



Ayuntamiento del Distrito Nacional

DESPACHO DEL PRESIDENTE

Santo Domingo, R.D.

Ayuntamiento del Distrito Nacional En Uso de sus Facultades Legales

Dicta la Ordenanza No.3/2023.-

Considerando: Que la Ley No.176-07 del Distrito Nacional y los Municipios, da al Ayuntamiento del Distrito Nacional responsabilidad y potestad de regular y administrar la ciudad de Santo Domingo, entre sus competencias propias el ordenamiento del territorio, planeamiento urbano, gestión del suelo, ejecución y disciplina urbanística.

Considerando: Que la Ordenanza No.09-2019 que aprueba el Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito Nacional, el cual establece el marco general de las ordenanzas urbanas del Distrito Nacional, incluye la densidad como un parámetro de referencia que debe ser conjugado con otros como la edificabilidad o índice de construcción, porcentaje de ocupación, entre otros, que en conjunto determinarán los parámetros edificatorios aplicables para cada sector en función de la jerarquización vial, estructura urbana, espacios públicos y potencial de desarrollo de cada sector.

Considerando: Que, a los fines del Plan de Ordenamiento Territorial, el uso preferente de estos sectores busca la conservación, integración y conectividad de estas zonas de la ciudad, para aprovechar al máximo su desarrollo y fortalecer su identidad.

Considerando: Que el Distrito Nacional se consolida como centro urbano del área metropolitana de Santo Domingo, se hace necesaria la creación e implementación de ordenanzas que definen el desarrollo urbano con carácter metropolitano.

Considerando: Que en el área de estudio tiene una gran cantidad de área verde y espacios públicos para preservación de flora y fauna, reconociendo al Jardín Botánico Nacional, grandes áreas de amortiguamiento y parques vecinales. De forma emergente y en transición se han ido conformando avenidas y carreteras como áreas económicas-mixtas.

Vista: La Propuesta de Ordenanza sobre Zonificación del Polígono de Conservación e Integración Metropolitana de los sectores Altos de Arroyo Hondo, Los Ríos, Viejo Arroyo Hondo, Nuevo Arroyo Hondo, Jardines del Norte y Los Peralejos, enviada por la Administración Municipal.

Visto: El Informe de la Comisión de Ordenamiento Territorial.

Vista: La Constitución de la República Dominicana del 13 de junio de 2015.

Vistas: Las disposiciones de la Ley No.675 de 1944 sobre Urbanización, Ornato Público y Construcciones.

Cont...



Ord. No.3/2023.-

Vistas: Las disposiciones de la Ley No. 6232 de 1963 sobre Planificación Urbana.

Vistas: Las disposiciones de la Ley No.163-01, del 2001 sobre la creación de la Provincia de Santo Domingo y el establecimiento de los límites territoriales del Distrito Nacional.

Vistas: Las disposiciones de la Ley No.64-05, del 2005 sobre la creación del Municipio Los Alcarrizos y la modificación de los límites territoriales del Distrito Nacional.

Vistas: Las disposiciones de la Ley No.176-07, del 2007 del Distrito Nacional y los Municipios y la ley No.368-22, de Ordenamiento Territorial, Uso de Suelo y Asentamientos Humanos.

Vista: La Resolución No.152-04, que aprueba la normativa para el Arbolado Urbano en el Distrito Nacional.

Vistas: Las disposiciones de la Ordenanza No.09-2019, que aprueba el plan de Ordenamiento Territorial para el desarrollo de Santo Domingo.

Vista: La documentación del estudio técnico elaborado por la Dirección de Planeamiento Urbano para el Plan de Desarrollo del Polígono de Conservación e Integración Metropolitana.

Vista: La Ordenanza No.1-2021, que aprueba la priorización y protección de la movilidad peatonal en el Distrito Nacional.

Una Ordenanza en el sentido siguiente

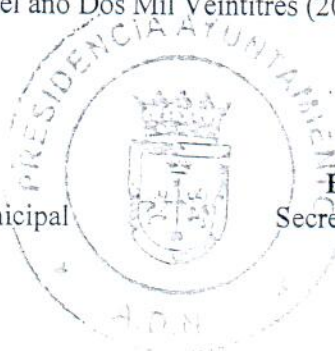
Primero: Aprobar como el efecto aprueba, la Ordenanza de ZONIFICACIÓN DEL POLÍGONO DE CONSERVACIÓN E INTEGRACIÓN METROPOLITANA DE LOS SECTORES ALTOS DE ARROYO HONDO, LOS RÍOS, VIEJO ARROYO HONDO, NUEVO ARROYO HONDO, JARDINES DEL NORTE Y LOS PERALEJOS, del Distrito Nacional.

Segundo: Comunicar la presente Ordenanza a la Administración Ejecutiva Municipal para su conocimiento y fines de lugar.

Dada en la Sala de Sesiones Lic. Emilio Rodríguez Demorizi, del Palacio Municipal del Distrito Nacional, Capital de la República Dominicana, en Sesión Ordinaria a los Cuatro (4) días del mes de Agosto del año Dos Mil Veintitrés (2023).


Liz Mieses

Presidenta del Concejo Municipal
del Distrito Nacional




Betsy A. Céspedes R.

Secretaria del Concejo Municipal
del Distrito Nacional



**AYUNTAMIENTO DEL DISTRITO NACIONAL
EN USOS DE SUS FACULTADES LEGALES DICTA LA
ORDENANZA NO. 000-2022, MEDIANTE LA CUAL SE APRUEBA EL PLAN DE DESARROLLO Y LA
ZONIFICACIÓN DEL POLÍGONO DE CONSERVACIÓN E INTEGRACIÓN METROPOLITANA DE LOS SECTORES
ALTOS DE ARROYO HONDO, LOS RÍOS, VIEJO ARROYO HONDO, NUEVO ARROYO HONDO, JARDINES DEL
NORTE Y LOS PERALEJOS.
CIRCUNSCRIPCIÓN 2 DEL DISTRITO NACIONAL, SANTO DOMINGO.**

CONSIDERANDO: Que la Ley No. 176-07 del Distrito Nacional y los Municipios, da al Ayuntamiento del Distrito Nacional responsabilidad y potestad de regular y administrar la ciudad de Santo Domingo, entre sus competencias propias el ordenamiento del territorio, planeamiento urbano, gestión del suelo, ejecución y disciplina urbanística.

CONSIDERANDO: Que la Ordenanza No. 09-2019 que aprueba el Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito Nacional, el cual establece el marco general de las ordenanzas urbanas del Distrito Nacional, incluye la densidad como un parámetro de referencia que debe ser conjugado con otros como la edificabilidad o índice de construcción, porcentaje de ocupación, entre otros, que en conjunto determinarán los parámetros edificatorios aplicables para cada sector en función de la jerarquización vial, estructura urbana, espacios públicos y potencial de desarrollo de cada sector.

CONSIDERANDO: Que, a los fines del Plan de Ordenamiento Territorial, el uso preferente de estos sectores busca la conservación, integración y conectividad de estas zonas de la ciudad, para aprovechar al máximo su desarrollo y fortalecer su identidad.

CONSIDERANDO: Que el Distrito Nacional se consolida como centro urbano del área metropolitana de Santo Domingo, se hace necesaria la creación e implementación de ordenanzas que definen el desarrollo urbano con carácter metropolitano.

CONSIDERANDO: Que en el área de estudio tiene una gran cantidad de área verde y espacios públicos para preservación de flora y fauna, reconociendo al Jardín Botánico Nacional, grandes áreas de amortiguamiento y parques vecinales. De forma emergente y en transición se han ido conformando avenidas y carreteras como áreas económicas-mixtas.

VISTA: La Constitución de la República Dominicana del 13 de junio de 2015.

VISTAS: Las disposiciones de la Ley 675 de 1944 sobre Urbanización, Ornato Público y Construcciones.

VISTAS: Las disposiciones de la Ley 6232 de 1963 sobre Planificación Urbana.

VISTAS: Las disposiciones de la Ley 163-01, del 2001 sobre la creación de la Provincia de Santo Domingo y el establecimiento de los límites territoriales del Distrito Nacional.

VISTAS: Las disposiciones de la Ley 64-05, del 2005 sobre la creación del Municipio Los Alcarrizos y la modificación de los límites territoriales del Distrito Nacional.

VISTAS: Las disposiciones de la Ley 176-07, del 2007 del Distrito Nacional y los Municipios y la ley 368-22, de Ordenamiento Territorial, Uso de Suelo y Asentamientos Humanos.

VISTA: La Resolución No. 152-04, que aprueba la normativa para el Arbolado Urbano en el Distrito Nacional.

VISTAS: Las disposiciones de la Ordenanza No. 09-2019, que aprueba el plan de Ordenamiento Territorial para el desarrollo de Santo Domingo.

VISTA: La documentación del estudio técnico elaborado por la Dirección de Planeamiento Urbano para el Plan de Desarrollo del Polígono de Conservación e Integración Metropolitana.

VISTA: La Ordenanza No. 1-2021, que aprueba la priorización y protección de la movilidad peatonal en el Distrito Nacional.

SE DICTA

UNA ORDENANZA EN EL SENTIDO SIGUIENTE:

Primero: Aprobar como al efecto **aprueba**, la **Ordenanza del Polígono de Conservación e Integración Metropolitana**, que regula la condición de desarrollo urbano. Promoviendo la puesta en valor del entorno urbano y los recursos naturales, por medio de parámetros normativos que orientan y regulan las futuras inversiones en el área de los Sectores: Altos De Arroyo Hondo, Los Ríos, Viejo Arroyo Hondo, Nuevo Arroyo Hondo, Jardines Del Norte Y Los Peralejos.

TITULO I DISPOSICIONES GENERALES

CAPITULO I OBJETO

ARTICULO 1.

La presente Ordenanza tiene por objeto asignar las condiciones de desarrollo urbano a los inmuebles localizados en los sectores: Altos De Arroyo Hondo I, II Y III, Los Ríos, Viejo Arroyo Hondo, Nuevo Arroyo Hondo, Jardines Del Norte Y Los Peralejos, localizados en la Circunscripción 2 del Distrito Nacional, y reglamentar las actuaciones públicas y privadas en el área de actuación delimitada por los mismos, conforme con lo dispuesto en la legislación urbanística vigente.

Esta regula de manera detallada los usos y condiciones de desarrollo del suelo en los sectores mencionados, determinando la localización de usos empleadores, las viviendas y otros usos especiales, junto con las características de la construcción correspondiente a cada una de ellas. Establece límites máximos de densidad, edificabilidad y ocupación, así como también, requerimientos mínimos en materia de espacios abiertos y retiros.

A tales efectos, divide el sector en los distintos tipos de zonas que se enumeran en el Artículo 4.

ARTICULO 2.

Forman parte integrante del presente instrumento, los siguientes documentos:

- i. Plan de Desarrollo Urbano de los sectores: Altos De Arroyo Hondo, Los Ríos, Viejo Arroyo Hondo, Nuevo Arroyo Hondo, Jardines Del Norte Y Los Peralejos.
- ii. Plano de Zonificación.
- iii. Plano de Vialidad.
- iv. Clasificación de las Actividades Económicas - Listado de Usos Específicos.
- v. Glosario de Términos.

ARTICULO 3.

El objetivo del Plan de Desarrollo de los Sectores: Altos De Arroyo Hondo, Los Ríos, Viejo Arroyo Hondo, Nuevo Arroyo Hondo, Jardines Del Norte Y Los Peralejos, es satisfacer un conjunto de necesidades fundamentales de la población, tales como: educación, salud, residencia, movilidad, recreación y cultura,



en concordancia con principios de sustentabilidad como son: la integración del factor ambiental; la compatibilidad de proyectos a corto plazo con un plan de mediano y largo plazo; la aceptación de los límites de crecimiento, de la equidad en el acceso de todas las personas a bienes y servicios urbanos requeridos para el logro de sus necesidades, y de la participación activa de la comunidad en la discusión de los proyectos urbanos.

Párrafo Primero

El Plan de desarrollo al cual se refiere esta Ordenanza, forma parte del sistema integrado y jerarquizado de planes de la República Dominicana, y en tal sentido se le considera supeditado a todos los mecanismos normativos de jerarquía superior vinculados con el desarrollo urbano del Distrito Nacional.

Párrafo Segundo

Para los efectos de la aplicación de esta Ordenanza, se define como ámbito espacial del Plan, el área delimitada por los sectores: Altos De Arroyo Hondo, Los Ríos, Viejo Arroyo Hondo, Nuevo Arroyo Hondo, Jardines Del Norte Y Los Peralejos, Circunscripción 2 del Distrito Nacional.

ARTÍCULO 4

A fin de llevar a cabo los propósitos y las previsiones de esta Ordenanza se establecen las siguientes zonas:

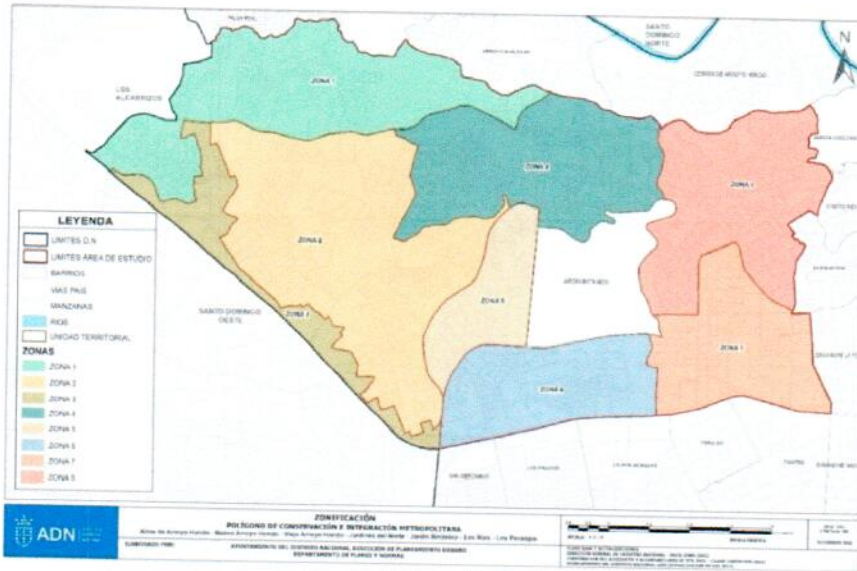
Zona	Descripción
Zona 1	Zona Mixta: Residencial Y Comercio De Ciudad
Zona 2	Residencial Con Comercio Local
Zona 3	Comercio Metropolitano E Industria No Contaminante
Zona 4	Residencial Con Comercio Local
Zona 5	Residencial Comercio De Ciudad
Zona 6	Residencial Con Comercio Metropolitano E Industria No Contaminante
Zona 7	Residencial Con Comercio Metropolitano
Zona 8	Residencial con comercio Local

ORGANIZACIÓN ESPACIAL POLÍGONO DE CONSERVACIÓN E INTEGRACIÓN METROPOLITANA

Atendiendo las necesidades arrojadas por el estudio de los sectores: Altos de Arroyo Hondo, Los Ríos, Viejo Arroyo Hondo, Nuevo Arroyo Hondo; Jardines del Norte y Los Peralejos; tomando en cuenta las características espaciales, la localización y el entorno de cada uno se ha dividido el área de estudio en 8 Zonas. (Ver Imagen 1).

Imagen 1: Mapa Zonificación Polígono de conservación e integración Metropolitana





Fuente y Elaboración: Propia



BL



ARTÍCULO 5

La ubicación y delimitación de las zonas antes enunciadas constan en el plano de zonificación que forma parte de esta Ordenanza. En cada una se proponen intervenciones para el uso del suelo y su aprovechamiento, tal y como se determina en las secciones subsiguientes.

Párrafo Primero

Independientemente de los usos permitidos y las características de desarrollo de cada Zona determinadas en las secciones subsiguientes, los sectores y subsectores que actualmente son de vocación y uso de suelo residencial unifamiliar dentro de toda el área de acción de esta ordenanza permanecerán en ese rango residencial unifamiliar. En estos sectores y subsectores no habrá posibilidad de edificaciones de uso de suelo habitacional multifamiliar, comercial, dotacional o institucional público o privado, aplicándose única y exclusivamente el uso residencial unifamiliar con alturas máximas de dos (2) niveles, salvo aquellos lotes con terrenos accidentados, a los que se les podrá otorgar un nivel adicional hasta un máximo de tres (3) niveles debido exclusivamente a la irregularidad del terreno. Dentro de los sectores y subsectores que mantendrán estas características se encuentran Villa Claudia, El Ducado, Cuesta Hermosa I, Urbanización Los Ríos, Los Pinos, La Aldaba, Calle Prolongación Arabia, Calle El Cerro, Cerros de Arroyo Hondo III, Coplan 2, Calle Erik Leonard Ekman entre la Av. Los Próceres y la Calle Luis Amiana Tió, Urbanización Los Caminos de Arroyo Hondo, Altos De Arroyo Hondo II, Urbanización Botancon, Nuevo Arroyo Hondo, Los Ramírez, Nuevo Arroyo Hondo III, Calle José Delio Guzmán, Calle Paseo Las Trinitarias, Urbanización Colinas del Seminario, Los Guayabos y la urbanización Quipinos II en la Calle Dr. Mallen Guerra.

Párrafo Segundo

Acoger como en efecto acoge el reglamento interno de construcción de edificaciones en Don Honorio para los fines de regulación de este subsector. De igual forma, se ratifican las resoluciones 131/2001 correspondiente Cerros de Arroyo Hondo III y 132/2001 correspondiente a la Urbanización Pinos.

Párrafo Tercero

Cuadro indicativo reglamento interno de construcción edificación Don Honorio, exclusivo sub sector Don Honorio.

Los edificios residenciales nunca tendrán más de cuatro niveles o cuatro pisos y las viviendas particulares no más de dos niveles. Como mínimo deberán tener dos parqueos por cada vivienda. Los parqueos tendrán un diseño del tipo abierto y al estilo de los edificios. La huella edificable será de un máximo 60%. El entorno de los edificios deberá garantizar un 10 % de áreas verdes lo cual deberá de ser completamente permeable en el subsuelo. Las construcciones deberán garantizar en las calzadas los espacios, dimensiones y niveles que permitan la circulación normal de peatones y aquellas personas con discapacidad. Garantizar aceras mínimas de 3 mts

Matriz de distribución para la construcción de viviendas y edificios de apartamentos en el residencial Don Honorio.

Manzana	Solar	Calle	Modalidad de Construcción
3586	1,2,3,4,5,6,7,14,15,16,17	A	Vivienda Particular
3580	1,2,3,4,10	A	Edificio
3575	1,2,3,4,5,6,7,8	A	Vivienda Particular

3585		1,2 y 3	A	Vivienda Particular
3578		3,2	OVAL (Antigua K)	Edificio
3578		1,2,5,6,7,8,9	OVAL (Antigua K)	Vivienda Particular
3576		1	OVAL (Antigua K)	Edificio
3576		2 al 8	OVAL (Antigua K)	Vivienda Particular
3583		2 al 16	Lateral (Antigua B)	Edificio
3583		1,2,3,4,5,6	Lateral (Antigua B)	Vivienda Particular
3584		7 al 18	Lateral (Antigua B)	Edificio
3583		16,17,18,19	Central (Antigua C)	Edificio
3583		1 y del 20 al 28	Central (Antigua C)	Vivienda Particular
3583		7,8,10,11	Central (Antigua C)	Vivienda Particular
3582		3,2	Central (Antigua C)	Edificio
3578		11,12,13	Central (Antigua C)	Vivienda Particular
3578		14,15	Central (Antigua C)	Edificio
3577		1,2,3,4,5	Central (Antigua C)	Vivienda Particular
3581		1 al 6	Calle Bambú (Antigua D)	Edificio
3587		1 al 8	Calle Bambú (Antigua D)	Edificio
3582		1,12,13,14,17,18,19	Calle Bambú (Antigua D)	Vivienda Particular
3574		2	Contigua al área verde de la urbanización Don Honorio	Construcción de edificios o viviendas para familias de alto poder adquisitivo
3582		4,5,6,7,8,9 y 10	Calle Central (Antigua C)	Vivienda particular, Unifamiliar.

Parrafo Cuarto

Urbanización Los Ríos - USOS PERMITIDOS

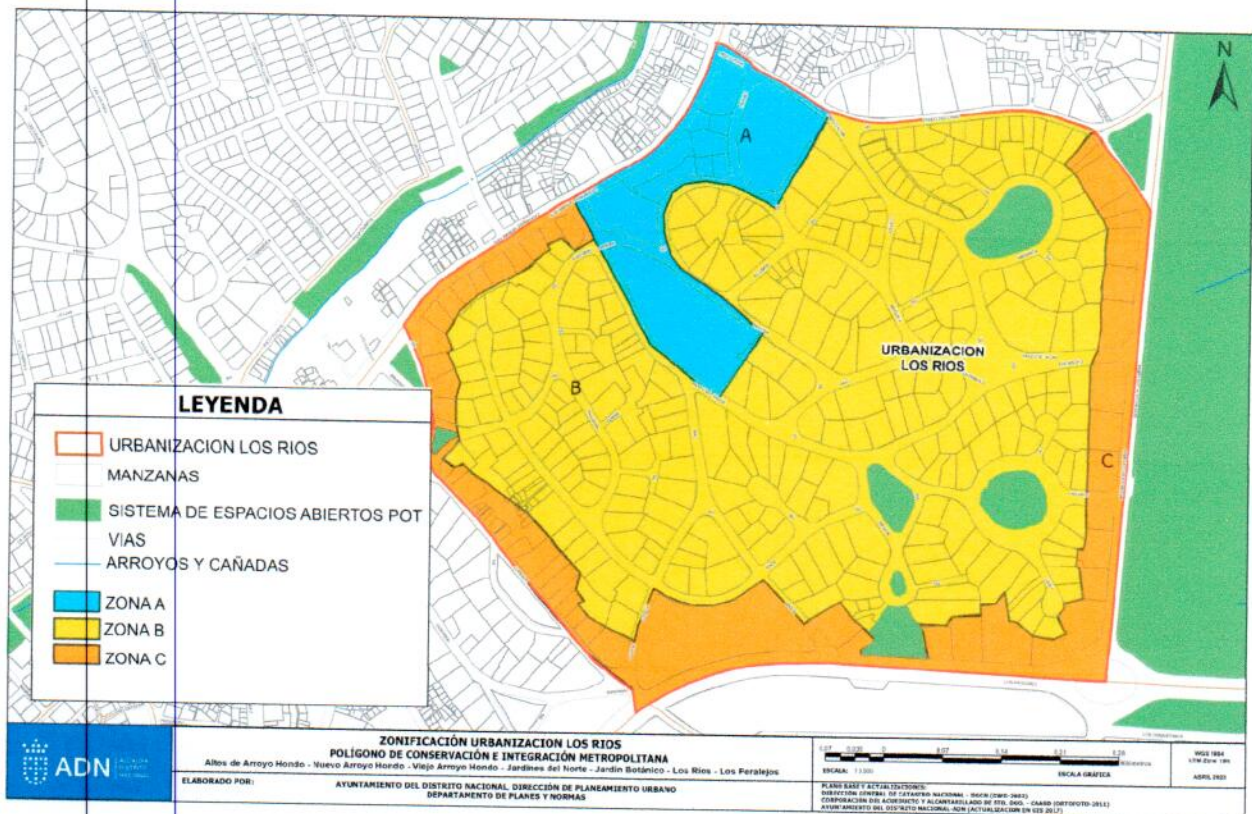
- 1) En la Urbanización Los Ríos sólo se permite la Remodelación, reconstrucción o modificación de edificaciones destinadas a los siguientes usos:

Zona A: Uso Asistencial en virtud a la colindancia con el Instituto Dominicano de Cardiología y el Instituto de la Diabetes.

Zona B: Vivienda unifamiliar. Se reconoce esta zona como de baja densidad, permitiéndose una ocupación máxima del solar del 50% del área total del solar.

Zona C: Residencial y Terciario, permitiendo las viviendas multifamiliares y comercio de Ciudad
- 2) Se permitirán los siguientes linderos:
 - a. Frontal: 6.00 Mts.
 - b. Posterior: 2.50 Mts.
 - c. Lateral: 2.00 Mts.





Parrafo Quinto

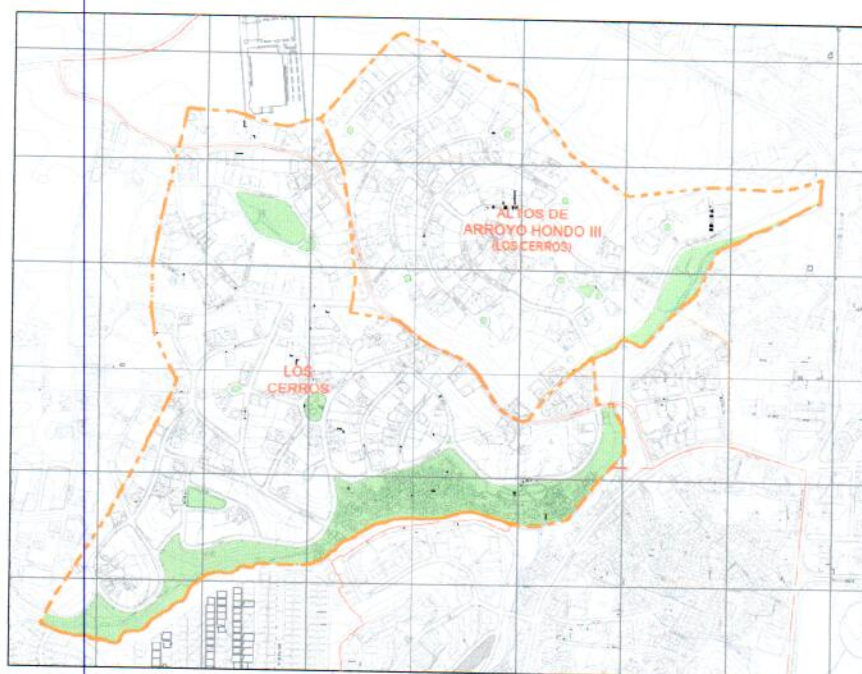
Resolución No.131-2001 – Uso exclusivo Cerros de Arroyo hondo III

Primero: Aprobar como al afecto aprueba para la Urbanización Cerros de Arroyo hondo III, las siguientes reglamentaciones:

1. Solo se permitirán las construcciones destinadas a viviendas unifamiliares, exceptuando únicamente instalaciones religiosas o clubes de carácter cívico
2. Se reconoce la zona como de baja densidad, permitiéndose una ocupación máxima del solar del 50% del área total del solar.
3. Se permitirán los siguientes linderos:
 - d. Frontal: 6.00 Mts.
 - e. Posterior: 2.50 Mts.
 - f. Lateral: 2.00 Mts.
4. Solo se permitirán residencias de 2 niveles sobre el nivel de la calle, permitiéndose 3 niveles solo excepcionalmente y cuando las condiciones topográficas del terreno así lo demanden.

Segundo: Comunicar la presente resolución a la DGPU y a la Junta de Vecinos Cerros de Arroyo Hondo III, para los fines pertinentes.





LEYENDA

 	DELIMITACION URBANIZACION
 	DELIMITACION SECTOR
 	ÁREAS VERDES

ALTOS DE ARROYO HONDO III (LOS CERROS)

- a) Frontal: 6.00 Mts.
b) Posterior: 2.00 Mts.
c) Lateral: 2.00 Mts.



**URB. ALTOS DE ARROYO HONDO III
(LOS CERROS) / URB. LOS CERROS**

DIRECCION GENERAL DE PLANEAMIENTO URBANO
OFICINA DEL PLAN DIRECTOR URBANO



FUENTE: DIRECCION GENERAL DEL CATASTRO NACIONAL 2002
- ACTUALIZACION POR ADN 2011

1

1

Parrafo Sexto

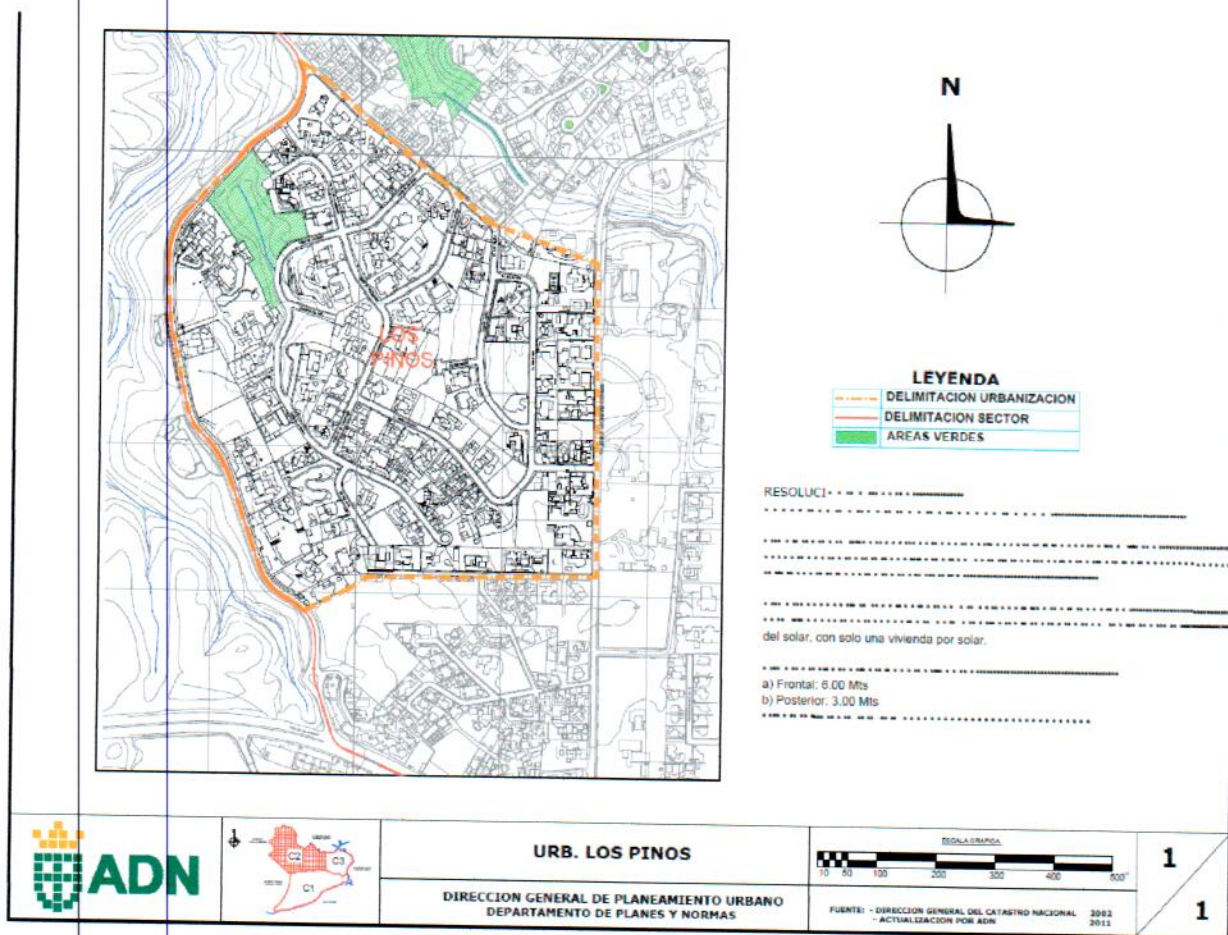
Resolución No.132-2001 – Uso exclusivo Urbanización Los Pinos

Primero: Aprobar como al efecto aprueba para la Urbanización Los Pinos de Arroyo Hondo, la regulación siguiente:

1. Solo se permitirán construcciones destinadas a viviendas unifamiliares, exceptuando de este dispositivo únicamente la construcción de instalaciones religiosas o clubes de carácter cívico.
2. Se reconoce la urbanización como residencial de baja densidad, permitiéndose una ocupación máxima de los solares de un 50% del área total del solar, con solo una vivienda por solar.
3. Se autoriza los siguientes linderos:
 - a. Frontal: 6.00 Mts.
 - b. Posterior: 3.00 Mts.
 - c. Lateral: 2.00 Mts.

Segundo: Comunicar la presente resolución a la DGPU y a la Junta de Vecinos de la Urbanización Los Pinos, para los fines pertinentes.





TITULO II DE ZONAS RESIDENCIALES

CAPITULO I ZONA 1 (Zona mixta: Residencial y Comercio de Ciudad)

ARTÍCULO 6

USOS PERMITIDOS

En la Zona 1 sólo se permite la construcción, reconstrucción o modificación de edificaciones destinadas a los siguientes usos:

- Vivienda unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar de media densidad
- Actividades de equipamiento urbano compatibles, como uso único del lote bajo las condiciones establecidas en la presente Ordenanza. Estas actividades están asociadas a:

- Equipamiento Urbano: Educación, Cultura, Ocio y Deporte
- Servicios públicos urbanos: Religioso
- Espacios abiertos de uso público y zonas verdes
- Geriátricos, Casa de Reposo, Centro de Cuidado para niños especiales
- Sedes de Embajadas y Servicios Consulares
- Bibliotecas



- Sedes de Infraestructura pública

C. Comercio de Ciudad

El Comercio de Ciudad comprende todas aquellas actividades comerciales de nivel intermedio o urbano, las cuales pueden aparecer solas o mezcladas con la vivienda u oficina. Su radio de acción corresponde a una o varias urbanizaciones circunvecinas.

En caso de desarrollos mixtos (mezcla de usos), el comercio se ubicará en el cuerpo bajo de la edificación.

El Comercio de Ciudad se encuentra compuesto por los siguientes usos:

- Abastos, supermercados, panaderías, pastelerías
- Agencias y sucursales bancarias, entidades de ahorro, instituciones bancarias
- Bazares, mercerías y jugueterías
- Centros de copiado, impresión digital y fotografía
- Centros comerciales de tamaño intermedio
- Confeiterías, tiendas naturistas
- Detal de productos veterinarios y peluquería sin pensión ni atención médica
- Detal de telas y cortinas
- Farmacias, droguerías, perfumerías y venta de cosméticos sin fabricación
- Ferretería y venta de pinturas, excluye materiales de construcción
- Fruterías, carnicerías, charcuterías, pescaderías
- Fuentes de soda, cafeterías, barras, heladerías
- Laboratorios analíticos, médicos y odontológicos
- Librerías y papelerías
- Licorerías sin consumo en el sitio
- Oficinas profesionales (abogados, ingenieros, otros)
- Oficinas de servicios de atención al público: agua, electricidad, gas, teléfonos, etc.
- Peluquerías, barberías y salones de belleza
- Preparación y venta de alimentos artesanales. Sin consumo en el sitio
- Restaurantes
- Talleres artesanales (máximo 5 empleados)
- Tintorerías y lavanderías



Blp

- 

BL



Párrafo Único

La correspondencia de cualquier lote con alguno de los rangos de tamaños establecidos en el cuadro de características de desarrollo de la Zona 1 dependerá de que el lote cumpla con los requisitos de área fijados para ese rango. No habrá tolerancia por concepto de área mínima lote. *La ampliación de acera igual a la 5^a parte de la sección total de la calle según se trate de calles o avenidas, conforme con la ley 675-44 de urbanizaciones y espacio público, artículo 7, esto tomando en cuenta la sección de acera establecido según el tipo de vía en el cuadro 1 del artículo 50 de esta ordenanza, estableciendo un mínimo de ampliación de aceras de 3.00 metro lineal.

Queda prohibido el desarrollo de edificaciones multifamiliares en cul-de-sac sin importar el tamaño de lote; en tal sentido solo será permitido en lotes mayores de 1,000 mts² (rango de tamaño 4 y 5 según tabla de este artículo) conjuntos de viviendas con una densidad máxima de 150 hab/Ha.

CAPITULO II

ZONA 2 (Residencial con comercio Local)

ARTÍCULO 8

USOS PERMITIDOS

En la Zona 2 sólo se permite la construcción, reconstrucción o modificación de edificaciones destinadas a los siguientes usos:

- A. Vivienda unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar
- B. Actividades de equipamiento urbano compatibles, como uso único del lote bajo las condiciones establecidas en la presente Ordenanza. Estas actividades están asociadas a:
 - Equipamiento Urbano: Educación, Cultura, Ocio y Deporte
 - Servicios públicos urbanos: Religioso
 - Espacios abiertos de uso público y zonas verdes
 - Geriátricos, Casa de Reposo, Centro de Cuidado para niños especiales
 - Sedes de Embajadas y Servicios Consulares
 - Bibliotecas
 - Sedes de Infraestructura pública
- C. Comercio Local

El Comercio Local se refiere a las actividades comerciales de servicio inmediato a la vivienda, las cuales pueden aparecer de manera exclusiva en una edificación o mezcladas con la vivienda. Su radio de acción o cobertura corresponde a una urbanización o barrio.

En caso de desarrollos mixtos (mezcla de usos), el comercio se ubicará en el cuerpo bajo de la edificación.

El Comercio Local podrá tener hasta 300m² de superficie y se encuentra compuesto por los usos:

- Abastos, supermercados, panaderías, pastelerías
- Agencias y sucursales bancarias, entidades de ahorro, instituciones bancarias
- Bazares, mercerías y jugueterías
- Centros de copiado, impresión digital y fotografía
- Confiterías, tiendas naturistas
- Detal de productos veterinarios y peluquería sin pensión ni atención médica



- Detal de telas y cortinas
- Farmacias, droguerías, perfumerías y venta de cosméticos sin fabricación
- Ferretería y venta de pinturas, excluye materiales de construcción
- Fruterías, carnicerías, charcuterías, pescaderías
- Fuentes de soda, cafeterías, barras, heladerías
- Laboratorios analíticos, médicos y odontológicos
- Librerías y papelerías
- Licorerías sin consumo en el sitio
- Oficinas profesionales (abogados, ingenieros, otros)
- Oficinas de servicios de atención al público: agua, electricidad, gas, teléfonos, etc.
- Peluquerías, barberías y salones de belleza
- Preparación y venta de alimentos artesanales. Sin consumo en el sitio
- Restaurantes
- Talleres artesanales (máximo 5 empleados)
- Tintorerías y lavanderías
- Reparación de prendas de vestir, alteraciones, atelier. Sastrerías
- Venta de artículos deportivos
- Venta de computadoras, sistemas de comunicación, accesorios informáticos
- Venta de regalos, artesanías, novedades, bisuterías, artículos religiosos
- Venta y reparación de artículos menores de uso personal y doméstico
- Venta y reparación de calzados maletas y artículos de cuero
- Viveros y floristerías
- Hoteles y apartamentos-hoteles (en lotes con área igual o superior a 700 m2 (setecientos metros cuadrados)
- Supermercados
- Dely
- Minimarket



B6

Párrafo Primero

Está prohibida la instalación de discotecas, bares, agencias y salas de festejo, casinos y centros de apuesta lícita, venta y reparación de vehículos y motores, moteles, depósitos y almacenes de mercancía, Tienda de cigarrillo Electrónico (Vaper) o Juca (Hookah) consumo en el lugar.

Párrafo Segundo

El comercio local no será permitido dentro de residenciales cerrados, solo serán permitidos en vías principales, travesías o avenidas fuera de dichos residenciales.

Párrafo Tercero

No se permitirá la instalación de nuevas industrias ni la ampliación de las industrias existentes.



ARTÍCULO 9

CARACTERÍSTICAS DE DESARROLLO

Los inmuebles a construir, reconstruir, o modificar, localizados en la Zona 2 se regirán por lo especificado en el siguiente cuadro de características de desarrollo.

Rangos de Tamaño	1	2	3	4	5
1. Área del lote (m ²)	<300	301 - 600	601 - 1.000	1.001 - 1.500	> 1.501
2. Usos Permitidos	Unifamiliar	Residencial Comercio Local	Residencial Comercio Local	Residencial Comercio Local	Residencial Comercio Local
3. Ocupación					
% Ocupación máxima	70%	60%	60%	60%	60%
4. Construcción					
Índice de Edificabilidad	1	1	1.2	1.8	2.7
5. Retiros mínimos en metros					
Frente + *ampliación de acera	3.0 + ampliación de aceras	3.0 + ampliación de aceras	5.0 + ampliación de aceras	5.0 + ampliación de aceras	5.0 + ampliación de aceras
Posterior	1.5	1.5	2	2.0	2.0
Lateral	1.5	1.5	2	2.0	2.0
6. Densidad Población	Máxima				
	150 hab/Ha	400 hab/Ha	560 hab/Ha	860 hab/Ha	1060 hab/Ha

Párrafo Único

La correspondencia de cualquier lote con alguno de los rangos de tamaños establecidos en el cuadro de características de desarrollo de la Zona 2 dependerá de que el lote cumpla con los requisitos de área fijados para ese rango. No habrá tolerancia por concepto de área mínima lote. *La ampliación de acera igual a la 5ta parte de la sección total de la calle según se trate de calles o avenidas, conforme con la ley 675-44 de urbanizaciones y espacio público, artículo 7, esto tomando en cuenta la sección de acera establecido según el tipo de vía en el cuadro 1 del artículo 50 de esta ordenanza, estableciendo un mínimo de ampliación de aceras de 3.00 metro lineal.

CAPITULO III

ZONA 3 (Comercio Metropolitano e Industria No Contaminante)

ARTÍCULO 10

USOS PERMITIDOS

En la Zona 3 sólo se permite la construcción, reconstrucción o modificación de edificaciones destinadas a

los siguientes usos:

- A. Comercial de gran escala
- B. Actividades de equipamiento urbano compatibles, como uso único del lote bajo las condiciones establecidas en la presente Ordenanza. Estas actividades están asociadas a:
 - Equipamiento Urbano: Educación, Cultura, Ocio y Deporte
 - Oficinas
 - Hospedaje
 - Recreativo
 - Almacenaje
 - Sedes de Infraestructura pública
- C. Comercio Metropolitano

El Comercio Metropolitano comprende todas aquellas actividades comerciales y de oficina cuyo ámbito de acción y servicio abarca todo el Distrito Nacional, e inclusive al Área Metropolitana de Santo Domingo. En caso de desarrollos mixtos (mezcla de usos), el comercio se ubicará en el cuerpo bajo de la edificación.

El Comercio Metropolitano se encuentra compuesto por los usos:

- Abastos, supermercados, panaderías, pastelerías
- Agencias y sucursales bancarias, entidades de ahorro, instituciones bancarias
- Almacenes de Venta
- Bazares, mercerías y jugueterías
- Centros de copiado, impresión digital y fotografía
- Centros comerciales
- Cines
- Confiterías, tiendas naturistas
- Detal de productos veterinarios y peluquería sin pensión ni atención médica
- Detal de telas y cortinas
- Farmacias, droguerías, perfumerías y venta de cosméticos sin fabricación
- Ferretería y venta de pinturas, excluye materiales de construcción
- Fruterías, carnicerías, charcuterías, pescaderías
- Fuentes de soda, cafeterías, barras, heladerías
- Laboratorios analíticos, médicos y odontológicos
- Librerías y papelerías
- Licorerías sin consumo en el sitio



- Oficinas profesionales (abogados, ingenieros, otros)
- Oficinas de servicios de atención al público: agua, electricidad, gas, teléfonos, etc.
- Peluquerías, barberías y salones de belleza
- Preparación y venta de alimentos artesanales. Sin consumo en el sitio
- Restaurantes
- Talleres artesanales (máximo 5 empleados)
- Teatro
- Tintorerías y lavanderías
- Tiendas de gran superficie y afines
- Reparación de prendas de vestir, alteraciones, atelier. Sastrerías
- Venta de artículos deportivos
- Venta de computadoras, sistemas de comunicación, accesorios informáticos
- Venta de regalos, artesanías, novedades, bisuterías, artículos religiosos
- Venta y reparación de artículos menores de uso personal y doméstico
- Venta y reparación de calzados maletas y artículos de cuero
- Viveros y floristerías
- Hoteles y apartamentos-hoteles (en lotes con área igual o superior a 700 m2 (setecientos metros cuadrados)
- Supermercados
- Dely
- Minimarket



D. Industria liviana no contaminante

La Industria liviana no contaminante, está referida al conjunto de operaciones necesarias para la producción de bienes o transformación de materia prima, así como su preparación para posteriores transformaciones, incluye actividades de reparación y depósito de bienes y equipos, sin venta directa de productos. Este uso se permite sólo en lotes con áreas superiores a 600 mts², ocupando de manera exclusiva y sin ningún tipo de mezcla la totalidad del inmueble y deberán contemplarse tratamiento paisajístico de las fachadas a objeto de armonizar con el entorno.

ARTÍCULO 11

CARACTERÍSTICAS DE DESARROLLO

Industria Liviana No Contaminante

Se permite la construcción, reconstrucción y modificación de edificaciones destinadas a industria liviana no contaminante, sin límite de obreros o empleados, siempre y cuando no emitan olores, humos, gases o líquidos insalubres, ni desechos industriales contaminantes de ningún tipo.

Sólo se permite la actividad industrial en lotes de terreno con áreas superiores a los 600 m².

Párrafo Primero

El uso industrial se desarrollará en la totalidad del lote, no estando permitida la mezcla con otros usos urbanos. Esto significa que las edificaciones serán siempre exclusivas para el uso industrial.

Párrafo Segundo

El área mínima de lote industrial es de 600 m², estableciéndose siguientes condiciones de desarrollo:

- Ocupación: 75%
- Edificabilidad: 2,00
- Altura máxima: 3 niveles
- Retiros:
 - Frente: 10 m + Ampliación de aceras*
 - Posterior: 4m
 - Lateral: 4 m



Párrafo Tercero

La correspondencia de cualquier lote con alguno de los rangos de tamaños establecidos en el cuadro de características de desarrollo de la Zona 3 dependerá de que el lote cumpla con los requisitos de área fijados para ese rango. No habrá tolerancia por concepto de área mínima lote. *La ampliación de acera igual a la 5ta parte de la sección total de la calle según se trate de calles o avenidas, conforme con la ley 675-44 de urbanizaciones y espacio público, artículo 7.

CAPITULO IV

ZONA 4 (Residencial con comercio Local)

ARTÍCULO 12

USOS PERMITIDOS

En la Zona 4 sólo se permite la construcción, reconstrucción o modificación de edificaciones destinadas a los siguientes usos:

- A. Vivienda unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar
- B. Actividades de equipamiento urbano compatibles, como uso único del lote bajo las condiciones establecidas en la presente Ordenanza. Estas actividades están asociadas a:
 - Equipamiento Urbano: Educación, Cultura, Ocio y Deporte
 - Servicios públicos urbanos: Religioso
 - Espacios abiertos de uso público y zonas verdes
 - Geriátricos, Casa de Reposo, Centro de Cuidado para niños especiales
 - Sedes de Embajadas y Servicios Consulares
 - Bibliotecas
 - Sedes de Infraestructura pública
- C. Comercio Local

El Comercio Local se refiere a las actividades comerciales de servicio inmediato a la vivienda, las cuales pueden aparecer de manera exclusiva en una edificación o mezcladas con la vivienda. Su radio de acción o cobertura corresponde a una urbanización o barrio.

En caso de desarrollos mixtos (mezcla de usos), el comercio se ubicará en el cuerpo bajo de la edificación.

El Comercio Local podrá tener hasta 300m2 de superficie y se encuentra compuesto por los usos:

- Abastos, supermercados, panaderías, pastelerías
- Agencias y sucursales bancarias, entidades de ahorro, instituciones bancarias
- Bazares, mercerías y jugueterías
- Centros de copiado, impresión digital y fotografía
- Confiterías, tiendas naturistas
- Detal de productos veterinarios y peluquería sin pensión ni atención médica
- Detal de telas y cortinas
- Farmacias, droguerías, perfumerías y venta de cosméticos sin fabricación
- Ferretería y venta de pinturas, excluye materiales de construcción
- Fruterías, carnicerías, charcuterías, pescaderías
- Fuentes de soda, cafeterías, barras, heladerías
- Laboratorios analíticos, médicos y odontológicos
- Librerías y papelerías
- Licorerías sin consumo en el sitio
- Oficinas profesionales (abogados, ingenieros, otros)
- Oficinas de servicios de atención al público: agua, electricidad, gas, teléfonos, etc.
- Peluquerías, barberías y salones de belleza
- Preparación y venta de alimentos artesanales. Sin consumo en el sitio
- Restaurantes
- Talleres artesanales (máximo 5 empleados)
- Tintorerías y lavanderías
- Reparación de prendas de vestir, alteraciones, atelier. Sastrerías
- Venta de artículos deportivos
- Venta de computadoras, sistemas de comunicación, accesorios informáticos
- Venta de regalos, artesanías, novedades, bisuterías, artículos religiosos
- Venta y reparación de artículos menores de uso personal y doméstico



- Venta y reparación de calzados maletas y artículos de cuero
- Viveros y floristerías
- Hoteles y apartamentos-hoteles (en lotes con área igual o superior a 700 m2 (setecientos metros cuadrados)
- Supermercados
- Dely
- Minimarket



Párrafo Primero

Está prohibida la instalación de discotecas, bares, agencias y salas de festejo, casinos y centros de apuesta lícita, venta y reparación de vehículos y motores, moteles, depósitos y almacenes de mercancía, Tienda de cigarrillo Electrónico (Vaper) o Juca (Hookah) consumo en el lugar.

Párrafo Segundo

El comercio local no será permitido dentro de residenciales cerrados, solo serán permitidos en vías principales, travesías o avenidas fuera de dichos residenciales.

Párrafo Tercero

No se permitirá la instalación de nuevas industrias ni la ampliación de las industrias existentes.

Bl

ARTÍCULO 13

CARACTERÍSTICAS DE DESARROLLO

Los inmuebles a construir, reconstruir, o modificar, localizados en la Zona 4 se regirán por lo especificado en el siguiente cuadro de características de desarrollo.

Rangos de Tamaño	1	2	3	4	5
Área del lote (m²)	<300	301 - 600	601 - 1.000	1.001 - 1.500	> 1.501
1. Usos Permitidos	Unifamiliar	Residencial Comercio Ciudad	Residencial Comercio Ciudad	Residencial Comercio Ciudad	Residencial Comercio Ciudad
2. Ocupación % Ocupación máxima	50%	50%	50%	50%	50%
3. Construcción Índice de Edificabilidad	1	1	1	1.5	2.5
4. Retiros mínimos en metros Frente + *ampliación de acera	3.0 + ampliación de aceras	3.0 + ampliación de aceras	5.0 + ampliación de aceras	5.0 + ampliación de aceras	5.0 + ampliación de aceras
Posterior	1.5	1.5	2.0	2.0	2.0
Lateral	1.5	1.5	2.0	2.0	2.0
5. Densidad Población Máxima	150 hab/Ha	400 hab/Ha	560 hab/Ha	860 hab/Ha	1060 hab/Ha

Párrafo Primero

La correspondencia de cualquier lote con alguno de los rangos de tamaños establecidos en el cuadro de

características de desarrollo de la zona 4 dependerá de que el lote cumpla con los requisitos de área fijados para ese rango. No habrá tolerancia por concepto de área mínima lote. *La ampliación de acera igual a la 5ta parte de la sección total de la calle según se trate de calles o avenidas, conforme con la ley 675-44 de urbanizaciones y espacio público, artículo 7, esto tomando en cuenta la sección de acera establecido según el tipo de vía en el cuadro 1 del artículo 50 de esta ordenanza, estableciendo un mínimo de ampliación de aceras de 3.00 metro lineal.

Párrafo Segundo

Las áreas de esta zona que están regidas bajo la resolución 131/2001, conservarán las mismas condiciones de desarrollo que dicta dicha resolución.

CAPITULO V

ZONA 5 (Residencial con Comercio de Ciudad)

ARTÍCULO 14

USOS PERMITIDOS

En la Zona 5 sólo se permite la Remodelación, reconstrucción o modificación de edificaciones destinadas a los siguientes usos:

- A. Vivienda unifamiliar y multifamiliar
- B. Actividades de equipamiento urbano compatibles, como uso único del lote bajo las condiciones establecidas en la presente Ordenanza. Estas actividades están asociadas a:
 - Equipamiento Urbano: Educación, Cultura, Ocio y Deporte
 - Servicios públicos urbanos: Religioso
 - Espacios abiertos de uso público y zonas verdes
 - Geriátricos, Casa de Reposo, Centro de Cuidado para niños especiales
 - Sedes de Embajadas y Servicios Consulares
 - Bibliotecas
 - Sedes de Infraestructura pública

B. Comercio de Ciudad

El Comercio de Ciudad comprende todas aquellas actividades comerciales de nivel intermedio o urbano, las cuales pueden aparecer solas o mezcladas con la vivienda u oficina. Su radio de acción corresponde a una o varias urbanizaciones circunvecinas.

En caso de desarrollos mixtos (mezcla de usos), el comercio se ubicará en el cuerpo bajo de la edificación. El Comercio de Ciudad se encuentra compuesto por los siguientes usos:

- Abastos, supermercados, panaderías, pastelerías
- Agencias y sucursales bancarias, entidades de ahorro, instituciones bancarias
- Bazares, mercerías y jugueterías
- Centros de copiado, impresión digital y fotografía
- Centros comerciales de tamaño intermedio
- Confiterías, tiendas naturistas
- Detal de productos veterinarios y peluquería sin pensión ni atención médica
- Detal de telas y cortinas



- Farmacias, droguerías, perfumerías y venta de cosméticos sin fabricación
- Ferretería y venta de pinturas, excluye materiales de construcción
- Fruterías, carnicerías, charcuterías, pescaderías
- Fuentes de soda, cafeterías, barras, heladerías
- Laboratorios analíticos, médicos y odontológicos
- Librerías y papelerías
- Licorerías sin consumo en el sitio
- Oficinas profesionales (abogados, ingenieros, otros)
- Oficinas de servicios de atención al público: agua, electricidad, gas, teléfonos, etc.
- Peluquerías, barberías y salones de belleza
- Preparación y venta de alimentos artesanales. Sin consumo en el sitio
- Restaurantes
- Talleres artesanales (máximo 5 empleados)
- Tintorerías y lavanderías
- Reparación de prendas de vestir, alteraciones, atelier. Sastrerías
- Venta de artículos deportivos
- Venta de computadoras, sistemas de comunicación, accesorios informáticos
- Venta de regalos, artesanías, novedades, bisuterías, artículos religiosos
- Venta y reparación de artículos menores de uso personal y doméstico
- Venta y reparación de calzados maletas y artículos de cuero
- Viveros y floristerías
- Hoteles y apartamentos-hoteles (en lotes con área igual o superior a 700 m2 (setecientos metros cuadrados))
- Supermercados
- Dely
- Minimarket



BL



Párrafo Primero

El comercio de ciudad no será permitido dentro de residenciales cerrados, solo serán permitidos en vías principales, travesías o avenidas fuera de dichos residenciales.

Párrafo Segundo

No se permitirá la instalación de nuevas industrias ni la ampliación de las industrias existentes.

ARTÍCULO 15

CARACTERÍSTICAS DE DESARROLLO

Los inmuebles a construir, reconstruir, o modificar, localizados en la Zona 5 se regirán por lo especificado en el siguiente cuadro de características de desarrollo.

Rangos de Tamaño	1	2	3	4	5
1. Área del lote (m²)	<300	301-600	601-1.000	1001-1.500	>1.500
2. Usos Permitidos	Residencial Comercio Ciudad	Residencial Comercio Ciudad	Residencial Comercio Ciudad	Residencial Comercio Ciudad	Residencial Comercio Ciudad
3. Ocupación % Ocupación máxima	70 %	65%	65%	65%	65%
4. Construcción Índice de Edificabilidad	1	1	1.3	2	3
5. Retiros mínimos en metros Frente + ampliación de acera* Posterior Lateral	3.0 + ampliación de aceras 1.5 1.5	3.0 + ampliación de aceras 1.5 1.5	5.0 + ampliación de aceras 2.0 2.0	5.0 + ampliación de aceras 2.0 2.0	5.0 + ampliación de aceras 2.0 2.0
6. Densidad Máxima Población	150 hab/Ha	560 hab/Ha	800 hab/Ha	1000 hab/Ha	1.300 hab/Ha

B6

Párrafo Único

La correspondencia de cualquier lote con alguno de los rangos de tamaños establecidos en el cuadro de características de desarrollo de la zona 5 dependerá de que el lote cumpla con los requisitos de área fijados para ese rango. No habrá tolerancia por concepto de área mínima lote. *La ampliación de acera igual a la 5ta parte de la sección total de la calle según se trate de calles o avenidas, conforme con la ley 675-44 de urbanizaciones y espacio público, artículo 7, esto tomando en cuenta la sección de acera establecido según el tipo de vía en el cuadro 1 del artículo 50 de esta ordenanza, estableciendo un mínimo de ampliación de aceras de 3.00 metro lineal.

CAPITULO VI

ZONA 6 (Residencial Con Comercio Metropolitano)

ARTÍCULO 16

USOS PERMITIDOS

En la zona 6 sólo se permite la construcción, reconstrucción o modificación de edificaciones destinadas a los siguientes usos:

- A. Vivienda unifamiliar y multifamiliar
- B. Comercio y oficinas
- C. Actividades de equipamiento urbano compatibles
 - Equipamiento Urbano: Educación, Cultura, Ocio y Deporte

- Servicios públicos urbanos: Religioso
- Espacios abiertos de uso público y zonas verdes
- Geriátricos, Casa de Reposo, Centro de Cuidado para niños especiales
- Sedes de Embajadas y Servicios Consulares
- Bibliotecas
- Sedes de Infraestructura pública
- Hospedaje
- Recreativo



C. Comercio Metropolitano

El Comercio Metropolitano comprende todas aquellas actividades comerciales y de oficina cuyo ámbito de acción y servicio abarca todo el Distrito Nacional, e inclusive al Área Metropolitana de Santo Domingo. En caso de desarrollos mixtos (mezcla de usos), el comercio se ubicará en el cuerpo bajo de la edificación.

El Comercio Metropolitano se encuentra compuesto por los usos:

- Abastos, supermercados, panaderías, pastelerías
- Agencias y sucursales bancarias, entidades de ahorro, instituciones bancarias
- Almacenes de Venta
- Bazares, mercerías y jugueterías
- Centros de copiado, impresión digital y fotografía
- Centros comerciales
- Cines
- Confiterías, tiendas naturistas
- Detal de productos veterinarios y peluquería sin pensión ni atención médica
- Detal de telas y cortinas
- Farmacias, droguerías, perfumerías y venta de cosméticos sin fabricación
- Ferretería y venta de pinturas, excluye materiales de construcción
- Fruterías, carnicerías, charcuterías, pescaderías
- Fuentes de soda, cafeterías, barras, heladerías
- Laboratorios analíticos, médicos y odontológicos
- Librerías y papelerías
- Licorerías sin consumo en el sitio

BL

- Oficinas profesionales (abogados, ingenieros, otros)
- Oficinas de servicios de atención al público: agua, electricidad, gas, teléfonos, etc.
- Peluquerías, barberías y salones de belleza
- Preparación y venta de alimentos artesanales. Sin consumo en el sitio
- Restaurantes
- Talleres artesanales (máximo 5 empleados)
- Teatro
- Tintorerías y lavanderías
- Tiendas de gran superficie y afines
- Reparación de prendas de vestir, alteraciones, atelier. Sastrerías
- Venta de artículos deportivos
- Venta de computadoras, sistemas de comunicación, accesorios informáticos
- Venta de regalos, artesanías, novedades, bisuterías, artículos religiosos
- Venta y reparación de artículos menores de uso personal y doméstico
- Venta y reparación de calzados maletas y artículos de cuero
- Viveros y floristerías
- Hoteles y apartamentos-hoteles (en lotes con área igual o superior a 700 m2 (setecientos metros cuadrados)
- Supermercados
- Dely
- Minimarket



Párrafo Unico

No se permitirá la instalación de nuevas industrias ni la ampliación de las industrias existentes.

ARTÍCULO 17

CARACTERÍSTICAS DE DESARROLLO

Los inmuebles a construir, reconstruir, o modificar, localizados en la zona 6 se registrarán por lo especificado en el siguiente cuadro de características de desarrollo.

Rangos de Tamaño	1	2	3	4	5
------------------	---	---	---	---	---

1. Área del lote (m ²)		<300	301-600	601-1.000	1.001-1.500	>1.500
2. Usos Permitidos		Unifamiliar	Residencial Comercio Metropolitano	Residencial Comercio Metropolitano	Residencial Comercio Metropolitano	Residencial Comercio Metropolitano
3. Ocupación % Ocupación		70 %	60 %	60 %	60 %	60 %
4. Construcción Índice de Edificabilidad		1	1	1.2	1.8	2.7
5. Retiros mínimos en metros						
Frente + ampliación de acera*		3.0 + ampliación de aceras	3.0 + ampliación de aceras	5.0 + ampliación de aceras	5.0 + ampliación de aceras	5.0 + ampliación de aceras
Posterior		1.50	1.50	2.0	2.0	2.0
Lateral		1.50	1.50	2.0	2.0	2.0
6. Densidad Población	Máxima	250 hab/Ha	560 hab/Ha	720 hab/Ha	880 hab/Ha	1040 hab/Ha

Párrafo Único

La correspondencia de cualquier lote con alguno de los rangos de tamaños establecidos en el cuadro de características de desarrollo de la zona 5 dependerá de que el lote cumpla con los requisitos de área fijados para ese rango. No habrá tolerancia por concepto de área mínima lote. *La ampliación de acera igual a la 5ta parte de la sección total de la calle según se trate de calles o avenidas, conforme con la ley 675-44 de urbanizaciones y espacio público, artículo 7, esto tomando en cuenta la sección de acera establecido según el tipo de vía en el cuadro 1 del artículo 50 de esta ordenanza, estableciendo un mínimo de ampliación de aceras de 3.00 metro lineal.

CAPITULO VII

ZONA 7 (Residencial Con Comercio Metropolitano)

ARTÍCULO 18

USOS PERMITIDOS

En la zona 7 sólo se permite la construcción, reconstrucción o modificación de edificaciones destinadas a los siguientes usos:

- A. Vivienda unifamiliar y multifamiliar
- D. Comercio y oficinas
- E. Actividades de equipamiento urbano compatibles
 - Equipamiento Urbano: Educación, Cultura, Ocio y Deporte
 - Servicios públicos urbanos: Religioso
 - Espacios abiertos de uso público y zonas verdes
 - Geriátricos, Casa de Reposo, Centro de Cuidado para niños especiales
 - Sedes de Embajadas y Servicios Consulares
 - Bibliotecas
 - Sedes de Infraestructura pública
 - Hospedaje
 - Recreativo
- D. Comercio Metropolitano



El Comercio Metropolitano comprende todas aquellas actividades comerciales y de oficina cuyo ámbito de acción y servicio abarca todo el Distrito Nacional, e inclusive al Área Metropolitana de Santo Domingo. En caso de desarrollos mixtos (mezcla de usos), el comercio se ubicará en el cuerpo bajo de la edificación.

El Comercio Metropolitano se encuentra compuesto por los usos:

- Abastos, supermercados, panaderías, pastelerías
- Agencias y sucursales bancarias, entidades de ahorro, instituciones bancarias
- Almacenes de Venta
- Bazares, mercerías y jugueterías
- Centros de copiado, impresión digital y fotografía
- Centros comerciales
- Cines
- Confiterías, tiendas naturistas
- Detal de productos veterinarios y peluquería sin pensión ni atención médica
- Detal de telas y cortinas
- Farmacias, droguerías, perfumerías y venta de cosméticos sin fabricación
- Ferretería y venta de pinturas, excluye materiales de construcción
- Fruterías, carnicerías, charcuterías, pescaderías
- Fuentes de soda, cafeterías, barras, heladerías
- Laboratorios analíticos, médicos y odontológicos
- Librerías y papelerías
- Licorerías sin consumo en el sitio
- Oficinas profesionales (abogados, ingenieros, otros)
- Oficinas de servicios de atención al público: agua, electricidad, gas, teléfonos, etc.
- Peluquerías, barberías y salones de belleza
- Preparación y venta de alimentos artesanales. Sin consumo en el sitio
- Restaurantes
- Talleres artesanales (máximo 5 empleados)
- Teatro



BL

- Tintorerías y lavanderías
- Tiendas de gran superficie y afines
- Reparación de prendas de vestir, alteraciones, atelier. Sastrerías
- Venta de artículos deportivos
- Venta de computadoras, sistemas de comunicación, accesorios informáticos
- Venta de regalos, artesanías, novedades, bisuterías, artículos religiosos
- Venta y reparación de artículos menores de uso personal y doméstico
- Venta y reparación de calzados maletas y artículos de cuero
- Viveros y floristerías
- Hoteles y apartamentos-hoteles (en lotes con área igual o superior a 700 m² (setecientos metros cuadrados)
- Supermercados
- Dely
- Minimarket



Bl

Párrafo Primero: En el perímetro comprendido por la Calles Güibia, Calle Monte Río, Calle Magnate y Calle Macao (entre Calle Magnate y Monte Río) de la Urbanización Tennis Club del Sector Las Villas no se permitirá comercio metropolitano y será limitado a comercio ciudad.

Párrafo Segundo

No se permitirá la instalación de nuevas industrias ni la ampliación de las industrias

ARTÍCULO 19

CARACTERÍSTICAS DE DESARROLLO

Los inmuebles a construir, reconstruir, o modificar, localizados en la zona 7 se regirán por lo especificado en el siguiente cuadro de características de desarrollo.

Rangos de Tamaño	1	2	3	4	5
1. Área del lote (m ²)	<300	301-600	601-1.000	1.001-1.500	>1.500
2. Usos Permitidos	Unifamiliar	Residencial Comercio Metropolitano	Residencial Comercio Metropolitano	Residencial Comercio Metropolitano	Residencial Comercio Metropolitano
3. Ocupación % Ocupación	70 %	65%	65%	65 %	65 %
4. Construcción Índice de Edificabilidad	1	1	1.3	2	3
5. Retiros mínimos en metros					

Frente + ampliación de acera*		3.0 + ampliación de aceras	3.0 + ampliación de aceras	5.0 + ampliación de aceras	5.0 + ampliación de aceras	5.0 + ampliación de aceras
Posterior		1.5	1.5	2.0	2.0	2.0
Lateral		1.5	1.5	2.0	2.0	2.0
6. Densidad Población	Máxima	250 hab/Ha	560 hab/Ha	800 hab/Ha	1000 hab/Ha	1300 hab/Ha

Párrafo Único

La correspondencia de cualquier lote con alguno de los rangos de tamaños establecidos en el cuadro de características de desarrollo de la zona 7 dependerá de que el lote cumpla con los requisitos de área fijados para ese rango. No habrá tolerancia por concepto de área mínima lote. *La ampliación de acera igual a la 5ta parte de la sección total de la calle según se trate de calles o avenidas, conforme con la ley 675-44 de urbanizaciones y espacio público, artículo 7, esto tomando en cuenta la sección de acera establecido según el tipo de vía en el cuadro 1 del artículo 50 de esta ordenanza, estableciendo un mínimo de ampliación de aceras de 3.00 metro lineal.

CAPITULO VIII

ZONA 8 (Residencial con comercio Local)

ARTÍCULO 20

USOS PERMITIDOS

En la Zona 8 sólo se permite la construcción, reconstrucción o modificación de edificaciones destinadas a los siguientes usos:

- D. Vivienda unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar
- E. Actividades de equipamiento urbano compatibles, como uso único del lote bajo las condiciones establecidas en la presente Ordenanza. Estas actividades están asociadas a:
 - Equipamiento Urbano: Educación, Cultura, Ocio y Deporte
 - Servicios públicos urbanos: Religioso
 - Espacios abiertos de uso público y zonas verdes
 - Geriátricos, Casa de Reposo, Centro de Cuidado para niños especiales
 - Sedes de Embajadas y Servicios Consulares
 - Bibliotecas
 - Sedes de Infraestructura pública
- F. Comercio Local

El Comercio Local se refiere a las actividades comerciales de servicio inmediato a la vivienda, las cuales pueden aparecer de manera exclusiva en una edificación o mezcladas con la vivienda. Su radio de acción o cobertura corresponde a una urbanización o barrio.

En caso de desarrollos mixtos (mezcla de usos), el comercio se ubicará en el cuerpo bajo de la edificación.

El Comercio Local podrá tener hasta 300m2 de superficie y se encuentra compuesto por los usos:

- Abastos, supermercados, panaderías, pastelerías
- Agencias y sucursales bancarias, entidades de ahorro, instituciones bancarias
- Bazares, mercerías y jugueterías
- Centros de copiado, impresión digital y fotografía
- Confiterías, tiendas naturistas



- Detal de productos veterinarios y peluquería sin pensión ni atención médica
- Detal de telas y cortinas
- Farmacias, droguerías, perfumerías y venta de cosméticos sin fabricación
- Ferretería y venta de pinturas, excluye materiales de construcción
- Fruterías, carnicerías, charcuterías, pescaderías
- Fuentes de soda, cafeterías, barras, heladerías
- Laboratorios analíticos, médicos y odontológicos
- Librerías y papelerías
- Licorerías sin consumo en el sitio
- Oficinas profesionales (abogados, ingenieros, otros)
- Oficinas de servicios de atención al público: agua, electricidad, gas, teléfonos, etc.
- Peluquerías, barberías y salones de belleza
- Preparación y venta de alimentos artesanales. Sin consumo en el sitio
- Restaurantes
- Talleres artesanales (máximo 5 empleados)
- Tintorerías y lavanderías
- Reparación de prendas de vestir, alteraciones, atelier. Sastrerías
- Venta de artículos deportivos
- Venta de computadoras, sistemas de comunicación, accesorios informáticos
- Venta de regalos, artesanías, novedades, bisuterías, artículos religiosos
- Venta y reparación de artículos menores de uso personal y doméstico
- Venta y reparación de calzados maletas y artículos de cuero
- Viveros y floristerías
- Hoteles y apartamentos-hoteles (en lotes con área igual o superior a 700 m2 (setecientos metros cuadrados)
- Supermercados
- Dely



Bl

- Minimarket

Párrafo Primero

Está prohibida la instalación de discotecas, bares, agencias y salas de festejo, casinos y centros de apuesta lícita, venta y reparación de vehículos y motores, moteles, depósitos y almacenes de mercancía, Tienda de cigarrillo Electrónico (Vaper) o Juca (Hookah) consumo en el lugar.

Párrafo Segundo

El comercio local no será permitido dentro de residenciales cerrados, solo serán permitidos en vías principales, travesías o avenidas fuera de dichos residenciales.

Párrafo Tercero

No se permitirá la instalación de nuevas industrias ni la ampliación de las industrias

ARTÍCULO 21

CARACTERÍSTICAS DE DESARROLLO

Los inmuebles a construir, reconstruir, o modificar, localizados en la Zona 8 se regirán por lo especificado en el siguiente cuadro de características de desarrollo.

Rangos de Tamaño	1	2	3	4	5
Área del lote (m ²)	<300	301 - 600	601 - 1.000	1.001 - 1.500	> 1.501
6. Usos Permitidos	Unifamiliar	Residencial Comercio Ciudad	Residencial Comercio Ciudad	Residencial Comercio Ciudad	Residencial Comercio Ciudad
7. Ocupación % Ocupación máxima	70%	60%	60%	60%	60%
8. Construcción Índice de Edificabilidad	1	1	1.7	1.8	2.7
9. Retiros mínimos en metros Frente + *ampliación de acera	3.0 + ampliación de aceras	3.0 + ampliación de aceras	5.0 + ampliación de aceras	5.0 + ampliación de aceras	5.0 + ampliación de aceras
Posterior	1.5	1.5	2.0	2.0	2.0
Lateral	1.5	1.5	2.0	2.0	2.0
10. Densidad Población Máxima	250 hab/Ha	400 hab/Ha	560 hab/Ha	720 hab/Ha	880 hab/Ha

Párrafo Primero

La correspondencia de cualquier lote con alguno de los rangos de tamaños establecidos en el cuadro de características de desarrollo de la zona 8 dependerá de que el lote cumpla con los requisitos de área fijados para ese rango. No habrá tolerancia por concepto de área mínima lote. *La ampliación de acera igual a la 5ta parte de la sección total de la calle según se trate de calles o avenidas, conforme con la ley 675-44 de urbanizaciones y espacio público, artículo 7, esto tomando en cuenta la sección de acera establecido según el tipo de vía en el cuadro 1 del artículo 50 de esta ordenanza, estableciendo un mínimo de ampliación de aceras de 3.00 metro lineal.

Párrafo Segundo

Las áreas de esta zona que están regidas bajo la resolución 132/2001, conservarán las mismas condiciones de desarrollo que dicta dicha resolución.

TITULO III
CAPITULO I
DE LAS ZONAS COMERCIALES



ARTÍCULO 22

A los efectos de la presente Ordenanza, el uso comercial se clasifica en las siguientes categorías:

- Comercio Local (CL)
- Comercio de Ciudad (CC)
- Comercio Metropolitano (CM)

ARTÍCULO 23

COMERCIO LOCAL (CL)

Comercio Local se refiere a las actividades comerciales de servicio inmediato a la vivienda, las cuales pueden aparecer de manera exclusiva en una edificación o mezcladas con oficinas y/o la vivienda. Su radio de acción o cobertura corresponde a una urbanización o barrio.

Su aparición está condicionada a que el local comercial pueda satisfacer y prever los puestos de estacionamientos requeridos para el buen funcionamiento.

La superficie destinada al Comercio Local no podrá ser mayor a los 120 m² de construcción.

Párrafo Primero

Uso comercial de categoría local (CL), representado por las actividades señaladas a continuación:

- a. Abastos, supermercados, panaderías, pastelerías.
- b. Agencias y sucursales bancarias, entidades de ahorro, instituciones bancarias.
- c. Bazares, mercerías y jugueterías.
- d. Centros de copiado, impresión digital y fotografía.
- e. Confiterías, tiendas naturistas.
- f. Detalle de productos veterinarios y peluquería sin pensión ni atención médica.
- g. Detalle de telas y cortinas
- h. Farmacias, perfumerías y venta de cosméticos sin fabricación
- i. Ferretería y venta de pinturas, excluye materiales de construcción
- j. Fruterías, carnicerías, charcuterías, pescaderías
- k. Fuentes de soda, cafeterías, barras, heladerías
- l. Laboratorios analíticos, médicos y odontológicos
- m. Librerías y papelerías
- n. Licorerías sin consumo en el sitio
- o. Oficinas profesionales (abogados, ingenieros, otros)
- p. Oficinas de servicios de atención al público: agua, electricidad, gas, teléfonos, etc.
- q. Peluquerías, barberías y salones de belleza
- r. Preparación y venta de alimentos artesanales. Sin consumo en el sitio
- s. Restaurantes
- t. Talleres artesanales (máximo 5 empleados)

BL

- u. Tintorerías y lavanderías
- v. Reparación de prendas de vestir, alteraciones, atelier. Sastrerías
- w. Venta de artículos deportivos
- x. Venta de computadoras, sistemas de comunicación, accesorios informáticos
- y. Venta de regalos, artesanías, novedades, bisuterías, artículos religiosos
- z. Venta y reparación de artículos menores de uso personal y doméstico
- aa. Venta y reparación de calzados maletas y artículos de cuero
- bb. Viveros y floristerías
- cc. Hoteles y apartamentos-hoteles (en lotes con área igual o superior a 700 m2 (setecientos metros cuadrados)



Parrafo Segundo

Están prohibido en el Comercio Local:

- Bares, discotecas, Tiendas de Cigarrillos electrónicos (Vape) o Juca (Hookah) con consumos en el lugar y similares.
- Agencias de festejo
- Servicios de transporte
- Venta de vehículos, así como talleres de reparación, limpieza y mantenimiento de vehículos
- Servicios asociados al almacenamiento o depósito como uso principal
- Moteles
- Actividades que puedan perturbar a la zona residencial donde se ubica.

Bl

Párrafo Segundo

En caso de que el Comercio Local aparezca mezclado con la vivienda, no deberá ocupar un área mayor del 50% del Cuerpo Bajo de la edificación.

Párrafo Tercero

El Comercio Local incluye como Usos y Servicios Especializados: Estacionamiento (parqueo de automóviles) como uso único del lote.

La instalación de estacionamiento como uso único del lote requerirá del análisis y la aprobación previa de la Dirección de Planeamiento Urbano con base a un anteproyecto específico. A tales efectos, podrá establecerse exigencias particulares en lo referente a utilización de retiros, aplicación de la normativa ambiental vigente y cualquier otra consideración particular. En ningún caso las condiciones de desarrollo podrán sobrepasar lo establecido en la respectiva zonificación.

ARTÍCULO 24

COMERCIO DE CIUDAD (CC)

Comercio de Ciudad comprende todas aquellas actividades comerciales de nivel intermedio las cuales pueden aparecer solas o mezcladas con la vivienda u oficina. Su radio de acción corresponde a una o varias urbanizaciones vecinas.

Su aparición está condicionada a que el área comercial pueda satisfacer y prever los puestos de estacionamientos requeridos para el buen funcionamiento de la actividad.

La superficie destinada al Comercio de Ciudad no podrá ser mayor a 250 m² de construcción.

Párrafo Primero



Están prohibido en el Comercio de Ciudad:

- Bares, discotecas, Tiendas de Cigarrillos electrónicos (Vape) o Juca (Hookah) con consumos en el lugar y similares
- Agencias de festejo
- Servicios de transporte
- Venta de vehículos, así como talleres de reparación, limpieza y mantenimiento de vehículos
- Servicios asociados al almacenamiento o depósito como uso principal
- Moteles
- Actividades que puedan perturbar a la zona residencial donde se ubica.

Párrafo Segundo

El Comercio de Ciudad podrá aparecer sólo, ocupando todo el lote (plaza o centro comercial), o mezclado con la vivienda u oficina. En caso de que el Comercio de Ciudad aparezca mezclado con la vivienda, no deberá ocupar un área mayor del 70% del Cuerpo Bajo de la edificación.

Párrafo Tercero

Incluye como Usos y Servicios Especializados: Salas de cine y teatro, Clínicas Veterinarias

La instalación de servicios especializados requerirá del análisis y la aprobación previa de la Dirección de Planeamiento Urbano. A tales efectos y con base en la demanda a satisfacer, podrá establecerse exigencias particulares en lo referente a puestos de estacionamiento, utilización de retiros, altura de las edificaciones, aplicación de la normativa ambiental vigente, medios de escape y cualquier otra consideración particular. En ningún caso las condiciones de desarrollo podrán sobrepasar lo establecido en la respectiva zonificación.

ARTÍCULO 25

COMERCIO METROPOLITANO (CM)

Comercio Metropolitano se refiere a los locales y establecimientos comerciales, por su importancia y localización atienden las necesidades y los recursos de toda la población del Distrito Nacional e inclusive del Área Metropolitana de Santo Domingo.

Su aparición está condicionada a que el área comercial pueda satisfacer y prever los puestos de estacionamientos requeridos para el buen funcionamiento de la actividad.

Párrafo Primero

Están prohibido en el Comercio de Metropolitano:

Ventas al por mayor de muebles y artículos

Párrafo Segundo

El Comercio Metropolitano podrá aparecer sólo, ocupando todo el lote (plaza o centro comercial), o mezclado con la vivienda u oficina.

Párrafo Tercero

Incluye como Usos y Servicios Especializados: Salas de Eventos y Festejos, Centros de Convenciones, Ferias de carros de comida (Food truck), bares, discotecas.

La instalación de servicios especializados requerirá del análisis y la aprobación previa de la Dirección de Planeamiento Urbano. A tales efectos y con base en la demanda a satisfacer, podrá establecerse exigencias particulares en lo referente a puestos de estacionamiento, utilización de retiros, altura de las edificaciones, aplicación de la normativa ambiental vigente, medios de escape y cualquier otra consideración particular. En ningún caso las condiciones de desarrollo podrán sobrepasar lo establecido en la respectiva zonificación.

ARTÍCULO 26

PATIOS DE CARROS DE COMIDA (FOOD TRUCKS)

Se define para los Patios de carros de comida (Food Trucks) lo siguiente:

- A. Se permitirán Patios de **carros de comida (Food Trucks)** en las avenidas principales y secundarias de las zonas destinadas a Comercio Metropolitano.
- B. Sólo se permitirá patios de **carros de comida (Food Trucks)** en lotes con áreas superiores a los 500 m²,

estableciéndose radios mínimos de distancia de 200 metros entre patios y 100 metros de edificios residenciales.

- C. Debe garantizarse una cantidad de 4 puestos de estacionamiento por carro de comida. Sin embargo, el requerimiento de puestos de estacionamientos puede ser suplido mediante estacionamientos públicos ubicados en un radio no mayor a 200 metros, condición que será validada por la DPU en el momento de tramitación y renovación del permiso.
- D. La localización de los **carros de comida (Food Trucks)** deberán respetar 3 metros mínimo a los linderos laterales y posterior.
- E. Los servicios y equipos complementarios (agua, gas y contenedores basura) no podrán ubicarse en área de retiros o aceras.
- F. Los desechos sólidos deberán ser depositados en contenedores cerrados herméticamente.
- G. Los **carros de comida (Food Trucks)** deberán tramitar ante el cuerpo de bomberos un certificado de seguridad del sistema de gas.
- H. Los niveles de ruido asociados al patio de **carros de comida (Food Trucks)** deben ajustarse a las normas ambientales que regulan la materia.
- I. Las aceras deberán seguir los parámetros de ampliación establecidas en la presente normativa y deberán ser diseñadas tomando en cuenta criterios paisajísticos y ambientales.
- J. Cualquier violación a los parámetros indicados resultará en la revocatoria de los permisos de uso de suelo y proyecto.

CAPITULO II USOS POR CATEGORIA DE COMÉRCIO

ARTÍCULO 27

USOS NO CONTEMPLADOS

La clasificación de los usos y actividades no contempladas en los listados anteriores, así como las condiciones de instalación será determinada por la Dirección de Planeamiento Urbano en función de su impacto sobre el entorno y la potencial demanda de usuarios.

TITULO IV DISPOSICIONES RELATIVAS A LA CAPACIDAD Y LA MAGNITUD DE LAS EDIFICACIONES

CAPITULO I EDIFICACIONES RESIDENCIALES

ARTÍCULO 28

Los usos residenciales comprenden las diferentes formas de agrupación de las viviendas y su intensidad de ocupación, expresadas en términos de densidad de población. En cuanto a las formas de agrupación, pueden ser:

- Unifamiliares
- Bifamiliares
- Conjuntos de vivienda
- Vivienda Multifamiliar

ARTÍCULO 29

DENSIDAD

A los efectos de cumplir con el desarrollo previsto para cada sector, la presente Ordenanza establece la densidad como parámetro regulador de la capacidad de los inmuebles. En este sentido:

$$\text{DENSIDAD} = \frac{\text{TOTAL DE HABITANTES} \times 10.000 \text{ M}^2}{\text{ÁREA DEL SOLAR (M}^2\text{)}}$$





$$\text{CANTIDAD DE HABITANTES} = \frac{\text{DENSIDAD} \times \text{ÁREA DEL SOLAR (M}^2\text{)}}{10.000 \text{ M}^2}$$

ARTÍCULO 30

La capacidad de las edificaciones residenciales está determinada por el número máximo de viviendas y dormitorios permitidos. A tal efecto la densidad de población expresada en número de dormitorios se calculará aplicando los siguientes índices

APARTAMENTOS DE 1 DORMITORIO:	2 HABITANTES
APARTAMENTOS DE 2 DORMITORIOS:	3 HABITANTES
APARTAMENTOS DE 3 O MÁS DORMITORIOS:	4 HABITANTES

ARTÍCULO 31

POSIBILIDAD DE NO SATURAR, O APROVECHAR LO MÁXIMO PERMITIDO

Cuando a los fines de promotores y propietarios no interese saturar la capacidad residencial del inmueble y se construya un número de viviendas, o de dormitorios, menor que el máximo permitido, el área máxima de construcción, podrá utilizarse totalmente distribuyéndola entre la cantidad de viviendas, que se proponga desarrollar.

Igualmente, cuando se construya una edificación utilizando sólo parte del área máxima de construcción en el lote, podrá saturarse la capacidad residencial del inmueble construyendo el máximo número de unidades de vivienda, o de dormitorios, que admita el lote de acuerdo con su magnitud y la densidad de población que le corresponda.

Correspondientemente, al agotarse la edificabilidad o densidad máxima permitida, no se otorgarán ajustes de ningún tipo compensatorio; esto significa que, sin excepción, la posibilidad de desarrollo de un lote se completa una vez alcanzado el potencial máximo indicado por la densidad o el índice de edificabilidad.

ARTÍCULO 32

EDIFICABILIDAD

Límite máximo admisible para el cálculo de la magnitud o volumen constructivo del lote, expresado mediante índice sobre el área bruta del lote. A los efectos de la presente Ordenanza, la edificabilidad (o área de construcción máxima) es la resultante de multiplicar el área bruta del lote por el índice de edificabilidad.

$$\text{EDIFICABILIDAD (CONSTRUCCIÓN MÁXIMA)} = \text{ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD} \times \text{ÁREA DEL LOTE (M}^2\text{)}$$

Párrafo Único:

La superficie en planta de los cuerpos salientes abiertos no se computarán, las terrazas cubiertas con pérgolas o toldos se computarán en un cincuenta por ciento, los soterrados no serán computados a efectos de cálculo de la edificabilidad o construcción máxima permitida por esta ordenanza.

ARTÍCULO 33

AREA DE OCUPACION

Límite máximo admisible para el cálculo de la magnitud de suelo de lote ocupado por espacios techados, no subterráneos, expresado en porcentaje, sobre el área total de lote.

Se refiere a la relación proporcional entre la huella del edificio sobre el nivel natural del terreno, y la superficie total del lote o solar, expresado como porcentaje.

$$\text{ÁREA DE OCUPACIÓN} = \frac{\% \text{ OCUPACIÓN} \times \text{ÁREA DEL LOTE (M}^2\text{)}}{100}$$

Bl

ARTÍCULO 34

AREA LIBRE

A los efectos de aplicar las disposiciones establecidas en esta Ordenanza se entiende por Área Libre el área de terreno que resulta de restar del área del lote el área ocupada (huella de la planta) por las edificaciones construidas.

Los lotes destinados a conjuntos de vivienda (unifamiliar, bifamiliar o multifamiliar) deberán crear espacio libre abierto, cumpliendo con las disposiciones siguientes:

- Al menos la mitad del área deberá constituir una sola unidad de espacio, localizada sobre suelo natural, sin interrupciones, con pendientes menores al 25% y arborizada
- Debe ser arborizada, accesible y utilizable por todos los vecinos
- El retiro frontal deberá ser tratado como jardín
- En caso de preverse en la edificación áreas techadas para reuniones y recreación de la comunidad residente, por lo menos el treinta por ciento (30%) del área a que se refiere este Artículo deberá integrarse a las áreas techadas, como expansión y complemento de éstas.
- Los lotes deben de destinar 10% de su superficie permeable. Esta puede estar distribuida en cualquier área de su mensura catastral.

ARTICULO 35

ALTURA DE LAS EDIFICACIONES

La altura de las edificaciones se expresa en, niveles (plantas) y en metros. En ella se incluyen todas las plantas situadas a partir del nivel de la acera, desde donde se mide la altura, hasta la última cubierta de techo o línea superior de la cumbrera, en caso de techos inclinados. La altura del entrepiso será de 3.50 metros mínimos.

Párrafo Único:

ARTEFACTOS E INSTALACIONES EN EDIFICACIONES

Los aparatos de aire acondicionado, los extractores de aire, las antenas de radio o televisión, antenas parabólicas, antenas de radio base, tendederos de ropa, parasoles, toldos, así como cualquier otro artefacto de similares características, deberán respetar la altura máxima establecida y disponerse en el inmueble de modo tal que no sean visibles desde los espacios públicos como calles, avenidas, parques y plazas.

ARTÍCULO 36

RETIROS

Los retiros establecidos para cada zona deberán mantenerse en toda la altura y perímetro de la edificación. El retiro de frente se medirá a partir del límite externo de la acera.

Párrafo Primero

No se permitirá la utilización del área del retiro a lindero lateral para la instalación de equipamientos (planta eléctrica, tanques, otros) en superficie. serán permitidos en soterrado.

Párrafo Segundo

Los sótanos de las edificaciones podrán extenderse hasta el retiro mínimo exigido en el rango, cubriendo hasta el 90% del lote. El sótano no es computable para efectos de la edificabilidad permitida. El área permeable no podrá ser obstaculizada por el sótano, deberá quedar libre para la correcta absorción del suelo.

Párrafo Tercero

Se permite la construcción de semisótanos siempre que no sobrepasen de 1.50 m (un metro cincuenta centímetros) del nivel de la acera, lo permita las condiciones topográficas y geológicas del lote, y se cumplan con las demás disposiciones de esta Ordenanza.



ARTÍCULO 37

ACCESIBILIDAD

Todas las edificaciones deberán cumplir con las normas en materia de accesibilidad para personas con movilidad reducida, adultos mayores y discapacidad.

ARTÍCULO 38

ALINEAMIENTO

Entendido como la línea sobre la cual deben alinearse las fachadas principales de las edificaciones situadas a lo largo de una vía.

En todas las zonas se exigirá alineamiento de las verjas frontales de las edificaciones

En todas las zonas para nuevas construcciones y modificaciones se exigirá alineamiento de las verjas frontales de las edificaciones, las mismas deberán cumplir los retiros establecidos en esta ordenanza.

Las verjas tendrán una altura máxima de 0.60mts con elementos sólidos y opacos, cumpliendo con una altura máxima de 2.10mts con cerramiento ligero y transparente.

ARTÍCULO 39

LOTES EN ESQUINA

Los lotes en esquina deberán respetar los retiros de frente exigidos para cada una de las vías, a los fines de garantizar la continuidad de las aceras. Los otros retiros se considerarán retiros laterales, para asegurar el alineamiento de las edificaciones

TITULO V

DISPOSICIONES RELATIVAS A LAS CESIONES

ARTÍCULO 40

En el caso de ampliación o construcción de vías públicas los propietarios serán indemnizados según los criterios establecidos en la Constitución Dominicana, la Ley de Expropiación por causa de Utilidad Pública o Social y cualquier otra disposición legal que rija la materia.

ARTÍCULO 41

Cuando el propietario de un lote de terreno ceda gratuitamente a la Municipalidad, o a otro organismo del Estado, el área necesaria para obras de vialidad o para cualquier otro servicio de utilidad pública o social, la superficie máxima de construcción se calculará aplicando los índices de construcción establecidos para el rango de tamaño en el cual clasifique el lote original.

Dicha superficie de construcción podrá ser desarrollada en el área sin afectación, siempre y cuando las dimensiones de ésta permitan su desarrollo acatando todas las disposiciones establecidas para la zona donde se encuentra ubicada; en caso de no poder cumplir dichas disposiciones, el lote será considerado como un caso especial a los efectos de su desarrollo.

ARTÍCULO 42

Los propietarios de lotes o solares con superficies mayores de 4.000 m² que pretendan ser objetos de urbanización deberán ceder gratuitamente áreas para espacio público o equipamiento urbano, acción que será debidamente protocolizada al momento de tramitar los respectivos permisos para desarrollar el inmueble. Las cesiones mínimas previstas por área de lote se muestran a continuación:

Área de Lote o Solar (m ²)	Área Verde	Institucional	Total
--	------------	---------------	-------

4.000 - 7.999	6 %		6 %
8.000 - 19.999	8%		8%
Mayor a 20.000	8%	2%	10%

Párrafo Único:

En caso de deslinde o división de lotes o solares, el propietario deberá hacer la cesión de terreno correspondiente antes del deslinde.

TITULO VI DE LA INTEGRACIÓN DE LOTES

ARTÍCULO 43 INTEGRACIÓN DE LOTES

La integración de lotes es el procedimiento por el cual se agrupa la totalidad del área de dos o más lotes a los fines de formar un lote de mayor superficie que cumpla con un área mínima deseable para lograr la optimización o, al menos, la mejora sensible de sus características de desarrollo. Los lotes que se integran se constituyen en un nuevo y único lote.

ARTÍCULO 44

Se permitirá la integración de lotes siempre que se cumplan con las siguientes condiciones:

- A. Los lotes a integrar deben pertenecer a la misma zonificación y estar libres de construcción o estén por demolerse las edificaciones existentes.
- B. El frente obtenido por la integración deberá ser continuo y sin interrupciones

TITULO VII DISPOSICIONES RELATIVAS A LOS ESTACIONAMIENTOS

ARTÍCULO 45

Todo inmueble deberá cumplir, dentro del área del lote respectivo, con la cantidad de puestos de estacionamientos requeridos para las actividades que albergan. La cantidad de puestos variará según el tipo y la intensidad de los usos a que se destine.

ARTÍCULO 46

No se permitirá estacionar sobre las aceras, ni se permitirá disponer de ellas para maniobras de carga o descarga de mercancías.

No se permitirá el estacionamiento sobre el retiro frontal de las edificaciones.

ARTÍCULO 47 CARACTERÍSTICAS

Las dimensiones de los puestos de estacionamiento, configuración, radios mínimos de giro entre otros aspectos técnicos, deberán cumplir con lo establecido en las Normas vigentes del Ministerio de la Vivienda y Edificaciones (MIVED).

Los espacios destinados a Estacionamiento deberán satisfacer las condiciones siguientes:

- A. El área de estacionamiento no deberá perturbar el libre tránsito vehicular y peatonal, ni obstaculizar el desarrollo de las diversas actividades del área.
- B. Los puestos de estacionamiento ubicados en la planta baja de la edificación podrán ser techados, siempre que los techos se construyan con materiales de fácil remoción y no se localicen sobre el retiro de frente. Estas construcciones no se considerarán a los efectos de computar las áreas de edificabilidad y de ocupación permitidas.
- C. Los puestos de estacionamiento ubicados en la planta baja de la edificación podrán ser techados hacia



los linderos lateral y posterior siempre que los techos se construyan con materiales de fácil remoción, deberán estar retirados a un mínimo de 1.00 metro lineal del lindero.

- D. Los estacionamientos localizados en sótanos y semisótanos con sus correspondientes rampas de acceso, respetarán los retiros de frente establecidos y la integridad de la acera. En las edificaciones mixtas las rampas de acceso de las distintas actividades podrán ser de uso común.
- E. Los puestos de estacionamiento de las actividades empleadoras deberán estar claramente separados de los destinados a las viviendas.
- F. Para los casos en los cuales por razones justificadas no sea posible la construcción de sótanos o semisótanos destinados a estacionamiento, se podrán presentar soluciones alternativas ante la DPU.
- G. En lotes con accesos por varias calles, los accesos a estacionamiento se localizarán en calles laterales o paralelas a los ejes viales principales
- H. Se prohíben los parqueos en retroceso, la dotación de este servicio deberá ser ubicado en el lateral o en la parte posterior del inmueble.
- I. Para solares que cuenten con un frontal de un ancho de 24 metros o menos, el máximo de metros para acceso vehicular permitido será de 8.00 mts. Los solares con un frontal superior a esta longitud podrán ocupar hasta un tercio (1/3) del total de su longitud. Para los solares con más de un frontal esta regla será aplicada de manera independiente para cada cara, no como una sumatoria o acumulación de las mismas

Párrafo Único:

Todas las edificaciones de uso mixto deberán prever puestos de estancamiento para bicicletas, motores y vehículos de carga y descarga de mercancía. Estas áreas de estacionamiento se dispondrán de manera tal que no generen conflicto con el desenvolvimiento propio de las distintas actividades y usos.

ARTÍCULO 48

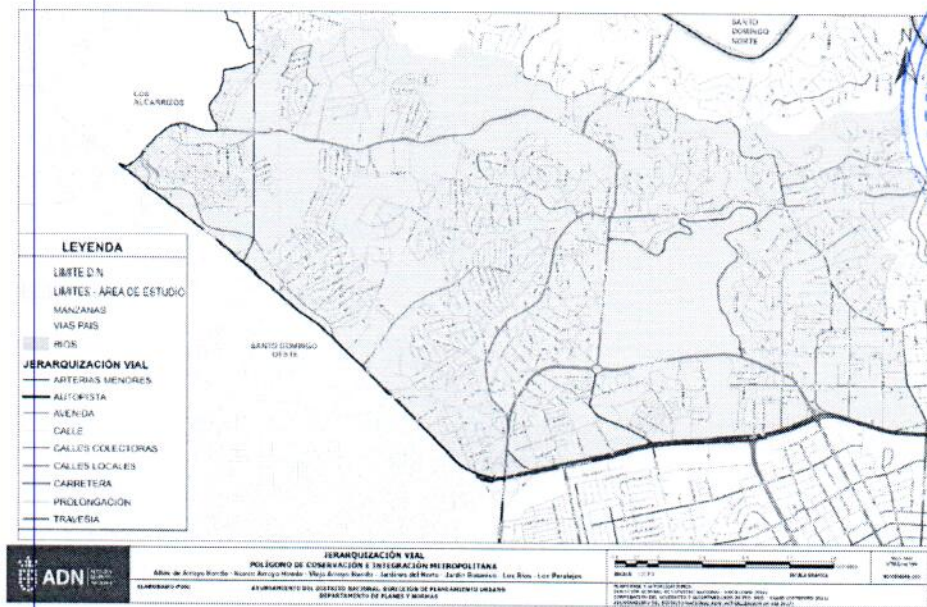
En aquellos lotes donde pueda construirse estacionamientos como parte del volumen de la edificación, deberán contemplarse tratamiento paisajístico de las fachadas a objeto armonizar con el entorno.

**TITULO VIII
DISPOSICIONES DE VIALIDAD**

ARTÍCULO 49

La vialidad del área forma parte de los sistemas del Distrito Nacional y se clasifica en: arterias principales, arterias menores, calles colectoras y locales, tal y como se muestra en Plano de Vialidad anexo.





Fuente y Elaboración: Propia

Párrafo Primero

El estacionamiento o parqueo a un lado de la vía se permite únicamente en los lugares debidamente señalados para tal fin por las autoridades competentes.

Párrafo Segundo

Las paradas de transporte colectivo serán fijadas y determinadas en su oportunidad por las autoridades competentes.

ARTÍCULO 50

ACERAS - VIALIDAD PEATONAL

Conforme a lo estipulado en el POT 2030 se fortalece la interconexión de la ciudad mediante la ampliación de aceras.

Párrafo Primero

Se conceptualiza a las aceras como espacio público seguro y accesible

Párrafo Segundo

Se establecen secciones de acera por tipo de vía, las cuales son de obligatorio cumplimiento en toda el área. Un 1/3 de la sección de la acera será verde.

Cuadro 1. Secciones de las aceras por tipo de vía

Tipo de Vía	Sección de Acera
Arteriales Principales (Travesías y Avenidas principales).	6,0 - 10,0 m
Arteriales menores (Avenidas secundarias).	4,0 - 7,0 m
Calles colectoras	3,0 - 5,0 m
Calles Locales	2,4 - 4,0 m

ARTICULO 51

No se permitirá estacionar sobre las aceras, ni se permitirá disponer de las aceras para maniobras de carga

o descarga de mercancías. De igual manera, no se permitirá el estacionamiento permanente de vehículos de transporte público ni de carga a un lado de la vía.

TITULO IX

DISPOSICIONES RELATIVAS A CONTROL DE LA CONTAMINACIÓN AMBIENTAL

ARTÍCULO 52

No se permitirá la instalación de quemadores, incineradores o cualquier otro sistema de disposición de basura que expulse humo, polvo olor o gases contaminantes al medio ambiente. En toda edificación deberán existir espacios adecuados para la recolección y depósito de la basura hasta su disposición final. Estos espacios se diseñarán y construirán de acuerdo a los criterios, normas y especificaciones, establecidas por las autoridades sanitarias.

- A. No está permitida la construcción de depósitos de basura sobre la superficie de las aceras.
- B. Los contenedores de basura deberán ser construidos dentro del área de cada solar y disponerse de manera que los desechos no queden expuestos a la vista desde el espacio público.
- C. Mientras persista la práctica de utilizar contenedores móviles (tanques) para la disposición provisional de la basura, se requerirá el uso de tapas que garanticen que olores e insectos queden contenidos.
- D. Las edificaciones existentes podrán solicitar a la Dirección de Planeamiento Urbano, cualquier cambio que vaya en consonancia a este artículo.
- E. Cada nueva edificación deberá generar las previsiones para el futuro manejo y separación de desechos sólidos.

ARTÍCULO 53

En ningún caso se permitirá el desarrollo de actividades que emitan a la atmósfera materias tóxicas o nocivas, o que contengan propiedades químicas capaces de afectar la salud de las personas o causar daños a las propiedades.

ARTÍCULO 54

Infraestructura verde: Se reforzarán iniciativas de integración del verde como el plan de arbolado del Distrito Nacional y espacio público en la creación de plazas en las avenidas principales o jardines frontales en los proyectos privados. Estos se presentan como incentivos en los nuevos parámetros propuestos, vinculados al porcentaje de ocupación del suelo. En particular se proponen las siguientes iniciativas:

Iniciar un programa de siembra desde el ADN en todas las zonas de esta ordenanza.

Todo lote con más de 10 metros lineales frontales debe tener al menos un árbol de no menos de 3 metros de diámetro de copa en su frente inmediato de acera.

ARTÍCULO 55

Cuando pueda demostrarse con suficiente motivación que alguna actividad perturba la seguridad y salubridad de la población y/o el ambiente, las autoridades competentes ordenarán su eliminación y tomarán todas las medidas necesarias para lograr que se suprima la actividad en referencia.

TITULO X

SOBRE LOS INCENTIVOS

ARTÍCULO 56

Para elevar la calidad urbana y de habitabilidad de los sectores de esta ordenanza, salvo las zonas identificadas en esta ordenanza para uso unifamiliar. Hay estrategias que el ADN se propone promover:

- A. Aumento de espacio público.
- B. Reducir déficit de infraestructura y servicios básicos
- C. Arte Publico
- D. Usos Mixtos



En este sentido se han elaborado una serie de incentivos para nuevos proyectos, que son:

A) Por cada 1% del solar aportado como espacio público se podrá obtener un 0.5% de bono adicional para la densidad poblacional. El mínimo de espacio a ceder es de 100 mts². Este espacio público debe ser cedido al ayuntamiento mediante contrato de donación, no se le podrá colocar ningún tipo de cerramiento ni impedimento de acceso al público. Este espacio es adicional a lo estipulado en el artículo 42 de esta ordenanza.

B) La instalación de una planta modular de tratamiento de agua residuales con capacidad para procesar el 100% de las aguas servidas recibirá un bono de 10% de Densidad Poblacional

C) Soterrar el cableado de servicios de telecomunicación y electricidad de todos los frentes de la propiedad recibirá un bono de 10% de Densidad Poblacional.

D) Instalar obras de Arte Público Urbano plenamente visible y apreciable desde la vía, recibirá un bono de un 2% de Densidad Poblacional.

E) Para incentivar el uso mixto en la ciudad, si la primera planta destinada para uso comercial y el resto para uso residencial, el área de uso comercial no será contabilizada al momento de calcular el índice de Edificabilidad. Para lograr este bono, no se podrá tener parqueo ni tránsito vehicular en el frente de los comercios y dicho espacio deberá tener un retiro adicional de 5 metros. Este espacio deberá estar arbolado con plantas nativas o endémicas de Porte Grande (con mínimo de 8 mts de ancho de copa) y podrá incluir mesas, sillas y otros inmobiliarios relacionados al comercio. Este espacio es diferente al espacio público definido en el punto A.

Párrafo Único: Si un bono es otorgado para aumentar la densidad y el desarrollador incumple con su parte, el valor de inspección que se deberá pagar será del 200% del valor de mercado de las unidades adicionales construidas con el bono. El precio de mercado será establecido por el valor de tasación de la Dirección General de Impuestos Internos o Dirección General de Mensura Catastral, el que sea mayor. Estas violaciones incluyen instalar una planta modular de tratamiento de agua residuales por debajo de la capacidad requerida, el no soterramiento o soterramiento parcial del cableado, no realizar el arte público y construir sobre el espacio público cedido.

TITULO XI DISPOSICIONES FINALES

ARTÍCULO 57

CASOS ESPECIALES

Proyectos que impliquen una complejidad o un cambio de los usos establecidos dentro de esta ordenanza deberán ser sometidos a la Dirección de Planeamiento Urbano, la cual debe someterlo al Comité Consultivo de Planeamiento Urbano para su evaluación y opinión técnica. En caso de ser favorable, el informe de no objeción debe ser depositado al Concejo de Regidores para su aprobación.

Los proyectos considerados como especiales, son aquellos que sobrepasen las dimensiones establecidas por esta ordenanza.

Párrafo Único: Los proyectos especiales deben generar un impacto positivo a la ciudad para justificar su aprobación. Cada proyecto previo a su aprobación debe incluir un estudio de impacto vial.



ARTÍCULO 58

Los casos no previstos en la presente Ordenanza, serán resueltos por la DPU, con el apoyo de los estudios que sean necesarios, elaborados por las instancias competentes.

ARTÍCULO 59

Corresponde a los Organismos Municipales competentes velar por el cumplimiento de la presente Ordenanza sobre zonificación.

ARTÍCULO 60

Esta ordenanza deberá ser revisada por lo menos cada cinco (5) años y ajustada consecuentemente, si fuera el caso o según lo establecido en la Ley 368-22 de Ordenamiento Territorial, Uso de Suelo y Asentamientos Humanos y su reglamento. La DPU realizará dichos estudios necesarios.

ARTÍCULO 61

La presente ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su publicación, en el Consejo de Regidores.

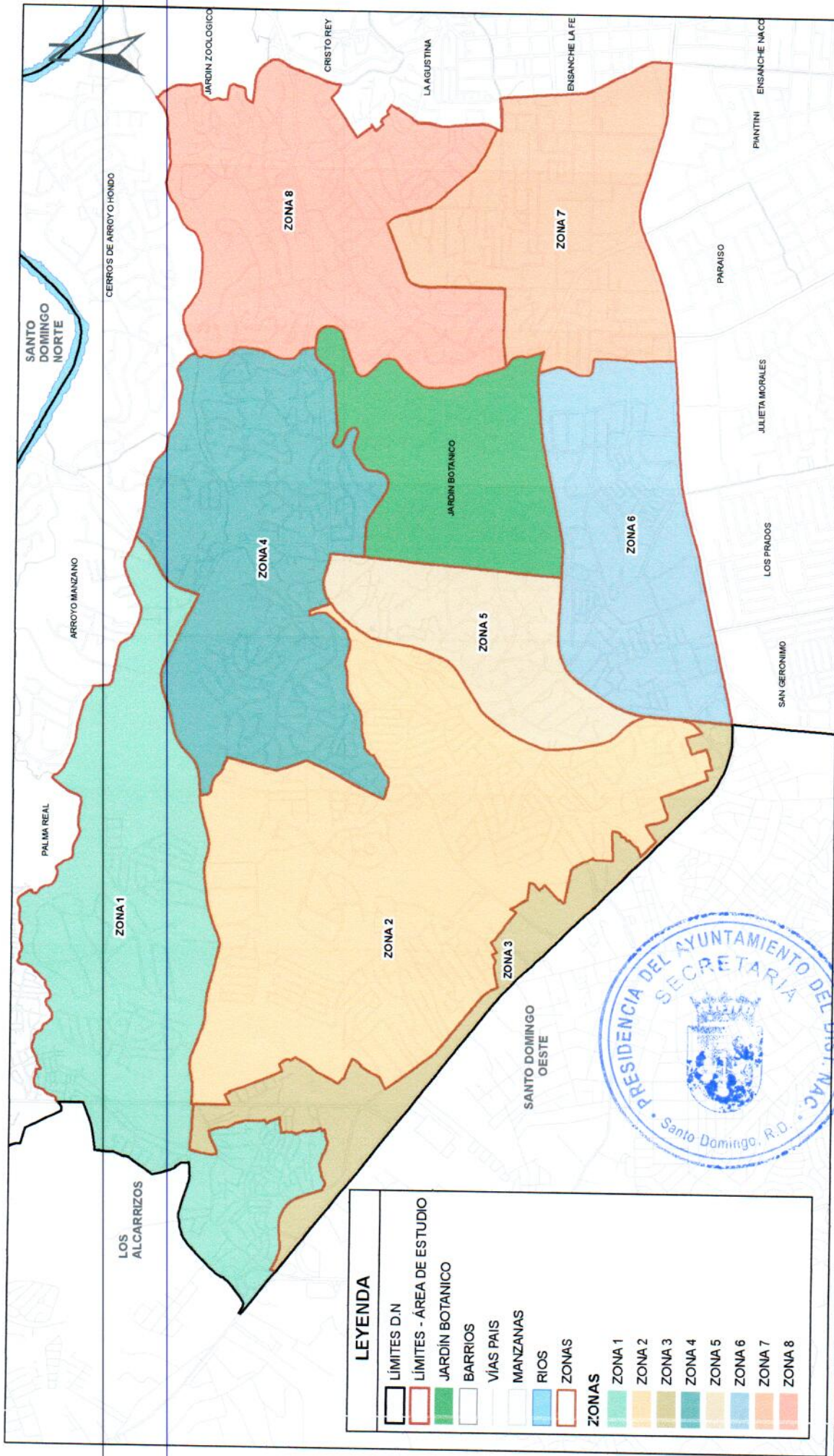
TITULO XII

Artículo 62

Se deberá reforzar las áreas de inspección y supervisión de la Dirección de Planeamiento Urbano, Espacios Públicos y Servicios Municipales y que las mismas trabajen de manera coordinada con las Juntas de Vecinos.



Bl



LEYENDA

- LIMITES D.N
- LIMITES - ÁREA DE ESTUDIO
- JARDIN BOTANICO
- BARRIOS
- VÍAS PAIS
- MANZANAS
- RIOS
- ZONAS

ZONAS

- ZONA 1
- ZONA 2
- ZONA 3
- ZONA 4
- ZONA 5
- ZONA 6
- ZONA 7
- ZONA 8

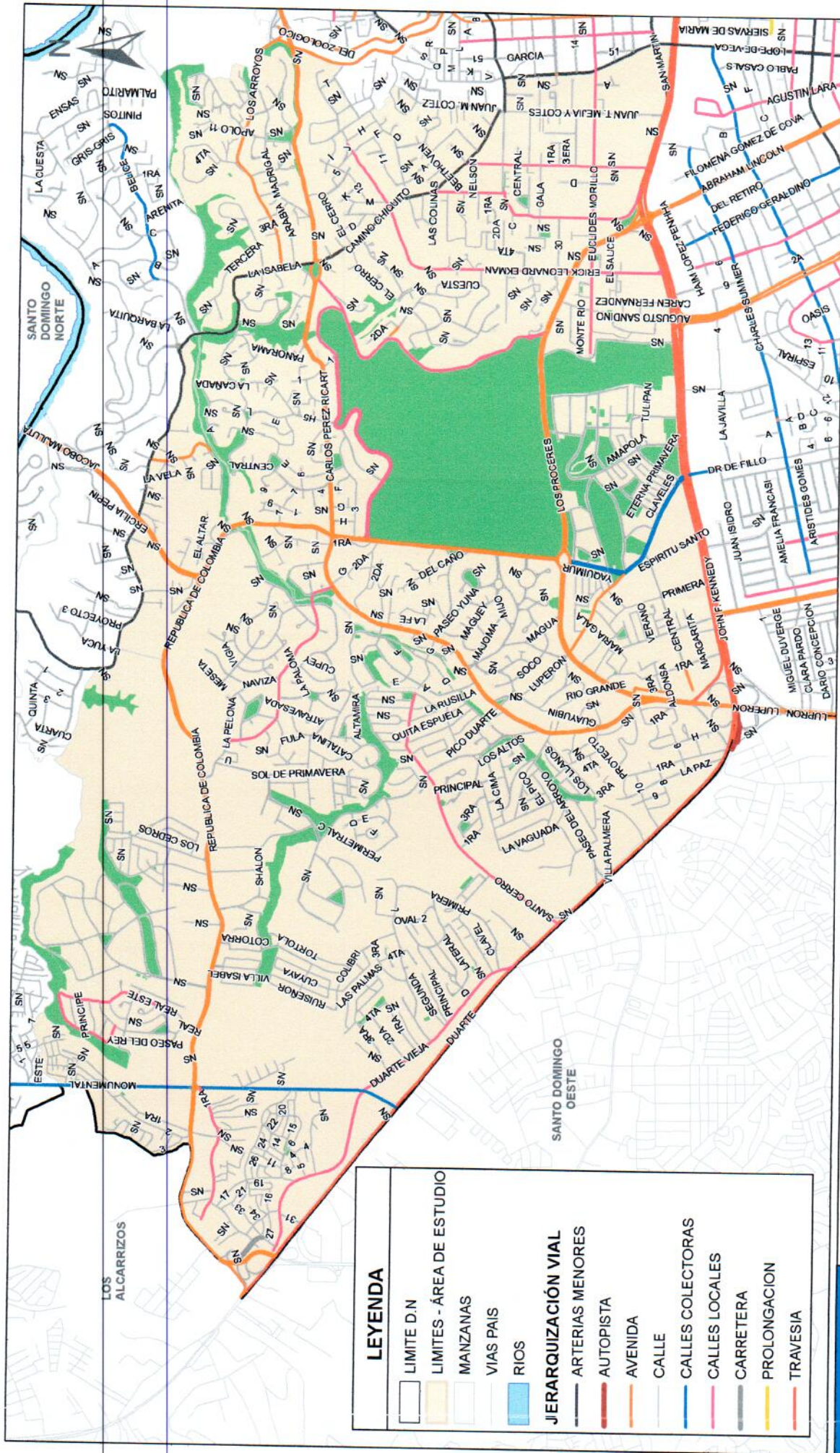


ALCALDÍA DISTRITO NACIONAL	ZONIFICACIÓN	
	POLÍGONO DE CONSERVACIÓN E INTEGRACIÓN METROPOLITANA	
	Altos de Arroyo Hondo - Nuevo Arroyo Hondo - Viejo Arroyo Hondo - Jardines del Norte - Jardín Botánico - Los Ríos - Los Perales	
	ELABORADO POR:	AYUNTAMIENTO DEL DISTRITO NACIONAL, DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO URBANO DEPARTAMENTO DE PLANES Y NORMAS
	PLANOS Y ACTUALIZACIONES: DIRECCIÓN GENERAL DE CATASTRO NACIONAL - DGCN (1996-2002) DIRECCIÓN GENERAL DE CATASTRO NACIONAL - DGCN (2003-2009) DIRECCIÓN GENERAL DE CATASTRO NACIONAL - DGCN (2010-2011) AYUNTAMIENTO DEL DISTRITO NACIONAL, PLAN (ACTUALIZACIÓN EN 2017)	

0.4	0.2	0	0.4	0.8	1.2	1.6
ESCALA: 1:20,000						
ESCALA GRÁFICA						

WGS 1984
UTM Zone 19N
NOVIEMBRE 2022

B6



JERARQUIZACIÓN VIAL

POLÍGONO DE CONSERVACIÓN E INTEGRACIÓN METROPOLITANA

Altos de Arroyo Hondo - Nuevo Arroyo Hondo - Viejo Arroyo Hondo - Jardines del Norte - Jardín Botánico - Los Ríos - Los Perales

ELABORADO POR: AYUNTAMIENTO DEL DISTRITO NACIONAL DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO URBANO DEPARTAMENTO DE PLANES Y NORMAS

PLANTAS Y ACTUALIZACIONES

DIRECCIÓN GENERAL DE CATASTRO NACIONAL - DGCN (DGCN 2002)

PROYECTO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y ACONDICIONAMIENTO DEL DISTRITO NACIONAL - PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL (POT) (2010-2011)

AVANCE DEL DISEÑO URBANO PARA LA ACTUALIZACIÓN (2017)

NOV 1984

UTM 18N

NOVIEMBRE 2022

ESCALA: 1:50,000

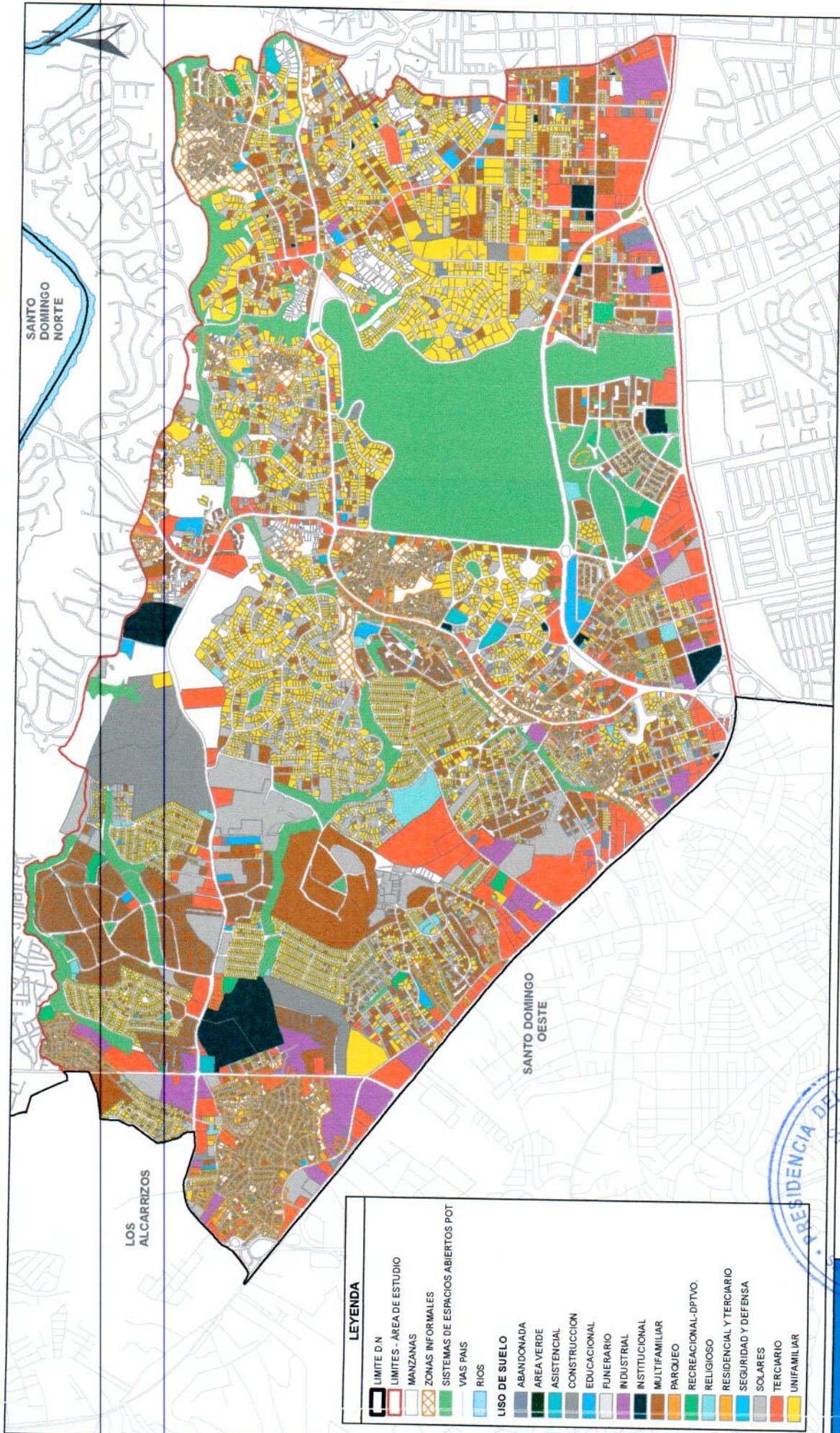
ESCALA GRÁFICA

0.4 0.2 0 0.2 0.4 0.6 0.8 1.0

100 metros

B6

46



LEYENDA

- LIMITE D.N.
- LIMITES - AREA DE ESTUDIO
- MANZANAS
- ZONAS INFORMALES
- SISTEMAS DE ESPACIOS ABIERTOS POT
- VIAS PAIS
- RIOS
- USO DE SUELO**
 - ABANDONADA
 - AREA VERDE
 - ASISTENCIAL
 - CONSTRUCCION
 - EDUCACIONAL
 - FUNERARIO
 - INDUSTRIAL
 - INSTITUCIONAL
 - MULTIFAMILIAR
 - PARQUEO
 - RECREACIONAL-DPTIVO
 - RELIGIOSO
 - RESIDENCIAL Y TERCARIO
 - SEGURIDAD Y DEFENSA
 - SOLARES
 - TERCARIO
 - UNIFAMILIAR

ADN

ALCALDESA
Dra. RITA
MORALES

USO DE SUELO

POLIGONO DE CONSERVACION E INTEGRACION METROPOLITANA

Alto de Arroyo Hondo - Nuevo Arroyo Hondo - Jardines del Norte - Los Rios - Los Perales

ELABORADO POR: [Firma]

AYUNTAMIENTO DEL DISTRITO NACIONAL, DIRECCION DE PLANEAMIENTO URBANO
DEPARTAMENTO DE PLANES Y NORMAS

WGS 1984
UTM ZONA 18N
NOVIEMBRE 2022

ESCALA: 1:20,000

ESCALA (GRAFICA)

0 0.4 0.8 1.2 1.6 Kilometros

PLANOS Y ACTUALIZACIONES:
DIRECCION GENERAL DE CATASTRO NACIONAL - DGCN (DWC-2002)
CORPORACION GENERAL DE ADECUADO Y CANTARELLADO DE S.T.O. DGO. - CASAD (DIT-OT-2011)
AYUNTAMIENTO DEL DISTRITO NACIONAL-AUN (ACTUALIZACION EN DISE 2017)

B6

ORDENANZA NO. 000-2022, MEDIANTE LA CUAL SE APRUEBA EL PLAN DE DESARROLLO Y LA ZONIFICACIÓN DEL POLÍGONO DE CONSERVACIÓN E INTEGRACIÓN METROPOLITANA DE LOS SECTORES ALTOS DE ARROYO HONDO, LOS RÍOS, VIEJO ARROYO HONDO, NUEVO ARROYO HONDO, JARDINES DEL NORTE Y LOS PERALEJOS.

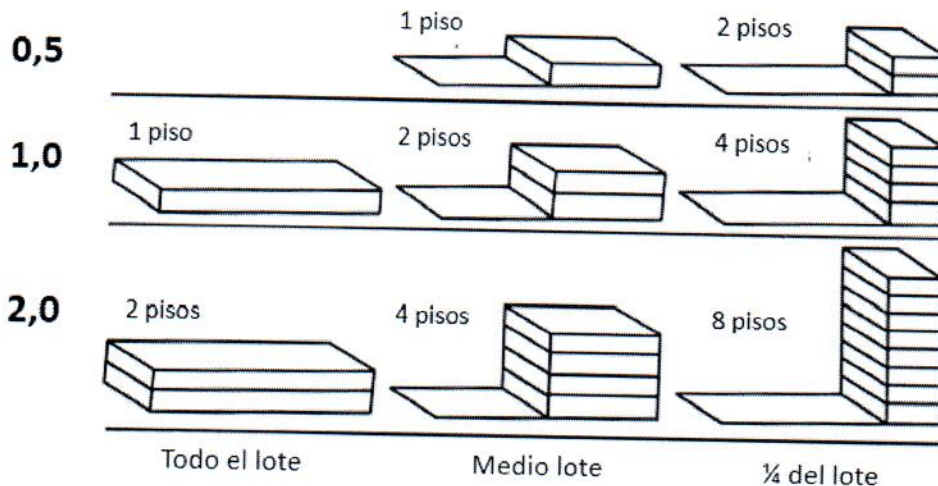
(R2)

GLOSARIO DE TÉRMINOS UTILIZADOS EN ESTE DOCUMENTO.

1. **Accesibilidad.** Condición que deben cumplir los espacios, objetos, instrumentos, sistemas o medios, para que sean utilizables por todas las personas, en forma segura, equitativa y de la manera más autónoma y natural posible. Es la posibilidad que tengan todas las personas, sin que medien exclusiones de ningún tipo (social, físicas o técnicas), para acceder a un entorno, servicio o utilizar un objeto. Presupone la estrategia de «diseño universal o diseño para todas las personas».
2. **Aceras.** Parte de una vía pública limitada por la línea del contén y la línea de las propiedades adyacentes, destinadas exclusivamente para el uso de peatones. Las aceras contarán con franjas verdes permeables, para la colocación de arbolado y verde urbano.
3. **Áreas verdes.** Espacios dentro del tejido urbano predominantemente ocupados con árboles, arbustos o plantas, que pueden tener diferentes usos, ya sea cumplir funciones de esparcimiento, recreación, ecológicas, ornamentación, protección, recuperación y rehabilitación del entorno, o similares de acuerdo a la normativa vigente.
4. **Arbolado.** Conjunto de especies arbóreas de un territorio, tanto en espacio público como privado. En la ciudad ofrece servicios ambientales tales como sombra, control de partículas en suspensión en el aire, control de ruido, regulación de temperatura, paisajismo y fomento de la biodiversidad.
5. **Conectividad.** Se refiere a la cantidad de conexiones entre las partes de una red de calles y la agilidad de sus intersecciones.
6. **Espacio público.** Espacio de uso y dominio colectivo, multifuncional, accesible y caracterizado por la intensidad y la calidad de las relaciones que se crean.
7. **Habitabilidad.** Cualidad del espacio que genera una experiencia de comodidad y aceptabilidad en el usuario y que permite la realización de actividades lúdicas, recreativas, culturales, de convivencia.
8. **Incentivos.** Estímulos propuestos por el planeamiento para generar mejoras en cada zona de uso preferente, atendiendo a las necesidades específicas de cada una. Se establecen como mecanismos para alcanzar los objetivos propuestos y prioridades de desarrollo de la ciudad.
9. **Índice de construcción (IC) o Edificabilidad.** Expresa la densidad de edificación que consiste en la relación proporcional entre el área máxima de construcción permitida sobre el solar o lote y su superficie total.

IC= Total Área edificada por piso/Área del solar





10. **Infraestructura verde.** Red estratégicamente planificada de zonas naturales y semi naturales de alta calidad con otros elementos medioambientales, diseñada y gestionada para proporcionar diversos servicios eco sistémicos y proteger la biodiversidad tanto de los asentamientos rurales como urbanos.
11. **Niveles y alturas.** Los niveles equivalen al número máximo de pisos o metros de altura admisibles por sector y por vía calculados sobre el nivel de rasante del acceso principal.
12. **Peatón.** Persona que transita por la vía pública a pie y/o que utiliza ayudas técnicas en caso de movilidad limitada.
13. **Red vial.** Se refiere al sistema compuesto por el espacio de uso público destinado al libre tránsito de personas y vehículos, de conformidad con las Leyes y Reglamentos de la materia. El sistema vial urbano se clasifica en:
- 13.1. **Arteriales principales (corredores o travesías y avenidas principales).** Son aquellas vías que manejan los volúmenes de tránsito más altos y los viajes más largos. Incluyen las vías que en su recorrido se extienden más allá de la jurisdicción (político-administrativa propia). Para el Distrito Nacional se corresponderían a las que lo conectan con el área metropolitana y el resto del país, es decir, las que llevan la mayor carga de los viajes de entrada y salida del área urbana y rutas de autobuses interurbanos e intraurbanos, así como los movimientos dentro de la ciudad central.
- 13.2. **Arteriales menores (avenidas secundarias).** Son aquellas vías que se interconectan con las arterias principales y en cuyo sistema arterial urbano se presentan viajes de longitud moderada y un nivel más bajo de movilidad que en las arterias principales. Distribuye viajes a áreas geográficas más próximas (pequeñas) que las identificadas con el sistema superior. Incluye todas las arterias no clasificadas como principales. Transporta rutas de autobuses locales y proporciona continuidad intracomunitaria, pero lo ideal es que no abarque vecindarios identificables.
- 13.3. **Calles Colectoras.** Son aquellas vías que proporcionan tanto el servicio de acceso a las propiedades como la circulación del tránsito dentro de los diversos sectores de la ciudad.



Las instalaciones en el sistema colector pueden penetrar vecindarios residenciales, distribuyendo viajes desde las arterias a través del área hasta sus destinos finales. La calle colector urbana también recoge el tráfico de las calles locales en los barrios residenciales y lo canaliza hacia el sistema arterial. En las áreas de centralidad y de densidad de tráfico, el sistema de colectores urbanos puede incluir toda la cuadrícula de la calle. El sistema de calles colectoras urbanas también puede transportar rutas de autobuses locales. Incluye todas las calles que penetran los barrios residenciales recogiendo el tráfico de las calles locales.

- 13.4. Calles Locales.** Son aquellas vías que permiten el acceso a propiedades contiguas y conexiones a sistemas de orden superior e instalaciones que no están en uno de los sistemas superiores. Ofrecen el nivel más bajo de movilidad y generalmente no transportan rutas de transporte público. Las calles locales dan acceso directo a las viviendas y edificaciones de una urbanización o vecindario; conectan directamente con vías colectoras. Puede suceder que calles locales (con características geométricas y de diseño como local) funcionan como viales colectores en algunos sectores de la ciudad. Incluye todas las vías que no están indicadas en una de las categorías superiores.

Las **vías locales** conforman el sistema vial urbano menor y se conectan solamente con las **vías colectoras**. Se ubican generalmente en zonas residenciales. Las **vías locales** sirven exclusivamente para dar acceso a las propiedades de los residentes, siendo prioridad la circulación peatonal.

- 14. Tránsito.** Circulación de vehículos y personas por calles y aceras, y en general cualquier vía de circulación terrestre, marítima o aérea.
- 15. Urbanización.** Todo terreno destinado a la construcción de calles y edificios bajo un plan armónico en terrenos que se encuentran dentro o fuera de las zonas urbanas de las ciudades. También hace referencia al conjunto de viviendas que resultan de urbanizar un terreno y que corresponden a un plano unitario; en especial el que está situado en suelo urbanizado no consolidado destinado principalmente a viviendas unifamiliares.
- 16. Usos del suelo.** Se refiere a las actividades realizadas en los inmuebles de forma parcial o total. Los usos de suelo se clasifican por sus funciones en: residencial, Terciario, dotacional e industrial.
- 17. Usos preferentes.** Aquellos usos afines a las actividades y funciones, deseables para alcanzar el desarrollo de un sector dado.
- 18. Uso no conforme.** Un uso no conforme consiste en el uso permitido de una propiedad que normalmente violaría la ordenanza de planeamiento urbano actual. El uso está permitido porque el propietario utilizaba el terreno o el edificio de ese modo antes de que entrara en vigor la ordenanza en cuestión
- 19. Equipamiento urbano.** es el conjunto de edificios e instalaciones en los que se encuentran los servicios para la atención a las necesidades básicas de la población, como son la salud, la educación, la recreación, el comercio, así como actividades administrativas públicas y privadas.

