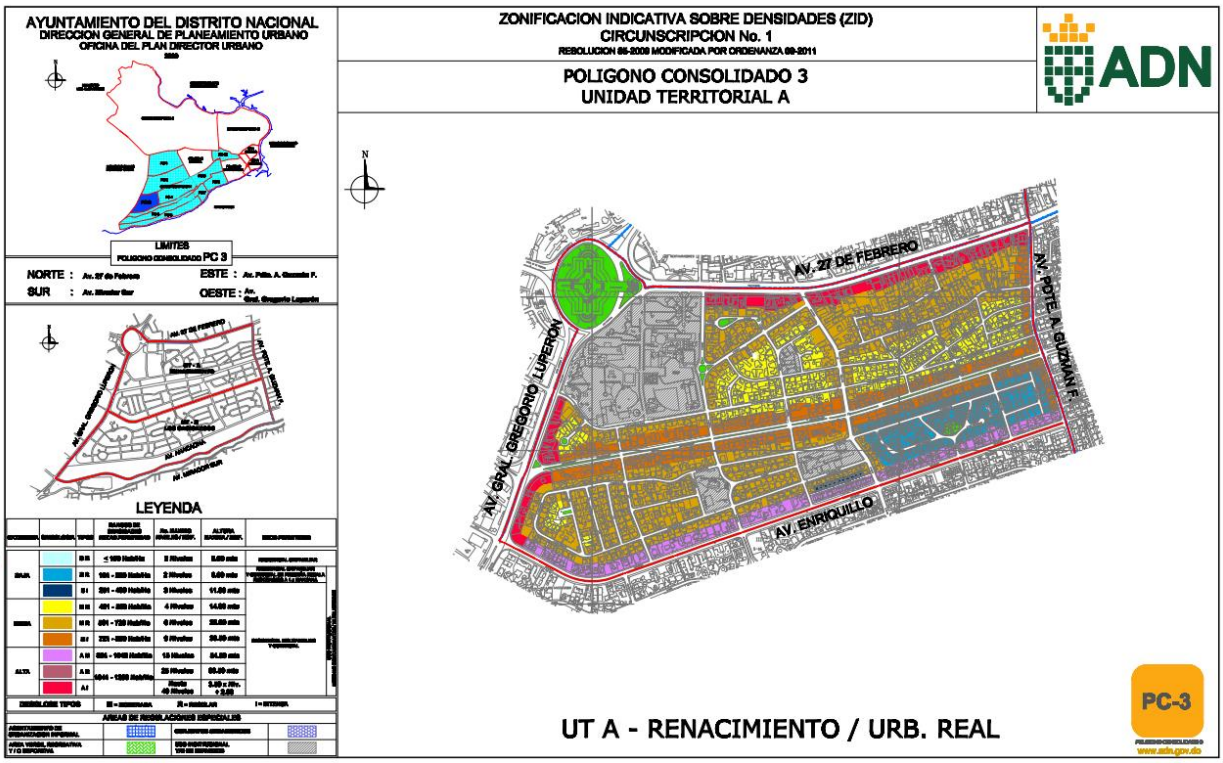
INFORME TÉCNICO: RENACIMIENTO

A solicitud de los vecinos de Renacimiento, la Dirección de Planeamiento Urbano, elaboró propuesta urbana piloto para el sector Renacimiento, cuyos aspectos más relevantes se presentan a continuación.

1. DELIMITACIÓN Y ZONIFICACIÓN DEL ÁREA EN ESTUDIO - SECTOR RENACIMIENTO

Se ubica en la Circunscripción 1, sección sureste del Polígono Consolidado 3, Unidad Territorial A: Renacimiento / Urb. Real. *(Ver Imagen 1).*

Imagen 1. Ubicación y Delimitación del Área en Estudio



Fuente: Zonificación Indicativa sobre Densidades ZID, Circunscripción 1.

El área se rige mediante la Zonificación Indicativa sobre Densidades (ZID) para la Circunscripción 1, contenida en la Resolución 85-2009, modificada por las Ordenanzas 09-2011 y 05-2014. Las condiciones de desarrollo se presentan a continuación.

Cuadro 1: Condiciones y Características de Desarrollo

Categoría	Tipo	Rango Densidades (hab/Has)	Altura		Retiros (mts)			Usos
			Niveles	Metros	F	P	L	
Baja	BR	101 - 250	2	8.00	3.0	1.5	1.5	Residencial Unifamiliar, comercial de pequeña escala restringido a 1 por manzana

Fuente: Zonificación Indicativa sobre Densidades ZID
Elaboración: Propia

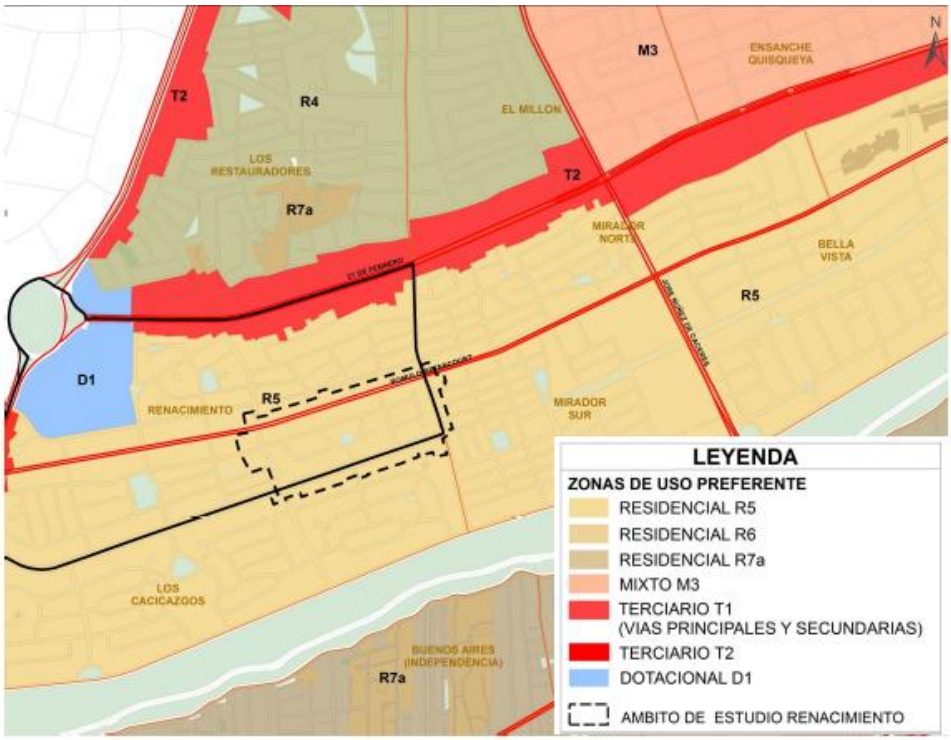
2. CONSIDERACIONES POT 2030

Al lote le son aplicables las condiciones de desarrollo establecidas por el Plan de Ordenamiento Territorial (POT) 2030, aprobado mediante Ordenanza No. 9 de 2019 de fecha 10/06/2019.

El POT califica al sector como zona R5, cuya caracterización se expone a continuación:

> R5: uso preferente residencial de baja y media densidad con zonas en proceso de transformación de tipologías unifamiliares a vivienda en altura y usos mixtos, con proximidad a zonas de mayor centralidad en desarrollo. *(Ver Imagen 2)*

Imagen 2. POT 2030 Zonas Usos Preferentes



Fuente: POT 2030

Cuadro 2: Usos Preferentes y Compatibles

Usos Preferentes	Usos Compatibles
Residencial: Media y baja densidad	**Dotacional:** Equipamientos urbanos: Educación, Cultura, Ocio y deporte. Servicios públicos urbanos: Religioso. Espacios abiertos de uso público y zonas verdes: Parques, jardines, áreas verdes, áreas naturales. **Comercio Local y Vecinal**

Así mismo, los propietarios de los lotes deberán realizar las cesiones de terreno necesarias para alcanzar unas aceras peatonales con secciones entre 1.50 y 3,00 m.

3. PLANTEAMIENTO DE LOS VECINOS

Los vecinos de Renacimiento han solicitado ante la DPU reiteradamente, cambio de uso y aumento de densidades para el sector en estudio, habiendo consignado:

- Certificación del Departamento Juntas de Vecinos, Dirección de Desarrollo Comunitario del ADN, de fecha 13/08/2017, mediante la cual se autentifica la constitución legal de la Junta de Vecinos Renacimiento y a su presidenta, Sra. Audry Mieses.
- Documento de Solicitud para autorización de construcción de edificios, firmada por la Sra. Audry Mieses Devers, presidente de la Junta de Vecinos de la Urbanización Renacimiento, debidamente Certificada por el Notario Público Ramón Reynaldo Paredes Domínguez, de fecha 12/12/2017
- Comunicación Notariada de fecha 20/12/2017 mediante la cual 32 residentes de Renacimiento declaran no objeción para la construcción de edificaciones con más de 10 niveles en el área de Renacimiento
- De igual manera, en el año 2019 consignaron un grupo de firmas de aquellos vecinos que desean la construcción de edificios multifamiliares en el sector. Las firmas que entregadas representaban a un 54.29 % de los propietarios.
- En setiembre del año en curso, se realizo encuentro con encuentro con grupo de vecinos, en donde se hizo la presentación de los estudios propuesta urbana elaborada realizados para Renacimiento . A raíz del encuentro, la Junta de Vecinos, realizo actualización del censo de los propietarios a favor de un aumento de densidad y posibilidad de construir vivienda multifamiliar. Los resultados de la consulta se presentan a continuación:

Cuadro 3. Opinión / postura de los Vecinos ante

Categoría	Cantidad	%
De acuerdo con aumento de densidad	77	74.76
En desacuerdo con cambio de densidad	10	9.71
Sin Información	8	7.77
Edificios Multifamiliares	3	2.91
Negocios, edificación con actividad empleadora	5	4.85
Total	*103*	*100.00*

4. PROPUESTA

La DPU ha elaborada propuesta de diseño urbano y reglamentación aplicable para Renacimiento, sin embargo estos documentos técnicos no ha sido presentados ante el Consejo de Regidores u otras instancias administrativas del ADN.

La reglamentación propuesta incluye además de densidad y altura máxima permitida, otros parámetros igualmente importantes como son los índices de edificabilidad y ocupación, mecanismos urbanos que incentivan la fusión e interconexión de lotes, e incentivos para la construcción de buenas prácticas urbanas y mejores edificaciones

Concretamente, **la propuesta de densificación del Sector Renacimiento está subordinada al tamaño de los lotes de terrenos**; esto significa que las condiciones de edificabilidad y demás características de desarrollo varían de acuerdo a las dimensiones del lote o solar.

4.1. Criterios de Diseño Aplicables

Se re densifica el sector Renacimiento en estudio, siendo el fundamento conceptual producir un ámbito residencial humano, digno y amable, que satisfaga en cantidad y calidad los requerimientos de equipamiento, servicios de infraestructura y seguridad integral, requerida por los futuros residentes; para ello se definen los siguientes criterios de diseño:

- Sub-sectores residenciales y condominios creados a partir de la agrupación de viviendas y edificios, organizados y separados por paseos, caminerías y franjas de áreas verdes.
- Mezcla de usos compatibles y complementarios al uso residencial
- Dotación de los equipamientos necesarios
- Conformación de eje ambiental: parques, aceras, equipamientos y espacios abiertos, distribuidos equitativamente en el urbanismo e integrados por paseos y caminerías.
- Retiro de frente y lateral como área libre tratada con paisajismo
- Generación del sistema de movilidad bajo el enfoque de calles completas, que integran facilidades para el desplazamiento peatonal y en bicicleta, en adición al vehículo privado, con aceras arborizadas y/o cualquier otro tipo de espacio verde.
- Restricciones al parqueo de vehículos a ambos lados de las vías.
- Prohibición al parqueo de vehículos en el retiro de frente de las edificaciones
- Adecuada forma de utilización del suelo en función a su organización: suelo de uso público, semipúblico, privado y semiprivado, lo que permite el cuido y mantenimiento de los espacios, a partir de la participación y organización de los vecinos.

4.2. Características y Condiciones del Desarrollo

Uso Preferente: Residencial de baja y media densidad.

El sector se destina a Uso Residencial, en todas sus variantes: unifamiliar (aislada, dúplex, pareadas, en hilera o clúster), Multifamiliar, Alojamiento Especial, Vivienda productiva (con oficina, despacho profesional o taller artesanal inocuo)

La vivienda multifamiliar se permite en lotes con áreas mayores a los 350 m2. Las densidad, altura y demás características de las edificaciones multifamiliares varían dependiendo a las dimensiones del lote. Las condiciones de desarrollo y edificabilidad se presentan a continuación.

Para el cálculo de las densidades, se utilizan los siguientes parámetros:

- Apartamentos de 1 dormitorio= 2 habitantes
- Apartamentos 2 dormitorios= 3 habitantes
- Apartamentos 3 o más dormitorios= 4 habitantes

Además, se reglamentan 2 lotes para equipamiento, como Zona P.

Cuadro 4: Características de la Edificación

Uso Residencial	Área Lote (m2)	Densidad Hab./Ha	Edificabilidad	Ocupación %	Altura Máxima		Retiros		
					Niveles	m	F	P	L
Unfamiliar y bifamiliar	< 300	<350	1.8	60	3	10.5	3	1.5	1.5
Multifamiliar	300- 599	720	3.0	60	5	17.5	5	2	2
	600 -999	888	4.2	60	7	24.5	5	3	3
	1000 - 1499	1000	5.4	60	9	31.5	5	3	3
	> 1500	1200	6.6	60	11	38.5	5	3	3

Imagen 3. Plano Zonificación Propuesta

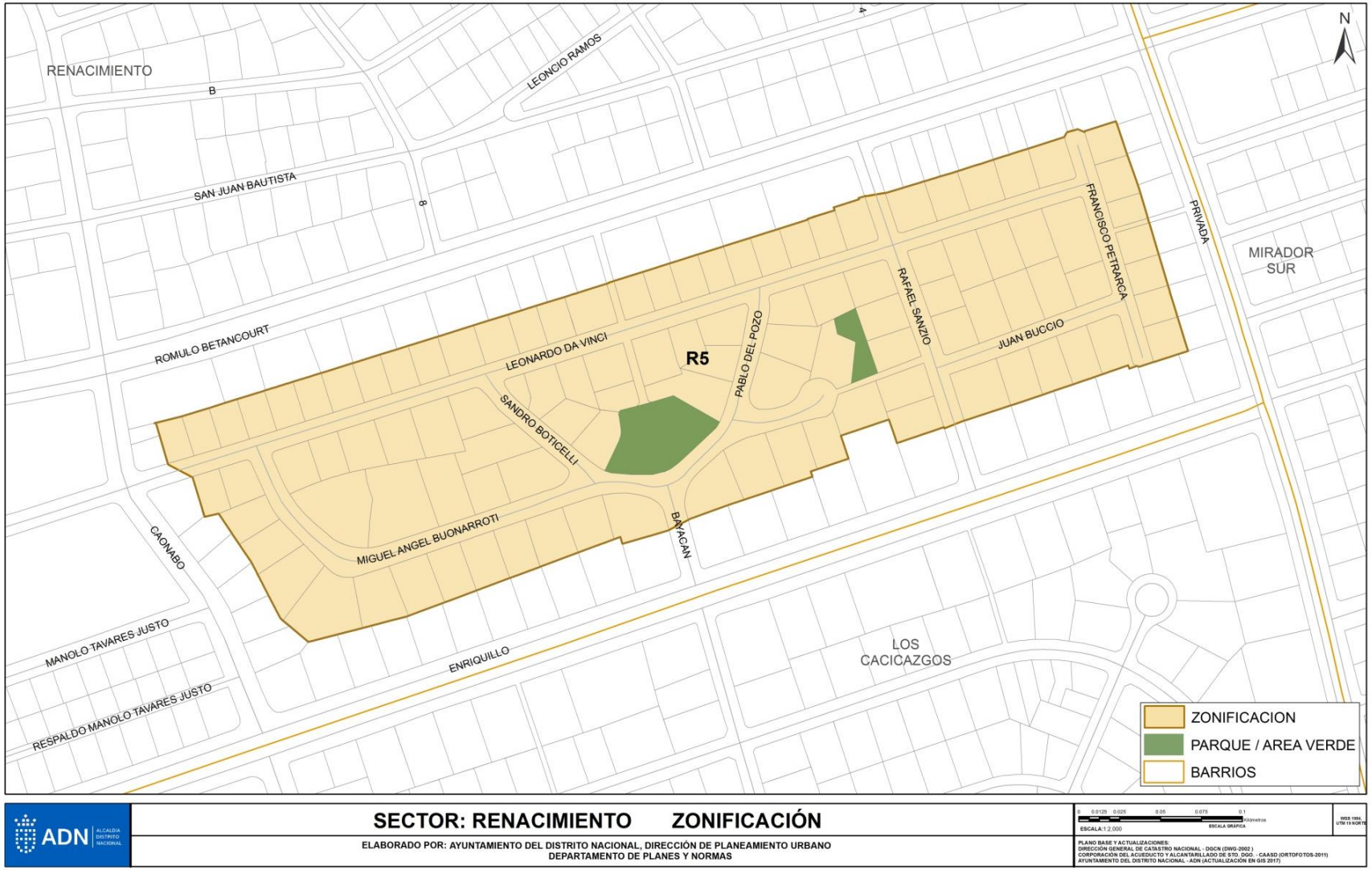
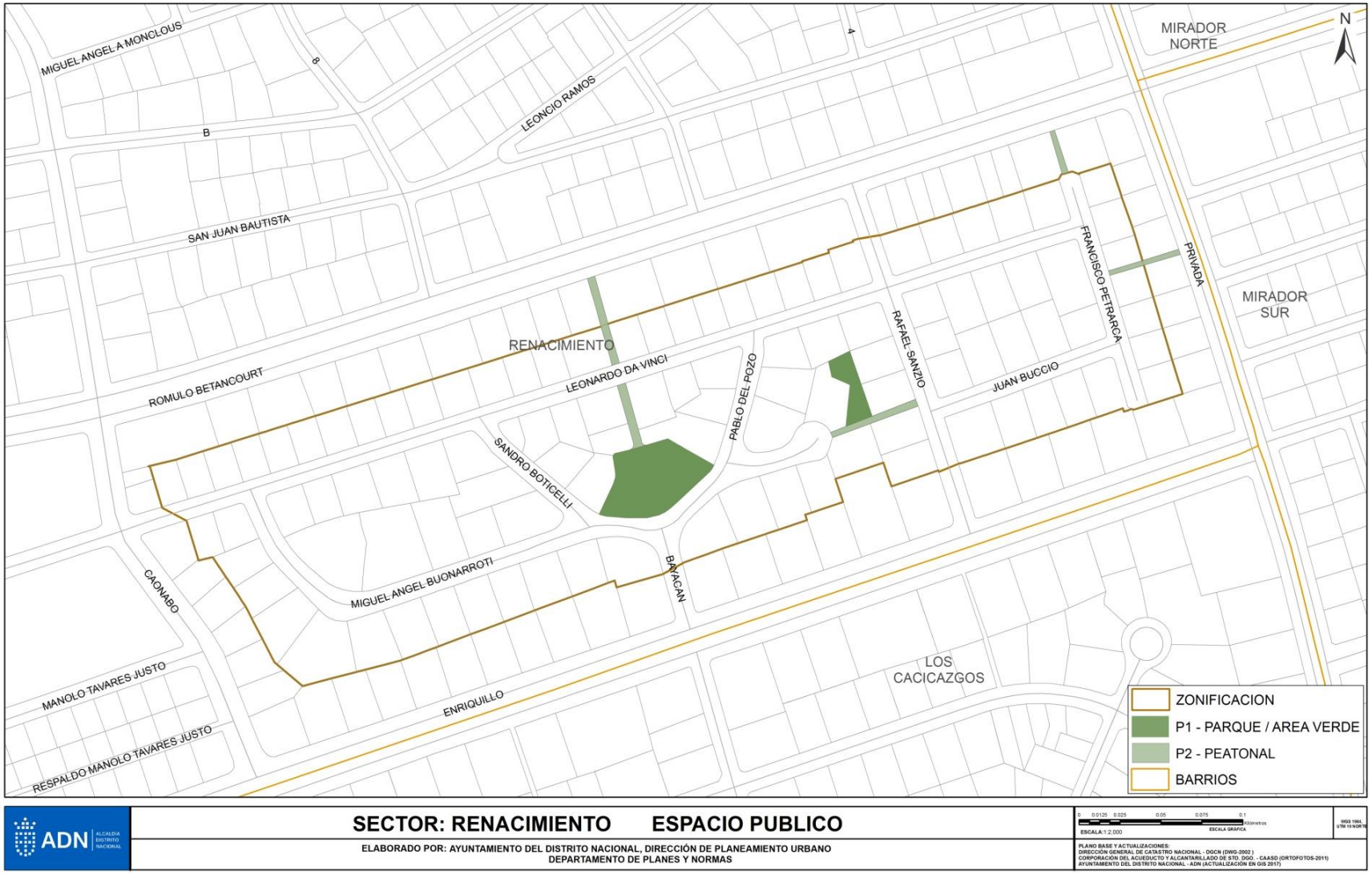
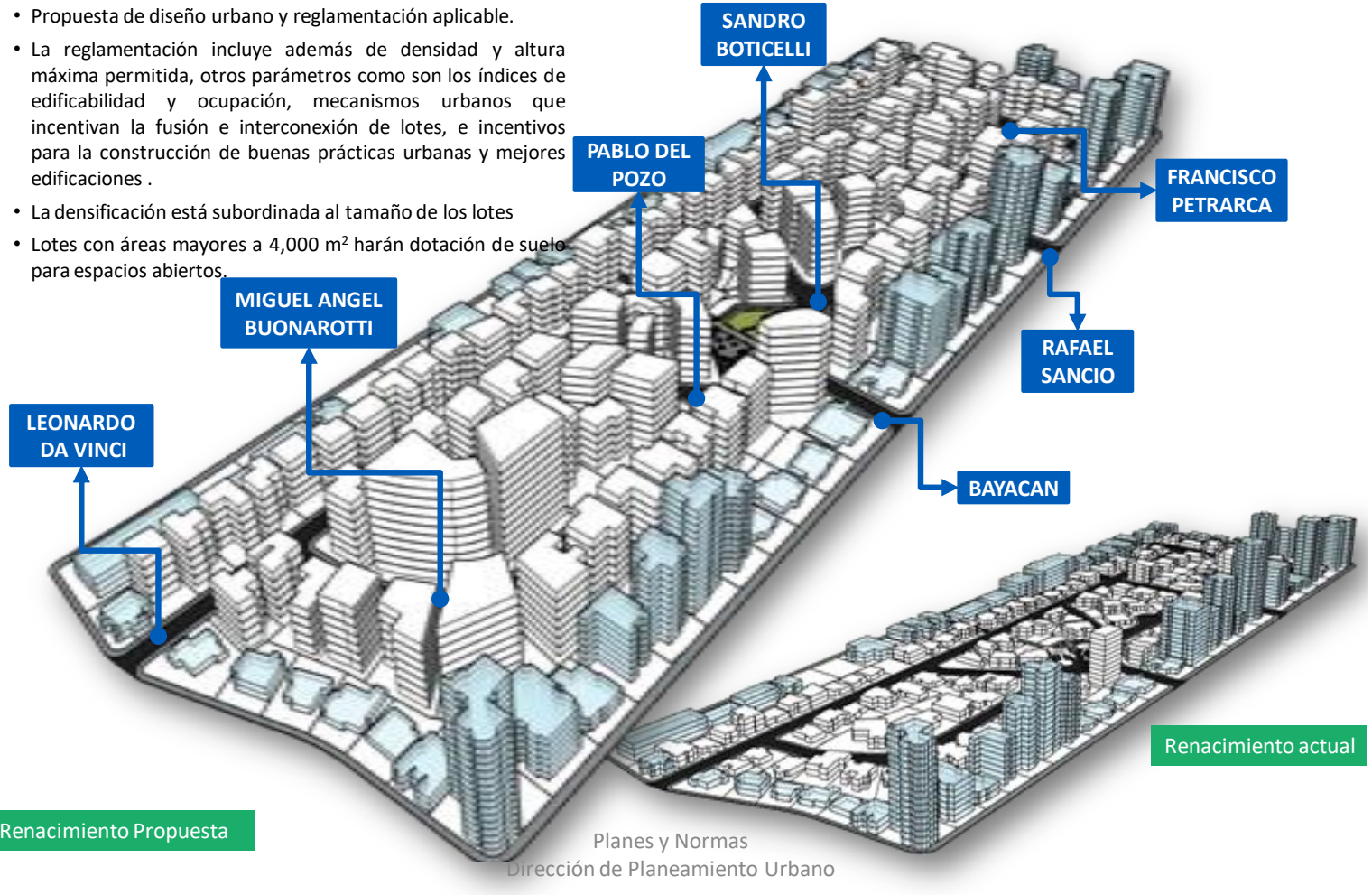


Imagen 4. Plano Espacio Publico



Condiciones Generales

- Propuesta de diseño urbano y reglamentación aplicable.
- La reglamentación incluye además de densidad y altura máxima permitida, otros parámetros como son los índices de edificabilidad y ocupación, mecanismos urbanos que incentivan la fusión e interconexión de lotes, e incentivos para la construcción de buenas prácticas urbanas y mejores edificaciones .
- La densificación está subordinada al tamaño de los lotes
- Lotes con áreas mayores a 4,000 m² harán dotación de suelo para espacios abiertos.