



PROVINCIA SANTO DOMINGO
AYUNTAMIENTO SANTO DOMINGO ESTE

"AÑO DEL BICENTENARIO DEL PROCEER FRANCISCO DEL ROSARIO SANCHEZ EN
"En Uso de Sus Facultades Legales"

Ordenanza No.03 -17.

Considerando: Que el artículo 199, de la Constitución de la República Dominicana, establece que: "Administración local. El Distrito Nacional, los municipios y los distritos municipales constituyen la base del sistema político administrativo local. Son personas jurídicas de Derecho Público, responsables de sus actuaciones, gozan de patrimonio propio, de autonomía presupuestaria, con potestad normativa, administrativa y de uso de suelo, fijadas de manera expresa por la ley y sujetas al poder de fiscalización del Estado y al control social de la ciudadanía, en los términos establecidos por esta Constitución y las leyes.

Considerando: Que el ayuntamiento constituye la entidad política administrativa básica del Estado dominicano, que se encuentra asentada en un territorio determinado que le es propio. Como tal es una persona jurídica descentralizada, que goza de autonomía política, fiscal, administrativa y funcional, gestora de los intereses propios de la colectividad local, con patrimonio propio y con capacidad para realizar todos los actos jurídicos que fueren necesarios y útiles para garantizar el desarrollo sostenible de sus habitantes y el cumplimiento de sus fines en la forma y con las condiciones que la Constitución y las leyes lo determinen.

Considerando: Que el ayuntamiento como entidad de la administración pública, tiene independencia en el ejercicio de sus funciones y competencias con las restricciones y limitaciones que establezcan la Constitución, su ley orgánica y las demás leyes, cuentan con patrimonio propio, personalidad jurídica y capacidad para adquirir derechos y contraer obligaciones, y, en general el cumplimiento de sus fines en los términos legalmente establecidos.

Considerando: Que el ayuntamiento es el órgano de gobierno del municipio y está constituido por dos órganos de gestión complementarios, uno normativo, reglamentario y de fiscalización que se denominara concejo municipal, y estará integrado por los regidores/as, y un órgano ejecutivo o sindicatura que será ejercido por el síndico/a, los cuales son interdependientes en el ejercicio de sus respectivas funciones, y estarán interrelacionados en virtud de las atribuciones, competencias y obligaciones que les confiere la Constitución de la República y la Ley.

Considerando: Que nuestro Municipio viene experimentando un proceso de inmigración sostenida, a tal punto, que se ha convertido en el municipio de mayor tamaño y población de República Dominicana,

-Viene del Adverso-

-Sigue al Dors-

Considerando: Que ese proceso de crecimiento de la población en el Municipio Santo Domingo Este, se ha traducido, entre otros aspectos, en una mayor demanda de usos de suelo con el fin de satisfacer las diferentes demandas de la población.

Considerando: Que entre las estrategias con que cuenta el ayuntamiento del municipio Santo Domingo Este, para enfrentar las exigencias de la población respecto al suelo; esta el cambio de uso de suelo, mediante la implantación de normativas urbanísticas tendientes a lograr un desarrollo armónico y sostenible en nuestra demarcación.

Considerando: Que el interés del Ayuntamiento del Municipio Santo Domingo Este, es contar con normativas que regulen el crecimiento del mismo, en cuanto a usos del suelo, densidades y alturas máximas, con la finalidad de lograr espacios habitables para elevar el nivel de vida de los municipios.

Considerando: Que el Municipio Santo Domingo Este, ha experimentado un crecimiento desordenado, debido, entre otros factores: a la ausencia de políticas normativas urbanísticas coherentes y definidas.

Considerando: Que la Dirección General de Planeamiento Urbano, elaboró el proyecto de normativa de los Barrios Consolidados; basándose en las características y comportamientos predominantes en los mismos.

Visto: La Constitución de la República Dominicana.

Vista: La Ley No.64-00 sobre Medio Ambiente y Recursos Naturales

Vista: La Ley No.176-07 del Distrito Nacional y de los Municipios.

Vista: La Ley No.163-00 Sobre la división territorial de Santo Domingo

Visto: El Decreto No.183-93, mediante el cual se establece el cinturón verde de Santo Domingo.

Visto: El Decreto No.385-97 Que crea la Comisión Nacional de asuntos urbanos.

Visto: El Decreto No.184-97 Que sustituye la Comisión Nacional de Asuntos Urbanos por el CONAU.

Vista: La Ley No.188-04 Que crea el CONAU con el propósito de establecer políticas y estrategias de ordenamiento urbano en las ciudades del país.

Vista: La Ley No.202-04 mediante la cual se establece los límites geográficos de los parques y áreas protegidas del país.

Vista: Las disposiciones de la Ley No.675 sobre Urbanización y Desarrollo Urbanístico.

Visto: El oficio No.0001079 de fecha 22 de junio del 2009, de la Secretaría de Estado de Medio Ambiente y Recursos Naturales.

Vista: Las disposiciones de la Ley No.6232, sobre Planificación Urbana

Visto: El apoderamiento a esta Comisión por parte de la Presidencia del Honorable Concejo Municipal de fecha.25/04/2017.

Vista: Toda la documentación de apoyo a este expediente.

Visto: El informe de la Comisión Permanente de Planeamiento Urbano, de fecha 06/06/2017.

-Viene del Adverso-

-Sigue al Dorsó-



El honorable Concejo Municipal, actuando en virtud de las facultades que le confiere la Ley No.176-07 del Distrito Nacional y los Municipios;

RESUELVE:

Primero: Aprobar, como al efecto aprueba, la regularización de la Avenida Coronel Rafael Tomás Fernández Domínguez, (Aut. San Isidro), como sigue:

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

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

Aclarando que: Las conclusiones presentadas en estas normativas solo abarcan los lotes (solares) que incidan directamente hacia la Autopista de San Isidro, es decir con frente hacia dicha vía.

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

2-Diagnóstico y despliegue de los tramos

El tramo A, está comprendido desde la Av. San Vicente de Paúl hasta la Avenida Charles de Gaulle. Este presenta unos lotes promedios de 6,000 m², con frontales de hasta 100 m. En la actualidad el uso de suelo del mismo es en un 80% por ciento comercial, con una altura máxima en la zona de 7 niveles y 10 niveles en proceso de aprobación. Además, este tramo tiene la característica de que coincide con el tramo de la Av. Ecológica, estableciéndose una diferencia topográfica de altura entre ambas, por lo que tomamos esta diferencia, como parámetro para mantener un perfil de armonía en la zona.

-Viene del Adverso-

-Sigue al Dorsó-



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

El tramo C, está comprendido desde la Avenida Privada hasta la Base Aérea de San Isidro. Este segmento, es el que presenta los lotes más grandes, en términos proporcionales con dimensiones de hasta 30,000 m².

3-Conclusiones para la Autopista Coronel Rafael Tomás Fernández Domínguez (Aut. San Isidro).

Normativas Para el Tramo A En el tramo A, desde la San Vicente de Paúl hasta la Charles de Gaulle: se permitirá un uso de suelo mixto, con una altura máxima de 25 (veinticinco) niveles, siempre que el lote lo permita, con una densidad establecida Alta (A-A).

Normativas Para el Tramo B

En el tramo B, desde la Avenida Charles de Gaulle hasta la Privada: se permitirá un uso de suelo mixto, con una altura máxima de 20 (veinte) niveles y una densidad establecida Alta Baja (A-B).

Normativas Para el Tramo C

En el tramo C, desde la Privada hasta la Base Aérea de San Isidro: se permitirá un uso de suelo mixto, con una altura máxima de 10 (Diez) niveles y se establece una densidad media-Alta (M-A). Se permitirán estos niveles en este tramo, siempre que se presente el permiso del IDAC, pero sin que esto produzca alteración en la densidad establecida.

4-Normativas generales todos los tramos

- La Dirección de Planeamiento Urbano de este Ayuntamiento, se acogerá a las normas del IDAC, que establece que toda construcción que se vaya a someter dentro de un radio de 5km (es decir 5,000 mts), a partir del centro de la vía o pista de aterrizaje del aeropuerto de la Base Aérea de San Isidro, que pase de 4 niveles, deberá ser sometido a la previa aprobación de altura por parte de dicha institución.
- Se establece prioridad a la Avenida Marginal de la Avenida Coronel Rafael Tomás Fernández Domínguez en donde se prohíbe absolutamente el uso o usufructo de la misma en toda su extensión. (Hay que Abrirla).

-Viene del Adverso-

-Sigue al Dorso-



Se permitirá un uso de suelo residencial Multifamiliar / Comercial no contaminante, en toda la Aut. Coronel Rafael Tomás Fernández Domínguez (Aut. San Isidro).

No se permitirán los usos de suelo que atenten contra la moral y las buenas costumbres.

- No se permitirán usos de suelo industriales a excepción de los ya existentes.
- No se permitirá el uso de suelo para moteles y/o cabañas, con excepción de las ya existentes.
- Se establece una altura máxima de 3.60 mts por nivel en edificaciones de uso habitacional.
- Se establece una altura máxima de 5.00 mts por nivel en edificaciones para uso comercial hasta 3 niveles.

No se permitirán negocios informales en toda la marginal o frente a ningún lote en toda la Autopista Coronel Rafael Tomás Fernández Domínguez (Aut. San Isidro).

- No se permitirá la instalación de antenas de telecomunicaciones a menos que el IDAC lo autorice.
- No se permitirán estacionamientos en retroceso que incidan directamente a la marginal.

5- Normativas generales todos los tramos:

- Se establece un lindero lateral mínimo de 2.00 m entre edificaciones de un mismo proyecto hasta 6 niveles y a partir de este nivel un retiro mínimo de 3.00 m.
- En plazas comerciales, no se permitirán locales con uso de suelo exclusivo para expendio y consumo de bebida alcohólicas.
- No se permitirán usos de suelo contaminantes, ya sea por partículas volátiles, contaminación visual, ruido entre otros, tales como: talleres de ningún tipo (mecánica, ebanistería, desabolladora y pintura, entre otros).
- Será cerrado y cancelado el uso de suelo a todo establecimiento que haya alterado y cambiado el uso sin previa autorización de la Dirección de Planeamiento Urbano.

-Viene del Adverso-

-Sigue al Dorso-

- Todas las edificaciones deberán cumplir con los reglamentos de circulación vertical y horizontal establecidos en el reglamento R-002 del Ministerio de Obras Públicas y Comunicaciones MOPC, sin excepción esto para preservar el buen funcionamiento de las vías de circulación.
- Se permitirá linderos laterales, posterior y frontal 0.00 M hasta tres (3) niveles de parqueo por encima de la superficie de la acera y todos los niveles que requirieren por debajo de la superficie de la acera siempre y cuando en estos no haya ningún elemento o estructura que obstruya el lindero de la edificación a partir de los niveles de parqueos.

6- Normas de Excepción:

- En los lotes de esquina, o que confluyan más de una vía, se permitirá un retiro hacia la vía de menor jerarquía, de un 60% del lindero establecido hacia la Autopista Coronel Rafael Tomás Fernández Domínguez (Aut. San Isidro).

Se le permitirá un nivel adicional en los tramos A y B, a todos los proyectos que presenten parqueos soterrados, siempre que esto no altere la densidad establecida en dicho tramo.

Se establece el retraqueo como medida de adecuación en los retiros a linderos en edificaciones nuevas a partir del 6to. (sexto) nivel y en edificaciones construidas a partir de lo ya existente.

Segundo: Aprobar, como al efecto aprueba, que todo lo normado respecto a la Avenida Coronel Rafael Tomás Fernández Domínguez, (Aut. San Isidro), que contradiga la presente Ordenanza, queda derogado a partir de esta aprobación.

Tercero: Erigir, como al efecto se erige, que la aprobación del uso de suelo es facultad del Honorable Concejo de Regidores, de conformidad con la Ley Municipal.

Cuarto: Remitir, como al efecto remitimos, la presente Ordenanza a la Administración Municipal, para los fines de correspondientes.

Dada en la Sala de Sesiones del Palacio Municipal del ayuntamiento del Municipio Santo Domingo Este, a los ocho (08) días del mes de junio del año dos mil diecisiete (2017).

ANA GREGORIA TEJEDA
Presidenta del honorable Concejo
Municipal del ASDE

LICDA. ADALGISA GERMAN VARRERO
Secretaria General del Honorable Concejo
Municipal del ASDE