



PROVINCIA SANTO DOMINGO
AYUNTAMIENTO SANTO DOMINGO ESTE
"En Uso de Sus Facultades Legales"



Resolución

Ordenanza No.01-2024.

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 usos de suelo, fijados de manera expresa por la ley y sujetos 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 artículo 201 de la Constitución de la República, establece que el gobierno Municipal y/o Ayuntamiento está constituido por dos órganos complementarios entre sí, el Concejo de Regidores y la Alcaldía. El Concejo de Regidores es un órgano de carácter Normativo, Reglamentario y de Fiscalización integrado por los Regidores.

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 propio 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 artículo 2, de la Ley No.176-07 del Distrito Nacional y Los Municipios, establece: "Definición y Objetivos del Ayuntamiento. 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 es el órgano de gobierno del municipio y está constituido por dos órganos de gestión complementarios, uno normativo, reglamentario y de fiscalización que se denominará 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 independientes 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 presente ley.

Considerando: Que la Ley No.176-07, del Distrito Nacional y los Municipios, respecto a las potestades, prerrogativas y principios de actuación, en su artículo 8, Literal A, establece lo siguiente: "Otorga a los ayuntamientos potestades Normativas y de Auto Organización y su Reglamentación".

Considerando: Que el artículo 31 de la Ley No.176-07 del Distrito Nacional y Los Municipios, prevé: "El Gobierno y la Administración Municipal. 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 independientes 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 presente 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.

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 del suelo con el fin de satisfacer las diferencias demanda 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 tendentes a lograr un desarrollo económico 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 de suelo, densidades y alturas máximas, con la finalidad de lograr espacios habitables para elevar el nivel de vida de los munícipes.

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 de Planeamiento Urbano, elaboró el proyecto de normativa de los Barrios Consolidados; basándose en las características y comportamientos predominantes en los mismos.

Considerando: Que los técnicos de área, a raíz del transcurso de los años, ha podido observar que el Municipio Santo Domingo Este lleva un crecimiento constante, con una vocación vertical, que debe ser regulada y organizada conforme a las normas y la realidad estructural de algunas áreas del Municipio.

Considerando: Que en general la normativa vigente aún satisface las expectativas en la mayoría de los sectores impactados, pero es necesario iniciar con una nueva visión en zonas específicas, como punto de partida a un nuevo esquema normativo.

Considerando: Que fue solicitado incluir en la agenda la modificación a la Ordenanza No.06-17, de fecha 08 de junio de 2023, por el Honorable Regidor Antonio Feliz.

Considerando: Que fue apoderada una Comisión Especial, del tema indicado precentemente, en fecha 30 de noviembre de 2023.

Considerando: Que la Comisión Especial. revisó las documentaciones depositadas por el proponente, a los fines de observar el perímetro solicitado, entendiendo que este puede ser reorientado para optimizar su uso, con un perímetro menor, en razón de que es un punto de partida y es necesario evaluar su factibilidad, previo a posible reorientación de otros perímetros que están en franco crecimiento en el Municipio.

Vista: La Constitución de la República Dominicana.

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

Vista: La Ley No.163-01 que crea la Provincia de Santo Domingo.

Vista: La Ley No. 176-07 sobre el Distrito Nacional y Los Ayuntamientos.

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: La Ley No. 675 sobre Urbanización y Desarrollo Urbanístico.

Vista: La Ley No. 6232 sobre Planificación Urbana.

Vista: La Ordenanza No.06-17, de fecha 08 de junio de 2017.

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 Asunto Urbanos.

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

Visto: El Oficio No.0001079, de fecha 22/06/2009.

Visto: El apoderamiento del Lic. José Ramón Jiménez, Presidente del Concejo de Regidores, a la Comisión Especial.

Visto: El informe favorable de la Comisión Especial, de fecha 04 de diciembre de 2023.

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 en efecto aprobamos, la modificación a la Ordenanza No.06-17, de fecha 08 de junio de 2017, en la parte in-fine página 14, normativas específicas Rep. Los Tres Ojos, inicio página 15, numeral 3 e inclusión Urb. Paraíso Oriental, de los Barrios Consolidados, transcrita con la modificación, como sigue:

Clasificación de los barrios por renglón.

1.1 Renglón 1, Barrios Precarios (Perimetrales).

Esta clasificación abarca seis barrios con características similares, estando los mismos ubicados en el margen del Río Ozama en condiciones de asentamientos informales, presentando la mayoría condiciones de hacinamiento y de vida precarias. Dichos asentamientos se han desarrollado mediante apropiaciones e invasiones a la propiedad pública y privada, estando en su mayoría en zonas de alto riesgo y sin ninguna trama urbana definida. Este renglón está compuesto por los siguientes barrios:

Barrios Precarios (Perimetrales)		
Bo. El Dique	Bo. Las Lilas	Bo. Canta la Rana
Bo. Oxígeno	Bo. La Barquita	Bo. Rivera del Ozama

1.2 Renglón 2, Barrios Populares.

Este renglón abarca los barrios que fueron clasificados de acuerdo a las características comunes de estos como son: una condición social y económica precaria, debido al estado de hacinamiento en su mayoría, así como también las características del entorno, tamaño de los lotes, ancho de vías y aceras, trama urbana ramificada, infraestructura y servicios, entre otras. Este renglón está dividido a su vez en dos categorías de acuerdo a su comportamiento: Populares tipo A compuesto por 50 barrios y Populares tipo B integrado por 16 barrios, los cuales desglosamos a continuación:

Barrios Populares-Tipo A				
Agua Loca	Bo. John F. Kennedy (El Tamarindo)	Bo. Los Coquitos (La Isabela)	Bo. Villa Esfuerzo	Los Mameyes
Altos del Poli	Bo. La Campana	Bo. Los Restauradores	Calero	Los Pinos
Batey Monserrat	Bo. La Caña	Bo. Los Solares	Cancino Adentro	Litificación del Este
Bo. Brisas del Edén	Bo. La Isabelita	Bo. Margara	Cancino Afuera	Mirador del Este (Los Mina)
Bo. Brisas del Este	Bo. La Tablita	Bo. Nuevo	El Maimón	Perla Antillana
Bo. Canaán	Bo. La Toronja	Bo. Nuevo Amanecer	El Tamarindo	Pueblo Nuevo

Bo. Cancela	Bo. La Urefia	Bo. Paraiso Oriental	La Filipina	Puerta Brava
Bo. El Cachón de la Rubia	Bo. Enfermeras (El Almirante)	Bo. San Bartolo	La Francia	Simonico
Bo. El Paredón	Bo. Enfermeras (Los Mina)	Bo. San Ramón	La Javilla	Villa Añela
Bo. John F. Kennedy (El Almirante)	Bo. Las Flores	Bo. Valle del Este	Las Américas	Villa Duarte

Barrios Populares-Tipo B

Bo. Ámbar	Katanga	San Antonio
Bo. Buenaventura	La Grúa	San Lorenzo
Bo. El Mango	Los Barrancones de Los Mina	San Pablo II (Los Cartones)
Bo. Los Coquitos (San José de Mendoza)	Los Mina Viejo	Vietnam
Bo. Puerto Rico	Maquiteria	
Ensanche Felicidad	Pidoca	

1.3 Renglón 3, Barrios Mejorables.

Esta categoría está conformada por 28 barrios y/o urbanizaciones, los cuales presentan condiciones mejorables, es decir su condición económica es moderada y poseen infraestructura y servicios en su mayoría, pero los lotes predominantes en estos son muy pequeños, por tanto no pueden cumplir con los linderos establecidos por la Dirección de Planeamiento Urbano del Ayuntamiento Santo Domingo Este, hasta este momento; sino que tendrán otras normas que detallaremos más adelante, a continuación presentamos los barrios que componen:

Barrios Mejorables			
Bo. Francisco del Rosario Sánchez (Los Frailes)	Ens. Los Tainos	Los Frailes II	Orquidea II
Bo. Villa Liberación	Invimosa	Los Molinos (Los Frailes)	Orquidea III
Brisa de Las Américas	La Coporánea	Lotería	Savica
Ciudad del Almirante	La Esperanza	Mandinga	Urb. Corambar
Ciudad del Este II	La Milagrosa	Nueva Jerusalén	Valle de Las Américas
El Almirante Adentro	Laura Mariel	Nuevo Renacer	Villa Hermosa Invi-Cea
El Invi	Los Frailes I	Orquidea I	Vista del Sol

1.3 Renglón 4, Barrios Consolidados.

Este Renglón está compuesto por 240 barrios, residenciales y/o urbanizaciones los cuales presentan una condición consolidada, es decir, que estos presentan características, como son: condición económica sólida, trama urbana definida, infraestructuras servicios, vías amplias, con aceras y contenes, lotes amplios; los barrios que integran este grupo son:

Barrios Consolidados				
Alma Rosa II	Invi-Dorex	Res. AltaVista I	Res. Parque del Este	Urb. Jeanca II
Altos de Cancino	Invivienda	Res. Amalia	Res. Paseo del Este II	Urb. Josué
Ana Virginia	Invi-Villa Progreso del Este	Res. Amapola	Res. Paseo Oriental	Urb. La Rubia (Universo III)
Arcoíris	Isabel	Res. Amarilis III	Res. Pradera Oriental	Urb. Las Américas
Arpe I	Issfa-Hainamosa	Res. Amarilis IV	Res. Proesa	Urb. Las Américas
Arpe II	Issfapol	Res. Polo	Res. Revolí	Urb. Lomisa
Bello Campo	Ivette	Res. Arpe IV	Res. Rosario Mieses	Urb. Los Ángeles
Bo. Anacaona	Jardines de Alma Rosa	Res. Belinda	Res. Sans Souci	Urb. Los Antares
Bo. La Policía	Jardines de la Charles	Res. Belleza de los Altos	Res. Shalón	Urb. Los Corales
Brisa Oriental I	Jardines del Este	Res. Charlotte	Res. Sharae	Urb. Los Molinos
Brisa Oriental II-III-IV y V	Las Acacias	Res. Del Este	Res. Terrazas del Atlántico	Urb. Los Trabajores
Brisa Oriental VI-VII	Las Asturias	Res. Don Miguel	Res. Tito III	Urb. Los Trinfadores
Brisa Oriental VIII	Las Estrellas	Res. Don Oscar	Res. Tito IV	Urb. Lucerna del Mar
Brisas del Mar	Las Palmas de Alma Rosa	Res. Don Paco I	Res. Vereda Tropical	Urb. Luz María
Cancino I	Los Educadores	Res. Don Paco II	Res. Viñas del Mar	Urb. Marbella I
Cancino II	Los Farallones	Res. Don Paco III	Res. Wendy	Urb. Marbella II
Carolina	Los Molinos (Villa Duarte)	Res. Doña Lidia	Rosales del Este	Urb. Marbella III
Cerromar	Los Profesionales	Res. El Ébano	Tropical del Este	Urb. Margarita II
Ciudad Ecológica de Las Américas	Los Rosales	Res. El Bosque	Urb. Amanda I	Urb. Margarita
Ciudad Kolosal	Los Trinitarios	Res. Estrella del Este	Urb. Amanda II	Urb. María del Mar
Ciudad Satélite	Los Trinitarios II	Res. Fedomar	Urb. Ana Teresa Balaguer	Urb. María Dolores
Ciudades de España	Lucerna	Res. Fernández Oriental	Urb. Argentina	Urb. María Mercedes
Colinas del Este	Marlin IV	Res. Florivic	Urb. Arismar	Urb. María Trinidad Sánchez
Comunidades Catalanas	Mi Casa	Res. Idalia I	Urb. Brisa Fresca	Urb. Mendoza I
Conjunto Hab. Los Tres Ojos	Mi Hogar	Res. Inés II	Urb. Buenaventura	Urb. Mendoza II

Corales del Sur	Mi Sueño I-II	Res. Islas Canarias	Urb. Buenaventura II	Urb. Mercedes
Damer III	Molinuevo	Res. Jardines del V Centenario	Urb. Cabirma del Este I	Urb. Mil Flores
Damer IV-V	Narcisa	Res. Juan Carlos	Urb. Cabirma del Este II	Urb. Mirador del Ozama
Delta Amarilis I.	Nuevo Amanecer	Res. La Moneda	Urb. Cansino	Urb. Moisés
Delta Amarilis II	Parque del Este (El Pensador)	Res. La Moneda II	Urb. Capotillo	Urb. Paraíso
Dinna I	Parque del Este II	Res. La Primavera	Urb. Carola	Urb. Paraíso
El Alba	Parque del Este III	Res. Las Palmeras	Urb. Cerros del Ozama	Urb. Paraíso
El Almendro	Portofino	Res. Las Praderas	Urb. Charles de Gaulle	Urb. Pradera del Tamarindo
El Brisal	Pradera Tropical	Rs. Las Terrazas	Urb. Doña Lucía	Urb. Prados del Este
El Rosal	Prado Oriental	Res. Los Maestros	Urb. Duarte	Urb. Ramón Matías Mella
Ens. Alma Rosa	Prados del Cachón	Res. Los Tres Ojos	Urb. El Cachón	Urb. Real Cancino
Ens. Isabelita	Profesionales Agropecuarios	Res. Magdalen	Urb. El Doral	Urb. Regina
Ens. Ozama	Proyecto Turístico Sans Souci	Res. Maranatha	Urb. El Palmar	Urb. Riviera del Caribe
Eugenio Ma. De Hostos	Radiante Amanecer	Res. Mella	Urb. El Tamarindo (Paseo de las Rosas)	Vecinos Unidos
Exclusividad del Italia	Ralma	Res. Mendoza	Urb. Eva Josefina	Villa Carmen
Fco. Del Rosario Sánchez (Las Frutas)	Ramón Matías Mella (Ens. Ozama)	Res. Millenium	Urb. Fernández II	Villa Eloísa
Futuro Curazao	Rep. Alma Rosa	Res. Mirador del Este	Urb. Flor del Tamarindo	Villa Esperanza
Guillermo Antonio V	Rep. Santa Lucía	Res. Monty I	Urb. Franconia	Villa María
Hainamosa	Reparto Los Tres Ojos	Res. Nancy Nadesha (Monte Verde, Res. Clarimel)	Urb. Génesis	Villa Olímpica
Hainamosa II	Reparto Patria Mella	Res. Nuevo Sol Naciente	Urb. Italia	Villa Tropicalia
Hamarap	Reparto Villa Carmen	Res. Oasis	Urb. Jardines de Isabel	Villas San Isidro
Herradura	Res. Acuario	Res. Oriental	Urb. Jardines del Cachón	Vista Hermosa
Herva	Res. Altagracia II	Res. Oriente	Urb. Jardines del Ozama	Viviendas Aisladas Aniversario

Como el Municipio de Santo Domingo Este, es muy grande y existen diferencias significativas entre cada uno de los sectores que lo componen, el crear normativas para cada uno requiere de tiempo y dedicación. Por tanto, iniciamos primero con la zonificación del Municipio y las normativas de esos grupos de barrios, que entendemos son los que urgen de reglamentación en

este momento, debido a las características y condiciones de los mismos, estos dos grupos son: el renglón 1, Barrios Precarios (Perimetrales) y el renglón 4, Barrios Consolidados (1ra. Etapa) de este último se escogió un grupo de 42 barrios, los cuales son los que en los últimos años han tenido mayor auge en su desarrollo inmobiliario, es decir, que son los barrios y/o urbanizaciones en donde más se está construyendo en la actualidad y en donde se aprueban más proyectos, de los que son tramitados en la Dirección de Planeamiento Urbano.

3.2 Normativas Generales Renglón 4, Barrios Consolidados (1ra. Etapa)

Barrios Consolidados (1ra. Etapa)			
Alma Rosa II	Ivette	Res. Amapola	Urb. El Cachón
Altos de Cancino	Jardines del Este	Res. Arpe IV	Urb. Fernández
Bo. Valle del Este	Las Palmas de Alma Rosa	Res. Don Oscar	Urb. Italia
Brisa Oriental I	Los Educadores	Res. Los Maestros	Urb. Jardines del Cachón
Brisa Oriental II-III-IV-V	Los Trinitarios	Res. Los Tres Ojos	Urb. Los Triunfadores
Brisa Oriental VI-VII	Lucerna	Res. Mirador del Este	Urb. Paraíso Oriental
Brisa Oriental VIII	Prado Oriental	Res. Paseo Oriental	Urb. Regina
Cancino II	Prados del Cachón	Tropical del Este	Urb. Rivera del Caribe
Corales del Sur	Radiante Amanecer	Urb. Amanda I	Vista Hermosa
El Rosal	Reparto Los Tres Ojos	Urb. Amanda II	
Ensanche Isabelita	Res. Altagracia II	Urb. Cansino	

Normativas Generales:

1. Todo proyecto que se vaya a realizar en cualquiera de los barrios ubicados en el renglón 4 de Barrios Consolidados, deberá tramitar dicho proyecto.
2. No se permitirá uso de suelo de alto riesgo y/o contaminantes en los barrios de este renglón, principalmente aquellos usos en donde se desprendan partículas volátiles, niveles de ruidos invasores, además de aquellas que producen contaminación visual, como son: talleres de ebanistería, talleres de desabolladura y pintura, talleres de mecánica, entre otros, a excepción de aquellos proyectos que cumplan con todos los requerimientos de lugar, que estén ubicados en vías principales o en zonas en donde predominen este tipo de usos, siempre y cuando este cuente con el permiso del Ministerio de Medio Ambiente.
3. Todos los proyectos como plantas procesadoras de agua: talleres de instalación de gas natural para vehículos, fábricas, centros de embalaje de chatarra, entre otros proyectos de esta índole, que vayan a operar en edificaciones construidas, deben tramitar un uso de suelo en la Dirección de Planeamiento Urbano.
4. Se prohíbe el uso de locales comerciales para uso exclusivo de consumo de bebidas alcohólicas (colmadores, liquor store y bares) a menos de 500 metros de centros educativos o en zonas exclusivamente residenciales.

Normativas Generales:

1. No se permitirán usos de suelo que atenten contra la moral y las buenas costumbres.
2. Solo se permitirán usos de suelo para colmadones, liquor store y café-bares en vías



- primarias y secundarias, siempre que cuenten con el permiso que emite Medio Ambiente, que dicho establecimiento opere a puerta cerrada y, además, cumpla con todos los requerimientos establecidos, incluyendo parqueos requeridos.
3. En las vías primarias y secundarias no se permitirán establecimientos con salida en retroceso, según lo especifica el Reglamento M-002 del MOPC.
 4. Toda construcción deberá cumplir con los parqueos requeridos dependiendo del tipo de proyecto.
 5. Se establece el retranqueo como mecanismo de adecuación de retiros en edificaciones existentes.
 6. Se prohíbe el uso de locales comerciales para uso exclusivo de consumo de bebidas alcohólicas en plazas comerciales, a menos que estos operen a puerta cerrada.
 7. Todo proyecto que pase de una altura de 4 niveles que se vaya a realizar dentro de un radio de 3 km (3,000 metros lineales) a partir del eje de la pista de aterrizaje de la Base Aérea de San Isidro, deberá contar con una certificación del Instituto Dominicano de Aviación Civil (IDAC), especificando el tipo de proyecto y las coordenadas geográficas del mismo.
 8. En vías cuya área de rodadura presente una sección inferior a los seis (6) metros, solo se permitirá densidad media baja (de 401 a 600 Hab./Hec.), esto se aplicará a todas las unidades territoriales, excepto los lotes ubicados donde concluya un Cul de Sac, en donde se permitirá la densidad establecida en dicha zona.
 9. A los lotes de este proyecto que incidan directamente hacia una avenida o vías primarias y secundarias se les permitirá usos de suelo, alturas y densidades diferentes a las establecidas dentro de los sectores donde se encuentran ubicados.
 10. Se tomara en cuenta un 20% de reducción a los retiros a linderos laterales y linderos posteriores, descritos en estas normativas a los siguientes barrios: Ens. Ozama, Alma Rosa, Las Palmas de Alma Rosa, Reparto Alma Rosa, Alma Rosa II, Corales del Sur, Lucerna, Reparto Los Tres Ojos, Amapola, Mirador del Este, Tropical del Este, Amanda II, Vista Hermosa, Urb. Italia y Ens. Isabelita.
 11. Será revocado el uso de suelo a todo proyecto que altere o violente el contenido de estas normativas.

3.2.1 Normativas Específicas Barrios Consolidados (Renglón 4).

Normativas Específicas.

Barrio y/o urbanización	Uso de suelo propuesto	Densidad Establecida	Altura Máxima Existente	Altura Máxima Propuesta
Radiante Amanecer	Habitacional/Comercial Local	Media Baja (M-B)	3 Niveles	3 Niveles
Res. Los Maestros	Habitacional/Comercial Local	Media Baja (M-B)	3 Niveles	3 Niveles
Urb. Riviera del Caribe	Habitacional/ Comercial Local	Media Baja (M-B)	3 Niveles	3 Niveles
El Rosal	Habitacional/ Comercial Local	Media Baja (M-B)	4 Niveles	2 Niveles
Ivette	Habitacional/ Comercial Local	Media Baja (M-B)	3 Niveles	3 niveles

1. Se permitirá un uso de suelo residencial/multifamiliar y comercial local (colmados, salones, bancas, entre otros).
2. Se establece una densidad media-baja (M-B) en todos estos barrios.
3. Se permitirá una altura máxima de 3 niveles ó 9 mts en estos barrios y/o urbanizaciones, a excepción de El Rosal, en donde se permitirán 2 niveles y de los lotes que incidan directamente hacia una vía primaria o secundaria.

Nota: En el caso específico de los usos de suelos aprobados por la Dirección de Planeamiento Urbano, en los Sectores El Rosal, esa Dirección deberá enviar en un tiempo prudente a la Secretaría del Concejo de Regidores el número de expediente y la fecha de aprobación de los mismos, así como el número de la calle A, donde se construirá un edificio de apartamentos de 4 niveles. Esta documentación se anexará a este informe. **Nota: (*)** estos barrios están ubicados dentro del radio de acción de los 3 kms ó 3,000 mts a partir del eje de la pista de la Fuerza Aérea Dominicana, ver tabla de radios de acción páginas 42,43 y 44.

Normativas Específicas.

Barrio y/o urbanización	Uso de suelo propuesto	Densidad Establecida	Altura Máxima Existente	Altura Máxima Propuesta
Los Trinitarios	Habitacional/Comercial Local	Media Alta (M-A)	4 Niveles	4 Niveles
Res. Paseo Oriental **	Habitacional/Comercial Local	Media Alta (M-A)	4 Niveles	4 Niveles
Urb. Amanda I	Habitacional/Comercial Local	Media Alta (M-A)	5 Niveles	4 Niveles
Brisa Oriental I*	Habitacional/Comercial Local	Media Alta (M-A)	5 Niveles	4 Niveles
Brisa Oriental II-III-IV-V**	Habitacional/Comercial Local	Media Alta (M-A)	4 Niveles	4 Niveles
Brisa Oriental VI-VII**	Habitacional/Comercial Local	Media Alta (M-A)	4 Niveles	4 Niveles
Brisa Oriental VIII **	Habitacional/Comercial Local	Media Alta (M-A)	4 Niveles	4 Niveles
Res. Regina	Habitacional/ Comercial Local	Media Alta (M-A)	4 Niveles	4 niveles

Urb. Paraíso	Habitacional/ Local	Comercial	Media Alta (M-A)	5 Niveles	4 Niveles
Valle del Este	Habitacional/ Local	Comercial	Media Alta (M-A)	4 Niveles	4 Niveles
Res. Amapola	Habitacional/ Local	Comercial	Media Alta (M-A)	6 Niveles	6 Niveles
Cancino II	Habitacional/ Local	Comercial	Media Alta (M-A)	4 Niveles	4 Niveles
Prados del Cachón	Habitacional/ Local	Comercial	Media Alta (M-A)	4 Niveles	4 Niveles
Urb. Jardines del Cachón	Habitacional/ Local	Comercial	Media Alta (M-A)	4 Niveles	4 Niveles
Los Educadores	Habitacional/ Local	Comercial	Media Alta (M-A)	2 Niveles	4 Niveles
Res. Los Tres Ojos	Habitacional/ Local	Comercial	Media Alta (M-A)	4 Niveles	4 Niveles

1. Se permitirá un uso de suelo residencial/multifamiliar y comercial local (colmados, salones, bancas, entre otros).
2. Se establece una densidad Media-Alta (M-A) en todos estos barrios.
3. Se permitirá una altura máxima de 4 niveles ó 12 mts en estos barrios y urbanizaciones, a excepción de los lotes que incidan directamente hacia una vía primaria o secundaria.

Nota: (*) estos barrios están ubicados dentro del radio de acción de los 3 kms ó 3,000 mts a partir del eje de la pista de la Fuerza Aérea Dominicana, ver tabla de radios de acción páginas 42,43 y 44.

Normativas Específicas.

Barrio y/o urbanización	Uso de suelo propuesto	Densidad Establecida	Altura Máxima Existente	Altura Máxima Propuesta
Res. Altagracia II *	Habitacional/Comercial Local	Media Alta (M-A)	5 Niveles	5 Niveles
Res. Don Oscar *	Habitacional/Comercial Local	Media Alta (M-A)	5 Niveles	5 Niveles
Jardines del Este *	Habitacional/Comercial Local	Media Alta (M-A)	5 Niveles	5 Niveles
Lucerna	Habitacional/Comercial Local	Media Alta (M-A)	5 Niveles	5 Niveles
Vista Hermosa	Habitacional/Comercial Local	Media Alta (M-A)	5 Niveles	6 Niveles
Altos de Cancino	Habitacional/Comercial Local	Media Alta (M-A)	5 Niveles	5 Niveles
Urb. El Cachón	Habitacional/Comercial Local	Media Alta (M-A)	5 Niveles	5 Niveles
Urb. Cancino	Habitacional/Comercial Local	Media Alta (M-A)	5 Niveles	5 Niveles
Urb. Italia	Habitacional/Comercial Local	Media Alta (M-A)	5 Niveles	5 Niveles

1. Se permitirá un uso de suelo residencial/multifamiliar y comercial local (colmados, salones, bancas, entre otros).
2. Se establece una densidad Media Alta (M-A) en todos estos barrios.
3. Se permitirá una altura máxima de 5 niveles ó 15 mts en estos barrios y/o urbanizaciones, a excepción de los lotes que incidan directamente hacia via primaria o secundaria.

Normativas Específicas.

Barrio y/o urbanización	Uso de suelo propuesto	Densidad Establecida	Altura Máxima Existente	Altura Máxima Propuesta
Las Palmas de Alma Rosa	Habitacional/Comercial Local	Media baja (M-B)	9 Niveles	10 Niveles

1. Se permitirá un uso de suelo residencial/multifamiliar y comercial local (colmados, salones, bancas, entre otros) a excepción de la calle 19, donde se permitirá un uso de suelo mixto.
2. Se permitirá una altura máxima de doce (12) niveles en el cuadrante comprendido entre la Av. San Vicente de Paúl, la calle José Cabrera, la calle Arezo y la calle 19 de este sector.
3. Se establece una densidad Alta-Baja (A-B).
4. Se permitirá una altura máxima de 12 niveles ó 30 mts en estos barrios y/o urbanizaciones, a excepción de los lotes que incidan directamente hacia una via primaria o secundaria.

Normativas Específicas.

Barrio y/o urbanización	Uso de suelo propuesto	Densidad Establecida	Altura Máxima Existente	Altura Máxima Propuesta
Alma Rosa II	Habitacional/Comercial Local (Mixto)	Media Baja (M-B)	8 Niveles	8-12 Niveles
Entre la Av. San Vicente de Paúl, Marginal Las Américas y Marginal San Vicente de Paúl (El Triángulo).	Habitacional/Comercial Local	Media Baja (M-B)	5 Niveles	2 Niveles

1. Se permitirá un uso de suelo residencial/multifamiliar y comercial local (colmados, salones, bancas, entre otros) a excepción de la calle 19, en donde se permitirán un uso de suelo mixto.

2. Se establece una densidad Alta-Baja (A-B).
3. Se permitirá una altura máxima de 8 niveles ó 24 mts en Alma Rosa II, a excepción de cuadrante ubicado entre la Av. San Vicente de Paúl, calle José Cabrera, calle Arezo y calle Mirador Norte o calle 19, en donde se permitirá una altura máxima de hasta 12 niveles y entre la Av. San Vicente de Paul, Marginal Las Américas y la Marginal San Vicente de Paúl (El Triángulo), donde se permitirá una altura máxima de 2 niveles, con una densidad Media-Baja (M-B), a excepción de los lotes que incidan directamente en el tramo C de la Av. San Vicente de Paúl y directamente hacia una vía primaria o secundaria.

Normativas Específicas.

Barrio y/o urbanización	Uso de suelo propuesto	Densidad Establecida	Altura Máxima Existente	Altura Máxima Propuesta
Rep. Los Tres Ojos	Habitacional/Comercial Local	Alta Alta (A-A)	6 Niveles	6-25 Niveles

1. Se permitirá un uso de suelo residencial/multifamiliar y comercial local (colmado, salones, bancas, entre otros).
2. Se establece una densidad Alta-Alta (A-A).
3. Se permitirá una altura máxima de 6 niveles ó 18 mts en todos los lotes, a excepción del cuadrante comprendido: Al Norte: Av. 4ta., iniciando en la Av.; Charles de Gaulle; Al sur: calle 5ta., iniciando en la misma Charles de Gaulle, conectando en línea recta sobre el Play con la calle 6ta.; Al Este: Av. Charles de Gaulle; y, Al Oeste: continuando en la misma calle 6ta., hasta la calle 5ta. Con la celda 2, cerrado el polígono en la misma calle la calle 4ta., en donde se permitirá una altura máxima de 25 niveles ó 75 mts, incluyendo los lotes que incidan directamente hacia una vía primaria o secundaria.
4. Los lotes deben contar con un ancho y profundidad suficiente de superficie, que permita tener una entrada sin generar conflictos en el mismo. La acera frontal debe crecer en cuatro (4) mts. De ancho, desde el borde del contén hasta los límites del proyecto. En el frontal los proyectos deben tener un espacio de 1.00 mt. Para jardinería. Los linderos laterales y posteriores son los mismos que se aplican a los proyectos derivados de otras ordenanzas de acuerdo a su altura.

Normativas Específicas.

Barrio y/o urbanización	Uso de suelo propuesto	Densidad Establecida	Altura Máxima Existente	Altura Máxima Propuesta
Urb. Paraíso Oriental	Habitacional/Comercial Local	Alta Alta (A-A)	6 Niveles	6-15 iveles



1. Se permitirá un uso de suelo residencial/multifamiliar y comercial local (salones, bancas, entre otros).
2. Se establece una densidad Alta-Alta (A-A).
3. Se permitirá una altura máxima de 6 niveles ó 18 mts en todos los lotes, a excepción del cuadrante comprendido: Al Norte: Av. Rafael Tomás Fernández Domínguez (antigua San Isidro); Al Sur: Av. Saman Norte (calle de la rotonda); Al Este: calle Principal; y, Al Oeste: calle Penetración, donde se permitirá una altura máxima de 15 niveles ó 45 mts, incluyendo los lotes que incidan directamente hacia una vía primaria o secundaria.
4. Los lotes deben contar con un ancho y profundidad suficiente de superficie, que permita tener una entrada sin generar conflictos en el mismo. La acera frontal debe crecer en cuatro (4) mts. De ancho, desde el borde del contén hasta los límites del proyecto. En el frontal los proyectos deben tener un espacio de 1.00 mt. Para jardinería. Los linderos laterales y posteriores son los mismos que se aplican a los proyectos derivados de otras ordenanzas de acuerdo a su altura.

Normativas Específicas.

Barrio y/o urbanización	Uso de suelo propuesto	Densidad Establecida	Altura Máxima Existente	Altura Máxima Propuesta
Res. Mirador del Este	Habitacional/Comercial Local	Baja Alta (B-A) Media Baja (M-B)	5 Niveles	3-4 Niveles

1. Se permitirá un uso de suelo residencial/multifamiliar en el Res. Mirador del Este.
2. Se establece una densidad Baja-Alta (B-A).
3. Se permitirá una altura máxima de 3 niveles ó 12 mts en todo el Res. Mirador del Este, a excepción de la franja sur del mismo, correspondiente a la manzana que está ubicada entre la calle Cotorra, la calle Loro hasta la Av. Mirador del Este y la calle Grosella, en donde se permitirá una altura máxima de 4 niveles ó 12 mts, con una densidad Media Alta (M-A).

Normativas Específicas.

Barrio y/o urbanización	Uso de suelo propuesto	Densidad Establecida	Altura Máxima Existente	Altura Máxima Propuesta
Ens. Isabelita	Habitacional/Comercial Local	Media Alta (M-A) Alta Baja (A-B)	6 Niveles	6-8 Niveles

1. Se permitirá un uso de suelo residencial/multifamiliar y comercial local (colmados, salones, bancas, entre otros), en todo el Ens. Isabelita.
2. Se establece una densidad Media-Alta (M-A).
3. Se permitirá una altura máxima de 6 niveles ó 18 mts en todo Ens. Isabelita, a excepción de la calle 8 en donde se permitirá una altura máxima de 8 niveles ó 24 mts con una densidad Alta-Baja (A-B) y a excepción de los lotes que incidan directamente hacia una avenida o vía primaria y secundaria a los cuales se les permitirá Uso de Suelo, densidades y alturas diferentes.

Normativas Específicas.

Barrio y/o urbanización	Uso de suelo propuesto	Densidad Establecida	Altura Máxima Existente	Altura Máxima Propuesta
Corales del Sur	Habitacional/Comercial Local	Media Baja (M-B)	5 Niveles	4-7 Niveles

1. Se permitirá un uso de suelo residencial/multifamiliar y comercial local (colmados, salones, bancas, entre otros), en todo el residencial
2. Se establece una densidad Media -Alta (M-A).
4. Se permitirá una altura máxima de 4 niveles ó 12 mts en todo Corales del Sur, a excepción de la Av. Del Coral y la calle Calamar, en donde se permitirá una altura máxima de 5 niveles ó 15 mts con una densidad Media-Alta (M-A) y la calle Acantilados, en donde se permitirá una altura máxima de 7 niveles ó 21 mts, con una densidad Media-Alta (M-A).
5. A los lotes que incidan directamente hacia una avenida o vía primaria y secundaria se les permitirá Uso de Suelo, Densidades y Alturas diferentes a las establecidas en el residencial.

Normativas Específicas.

Barrio y/o urbanización	Uso de suelo propuesto	Densidad Establecida	Altura Máxima Existente	Altura Máxima Propuesta
Tropical del Este	Habitacional/Comercial Local	Media Alta (M-A)	4 Niveles	4-5 Niveles

1. Se permitirá un uso de suelo residencial/multifamiliar y comercial local (colmados, salones, bancas, entre otros, en todo el residencial.
2. Se establece una densidad Media-Alta (M-A).
3. Se permitirá una altura máxima de 4 niveles ó 12 mts, en todo Tropical del Este, a excepción de la calle 32, en donde se permitirá una altura máxima de 5 niveles ó 15 mts con una densidad Media-Alta (M-A).

Normativas Específicas.

Barrio y/o urbanización	Uso de suelo propuesto	Densidad Establecida	Altura Máxima Existente	Altura Máxima Propuesta
Amanda II	Habitacional/Comercial Local	Media Alta (M-A) Alta Baja (A-B)	6 Niveles	4-8 Niveles

1. Se permitirá un uso de suelo residencial/multifamiliar y comercial local (colmados, salones, bancas, entre otros, en todo el residencial.
2. Se establece una densidad Media-Alta (M-A).
3. Se permitirá una altura máxima de 4 niveles ó 12 mts, a excepción de la calle principal o central, donde se permitirá una altura máxima de 8 niveles ó 24 mts de altura, con una densidad Alta-Baja (A-B).

Normativas de Excepción

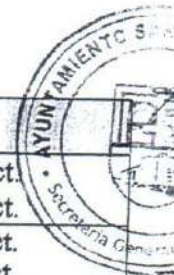
1. En lotes ubicados en esquinas o en medio de dos o más calles, se establecerá un retiro hacia las vías de menor jerarquía, equivalente al 60% del retiro frontal establecido en la vía de mayor jerarquía, excepto en las intercepciones de dos vías primarias o secundarias tipo A y B, en donde se consideran estas como vías principales y se deberá dejar el retiro establecido.

2. A los lotes ubicados en avenidas o en vías primarias y secundarias, se les permitirá usos de suelo, densidades y alturas diferentes a las establecidas dentro de los sectores donde se encuentran ubicados.
3. Se permitirá un nivel más a los proyectos de 4 niveles siempre y cuando presenten las siguientes condiciones: primer nivel de parqueos, un nivel soterrado cuarto y quinto nivel pent-house, es decir, que esto no altere la densidad establecida.
4. Se permitirá el retranqueo como mecanismo de adecuación en edificaciones nuevas, a partir del sexto nivel, sin exceder dos niveles, y cumpliendo con los retiros establecidos de acuerdo al nivel al que aplica.
5. Se permitirá un nivel más a todos los proyectos, siempre y cuando presenten las siguientes condiciones: uno o más niveles de parqueos a partir del nivel de la calle, uno o más niveles soterrados de parqueos o ultimo nivel de pent-house siempre y cuando este no altere la densidad establecida.
6. Los pent-house deberán retranquearse hasta coincidir con los linderos del siguiente nivel de altura.
7. Las terrazas sobre parqueos techados deberán mantener el lindero de la edificación, con excepción de lindero frontal que podrá mantener retiro a lindero 0.00 mts.
8. Es facultad de la Dirección de Planeamiento Urbano, autorizar o rechazar cualquier variación o cambio de alturas, densidad y retiro a linderos, de proyectos con niveles de dificultad o complejidad.

Cuadro de retiros a linderos establecidos para barrios consolidados

NIVELES	FRONTAL	POSTERIOR	LATERALES
1-2	2.00	1.50	1.00
3	3.00 (Hasta 0.60 en vuelo frontal)	2.00	1.50
4-5 (5to. PH)	5.00 (Hasta 1.00 en vuelo frontal)	2.00	2.00
5-7 (7mo. PH)	5.00 Hasta 1.00 en vuelo frontal)	2.50	2.00
7-10	7.00 (hasta 1.00 en vuelo frontal)	2.50	2.50
11-12	7.00 (Hasta 1.00 en vuelo frontal)	3.00	3.00

Densidades establecidas.



CUADRO DE DENSIDADES ESTABLECIDAS			
DENSIDAD BAJA	TIPO A (BB)	0-200	Hab./Hect.
	TIPO B (BA)	201-400	Hab./Hect.
DENSIDAD MEDIA	TIPO A (MB)	401-600	Hab./Hect.
	TIPO B (MA)	601-800	Hab./Hect.
DENSIDAD ALTA	TIPO A (AB)	801-1000	Hab./Hect.
	TIPO B (AA)	1001-en adel.	Hab./Hect.

Barrios dentro de los radios de acción de la Fuerza Aérea Dominicana

BARRIOS INCLUIDOS DENTRO DEL RADIO DE ACCION DE LOS 3 KMS O 3,000 MTS

Brisa Oriental I	Radiante Amanecer
Res. Los Maestros	Los Educadores
Las Asturias	Prado Oriental*
Res. Altagracia II*	El Doral*
Jardines del Este	Urb. María Mercedes
Ciudad Kolosal*	Profesionales Agropecuarios
Res. Don Paco III	Nueva Jerusalén
Villas San Isidro	Ciudad del Este II
Vista del Sol	Orquídeas II
Orquídea I	Res. Maranatha
Orquídea III	Ciudad Ecológica de Las Américas*
Ciudad Satélite III	Bo. El Paredón
Bo. Nuevo Amanecer	Bo. La Policía

BARRIOS INCLUIDOS DENTRO DEL RADIO DE ACCION DE LOS 5 KMS O 5,000 MTS

Prado Oriental*	Res. Altagracia II*
Brisa Oriental II-III-IV-V	Brisa Oriental VI-VII
Brisa Oriental VIII	Urb. Los Triunfadores
Urb. Fernández II	Urb. Regina
Nuevo Amanecer	Urb. Jeanca II
Urb. Josué	Res. Vereda Tropical
Ens. Los Tainos	Res. Paseo Oriental
Res. Paco I	Res. Paco II
Res. Fernández Oriental	Res. Las Palmeras
Res. Amalia	Res. Alpe IV
Urb. El Doral*	Res. Las Praderas
Res. Fedomar	Ciudad Colosal
La Grúa	Barrio Villa Esfuerzo
Barrio el Mango	Barrio La Caña
Barrio Los Restauradores	Urb. Los Corales
Ciudad Ecológica de Las Américas*	Villa Adela
Barrio Las Flores	Res. Jardines del V Centenario
Invi-Dorex	Barrio Francisco del Rosario Sánchez

Los Molinos	Urb. Argentina
Res. La Moneda II	Urb. Marbella II
Urb. Jardines de Isabel	Urb. Lucerna del Mar
Urb. Buenaventura	Urb. Luz María
Altos del Poli	Agua Loca
Barrio Nuevo Amanecer*	Urb. Prados del Este
Urb. Las Américas	Urb. Las Américas II
Res. Viñas del Mar	Barrio La Ureña
Urb. Eva Josefina	Barrio Cancela
Brisa de Las Américas	Valle de Las Américas
Laura Mariel	La Filipina
La Javilla	

Segundo: Aprobar como al efecto aprueba, que todo lo normado, respecto a los Barrios Consolidados, que contradiga la presente Ordenanza, quede 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 del Ayuntamiento Santo Domingo Este, para los fines de ejecución.

Dada en la Sala de Sesiones Dr. Ignacio Martínez H., del Palacio Municipal Dr. José Francisco Peña Gómez del ayuntamiento del Municipio Santo Domingo Este, a los quince (15) días del mes de enero del año dos mil veinticuatro (2024).



LIC. JOSE RAMON JIMENEZ
Presidente del honorable Concejo
Municipal del ASDE

LICDA. ADALGISO GERMAN MARRERO
Secretaria del Honorable Concejo
del ASDE

