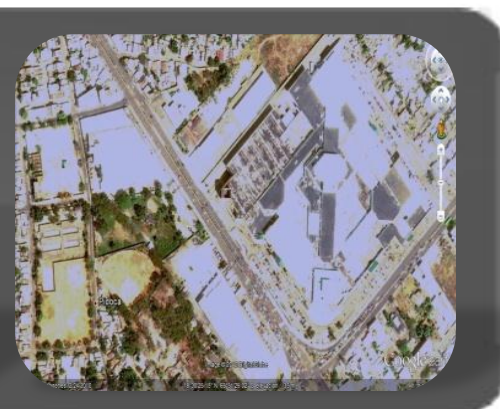


# AYUNTAMIENTO SANTO DOMINGO ESTE

DIRECCION DE PLANEAMIENTO URBANO  
PLAN NORMATIVO SANTO DMINGO ESTE



Normativas Autopista Coronel Rafael Tomás Fernández Domínguez  
(Aut. San Isidro)



# AYUNTAMIENTO SANTO DOMINGO ESTE

## PLAN NORMATIVO SANTO DOMINGO ESTE



### Introducción

La Aut. san Isidro es una de las vías de mayor desarrollo del municipio, la misma se encuentra dentro de la categoría de vía Primaria. Al realizar un análisis de su comportamiento encontramos que la misma presenta características diferentes a los largo de su trayectoria.

De acuerdo a su comportamiento y para su mejor estudio, esta autopista se dividió en 3 (tres) segmentos o tramos, tomando en consideración: el comportamiento y tamaño de los lotes, las características de los mismos y su entorno; así como también, la infraestructura y servicios de la vía, además del ancho de la vía en cada uno de los tramos y la presencia de la marginal y la cercanía del tramo C con relación a la base aérea de San Isidro, el cual se encuentra en una zona que esta condicionada a las normativas del Instituto Dominicano de Aeronáutica Civil (IDAC).

Aclarando que :

- Las conclusiones presentadas en estas normativas solo abarcan los lotes (solares) que incidan directamente hacia

la autopista de san Isidro., es decir con frente hacia dicha vía.

- Se permitirán mas de 15 niveles en la Aut. San Isidro, en algunos tramos, por las características mencionadas anteriormente y además esta vía posee una marginal de 6 (seis) metros de ancho, la cual es una condicionante favorable que se presenta para ofertar mayor altura con relación a las demás vías adyacentes. .

# AYUNTAMIENTO SANTO DOMINGO ESTE

## PLAN NORMATIVO SANTO DOMINGO ESTE



### Diagnóstico y desglose de los tramos

El tramo A, está comprendido desde la Av. San Vicente de Paul hasta la Av. Charles de Gaulle. Este presenta unos lotes promedios de 6,000 m<sup>2</sup>, con frontales de hasta 100 m. En la actualidad el uso de suelo del mismo es en un 80% por ciento comercial, con una altura máxima en la zona de 7 niveles y 10 niveles en proceso de aprobación. Además, este tramo tiene la característica de que coincide con el tramo de la Av. Ecológica, estableciéndose una diferencia topográfica de altura entre ambas, por lo que tomamos esta diferencia, como parámetro para mantener un perfil de armonía en la zona.

El tramo B, comprende desde la Av. Charles de Gaulle hasta la calle Privada. Este segmento presenta lotes de gran magnitud pero con la salvedad de que estos tienen frontales muy pequeños en proporción con su longitud. Se presentan lotes con frontales desde 37.00 ml. Este tramo, en la actualidad está destinado en su mayoría a usos de suelo de moteles y/o cabañas y el uso restante es habitacional e industrial.

El tramo C, está comprendido desde la Av. Privada hasta la Base Aérea de San Isidro. Este segmento, es el que presenta los lotes más grandes, en términos proporcionales con dimensiones de hasta 30,000 m<sup>2</sup>.

# AYUNTAMIENTO SANTO DOMINGO ESTE

## PLAN NORMATIVO SANTO DOMINGO ESTE



### Conclusiones para la Aut. Coronel Rafael Tomás Fernández Domínguez (Aut. San Isidro)

#### **Normativas Para el Tramo A**

En el tramo A, desde la San Vicente de Paul hasta la Charles de Gaulle: se permitirá un uso de suelo mixto, con una altura máxima de 15 (quince) niveles, que el lote lo permita, con una densidad establecida Alta-Baja (AB).

#### **Normativas Para el Tramo B**

En el tramo B, desde la Av. Charles de Gaulle hasta la Privada: se permitirá un uso de suelo mixto, con una altura máxima de 20 (veinte) niveles y una densidad establecida Alta Baja (AB). Esta medida fue adoptada por que los lotes en este tramo son mas importantes en términos de dimensiones con relación a los del tramo A.

#### **Normativas Para el Tramo C**

En el tramo C, desde la Privada hasta la Base Aérea de San Isidro: se permitirá un uso de suelo mixto, con una altura máxima de 4 (cuatro) niveles y se establece una densidad Media-Alta (MA). Se permitirán más de 4 niveles en este tramo, siempre que se presente el permiso del IDAC, pero sin que esto produzca alteración en la densidad establecida.

# AYUNTAMIENTO SANTO DOMINGO ESTE

## PLAN NORMATIVO SANTO DOMINGO ESTE



### Normativas generales todos los tramos

- La Dirección de Planeamiento Urbano de este Ayuntamiento, se acogerá a las normas del IDAC, que establece que toda construcción que se vaya a someter dentro de un radio de 5km (es decir 5,000 mts) a partir del centro de la vía o pista de aterrizaje del aeropuerto de la Base Aérea de San Isidro, que pase de 4 niveles, deberá ser sometido a la previa aprobación de altura por parte de dicha institución.
- Se permitirá un uso de suelo residencial Multifamiliar / comercial no contaminante, en toda la Aut. Coronel Rafael Tomás Fernández Domínguez (Aut. San Isidro).
- No se permitirán los usos de suelo que atenten contra la moral y las buenas costumbres.
- No se permitirán usos de suelo industriales a excepción de los ya existentes.
- No se permitirá en lo adelante, usos de suelo de plantas de gas, bombas de gasolina, ni de cualquier otro tipo de expendio de combustibles, ya que según las normas establecidas para la instalación de este tipo de comercios, los establecimientos existentes cumplen con la regulación requerida.
- No se permitirá el uso de suelo para moteles y/o cabañas, con excepción de las ya existentes.
- Se establece una altura máxima de 3.00 mts por nivel en edificaciones de uso habitacional.
- Se establece una altura máxima de 4.00 mts por nivel en edificaciones para uso comercial hasta 3 niveles.
- No se permitirán negocios informales en toda la marginal o frente a ningún lote en toda la Aut. Coronel Rafael Tomás Fernández Domínguez (Aut. San Isidro).
- No se permitirá la instalación de antenas de telecomunicaciones a menos que el IDAC lo autorice.
- No se permitirán parqueos en retroceso que incidan directamente a la marginal.
- Se establece un lindero lateral mínimo de 2.00 m entre edificaciones de un mismo proyecto hasta 6 niveles y a partir de este nivel un retiro mínimo de 3.00 m.
- En plazas comerciales, no se permitirán locales con uso de suelo exclusivo para expendio y consumo de bebida alcohólicas.
- No se permitirán usos de suelo contaminantes, ya sea por partículas volátiles, contaminación visual, ruido entre otros, tales como: talleres de ningún tipo (mecánica, ebanistería, desabolladora y pintura, entre otros).
- Será cerrado y cancelado el uso de suelo a todo establecimiento que haya alterado y cambiado el uso sin previa autorización de la Dirección de Planeamiento Urbano.



# AYUNTAMIENTO SANTO DOMINGO ESTE

## PLAN NORMATIVO SANTO DOMINGO ESTE



### Normas de Excepción

- En los lotes de esquina, o que confluyan mas de una vía, se permitirá un retiro hacia la vía de menor jerarquía, de un 60% del lindero establecido hacia la Aut. Coronel Rafael Tomás Fernández Domínguez (Aut. San Isidro).
- Se le permitirá un nivel adicional en los tramos A y B, a todos los proyectos que presenten parqueos soterrados, siempre que esto no altere la densidad establecida en dicho tramo.

# AYUNTAMIENTO SANTO DOMINGO ESTE

## PLAN NORMATIVO SANTO DOMINGO ESTE



VISTA AEREA AUT. CORONEL RAFAEL TOMAS FERNANDEZ DOMINGUEZ



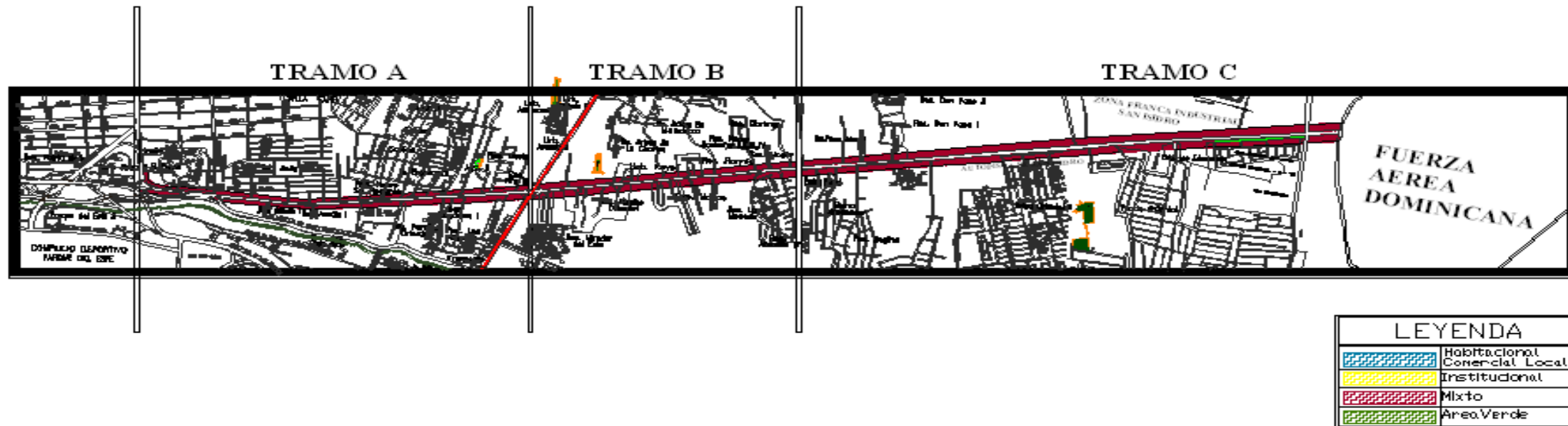


# AYUNTAMIENTO SANTO DOMINGO ESTE

## PLAN NORMATIVO SANTO DOMINGO ESTE



### PROYECCION DE USO DE SUELO

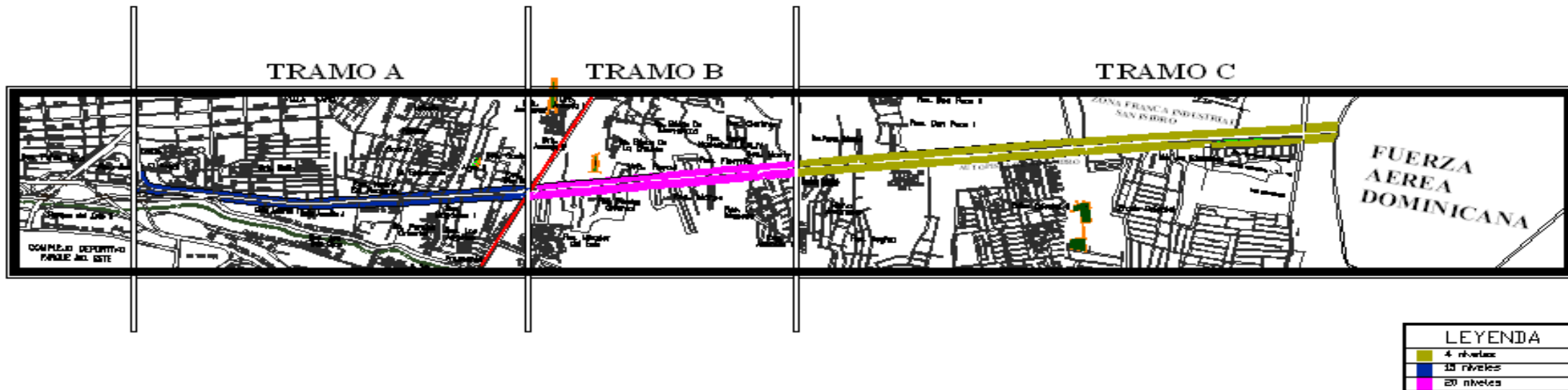


# AYUNTAMIENTO SANTO DOMINGO ESTE

## PLAN NORMATIVO SANTO DOMINGO ESTE



### PROYECCION EN ALTURA



# AYUNTAMIENTO SANTO DOMINGO ESTE

## PLAN NORMATIVO SANTO DOMINGO ESTE



### PROYECCION EN DENSIDAD



LEYENDA		
BAJA	B	[Pattern]
	A	[Pattern]
MEDIA	B	[Pattern]
	A	[Pattern]
ALTA	B	[Pattern]
	A	[Pattern]
AREA VERDE		[Pattern]
INSTITUCIONAL		[Pattern]

# AYUNTAMIENTO SANTO DOMINGO ESTE

## PLAN NORMATIVO SANTO DOMINGO ESTE



VISTA DE PROYECCIONES EN ALTURA AUT. CORONEL RAFAEL TOMAS FERNANDEZ DOMINGUEZ