

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 se modificará la altura máxima permitida para cada categoría, excepto por medidas compensatorias.

Tabla 1. Densidades permitidas en solares con superficie menor a 300 m² y/o ubicados en vías con sección de rodadura inferior a 6.00 mts.

Categoría	Tipología	Rangos de densidades netas permitidas en Solares menores de 300 m ²	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.

Tabla 2. Densidades permitidas en solares de con superficies mayores a los 301 m², ubicadas en vías con sección de rodadura mayor de 7.00 mts.

Categoría	Tipología	Rangos de densidades netas permitidas en solares mayores a 300 m ²	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	1200-1600 hab/Ha	25	89.50	Residencial multifamiliar. Uso Institucional y comercial. No contaminantes ni peligrosos.
	AI		40	142.00	Residencial multifamiliar. Uso Institucional y comercial. No contaminantes ni peligrosos.

Tabla 3. Densidades permitidas en solares mayores de 300 m² en vías con sección de rodadura 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 ²	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, destinado a áreas sociales comunes, 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 m². Para optar por la Densidad Alta, todo solar debe ser igual o mayor a 600 m².

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 semisotáno o nivel semi-soterrado, el que edificado bajo el nivel de la rasante de la acera de dominio público, solo cuando su techo terminado tenga un NPT máximo de +1.40 mt sobre dicha rasante.

Párrafo III: Los vuelos de aire acondicionado podrán sobresalir 0.60 m de ancho x 1.50 m de largo 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: 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 m², solo se le permitirá Densidad Baja. Los solares con superficie menor o igual a 200 m², 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 Veinte (2020).

