



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.2/2023.-

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 controlar la densidad de población y la conservación de zonas ambientales

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.

Vista: La Propuesta de Ordenanza sobre Zonificación de los sectores Arroyo Manzano y Cerros de Arroyo Hondo 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.

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



Cont...

Ord. No.2/2023.-

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.

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 DE LOS SECTORES ARROYO MANZANO Y CERROS DE ARROYO HONDO, 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

REPÚBLICA DOMINICANA - SANTO DOMINGO - DISTRITO NACIONAL

EL AYUNTAMIENTO DEL DISTRITO NACIONAL, EN USO DE SUS ATRIBUCIONES LEGALES SANCIONA LA SIGUIENTE:



ORDENANZA DE ZONIFICACIÓN DE LOS SECTORES ARROYO MANZANO Y CERROS DE ARROYO HONDO DEL DISTRITO NACIONAL

CAPÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES

ARTÍCULO 1

La presente Ordenanza de Zonificación regula de manera detallada los usos y condiciones de desarrollo del suelo en los sectores Arroyo Manzano y Cerros de Arroyo Hondo del Distrito Nacional, cuyo ámbito abarca 91.07 hectáreas delimitadas por una poligonal cerrada.

La Ordenanza determina la localización de comercios, viviendas y otros usos especiales, junto con las características de la construcción correspondiente a cada una de ellas. Establece límites máximos de edificabilidad y superficies de ocupación, como también, requerimientos mínimos en materia de espacios abiertos y retiros; permite controlar la densidad de población, la intensidad de utilización del suelo y las condiciones ambientales en el área.

A tales efectos, divide el sector en los distintos tipos de zonas que se enumeran en el Artículo 3.

ARTÍCULO 2

Son parte de esta Ordenanza: el Plano de Zonificación, el Plano de Vialidad, el uso Actual De los sectores Arroyo Manzano y Cerros de Arroyo Hondo y el Glosario de Términos.

ARTÍCULO 3

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

Zona	Descripción
R1	Vivienda Unifamiliar, Viviendas en Hilera y Conjuntos de Viviendas.
R1-CL	Vivienda Unifamiliar con Comercio Local, Viviendas en Hilera y Conjuntos de Viviendas (único uso)
D	Deportivo
P	Parque
AVP	Área Verde de Protección
E	Servicios Educativos
R	Servicios Religiosos
AE	Áreas Especiales

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, Viviendas en Hilera y Conjuntos de Viviendas.) 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, Viviendas en Hilera y Conjuntos de Viviendas.) con alturas máximas de dos (2) niveles y densidad de 80 hab/ha, salvo

aquellos lotes con terrenos accidentados, a los que se les podrá otorgar un nivel adicional hasta un máximo de tres (3) niveles conservando la misma densidad, debido exclusivamente a la irregularidad del terreno. Dentro de los sectores y subsectores que mantendrán estas características se encuentran: Cuesta Hermosa II, Cuesta Hermosa III, Puerta de Hierro, Cuesta Brava, Urbanización Arroyo Manzano, Buena Vista y La Meseta.

Párrafo Segundo: Isabel Villas e Isabel Marinas mantendrán las características originales de como fue sometido y aprobado ante el Ayuntamiento del Distrito Nacional.

Párrafo Tercero: El terreno accidentado es aquel que presenta desnivel o desigualdades en su topografía. Un terreno con topografía irregular es en el que predomina un relieve quebrado y ondulado.

CAPÍTULO II ZONA R1 VIVIENDA

B6

ARTÍCULO 4

USOS PERMITIDOS

En la zona R1 solo se permite la construcción, reconstrucción o modificación de edificaciones destinadas a los siguientes usos:

- A. Vivienda unifamiliar, conjuntos de vivienda unifamiliar, Viviendas en Hilera y vivienda multifamiliar con una densidad máxima de 80 hab./Ha.
- B. Actividades de equipamiento urbano compatibles, como uso único 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



Párrafo Único: Las distancias entre centros religiosos (de cualquier culto) o un centro educativo (básico o secundario) será un radio no menor de 250 mts. entre una y otra, de igual manera cada propuesta se registrará por lo establecido en los reglamentos vigentes sobre estacionamientos y la dotación establecida de casillas de parques.

ARTÍCULO 5

CARACTERÍSTICAS DE DESARROLLO (Variables Urbanas Fundamentales VUF)

Los inmuebles a construir, reconstruir, o modificar, localizados en la zona R1 se registrarán por lo especificado en el siguiente cuadro:



Rangos de Tamaño	1	2	3	4
1. Usos	Unifamiliar	Unifamiliar, conjuntos de vivienda.	Unifamiliar, conjuntos de vivienda	Multifamiliar**
2. Área Mínima Lote (m²)	menos 1.000	1.000 – 2.999	Mayor 3.000	Mayor 3.000
3. Ocupación % Ocupación máxima	50 %	50 %	60 %	60 %
4. Retiros del entre edificación y línea de lindero mínimos en metros				
Frente	4	6	6	6
Posterior	1	2	2	2.5
Lateral	1	2	2	2.5
5. Retiros mínimos entre edificaciones en metros				
Frente		6	6	6
Posterior		4	4	5
Lateral		4	4	5
6				
Niveles	3	3	3	6+1
Metros	10.50	10.50	10.50	17.50
7. Densidad Máxima Población	80 hab/Ha	80 hab/Ha	120 hab/Ha	720 hab/Ha

**Solo aplica para Arroyo Manzano.

Párrafo Primero:

Los usos multifamiliar solo están establecidos en Arroyo Manzano, única y exclusivamente en las zonas delimitadas para desarrollo en esta ordenanza, lotes mayores a 3000 m², no están incluidas dentro de Arroyo Manzano las zonas de vocación residencial unifamiliar, no aplicaran para el uso de comercio local de ningún tipo así mismo en el área de multifamiliar el comercio vecinal definido en esta ordenanza.

Párrafo Segundo:

La correspondencia de cualquier lote con alguno de los rangos de tamaños establecidos en el cuadro de características de desarrollo de la zona a la cual pertenezca dependerá de que el mismo cumpla con los requisitos de área fijados para ese rango. Por ningún concepto habrá tolerancia del área mínima del lote.

Párrafo Tercero:

Son conjuntos de vivienda, desarrollos constituidos por más de 2 (dos) viviendas localizadas en más de 2 (dos) edificaciones en un mismo lote, las cuales comparten áreas comunes, tales como áreas de recreación, estacionamiento, conserjería, áreas sociales e instalaciones de servicio. Estos conjuntos pueden adoptar la agrupación de las edificaciones de manera aislada, continua o pareada.

Párrafo Cuarto:

La vivienda multifamiliar solo está permitida en lotes con áreas mayores a los 3.000 m²



CAPÍTULO III

ZONA R1-CL VIVIENDA CON COMERCIO LOCAL

ARTÍCULO 6

USOS PERMITIDOS

En la zona R1-CL se permitirá la construcción, reconstrucción o modificación de edificaciones para destinarlas a los siguientes usos:

- A. Los usos multifamiliar solo están establecidos en Arroyo Manzano, única y exclusivamente en las zonas delimitadas para desarrollo en esta ordenanza, no están incluidas dentro de Arroyo Manzano las zonas de vocación residencial unifamiliar, no aplicaran para el uso de comercio local de ningún tipo.
- B. Uso comercial de categoría local (CL), representado por las actividades señaladas a continuación:
 - 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

BL

- 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

- C. Actividades de equipamiento urbano compatibles, como uso único bajo las condiciones establecidas en la presente Ordenanza. Estas actividades están asociadas a:
- a. Equipamiento Urbano: Educación, Cultura, Ocio y Deporte
 - b. Servicios públicos urbanos: Religioso
 - c. Espacios abiertos de uso público y zonas verdes
 - d. Geriátricos, Casa de Reposo, Centro de Cuidado para niños especiales
 - e. Sedes de Embajadas y Servicios Consulares
 - f. Bibliotecas
 - g. Sedes de Infraestructura pública

Párrafo Único: Se permitirá que los comercios tengan una superficie de hasta 120 m² de comercio vecinal, y de 120 m² a 300 m² en comercio local.

Párrafo Único: Comercio Vecinal: locales destinados a la venta al detalle de artículos y/o servicios básicos asociados a las necesidades residenciales del entorno próximo. No se permite la instalación de bares, discotecas o cualquier otra actividad que pueda perturbar a la zona residencial donde se ubica. Las definiciones y términos utilizados en esta ordenanza están definidos por el Plan de Ordenamiento Territorial.

Párrafo Primero:

La zona mixta R1-C1 se destina al uso residencial combinado con el comercio al detalle de categoría local.

Párrafo Segundo:

Las actividades comerciales se localizarán solo en la primera planta de la edificación, pudiendo ocupar el área de construcción total adoptada para dicha planta.

Párrafo Tercero:

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.

ARTÍCULO 7

CARACTERÍSTICAS DE DESARROLLO (Variables Urbanas Fundamentales VUF)

Los inmuebles a construir, reconstruir, o modificar, localizados en la zona R1-CL se registrarán por lo especificado en el siguiente cuadro de características de desarrollo.



Rangos de Tamaño	1	2	3	4
1. Usos	Unifamiliar	Unifamiliar, conjuntos de vivienda, Viviendas en hilera**	Unifamiliar, conjuntos de vivienda	Multifamiliar**
2. Área Mínima Lote (m²)	menos 1.000	1.000 – 2.999	Mayor 3.000	Mayor 3.000
3. Ocupación % Ocupación máxima	50 %	50 %	60 %	60 %
4. Retiros del entre edificación y línea de lindero mínimos en metros				
Frente	4	6	6	6
Posterior	1	2	2	2.5
Lateral	1	2	2	2.5
5. Retiros mínimos entre edificaciones en metros				
Frente		6	6	6
Posterior		4	4	5
Lateral		4	4	5
6. Altura Máxima				
Niveles	3	3	3	6+1
Metros	10.50	10.50	10.50	17.50
7. Densidad Máxima Población	80 hab/Ha	80 hab/Ha	120 hab/Ha	720 hab/Ha

**Solo aplica para Arroyo Manzano.

Párrafo Primero:

Los usos multifamiliar, solo están establecidos en Arroyo Manzano, única y exclusivamente en las zonas delimitadas para desarrollo en esta ordenanza, lotes mayores a 3000 m² en usos multifamiliares, no están incluidas dentro de Arroyo Manzano las zonas de vocación residencial unifamiliar, no aplicaran para el uso de comercio local de ningún tipo.

Párrafo Segundo:

En las Zonas delimitadas para desarrollo multifamiliar se permitirá comercios vecinales con una superficie de hasta 120 m².

Párrafo Tercero:

Comercio Local comprende actividades comerciales de nivel intermedio cuyo radio de acción corresponde a una o varias urbanizaciones circunvecinas. Los locales mantienen cierto grado de especialización comercial, localizándose por lo general sobre ejes viales colectores o de mayor jerarquía.

Párrafo Cuarto:

Es de obligatorio el cumplimiento de las previsiones de parqueo requeridos por las normativas vigentes.

Párrafo Quinto:

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.

**CAPÍTULO IV
ZONA AE AREAS ESPECIALES**



ARTÍCULO 8

Las Áreas Especiales se corresponden con zonas populares de crecimiento espontáneo, tipificadas por carencias o insuficiencia de servicios públicos y equipamientos, baja calidad de las edificaciones y precarias condiciones de seguridad y salubridad.

Estas zonas serán objeto de Planes de Mejoramiento Integral, dichos instrumentos fijarán las condiciones de desarrollo aplicable.

Rangos Lote (m ²)	50-100	101-250	250 - 699	> 700
% Ocupación	100%	100%	100%	80%
Densidad (hab/Ha)	150	350	500	1200
Altura máxima (niveles)	2	3	4	6
Retiros	-	-	-	
Zonificación	VCS (R7a): Vivienda con Comercio y Servicios			
Usos	Residencial, Comercio Local, Equipamiento, Espacio Público			

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 AE dependerá de que el lote cumpla con los requisitos de área fijados para ese rango. No habrá tolerancia por concepto de área mínima lote. El ancho de las aceras se fijará según se trate de calles o avenidas, conforme con la ley 675-44 de urbanizaciones y espacio público, artículo 7.

Párrafo Segundo:

Estas condiciones de desarrollo y variables urbanas fundamentales para las zonas de áreas especiales pueden ser modificadas por planes de mejoramiento integral aprobados por el Concejo de Regidores.

CAPÍTULO V
ZONAS DE EQUIPAMIENTO URBANO
SECCIÓN I
ZONA E



B4

ARTÍCULO 9

Las zonas E se destinan al servicio educacional. En esta clase de zonas sólo se permitirá la construcción, reconstrucción o modificación, de edificaciones destinadas al uso educacional, correspondientes a los niveles preescolar, primaria y secundaria, como también a educación especial y a los usos que sean directamente complementarios del uso educacional.

Párrafo Único: Las distancias entre un centro educativo (básico o secundario) será un radio no menor de 250 mts. entre una y otra, de igual manera cada propuesta debe acogerse a lo establecido a los reglamentos vigentes sobre estacionamientos con la dotación establecida de casillas de parqueos.

SECCIÓN II
ZONAS SR SERVICIOS RELIGIOSOS

ARTÍCULO 10

Las zonas SR se reservan para los usos vinculados a las actividades religiosas, tales como centros parroquiales y templos en general. En esta clase de zonas sólo se permitirá la construcción, reconstrucción o modificación de edificaciones para destinarlas a estas actividades y a las que le sean directamente complementarias.

Párrafo Único: Las distancias entre centros religiosos (de cualquier culto) será un radio no menor de 250 mts. entre una y otra, de igual manera cada propuesta deberá acogerse a lo establecido a los reglamentos vigentes sobre estacionamientos con la dotación establecida de casillas de parqueos.

SECCIÓN III
ZONAS RECREACIONALES Y DEPORTIVAS

ARTÍCULO 11

Las zonas Recreacionales y Deportivas comprenden:

A. Zonas P

Las Zonas P son áreas de dominio y uso público destinados a parques, plazas, áreas libres y actividades deportivas. En dichas zonas sólo se permite la construcción, reconstrucción o modificación, de edificaciones directamente complementarias a las actividades recreacionales, culturales y sociales.



Párrafo Primero:

El Ayuntamiento del Distrito Nacional, estará a cargo de la administración de todas las áreas zonificadas por esta Ordenanza, pudiendo destinarlas a otro uso conforme a la ley 176-07.

Párrafo Segundo:

La DPU podrá destinar un área de las zonas P a actividades rentables que permitan la conservación del espacio.

B. Zonas D

Las Zonas D comprenden áreas de dominio privado destinadas a clubes deportivos y sociales. En dichas zonas sólo se permitirá la construcción y/o reparación de edificaciones que sean complementarias de la actividad recreacional, social, cultural y deportiva, las cuales pueden ser: canchas deportivas, piscinas, edificios administrativos y de mantenimiento, salas de reunión, juegos y de festejos, salones de servicios personales como peluquerías, barberías y gimnasios, bares y restaurantes.

Párrafo Primero:

La DPU definirá las condiciones de desarrollo aplicables en base a un proyecto específico.

Párrafo Segundo:

Se permitirá la instalación de actividades asociadas a la zona D de carácter privado como uso único del lote en cualquier otra zona, en edificaciones no mayores de 3 niveles (12 metros), con una ocupación máxima del 30% del área del lote.

La DPU determinará, previo estudio técnico, la factibilidad de instalación de las referidas actividades según la oferta y demanda existente en el sector, considerando la respectiva zonificación y según las normas técnicas aplicables

C. Zonas AVP

Las AVP corresponden a las Áreas Verdes de Protección. Son espacios que, por su localización, están destinados a la preservación, cuidado o defensa del suelo, tales como: áreas de protección de quebradas y afluentes o áreas de protección vial y de otras infraestructuras. En estas zonas se permitirá únicamente el uso protector orientado a actividades de preservación, conservación y protección ambiental, así como de recreación pasiva.

Párrafo Único:

Solamente se permitirá la construcción de edificaciones directamente relacionadas con el uso de vigilancia y protección según las determinaciones del correspondiente proyecto, el cual deberá ser aprobado previamente por la autoridad urbanística municipal. Las edificaciones deberán cumplir con los retiros establecidos para la zonificación del entorno y deberán aplicar las normas establecidas para accesibilidad. Estos espacios no podrán ser cedidos a un tercero.

SECCIÓN IV

DISPOSICIONES GENERALES DE LAS ZONAS DE EQUIPAMIENTO URBANO Y ÁREA VERDES

ARTÍCULO 12

El Ayuntamiento del Distrito Nacional, previo estudio técnico elaborado por la DPU, podrá destinar lotes para la instalación y desarrollo de equipamiento y proyectos urbanos de carácter público. Dichos terrenos serán sujetos de la aplicación de las leyes vigentes en materia de expropiación por causa de utilidad pública

ARTÍCULO 13

Los lotes de dominio público que por iniciativa del ADN o en virtud a lo establecido a un Plan de Ordenación Urbanística, hayan sido destinados para el desarrollo de equipamiento urbano, serán susceptibles de la aplicación de mecanismos de Transferencia de Derechos de Construcción

ARTÍCULO 14

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 (m2)	Cesión para Equipamiento (% área del lote)
4.000 - 7.999	6 %
8.000 - 19.999	8 %
Mayor a 20.000	10' %

Bl

Párrafo Único:

En caso de deslinde o división de lotes o solares, el propietario deberá hacer la cesión de terreno correspondiente antes del deslinde, mediante contrato deberá formalizar las áreas verdes e institucionales ante la dirección jurídica de esta Alcaldía del Distrito Nacional, las cuales se formalizarán ante la Jurisdicción Inmobiliaria.

CAPÍTULO VI

DISPOSICIONES RELATIVAS A LA CAPACIDAD Y LA MAGNITUD DE LAS EDIFICACIONES

SECCIÓN I

EDIFICACIONES RESIDENCIALES



ARTÍCULO 15

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

- a. Unifamiliares
- b. Conjuntos de vivienda
- c. Viviendas en hilera
- d. Edificaciones multifamiliares

ARTÍCULO 16

Densidad

A los efectos de cumplir con el desarrollo previsto para el sector, la presente Ordenanza establece una densidad habitacional que varía entre 80 y 100 hab/Has. según tamaño del lote, y una densidad habitacional de 720 hab/Has. (solo aplica en zona de Arroyo Manzano identificada para desarrollo de edificaciones

multifamiliar); sirviendo el mencionado parámetro como regulador de la capacidad de los inmuebles limitando la cantidad de unidades de vivienda, o de unidades de dormitorio, posible de construir en los mismos. En este sentido:

$$\text{DENSIDAD} = \frac{\text{TOTAL DE HABITANTES} \times 10.000}{\text{ÁREA DEL SOLAR}}$$

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

ARTÍCULO 17

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

APARTAMENTOS DE 1 DORMITORIO: 2 HABITANTES

APARTAMENTOS DE 2 DORMITORIOS: 3 HABITANTES

APARTAMENTOS DE 3 O MÁS DORMITORIOS: 4 HABITANTES

B6

SECCIÓN II

EDIFICACIONES COMERCIALES

ARTÍCULO 18

En el sector el uso comercial permitido es de categoría vecinal y local, pudiendo implantarse de manera sola o combinada con la vivienda según corresponda.

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. Confeiterías, 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)
- 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)

Solo aplica para la zona de Arroyo Manzano identificada para desarrollo para edificaciones multifamiliares y de uso mixto.

Se permitirá que los comercios tengan una superficie de hasta 120 m² comercio vecinal y de 120 m² a 300 m² en comercio local.

Párrafo Único: Comercio Vecinal: locales destinados a la venta al detalle de artículos y/o servicios básicos asociados a las necesidades residenciales del entorno próximo. No se permite la instalación de bares, discotecas o cualquier otra actividad que pueda perturbar a la zona residencial donde se ubica.: locales con un grado de especialización comercial y radio de influencia mayor a su entorno próximo, localizándose por lo general sobre ejes viales colectores o de mayor jerarquía. Las definiciones y términos utilizados en esta ordenanza están definidos por Plan de Ordenamiento Territorial.

CAPÍTULO VII

DISPOSICIONES RELATIVAS A LAS EDIFICACIONES

ARTÍCULO 19

EDIFICABILIDAD

Límite máximo admisible para el cálculo de la magnitud o volumen constructivo del lote, expresado mediante índice sobre el área bruta del lote o terreno. 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.

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

Párrafo Único:

La superficie en planta de los cuerpos salientes cerrados se computará íntegramente a efectos cálculo de la



Bl



edificabilidad o construcción máxima permitida

Los volados de techo deberán separarse al menos 1.00 metro de la medianera sobre el plano de fachada. Asimismo, su punto más bajo no podrá estar a una altura inferior a 2.60 metros sobre el nivel de la acera.

ARTÍCULO 20

ÁREA DE OCUPACIÓN

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

Se refiere a la relación entre la huella de la edificación sobre el nivel natural del terreno y la superficie total del lote, expresado como porcentaje.

$$\text{ÁREA DE OCUPACIÓN} = \frac{\% \text{ OCUPACIÓN} \times \text{ÁREA DEL LOTE}}{100}$$

ARTÍCULO 21

ÁREA LIBRE

Se entiende por Área Libre el área de terreno que resulta al restar del área del lote el área total de ocupación adoptada (huella de la planta) de las edificaciones localizadas en el lote.

Los lotes destinados a conjuntos de vivienda deberán crear espacio abierto, cumpliendo con las disposiciones siguientes:

- Al menos la mitad del área deberá constituir una sola unidad de espacio, localizarse sobre suelo natural, con pendientes menores al 25% y arborizada
- Ser accesible y utilizable por todos los vecinos
- El retiro de frente 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 para el mismo uso, como expansión y complemento de éstas.
- Los lotes deben de destinar 20% de su superficie permeable. Esta puede estar distribuida en cualquier área de su mensura catastral.

ARTÍCULO 22

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.

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 23

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 equipos (planta eléctrica, tanques, gas, otros).

Párrafo Segundo:

Los sótanos de las edificaciones podrán extenderse hasta el retiro mínimo exigido en el rango, cubriendo hasta el 80% 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 1.50m (un metro cincuenta centímetros) del nivel de la acera, lo permitan las condiciones topográficas y geológicas del lote y se cumplan con las demás disposiciones de esta Ordenanza.

ARTÍCULO 24

ACCESIBILIDAD

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



ARTÍCULO 25

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 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 26

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

CAPÍTULO VII

DISPOSICIONES RELATIVAS A LAS CESIONES

ARTÍCULO 27

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 rijan la materia.

ARTÍCULO 28

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 equipamiento urbano, la superficie máxima de construcción se calculará aplicando el índice de edificabilidad establecidos para el rango de tamaño en el cual clasificó el lote originalmente.

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.

CAPÍTULO IX DE LA INTEGRACIÓN DE LOTES



ARTÍCULO 29

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 a los fines de formar un lote de mayor superficie para lograr la optimización o, al menos, la mejora sensible de sus características de desarrollo. Los lotes que se integran pierden su identidad catastral y se constituye en un nuevo y único lote.

ARTÍCULO 30

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

CAPÍTULO X DISPOSICIONES RELATIVAS A LOS ESTACIONAMIENTOS

ARTÍCULO 31

Todo inmueble deberá cumplir, dentro del área del lote respectivo, con la cantidad de puestos de estacionamientos que resulte de aplicar aquellos índices establecidos para la actividad que albergan. La cantidad de puestos variará según el tipo y la intensidad de los usos. Deberán acogerse a los reglamentos vigentes.

ARTÍCULO 32

CARACTERÍSTICAS

Los espacios destinados a Estacionamiento deberán satisfacer las condiciones siguientes:

- A. El estacionamiento no deberá perturbar el área de recreación establecida por la presente Ordenanza.
- B. 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.
- C. El acceso al estacionamiento deberá estar claramente definido, señalizado y diferenciado del acceso

peatonal.

- D. 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. Estas soluciones deberán respetar el retiro de frente, el espacio de recreación para residentes y satisfacer todos los requisitos exigidos en materia de estacionamientos.
- E. Para solares que cuenten con un frontal de un ancho menor de 16 mts, el máximo de metros para acceso vehicular será de 8 mts. En lotes de 16 mts o mayor el máximo en metros para acceso vehicular será de 12 mts.

ARTÍCULO 33

ESTACIONAMIENTO PARA BICICLETAS

En todos los sectores y usos se deberá prever área para el estacionamiento de bicicletas.

CAPÍTULO XI

DISPOSICIONES RELATIVAS A CONTROL DE LA CONTAMINACIÓN AMBIENTAL

ARTÍCULO 34

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.

ARTÍCULO 35

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.

ARTÍCULO 36

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 XII
DISPOSICIONES DE LA VIALIDAD

ARTÍCULO 37

La vialidad de los sectores Arroyo Manzano y Cerros de Arroyo Hondo forma parte de los sistemas viales del Distrito Nacional de Santo Domingo. La integran vías pertenecientes a los sistemas Arterial-Principal, Colectora y Local tal y como se muestra en Plano de Vialidad anexo.

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 38

ACERAS

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

Párrafo Segundo

Se establecen secciones de acera por tipo de vía, las cuales son de obligatorio cumplimiento en toda el área. Los propietarios de los inmuebles deberán ceder gratuitamente las áreas necesarias para la ampliación de las aceras.

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

B6

ARTÍCULO 39

CARACTERÍSTICAS

Las aceras tendrán las siguientes características:

- A. Su diseño o cualquier aumento de sus secciones deberá realizarse con base a módulos de 60 cm

(sesenta centímetros)

- B. La altura mínima entre la superficie de circulación y la calzada no será mayor a 20 cm
- C. Los paños de las aceras serán de concreto, la superficie será continua, con materiales y acabados de piso de acuerdo a las especificaciones de la ordenanzas y reglamentaciones vigentes.

Párrafo Único:

La DPU podrá introducir modificaciones a las características de diseño y construcción antes enumeradas en atención a proyectos especiales de movilidad y paisajismo, siempre y cuando no estén en contradicción con las ordenanzas y reglamentaciones vigentes.

ARTÍCULO 40

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.

CAPÍTULO XIII

USOS Y EDIFICACIONES NO CONFORMES

SECCIÓN I

ASPECTOS GENERALES



ARTÍCULO 41

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 42

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

SECCIÓN II

DE LOS USOS NO CONFORMES

ARTÍCULO 43

Cuando un uso es declarado no conforme, de acuerdo con lo establecido en la presente Ordenanza, queda prohibido la ampliación, modificación y nuevas instalaciones de dicho uso. El uso sólo podrá ser cambiado por un uso conforme a las normativas vigentes.

SECCIÓN III

DE LAS EDIFICACIONES NO CONFORMES

ARTÍCULO 44

Cuando por efectos de la presente Ordenanza, existan edificaciones que pasen a ser no conformes, podrá autorizarse su reparación o remodelación siempre y cuando se cumplan los siguientes requisitos:

- A. Los usos a localizar en la edificación a reparar o remodelar deberán ser conformes con la zonificación vigente que establece esta Ordenanza.
- B. El área de construcción y la capacidad residencial originales de la edificación no se incrementarán como consecuencia de las obras de reparación o remodelación
- C. Las obras de reparación o remodelación permitirán que la edificación se adapte a las normas vigentes, relativas a instalaciones sanitarias, eléctricas y de seguridad e incendios.

CAPÍTULO XIV DISPOSICIONES FINALES

ARTÍCULO 45

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 46

ARBITRIOS POR MEJORAS

Los propietarios deberán pagar por una sola vez, en el momento de solicitar la aprobación definitiva de Proyectos de Obras y Urbanizaciones, una contribución especial conforme a lo previsto en el Artículo 291, Ley No. 176-07 del Distrito Nacional y los Municipios, causada en el mayor valor adquirido por el terreno por efecto de asignación de uso e intensidad de aprovechamiento. Esta contribución especial se calculará en el uno por ciento (1%) del valor resultante de la propiedad del inmueble. El Concejo de Regidores podrá modificar dicha tasa.

El Valor Del terreno del proyecto será tomado del momento de tasación establecido por la DGII.

ARTÍCULO 47

INCENTIVOS

En aquellos lotes de cuyo desarrollo resulte una plaza semipública, parque o cualquier otro espacio de uso público municipal, y cuya superficie sea igual o mayor al 30% del área total del lote, la DPU podrá otorgar incentivos por el aporte del referido espacio, así como la modificación de las condiciones de construcción y retiros, de forma tal de garantizar la óptima localización de la plaza.

La plaza semipública deberá cumplir los siguientes requisitos:

- A. Ser de libre acceso para el público
- B. Estar localizada en el frente de la edificación
- C. Tener al menos uno de sus frentes a nivel de acera, y los frentes restantes a un desnivel menor de 1 metro
- D. Contar con mobiliario urbano, paisajismo e iluminación



Blg



- E. Podrá estar ocupada hasta un máximo de 25% de su superficie por elementos complementarios al comercio (toldos, sombrillas, mesas, sillas).

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

A) Para proyectos que aporten más de 300 m² o al menos un 25% del área del solar, el que sea mayor, como espacio de uso público para la ciudad, se permitiría un bono de hasta un 15% adicional en la Densidad Poblacional o un nivel y medio más, dependiendo del nivel de inversión que se le aporta al Distrito Nacional.

B) Bono de Densidad Poblacional: Los proyectos podrán optar por una mayor Densidad Poblacional, para esto se crea el mecanismo de venta del Bono de Densidad que se calculará con la sumatoria del área que ocupe este incremento de densidad y se comercializará a 15% del costo del m² de construcción según tipología y terminación de la edificación, establecido por el Ministerio de Viviendas y Edificaciones en el documento oficial Tarifa para Tasación de Proyectos.

El aumento máximo para aplicar este bono no sobrepasará el 30% del valor de Densidad Poblacional máxima correspondiente a su categoría. Este bono se otorgará también con la condición de incluir un sistema de tratamiento de aguas residuales que corresponda como mínimo a la demanda total del excedente otorgado por el Bono de Densidad Poblacional, según los reglamentos establecidos por el Ministerio de Vivienda y Edificaciones (MIVED)

C) Generalidades sobre Bonos:

- La pertinencia de la otorgación de estos Bonos debe ser conocida, evaluada y aprobada por el Comité Consultivo de Planeamiento Urbano.
- No se otorgarán incentivos para aumentar el Índice de Edificabilidad, el cual no podrá ser mayor de lo especificado en las características de desarrollo de cada zona tal y como está indicado en esta ordenanza.

B6

El producto de estos incentivos será manejado a través del fideicomiso de captación de plusvalía según se establece en esta ordenanza. Un mínimo de un 50 % de los fondos deberá ser destinado a Cerros de Arroyo Hondo y Arroyo Manzano.

El fideicomiso será normado por un reglamento del Concejo de Regidores.

Los fondos recibidos por los conceptos de este artículo serán depositados en la cuenta receptora de ingresos y su destino será acorde a lo establecido en esta norma, hasta tanto sea aprobado el reglamento para los fideicomisos.

ARTÍCULO 48

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

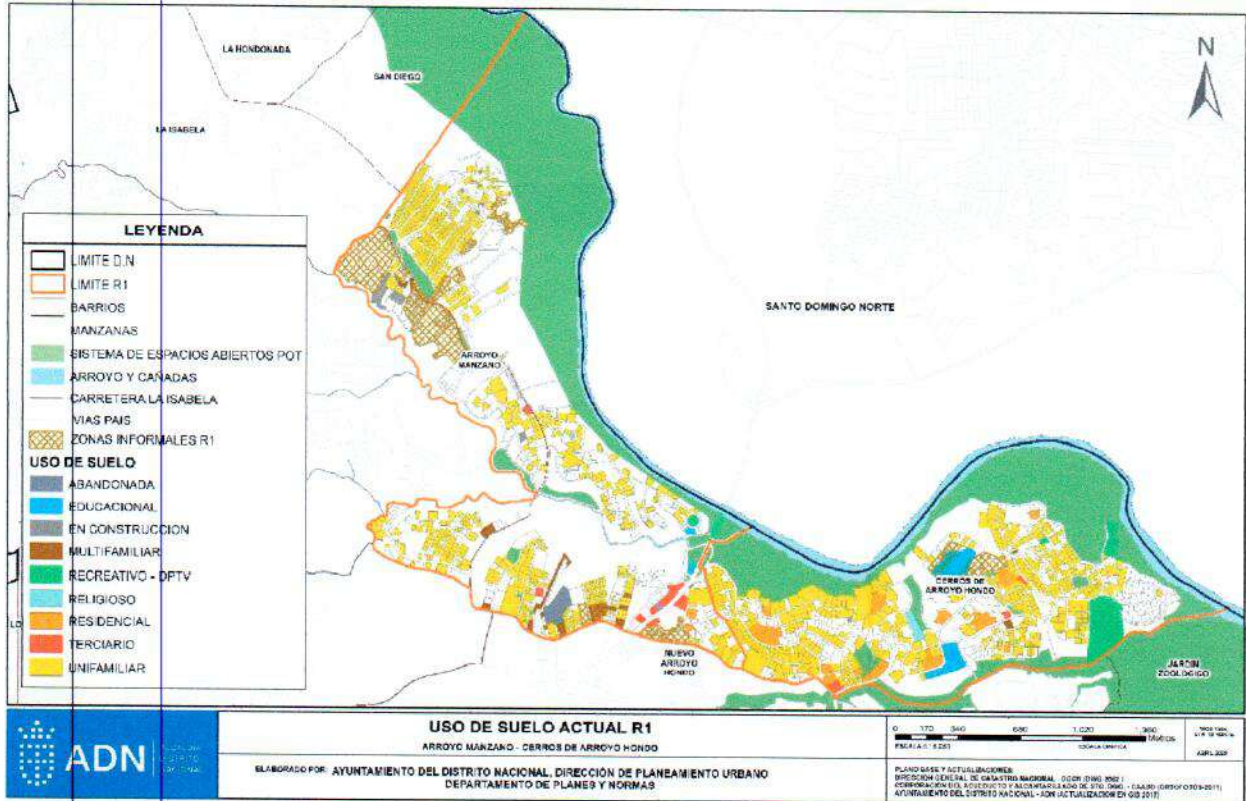
ARTÍCULO 49

Esta ordenanza deberá ser revisada por lo menos cada diez (10) 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.

ARTÍCULO 50

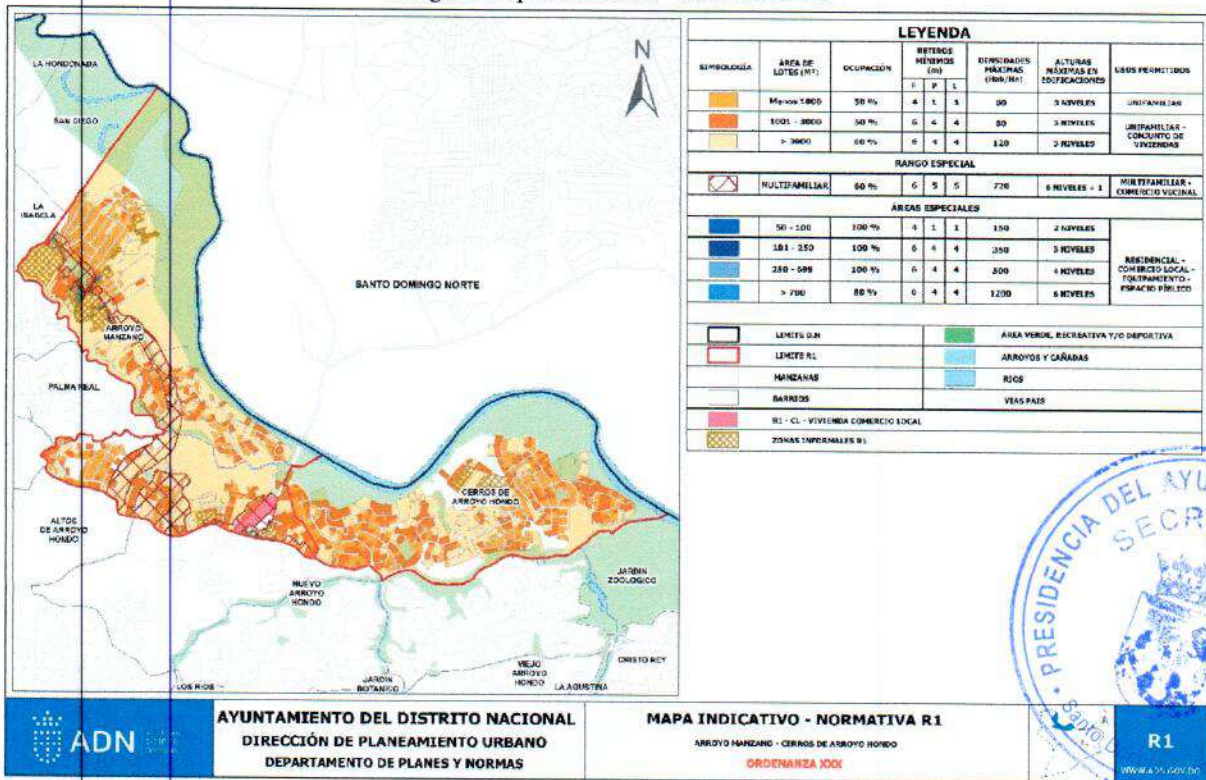
La presente ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su publicación, en la GACETA MUNICIPAL.

Imagen: Mapa Uso de Suelo Actual R1



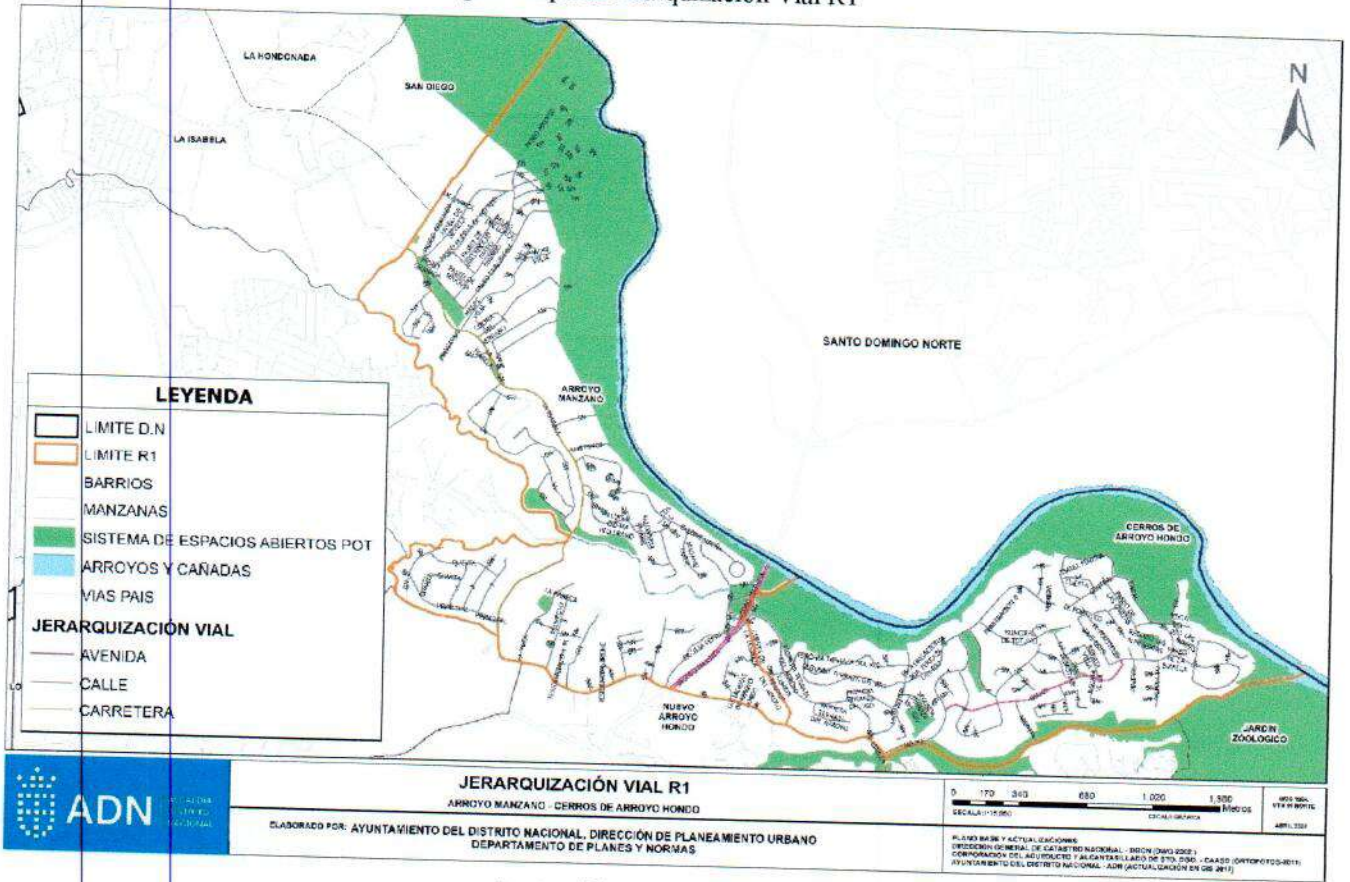
Fuente y Elaboración: Propia

Imagen: Mapa Indicativo - Normativa R1



Fuente y Elaboración: Propia

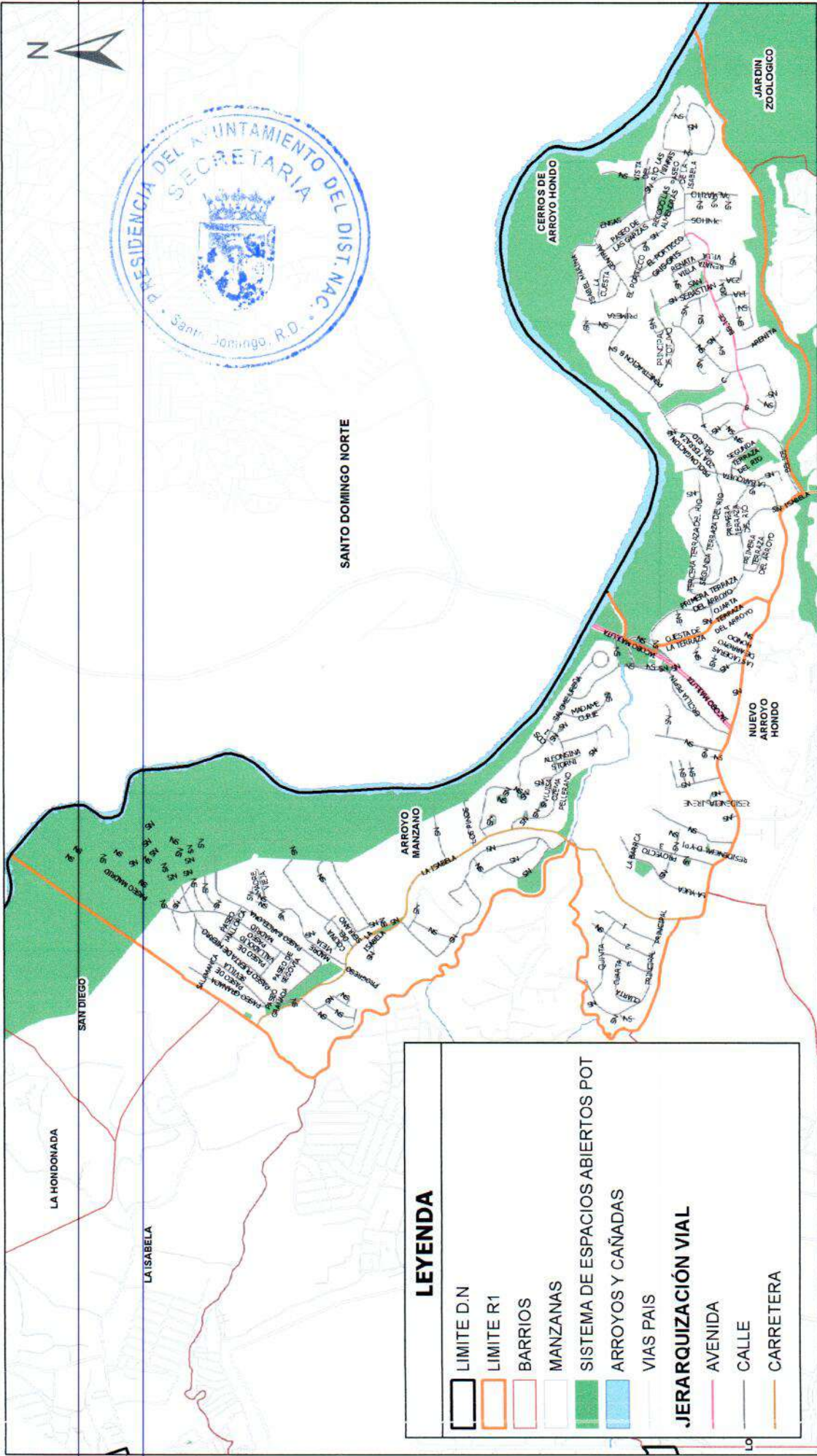
Imagen: Mapa de Jerarquización Vial R1



Fuente y Elaboración: Propia



Ble



LEYENDA

- LIMITE D.N
- LIMITE R1
- BARRIOS
- MANZANAS
- SISTEMA DE ESPACIOS ABIERTOS POT
- ARROYOS Y CAÑADAS
- VIAS PAIS

JERARQUIZACIÓN VIAL

- AVENIDA
- CALLE
- CARRETERA

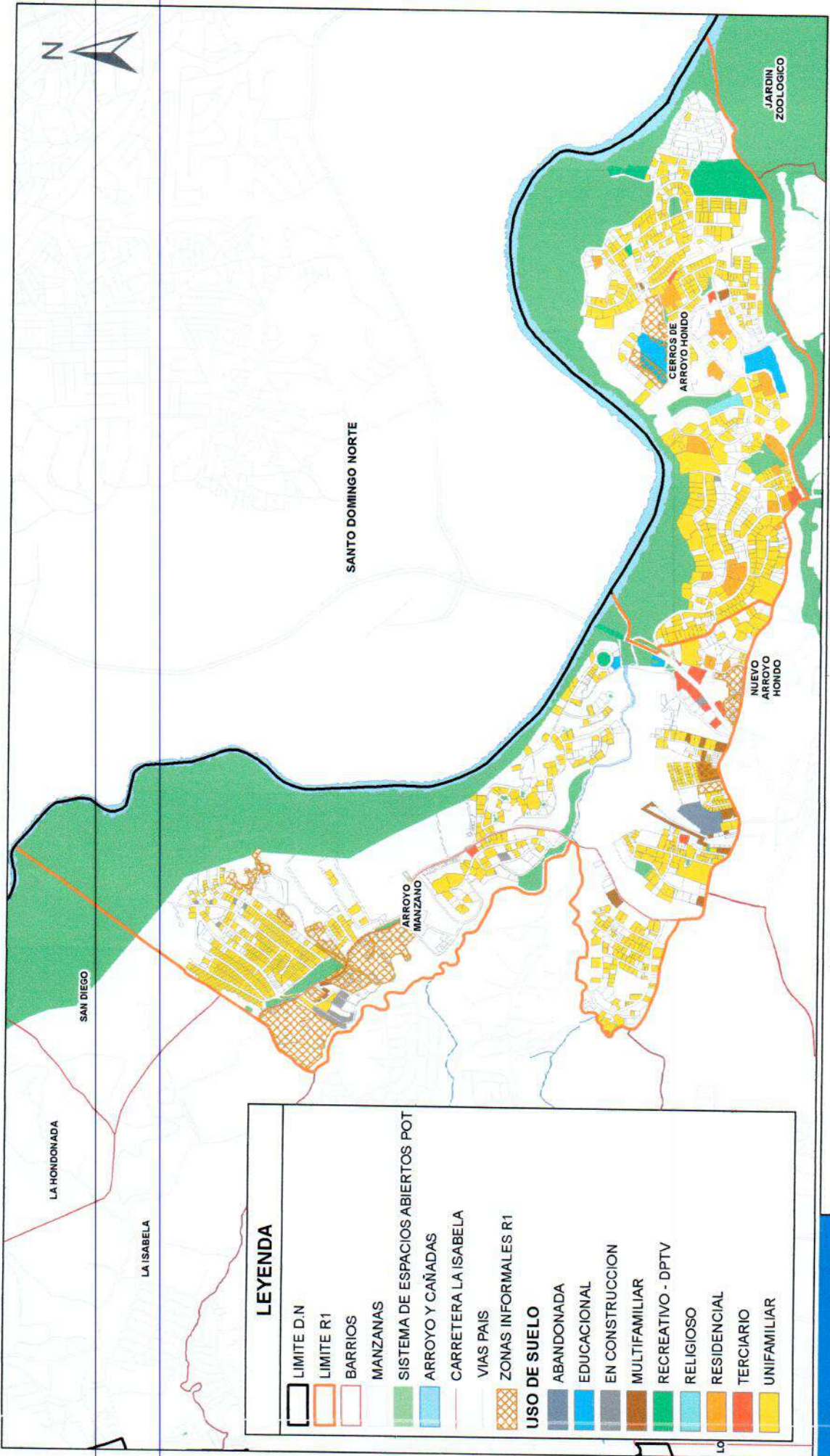
0 170 340 680 1.020 1.360
 METROS
 ESCALA: 1:15.950
 UNIDAD: METROS
 ABRIL 2023

JERARQUIZACIÓN VIAL R1
 ARROYO MANZANO - CERROS DE ARROYO HONDO
 ELABORADO POR: AYUNTAMIENTO DEL DISTRITO NACIONAL, DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO URBANO
 DEPARTAMENTO DE PLANES Y NORMAS

ALCALDIA DISTRITO NACIONAL
ADN

PLANO BASE Y ACTUALIZACIONES
 DIRECCION GENERAL DE CATASTRO NACIONAL - DGCN (DWG-2002)
 CORPORACION DEL ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO DE STO. DGO. - CAASD (ORTOFOTOS-2011)
 AYUNTAMIENTO DEL DISTRITO NACIONAL - ADN (ACTUALIZACION EN GIS 2017)

Bb



LEYENDA	
[Black line]	LIMITE D.N
[Orange line]	LIMITE R1
[Red line]	BARRIOS
[Green area]	MANZANAS
[Blue area]	SISTEMA DE ESPACIOS ABIERTOS POT
[Light blue area]	ARROYO Y CAÑADAS
[Red line]	CARRETERA LA ISABELA
[Grey line]	VIAS PAIS
[Orange grid]	ZONAS INFORMALES R1
USO DE SUELO	
[Dark grey]	ABANDONADA
[Blue]	EDUCACIONAL
[Light blue]	EN CONSTRUCCION
[Brown]	MULTIFAMILIAR
[Green]	RECREATIVO - DPTV
[Light green]	RELIGIOSO
[Orange]	RESIDENCIAL
[Red]	TERCIARIO
[Yellow]	UNIFAMILIAR

0 170 340 680 1.020 1.360 METROS
 ESCALA: 1:15.950
 BRUNNEN
 ABRIL 2023

PLANO DE ACTUALIZACIONES:
 DIRECCION GENERAL NACIONAL - DGCN (RNE 2007)
 CORPORACION DEL ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO DE STO. DCCO. - CASAD. (ORTOFOTOS 2011)
 AYUNTAMIENTO DEL DISTRITO NACIONAL - ADN (ACTUALIZACION EN GIS 2017)

USO DE SUELO ACTUAL R1
 ARROYO MANZANO - CERROS DE ARROYO HONDO

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



B6

ORDENANZA DE ZONIFICACIÓN DE LOS SECTORES ARROYO MANZANO Y CERROS DE ARROYO
HONDO DEL DISTRITO NACIONAL

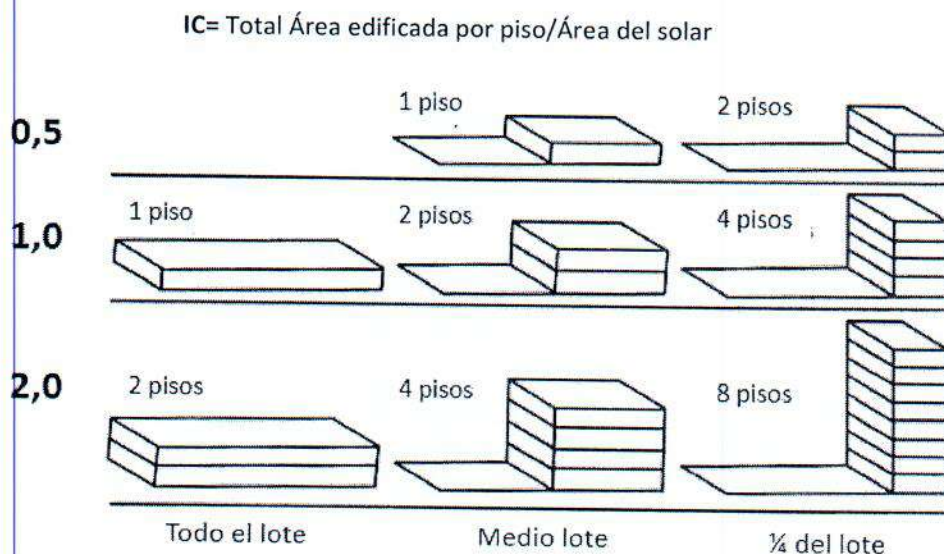
(R1)



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. **Espacio público.** Espacio de uso y dominio colectivo, multifuncional, accesible y caracterizado por la intensidad y la calidad de las relaciones que se crean.
5. **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.
6. **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.

B6





7. **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.
8. **Peatón.** Persona que transita por la vía pública a pie y/o que utiliza ayudas técnicas en caso de movilidad limitada.
9. **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:
 - 9.1. **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.
 - 9.2. **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.
 - 9.3. **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 colectora 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.
 - 9.4. **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) funcionen como viales colectores en algunos sectores de la ciudad. Incluye todas las vías que no están indicadas en una de las categorías superiores.

B6

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.

10. **Tránsito.** Circulación de vehículos y personas por calles y aceras, y en general cualquier vía de circulación terrestre, marítima o aérea.
11. **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.
12. **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.
13. **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
14. **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.

B6

