



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.2/2024.-

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 transformación de estas zonas desarrolladas de la ciudad, para aprovechar al máximo su potencial de 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 definan el desarrollo urbano con carácter metropolitano.

Considerando: Que el crecimiento acelerado del Distrito Nacional está generando presión de transformación en los sectores pericentrales, estos ameritan respuestas adecuadas a las necesidades urbanas actuales y futuras.

Considerando: Que al Ministerio de la Vivienda, Hábitat y Edificaciones le corresponde establecer los criterios para la gestión y emisión de las reglamentaciones técnicas para las construcciones de edificaciones públicas y privadas en todo el territorio nacional.

Vista: La Propuesta de Ordenanza sobre Zonificación del Sector Renacimiento, del Distrito Nacional., 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.2/2024.-

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

Vistas: Las disposiciones de la Ley No.64-00 de Medio Ambiente y Recursos Naturales.

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 368-22, de Ordenamiento Territorial, Uso de Suelo y Asentamientos Humanos.

Vistas: Las disposiciones de la Ley No.368-22 de Ordenamiento Territorial

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 Sector Renacimiento.

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 SECTOR RENACIMIENTO, 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 Diecinueve (19) días del mes de Abril del año Dos Mil Veinticuatro (2024).


Liz Mieses
Presidenta del Concejo de Regidores
del Distrito Nacional




Betsy A. Céspedes R.
Secretaria del Concejo de Regidores
del Distrito Nacional

AYUNTAMIENTO DEL DISTRITO NACIONAL
ORDENANZA DE ZONIFICACIÓN DEL SECTOR RENACIMIENTO



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 transformación de estas zonas desarrolladas de la ciudad, para aprovechar al máximo su potencial de 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 definan el desarrollo urbano con carácter metropolitano.

CONSIDERANDO: Que el crecimiento acelerado del Distrito Nacional está generando presión de transformación en los sectores pericentrales, estos ameritan respuestas adecuadas a las necesidades urbanas actuales y futuras.

CONSIDERANDO: Que al Ministerio de la Vivienda, Hábitat y Edificaciones le corresponde establecer los criterios para la gestión y emisión de las reglamentaciones técnicas para las construcciones de edificaciones públicas y privadas en todo el territorio nacional.

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 64-00 de Medio Ambiente y Recursos Naturales.

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.

VISTAS: Las disposiciones de la Ley 368-22 de Ordenamiento Territorial

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 Sector Renacimiento.

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



CAPÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES

ARTÍCULO 1. OBJETO

La presente Ordenanza de Zonificación regula el uso a que se destinará la tierra y las edificaciones a construir en el sector Renacimiento, delimitado según planos anexos.

Determina la localización de comercios, equipamientos, viviendas y otros usos especiales, junto con las características de la construcción correspondiente a cada uno de ellos. Establece límites máximos para las superficies de construcción y edificabilidad, como también, requerimientos mínimos en materia de espacios abiertos y retiros; de esa manera permite controlar la densidad de población, la intensidad de utilización del suelo y las condiciones ambientales en el área.

ARTÍCULO 2. ÁMBITO

Para los fines de esta Normativa, al ámbito de aplicación de sus preceptos se circunscribe al territorio ubicado en la sección sureste del Polígono Consolidado 3, Unidad Territorial A: Renacimiento/Urb. Real comprendido al interior de los siguientes límites: al Norte la calle Rómulo Betancourt, al Este la calle Privada, al Oeste la calle Canoabo y al Sur la calle Enriquillo.

ARTÍCULO 3. ALCANCES.

Esta Ordenanza regirá en todo el ámbito territorial definido en el artículo 2 y será de aplicación obligatoria a todos los bienes inmuebles propiedad de personas naturales, jurídicas o del Estado Dominicano. Será considerada como instrumento regulador de los planes, programas y proyectos urbanísticos y arquitectónicos que se planteen en su ámbito de aplicación.

Se consideran parte de esta Ordenanza:

1. Plano de Zonificación, Edificabilidad y Ocupación por Lotes
2. Plano de Espacios Públicos
3. Plano de Vialidad

ARTÍCULO 4. MECANISMOS DE APLICACIÓN Y COORDINACIÓN INTERINSTITUCIONAL.

Esta Normativa será aplicada por el Ayuntamiento del Distrito Nacional (ADN) a través de la Dirección de Planeamiento Urbano (DPU), en coordinación con el Ministerio Vivienda y Edificaciones (MIVED) y otras instancias del Estado, conforme a la legislación vigente.

PÁRRAFO ÚNICO: Para todos los inmuebles del sector las intervenciones estarán sujetas a los procedimientos de tramitación definidos por la DPU, cumpliendo los criterios establecidos en la normativa vigente.

ARTÍCULO 5. ZONAS.

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

Zona R5: Uso preferente residencial

Zona P: Parques, Plazas, Áreas Libres y Campos Deportivos Públicos

CAPÍTULO II

ZONA R5

ARTÍCULO 6. USOS PERMITIDOS

En la zona R5 solo se permite la construcción, reconstrucción o modificación de edificios destinados a:

A. Uso Residencial en las categorías unifamiliar, multifamiliar, residencias estudiantiles o comunitarias con una densidad máxima de 1200 hab/Ha.

En vías sin salidas o *cul de sac* solo se permite uso residencial.

B. Uso Dotacional

- Educación, Cultura, Ocio y deporte
- Religioso
- Escuelas de arte, idiomas y afines
- Espacios abiertos de uso público y zonas verdes
- Geriátricos, Casa de Reposo, Centro de Cuidado para niños especiales
- Centros de rehabilitación de adicciones, conducta y afines
- Sedes de Embajadas, Servicios Consulares y organismos institucionales (fundaciones, asociaciones sin fines de lucro, ONG's.
- Bibliotecas
- Sedes de Infraestructura pública
- Seguridad y Administración Pública

C. Uso comercial de categoría Local (CL) y Vecinal (CV) representado por las actividades señaladas a continuación:

Comercio Vecinal:

- Abastos, supermercados, fruterías, frigoríficos, carnicerías, charcuterías, pescaderías
- Panadería, pastelería, repostería, dulces caseros
- Ventas de hielo, refrescos, agua mineral y otras bebidas no alcohólicas
- Ventas de bebidas alcohólicas envasadas, siempre y cuando aparezcan formando parte de un abasto o similar y no sean para consumo en la propia edificación.
- Fuentes de Soda, areperas, loncherías, heladerías, comida casera, preparación y venta de comidas rápidas listas para llevar



- Farmacias, perfumerías, venta de cosméticos, artículos de tocador y limpieza
- Salones de belleza, barberías, peluquerías
- Floristerías y viveros
- Quincallerías, bazares, bisutería, regalos y novedades
- Mercería, artículos religiosos, venta de artesanía
- Librería, papelería, venta de revistas y periódicos
- Ferreterías al detal (sin venta de materiales de construcción)
- Talleres de costura
- Centros de copiado
- Usos Secundarios: talleres de arte y oficios que utilicen equipos de uso corriente en el hogar

Comercio Local

- Usos permitidos en Comercio Vecinal
- Detal de telas, cortinas, prendas de vestir, calzados, maletas y artículos de cuero
- Jugueterías
- Marqueterías, venta de monturas de cuadros, marcos y cañuelas
- Lavanderías y tintorerías, lavanderías automáticas
- Agencias y sucursales bancarias, entidades de ahorro y préstamo, casas de cambio
- Joyerías, venta y reparación de joyas
- Venta y reparación de equipos electrodomésticos
- Venta y reparación de artículos diversos de uso personal y doméstico
- Venta de lámparas
- Venta de artículos deportivos
- Venta de grabado de placas, trofeos y similares
- Venta al detal de artículos de foto, cine y revelado de fotografía
- Fotocopiados, estudios y laboratorios fotográficos (máximo 5 empleados)
- Talleres de costura, sastrería y talleres artesanales (máximo 5 empleados)
- Agencias de viaje
- Servicios de pedicura, masaje, fisioterapia, rehabilitación, cosmetología y similares
- Ópticas
- Centros de comunicaciones y cybers
- Galerías de arte y salas de exposición
- Oficinas técnicas y profesionales
- Oficinas de atención al público de servicios: teléfonos, agua, electricidad, aseo urbano y gas
- Oficinas especializadas en albañilería, plomería, instalaciones eléctricas y similares.



BL



- Consultorios médicos y odontológicos (sin hospitalización)
- Laboratorios médicos, odontológicos y analíticos
- Veterinarias, detal de productos veterinarios y peluquería sin pensión ni atención médica.
- Gimnasios
- Usos especializados: Estacionamiento de automóviles como uso único del lote

PÁRRAFO I

El uso comercial se localizará exclusivamente en la primera planta de la edificación (nivel 1), pudiendo ocupar el área de construcción total adoptada para dicha planta.

PÁRRAFO II

Para todo uso comercial, quedan estipulados los siguientes criterios:

1. Prohibidas las actividades contaminantes por, música, ruidos, olores, humos o gases.
2. Toda actividad comercial estará contenida en el dominio privado, en locales cerrados salvo casos permitidos de cafeterías, restaurantes y afines, que deberán cumplir con los requisitos estipulados.
3. Toda información publicitaria de la actividad comercial deberá estar acorde con la normativa vigente de publicidad exterior.
4. Prohibida la ubicación o exposición de exhibidores y/o mobiliario de expendio en los retiros a linderos a viales.
5. La existencia o permanencia de una actividad comercial, estará sujeta a la vigencia de los permisos legales, al cumplimiento de las normativas urbanísticas y las normas de convivencia cívica.

ARTÍCULO 7. PARAMETROS DE EDIFICACION

Los inmuebles a construir, reconstruir, o modificar, localizados en la zona R5 se regirán por lo especificado en el siguiente Cuadro 1

Cuadro 1: Condiciones y Características de Desarrollo Zona R5

Uso Residencial	Área Lote (m2)	Densidad hab./Ha	Edificabilidad	Ocupación %	Altura Máxima		Retiros (m)		
					Niveles	m	Frontal	Posterior	Laterales
Unifamiliar y bifamiliar	< 300	350	1.8	60	3	10.5	3 + ampliación de aceras	1.5	1.5
Multifamiliar	300 - 599	720	2.4	60	5	17.5	3 + ampliación de aceras	2.5	2.5
	600 - 999	880	3.6	60	7	24.5	3 + ampliación	2.5	2.5



							de aceras 3		
1000 - 1499	1000	4.8	60	9	31.5		+ ampliación de aceras	2.5*	2.5
> 1500	1200	6.0	60	11	38.5		+ ampliación de aceras	2.5	2.5

Bl

PÁRRAFO ÚNICO

La correspondencia de cualquier lote con alguno de los rangos de tamaños establecidos en el cuadro de Condiciones y Características de desarrollo de la zona R5, dependerá de que el mismo cumpla con el requisito de área fijado para ese rango.

ARTÍCULO 8. CÁLCULO DE DENSIDADES.

Para el cálculo de las densidades en unidades de viviendas o apartamentos, se utilizarán los siguientes parámetros, sin considerar dormitorios de servicio:

- De 1 DORMITORIO = 2 HABITANTES
- De 2 DORMITORIOS = 3 HABITANTES
- De 3 DORMITORIOS o MÁS = 4 HABITANTES

PÁRRAFO ÚNICO

En ningún caso la densidad modificará la altura máxima permitida. Los niveles, alturas y densidades son interdependientes y deberán respetar el porcentaje máximo de ocupación y el índice edificación definido para cada rango.

ARTÍCULO 9. PARÁMETROS DE EDIFICACIÓN.

Para fines de esta Normativa los parámetros de edificación estarán referidos a especificaciones de intervención, desarrollo físico y capacidad de ocupación del inmueble. Los parámetros de edificación considerados en esta Normativa son: Índice Edificabilidad, Porcentaje de Ocupación, Densidad Poblacional, Altura Máxima y Retiros a linderos. Dichos parámetros se establecen en el Cuadro 1 por rangos de áreas de lotes (expresados en M² de terreno)

CAPÍTULO III

ZONAS P. PARQUES, PLAZAS, ÁREAS LIBRES Y CAMPOS DEPORTIVOS PÚBLICOS

ARTÍCULO 10

Las zonas P, establecidas en la presente Ordenanza son áreas destinadas exclusivamente a parques de uso público, plazas, áreas libres y campos deportivos públicos. En dichas zonas sólo se permite la construcción, reconstrucción o modificación, de edificaciones directamente complementarias a estos usos recreacionales, deportivos y culturales.

Se identifican las Zonas

- Parques vecinales, infantiles y de bolsillo (P1): espacios abiertos, cuyas condiciones de ornato, topografía, accesibilidad y mobiliario urbano, permiten la recreación activa y pasiva de los ciudadanos, incluye otras modalidades de espacios de uso público habilitados de manera temporal para la recreación.
- Plazas y paseos (P2): áreas de superficies pavimentadas y accesibles, cuyo mobiliario urbano y tratamiento paisajístico, permiten la recreación y circulación de los ciudadanos. Se reconocen en esta categoría las plazas, plazoletas, vías peatonales, red de aceras, bulevares, calles arboladas, puentes peatonales y Ciclovías.

PÁRRAFO ÚNICO

El Ayuntamiento del Distrito Nacional estará a cargo de la administración de todas las áreas zonificadas P por esta Ordenanza, no pudiendo destinarlas a ningún otro uso, como tampoco enajenarlas, gravarlas, ni cederlas por ningún título aún sea temporal.

CAPÍTULO IV PARÁMETROS DE EDIFICACIÓN

ARTÍCULO 11

Los solares con dos o más parámetros aplicables en su extensión, deberán adoptar las soluciones referidas a los criterios correspondientes para cada porción. En ningún caso se desarrollarán bajo un único criterio aplicable.

ARTÍCULO 12 NIVELES Y ALTURAS.

El Cuadro 1 expresa el máximo permisible de desarrollo en altura para cada inmueble, primando la altura máxima expresada en metros.

PÁRRAFO I: Se considerará sótano o nivel soterrado, el que edificado bajo el nivel de la rasante de la acera de dominio público, su techo terminado tenga un Nivel de Piso Terminado (NPT) rasante con la acera.

PÁRRAFO II: Se considerará semisótano o nivel semisoterrado el que edificado bajo el nivel de la rasante de la acera de dominio público, su techo terminado tenga un Nivel de Piso Terminado por encima de la rasante de la acera. Queda prohibido todo semisótano o nivel semisoterrado.

PÁRRAFO III: Toda excavación clasificada como peligro público según el Ministerio de Vivienda, Hábitat y Edificaciones deberá ser cubierta antes de que se cumpla el plazo de certificado de aprobación de anteproyecto.

ARTÍCULO 13. RETIROS A LINDEROS.

Los retiros se medirán a partir del elemento de la edificación más cercano al lindero, ya sea en superficie o voladizo. Su aplicabilidad se especifica de acuerdo a la posición relativa de los límites del lote: frontal, laterales y posterior. El Cuadro 1 especifica los retiros a linderos permisibles para cada sector.

PÁRRAFO I

Los solares sin acceso directo al vial adquieren los parámetros de edificación correspondientes a la vía desde la cual tienen acceso.

PÁRRAFO II

Las edificaciones existentes podrán mantener los retiros a linderos originales. En caso de remodelación que



implique ampliaciones, anexos o edificaciones conexas, deberán cumplir con los retiros establecidos en el Cuadro 1.

ARTÍCULO 14. RETIROS A LINDEROS FRONTALES.

Todos los límites colindantes a viales serán considerados frontales. Los valores asignados a los retiros de los lados colindantes al vial deben ser observados estrictamente a fin de generar coherencia en el contexto urbano. El Cuadro 1 expresa los retiros a linderos laterales y posteriores mínimos admisibles para cada inmueble.

PÁRRAFO I

En solares de esquina, será considerado frontal aquel que esté en la vía de mayor jerarquía. Será considerado frontal a un 75%, en virtud del lindero, aquel que esté orientado a la vía de menor jerarquía. Siempre se aplicará la ampliación de acera completa correspondiente a cada vial. En solares con frentes a dos vías opuestas, ambos serán considerados frontales y los demás laterales.

PÁRRAFO II

Las excavaciones para niveles soterrados iniciarán a 1.00 metro del lindero al vial.

ARTÍCULO 15. RETIROS A LINDEROS LATERALES.

Si un proyecto se desarrolle en dos o más edificios aislados, en dos o más bloques, la distancia mínima entre los volúmenes y/o cuerpos en voladizo será equivalente a un retiro a lindero lateral, según corresponda a la altura de las edificaciones.

ARTÍCULO 16. PORCENTAJE DE OCUPACIÓN

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.

Los valores máximos de ocupación admisibles por rango de lote se establecen en la Cuadro 1. En ningún caso se podrá ocupar el dominio público en el subsuelo ni en proyección aérea, para usufructo particular.

ARTÍCULO 17. ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD

Se refiere a la superficie máxima edificable, definida por el índice de edificabilidad y el porcentaje máximo de ocupación de una edificación en un solar o lote, expresada como valor absoluto.

Los estacionamientos y servicios soterrados quedarán excluidos del cálculo del índice de edificabilidad.

Los valores máximos admisibles por rango de lote se establecen en el Cuadro 1.

ARTÍCULO 18. ÁREA DE OCUPACIÓN

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.

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

ARTÍCULO 19. ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN NO COMPUTABLES PARA EFECTOS DE LA OCUPACIÓN

En todas las zonas establecidas en esta Ordenanza se reconocerán como áreas no computables para la ocupación de la edificación, la proyección horizontal de los elementos enumerados a continuación, los cuales





en ningún caso podrán ser ubicados en el lindero frontal ni en el muro medianero.

A. Aleros de techos, no mayor de 0.4 metros

B. Estructuras auxiliares para instalaciones de servicio ubicadas en los espacios de retiro, que se definen y reglamentan a continuación:

- Se permitirá la ubicación de construcciones destinadas a closets de basura, closets para equipos hidroneumáticos y closets para tanques de gas. Estas instalaciones podrán disponerse perpendicularmente al lindero lateral, de modo que sirvan para formar patios, no debiendo sobrepasar los siguientes máximos, como dimensiones exteriores para cada caso:

Frente: un metro con ochenta centímetros (1.80 m.) por cada unidad de closets

Fondo: un metro con veinte centímetros (1.20 m.)

Altura: dos metros con veinte centímetros (2.20 m.)

En todo caso siempre se deberá quedar libre un espacio para circulación mínimo de 0.7 metros del muro medianero

- Las casetas de vigilancia deberán respetar las siguientes condiciones:

Su ubicación será inmediata a los accesos vehiculares y peatonales.

Deberán respetar los mínimos retiros frontales y laterales que exige la zonificación de la parcela

Deberán incluir un baño dentro de la caseta o en un lugar accesible al personal

En ningún caso las casetas servirán de residencia permanente

C. Los espacios destinados a maquinarias y equipos mecánicos correspondientes a las diversas instalaciones que sirven la edificación, tales como: sala para máquinas de ascensores, espacio para equipo hidroneumático, espacio para equipos de aire acondicionado, áreas para tableros de electricidad y teléfono, y áreas destinadas a ductos (ventilación, instalaciones eléctricas, instalaciones sanitarias, basura, presurización de escaleras y otros similares).

D. Balcones en edificios multifamiliares nunca podrán estar por encima de los linderos ni podrán ser cerrados. Las áreas techadas, con pérgolas o que estén cerradas serán computables, excepto aquellas que pertenezcan a los elementos de protección solar. Balcones se considera cerrados cuando se cierran los vanos.

E. Escaleras exteriores adicionales, exigidas por normas contra incendio

F. Jardineras de siembra

G. Las áreas de acceso a los estacionamientos.

H. Los vanos o huecos en los planos horizontales o placas de la estructura, exceptuando los correspondientes a los ascensores. El área correspondiente a estos últimos por planta se computará una vez para toda la edificación.

I. Los elementos de protección solar (quebrasones y aleros), situados del paramento de la fachada hacia el exterior. La Dirección de Planeamiento Urbano podrá solicitar el respectivo estudio de protección solar que justifique la solución propuesta.

PÁRRAFO I

En las edificaciones destinadas a vivienda unifamiliar, sólo se reconocerán como áreas no computables, para

efectos de la ocupación, las señaladas en los literales A y B de este artículo, en cuanto les sea aplicable.

ARTÍCULO 20. ÁREA DE CONSTRUCCIÓN Y SUS CATEGORÍAS

A los fines de reglamentar el área de construcción, se diferencian tres (3) categorías de área de construcción: área de construcción total, área de construcción computable y área de construcción no computable.

A. Área de Construcción Total

Se entiende por "área de construcción total" la máxima superficie de espacio techado que puede edificarse en un lote, de acuerdo con las disposiciones de su zonificación. A los efectos de esta Ordenanza se desagrega en las categorías de área de construcción computable y de área de construcción no computable.

B. Área de Construcción Computable

Se entiende por "área de construcción computable" aquella parte del área de construcción total que cuenta para fijar la capacidad de construcción. A los efectos de la presente Ordenanza esta categoría de área se obtiene en cada caso, el procedimiento de cálculo establecido en el artículo 21.

C. Área de Construcción no Computable.

Se entiende por área de construcción no computable aquella parte del área de construcción total que no cuenta para fijar la capacidad de construcción. A los efectos de la presente Ordenanza, esta categoría de área es la que corresponde a los componentes de la edificación enumerados en los artículos 23 y 24

ARTÍCULO 21. CÁLCULO DEL ÁREA DE CONSTRUCCIÓN COMPUTABLE

El área máxima de construcción computable correspondiente a todo lote reglamentado por esta Ordenanza se calculará mediante la ecuación (1), establecida en el presente artículo.

$$(1) C = IE \times P$$

En donde:

C = Área de Construcción computable

IE = Índice de Edificabilidad

P = Área del Lote (m²)

ARTÍCULO 22

ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN NO COMPUTABLES EN PARCELAS UNIFAMILIARES.

En caso de lotes destinados a vivienda unifamiliar, sólo se reconocerán con o áreas de construcción no computables los closets de basura, los closets para equipos hidroneumáticos y los closets para tanques de gas.

ARTÍCULO 23. ÁREA LIBRE DE LOTE

Se entiende por "área libre de lote" el área de terreno que resulta al restar del área del lote el área total de ocupación (huella de la edificación) adoptada para las edificaciones localizadas en aquella.

ARTÍCULO 24

En la construcción, reconstrucción o modificación, de edificaciones de vivienda multifamiliar, por lo menos el cuarenta por ciento (40%) del total del área libre deberá ser tratada paisajísticamente como área recreacional, cumpliendo las disposiciones siguientes:

A. Por lo menos la mitad de esta área deberá constituir una sola unidad de espacio, localizarse sobre suelo natural que presente pendientes menores del veinticinco por ciento (25%) y ser arborizada.



BC



como parte del anteproyecto y debe incluir la localización del área donada y estipular que el mismo nunca podrá ser cercado ni de uso privado.

ARTÍCULO 31. ARBOLADO.

La siembra de árboles en Renacimiento estará sujeta al cumplimiento de las disposiciones previstas en la normativa vigente sobre el particular. En el dominio privado, jardines y patios, se recomienda la utilización de árboles endémicos o nativos y que sean de sombra y frutales. Las especies admitidas serán definidas por la instancia correspondiente del ADN. En las aceras se deberá plantar árboles de porte medio y porte grande siempre y cuando sea posible.

B4

ARTÍCULO 32. ACCESOS PEATONALES Y VEHICULARES.

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 estacionamientos localizados en sótanos 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.
- C. Los puestos de estacionamiento de las actividades empleadoras deberán estar claramente separados de los destinados a las viviendas.
- D. Se prohíben los parqueos en retroceso, la dotación de este servicio deberá ser ubicado en el lateral o en la parte posterior del inmueble.
- E. 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 estas.
- F. Toda edificación en solar de esquina deberá tener al menos un acceso peatonal jerarquizado desde el vial.

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 33. ÁREAS PARA ESTACIONAMIENTO.

Las áreas para estacionamiento tendrán que desarrollarse dentro de la propiedad privada, según el reglamento vigente, variando con la tipología y el uso. Los estacionamientos y arranques de rampas de acceso a estacionamientos se permitirán a partir del retiro a lindero frontal, respetando los retiros a linderos. No será permitido el estacionamiento en retroceso directo a la vía. No se admiten superficies de asfalto en áreas frontales de estacionamiento. No podrán disponer de respiraderos u orificios de ventilación naturales o mecánicos que abran directamente sobre los linderos ni al dominio público.

PÁRRAFO 1: Quedan prohibidos los techados de estacionamiento sobre los retiros a linderos.



Párrafo 2: Los usos terciarios y mixtos deberán de contar con un mínimo de dos parqueos por cada 25 m². Las especificaciones técnicas de estos estacionamientos serán regulados por el Ministerio de Viviendas y Edificaciones.

ARTÍCULO 34. EDIFICIOS PARA ESTACIONAMIENTO.

Los edificios para estacionamiento multipisos (de uso público, privado o comercial) deberán respetar los parámetros de edificación correspondientes y desarrollar una fachada a cada vial sin dejar expuesto el interior. Aplican los retiros a linderos del Cuadro 1.

ARTÍCULO 35. DISPOSICIÓN RESIDUOS SÓLIDOS.

La disposición de residuos sólidos deberá realizarse de acuerdo a la normativa vigente y los criterios establecidos por la Dirección de Aseo Urbano y Equipos (DIGAUE) para dimensiones mínimas y disposición de las salas o depósitos de almacenamiento temporal de los residuos sólidos. En ningún caso se permitirá la colocación o construcción de garitas, depósitos, porta tanques u otro tipo de construcciones destinadas al almacenamiento de residuos sólidos en el espacio de dominio público.

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 depósitos 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 en el área de las aceras.
- B. En ningún caso los contenedores construidos dentro del área del solar podrán disponerse de manera que los desechos 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 y en cada

CAPÍTULO VI

TRATAMIENTO DEL DOMINIO PÚBLICO

ARTÍCULO 36: ACERAS Y FRANJAS VERDES.

La acera debe estar constituida por una superficie continua de 4.5 metros de ancho, de los cuales 1.5 metros se destinarán para el alcorque a utilizar en el arbolado urbano. Toda construcción deberá de cumplir con este requisito del ancho previsto, sin excepción. En todo frente que no sea de acceso vehicular, se deberá de destinar el espacio para el alcorque en las aceras de manera lineal y continua.

ARTÍCULO 37: ARBOLADO URBANO.

Se requerirá la utilización de un arbolado modulado y homogéneo para recuperar la identidad del espacio urbano lineal. Se requerirá en cada proyecto de edificación la siembra de arbolado en el espacio público

adyacente a la propiedad, respetando la modulación y especies existentes o indicadas por la normativa vigente.

PÁRRAFO ÚNICO

La siembra del arbolado urbano deberá de regirse por la Normativa para el Arbolado Urbano del D.N. vigente. Las especies admitidas serán definidas por la instancia correspondiente del ADN, conforme a la normativa vigente. Debido al ancho previsto del alcorque, solo se podrán plantar árboles endémicos o nativos de porte mediano o grande, para maximizar el tamaño de sombra y reducir la temperatura del entorno.



BC

ARTÍCULO 38: INICIO DE RAMPAS DE ACCESO.

Las rampas de acceso se desarrollarán a partir del lindero de la propiedad, con las pendientes especificadas en la normativa vigente SIN afectar la rasante de la acera ni del vial. No podrán disponer de respiraderos u orificios de ventilación naturales o mecánicos que abran directamente sobre los linderos ni al dominio público. La pendiente máxima de la acera nunca podrá superar el 6%.

PÁRRAFO ÚNICO

Toda edificación en solar de esquina deberá respetar las distancias mínimas previstas en el reglamento de estacionamientos vigente.

ARTÍCULO 39: PUENTES PEATONALES.

Se permitirán puentes peatonales para conectar edificaciones o salvar accidentes topográficos siempre y cuando sea al interior del dominio privado en el cual se desarrolla el proyecto, respetando los parámetros normativos vigentes. Quedan prohibidos los puentes o pasos peatonales, elevados y/o proyectados sobre el dominio público, para interconectar estructuras o inmuebles, públicos o privados.

ARTÍCULO 40: PARÁMETROS COMPLEMENTARIOS.

Para fines de esta Normativa los parámetros complementarios estarán referidos a especificaciones de intervención sobre INFRAESTRUCTURA DE REDES / CONEXIONES y PUBLICIDAD EXTERIOR, para lo cual se acogerá a la normativa vigente según corresponda.

ARTÍCULO 41: INFRAESTRUCTURA DE REDES.

Las infraestructuras de redes de servicios se realizarán de acuerdo a lo previsto en el reglamento vigente. En ningún caso se permitirá la colocación de infraestructuras que obstaculicen el libre tránsito en el espacio público. Queda prohibida la disposición de instalaciones de servicios privados, en estructuras permanentes y techadas, edificadas en el retiro a lindero frontal.

PÁRRAFO ÚNICO

Las obras para la dotación de servicios privados, adosadas al inmueble principal, no podrán anexarse ni utilizarse como terraza para uso privativo de su techo.

ARTÍCULO 42: CONEXIONES.

Las conexiones a redes de servicios (agua potable, electricidad, cable, telefonía y afines), que impacten con cableado o mobiliario en el espacio público, deberán restituir dicho espacio bajo las condiciones originalmente imperantes en el sector, de acuerdo con la presente Normativa y deberán contar con los permisos correspondientes.

ARTÍCULO 43: PUBLICIDAD EXTERIOR.

La colocación de elementos de publicidad exterior en Renacimiento estará sujeta al cumplimiento de las

disposiciones previstas en la normativa vigente. Queda prohibida en Renacimiento la colocación de vallas publicitarias.

PÁRRAFO ÚNICO

Queda prohibida la colocación de publicidad exterior de Neón, en toldos iluminados, publicidad adosada a postes, árboles o caras exteriores de muros adyacentes al espacio público. Toda publicidad deberá ser debidamente evaluada por la instancia correspondiente de la Alcaldía.



CAPÍTULO VII

USOS Y EDIFICACIONES NO CONFORMES

ARTÍCULO 44

Todos los usos o actividades, ya sean de carácter genérico o específico, que con anterioridad a la puesta en vigencia de la presente Ordenanza, hayan sido autorizados por los organismos competentes para funcionar en zona donde esta misma ordenanza no los permite, serán considerados usos no conformes.

ARTÍCULO 45

Aquellas edificaciones cuyas características de desarrollo no correspondan con las establecidas en la presente Ordenanza para la zona donde se localizan, pero que habían sido aprobadas por los organismos competentes con anterioridad a la puesta en vigencia de la misma, serán consideradas edificaciones no conformes.

ARTÍCULO 46

Cuando un edificio no conforme, según lo establecido en la presente Ordenanza, no se permitira la ampliacion de dicho edificio, a menos que aplique a un cambio de uso según lo establecido en esta ordenanza.

CAPÍTULO VIII

OTROS TEMPORALES Y PROHIBIDOS

ARTÍCULO 47: USOS TEMPORALES.

Corresponde a usos puntuales cuya duración varía entre uno (1) y treinta días; podrán ser renovables hasta 60 días. Incluye, pero no se limita a circos, pistas deportivas, ferias, festivos, ventas, desfiles, conciertos y afines.

ARTÍCULO 48: USOS PROHIBIDOS.

Están prohibido en el Comercio Vecinal / Ciudad:

- Bares, Discotecas, Tiendas de Cigarrillos electrónicos (Vape) o Juca (Hookah) con consumos en el lugar y similares
- Agencias de festejo
- Casinos
- Centros de apuestas lícitas
- Servicios de transporte
- Venta de vehículos, así como talleres de reparación, limpieza y mantenimiento de vehículos
- Centros de Mecánica (Cars Wash, Arreglo de gomas, Frenos, centro de alineación y balanceo,

talleres de desabolladura y pintura)

- Servicios asociados al almacenamiento o depósito como uso principal
- Moteles
- Almacenes de Mercancías
- Carros de comidas Food Truck permanentes
- Centros de Mecánica (Cars Wash, Arreglo de gomas, Frenos, centro de alineación y balanceo, talleres de desabolladura y pintura)
- Ferreterías (ventas de materiales a granel)

Están prohibido en el comercio Industrial:

- Laboratorios farmacéuticos
- Envasadora de gas
- Planta de agua
- Gasolineras

Párrafo I:

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.



CAPÍTULO IX DE LA INTEGRACIÓN DE LOTES

ARTÍCULO 49. DEFINICIÓN DE INTEGRACIÓN DE LOTES

La integración de lotes es el procedimiento por el cual se agrupa la totalidad del área de dos o más lotes para 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.

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

- A. Los lotes para 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.

CAPÍTULO IX DISPOSICIONES RELATIVAS A CONTROL DE LA CONTAMINACIÓN AMBIENTAL

ARTÍCULO 50

En ningún caso se permitirá el desarrollo de actividades que emitan a la atmósfera materias tóxicas o

nocivas, que contengan propiedades químicas, capaces de afectar la salud de las personas o causar daños a las propiedades. Todo uso debe supeditarse a las valoraciones de la Ley 64-00 de Medio Ambiente y Recursos Naturales, asegurando la relación equilibrada con los recursos naturales que les sirven de soporte y entorno.

ARTÍCULO 51

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.

CAPÍTULO XI DISPOSICIONES DE LA VIALIDAD

ARTÍCULO 52

La vialidad de Renacimiento forma parte de los sistemas viales del Distrito Nacional. La integran vías clasificadas como calles locales.

ARTÍCULO 53

Se considera ancho total del derecho de vía como el espacio señalado en el Plan de Vialidad, necesario para acomodar todos los elementos que componen las vías urbanas, tales como: islas divisorias, separadores, calzadas, hombrillos, brocales, aceras, zonas verdes, vías de servicio (incluyendo los estacionamientos en calle); paradas de transporte público, rampas, muros y franjas laterales de protección. Todas las aceras deberán tener 4.50 metros de ancho y la edificación 3.00 metros mínimos de lindero frontal.

ARTÍCULO 54

Toda nueva construcción deberá respetar los derechos de vía establecidos en el Plano de Vialidad y siempre garantizar la ampliación de acera establecida en esta ordenanza de 4.50 metros de ancho

ARTÍCULO 55

Vialidad Local

Este sistema está integrado por las calles siguientes:

- Leonardo Da Vinci
- Rafael Sancio
- Miguel Ángel Buenarroti
- Bayacan
- Sandro Boticelli
- Pablo del Pozo
- Juan Buccio
- Francisco Petrarca



CAPÍTULO XI
DISPOSICIONES RELATIVAS A ASPECTOS VARIOS



ARTÍCULO 56. DISPOSICIONES RELATIVAS A ASCENSORES

Los edificios que presenten una altura total mayor de cuatro (4) nivel deberán tener ascensores calculados de acuerdo a la capacidad y uso de los mismos. Las características mínimas de capacidad, velocidad y demás requisitos de funcionamiento de los ascensores serán las correspondientes a la normativa vigente.

ARTÍCULO 57. SISTEMA DE CONTROL DE INCENDIOS

Todas las edificaciones deberán cumplir con las normas establecidas para la prevención y extinción de incendios.

CAPÍTULO XII
SOBRE LOS INCENTIVOS

B6

ARTÍCULO 58

Para incentivar el uso mixto en la ciudad, si la primera planta está 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. 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.

TITULO XIII
DISPOSICIONES FINALES

ARTÍCULO 59

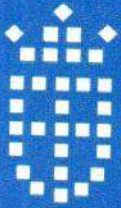
Corresponde a los Organismos Municipales competentes velar por el cumplimiento de la presente Ordenanza sobre zonificación, así como su revisión oportuna cuando sea necesario.

ARTÍCULO 60

La presente ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su publicación.

Renacimiento

Vemos una nueva ciudad, vamos hacia el futuro.



ADN

ALCALDÍA
DISTRITO
NACIONAL



INFORME TÉCNICO - RENACIMIENTO

Dirección de Planeamiento Urbano
Departamento de Planes y Normas



Ble

#ElnuevoRenacimiento

#Rdsmartcity

#RDsostenible

#RDresiliente

#AlcaldiaDistritoNacional

INFORME TÉCNICO: RENACIMIENTO

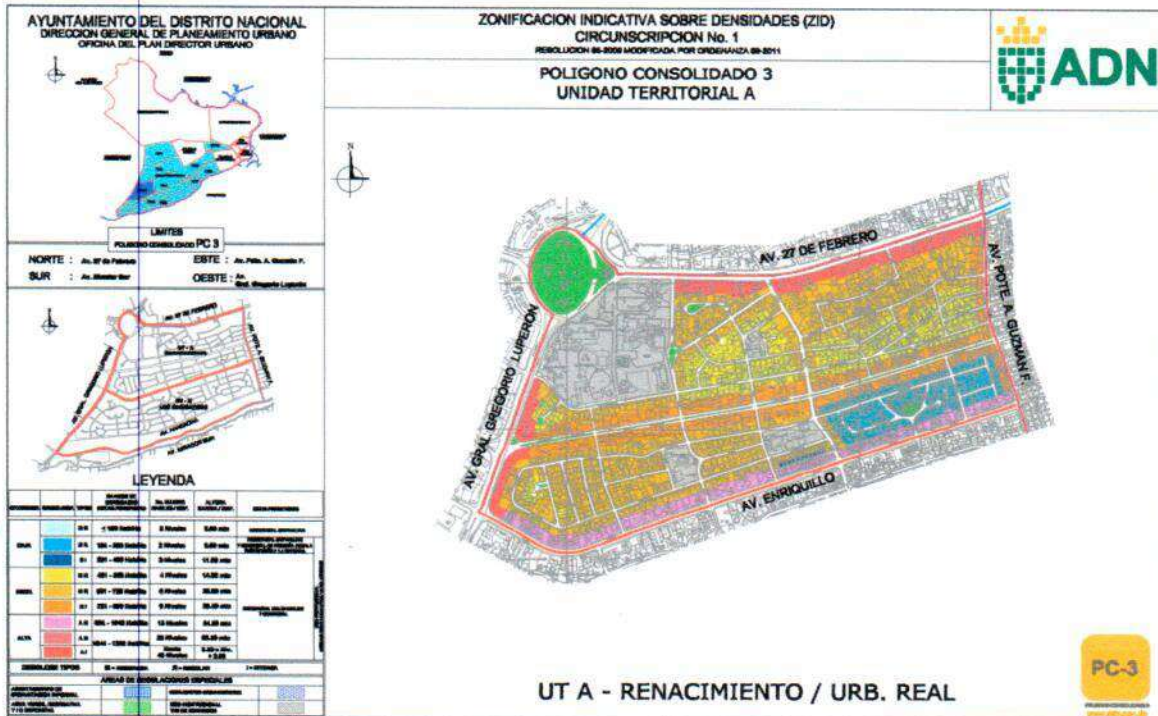
A solicitud de los vecinos de Renacimiento, la Dirección de Planeamiento Urbano, elabora propuesta urbana piloto para el sector Renacimiento, cuyos aspectos más relevantes se presentan a continuación.

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

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

B6

Imagen 1. Ubicación y Delimitación del Área en Estudio



Fuente: Zonificación Indicativa sobre Densidades ZID, Circunscripción 1.

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

Cuadro 1: Condiciones y Características de Desarrollo

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

Fuente: Zonificación Indicativa sobre Densidades ZID
Elaboración: Propia

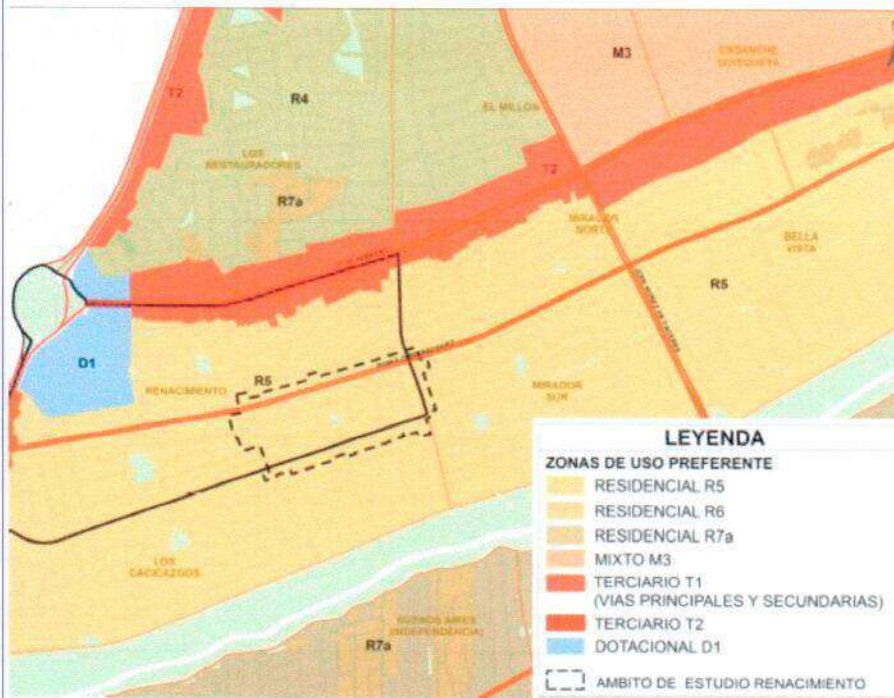
2. CONSIDERACIONES POT 2030

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

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

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

Imagen 2. POT 2030 Zonas Usos Preferentes



Fuente: POT 2030

Cuadro 2: Usos Preferentes y Compatibles

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

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



3. PLANTEAMIENTO DE LOS VECINOS

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

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

Cuadro 3. Opinión / postura de los Vecinos ante

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

4. PROPUESTA

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

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



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

4.1. CRITERIOS DE DISEÑO APLICABLES

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

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

4.2. CARACTERÍSTICAS Y CONDICIONES DEL DESARROLLO

Uso Preferente: Residencial de baja y media densidad.

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

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

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

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

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

BC

Cuadro 4: Características de la Edificación

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

Bl





Imagen 3. Plano Zonificación Propuesta



SECTOR: RENACIMIENTO ZONIFICACIÓN

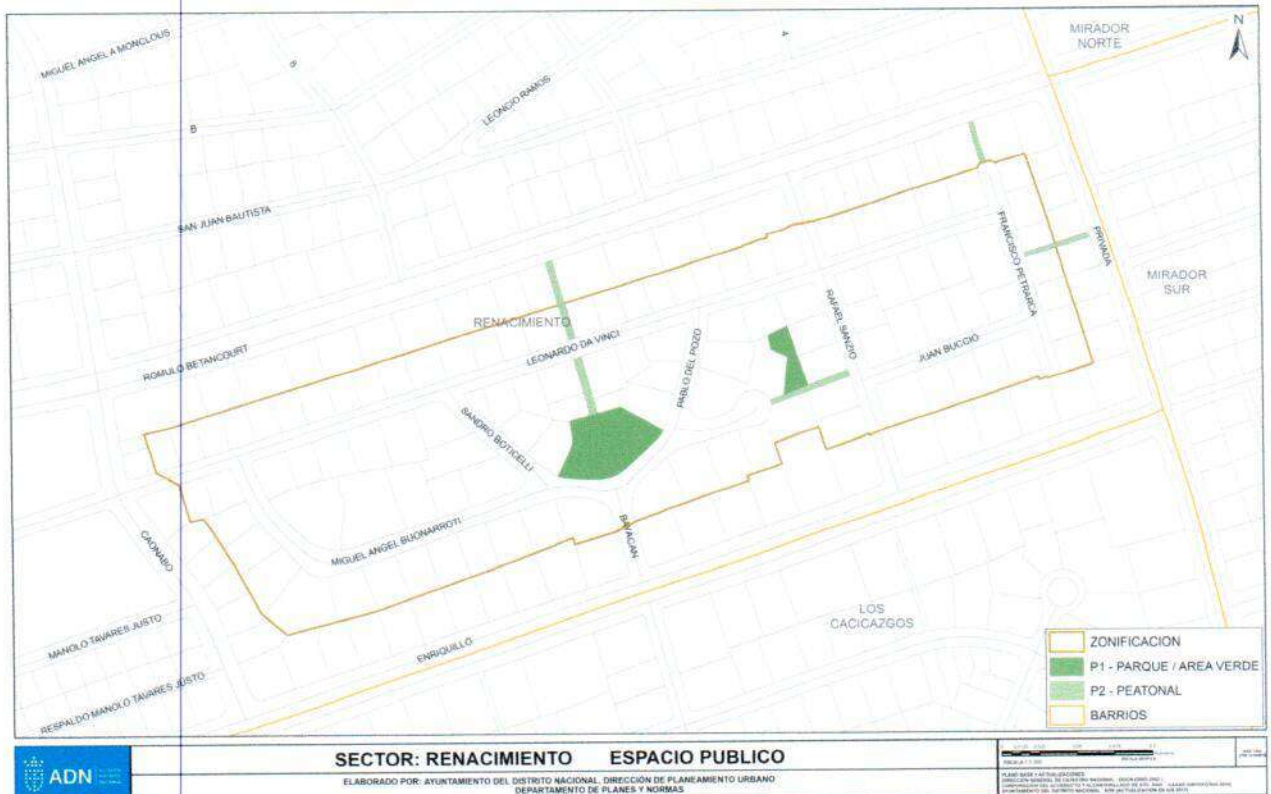
ELABORADO POR: AYUNTAMIENTO DEL DISTRITO NACIONAL, DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO URBANO
DEPARTAMENTO DE PLANES Y NORMAS

ESCALA: 1:500	LEYENDA
PLANO BASE Y ACTUALIZACIONES: CORRECCION DE LINEAS DE BARRIOS: 2018 CORRECCION DE LINEAS DE CALLES: 2018 CORRECCION DE LINEAS DE BARRIOS: 2018 CORRECCION DE LINEAS DE CALLES: 2018	LEYENDA: ZONIFICACION PARQUE / AREA VERDE BARRIOS



Bl

Imagen 4. Plano Espacio Publico



SECTOR: RENACIMIENTO ESPACIO PUBLICO
 ELABORADO POR: AYUNTAMIENTO DEL DISTRITO NACIONAL, DIRECCION DE PLANEAMIENTO URBANO
 DEPARTAMENTO DE PLANES Y NORMAS

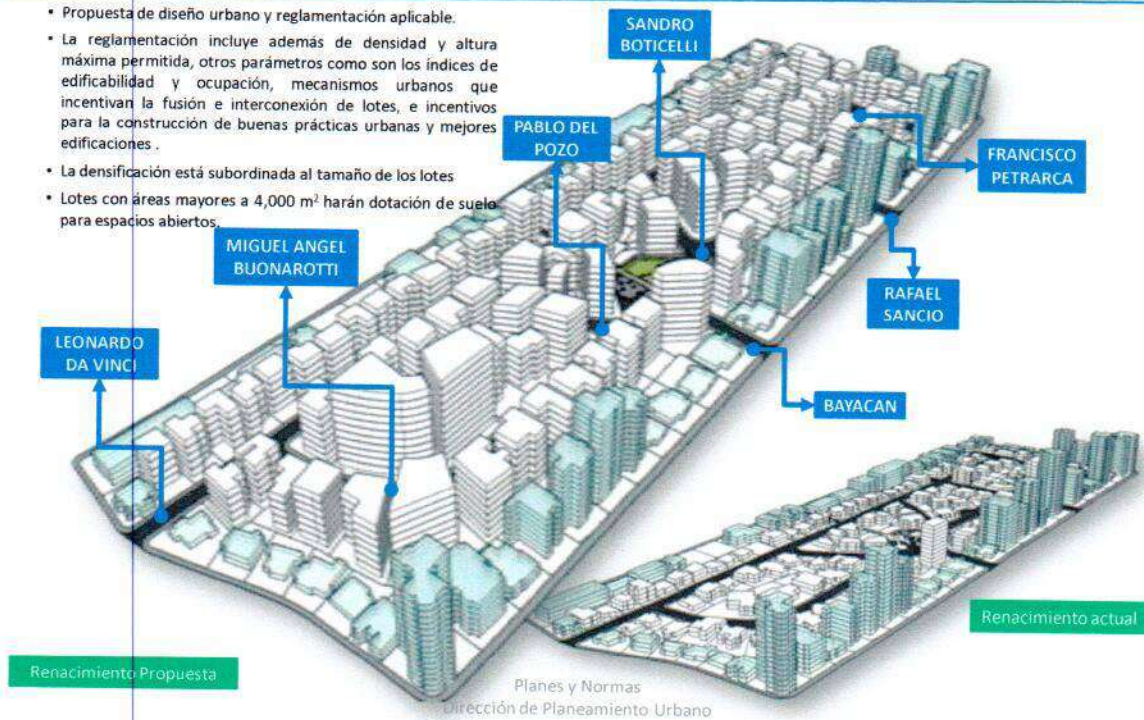
ESCALA 1:100
 PLAN DE RENOVACION URBANA DEL SECTOR RENACIMIENTO
 DIRECCION GENERAL DE PLANEAMIENTO URBANO
 DEPARTAMENTO DE PLANES Y NORMAS
 OCTUBRE 2020

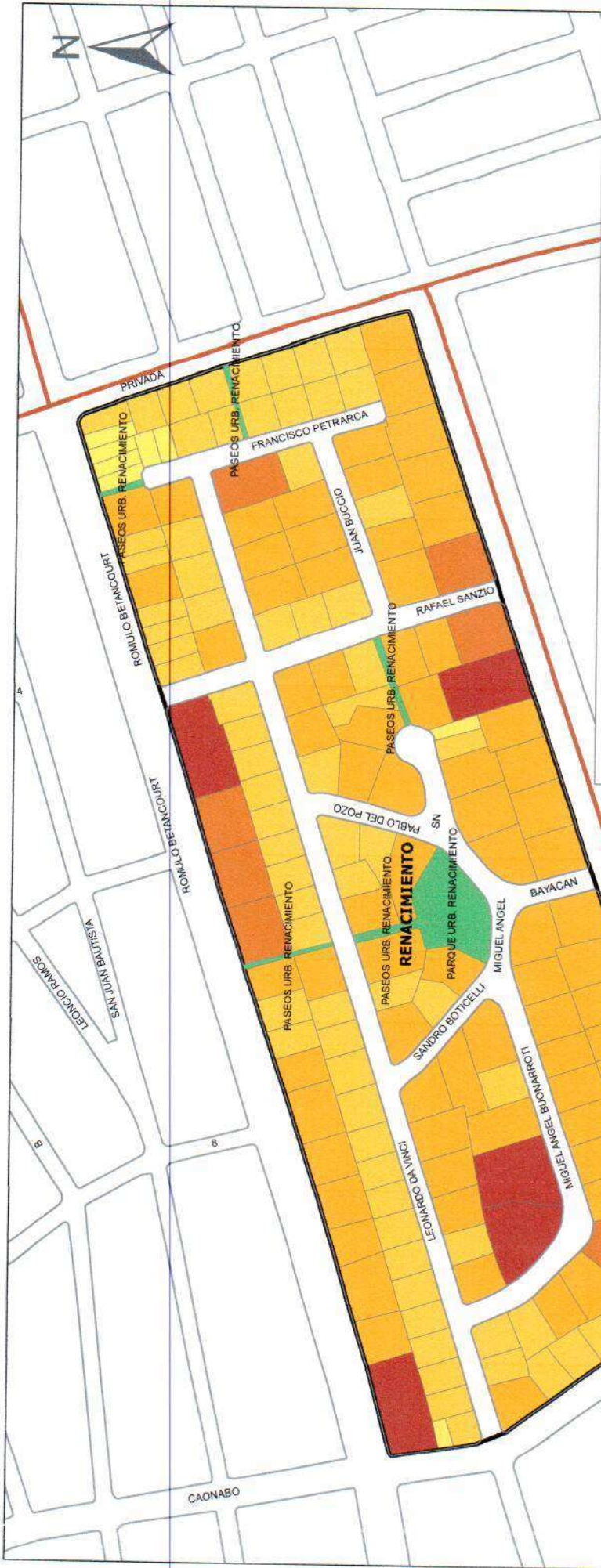


Blc

Condiciones Generales

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





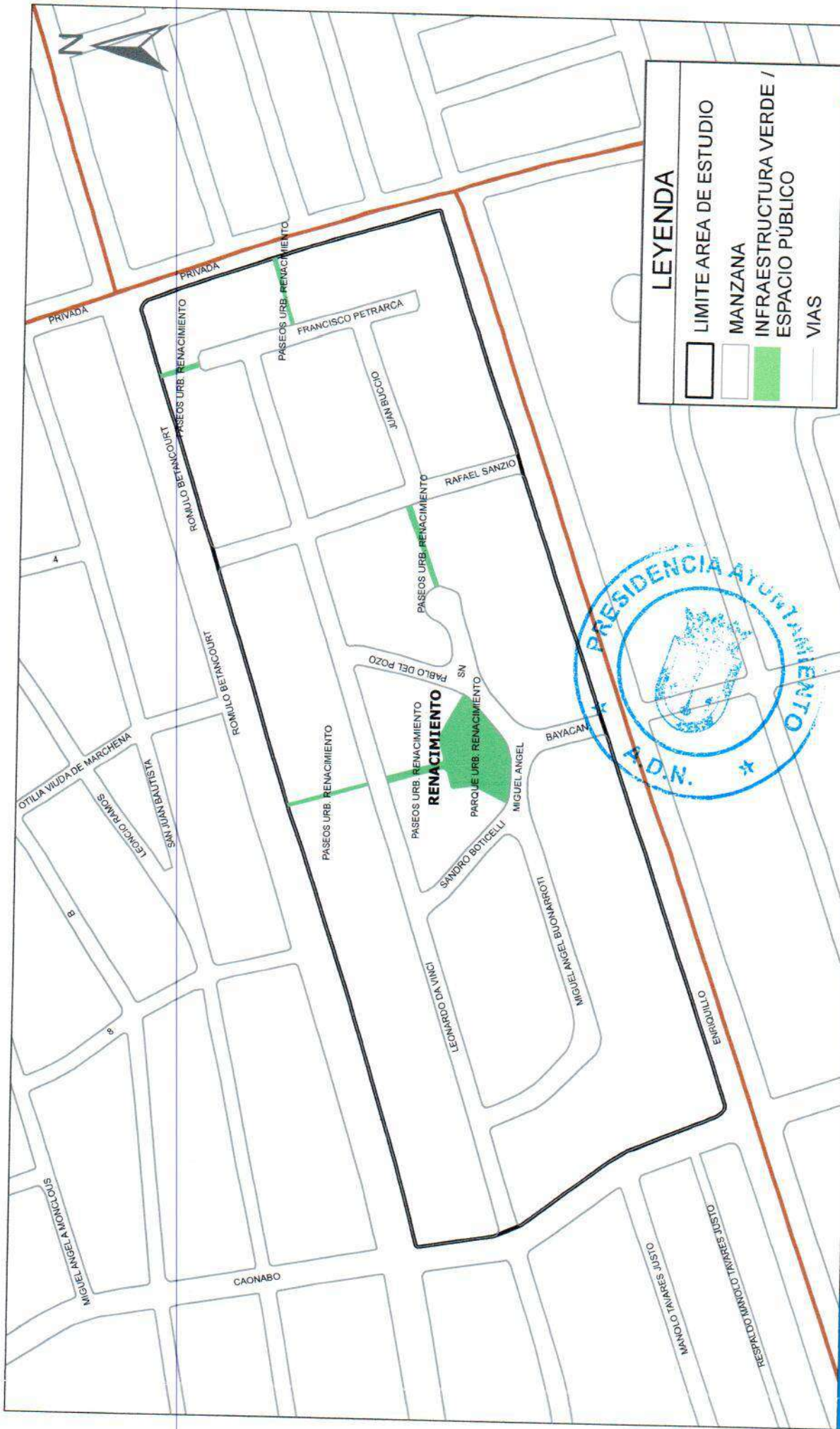
LEYENDA

USO RESIDENCIAL	ÁREA LOTEDESIDAD HAB./HA BILIDAD	OCUPACIÓN %	ALTURA MÁXIMA	RETIROS (M)		
				NIV. M	F	L
UNIFAMILIAR Y BIFAMILIAR	<300	60	3	10.5	3 + Ampliación de aceras	1.5
MULTIFAMILIAR	300 - 599	60	5	17.5	3 + Ampliación de aceras	2.5
	600 - 999	60	7	24.5	3 + Ampliación de aceras	2.5
	1000 - 1499	60	9	31.5	3 + Ampliación de aceras	2.5
	>1500	60	11	38.5	3 + Ampliación de aceras	2.5

SOLARES D.N. ZONAS P



26



LEYENDA

- LIMITE AREA DE ESTUDIO
- MANZANA
- INFRAESTRUCTURA VERDE / ESPACIO PÚBLICO
- VIAS

WGS 1984
UTM 19 NORTE
ABRIL 2024
ESCALA GRÁFICA
0 200 400 600 800 1000 1200 Metros

PLANO DE ESPACIOS PÚBLICOS - RENACIMIENTO

AYUNTAMIENTO DEL DISTRITO NACIONAL
DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO URBANO - DEPARTAMENTO DE PLANES Y NORMAS

ELABORADO POR:



BL



WGS 1984,
UTM 19 NORTE

ESCALA GRÁFICA

0 0.5 1 1.5 2 Kilómetros

ELABORADO POR:

JERARQUIZACIÓN VIAL
RENACIMIENTO - AREA DE ESTUDIO

AYUNTAMIENTO DEL DISTRITO NACIONAL
DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO URBANO - DEPARTAMENTO DE PLANES Y NORMAS

PROYECTO DE PLAN DE MANEJO Y ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE MANEJO URBANO DEL DISTRITO NACIONAL - ADJUNTO TALENTO EN 2017



B6