interna. Además, será necesario generar los estudios para la extensión de las rutas de transporte público; y los estudios de tránsito para el desarrollo de infraestructura vial que integre al desarrollo con la zona y con el AMP.</p>			
3. RECOMENDACIONES AMBIENTALES			
<p>No edificar sobre la zona de protección hídrica, realizar los Estudios Hidrológicos correspondientes, planificar y ejecutar obras de mitigación tanto para el área del polígono como para el área circundante; planificar y ejecutar el plan de reubicación de flora y fauna. Establecer planes de manejo de residuos sólidos y aguas residuales (plantas de tratamiento).</p>			

Fuente: Elaboración propia

Tabla 10. Ficha EOT “Monterico Park”

ID EOT	NOMBRE	USO	SUPERFICIE (HA)
15	Monterico Park	Residencial	10.44
1. CONDICIONANTES			
<p>Urbano. Con respecto a la Huella Urbana consolidada, el polígono se encuentra al Noreste, alejada de esta, lo que ofrece desventajas sobre el aprovechamiento de las redes de infraestructura y servicios que provee el área consolidada, lo que deviene en la necesidad de mayores inversiones de infraestructura.</p> <p>Conectividad. El polígono se localiza fuera del área de influencia de las redes de transporte convencional y masivo (metro y BRT), por lo que se verá restringido en sus formas de acceso.</p> <p>Ambientales. La única restricción es que menos del 1% de la superficie se encuentra en zona de protección hidrológica forestal.</p>			
2. RECOMENDACIONES URBANAS			
<p>Se deberán desarrollar estudios a detalle para analizar las condiciones de infraestructura existentes (agua, drenaje, gas, luz) en la zona, con el objetivo de encontrar la mejor opción para la conexión a estas. Será necesario generar los estudios para la extensión de las rutas de transporte público; y los estudios de tránsito para el desarrollo de infraestructura vial que integre al desarrollo con la zona y con el AMP.</p>			
3. RECOMENDACIONES AMBIENTALES			
<p>Respetar la zona de protección hidrológica forestal, no edificar ni reducir la permeabilidad del suelo, se puede utilizar para espacios naturales de recreación. Implementar manejo de residuos sólidos y de aguas residuales, reducir afectaciones fuera del polígono.</p>			

Fuente: Elaboración propia

Tabla 11. Ficha EOT “Parque Logístico Plaza Mar”

ID EOT	NOMBRE	USO	SUPERFICIE (HA)
71	Parque Logístico Plaza Mar	Logístico	59.85
1. CONDICIONANTES			
<p>Para un EOT con uso logístico, los indicadores urbano y social no se considerarán como condicionantes para su desarrollo.</p> <p>Conectividad. El 55.72 % del polígono se localiza en un área no óptima para el desarrollo ya que se emplazan fuera del área de influencia de las redes de transporte, por lo que su accesibilidad se ve restringida.</p> <p>Ambiental. Una porción del polígono (13%) se encuentra en zona inundable y el 0.2% en zona de protección hídrica.</p>			
2. RECOMENDACIONES URBANAS			
<p>Se deberán desarrollar estudios para la ampliación o ramificación de los modos de transporte; además de estudios de tránsito para determinar las mejores opciones de llegada en vehículo privado y para vehículos de carga, sin afectaciones en el entorno, para lo que se deberán contemplar por lo menos dos puntos de conexión con a la red vial actual y para lo que se deberán considerar proyectos a futuro en este ámbito.</p>			
3. RECOMENDACIONES AMBIENTALES			
<p>Respetar la zona de protección hidrológica forestal, no edificar ni reducir la permeabilidad del suelo, se puede utilizar para espacios naturales de recreación. Implementar manejo de residuos sólidos y de aguas residuales, reducir afectaciones fuera del polígono. Realizar el Estudio Hidrológico del polígono y del área de influencia, implementar acciones de mitigación de daños por inundación dentro y fuera del predio, delimitar áreas de filtración.</p>			

Fuente: Elaboración propia

Tabla 12. Ficha EOT “Paseo Los Sueños”

ID EOT	NOMBRE	USO	SUPERFICIE (HA)
0	Paseo Los Sueños	Residencial	4.98
1. CONDICIONANTES			
<p>Urbano. El polígono se localiza al Norte del AMP, en un área donde predominan los desarrollos residenciales dispersos, fuera de la Huella Urbana existente y de su área de influencia; por lo que se ve desvinculado de las redes de infraestructura propias de la ciudad consolidada, así como de la dinámica urbana.</p> <p>Conectividad. El 90 % del área del polígono no se encuentra dentro del área de influencia de las líneas de transporte convencional o masivo, por lo que su accesibilidad se verá limitada.</p> <p>Ambientales. El 87% de la superficie del polígono se encuentra en zona de protección hídrica. El 21% tiene pendientes mayores de 30° y 5% en zona inundable.</p>			
2. RECOMENDACIONES URBANAS			
<p>Se deberán desarrollar estudios sobre la red de infraestructuras urbanas (agua potable, drenaje, luz, gas) para una óptima y correcta conexión del polígono con el entorno.</p> <p>Estudios para la ampliación o ramificación de los modos de transporte; además de estudios de tránsito para determinar las mejores opciones de llegada en vehículo privado, sin generar saturación en las vialidades del entorno, para lo que se deberán contemplar por lo menos dos puntos de conexión con la red vial actual.</p>			
3. RECOMENDACIONES AMBIENTALES			
<p>En este polígono, únicamente el 12% de la superficie es viable para edificación ya que el resto del polígono se encuentra en zona protegida y otra porción en zona de inundación, por Ley está prohibido edificar en zonas protegidas. En caso de utilizar el 13% para uso residencial se deben realizar los estudios correspondientes: Hidrológico y de Impacto Ambiental, así como los planes de protección ambiental, manejo de residuos y de reubicación de flora y fauna.</p>			

Fuente: Elaboración propia

Tabla 13. Ficha EOT “Plan Maestro Ciudad Del Lago”

ID EOT	NOMBRE	USO	SUPERFICIE (HA)
50	Plan Maestro Ciudad Del Lago	Residencial	163.41
1. CONDICIONANTES			
<p>Social. El 38.74 % del área del polígono, no se encuentra dentro del área de influencia de equipamientos de salud o recreativos y espacios públicos.</p> <p>Conectividad. El 63.52 % del polígono se encuentra alejado de la red de transporte convencional o masivo (metro, Metrobús), lo que restringe su accesibilidad.</p> <p>Ambientales. El 27% del polígono tiene pendientes mayores de 30°, presenta un porcentaje de área inundable (9%) y 35% del polígono corresponde a zonas de protección hídrica.</p>			
2. RECOMENDACIONES URBANAS			
<p>Se deberá considerar la incorporación al desarrollo un área destinada a equipamiento recreativo y espacio público, así como de salud.</p> <p>Se deberán realizar análisis para la expansión de la red de transporte público, principalmente convencional. Además de estudios de tránsito que busquen las mejores opciones para la conexión con la red existente.</p>			
3. RECOMENDACIONES AMBIENTALES			
<p>No edificar sobre la superficie de protección hídrica, realizar el Estudio Hidrológico correspondiente e implementar acciones de manejo dentro del polígono y en el área de influencia del mismo. Por tratarse de una zona de pendientes accidentada, se deben implementar estrategias que eviten la erosión y la creación de zonas de deslave.</p>			

Fuente: Elaboración propia

Tabla 14. Ficha EOT “Plan Maestro Ciudad Del Lago”

ID EOT	NOMBRE	USO	SUPERFICIE (HA)
80	Plan Maestro Ciudad Del Lago	Residencial	32.93
1. CONDICIONANTES			
<p>Social. El 38.74 % del área del polígono, no se encuentra dentro del área de influencia de equipamientos de salud o recreativos y espacios públicos.</p> <p>Conectividad. El 63.52 % del polígono se encuentra alejado de la red de transporte convencional o masivo (metro, Metrobús), lo que restringe su accesibilidad.</p> <p>Ambientales. El 35% de la superficie del predio se encuentra en zona de protección hídrica. El 27% en zonas de pendiente mayores a 30° y presenta un área con riesgo de inundación (9%).</p>			
2. RECOMENDACIONES URBANAS			
<p>Se deberá considerar la incorporación al desarrollo un área destinada a equipamiento recreativo y espacio público, educación y salud.</p> <p>Se deberán realizar análisis para la expansión de la red de transporte público, principalmente convencional. Además de estudios de tránsito que busquen las mejores opciones para la conexión con la red existente.</p>			
3. RECOMENDACIONES AMBIENTALES			
<p>El territorio que corresponde a la zona de protección hídrica se sobrepone a las zonas de mayor pendiente, en este caso es importante respetar estas superficies y no edificar en las mismas ya que podría implicar costos a futuro como consecuencia de afectaciones naturales. Será necesario realizar los Estudios correspondientes: Evaluación Estratégica Ambiental, Estudio Hídrico y realizar acciones de mitigación de impactos dentro y fuera del polígono.</p>			

Fuente: Elaboración propia

Tabla 15. Ficha EOT “Pradera Azul”

ID EOT	NOMBRE	USO	SUPERFICIE (HA)
42	Pradera Azul	Residencial	136.65
1. CONDICIONANTES			
<p>Urbano. El 78.38 % del área del EOT se localiza dentro del área de influencia de la Huella Urbana existente, mientras que el restante 21.61 % se encuentra por completo fuera de esta zona.</p> <p>Social. El 20.08 % del área del polígono se localiza fuera del área de influencia de equipamiento, siendo los dedicados a recreación y espacio público los que presentan mayor deficiencia.</p> <p>Conectividad. El polígono se localiza dentro del área de influencia de las rutas de transporte convencional; mientras que el paramento Sur de este es colindante con el área de influencia de estaciones de transporte masivo (metro y Metrobús).</p> <p>Ambientales. El 40% del polígono se encuentra en una zona de protección hídrica.</p>			
2. RECOMENDACIONES URBANAS			
<p>Se deberá considerar la incorporación al desarrollo un área destinada a equipamiento recreativo y espacio público.</p> <p>De acuerdo con las dimensiones del desarrollo residencial la incorporación de una importante y estructurada red peatonal interna, así como ciclista.</p>			
3. RECOMENDACIONES AMBIENTALES			
<p>No edificar en las zonas de protección hídrica, realizar el Estudio Hidrológico correspondiente e implementar acciones de mitigación de impacto dentro del polígono y en el área de influencia del mismo. Implementar manejo de aguas residuales y manejo de residuos sólidos.</p>			

Fuente: Elaboración propia

Tabla 16. Ficha EOT “Proyecto Monterrey”

ID EOT	NOMBRE	USO	SUPERFICIE (HA)
49	Proyecto Monterrey	Residencial	101.60
1. CONDICIONANTES			
<p>Urbano. El polígono se localiza al Norponiente del AMP, dentro de un área donde predominan los desarrollos residenciales dispersos, fuera de la Huella Urbana existente y de su área de influencia; por lo que se ve desvinculado de las redes de infraestructura propias de la ciudad consolidada, así como de la dinámica urbana.</p> <p>Social. Dada la localización y la poca mezcla de usos de suelo, el polígono se encuentra dentro del área de influencia únicamente de equipamiento de salud, presentando deficiencias con respecto al equipamiento educativo y de recreación y espacio público.</p> <p>Conectividad. El polígono no se encuentra dentro del área de influencia de las líneas de transporte convencional o masivo, por lo que su accesibilidad se verá limitada.</p> <p>Ambiental. El polígono se encuentra sobre una zona de protección ambiental por la Ley 21 (Zonas de Protección del Canal). El 3% de la superficie con riesgo de inundación y el 8% con pendientes mayores a 30°.</p>			
2. RECOMENDACIONES URBANAS			
<p>Para subsanar la distancia a la Huella Urbana existente, el desarrollo deberá contemplar la incorporación de equipamientos urbanos en su área para minimizar la necesidad de los residentes de realizar grandes desplazamientos.</p> <p>Con respecto a la conectividad, se deberán realizar los estudios pertinentes que permitan la implementación de nuevas rutas de transporte o la ampliación de las líneas actuales. Además de considerar los medios necesarios para la integración óptima a la red vial actual.</p>			

3. RECOMENDACIONES AMBIENTALES

Por Ley está prohibido edificar en zona de protección. Adicionalmente, de acuerdo con LEDD LD (Neighborhood Development Guide, 2014): i) Situar el proyecto en un ámbito que no tenga un hábitat significativo y no esté a 30 metros de dicho hábitat.

ii) No perturbar significativamente el hábitat y el colchón de protección adecuado.

iii) Considerar las zonas de protección establecidas en el Sistema de Protección de Patrimonio Natural y la agencia nacional de vida salvaje y pesca (EUA).

iv) Diseñar el proyecto para conservar el 100% de los cuerpos de agua y humedales. Por tres motivos: (1) el mantenimiento de la calidad del agua; (2) el hábitat de la vida salvaje; y (3) el mantenimiento de la función hidrológica, incluyendo la protección frente a inundaciones. En caso de edificar sobre zona de mangle: Realizar los estudios correspondientes: Evaluación Estratégica Ambiental, Estudio Hidrológico Integral, Evaluación de Impacto Ambiental. Elaborar y ejecutar los planes de manejo para mitigación y reducción de impactos ambientales. Asignar un porcentaje mayor al 10% del valor total del proyecto a la implementación y monitoreo de proyectos de recuperación ecológica en zonas de valor ecológico equivalente; realizar la infraestructura pertinente para proteger los humedales circundantes y el manejo adecuado de uso de agua y aguas residuales. Realizar buenas prácticas ambientales a la hora de implementar el proyecto, proteger los ecosistemas y cuerpos de agua circundantes al polígono. Planificar y ejecutar plan de reubicación de fauna y flora.

Fuente: Elaboración propia

Tabla 17. Ficha EOT “Riveras Del Lago”

ID EOT	NOMBRE	USO	SUPERFICIE (HA)
31	Riveras Del Lago	Residencial	4.89
1. CONDICIONANTES			
<p>Social. El entorno del polígono se constituye por zonas residenciales, es decir, la oferta de equipamientos es limitada.</p> <p>Conectividad. Dada la ubicación del polígono, este se encuentra alejado del área de influencia de las rutas de transporte convencional, lo que se consolida como un limitante de las formas de llegar al sitio.</p> <p>Ambiental. Presenta riesgo de inundación menor al 1%, el 25% del territorio tiene un pendiente mayor a 30°.</p>			
2. RECOMENDACIONES URBANAS			
<p>El desarrollo deberá considerar la cesión de área para la implantación de equipamientos.</p> <p>Elaborar estudios para la inserción de rutas de transporte público nuevas o la ampliación de las existentes.</p> <p>También se deberán hacer estudios de tránsito para el crecimiento de la red vial y su correcta integración con la trama urbana existente.</p>			
3. RECOMENDACIONES AMBIENTALES			
<p>Elaborar los estudios previos de Impacto Ambiental y Estudio Hídrico. En pendientes mayores a los 30° evitar la instalación de infraestructuras, es posible usar estas áreas para implementar áreas de recreación en zonas naturales.</p>			

Fuente: Elaboración propia

Tabla 18. Ficha EOT “Sistema De Energia Solar Fotovoltaica Pacora”

ID EOT	NOMBRE	USO	SUPERFICIE (HA)
13	Sistema De Energia Solar Fotovoltaica Pacora	Servicios	198.76
1. CONDICIONANTES			
<p>Para un EOT con uso industrial, los indicadores urbano y social no se considerarán como condicionantes para su desarrollo.</p> <p>Conectividad. El polígono se encuentra completamente desvinculado de la Huella Urbana existente, por lo que no se encuentra vinculada a esta por ningún modo de transporte.</p> <p>Ambiental. El 7% de la superficie del polígono forma parte de los elementos de protección hídrica; menos del 1% presenta pendientes mayores a 30° y alrededor del 7% pendientes entre 15 a 30°.</p>			
2. RECOMENDACIONES URBANAS			
<p>Al ser un EOT para el desarrollo de servicios, los requerimientos con respecto a conectividad son menores. Se deberá implementar un sistema eficiente de transporte que asegure la forma de llegada para trabajadores: extensión de las líneas de transporte, apertura de un sistema interno de transporte con corridas. También se deberán desarrollar los estudios de tránsito puntuales que aseguren un correcto funcionamiento de las llegadas y salidas de vehículos privados y /o de carga, al polígono.</p>			
3. RECOMENDACIONES AMBIENTALES			
<p>Elaborar los estudios previos de Impacto Ambiental y Estudio Hídrico. Respetar la zona de protección hidrológica, adicionalmente establecer un perímetro de transacción de 100m alrededor de la zona de protección. En pendientes mayores a los 30° evitar la instalación de infraestructuras.</p>			

Fuente: Elaboración propia

Tabla 19. Ficha EOT “Sky East”

ID EOT	NOMBRE	USO	SUPERFICIE (HA)
55	Sky East	Residencial	6.02
1. CONDICIONANTES			
<p>Urbano. El polígono se encuentra en una zona de transición entre la Huella Urbana existente y la zona periférica no urbanizada al Sur del AMP, a menos de 2 km de distancia de la línea de costa; por lo que la continuidad de las dinámicas urbanas se verá restringida, fomentando las condiciones de aislamiento y segregación.</p> <p>Social. El polígono se localiza dentro del área de influencia amplia de los equipamientos de salud, educación y recreación y espacio público (hasta 1,500 metros).</p> <p>Conectividad. Las áreas de influencia de la red de transporte convencional y masivo no abarcan el polígono, por lo que se verá restringido en las formas de acceder por transporte público.</p> <p>Ambiental. El polígono se encuentra sobre un área de protección nacional (áreas Especiales de Manejo Marino Costera); y el 7.45% de la superficie se encuentra en zona inundable.</p>			
2. RECOMENDACIONES URBANAS			
<p>Para subsanar la distancia a la Huella Urbana existente, el desarrollo deberá contemplar la implementación de equipamientos urbanos para minimizar la necesidad de los residentes de realizar grandes desplazamientos.</p> <p>Con respecto a la conectividad, se deberán realizar los estudios pertinentes que permitan la implementación de nuevas rutas de transporte o la ampliación de las líneas actuales. Además de considerar los medios necesarios para la integración óptima a la red vial actual.</p>			

3. RECOMENDACIONES AMBIENTALES

Por Ley está prohibido edificar en zona de protección. Adicionalmente, de acuerdo con LEDD LD (Neighborhood Development Guide, 2014):

- i) Situar el proyecto en un ámbito que no tenga un hábitat significativo y no esté a 30 metros de dicho hábitat.
- ii) No perturbar significativamente el hábitat y el colchón de protección adecuado.
- iii) Considerar las zonas de protección establecidas en el Sistema de Protección de Patrimonio Natural y la agencia nacional de vida salvaje y pesca (EUA).
- iv) Diseñar el proyecto para conservar el 100% de los cuerpos de agua y humedales. Por tres motivos: (1) el mantenimiento de la calidad del agua; (2) el hábitat de la vida salvaje; y (3) el mantenimiento de la función hidrológica, incluyendo la protección frente a inundaciones. En caso de edificar sobre zona de mangle: Realizar los estudios correspondientes: Evaluación Estratégica Ambiental, Estudio Hidrológico Integral, Evaluación de Impacto Ambiental. Elaborar y ejecutar los planes de manejo para mitigación y reducción de impactos ambientales. Asignar un porcentaje mayor al 10% del valor total del proyecto a la implementación y monitoreo de proyectos de recuperación ecológica en zonas de valor ecológico equivalente; realizar la infraestructura pertinente para proteger los humedales circundantes y el manejo adecuado de uso de agua y aguas residuales. Realizar buenas prácticas ambientales a la hora de implementar el proyecto, proteger los ecosistemas y cuerpos de agua circundantes al polígono. Planificar y ejecutar plan de reubicación de fauna y flora.

Fuente: Elaboración propia

Tabla 20. Ficha EOT “Tocumen Pacific Logistic Park”

ID EOT	NOMBRE	USO	SUPERFICIE (HA)
40	Tocumen Pacific Logistic Park	Logístico	13.97
1. CONDICIONANTES			
<p>Para un EOT con uso logístico, los indicadores urbano y social no se considerarán como condicionantes para su desarrollo.</p> <p>Conectividad. El polígono del EOT se localiza al Sur del AMP, colindante a la franja costera, colindante a una zona residencial al Oeste y hacia el Norte, en una zona aledaña al Aeropuerto Internacional de Panamá; el 77.72 % del área del polígono no se encuentra dentro del área de influencia de los modos de transporte, por lo que su accesibilidad se ve restringida.</p> <p>Ambiental. Desde el enfoque medioambiental, el polígono no presenta grandes restricciones; un porcentaje pequeño (2%) tiene una pendiente mayor a 30° y el 19% entre 15 y 30°; el 2% de la superficie es un área susceptible de inundación.</p>			
2. RECOMENDACIONES URBANAS			
<p>Para el desarrollo del EOT de manera integral con la Huella Urbana, se deberán desarrollar estudios para la integración de modos de transporte que beneficien la conectividad de este. Además de estudios de tránsito para determinar las mejores opciones de llegada en vehículo privado y para vehículos de carga, sin afectaciones en el entorno, para lo que se deberán contemplar por lo menos dos puntos de conexión con a la red vial actual y para lo que se deberán considerar proyectos a futuro en este ámbito.</p>			
3. RECOMENDACIONES AMBIENTALES			
<p>Realizar buenas prácticas ambientales durante la construcción y ejecución del proyecto, previa realización de Evaluación de Impacto Ambiental, asignar un presupuesto para la realización de planes de manejo y conservación ambiental. Planificar e implementar acciones de manejo de residuos sólidos, residuos peligrosos (tratamiento previo y depósito en lugares asignados por la autoridad ambiental) y de aguas residuales.</p>			

Fuente: Elaboración propia

Tabla 21. Ficha EOT “Villas De San Marco”

ID EOT	NOMBRE	USO	SUPERFICIE (HA)
10	Villas De San Marco	Residencial	8.62
1. CONDICIONANTES			
<p>Urbano. Con respecto a la Huella Urbana consolidada, el polígono se encuentra alejada de esta, lo que ofrece desventajas sobre el aprovechamiento de las redes de infraestructura y servicios que provee el área consolidada, lo que deviene en la necesidad de mayores inversiones de infraestructura.</p> <p>Social. El EOT se encuentra dentro del área intermedia de influencia de equipamientos de salud, educativos y de recreación y espacio público, es decir, son accesibles, pero es necesario reforzar las formas de acceso.</p> <p>Conectividad. El polígono se localiza fuera del área de influencia de las redes de transporte convencional y masivo (metro y brt), por lo que se verá restringido en sus formas de acceso.</p> <p>Ambientales. El polígono se encuentra ubicado en una zona de inundación.</p>			
2. RECOMENDACIONES URBANAS			
<p>El desarrollo, al encontrarse desvinculado con la zona consolidada, el desarrollo deberá considerar dentro la implantación de usos distintos al residencial, para mitigar la segregación espacial y de usos en la que se emplaza.</p> <p>Será necesario fortalecer la conectividad del polígono, por lo que se deberán desarrollar estudios y análisis para el desarrollo de infraestructura vial integrada a la red actual y evitar segregación en la zona; además de realizar los estudios pertinentes para ampliar la red de transporte público hacia esta zona. Lo que permitirá una integración con la Huella Urbana actual.</p>			
3. RECOMENDACIONES AMBIENTALES			
<p>Debido a la localización física del polígono, será necesario realizar el estudio hidrológico integral, así como planificar y ejecutar las medidas de mitigación y drenaje adecuados tanto para el polígono como para toda el área de influencia del proyecto. Adicionalmente, en caso de remover vegetación del sitio para la construcción, reubicarla en las orillas de las corrientes de agua que pasan muy cerca del polígono. Realizar buenas prácticas para evitar la contaminación y erosión de los sitios naturales y cuerpos de agua circundantes. Implementar sistemas de tratamiento de aguas residuales adecuados para cubrir toda la densidad habitacional que ocupará el EOT. En la superficie con pendiente mayor a 30° se recomienda no construir infraestructura, en cambio, se puede ofrecer una zona de recreación y espacio natural dentro del complejo residencial.</p>			

Fuente: Elaboración propia

3 ANEXO III: FICHAS DE SECTORES DEL MTC PARA EL CÁLCULO DE LA CAPACIDAD DE CARGA

Como se menciona en el documento principal, el análisis de la capacidad del suelo para la absorción de viviendas en el MTC se realiza de manera sectorizada en el territorio, es decir, se delimitan 32 sectores territoriales para el cálculo de la capacidad de carga, cada uno con condiciones o características socio espaciales similares, con la finalidad de analizar el volumen de viviendas que se podría desarrollar en cada sector en el año 2030. Este proceso se utiliza para analizar de manera detallada la capacidad de carga tomando en cuenta los matices que se presentan en el territorio en cuanto al desarrollo de vivienda. Además, permite definir distintas densidades de vivienda para un mismo tipo de suelo presente en distintos sectores del MTC, pues se asume que las diversas dinámicas territoriales, así como los distintos objetivos que se pretenden alcanzar en el MTC, sugieren que puede existir una variación en las densidades de vivienda en un mismo tipo de suelo.

En este contexto se han delimitado 32 sectores mediante procesos de análisis geoespacial, considerando criterios como los siguientes:

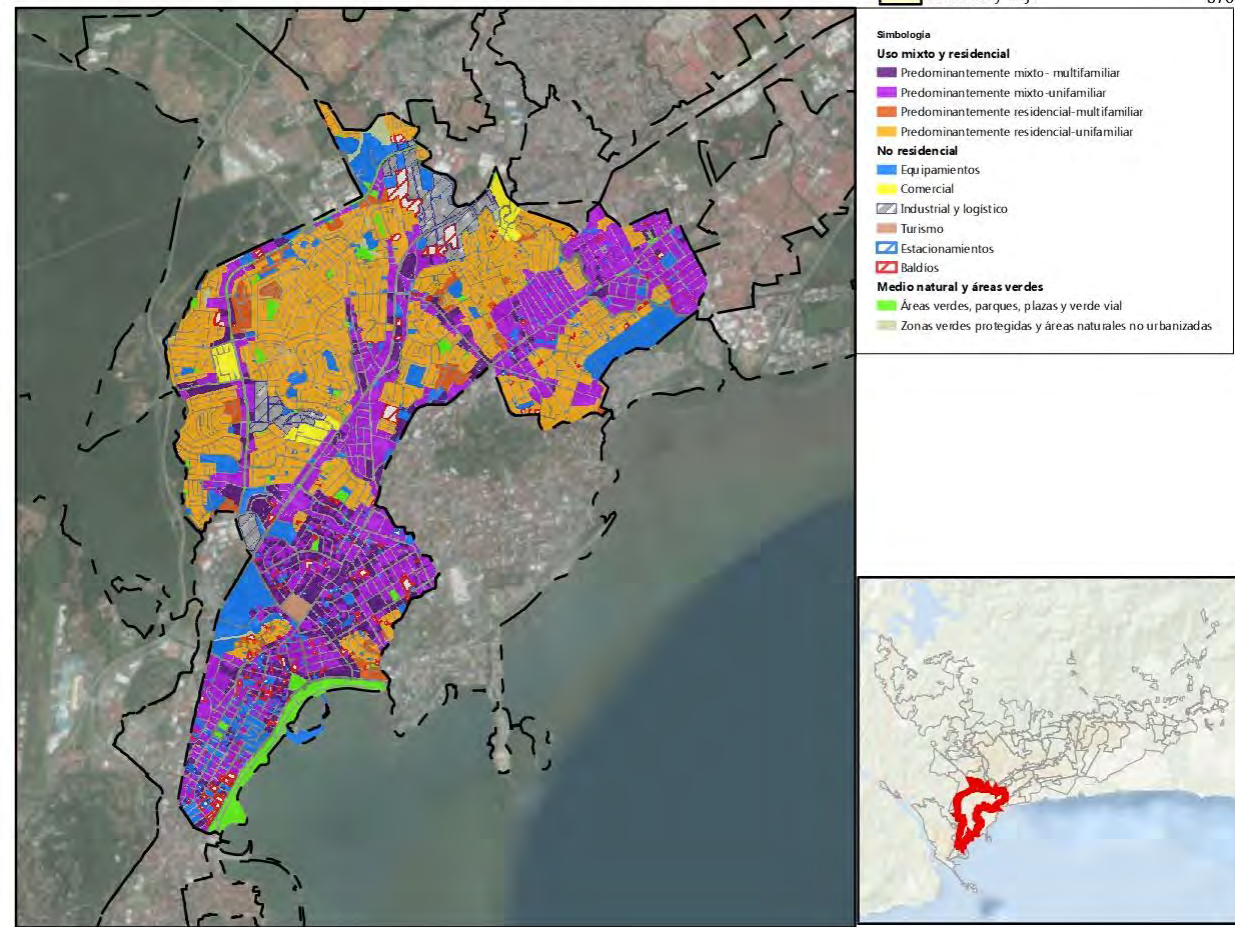
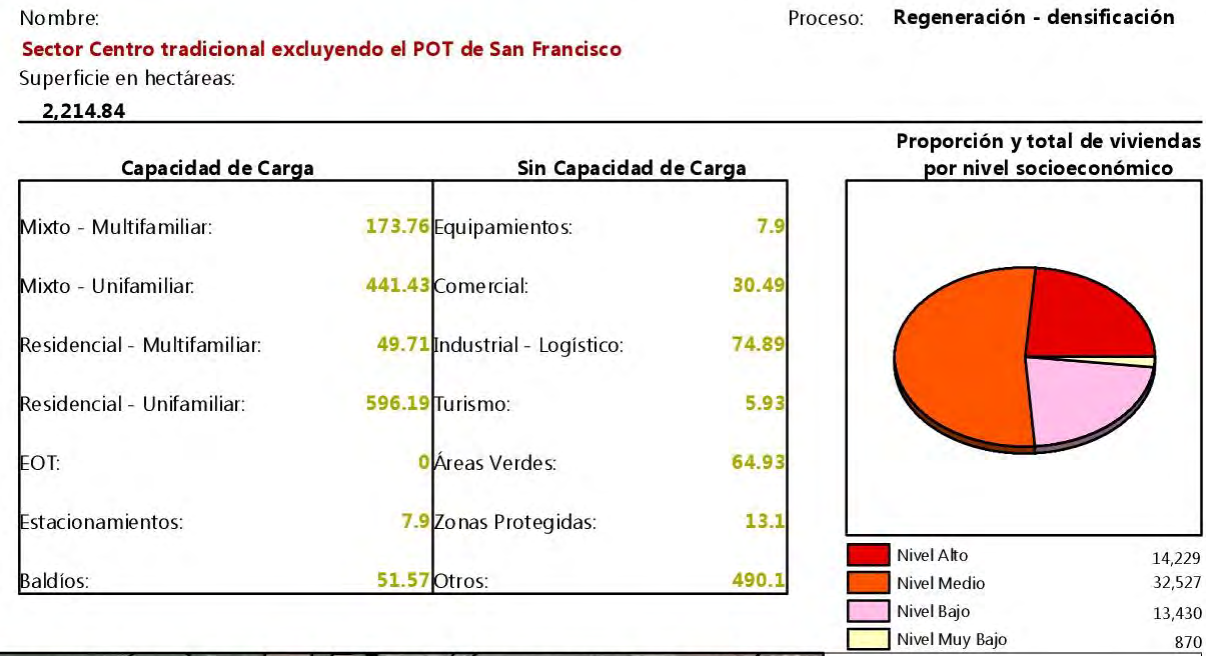
- **Homogeneidad en la estructura urbana**
- **Homogeneidad en la tipología de vivienda**
- **Elementos físicos delimitantes**
- **Infraestructura especial**
- **Normativas existentes**
- **Actividades predominantes**
- **Propuestas de planificación**

Los sectores del MTC a su vez han sido agrupados en función de los principales procesos de desarrollo de vivienda que pudieran llevarse a cabo en cada uno de ellos. En resumen, se cuenta con los siguientes sectores:

- **Regeneración-densificación: 7**
- **Consolidación: 14**
- **Protección: 2**
- **Expansión: 6**
- **Rurales: 3**

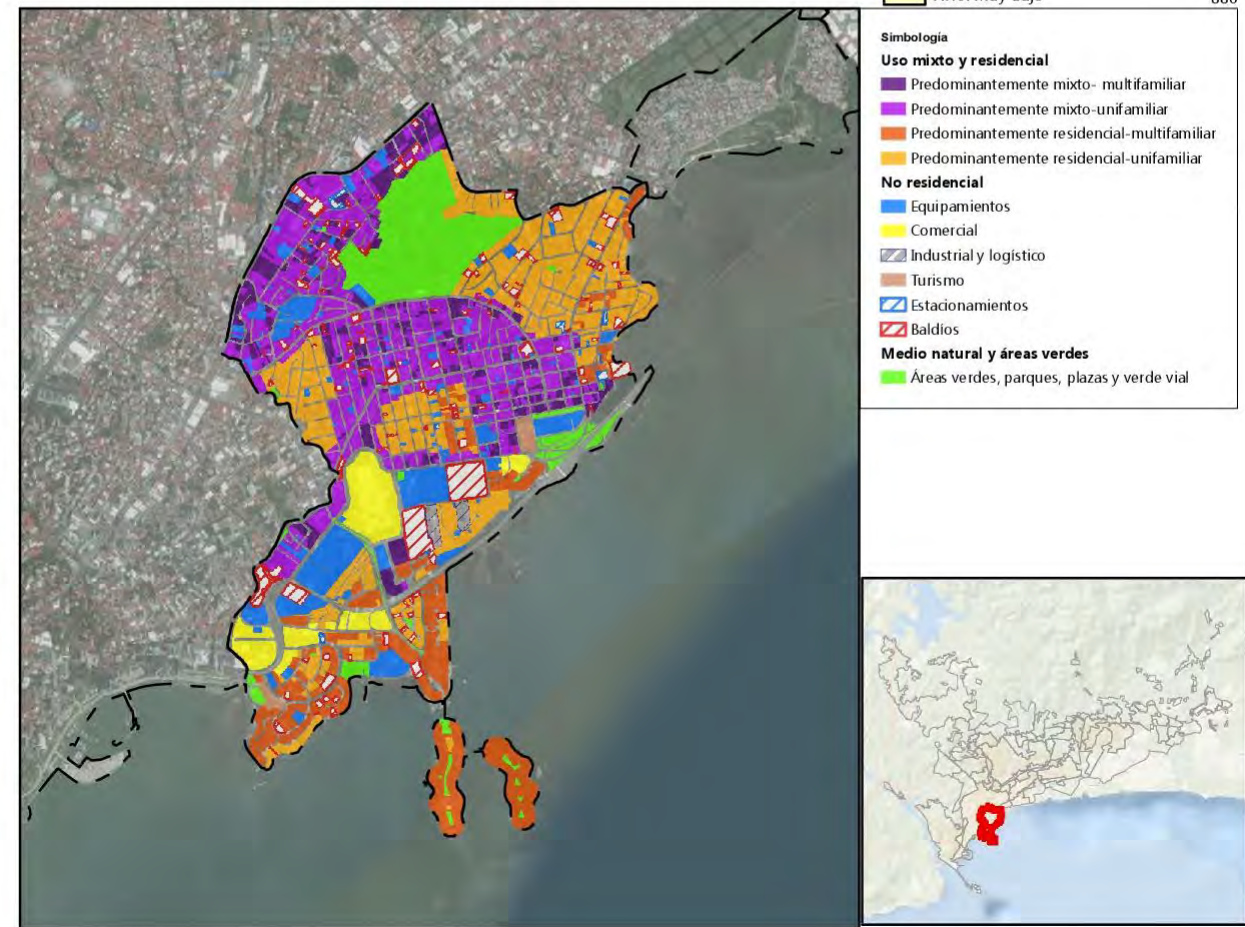
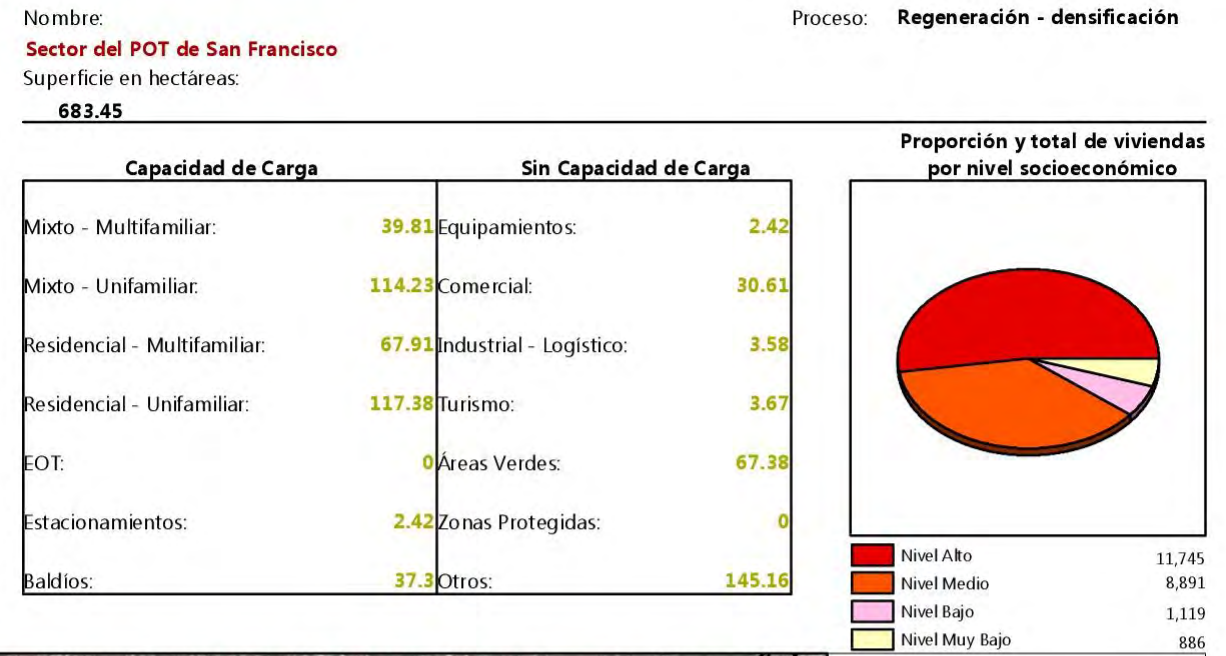
A continuación, se presentan las fichas para cada uno de los sectores en las que se resumen los principales datos de superficie del sector y su distribución en los usos existentes, así como la distribución de las viviendas existentes por NSE. Igualmente, cada ficha contiene la distribución de las viviendas por NSE y un mapa de usos del suelo en el sector y otro mapa de ubicación. En la esquina superior izquierda se identifica el nombre cada sector, mientras en la esquina superior derecha se presenta el tipo de proceso al que cada sector ha sido relacionado.

Figura 33. Ficha del sector Centro tradicional (excluyendo el POT de San Francisco)



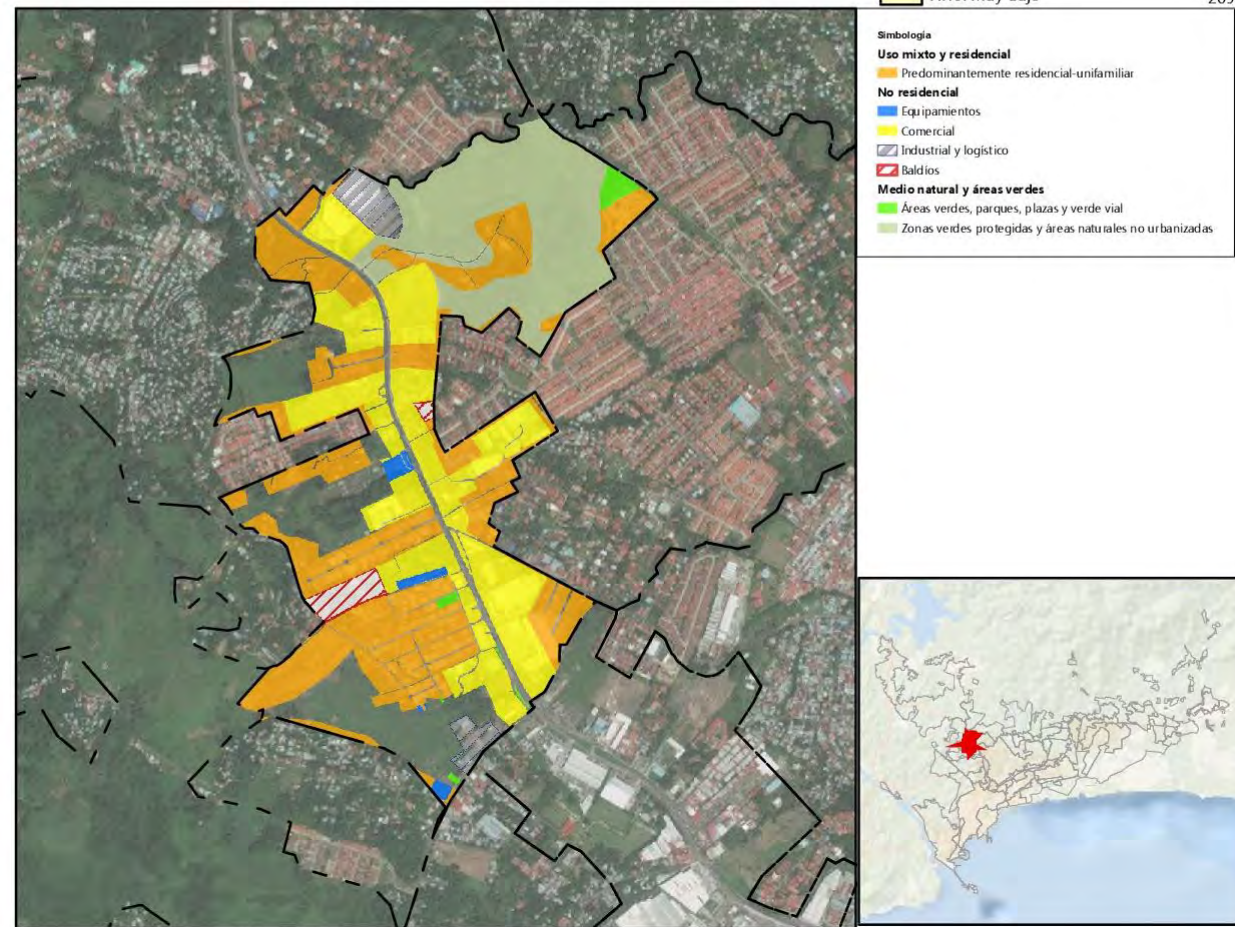
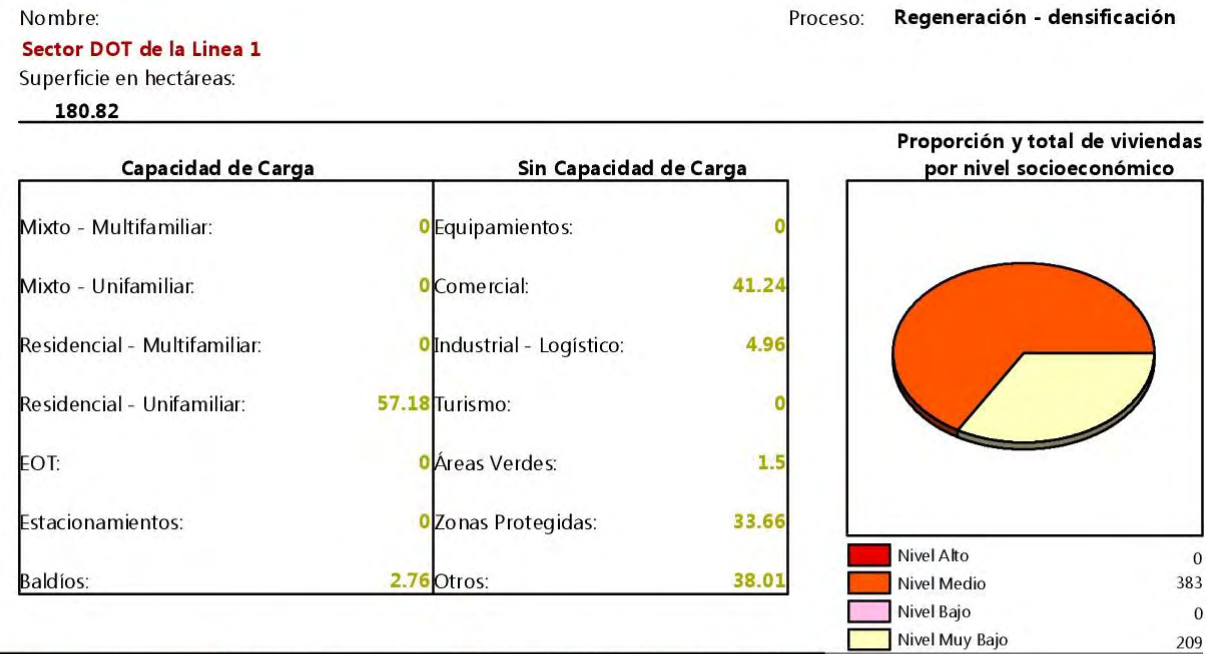
Fuente: elaboración propia

Figura 34. Ficha del sector del POT de San Francisco



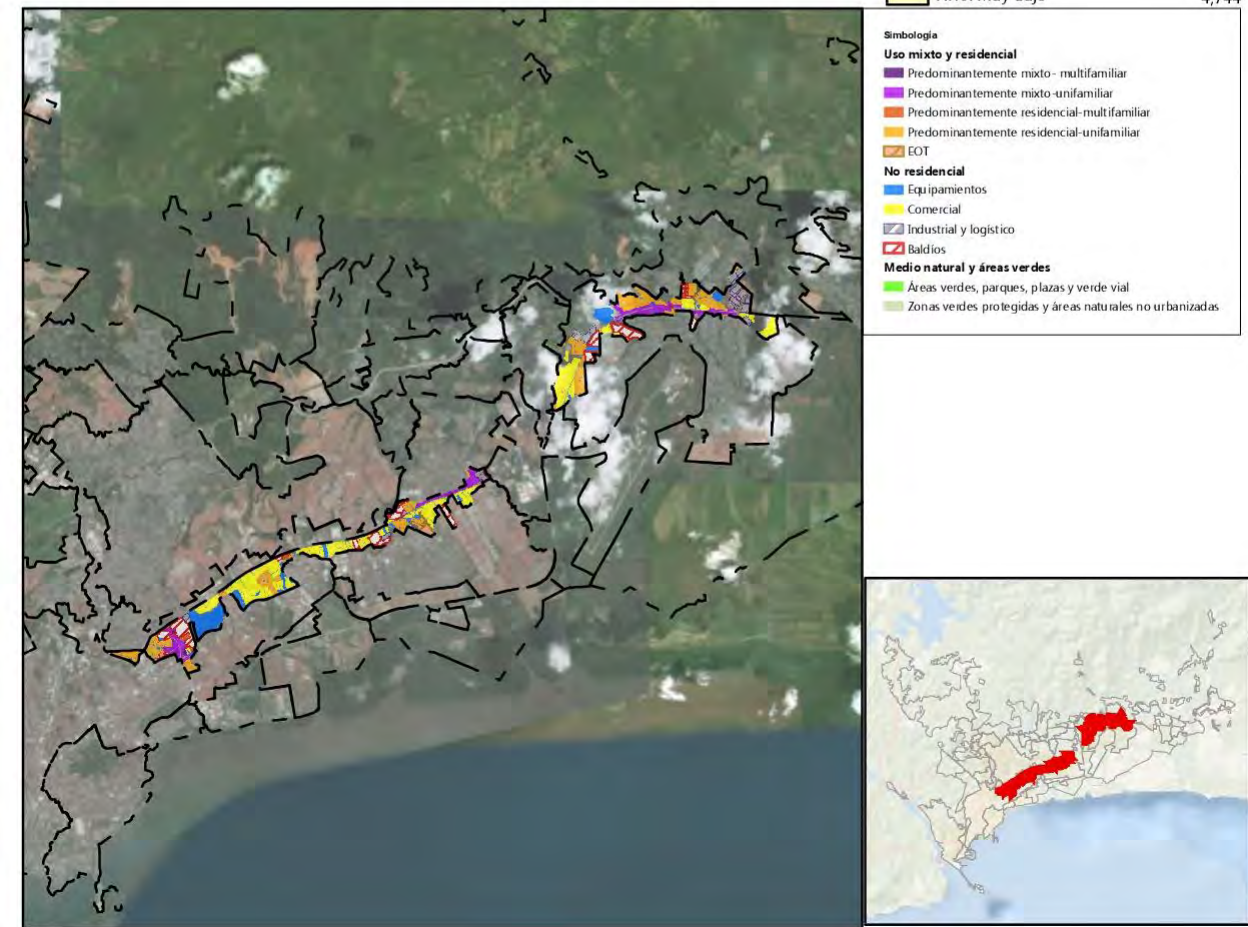
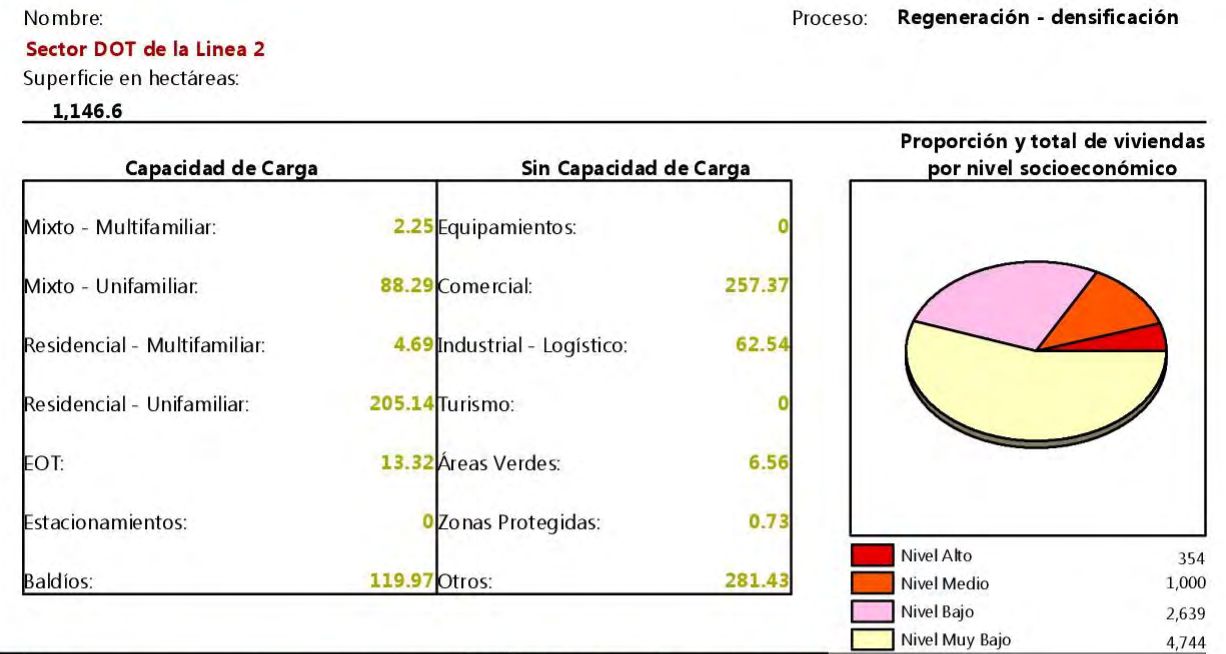
Fuente: elaboración propia

Figura 35. Ficha del sector DOT de la Línea 1



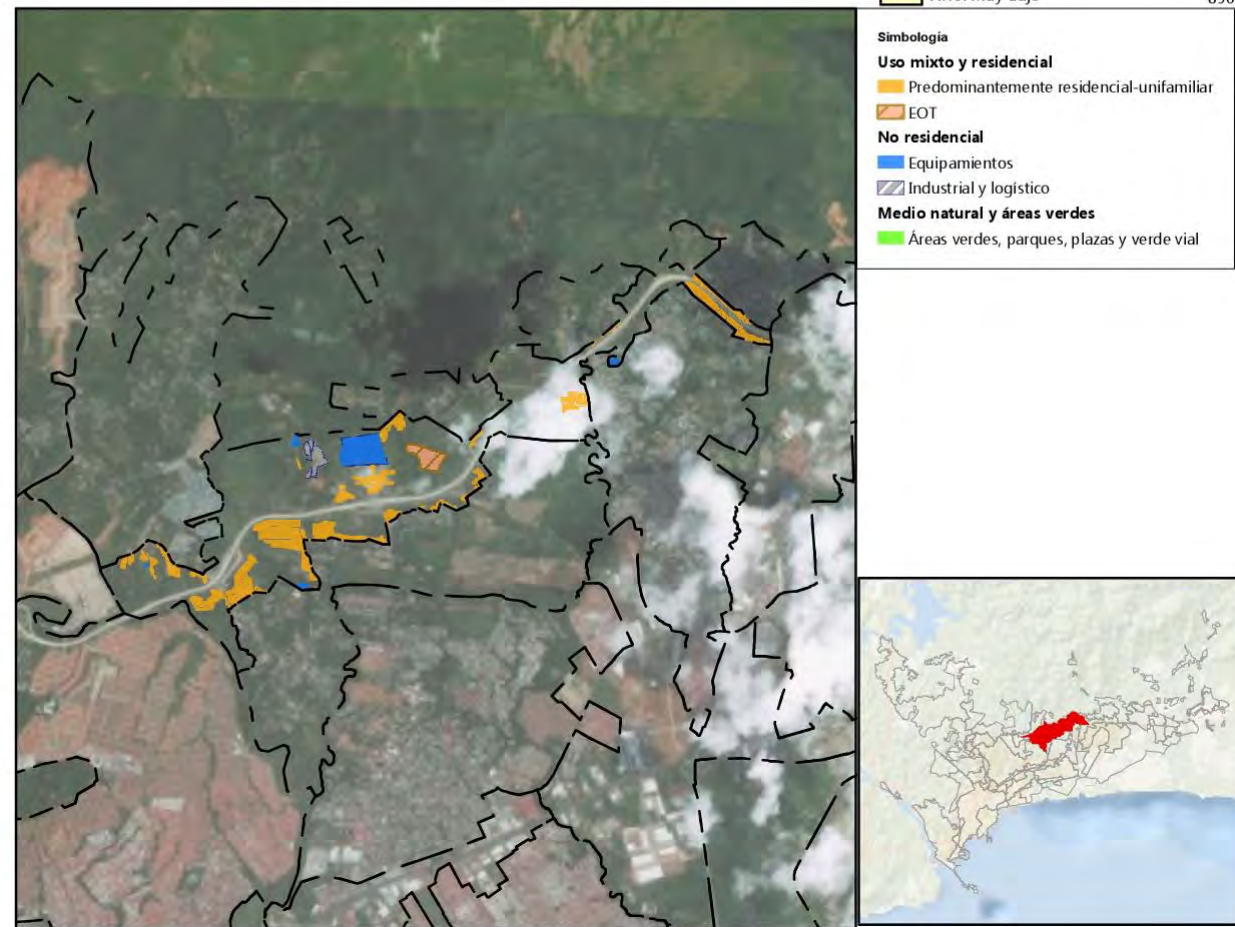
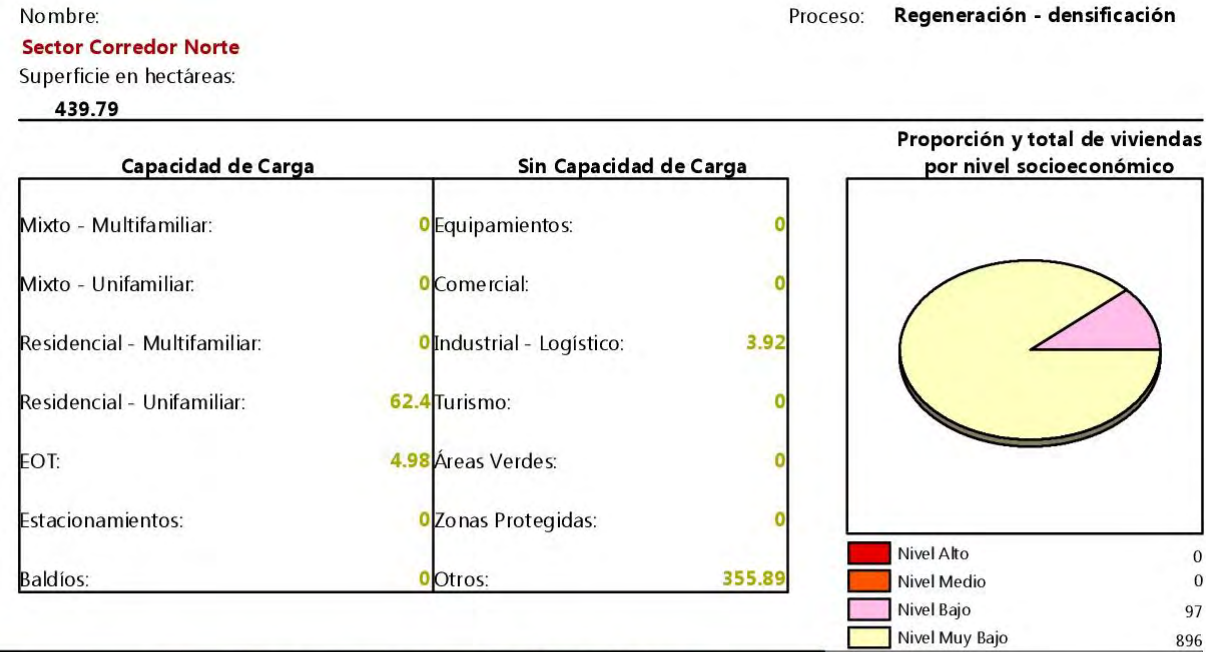
Fuente: elaboración propia

Figura 36. Ficha del sector DOT de la Línea 2



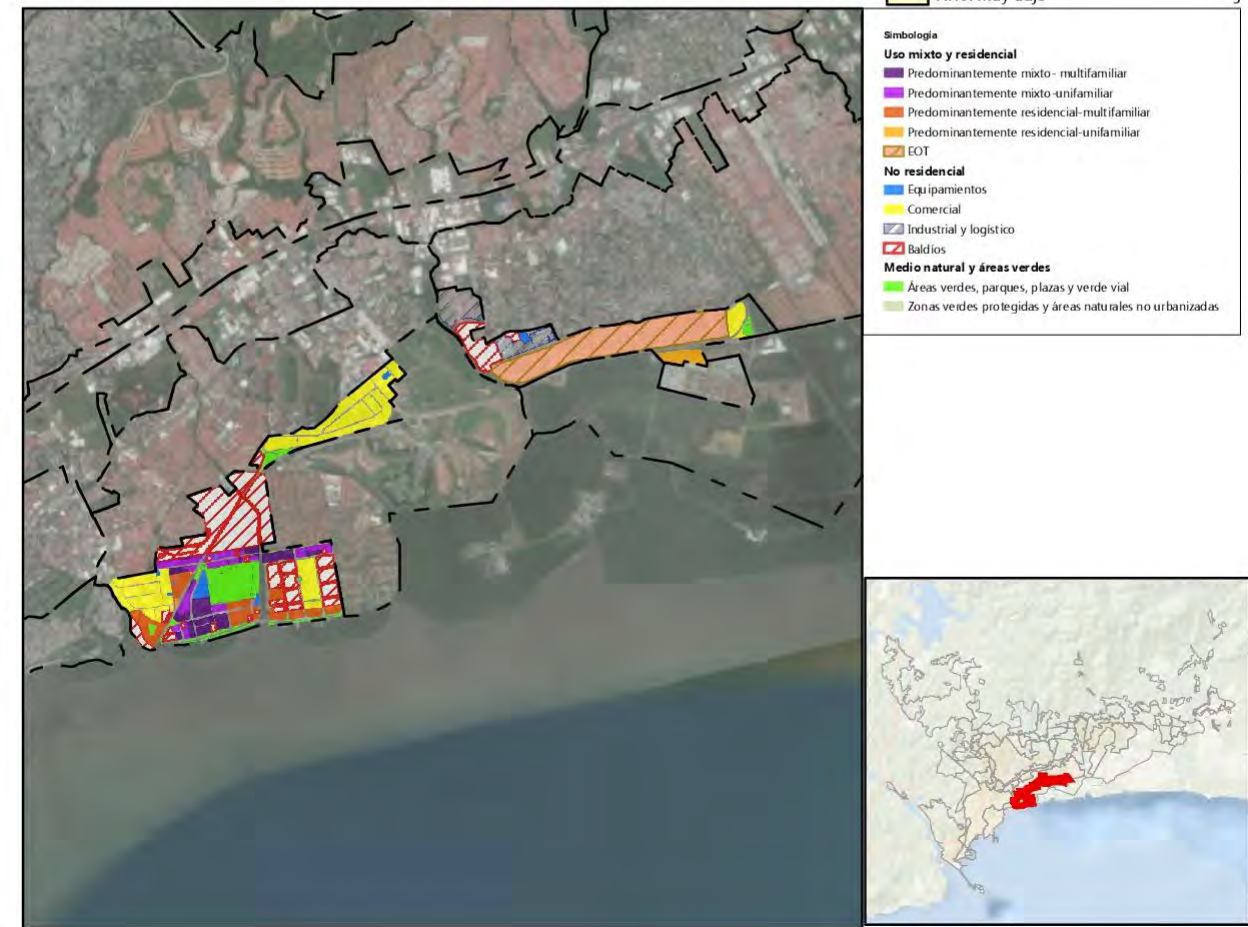
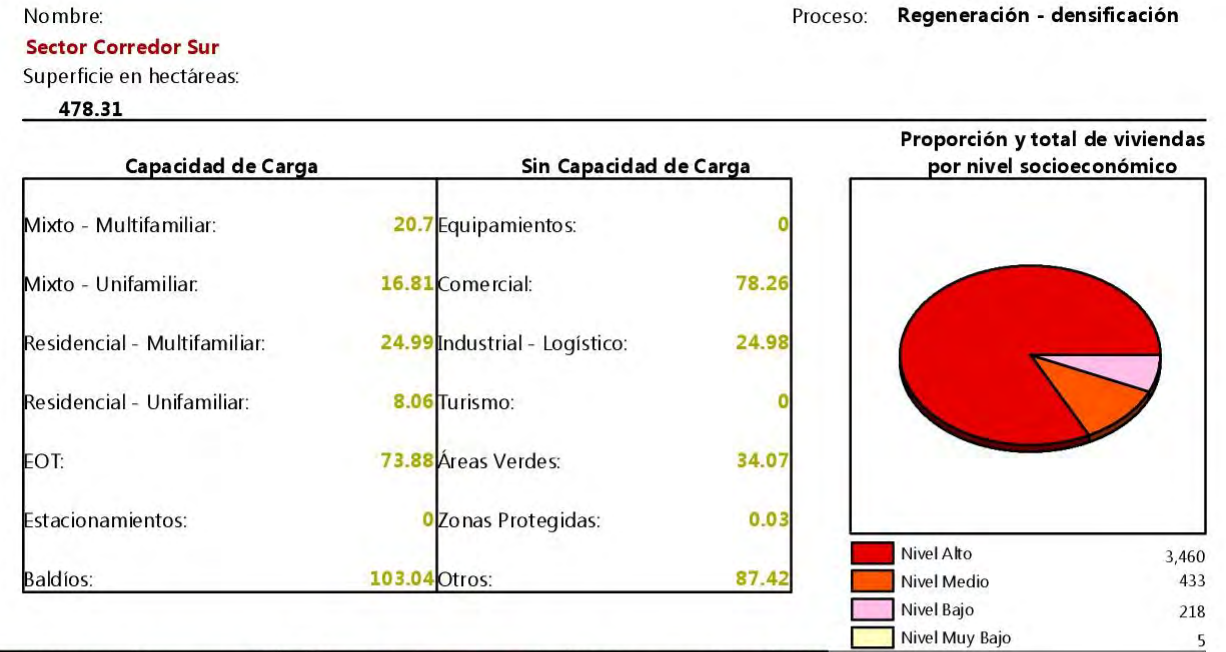
Fuente: elaboración propia

Figura 37. Ficha del sector Corredor Norte



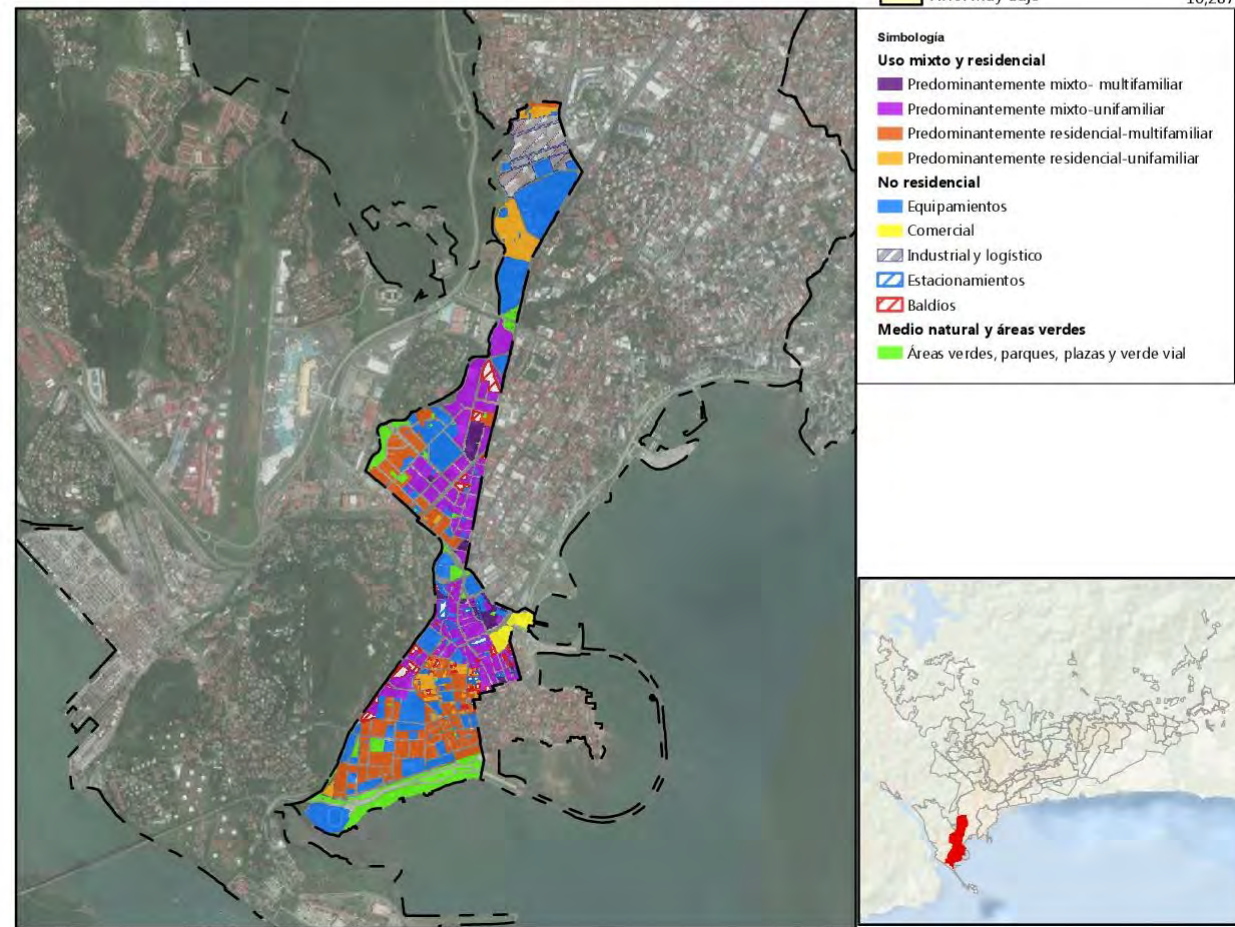
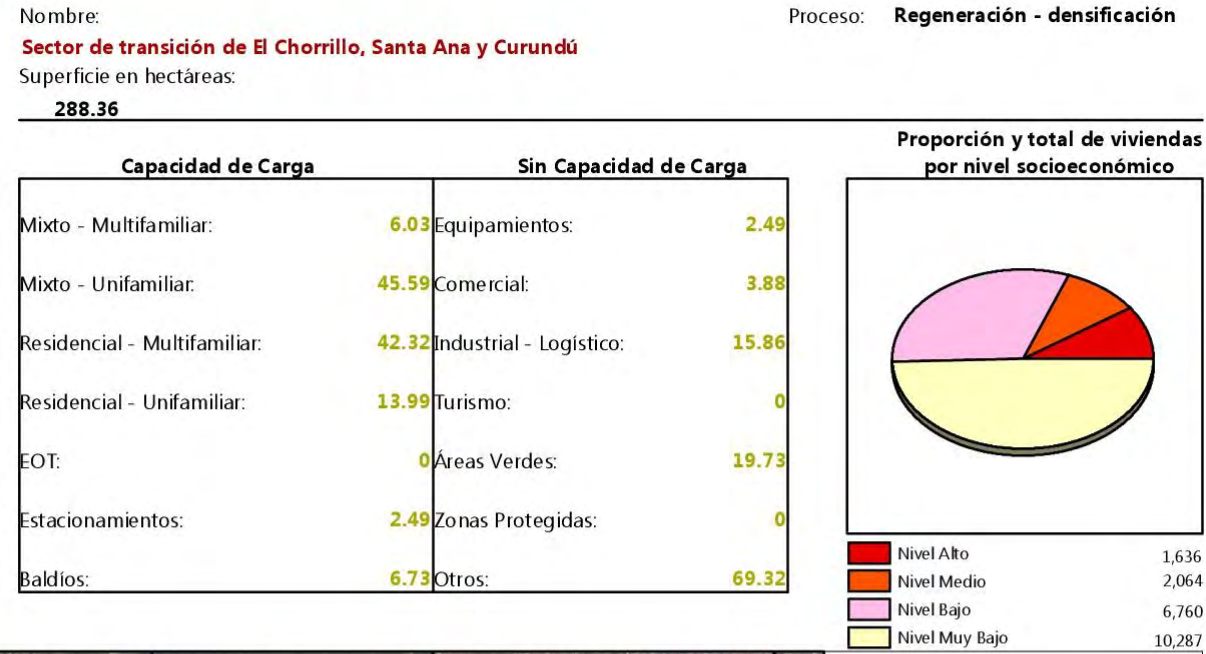
Fuente: elaboración propia

Figura 38. Ficha del sector Corredor Sur



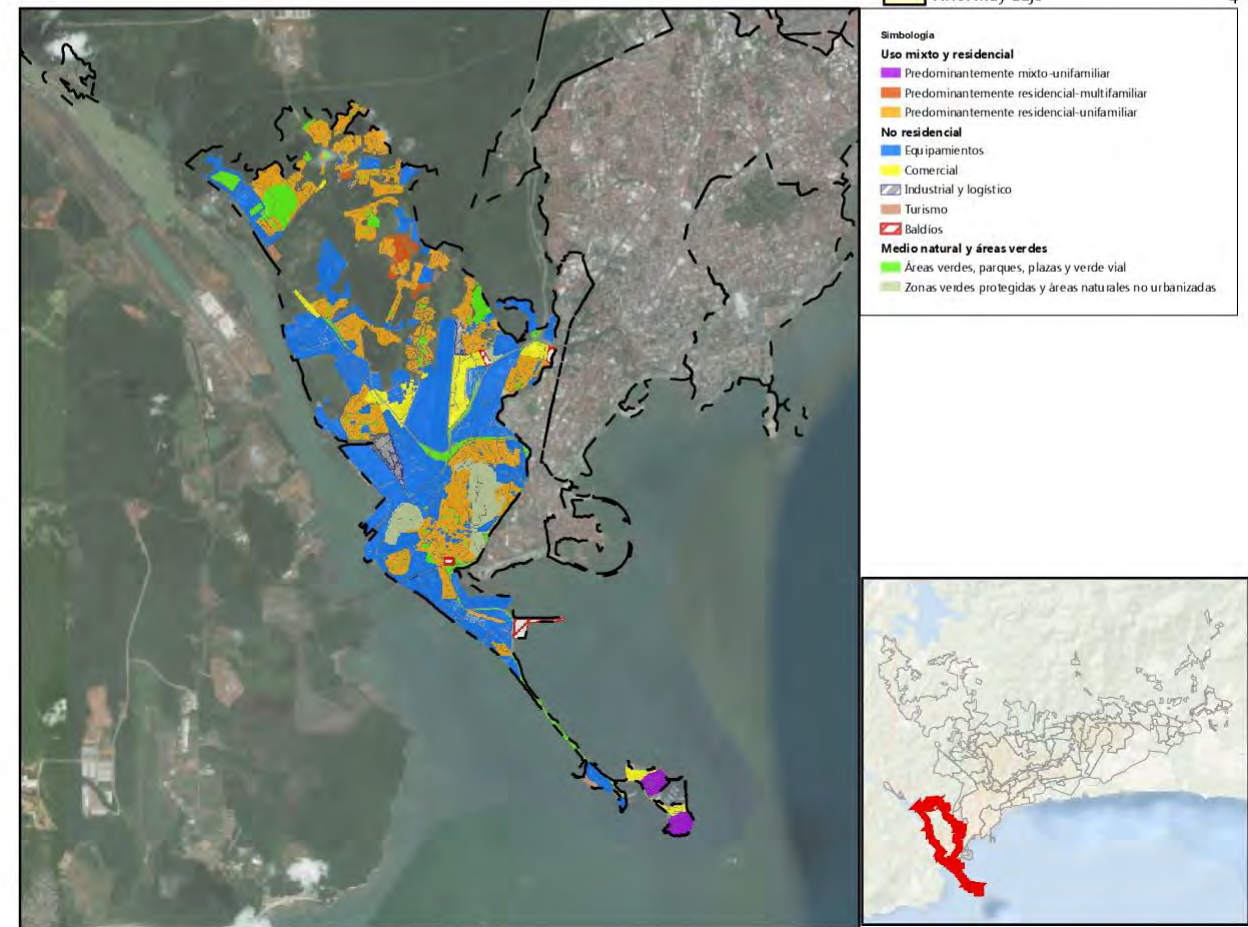
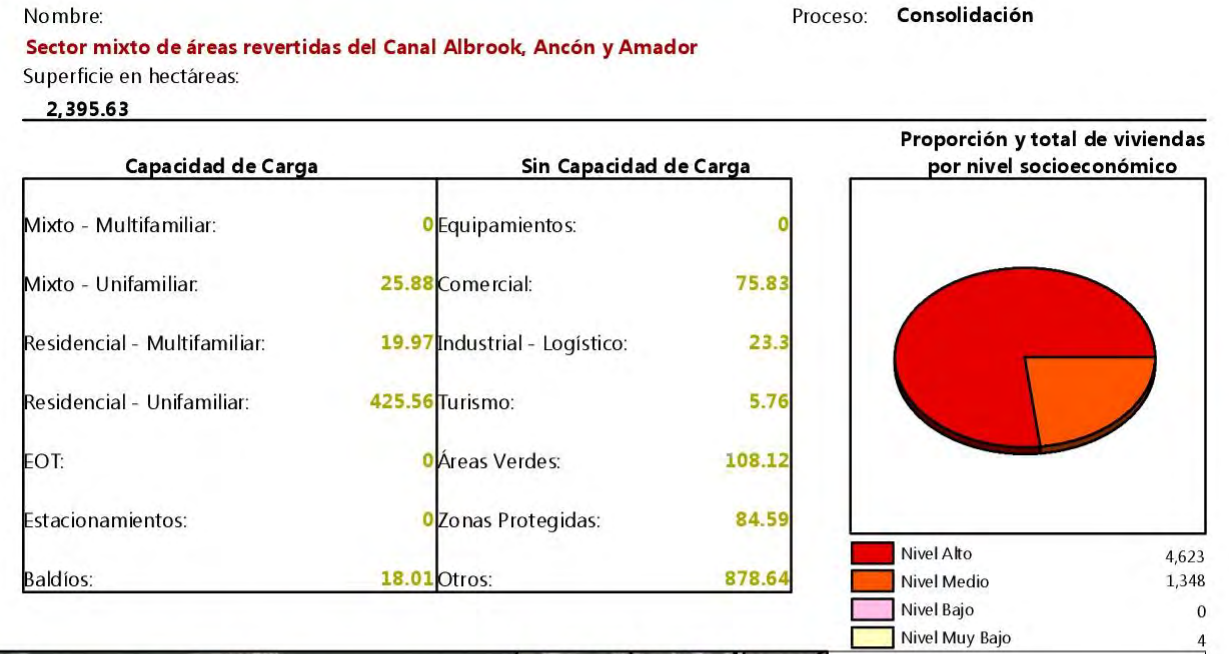
Fuente: elaboración propia

Figura 39. Ficha del sector de El Chorrillo, Santa Ana y Curundú



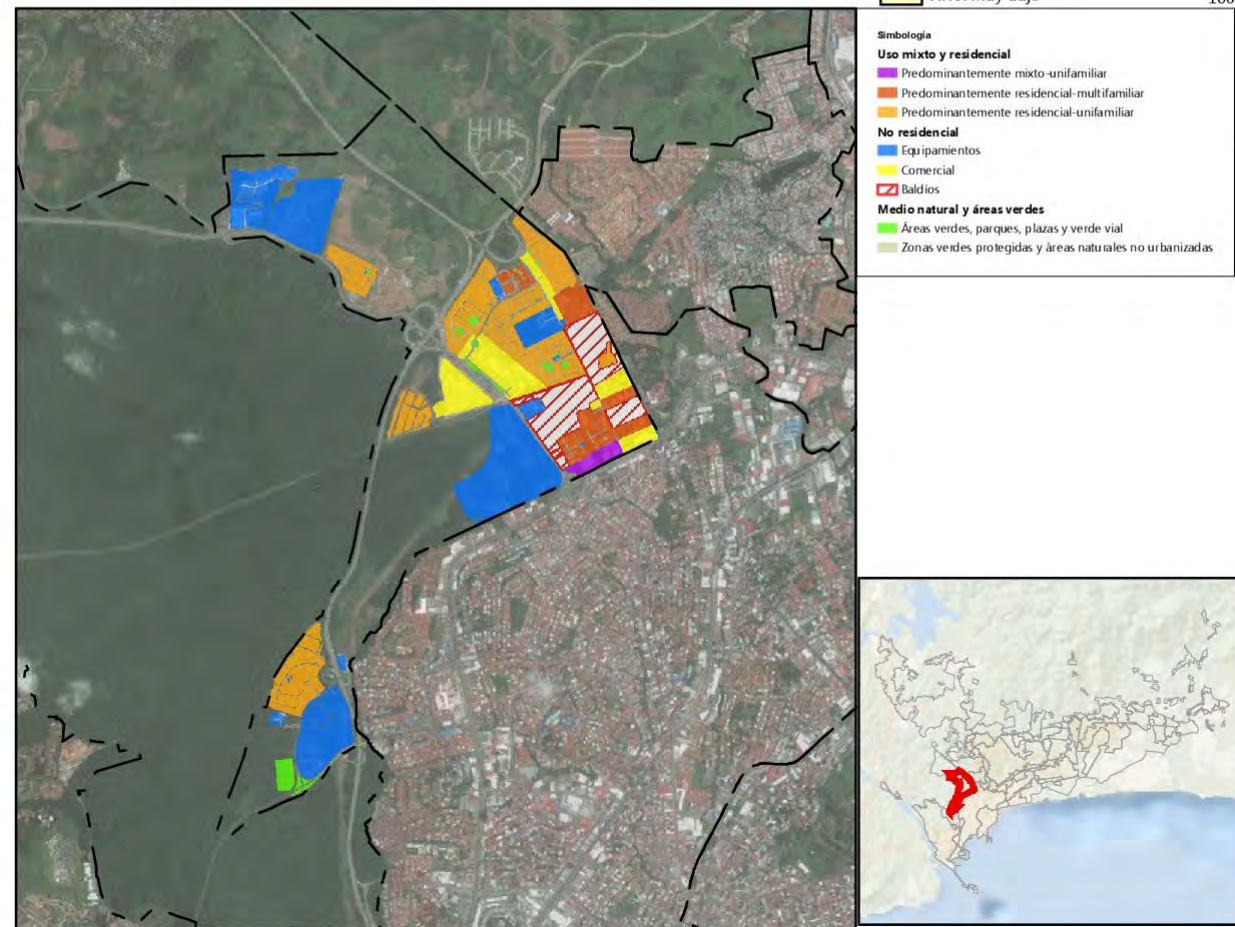
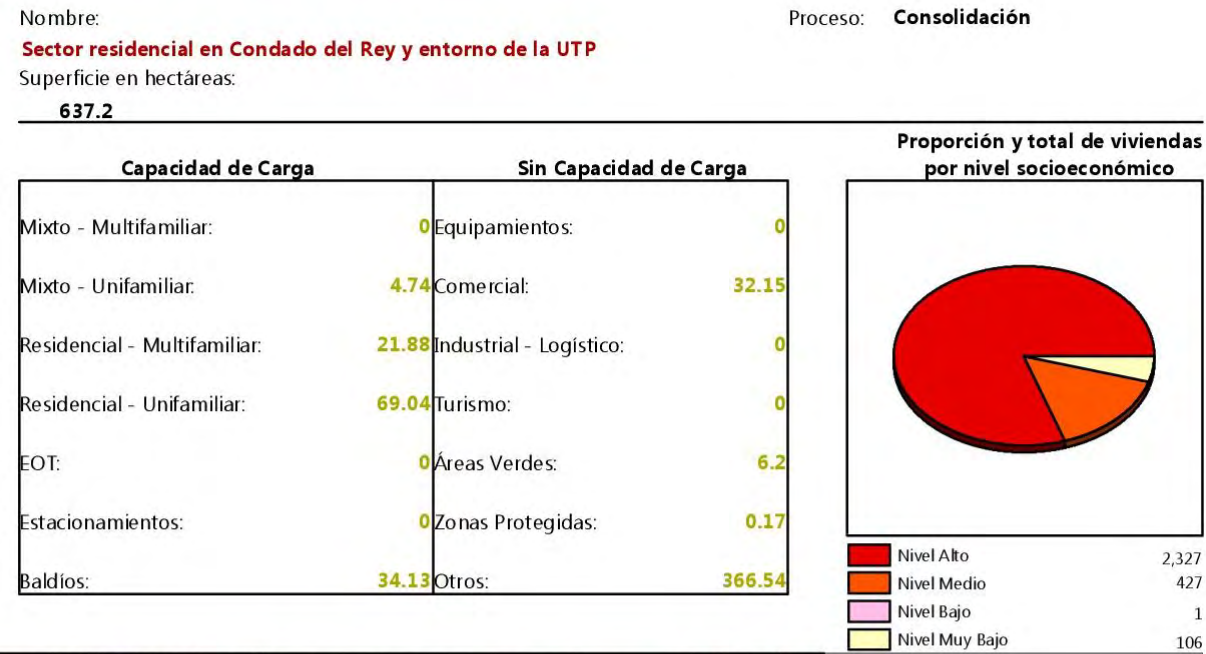
Fuente: elaboración propia

Figura 40. Ficha del sector Mixto de Áreas Revertidas del Canal, Albrook, Ancón y Amador



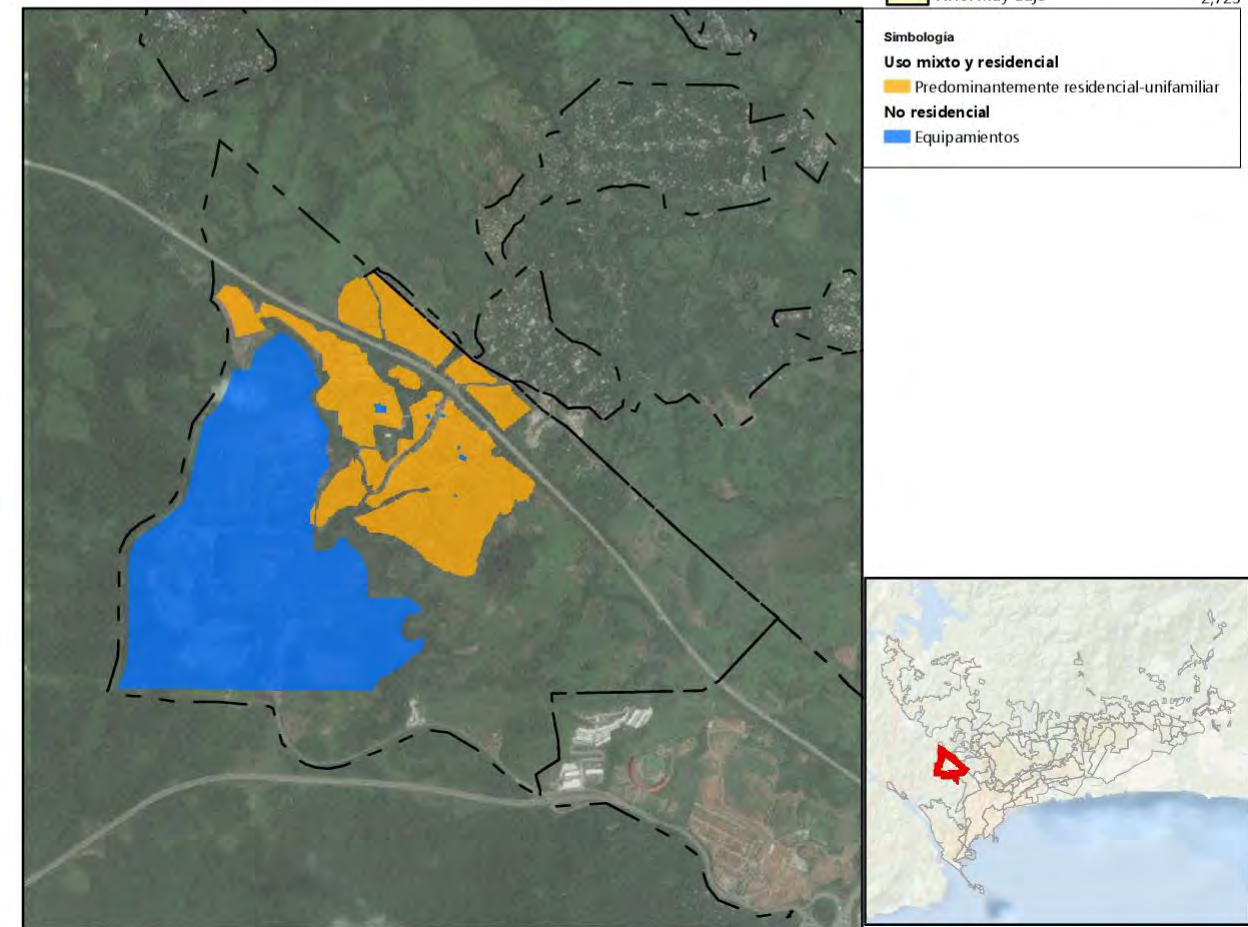
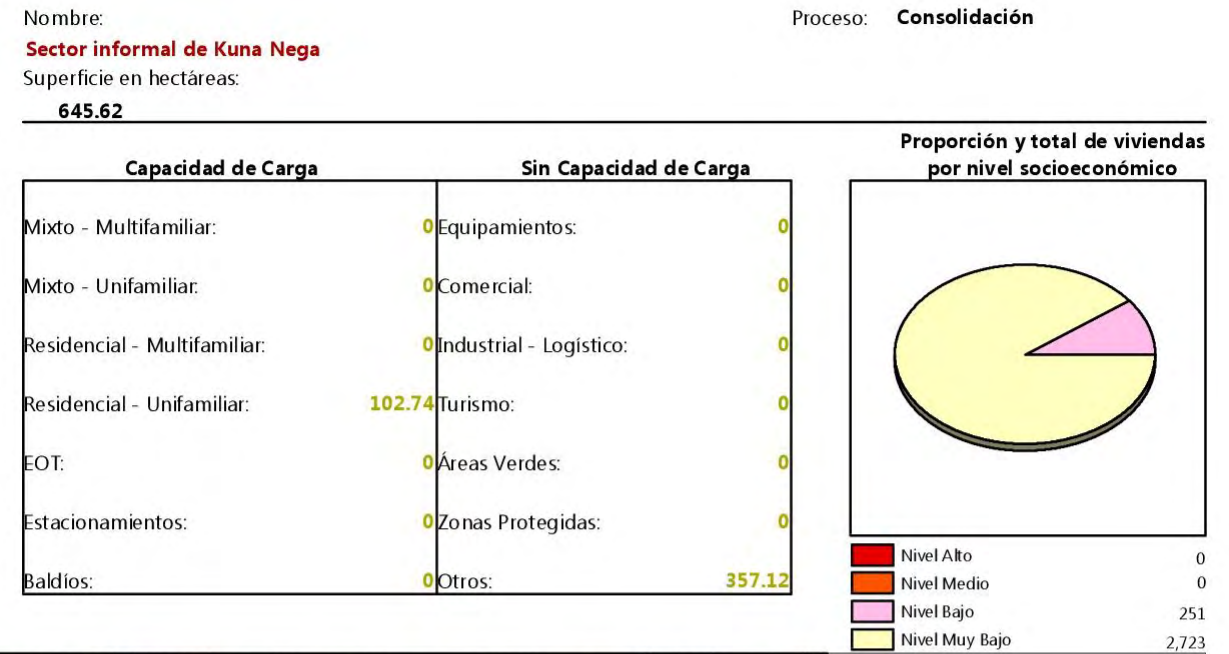
Fuente: elaboración propia

Figura 41. Ficha del sector Residencial en Condado del Rey y entorno de la UTP



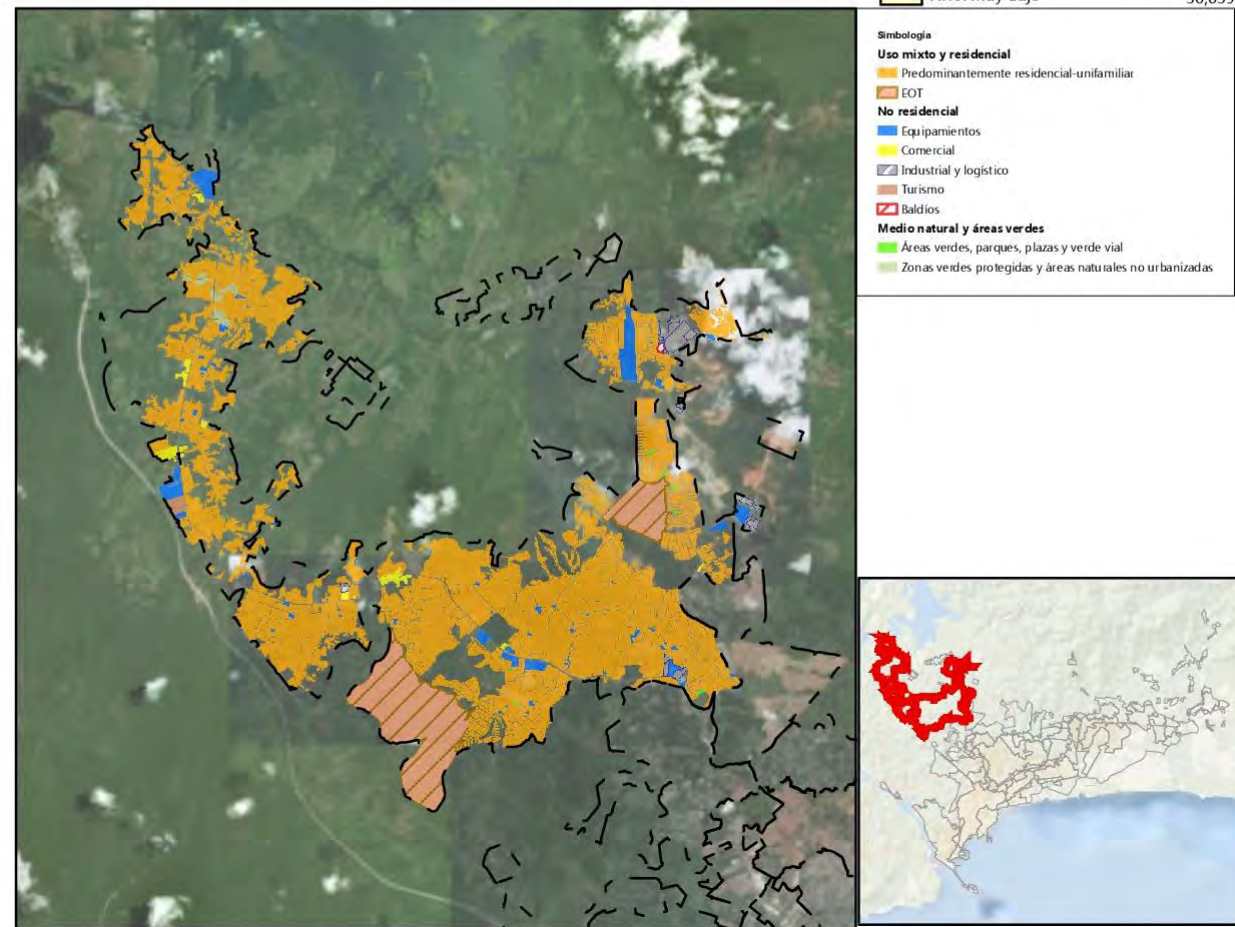
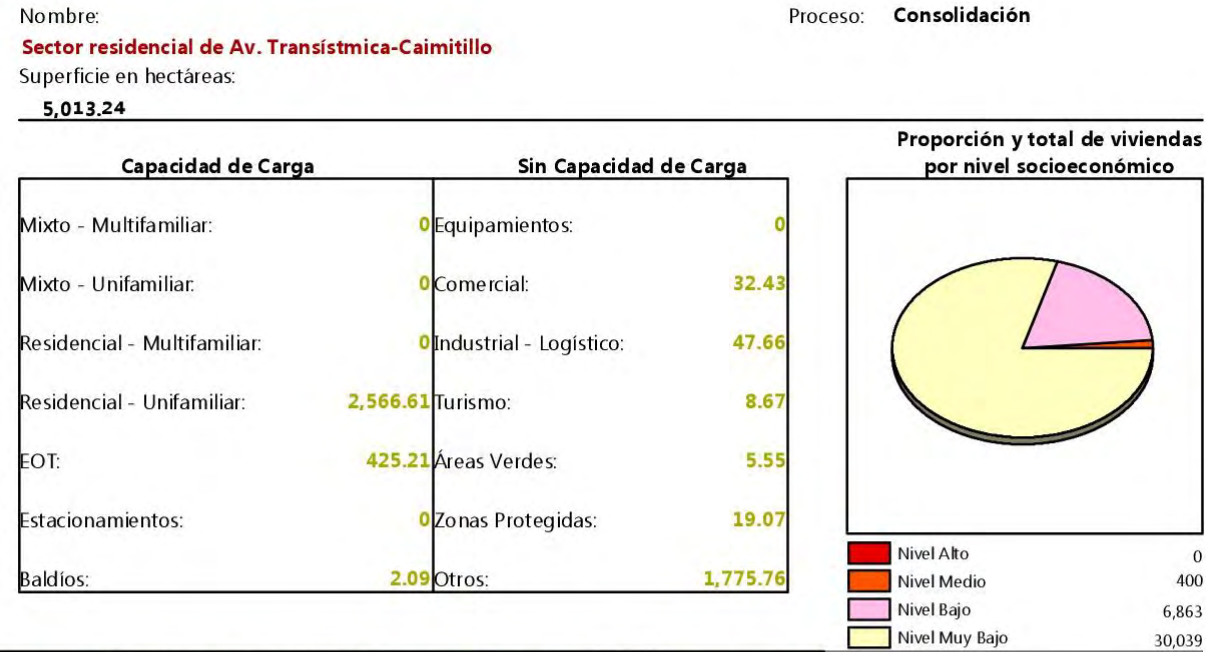
Fuente: elaboración propia

Figura 42. Ficha del sector Informa de Kuna Nega



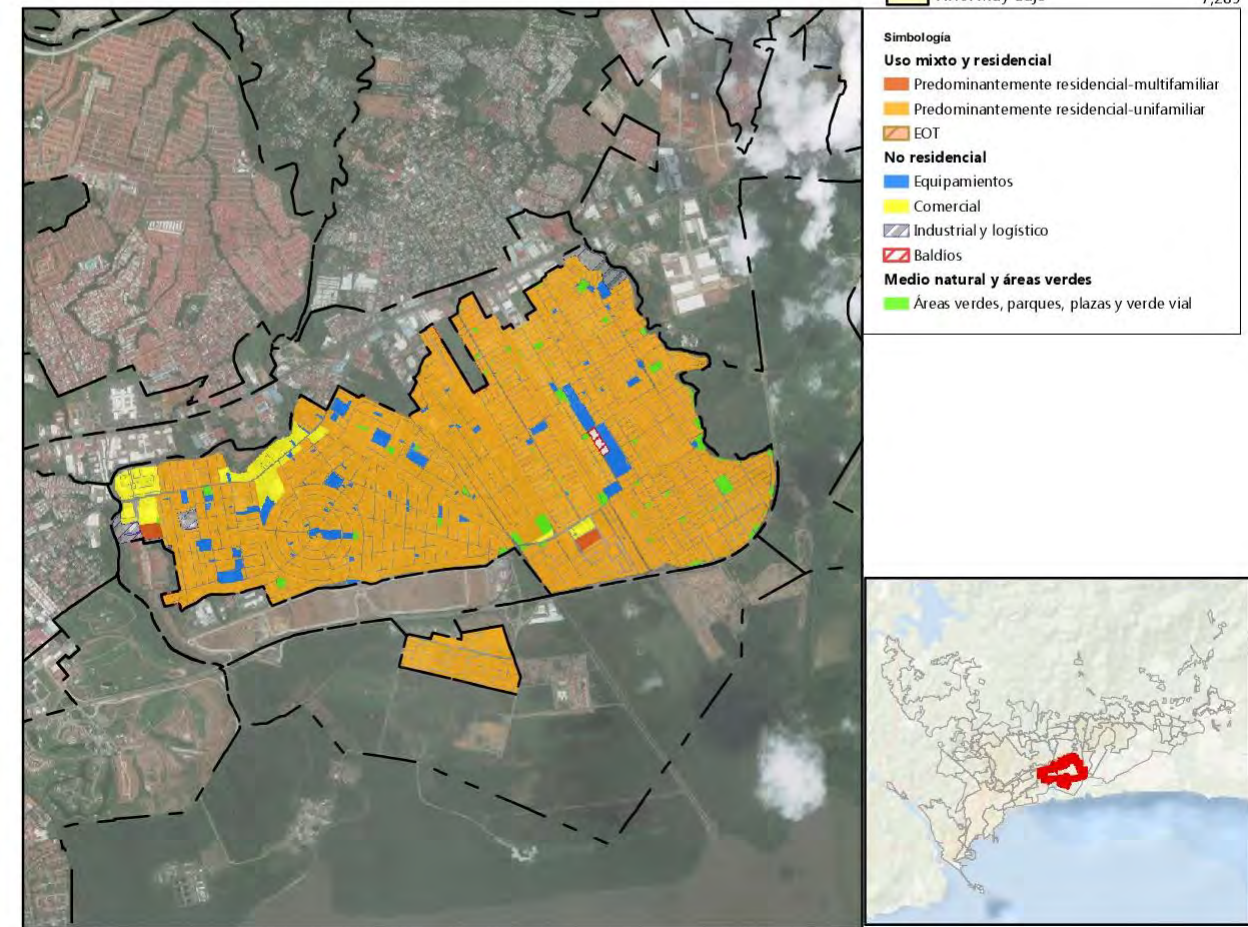
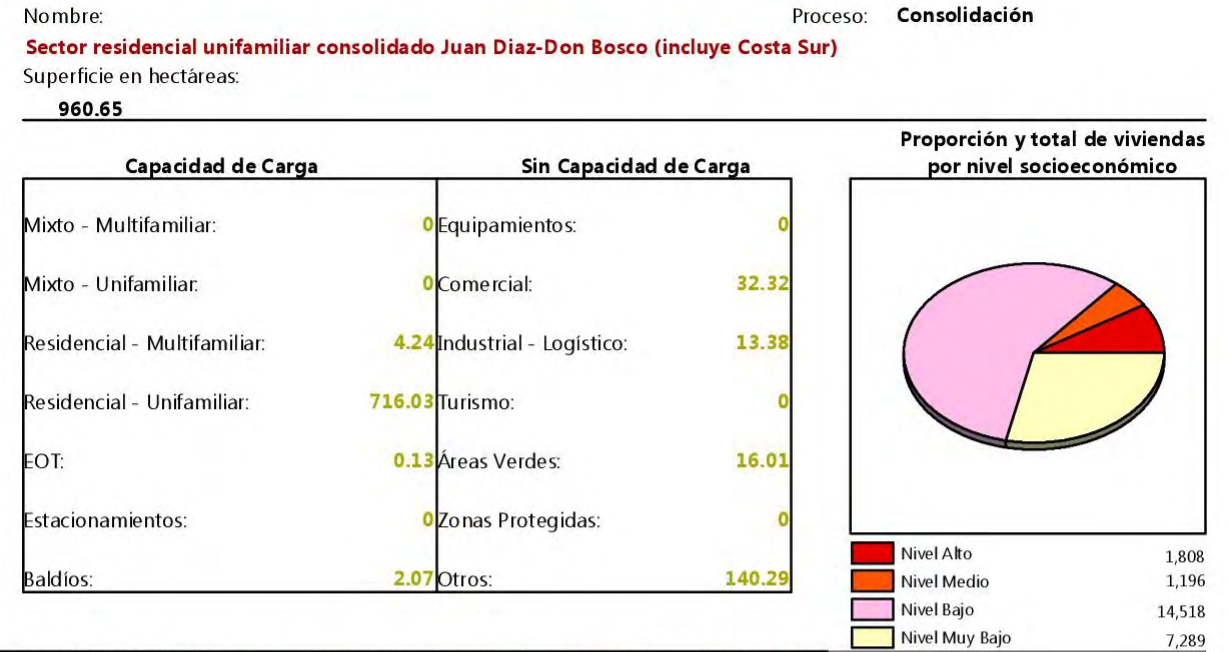
Fuente: elaboración propia

Figura 43. Ficha del sector Residencial de Av. Transístmica-Caimitillo



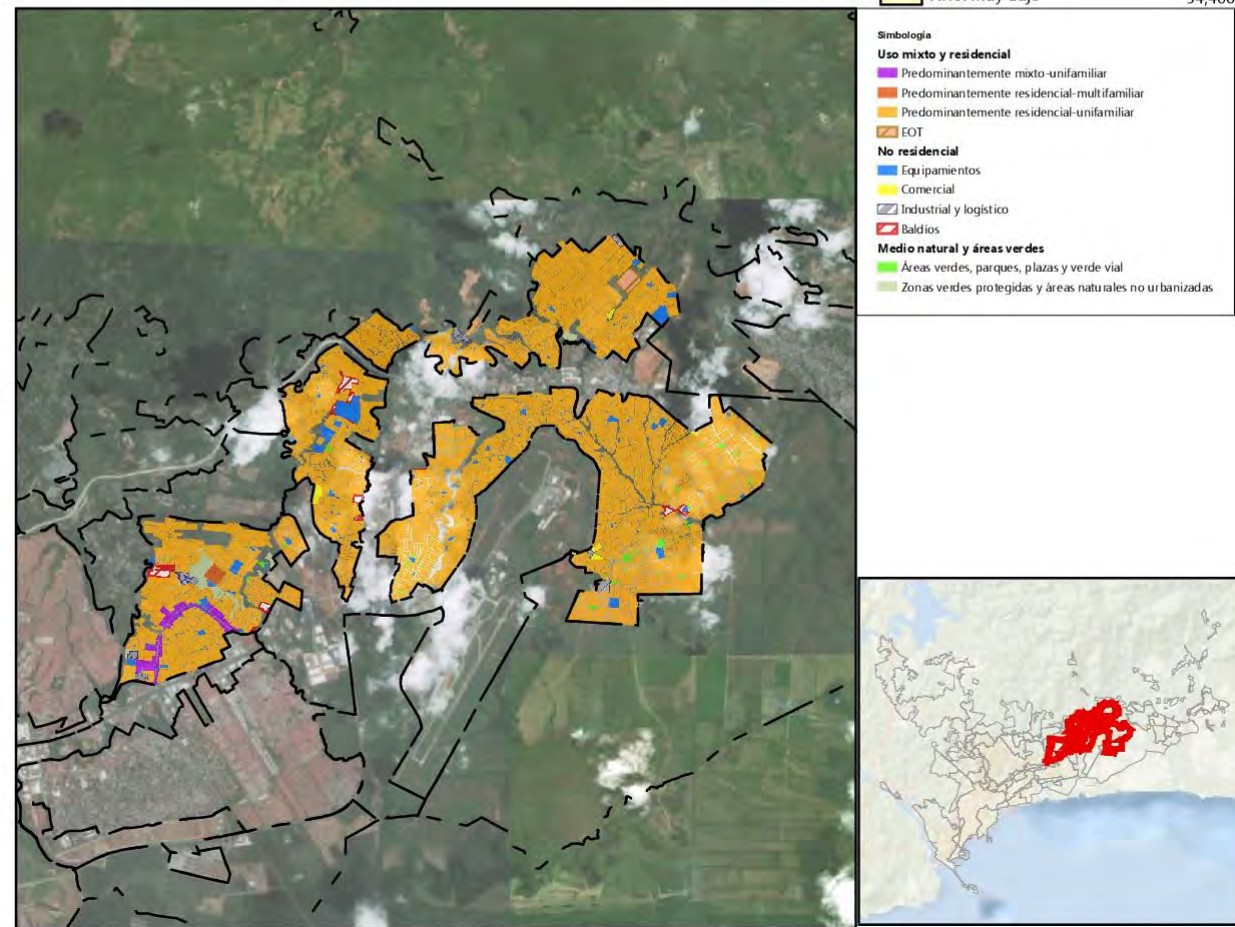
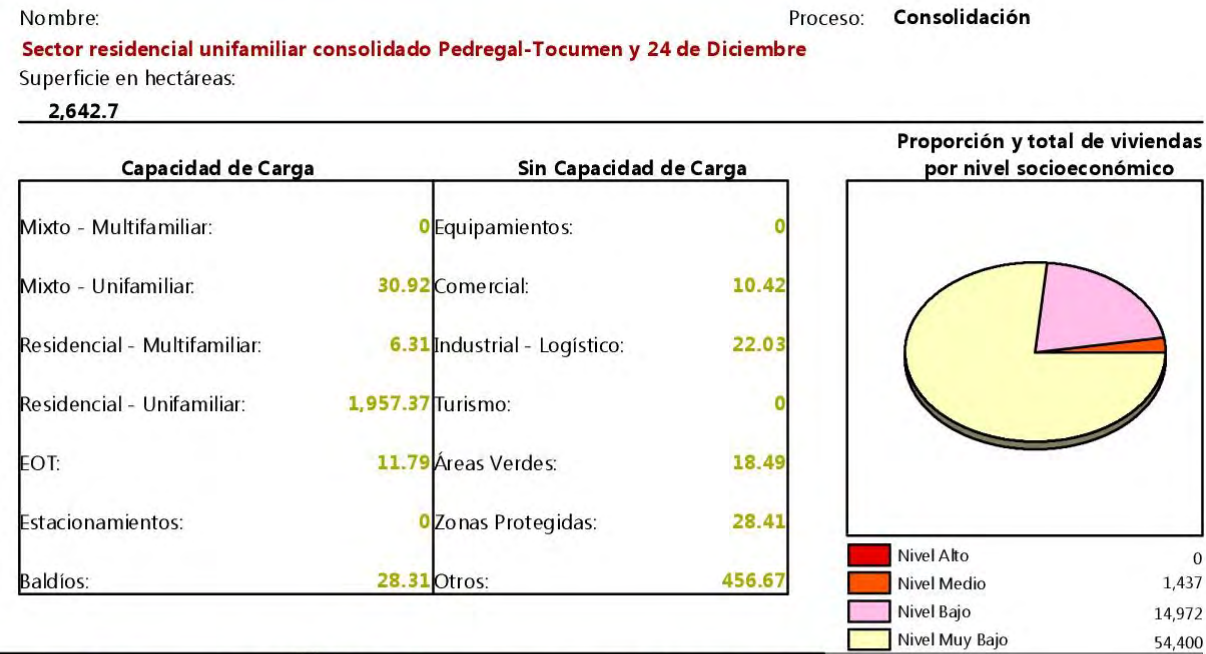
Fuente: elaboración propia

Figura 44. Ficha del sector Residencial Unifamiliar Consolidado Juan Díaz-Don Bosco (incluye Costa Sur)



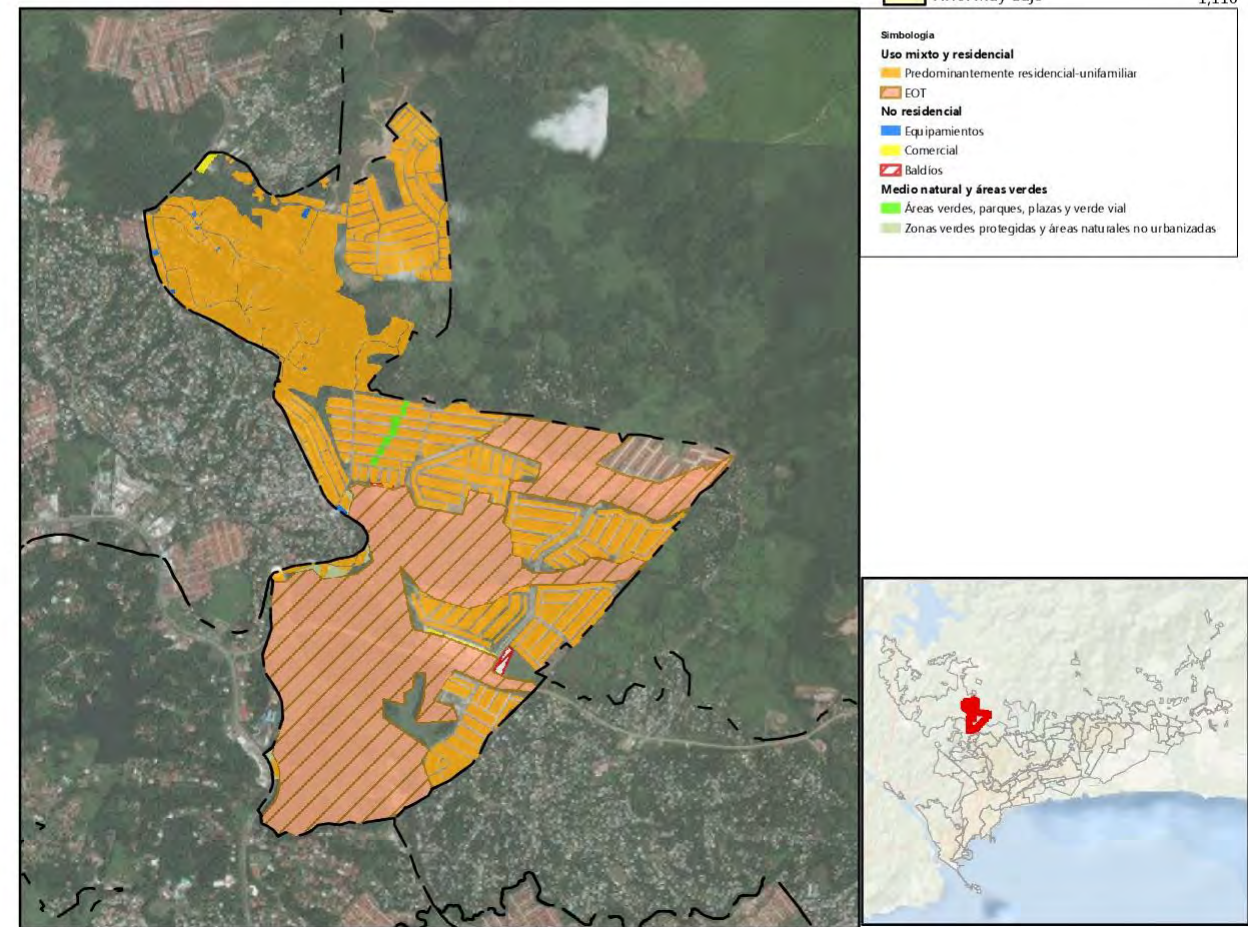
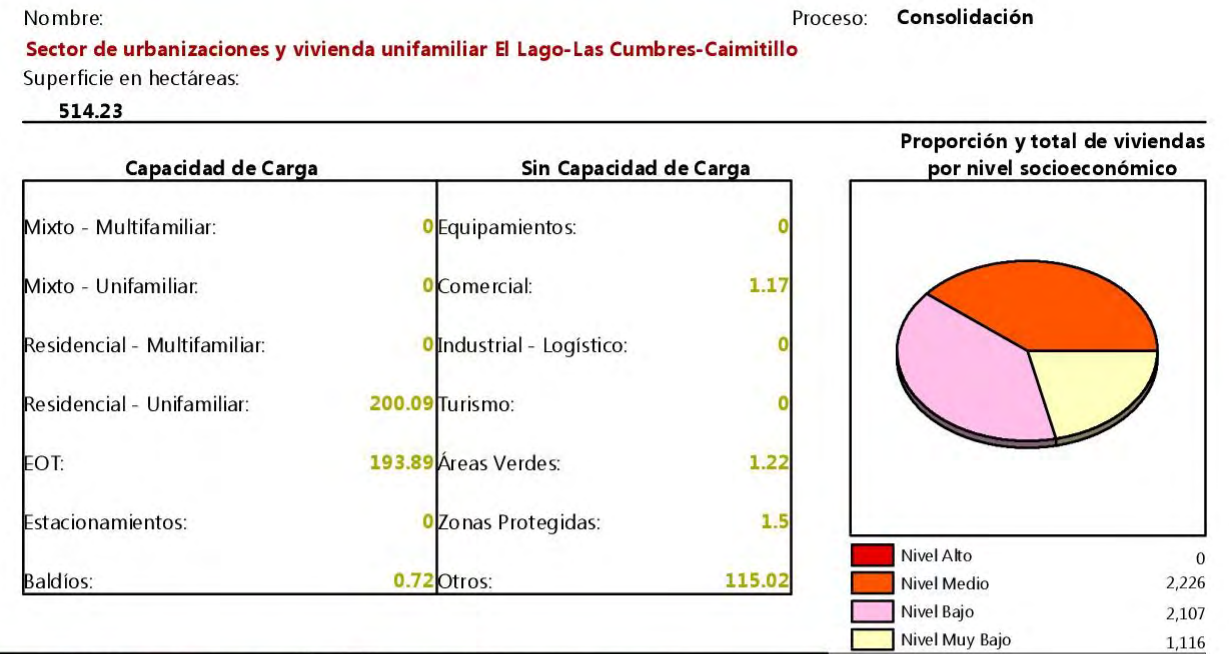
Fuente: elaboración propia

Figura 45. Ficha del sector Residencial Unifamiliar Consolidado Pedregal-Tocumen y 24 de diciembre



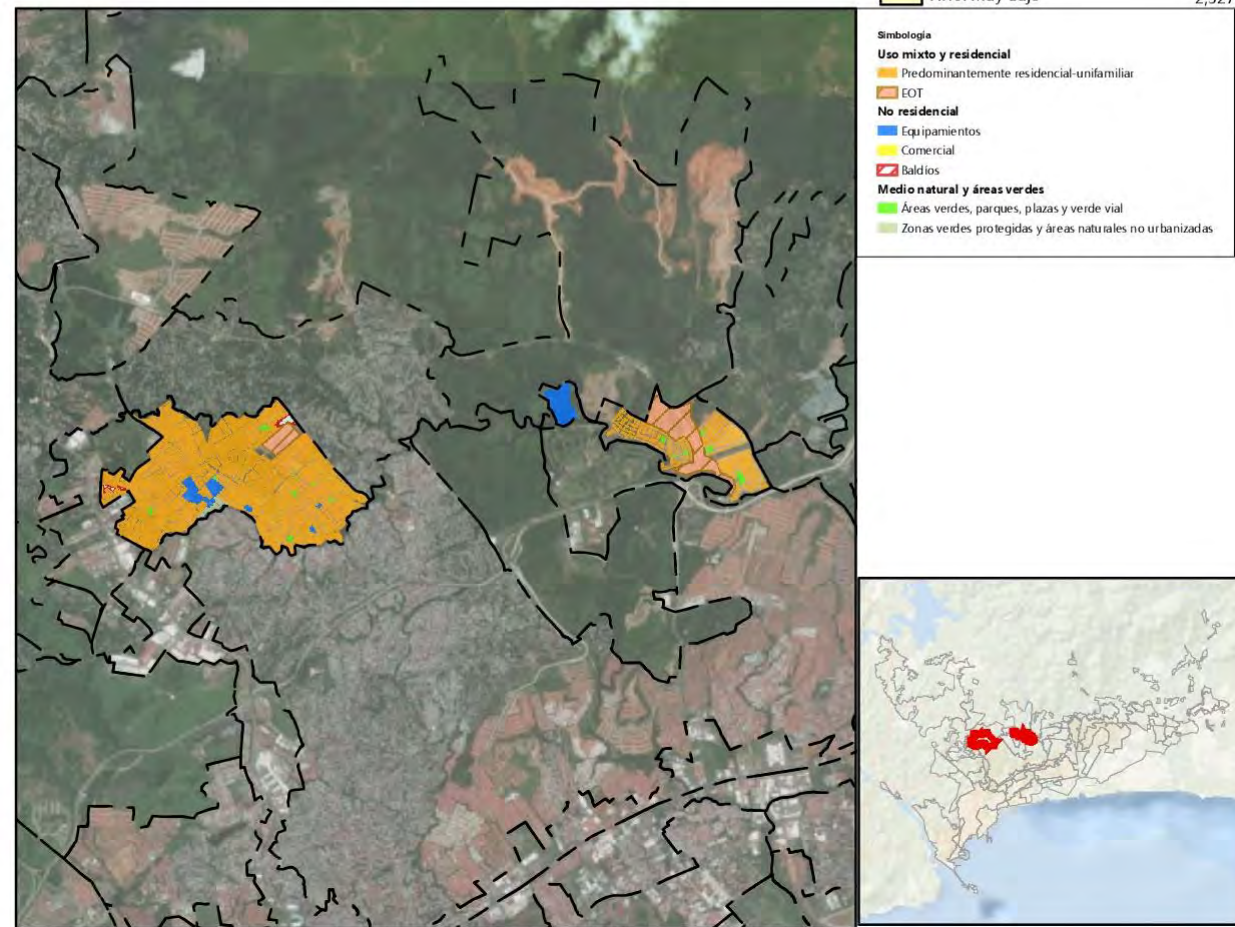
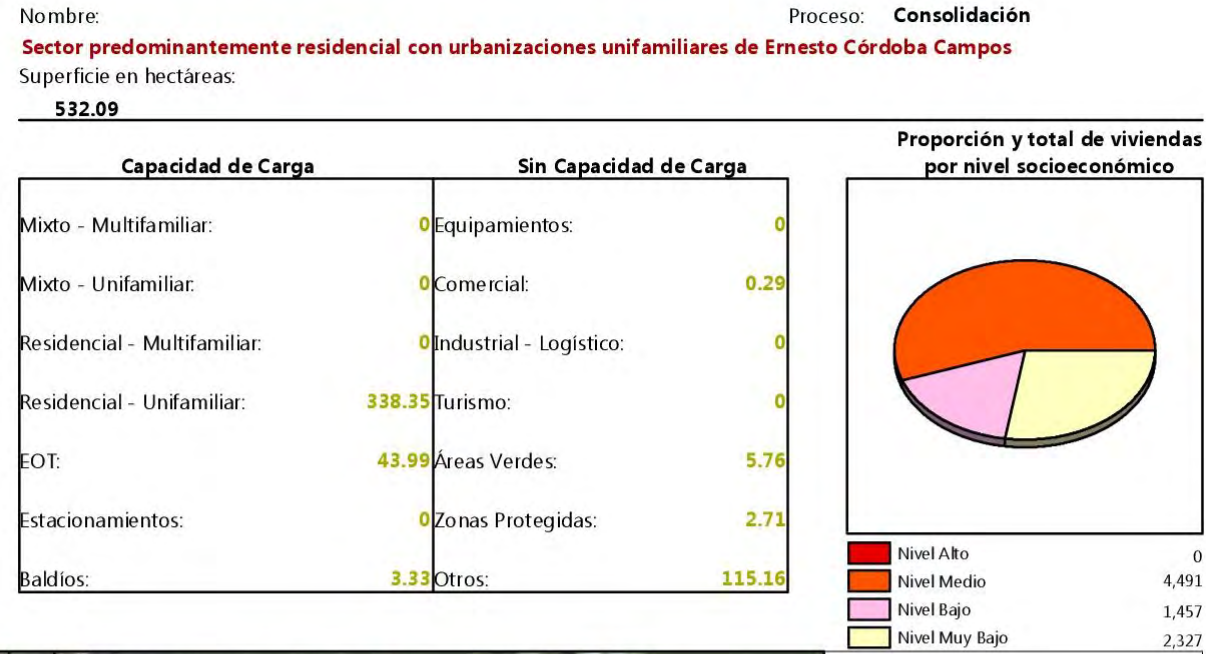
Fuente: elaboración propia

Figura 46. Ficha del sector Urbanizaciones y Vivienda Unifamiliar El Lago-Las Cumbres-Caimitillo



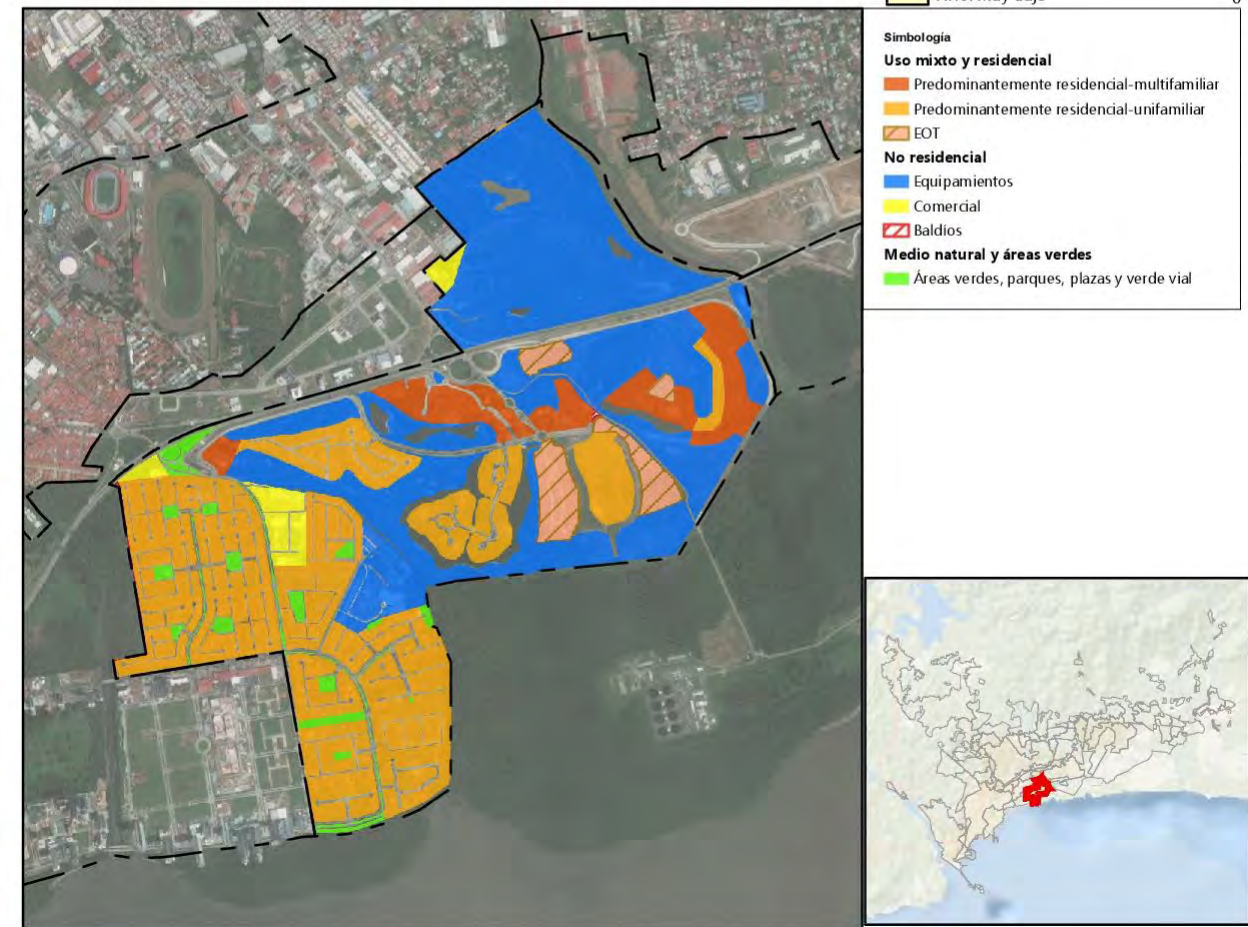
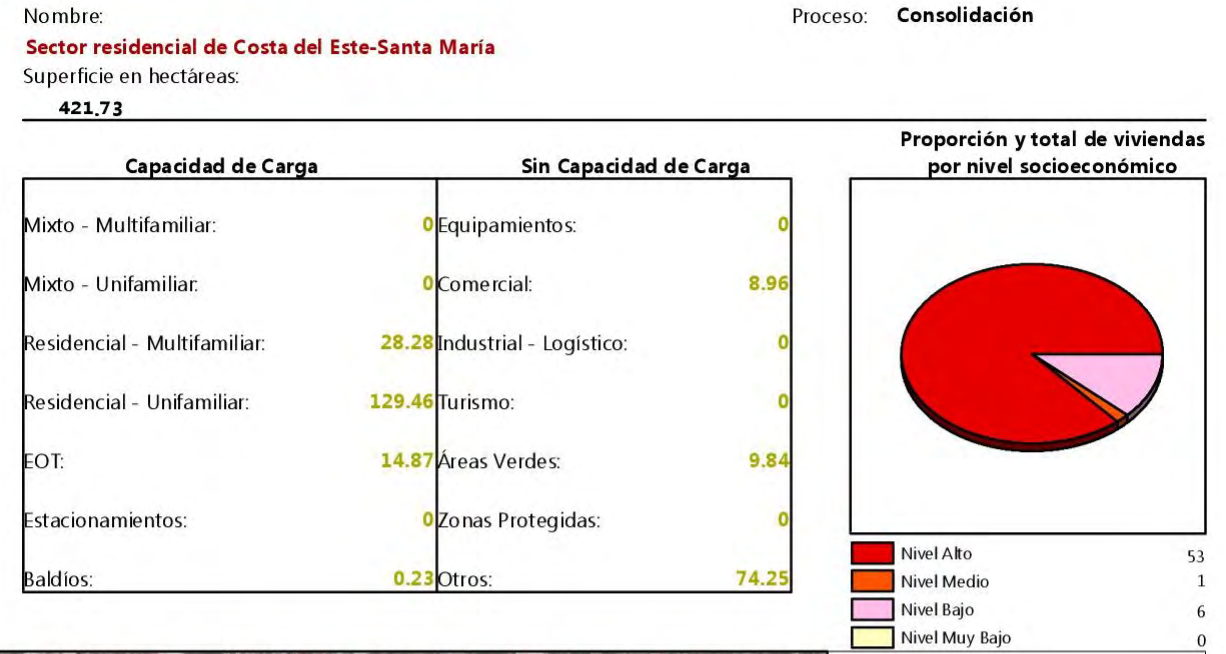
Fuente: elaboración propia

Figura 47. Ficha del sector Predominantemente Residencial con Urbanizaciones Unifam. Ernesto Córdoba



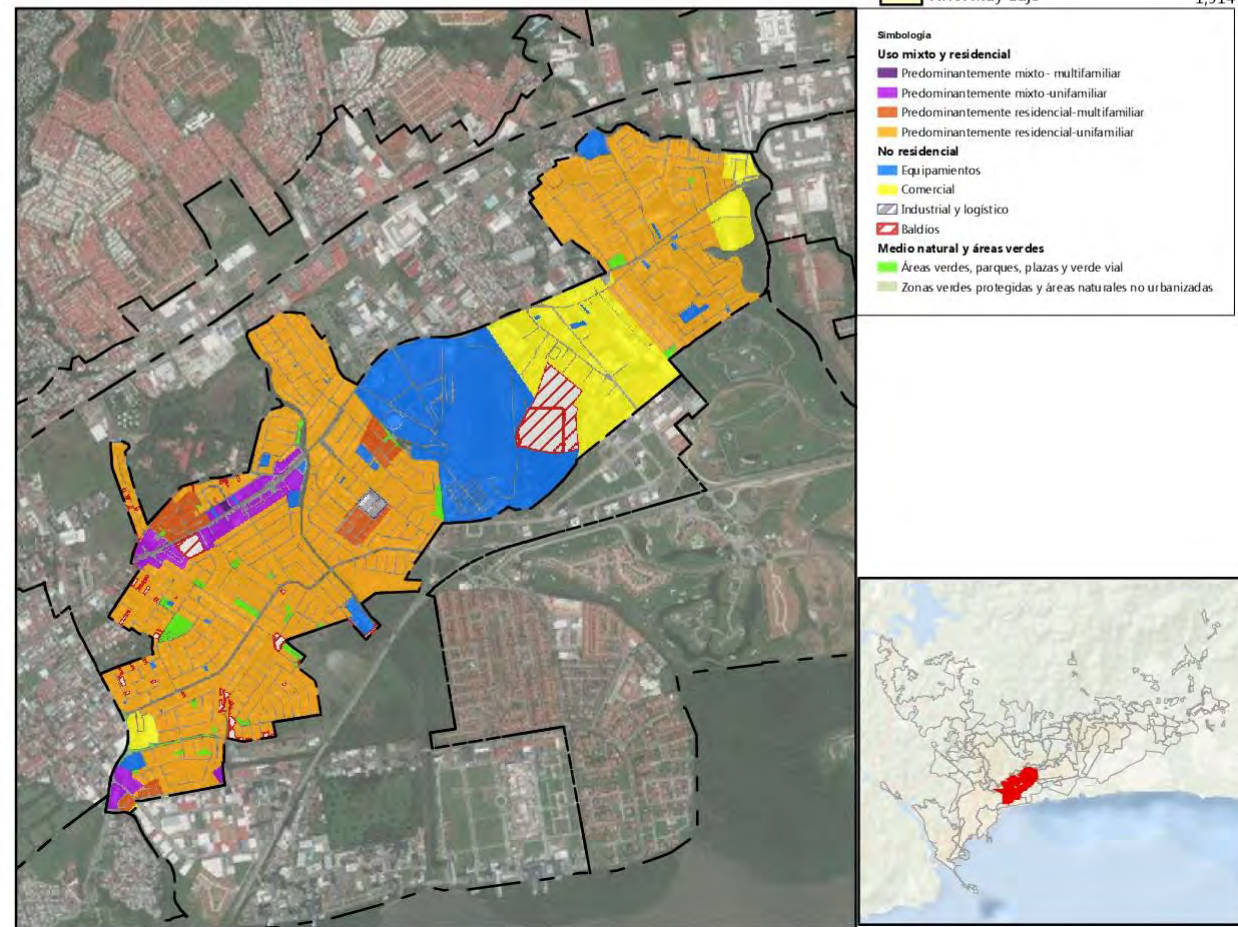
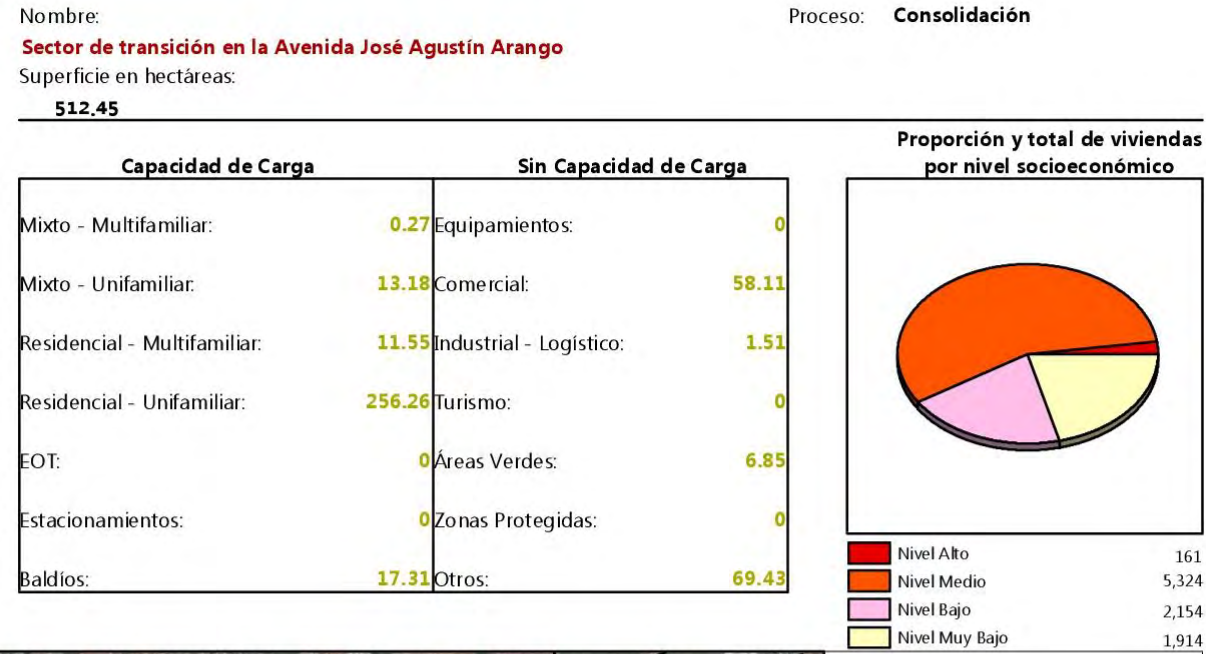
Fuente: elaboración propia

Figura 48. Ficha del sector Residencial de Costa del Este-Santa María



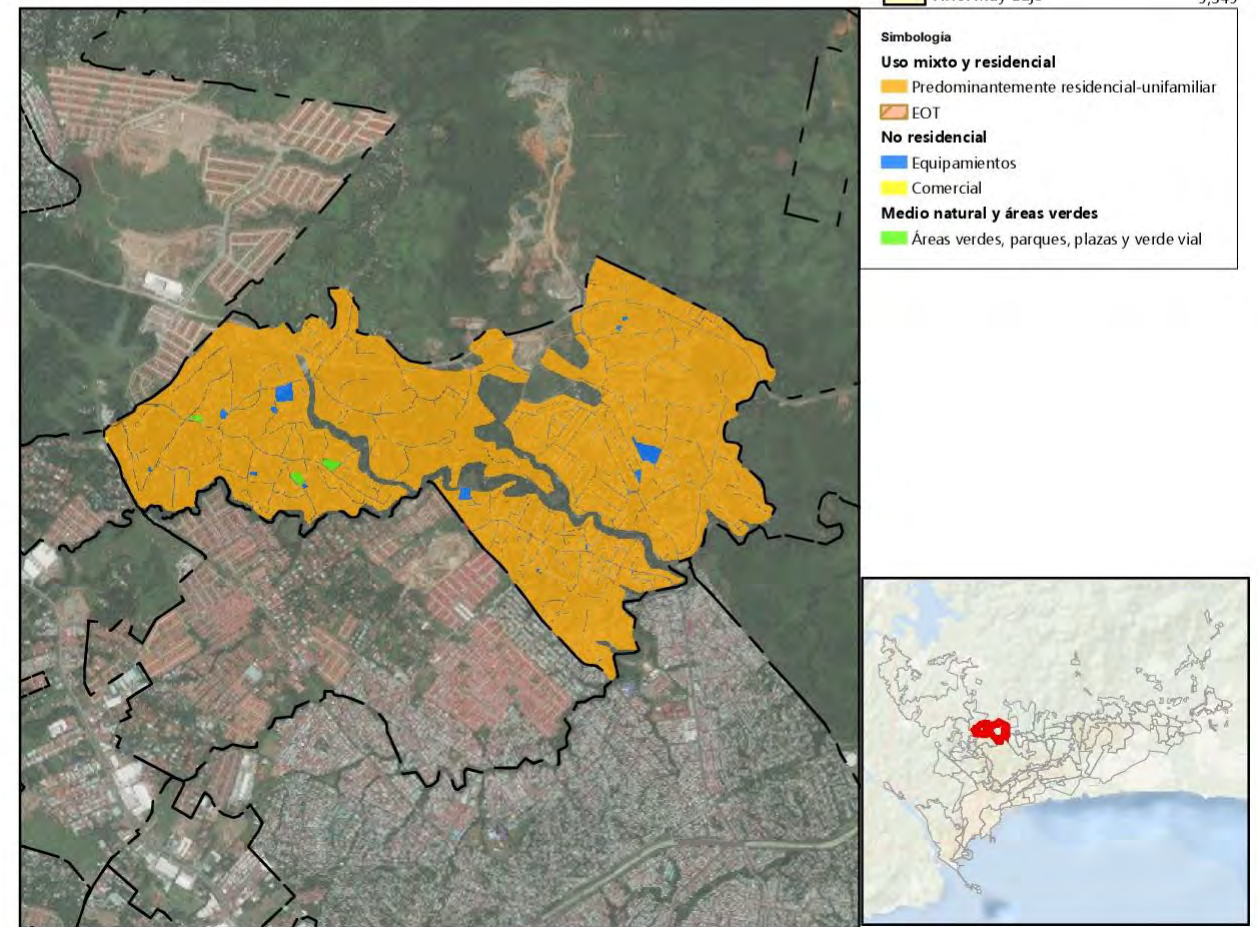
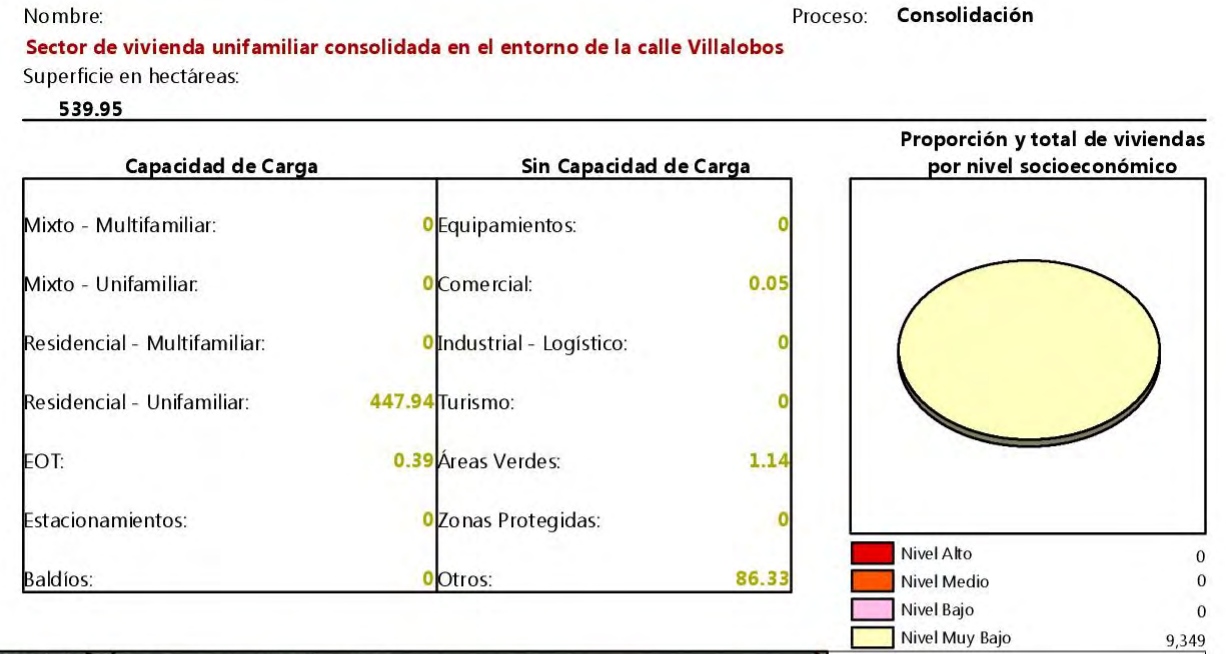
Fuente: elaboración propia

Figura 49. Ficha del sector Transición en la Avenida José Agustín Arango



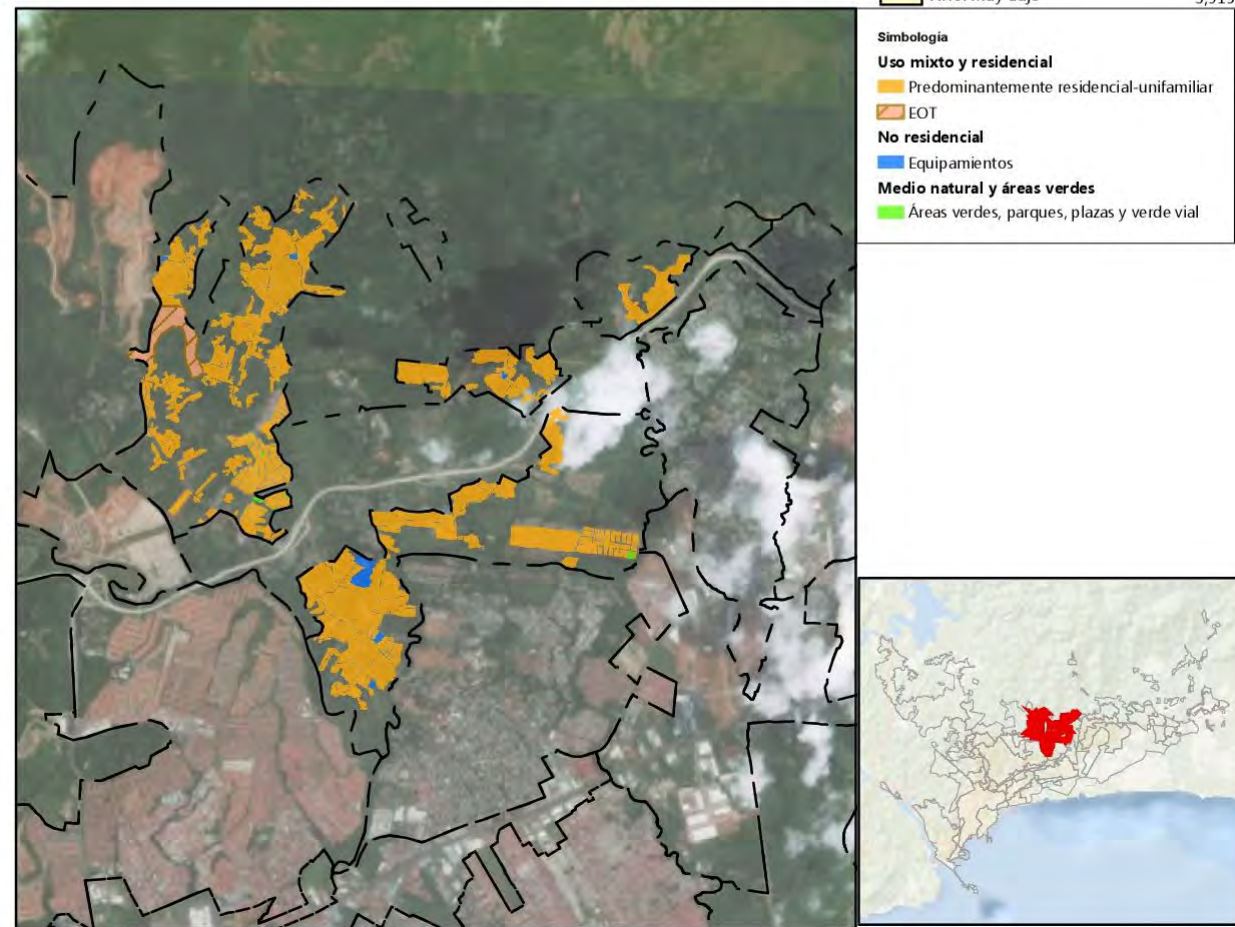
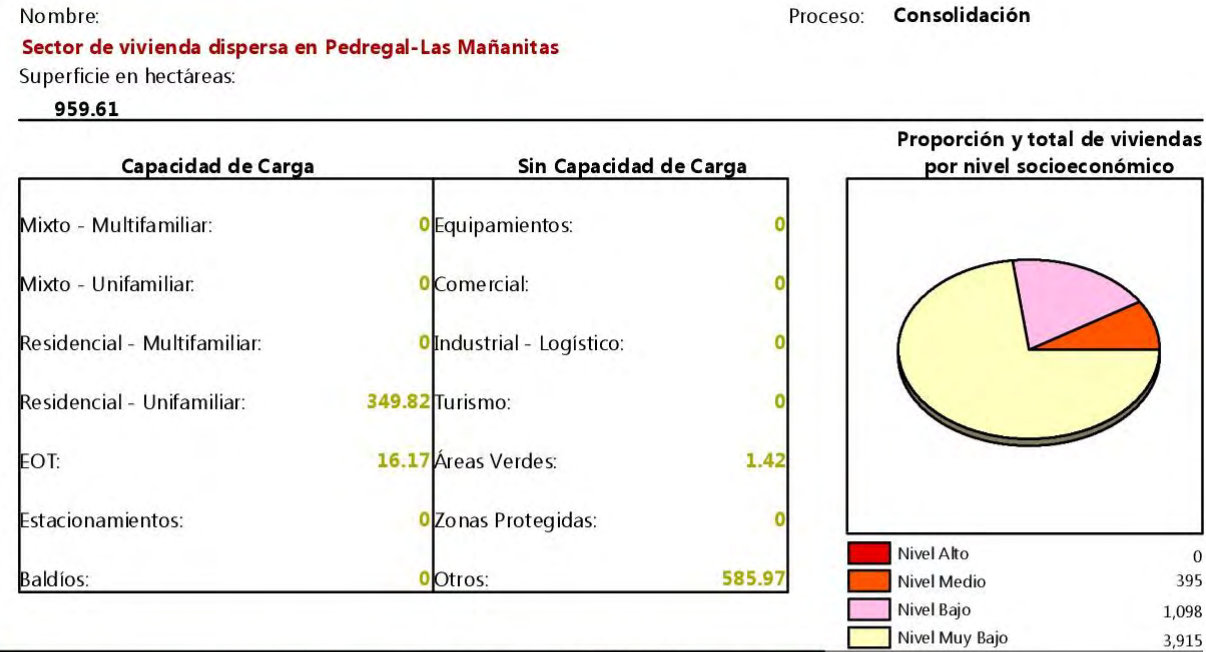
Fuente: elaboración propia

Figura 50. Ficha del sector Vivienda Unifamiliar Consolidada en el Entorno de la Calle Villalobos



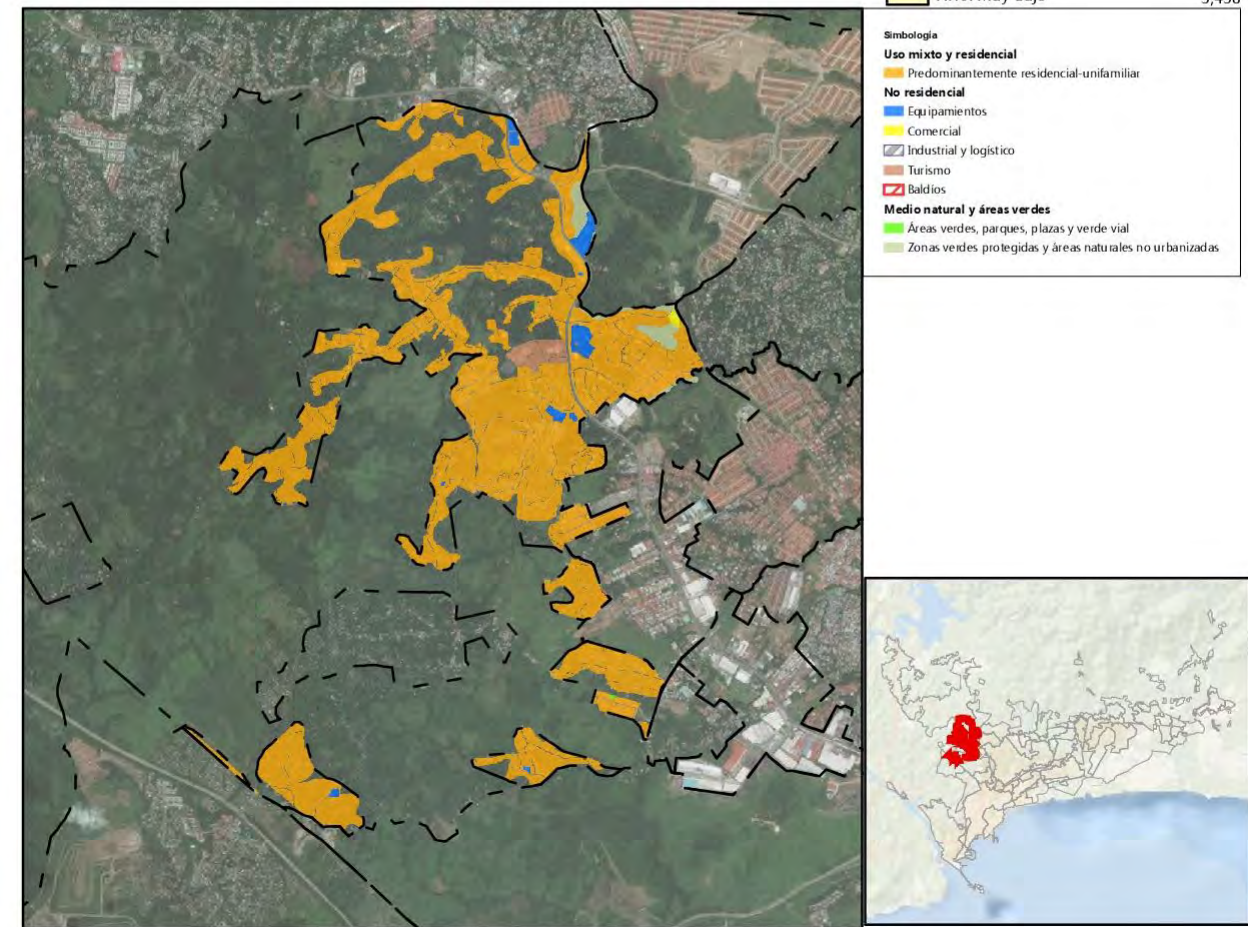
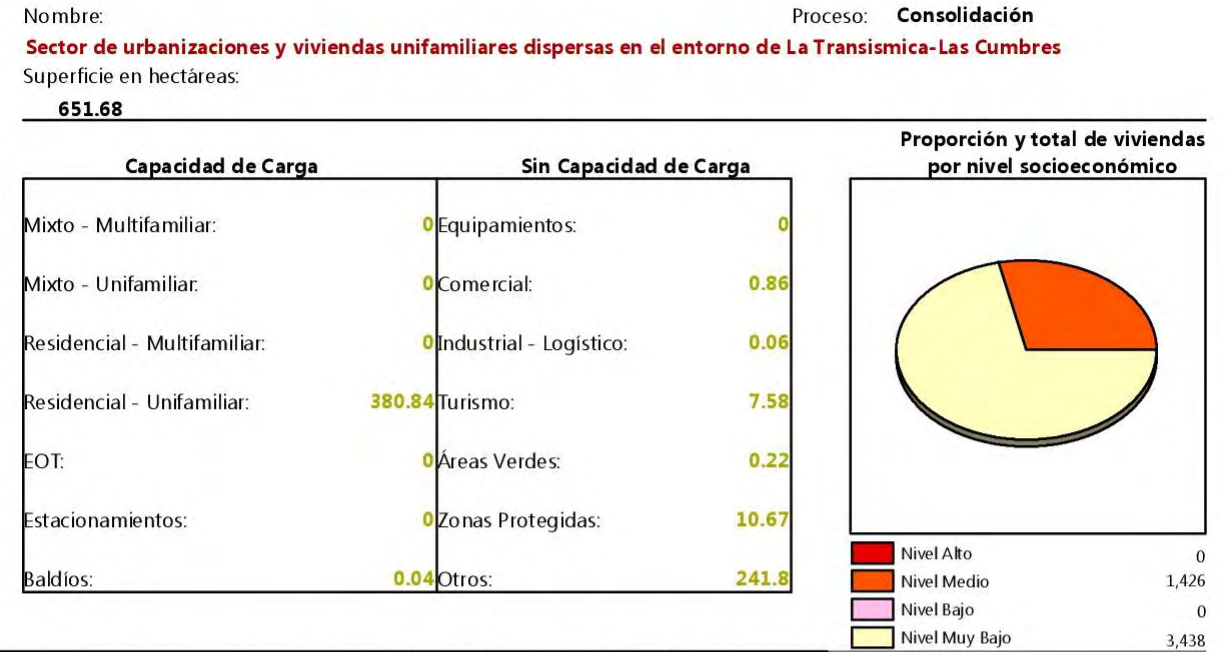
Fuente: elaboración propia

Figura 51. Ficha del sector Vivienda Dispersa en Pedregal-Las Mañanitas



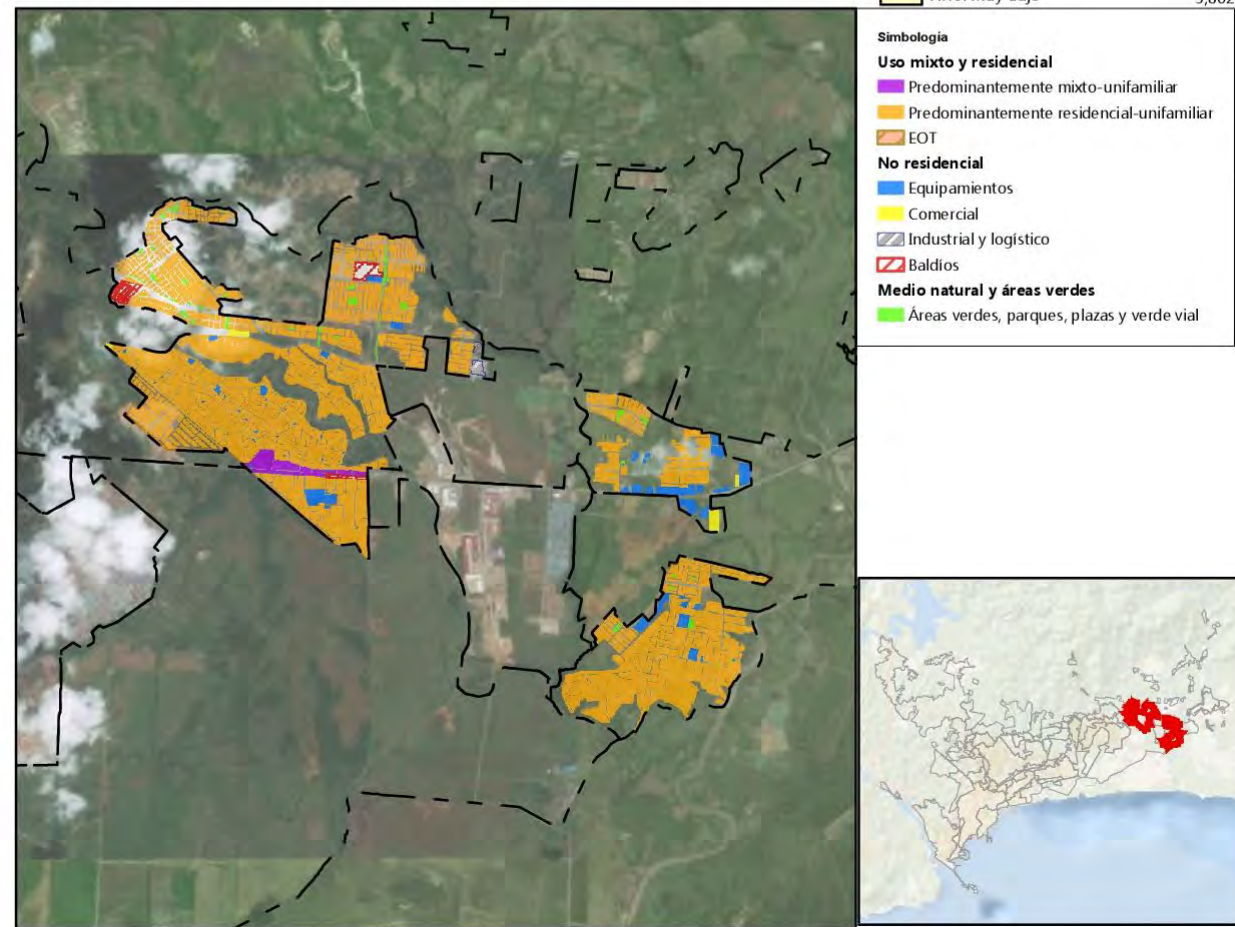
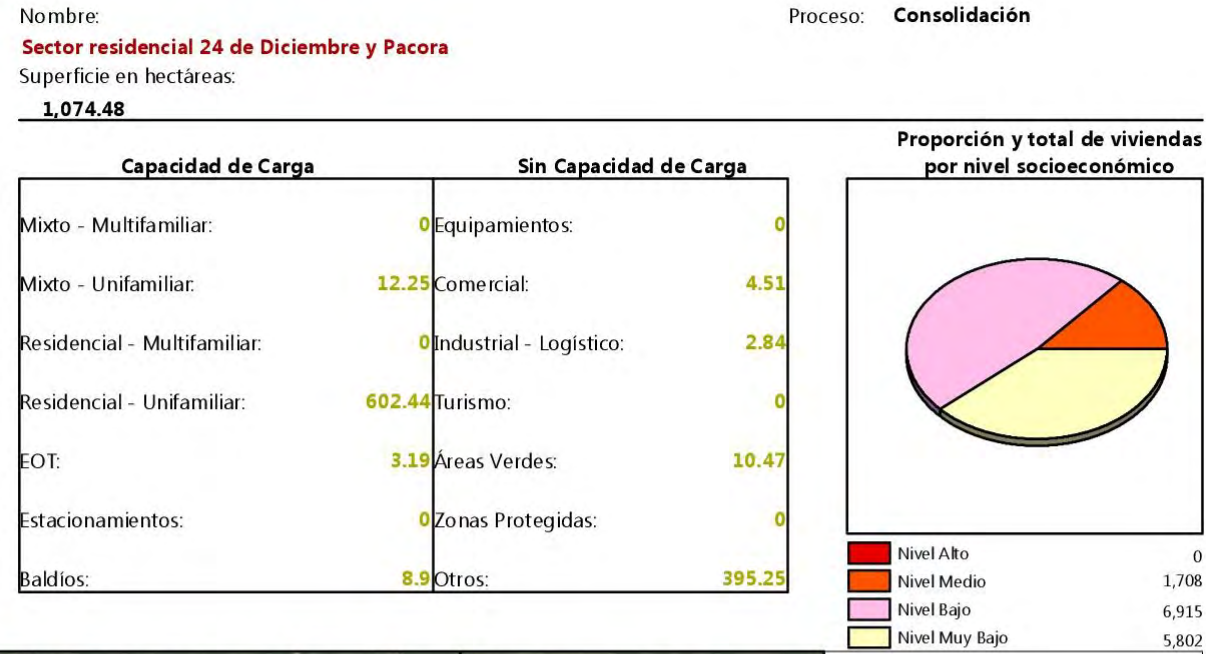
Fuente: elaboración propia

Figura 52. Ficha del sector Urbanizaciones y Viviendas Unifamiliares Dispersas en Transístmica-Las Cumbres



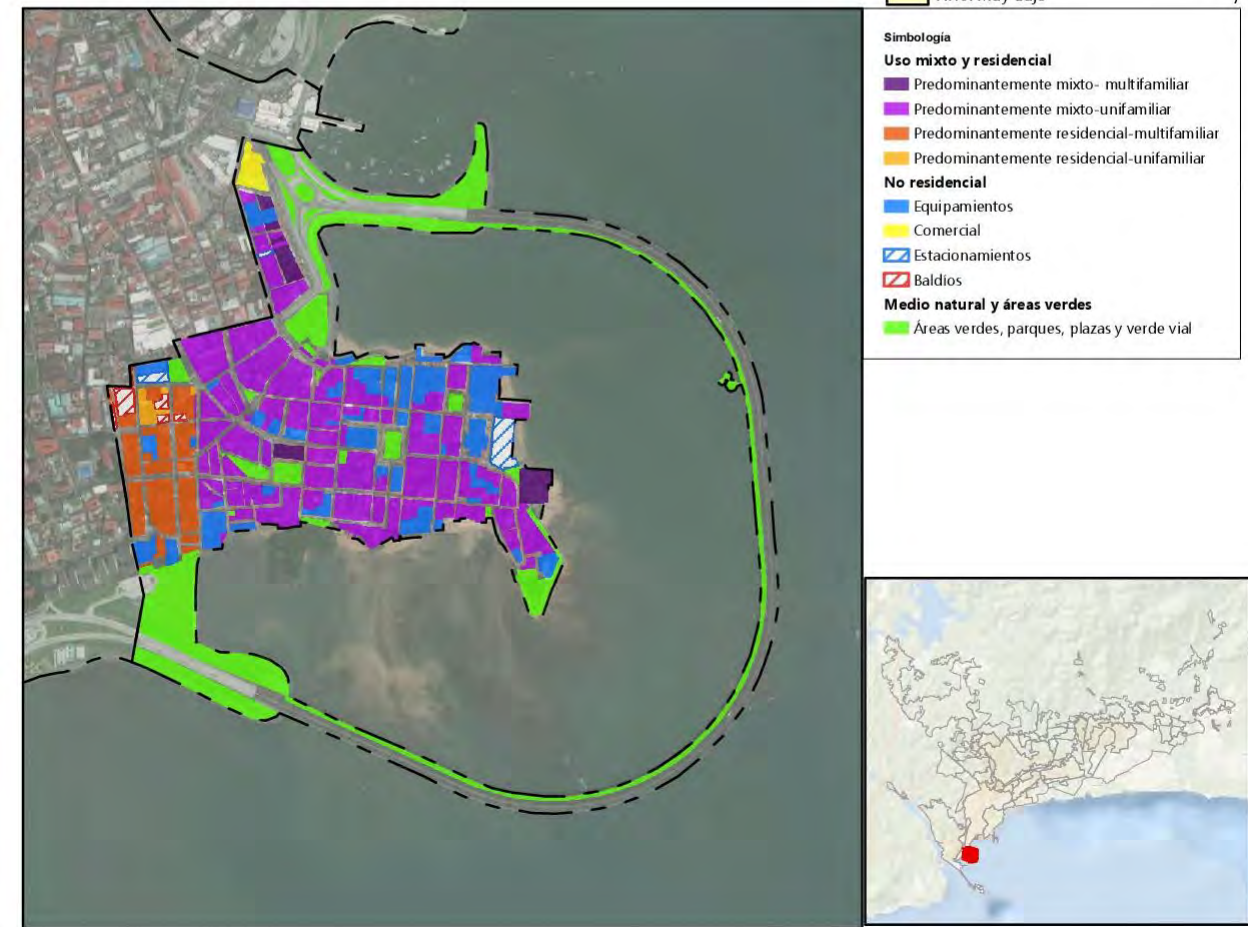
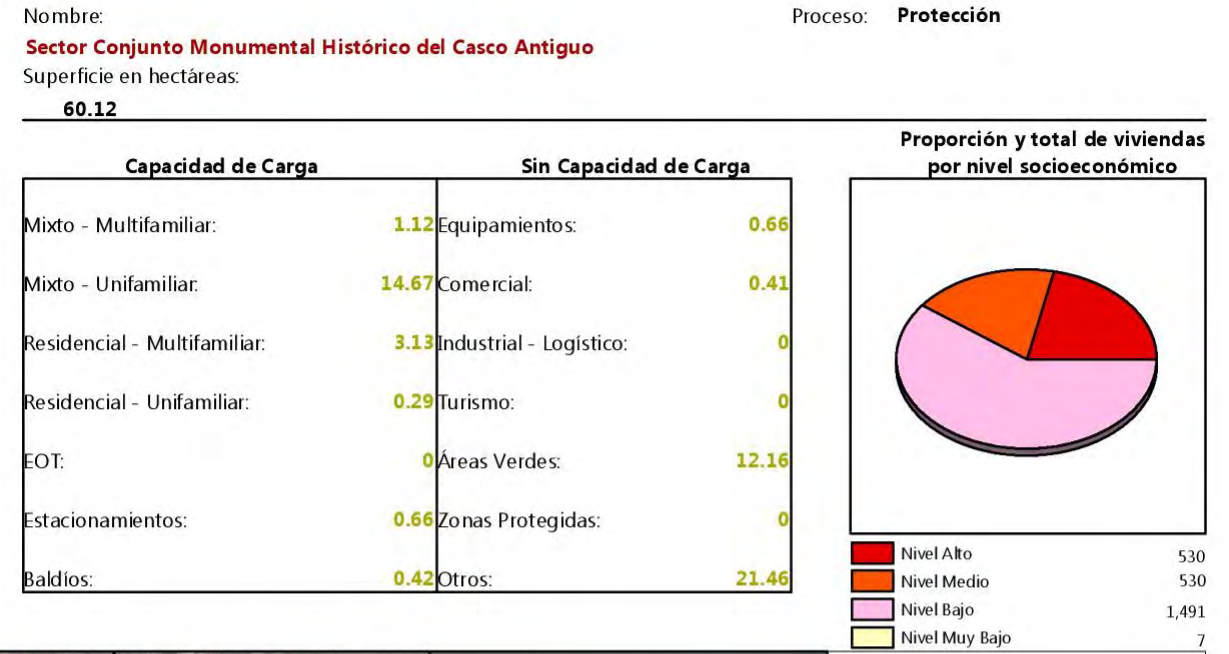
Fuente: elaboración propia

Figura 53. Ficha del sector Residencial 24 de diciembre y Pacora



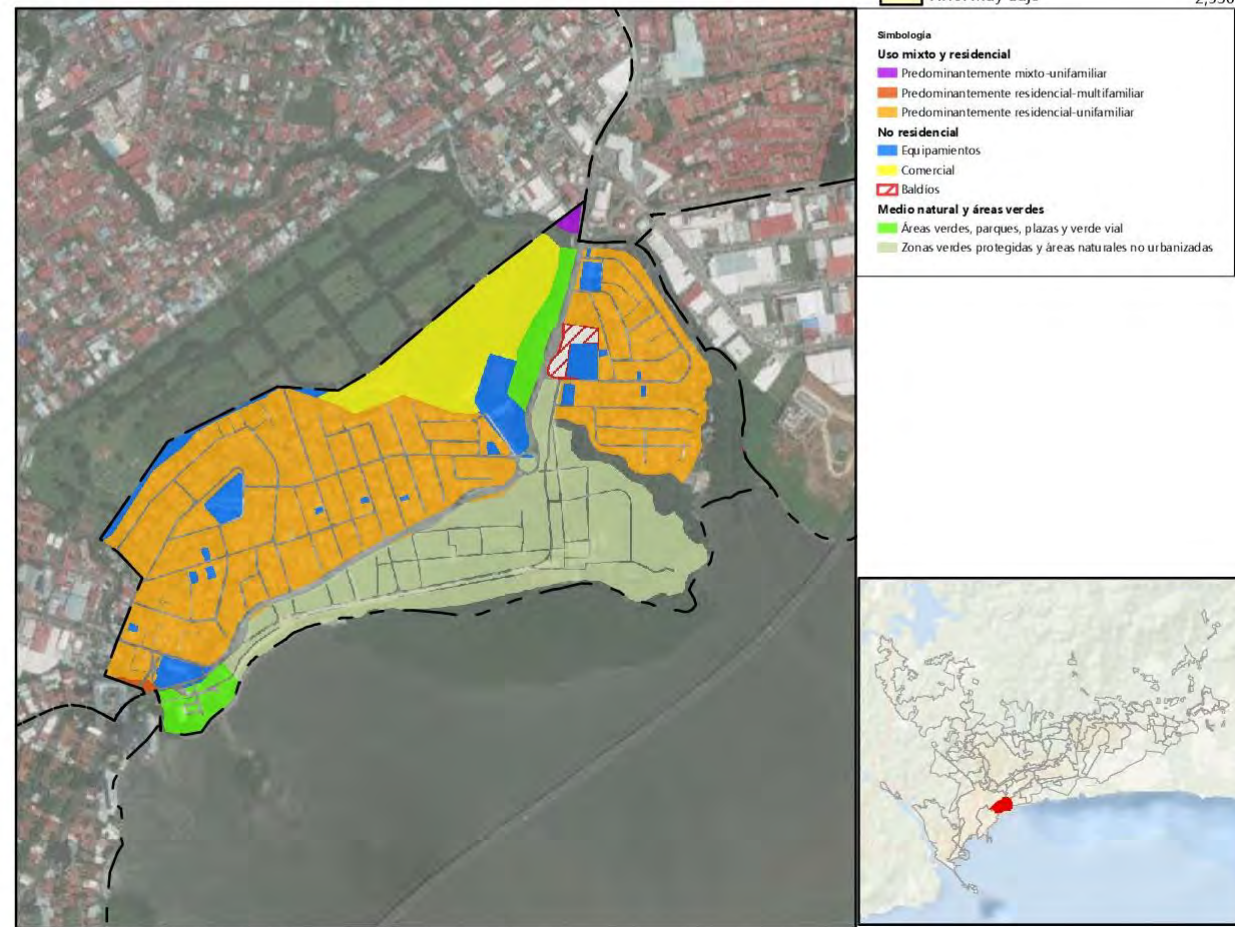
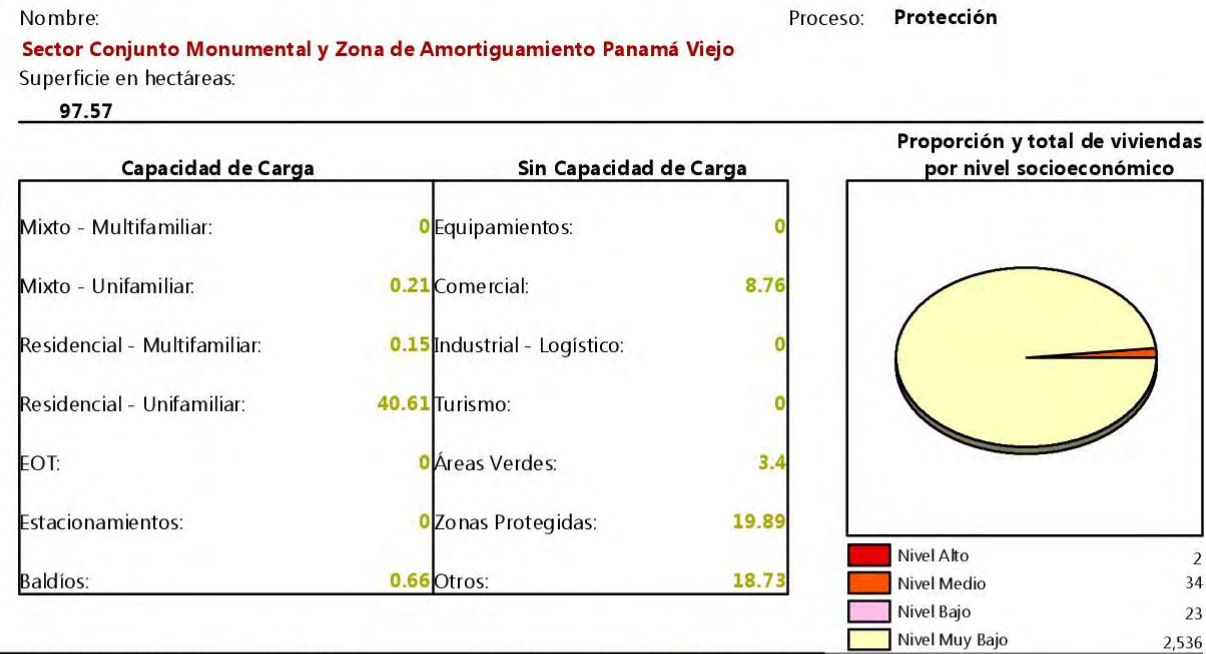
Fuente: elaboración propia

Figura 54. Ficha del sector Conjunto Monumental Histórico del Casco Antiguo



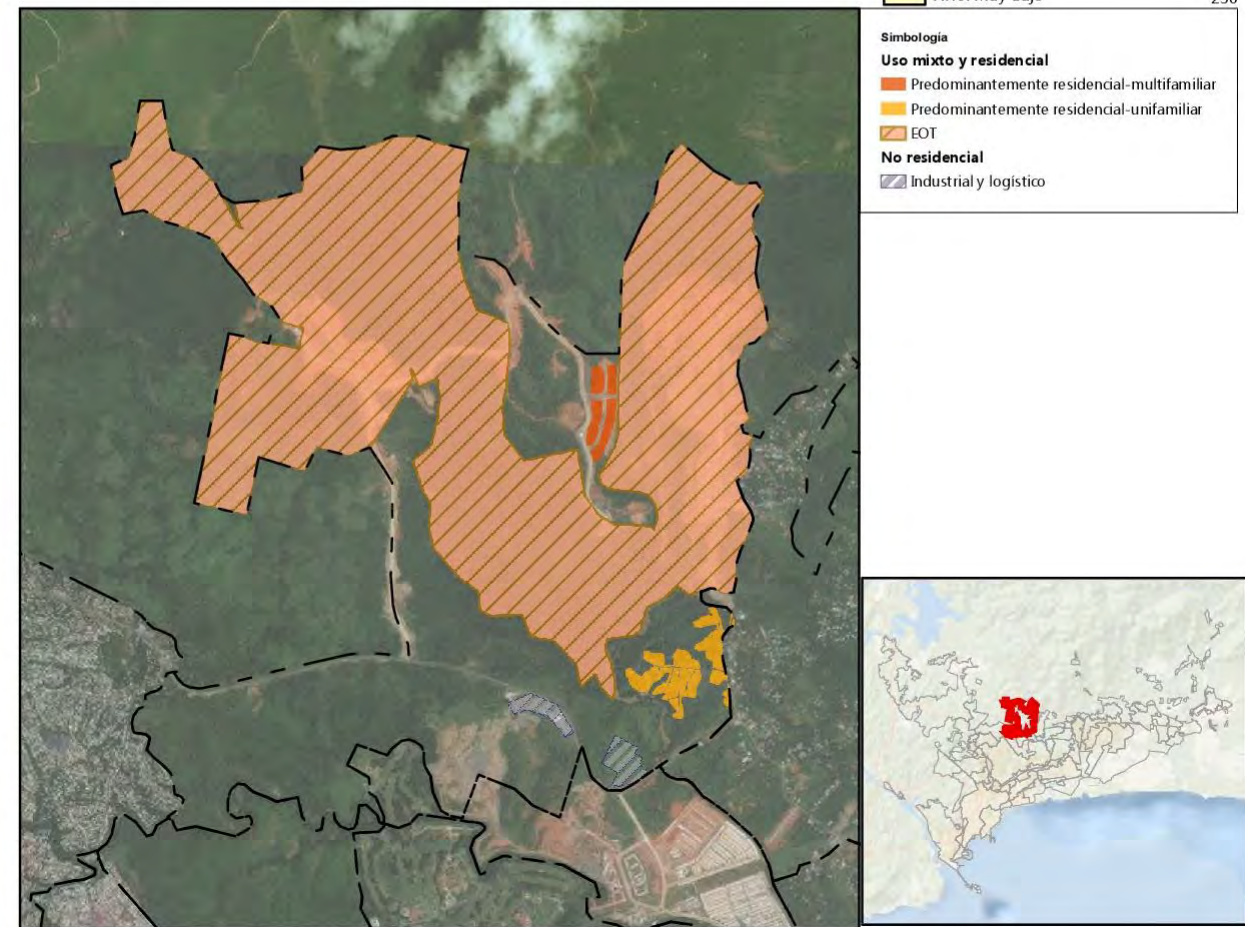
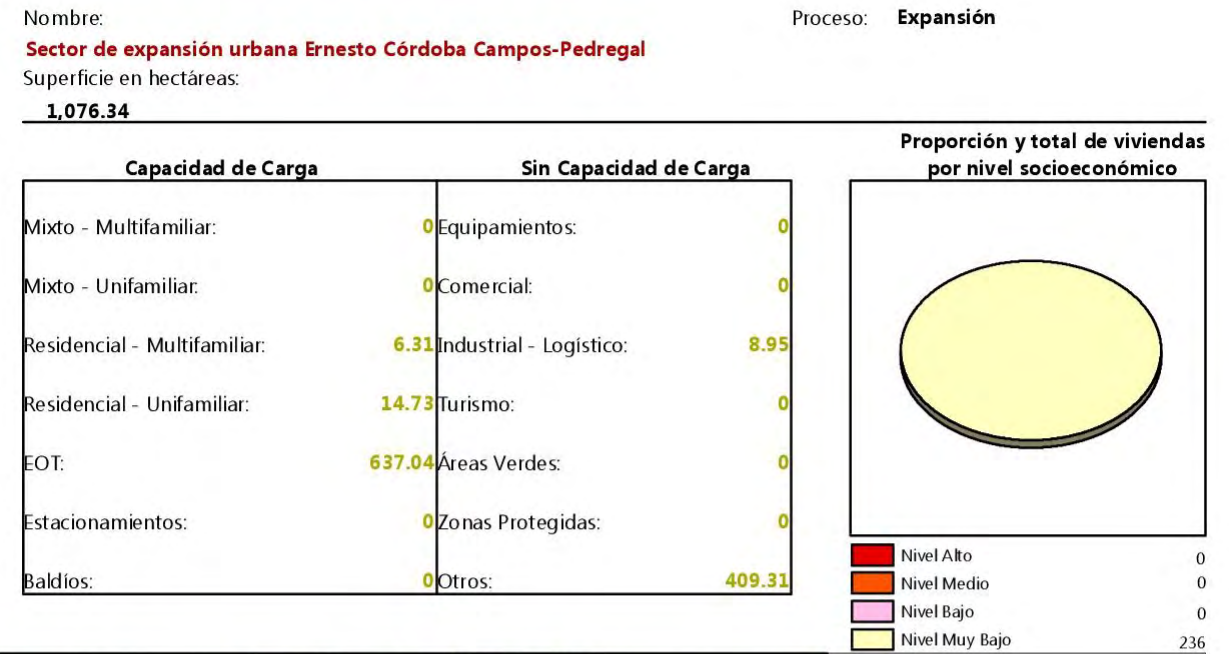
Fuente: elaboración propia

Figura 55. Ficha del sector Conjunto Monumental y Zona de Amortiguamiento Panamá Viejo



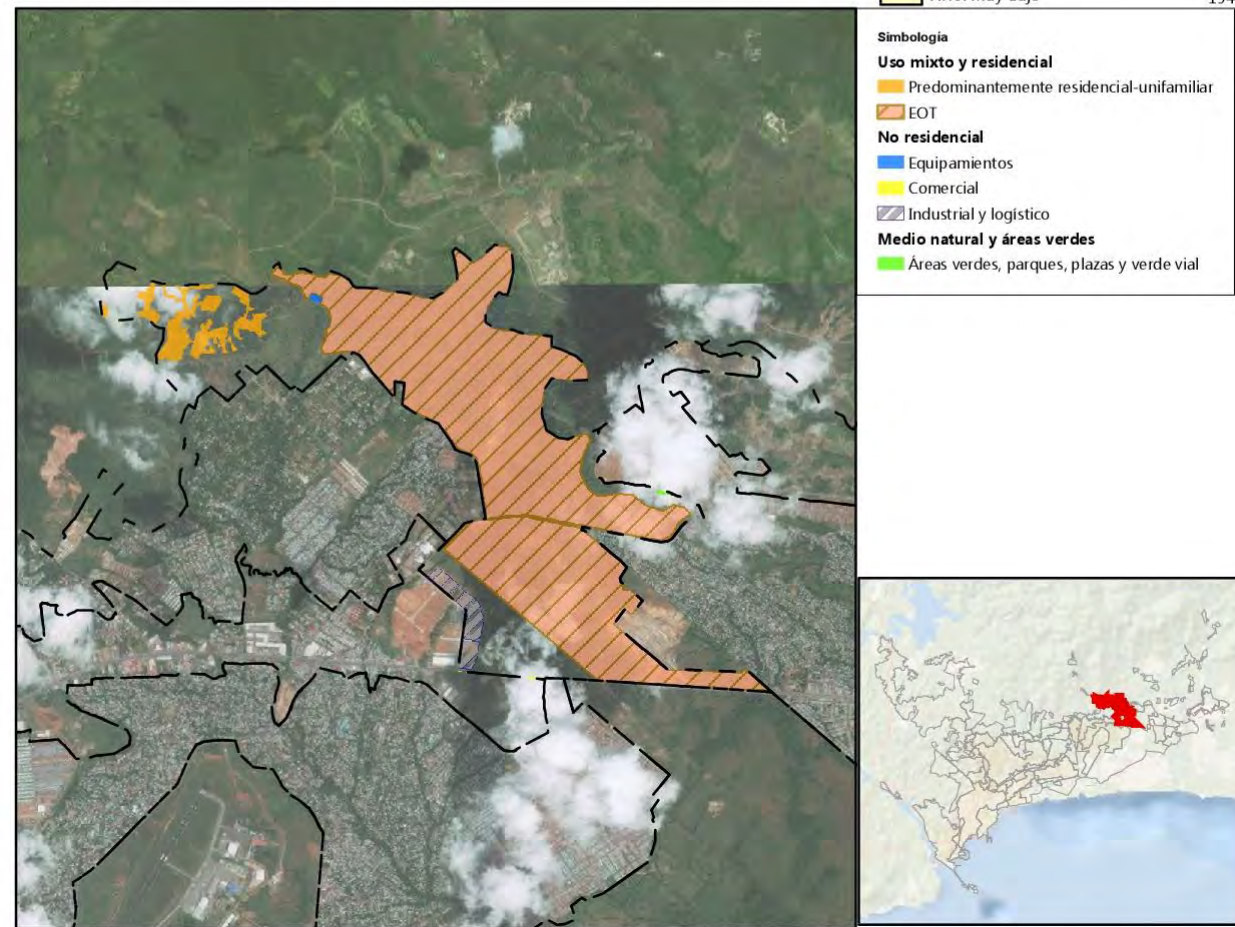
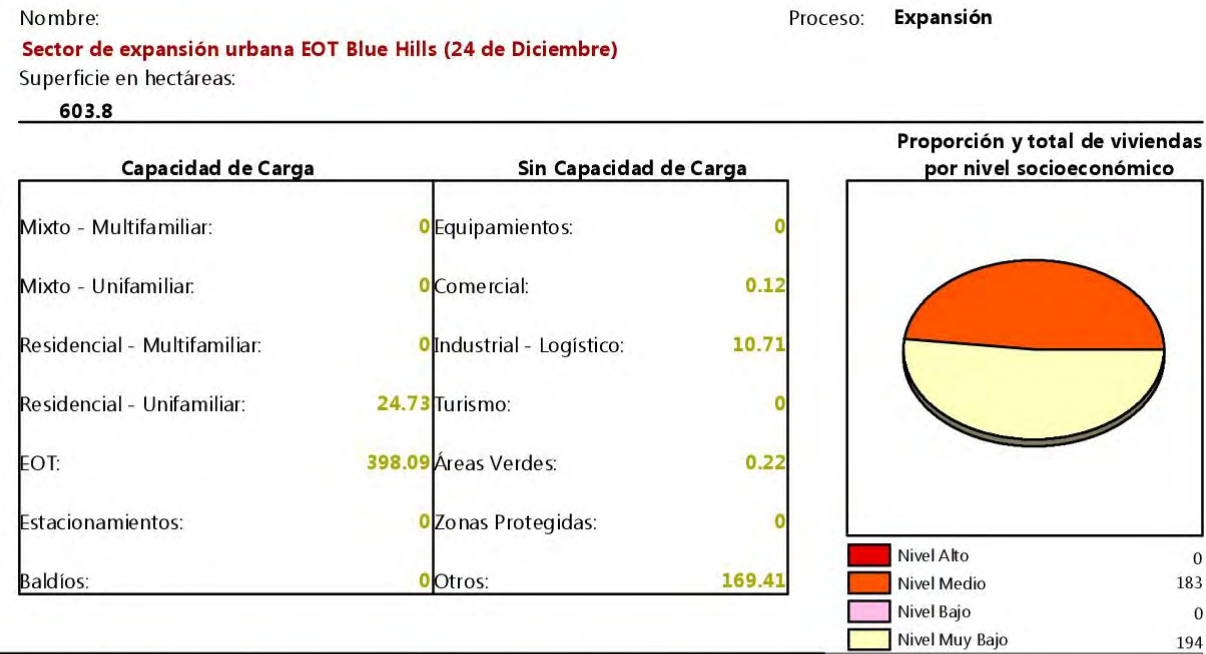
Fuente: elaboración propia

Figura 56. Ficha del sector Expansión Urbana Ernesto Córdoba Campos-Pedregal



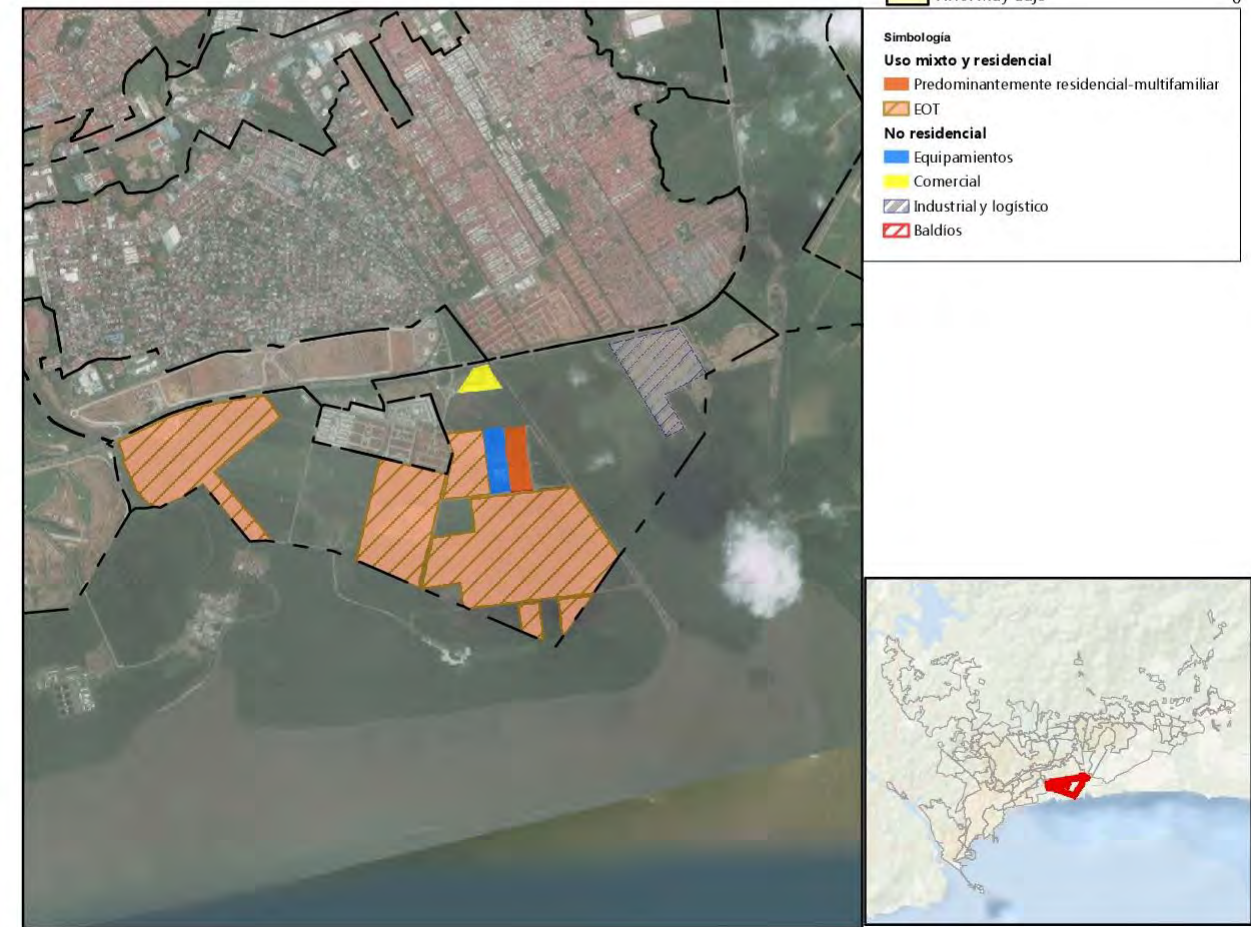
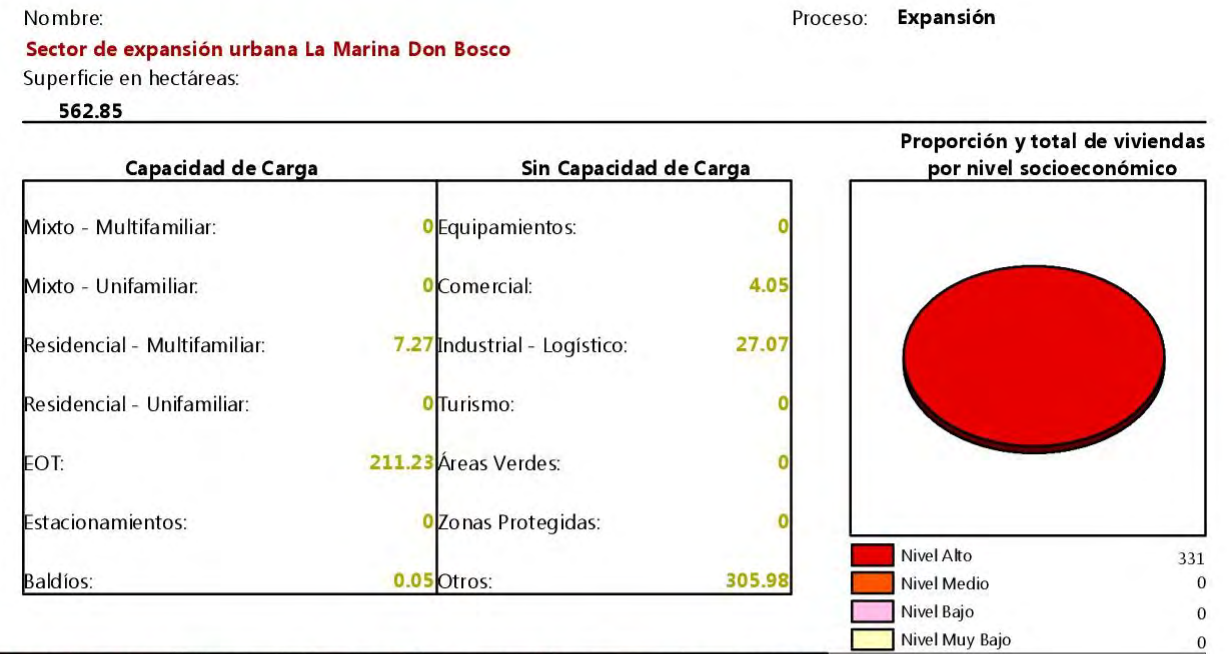
Fuente: elaboración propia

Figura 57. Ficha del sector Expansión Urbana EOT Blue Hills (24 de diciembre)



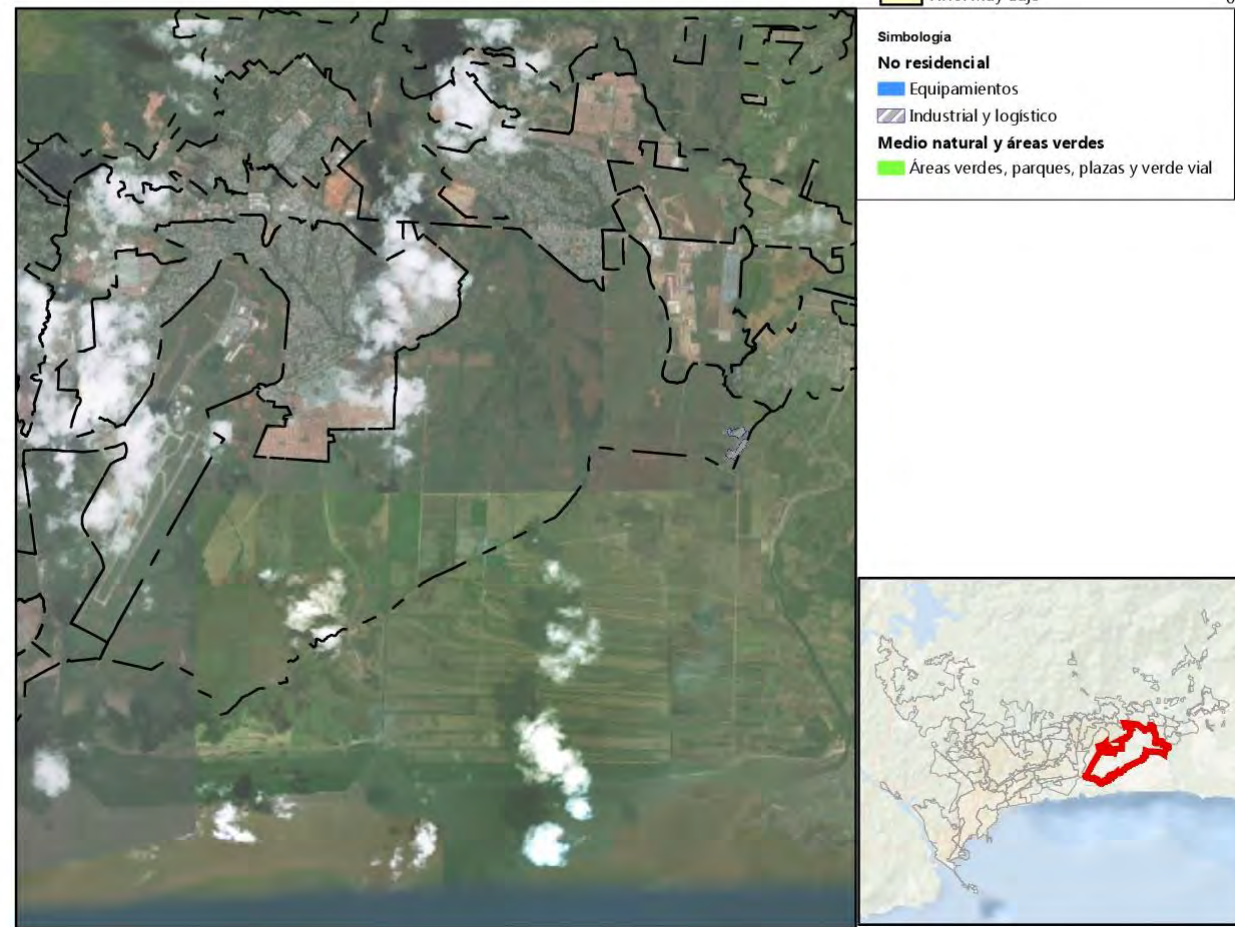
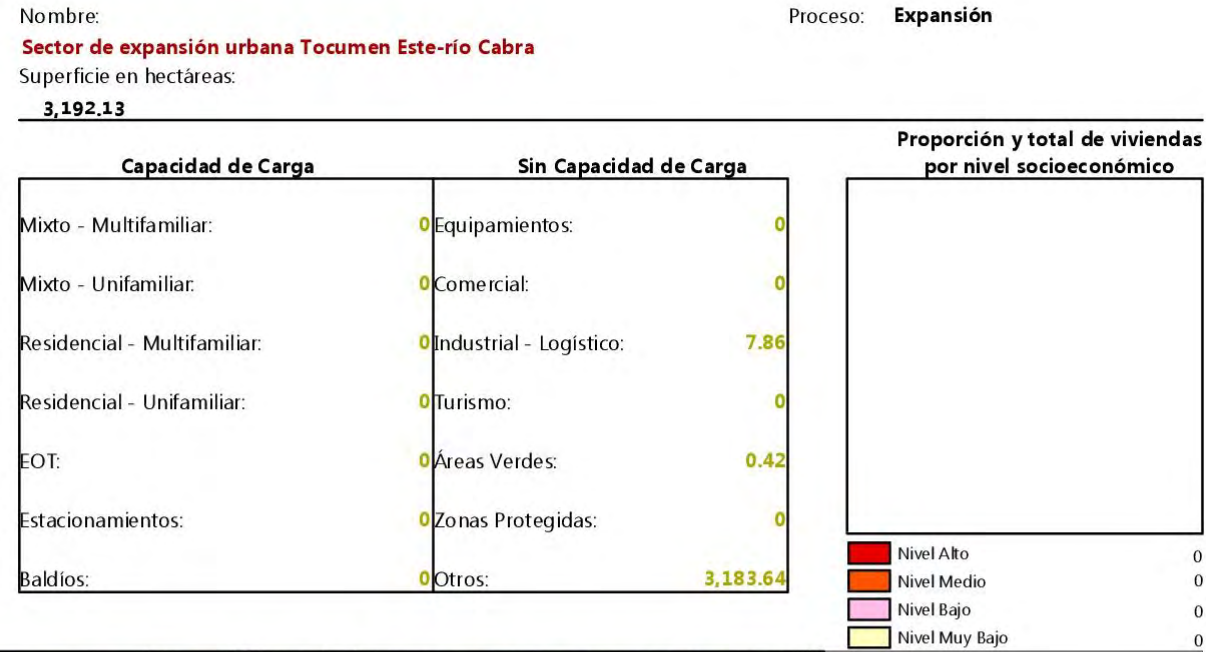
Fuente: elaboración propia

Figura 58. Ficha del sector (Expansión Urbana La Marina Don Bosco)



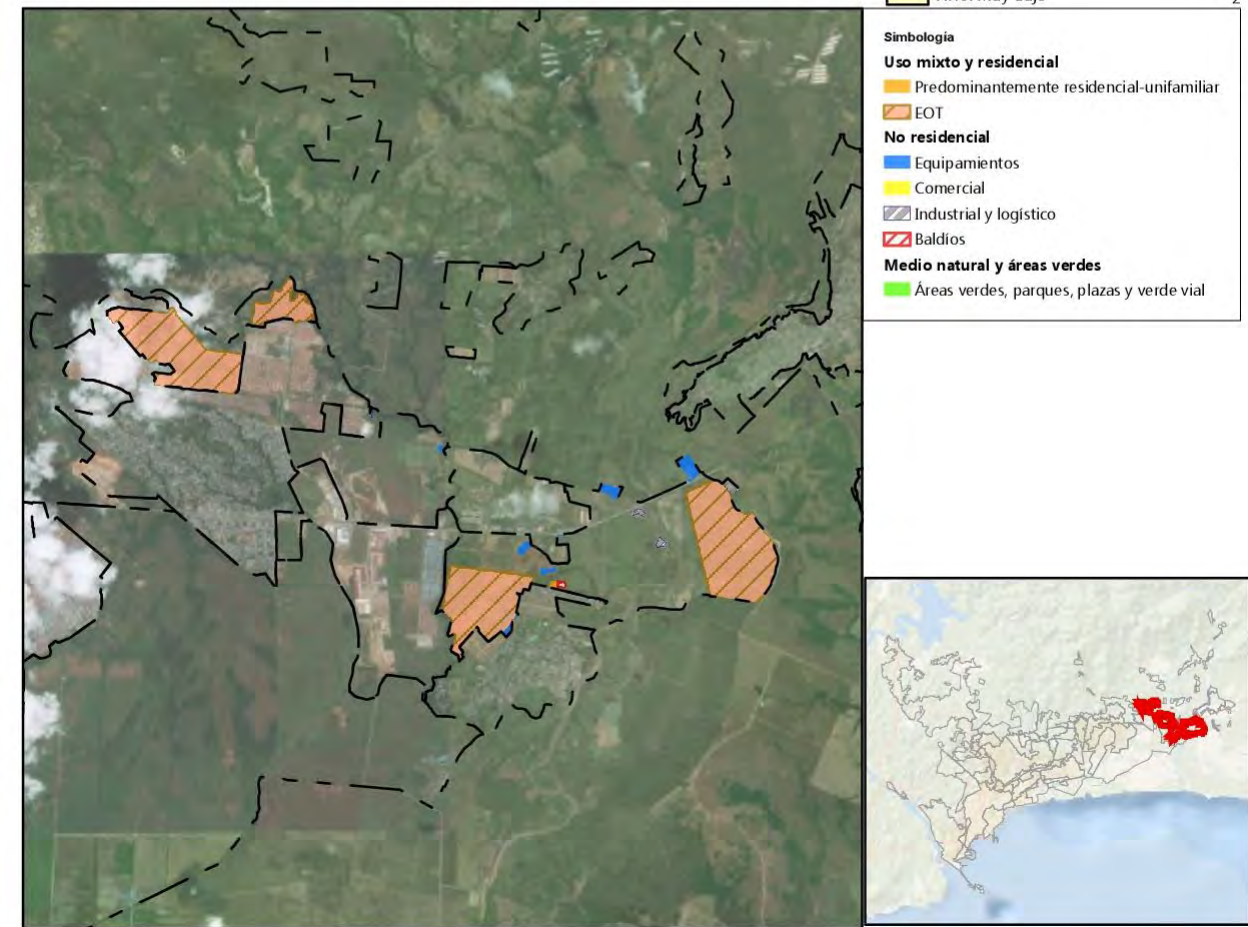
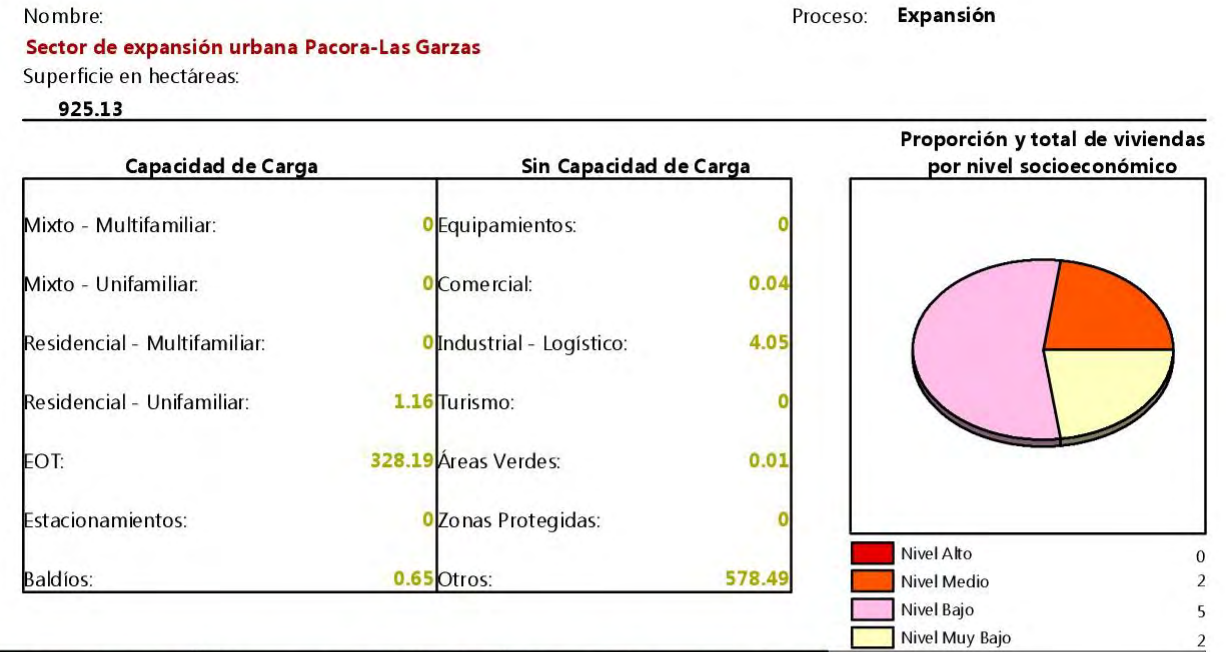
Fuente: elaboración propia

Figura 59. Ficha del sector Expansión Urbana Tocumen Este-río Cabra



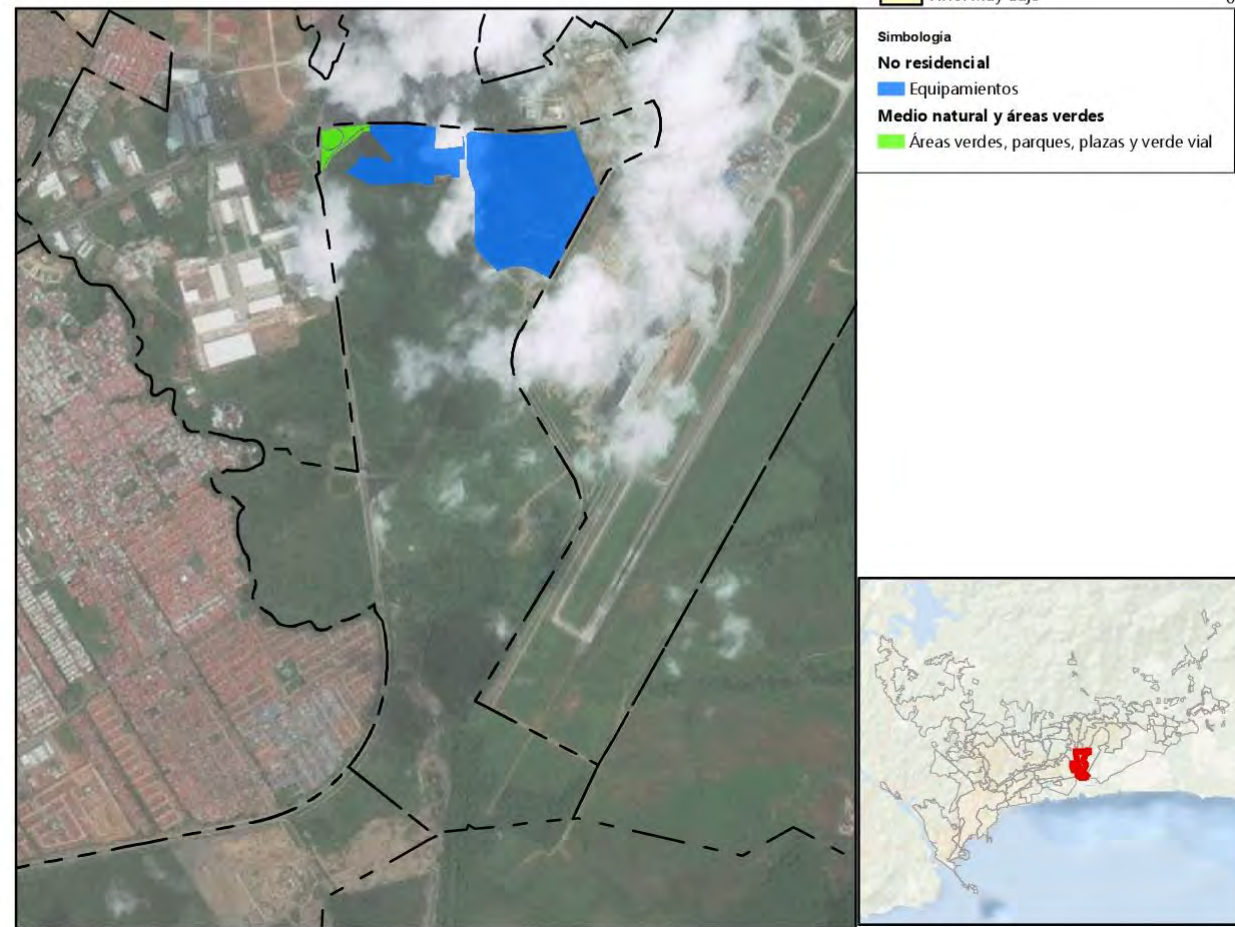
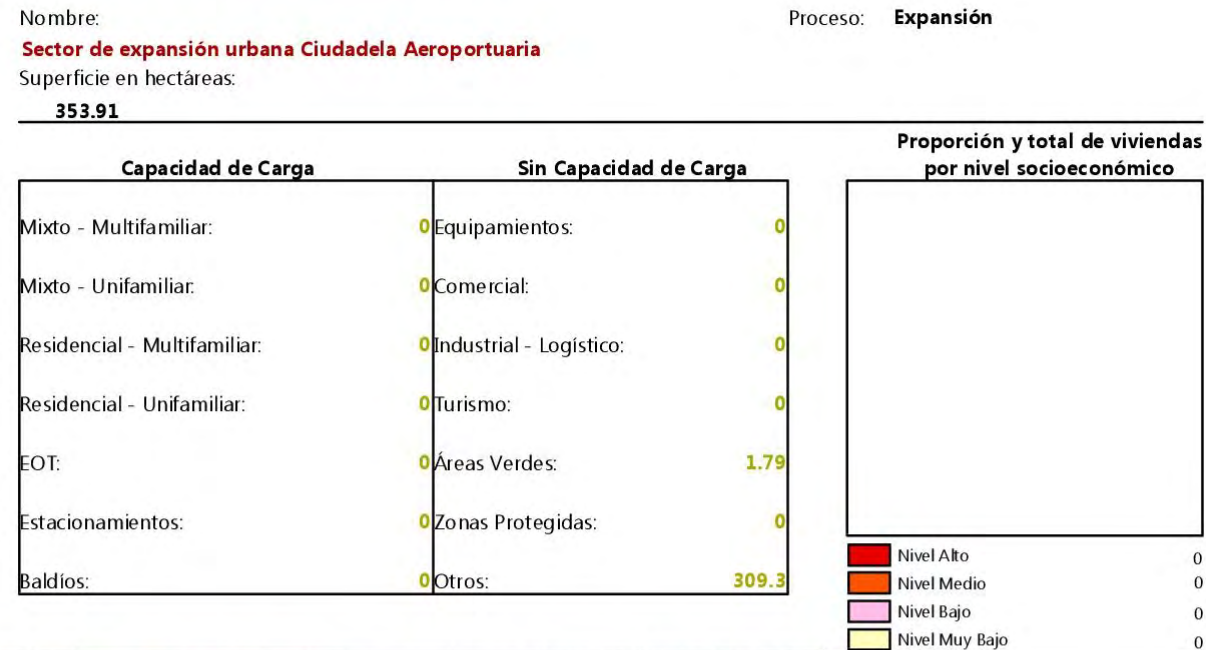
Fuente: elaboración propia

Figura 60. Ficha del sector Expansión Urbana Pacora-Las Garzas



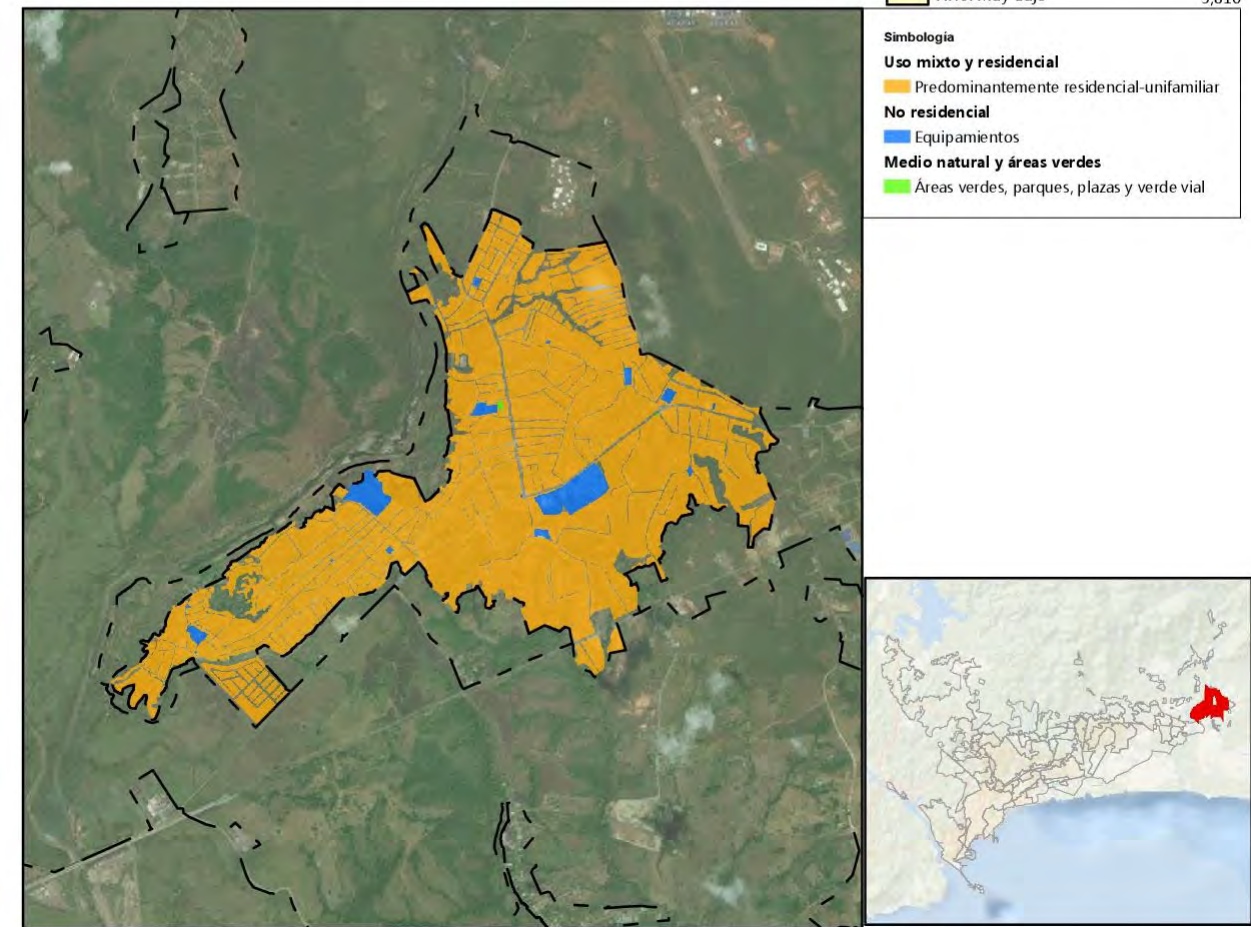
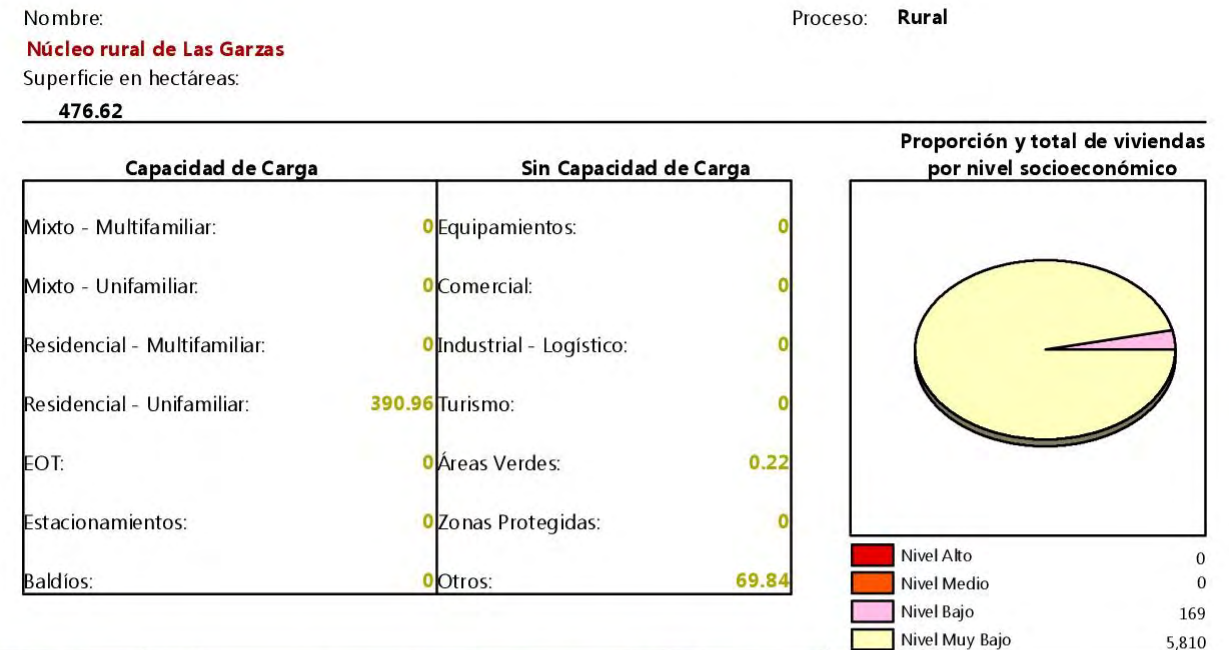
Fuente: elaboración propia

Figura 61. Ficha del sector Expansión Urbana Ciudadela Aeroportuaria



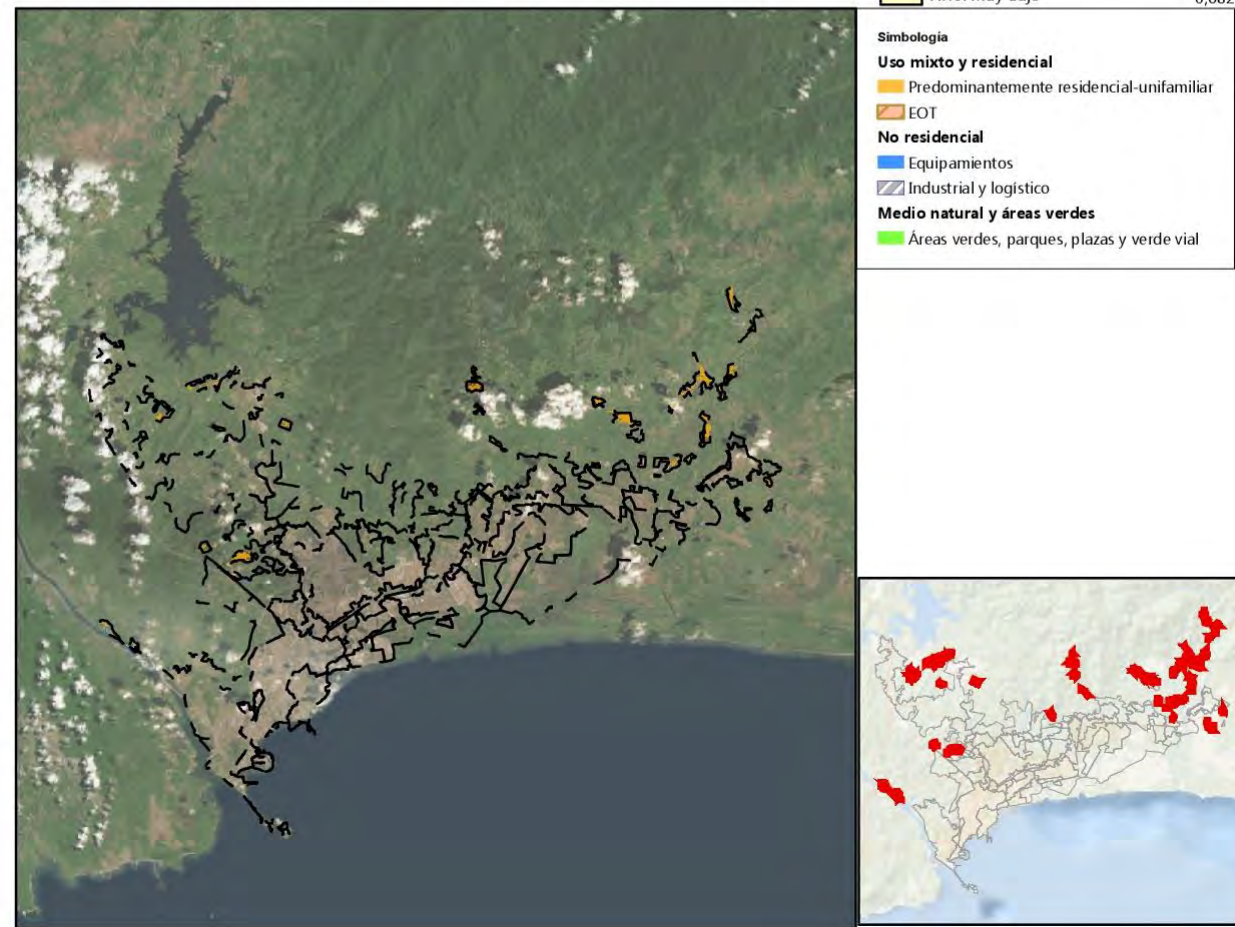
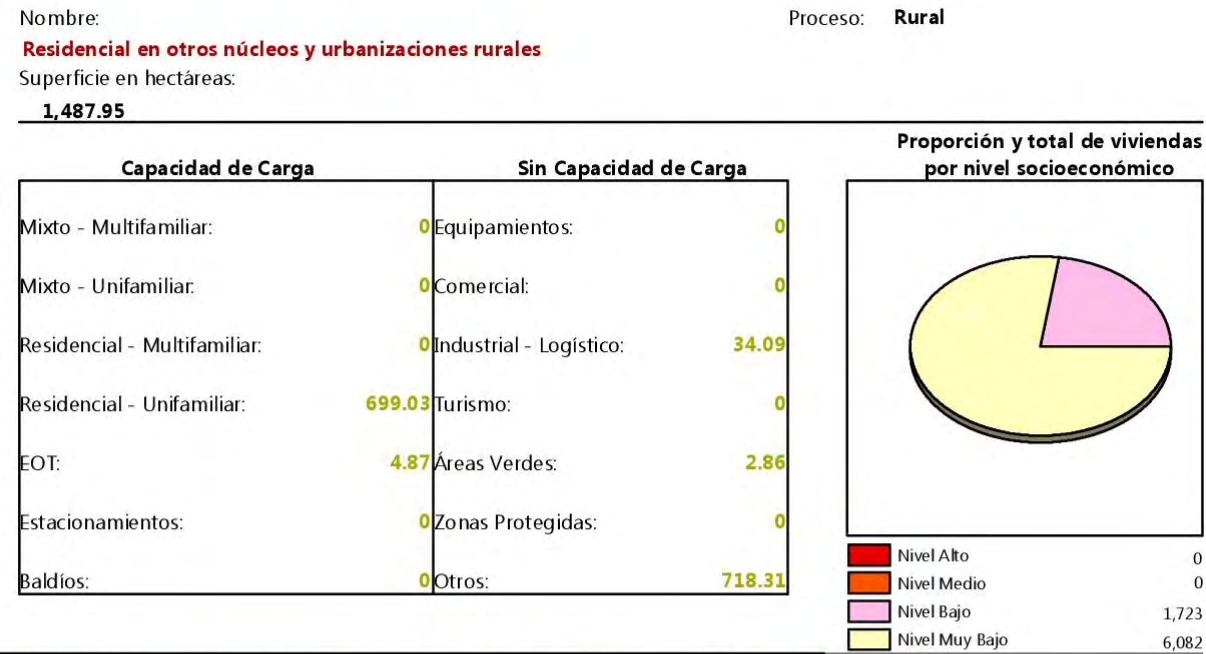
Fuente: elaboración propia

Figura 62. Ficha del sector Rural de las Garzas



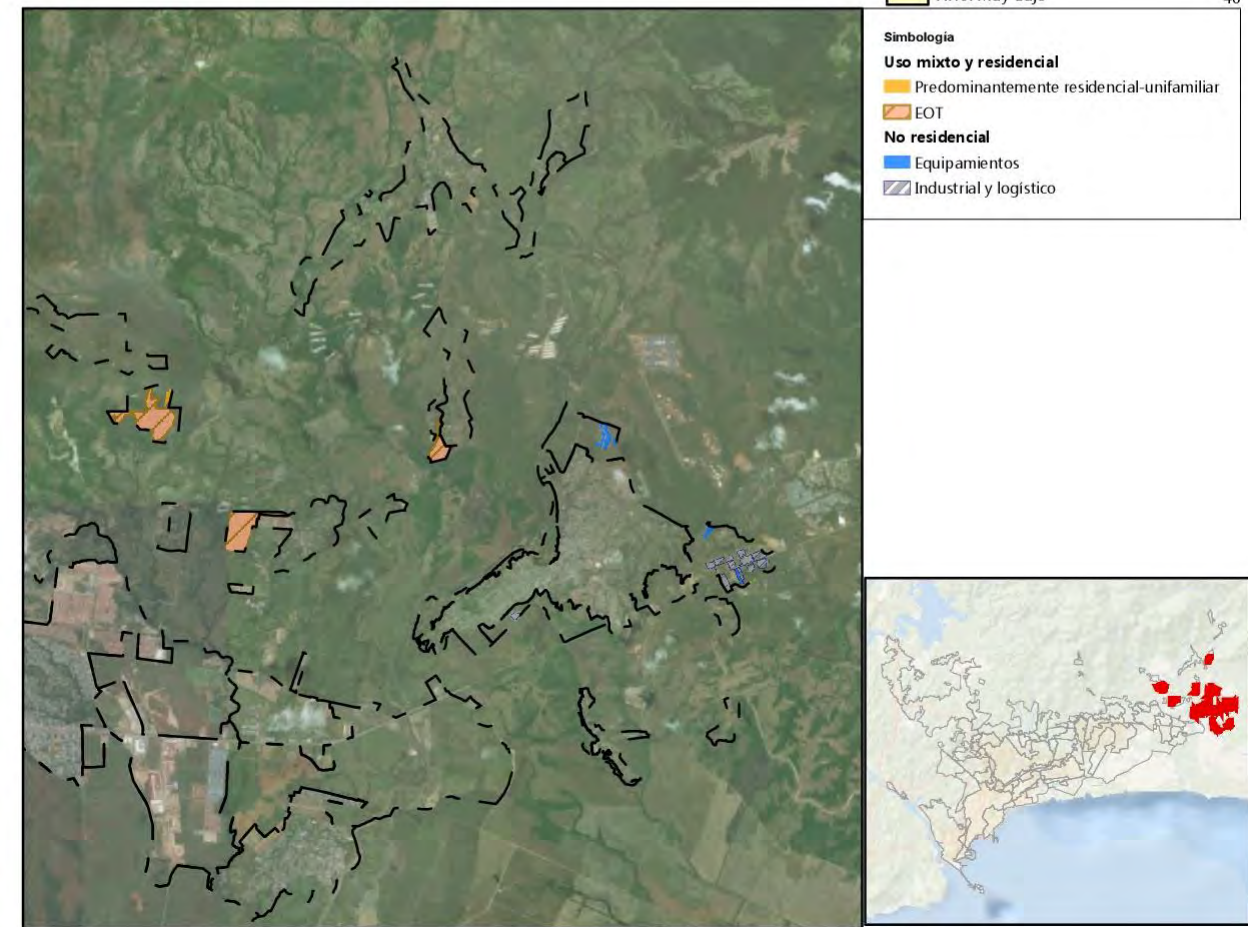
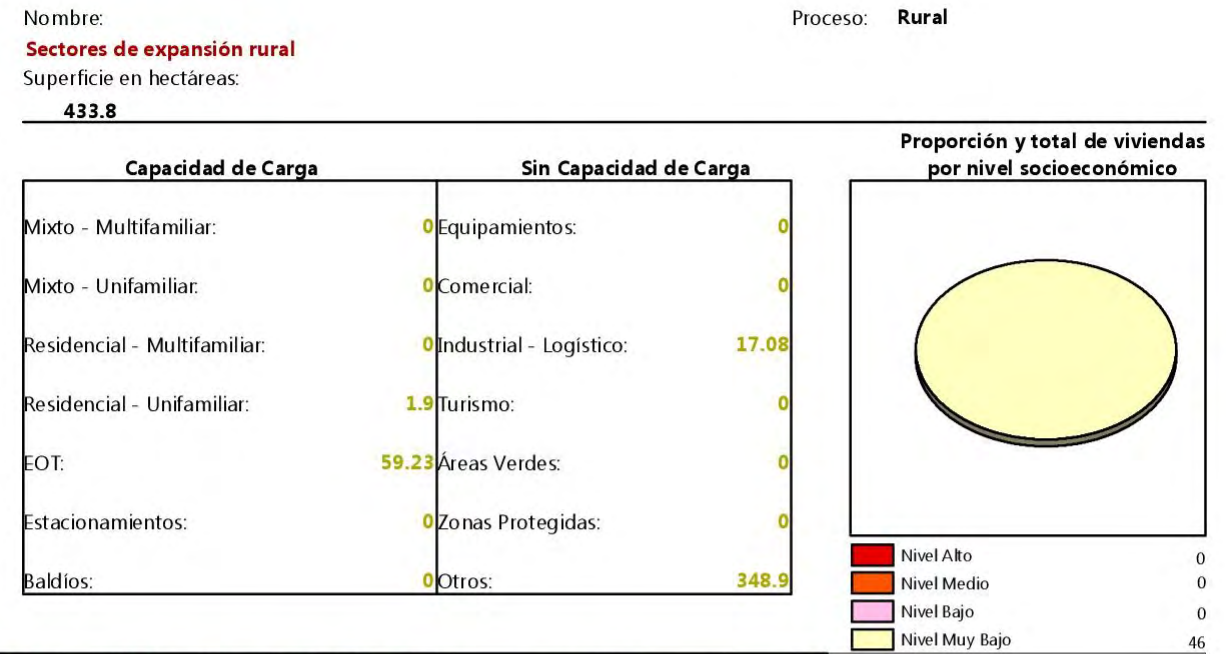
Fuente: elaboración propia

Figura 63. Ficha del sector Otro Núcleos y Urbanizaciones Rurales



Fuente: elaboración propia

Figura 64. Ficha del sector Expansión Rural



Fuente: elaboración propia

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1. Indicadores para el análisis de viabilidad.....	3
Figura 2. EOT-Paseo de los Sueños	3
Figura 3. EOT-Los Almendros	4
Figura 4. EOT-Complejo industrial Pacora.....	4
Figura 5. EOT-Castilla Real.....	5
Figura 6. EOT-Centro Multimodal Jiang	5
Figura 7. EOT-Las Haciendas de Pacora.....	6
Figura 8. EOT-Urbanización La Foresta	6
Figura 9. EOT-Villas de San Marco.....	7
Figura 10. EOT-Dolphin Industrial PARK.....	7
Figura 11. EOT-Urbanización Bosques de Pacora	8
Figura 12. EOT-Sistema de Energía Solar Fotovoltaica Pacora.....	8
Figura 13. EOT-Utibe Valley.....	9
Figura 14. EOT-Monterico Park	9
Figura 15. EOT-Mirador del Río.....	10
Figura 16. EOT-Riveras Del Lago.....	10
Figura 17. EOT-Desarrollo Ketel	11
Figura 18. EOT-Ciudad Atenas Fase 2.....	11
Figura 19. EOT-Costa del Sol (Panatrópolis).....	12
Figura 20. EOT-Tocumen Pacific Logistic Park.....	12
Figura 21. EOT-Pradera Azul.....	13
Figura 22. EOT-Blue Hills	13
Figura 23. EOT-El Valle de San Martín.....	14
Figura 24. EOT-Proyecto Monterrey	14
Figura 25. EOT-Plan Maestro Ciudad del Lago (50).....	15
Figura 26. EOT-Sky East.....	15
Figura 27. EOT-Panamá Global City.....	16
Figura 28. EOT-Hacienda Pacora	16
Figura 29. EOT-Parque Logístico Plaza Mar.....	17
Figura 30. EOT-Plan Maestro Ciudad del Lago (80).....	17
Figura 31. EOT-Mar del Sur (La Marina).....	18
Figura 32. EOT-Parque Alegre	18
Figura 33. Ficha del sector Centro tradicional (excluyendo el POT de San Francisco).....	32
Figura 34. Ficha del sector del POT de San Francisco	32
Figura 35. Ficha del sector DOT de la Línea 1.....	33
Figura 36. Ficha del sector DOT de la Línea 2.....	33
Figura 37. Ficha del sector Corredor Norte.....	34
Figura 38. Ficha del sector Corredor Sur.....	34
Figura 39. Ficha del sector de El Chorrillo, Santa Ana y Curundú	35
Figura 40. Ficha del sector Mixto de Áreas Revertidas del Canal, Albrook, Ancón y Amador	35
Figura 41. Ficha del sector Residencial en Condado del Rey y entorno de la UTP	36
Figura 42. Ficha del sector Informa de Kuna Nega	36

Figura 43. Ficha del sector Residencial de Av. Transístmica-Caimitillo.....	37
Figura 44. Ficha del sector Residencial Unifamiliar Consolidado Juan Díaz-Don Bosco (incluye Costa Sur)	37
Figura 45. Ficha del sector Residencial Unifamiliar Consolidado Pedregal-Tocumen y 24 de diciembre.....	38
Figura 46. Ficha del sector Urbanizaciones y Vivienda Unifamiliar El Lago-Las Cumbres-Caimitillo	38
Figura 47. Ficha del sector Predominantemente Residencial con Urbanizaciones Unifam. Ernesto Córdoba.....	39
Figura 48. Ficha del sector Residencial de Costa del Este-Santa María	39
Figura 49. Ficha del sector Transición en la Avenida José Agustín Arango	40
Figura 50. Ficha del sector Vivienda Unifamiliar Consolidada en el Entorno de la Calle Villalobos	40
Figura 51. Ficha del sector Vivienda Dispersa en Pedregal-Las Mañanitas.....	41
Figura 52. Ficha del sector Urbanizaciones y Viviendas Unifamiliares Dispersas en Transístmica-Las Cumbres ..	41
Figura 53. Ficha del sector Residencial 24 de diciembre y Pacora	42
Figura 54. Ficha del sector Conjunto Monumental Histórico del Casco Antiguo.....	42
Figura 55. Ficha del sector Conjunto Monumental y Zona de Amortiguamiento Panamá Viejo.....	43
Figura 56. Ficha del sector Expansión Urbana Ernesto Córdoba Campos-Pedregal	43
Figura 57. Ficha del sector Expansión Urbana EOT Blue Hills (24 de diciembre).....	44
Figura 58. Ficha del sector (Expansión Urbana La Marina Don Bosco)	44
Figura 59. Ficha del sector Expansión Urbana Tocumen Este-río Cabra	45
Figura 60. Ficha del sector Expansión Urbana Pacora-Las Garzas	45
Figura 61. Ficha del sector Expansión Urbana Ciudadela Aeroportuaria.....	46
Figura 62. Ficha del sector Rural de las Garzas	46
Figura 63. Ficha del sector Otro Núcleos y Urbanizaciones Rurales	47
Figura 64. Ficha del sector Expansión Rural.....	47



ALCALDÍA DE PANAMÁ

JOSÉ LUIS FÁBREGA
Alcalde del Distrito de Panamá

JUNTA DE PLANIFICACIÓN MUNICIPAL 2019-2024