

## **Dicta la Ordenanza No. XXX-XX**

**CONSIDERANDO:** Que la Resolución No. 85-2009 vigente desde el año 2009, requiere una revisión y actualización de los rangos de densidades utilizados ya que en el proceso de implementación de 10 años de su aplicación, es necesario que se ajusten a la evolución de las diferentes Unidades territoriales, las situaciones de conflicto presentadas y las necesidades actuales del desarrollo de la ciudad.

**CONSIDERANDO:** Que la Constitución Política de la República Dominicana establece en su artículo 199 que el Distrito Nacional, los municipios y los distritos municipales constituyen la base del sistema político administrativo local y gozan de 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 de la ciudadanía, en los términos establecidos por la Constitución y las leyes.

**CONSIDERANDO:** Que la Constitución dispone su artículo 201 que el Gobierno del Distrito Nacional y el de los Municipios estarán cada uno a cargo del Ayuntamiento, constituido por dos órganos complementarios entre sí, el Concejo de Regidores y la Alcaldía.

**CONSIDERANDO:** Que el país cuenta con una Estrategia Nacional de Desarrollo que plantea una visión de largo plazo y la necesidad de dotar de las herramientas de regulación necesarias para enfrentar los retos urbanos de cara al 2030.

**CONSIDERANDO:** Que la Ordenanza No. 9-2019 que aprueba el Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito Nacional establece el marco general de la normativa urbana de la ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, y la densidad como un parámetro de referencia que debe ser conjugado con otros como la edificabilidad o índice de construcción, índice 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.

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

**VISTAS:** Las disposiciones de la Ley No. 675, sobre Urbanizaciones, Ornato Público y Construcciones.

**VISTAS:** Las disposiciones de la Ley No. 6232, sobre Planeamiento Urbano.

**VISTAS:** Las disposiciones de la Ley No. 176/07, del Distrito Nacional y los Municipios.

**VISTA:** La Resolución No. 85/09, sobre la Zonificación Indicativa de Densidades de la Circunscripción No.1.

**VISTA:** La Ordenanza No. 09/2011, que modifica la Resolución No. 85/09.

**VISTA:** La Ordenanza No. 04/2014, que modifica la Resolución No. 85/09.

**VISTA:** La Ordenanza No. 09/2019, sobre el Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito Nacional.

**VISTA:** La Propuesta técnica remitida por la Alcaldía, en el sentido de que se modifique la Resolución No. 85-09 sobre la Zonificación Indicativa de Densidades de la Circunscripción No. 1.

**Una Ordenanza en el sentido siguiente:**

**Primero: Modificar** como al efecto **modifica**, el numeral **Sexto** de la Resolución No. 85/09, sobre Zonificación Indicativa de Densidades para la Circunscripción No. 1 del Distrito Nacional, para que en lo adelante se lea: Se establecen los siguientes cuadros con los rangos de densidades de población neta expresados en habitantes por hectáreas (hab/Ha), y alturas expresadas en número de niveles y su equivalente en metros (mts), aprobables para solares o lotes en los Polígonos Consolidados (PC) y sus Unidades Territoriales (UT), siempre que se ajusten a las medidas generales y de excepción incluidas en esta ZID C1. Cada categoría de densidad (Baja, Media y Alta), se subdivide en tres tipos: Moderada, Regular e Intensa, siendo la primera –Moderada- la de menor grado y la última-Intensa-la de mayor grado. En ningún caso la densidad modificará la altura máxima permitida, excepto por medidas compensatorias.

**Tabla 01. Densidades permitidas en solares < 300 m<sup>2</sup> y/o vías inferiores a 6.00 mts.**

Categoría	Tipología	Rangos de densidades netas permitidas en solares < 300 m <sup>2</sup>	Alturas Máximas en edificaciones		Usos Compatibles
			Niveles	Metros	
Densidad Baja	BM	≤ 100 hab/Ha	2	8.00	Residencial Unifamiliar
	BR	101-250 hab/Ha	2	8.00	Residencial Unifamiliar Uso Institucional y comercial de Pequeña escala restringido a uno por manzana y que no coincida en una misma cuadra. No contaminantes ni peligrosos.
	BI	251-400 hab/Ha	3	11.00	Residencial multifamiliar / Uso Institucional y comercial de Pequeña escala / No contaminantes ni peligrosos.

**Tabla 02. Densidades permitidas en solares de 301 a 600 m<sup>2</sup>, en vías mayores de 7.00 mts.**

Categoría	Tipología	Rangos de densidades netas permitidas en solares de 301 a 600 m <sup>2</sup>	Alturas Máximas en edificaciones		Usos Compatibles
			Niveles	Metros	
Densidad Baja	BM	≤ 100 hab/Ha	2	8.00	Residencial Unifamiliar
	BR	101-250 hab/Ha	2	8.00	Residencial Unifamiliar Uso Institucional y comercial de Pequeña escala restringido a uno por manzana y que no coincida en una misma cuadra. No contaminantes ni peligrosos.

	BI	251-560 hab/Ha	3	11.00	Residencial multifamiliar / Uso Institucional y comercial de Pequeña escala / No contaminantes ni peligrosos.
Densidad Media	MM	561-720 hab/Ha	4	14.00	Residencial multifamiliar / Uso Institucional y comercial / No contaminantes ni peligrosos.
	MR	721-880 hab/Ha	6	23.00	Residencial multifamiliar / Uso Institucional y comercial / No contaminantes ni peligrosos.
	MI	881-1040 hab/Ha	9	33.50	Residencial multifamiliar / Uso Institucional y comercial / No contaminantes ni peligrosos.
Densidad Alta	AM	1041-1200 hab/Ha	15	54.50	Residencial multifamiliar / Uso Institucional y comercial / No contaminantes ni peligrosos.
	AR	1600 hab/Ha	25	89.50	Residencial multifamiliar / Uso Institucional y comercial / No contaminantes ni peligrosos.
	AI		Hasta 40	142.00	Residencial multifamiliar / Uso Institucional y comercial / No contaminantes ni peligrosos.

**Tabla 03. Densidades permitidas en solares  $\geq 601 \text{ m}^2$  en vías mayores de 7.00 mts.**

Categoría	Tipología	Rangos de densidades netas permitidas en solares $\geq 601 \text{ m}^2$	Alturas Máximas en edificaciones		Usos Compatibles
			Niveles	Metros	
Densidad Baja	BM	$\leq 100 \text{ hab/Ha}$	2	8.00	Residencial Unifamiliar
	BR	101-250 hab/Ha	2	8.00	Residencial Unifamiliar Uso Institucional y comercial de Pequeña escala restringido a uno por manzana y que no coincida en una misma cuadra. No contaminantes ni peligrosos.
	BI	251-650 hab/Ha	3	11.00	Residencial multifamiliar / Uso Institucional y comercial de Pequeña escala / No contaminantes ni peligrosos.
Densidad Media	MM	651-800 hab/Ha	4	14.00	Residencial multifamiliar / Uso Institucional y comercial / No contaminantes ni peligrosos.
	MR	801-1000 hab/Ha	6	23.00	Residencial multifamiliar / Uso Institucional y comercial / No contaminantes ni peligrosos.
	MI	1001-1300 hab/Ha	9	33.50	Residencial multifamiliar / Uso Institucional y comercial / No contaminantes ni peligrosos.

Densidad Alta	AM	1301-1600 hab/Ha	15	54.50	Residencial multifamiliar / Uso Institucional y comercial / No contaminantes ni peligrosos.
	AR	1601-1900 hab/Ha	25	89.50	Residencial multifamiliar / Uso Institucional y comercial / No contaminantes ni peligrosos.
	AI		Hasta 40	142.00	Residencial multifamiliar / Uso Institucional y comercial / No contaminantes ni peligrosos.

**Tabla 04. Densidades permitidas en solares > 300 m<sup>2</sup> en vías entre 6.00 y 7.00 mts. y en todos los solares que no cumplan con las disposiciones generales o de excepción previstas.**

Categoría	Tipología	Rangos de densidades netas permitidas en solares de 301 a 600 m <sup>2</sup>	Alturas Máximas en edificaciones		Usos Compatibles
			Niveles	Metros	
Densidad Baja	BM	≤ 100 hab/Ha	2	8.00	Residencial Unifamiliar
	BR	101-250 hab/Ha	2	8.00	Residencial Unifamiliar / Uso Institucional y comercial de Pequeña escala restringido a uno por manzana y que no coincida en una misma cuadra. No contaminantes ni peligrosos.
	BI	251-400 hab/Ha	3	11.00	Residencial multifamiliar / Uso Institucional y comercial de Pequeña escala / No contaminantes ni peligrosos.
Densidad Media	MM	401-560 hab/Ha	4	14.00	Residencial multifamiliar / Uso Institucional y comercial / No contaminantes ni peligrosos.
	MR	561-720 hab/Ha	6	23.00	Residencial multifamiliar / Uso Institucional y comercial / No contaminantes ni peligrosos.
	MI	721-880 hab/Ha	9	33.50	Residencial multifamiliar / Uso Institucional y comercial / No contaminantes ni peligrosos.
Densidad Alta	AM	881-1040 hab/Ha	15	54.50	Residencial multifamiliar / Uso Institucional y comercial / No contaminantes ni peligrosos.
	AR	1041-1200 hab/Ha	25	89.50	Residencial multifamiliar / Uso Institucional y comercial / No contaminantes ni peligrosos.
	AI		Hasta 40	142.00	Residencial multifamiliar / Uso Institucional y comercial / No contaminantes ni peligrosos.

**Párrafo I:** En edificios de uso residencial podrán incrementar la altura en un nivel o 3.00 mt para áreas sociales comunes, ocupando un máximo de un 35% de la planta edificable, incluyendo todos los elementos de circulación vertical y en todo caso en retranqueo, en el área más alejada al vial.

**Penalidad:** El nivel parcial, no podrá ser utilizado para uso privado y/o pent-house. Solo podrá ser utilizado para áreas sociales comunes. La violación al uso y a la altura, tendrá una penalidad equivalente al precio por metro cuadrado de venta establecido en el mercado al momento de la violación.

**Segundo: Ratificar,** como al efecto **ratifica**, el numeral **13** de la Resolución No. 85/09, sobre Zonificación Indicativa de Densidades para la Circunscripción No. 1 del Distrito Nacional: Para optar por la Densidad Media, todo solar debe ser igual o mayor a 300 m<sup>2</sup>. Para optar por la Densidad Alta, todo solar debe ser igual o mayor a 600 m<sup>2</sup>.

**Tercero: Modificar** como al efecto **modifica**, el numeral **16** de la Resolución No. 85/09, sobre Zonificación Indicativa de Densidades para la Circunscripción No. 1 del Distrito Nacional, para que en lo adelante se lea: En edificios de uso residencial, solo se permitirá estacionamientos en el primer nivel de superficie, siendo esto un bono en la altura. Respetando las alturas permitidas para cada UT.

**Párrafo I:** Para todo tipo de edificaciones se considerará sótano o nivel soterrado, el que edificado bajo el nivel de la rasante de la acera de dominio público, su techo terminado tenga un NPT máximo de +0.45mt sobre dicha rasante.

**Párrafo II:** Para todo tipo de edificaciones se considerará semisotano o nivel semi-soterrado, el que edificado bajo el nivel de la rasante de la acera de dominio público, su techo terminado tenga un NPT máximo de +1.40 mt sobre dicha rasante.

**Párrafo III:** Permitir que los vuelos de aire acondicionado sobresalgan 0.60m x 1.50 ml máximo, fuera del lindero de la estructura garantizando su funcionalidad, permitiendo que los compresores de aire acondicionado en sus diferentes modelos puedan ser introducidos con las holguras que ameritan técnicamente.

**Párrafo IV:** En todo caso, los estacionamientos que tengan un NPT sobre la rasante de la acera de dominio público, deberán respetar los retiros a linderos establecidos.

**Cuarto: Ratificar,** como al efecto **ratifica**, el numeral **22** de la Resolución No. 85/09, sobre Zonificación Indicativa de Densidades para la Circunscripción No. 1 del Distrito Nacional: En todas las UT, los solares con superficie menor a 300 m<sup>2</sup>, solo se le permitirá Densidad Baja. Los solares con superficie menor o igual a 200 m<sup>2</sup>, sólo se le permitirá Densidad Baja Regular y Baja Moderada.

**Quinto: Modificar** como al efecto **modifica**, el Numeral **27** de la Resolución No. 85/09, sobre Zonificación Indicativa de Densidades para la Circunscripción No. 1 del Distrito Nacional, para que en lo adelante se lea: En todas las Unidades Territoriales (UT), sobre las vías cuya sección de rodadura sea inferior a seis metros (6.00mts) medidos de contén a contén, solo se permitirá Densidad Baja; sobre las vías cuya sección de rodadura sea inferior a siete metros (7.00 mts) medidos de contén a contén, y/o que estén ubicados en un segmento de calle sin salida o *cul de sac*, no se aplica el aumento de densidad aunque cumplan con los tamaños de solar requeridos.

**Sexto: Ratificar**, como al efecto **ratifica**, las demás disposiciones no modificadas en ésta Ordenanza y contenidas en la Resolución No. 85/09.

**Séptimo: Disponer** como al efecto **dispone**, que los criterios de densidad de la presente Ordenanza serán revisados y actualizados, para lo cual la Dirección de Planeamiento Urbano (DPU) elaborará los instrumentos de su medición y evaluación; y tendrán vigencia hasta agotado el proceso de actualización integral de la Zonificación Indicativa sobre Densidades en la Circunscripción No.1, aprobada mediante Resolución No. 85/09.

**Octavo:** Se dispone que la presente Ordenanza sea remitida a la Administración Municipal para su difusión, y para la debida ejecución a través de la Dirección de Planeamiento Urbano (DPU).

Dada en la Sala de Sesiones **Lic. Emilio Rodríguez Demorizi**, del Palacio Municipal del Distrito Nacional, Capital de la República Dominicana, a los XXXX (XX) días del mes de XXXXX del año Dos Mil Diecinueve (2019).