AYUNTAMIENTO DEL DISTRITO NACIONAL, EN USO DE SUS FACULTADES LEGALES DICTA LA ORDENANZA NO. XX-2026, MEDIANTE LA CUAL SE APRUEBA EL PLAN ESPECIAL DE LA *FRANJA LITORAL SUROESTE DEL DISTRITO NACIONAL.*

CONSIDERANDO: Que la Constitución de la República reconoce la autonomía política, administrativa, normativa y financiera de los gobiernos locales para la gestión de los intereses propios de sus demarcaciones, dentro del marco de la Constitución y las leyes, facultándolos para reglamentar el uso del suelo y promover un desarrollo urbano ordenado, sostenible y en armonía con el interés general.

CONSIDERANDO: Que la Ley núm. 176-07 del Distrito Nacional y los Municipios atribuye al Ayuntamiento del Distrito Nacional la competencia para regular el ordenamiento territorial, el uso del suelo, la planificación urbana y el desarrollo físico de su territorio, mediante la aprobación de los instrumentos normativos correspondientes.

CONSIDERANDO: Que la Ley núm. 368-22 de Ordenamiento Territorial, Uso de Suelo y Asentamientos Humanos establece el ordenamiento territorial como una función pública orientada a promover el desarrollo sostenible, el uso racional del suelo, la reducción de las desigualdades territoriales, la protección ambiental y la resiliencia frente a los efectos del cambio climático.

CONSIDERANDO: Que el Distrito Nacional, como capital de la República Dominicana y principal centro político, administrativo, económico y cultural del país, enfrenta procesos de transformación urbana que demandan instrumentos de planificación capaces de orientar el crecimiento territorial, proteger sus recursos naturales y garantizar un desarrollo equilibrado y resiliente.

CONSIDERANDO: Que el POT Capital 2030 identifica la Franja Litoral Suroeste como una Zona de Uso Especial (ZUE FL3), y las zonas de uso preferente R6, R7a reconociendo sus condiciones territoriales, ambientales, paisajísticas, urbanísticas y estratégicas, así como la necesidad de desarrollar una regulación específica que permita orientar su transformación urbana.

CONSIDERANDO: Que la Franja Litoral Sur constituye un espacio de alto valor estratégico para el Distrito Nacional, por su localización, su relación con el mar Caribe, su potencial para consolidar nuevas centralidades urbanas, su capacidad para integrar espacios públicos de escala metropolitana y su contribución a la resiliencia ambiental de la ciudad.

CONSIDERANDO: Que la aprobación del presente Plan Especial permitirá complementar y desarrollar las determinaciones del Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito Nacional para la Zona de Uso Especial ZUE FL3, Zonas de Uso Preferente R6 y R7a estableciendo normas urbanísticas específicas acordes con la visión de ciudad definida para el horizonte 2030.

CONSIDERANDO: Que la Ordenanza núm. 10/2020 sobre Zonificación Indicativa de Densidades constituye el instrumento normativo de aplicación general para la regulación del uso del suelo y de los parámetros urbanísticos en el Distrito Nacional; no

obstante, el Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito Nacional (POT Capital 2030) reconoce la necesidad de formular instrumentos de planificación específicos para determinadas Zonas de Uso Especial, con el propósito de atender sus condiciones territoriales, ambientales, funcionales y urbanísticas particulares.

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

VISTA: La Ley núm. 176-07 del Distrito Nacional y los Municipios, de fecha 17 de julio de 2007.

VISTAS: Las disposiciones de la Ley núm. 163-01, del 2001 sobre la creación de la Provincia de Santo Domingo y el establecimiento de los límites territoriales del Distrito Nacional.

VISTA: La Ley núm. 368-22 de Ordenamiento Territorial, Uso de Suelo y Asentamientos Humanos, de fecha 22 de diciembre de 2022.

VISTA: La Ley núm. 64-00 General sobre Medio Ambiente y Recursos Naturales, de fecha 18 de agosto de 2000.

VISTA: La Ley núm. 675 sobre Urbanización, Ornato Público y Construcciones, y sus modificaciones.

VISTAS: Las disposiciones de la Ley núm. 6232 de 1963 sobre Planificación Urbana.

VISTA: La Ley núm. 1-12, que establece la Estrategia Nacional de Desarrollo 2030.

VISTA: La Ordenanza núm. 09/2019, que aprueba el Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito Nacional (POT Capital 2030).

VISTA: La Ordenanza núm. 10/2020, sobre Zonificación Indicativa de Densidades del Distrito Nacional.

VISTA: La Resolución núm. 152-04, que aprueba la normativa para el Arbolado Urbano en el Distrito Nacional.

VISTA: La ordenanza núm. 01-2021 de Priorización y Protección de la Movilidad Peatonal en el Distrito Nacional.

VISTA: La documentación del estudio técnico elaborado por la Dirección de Planeamiento Urbano para el Plan Especial de la Franja Litoral Suroeste del Distrito Nacional.

SE DICTA
UNA ORDENANZA EN EL SENTIDO SIGUIENTE:

Primero: Aprobar como al efecto **aprueba,** la ordenanza *Franja Litoral Suroeste Del Distrito Nacional,* **que** regula, estructura y orienta el desarrollo urbano del ámbito territorial de los sectores Honduras del Oeste, Miramar y la porción oeste del sector Tropical Metaldom.

Segundo: Derogar como al efecto **Deroga** las disposiciones de la resolución 85-09 y la Ordenanza núm. 10/2020 sobre Zonificación Indicativa de Densidades exclusivamente dentro del ámbito territorial de la *Franja Litoral Suroeste Del Distrito Nacional* en los sectores comprendidos en la delimitación establecida en el artículo 9 de la presente Ordenanza.

TÍTULO I
DISPOSICIONES GENERALES

Art. 1. OBJETO. La presente Ordenanza tiene por objeto **regular y orientar el ordenamiento desarrollo urbano de la Franja Litoral Suroeste del Distrito Nacional**, mediante el establecimiento de disposiciones específicas sobre **usos del suelo, ocupación, edificabilidad, densidad, protección ambiental, espacio público y paisaje urbano**, con el propósito de promover un desarrollo urbano ordenado, sostenible y equilibrado, de conformidad con las determinaciones establecidas en el **Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito Nacional (POT Capital 2030)**.

Art. 2. FINALIDAD. El Plan Especial tiene como finalidad orientar la transformación integral de la Franja Litoral Suroeste mediante un modelo de desarrollo urbano sostenible que fortalezca la relación entre la ciudad y el mar, promueva la renovación urbana, incremente la calidad del espacio público, fomente la movilidad sostenible, proteja los valores ambientales y paisajísticos del litoral y garantice un aprovechamiento racional y equilibrado del suelo.

Art. 3. ÁMBITO. Para los fines de esta ordenanza, el ámbito de aplicación tendrá vigencia en el polígono delimitado:

-Al norte: Avenida Independencia.
-Al sur: Autopista 30 de Mayo.
-Al Este: Avenida Núñez de Cáceres.
-Al Oeste: Avenida Gregorio Luperón.

Art. 4. PRINCIPIOS. La presente Ordenanza se regirá por los principios establecidos en el Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito Nacional (POT Capital 2030), así como por los principios previstos en la legislación nacional sobre ordenamiento territorial, y en particular por los siguientes:

-Desarrollo urbano sostenible, orientando las actuaciones urbanísticas hacia un equilibrio entre el crecimiento económico, la inclusión social y la protección ambiental.

-Uso racional y eficiente del suelo, promoviendo un aprovechamiento responsable del territorio conforme a su capacidad, vocación y función urbana.

-Resiliencia urbana y adaptación al cambio climático, incorporando medidas que reduzcan la vulnerabilidad frente a riesgos naturales y fortalezcan la capacidad de adaptación del territorio.

-Protección del paisaje urbano y del frente litoral, preservando los valores ambientales, paisajísticos y escénicos que caracterizan la Franja Litoral Suroeste.

-Equilibrio territorial, propiciando una distribución armónica de los usos del suelo, las densidades, las actividades urbanas, los equipamientos y las infraestructuras.

-Movilidad urbana sostenible, priorizando la accesibilidad universal, la conectividad, el transporte sostenible y la movilidad peatonal y ciclista.

-Integración del espacio público y la infraestructura verde, fortaleciendo la red de espacios públicos, áreas verdes y corredores ecológicos como elementos estructurantes del territorio.

-Coordinación institucional, promoviendo la actuación articulada entre las entidades públicas competentes para la gestión e implementación del Plan Especial.

-Participación ciudadana, garantizando la intervención de la ciudadanía y de los actores sociales en los procesos de seguimiento, evaluación y actualización del Plan Especial, conforme a la normativa vigente.

Art. 5. ALCANCE. Todo tipo de proyecto inmobiliario ya sea una construcción nueva, remodelación, ampliación y anexo a cualquier propiedad de persona natural, jurídica o del Estado Dominicano dentro del ámbito territorial regulado deberá ajustarse a las disposiciones establecidas en la presente Ordenanza y a los documentos que la integran.

Art. 6. SUSTITUCIÓN. A partir de la entrada en vigor de la presente Ordenanza, el régimen urbanístico aplicable al ámbito territorial del Plan Especial será el establecido en este instrumento.

Las disposiciones de la Ordenanza núm. 10/2020 y la Resolución 85-09 sobre Zonificación Indicativa de Densidades dejarán de aplicarse exclusivamente dentro del ámbito territorial regulado por el presente Plan Especial, manteniendo plena vigencia en el resto del territorio del Distrito Nacional.

Art. 7. ANEXOS. Forman parte integral del presente instrumento los siguientes documentos.

i. La memoria del Plan Especial de la Franja Litoral Suroeste del Distrito Nacional.
ii. **Plano de Zonificación Indicativa.**
iii. **Plano de Zonificación.**
iv. Plano de jerarquización vial.

TÍTULO II
CLASIFICACIÓN Y REGULACIÓN DE SUELO

Art. 8. CATEGORIZACIÓN DEL SUELO. El suelo comprendido dentro del ámbito territorial de esta ordenanza se considera como Zona de Uso Especial FL3, R6 y R7a de conformidad con las determinaciones del Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito Nacional (POT Capital 2030).

Tabla. Categorización del Suelo por ZUE FL3, R6 y R7a

ZONA DE USO PREFERENTE Y ESPECIAL	SECTORIZACIÓN TERRITORIAL
ZUE FL3	Siete (7) Unidades Territoriales.
R6	
R7a	

Art. 9. ZONAS.

A los fines de esta ordenanza, el suelo comprendido dentro del ámbito territorial ha sido dividido en siete (7) Zonas, que constituyen unidades diferenciadas de planeamiento en función de la homogeneidad morfológica, estructura física, composición de manzanas y lotes, conectividad vial; con el fin de regular en forma ordenada los usos y su intensidad, así como las características urbanísticas y arquitectónicas para cada zona.

Tabla. Zonas

NOMBRE DE UT	SECTORES	DELIMITACIÓN Y CATEGORIZACIÓN
Zona - 1	Honduras del Oeste	Comprende el polígono formado por las siguientes calles: Av. Independencia, Calle Guarionex, Autop. 30 de Mayo y Avenida Luperón.
Zona - 2	Honduras del Oeste	Comprende el polígono formado por las siguientes calles: Av. Independencia, Calle Perimetral Este, Autop. 30 de Mayo y Calle Guarionex.
Zona - 3	Miramar	Comprende el polígono formado por las siguientes calles: Av. Independencia, Calle Vasco Núñez Autop. 30 de Mayo y Calle Perimetral Este.
Zona - 4	Miramar	Comprende el polígono formado por las siguientes calles: Av. Independencia, Calle Las Gaviotas, Autop. 30 de Mayo y Calle Vasco Núñez.
Zona - 5	Miramar	Comprende el polígono formado por las siguientes calles: Av. Independencia, Calle Leoncio Ruíz, Autop. 30 de Mayo y calles Las Gaviotas.

Zona - 6	Tropical Metaldom	Comprende el polígono formado por las siguientes calles: Av. Independencia, Calle A, Autop. 30 de Mayo y Leoncio Ruiz.
Zona - 7	Tropical Metaldom	Comprende el polígono formado por las siguientes calles: Av. Independencia, Av. José Núñez de Cáceres, Autop. 30 de Mayo y Calle A.

Párrafo Primero: Para la aplicación de las disposiciones de la presente Ordenanza, el ámbito territorial de la *Franja Litoral Suroeste Del Distrito Nacional*, dentro del ámbito de delimitación, se clasifica en siete (7) zonas, definidas conforme a las características territoriales, urbanísticas, ambientales, funcionales y paisajísticas identificadas en el Estudio Técnico que sustenta el presente Plan Especial, a cada una de las cuales corresponde un régimen urbanístico específico.

Párrafo Segundo: La ubicación y delimitación de las zonas antes descritas se encuentran definidas en el Plano de Zonificación, el cual forma parte integrante de los anexos de la presente Ordenanza. Para cada una de estas zonas se establecen las regulaciones relativas al uso del suelo, su aprovechamiento urbanístico y demás parámetros aplicables, conforme a las disposiciones contenidas en las secciones siguientes.

TÍTULO III

SOBRE EL USO DEL SUELO

Art. 10. USOS DEL SUELO

En desarrollo de las determinaciones del Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito Nacional (POT Capital 2030), y para los fines de aplicación de la presente Ordenanza, los usos del suelo del ámbito territorial de la Zona de Uso Especial ZUE FL3, R6 y R7a – Franja Litoral Sur se clasifican en las siguientes categorías:

-Residencial
-Dotacional
-Comercial
-Industrial No Contaminante
-Usos Mixtos**.**

Definición de Usos:

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

- Unifamiliares.
- Conjuntos de vivienda.
- Vivienda Multifamiliar (esto incluye viviendas bifamiliares o dúplex).

Dotacional: Se define como actividades de equipamiento urbano compatibles, como uso único del lote bajo las condiciones establecidas en la presente Ordenanza. Entre las cuales se incluyen, de manera enunciativa y no limitativa:

- Equipamiento Urbano: Educación, Cultura, Ocio y Deporte (Público no comercial).
- 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.

Comercial: El uso comercial se clasifica en 3 categorías, Comercio Local, Comercio de Ciudad y Comercio Metropolitano, las escalas y características de cada uno se definen de la siguiente manera:

a. COMERCIO LOCAL (CL).

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. La superficie de los locales no supera los 120 m², siendo obligatorio el cumplimiento de las previsiones de parqueo y los puestos de estacionamientos requeridos por las normativas vigentes. Corresponden a esta categoría:

- Abastos (mini market).
- Panaderías.
- Pastelerías.
- Bazares.
- Mercerías.
- Jugueterías.
- Centros de copiado.
- Fotografía.
- Laboratorios clínicos de toma de muestras.
- Confiterías.
- Tiendas naturistas.
- Farmacias.
- Perfumerías.
- Cosméticos.
- Fruterías.
- Carnicerías.
- Charcuterías.
- Pescaderías.
- Librerías.
- Papelerías.
- Peluquerías.
- Barberías.
- Salones de belleza.
- Sastrerías.
- Tintorerías.

- Lavanderías.
- Floristerías.
- Viveros.
- Venta de artículos deportivos.
- Venta de regalos.
- Artesanías.
- Reparación de calzado.
- Reparación de ropa.
- Talleres artesanales. Siempre que no produzcan ruidos, vibraciones, emisiones ni requieran almacenamientos incompatibles con la escala del uso.
- Tiendas de telefonía móvil.
- Venta y reparación de teléfonos celulares.
- Venta de accesorios electrónicos.
- Venta de equipos de oficina.
- Coworking.
- Oficinas compartidas.
- Estudios de diseño.
- Estudios de arquitectura.
- Centros de información turística.
- Venta de recuerdos.
- Operadores turísticos sin almacenamiento de equipos.

Párrafo Segundo.
Quedan prohibidos en el Comercio Local los siguientes usos y actividades:

- Bares, discotecas, centros nocturnos, karaokes y establecimientos similares.
- Tiendas de cigarrillos electrónicos (Vape), Juca (Hookah) o establecimientos destinados al consumo de tabaco o productos similares en el lugar.
- Salones de billar, salas de juegos electrónicos, casinos y establecimientos de apuestas.
- Agencias de festejo con almacenamiento de mobiliario y equipos.
- Salones de eventos, recepciones y fiestas.
- Servicios de transporte de pasajeros o carga.
- Venta de vehículos, motocicletas y maquinaria.
- Talleres de reparación, mantenimiento, pintura o desabolladura de vehículos.
- Centros de lavado de vehículos (Car Wash).
- Centros de alineación y balanceo.
- Estaciones de combustibles, estaciones de carga de gas y electrolineras de uso comercial.
- Centros de distribución.
- Depósitos o almacenes como uso principal.
- Empresas de mudanzas o logística con almacenamiento de mercancías.
- Terminales de carga o paquetería de alto volumen.
- Cualquier actividad industrial o manufacturera.
- Talleres de ebanistería, herrería, soldadura o similares.
- Plantas de producción o procesamiento de alimentos.

Párrafo Tercero. También quedan prohibidas aquellas actividades que, aun cuando no estén expresamente señaladas en este artículo, generen impactos incompatibles con el Uso Comercial Local, tales como altos niveles de ruido, vibraciones, emisiones, olores, riesgos, congestión vehicular, operaciones intensivas de carga y descarga o una afluencia masiva de personas, conforme a la evaluación técnica de la Dirección de Planeamiento Urbano.

Condiciones de Desarrollo del Comercio Local

- El Comercio Local podrá desarrollarse como uso exclusivo (ocupando la totalidad del lote o edificación) o en combinación con usos residenciales o de oficina.
- En caso de que el Comercio Local aparezca mezclado con la vivienda, no deberá ocupar un área mayor del 50% del Cuerpo Bajo (dos niveles o hasta 8 metros sobre la calzada) de la edificación.
- Los locales comerciales no podrán tener un área mayor a 120 m² y deberán tener sus frentes hacia los viales o peatonales.

Deberán cumplir con los requerimientos de puestos de estacionamiento establecidos en los reglamentos vigentes por el Ministerio de la Vivienda Hábitat y Edificaciones (MIVED). Sobre la instalación de sistemas mecánicos de estacionamiento, ya sea automáticos o semiautomáticos, la Dirección de Planeamiento Urbano se reserva el derecho a solicitar una provisional de aprobación de estacionamientos al MIVED. La instalación de Estacionamiento como uso único del lote, como toda edificación, requerirá del análisis y la aprobación previa de la Dirección de Planeamiento Urbano con base a un anteproyecto específico. A tales efectos, podrán establecerse requerimientos particulares en lo referente a utilización de retiros, aplicación de la normativa ambiental vigente y cualquier otra Variable urbana fundamental. En ningún caso las condiciones de desarrollo, es decir, edificabilidad y densidad podrán sobrepasar lo establecido en la respectiva zonificación.

b. COMERCIO DE CIUDAD (CC):

Locales comerciales con un grado de especialización comercial en función de las áreas que sirven, localizándose por lo general sobre los ejes viales principales. Los locales se encuentran regularmente agrupados en centros comerciales o en tiendas de superficie superior a 300 m², siendo obligatorio el cumplimiento de las previsiones de parqueos y los puestos de estacionamientos requeridos por las normativas vigentes. Corresponden a esta categoría:

- Incluye todos los usos del Comercio Local.
- Grandes tiendas por departamentos.
- Centros comerciales de tamaño intermedio.
- Tienda de Artículos Deportivos.
- Centros deportivos privados.
- Venta y reparación de artículos menores de uso personal y doméstico
- Hoteles y apartamentos-hoteles (en lotes con área igual o superior a 700 m² setecientos metros cuadrados)
- Supermercados

- Tiendas de delicatessen.
- Plazas comerciales (múltiples negocios de menor escala agrupados en un uso único de lote)
- Mini market.
- Lavado de vehículos (Car Wash).
- Mueblerías.
- Tiendas de electrodomésticos.
- Tiendas de materiales de acabado para la construcción.
- Clínicas ambulatorias.
- Centros médicos especializados.
- Centros odontológicos.
- Gimnasios.
- Academias.
- Centros de idiomas.
- Centros culturales.
- Cines.
- Teatros.
- Galerías comerciales.
- Centros de coworking.
- Oficinas corporativas.
- Centros financieros.

Párrafo Cuarto. Quedan prohibidas en la categoría de Comercio de Ciudad (CC) las siguientes actividades y establecimientos:

a) Bares, discotecas, centros nocturnos, karaokes y demás establecimientos destinados al expendio y consumo de bebidas alcohólicas como actividad principal, así como cualquier otra actividad recreativa de similar naturaleza.

b) Establecimientos destinados al consumo de cigarrillos electrónicos (Vape), Hookah (Juca) o productos similares, cuando dicho consumo se realice en el establecimiento.

c) Agencias de festejos con almacenamiento de mobiliario, equipos o materiales, así como salones de eventos, recepciones y actividades similares que generen concentraciones masivas de personas.

d) Terminales de transporte de pasajeros o carga, estaciones de autobuses, bases operativas de empresas de transporte y demás actividades de transporte que, por su naturaleza, generen impactos incompatibles con el entorno urbano.

e) Venta de vehículos, motocicletas, maquinaria o equipos pesados; talleres de reparación, mantenimiento, pintura, desabolladura, centros de alineación y balanceo y demás actividades relacionadas con el servicio automotriz.

f) Estaciones de expendio de combustibles líquidos, estaciones de gas, centros de carga de combustibles y demás instalaciones destinadas al suministro de combustibles.

g) Depósitos, almacenes, centros de distribución, operaciones logísticas y cualquier actividad cuyo uso principal sea el almacenamiento o manejo de mercancías.

h) Moteles y establecimientos de alojamiento de naturaleza similar.

i) Actividades industriales, manufactureras o de transformación que, por sus procesos de producción, generen emisiones, vibraciones, ruido, olores, residuos, riesgos o cualquier otra afectación incompatible con el uso comercial de ciudad y con los usos predominantes del entorno.

j) Depósitos de materiales de construcción, chatarrerías, centros de reciclaje, plantas de procesamiento de residuos y demás actividades de características similares.

k) Cualquier otra actividad que, por su intensidad de uso, afluencia de público, demanda de estacionamiento, generación de tráfico, operaciones de carga y descarga o impactos ambientales y urbanos, resulte incompatible con la categoría de Comercio de Ciudad (CC), previo informe técnico emitido por la Dirección de Planeamiento Urbano.

Párrafo Quinto. El Comercio de Ciudad podrá desarrollarse como uso exclusivo ocupando todo el lote (plaza o centro comercial), o mezclado con la vivienda u oficina. En caso de que el Comercio de Ciudad aparezca mezclado con la vivienda, no deberá ocupar un área mayor del 70% del Cuerpo Bajo de la edificación.

Párrafo Sexto. Se consideran usos y servicios especializados, dentro de la categoría de Comercio de Ciudad (CC), aquellos establecimientos que, por su naturaleza, escala, intensidad de uso, afluencia de público o requerimientos operativos, demanden condiciones particulares para su implantación. Entre estos se incluyen, de manera enunciativa y no limitativa, las salas de cine, teatros y clínicas veterinarias.

La autorización para la instalación de estos establecimientos requerirá la evaluación y aprobación previa de la Dirección de Planeamiento Urbano, la cual verificará su compatibilidad con el entorno urbano y el cumplimiento de las disposiciones de la presente Ordenanza.

Mediante informe técnico debidamente motivado, la Dirección de Planeamiento Urbano podrá establecer condiciones particulares relacionadas con la dotación de estacionamientos, accesos vehiculares y peatonales, circulación interna, carga y descarga, utilización de retiros, altura de las edificaciones, mitigación de impactos ambientales y urbanos, medidas de seguridad, accesibilidad universal, medios de evacuación y demás requisitos técnicos que resulten necesarios para garantizar la adecuada implantación del establecimiento.

En ningún caso las condiciones particulares que se establezcan podrán autorizar parámetros urbanísticos que excedan los permitidos para la zona donde se ubique el proyecto.

<u>Condiciones de Desarrollo del Comercio de Ciudad</u>

- Podrá desarrollarse como un uso exclusivo ocupando todo el lote (plaza, mall, centro comercial) o en combinación con usos residenciales o de oficina.
- En caso de aparecer mezclado con la vivienda, podrá ocupar dos niveles o hasta 8 metros sobre la calzada de la Edificación.
- Los locales comerciales no podrán tener un área mayor a 250 m^2.
- Deberán cumplir con los requerimientos de puestos de estacionamiento establecidos en los reglamentos vigentes dispuestos por el Ministerio de la

Vivienda, Hábitat y Edificaciones (MIVED). Sobre la instalación de sistemas mecánicos de estacionamiento, ya sea automáticos o semiautomáticos, la Dirección de Planeamiento Urbano se reserva el derecho a solicitar al MIVED una aprobación provisional.

c. COMERCIO METROPOLITANO (CM):

- Los locales y establecimientos comerciales, por su importancia y localización atienden las necesidades y los recursos de toda la población metropolitana.
- El Comercio Metropolitano (CM) comprende las actividades comerciales, de servicios y de oficinas cuya área de influencia y prestación de servicios abarca el Distrito Nacional y, por su naturaleza, localización o nivel de especialización, atiende igualmente las necesidades de la población del Área Metropolitana de Santo Domingo.
- La implantación de establecimientos correspondientes a esta categoría estará condicionada al cumplimiento de los requerimientos de estacionamiento, accesibilidad, circulación vehicular y peatonal, carga y descarga, así como de las demás disposiciones establecidas en la presente Ordenanza y en la normativa aplicable.
- En los desarrollos de uso mixto, los establecimientos comerciales deberán localizarse preferentemente en el cuerpo bajo de la edificación, salvo disposición expresa en contrario establecida en la presente Ordenanza.
- El Comercio Metropolitano comprende todos los usos permitidos para las categorías de Comercio Local (CL) y Comercio de Ciudad (CC), además de los siguientes:
- Centros comerciales de escala metropolitana.
- Tiendas por departamentos y establecimientos de gran superficie comercial.
- Almacenes de venta.
- Cines, teatros y complejos de entretenimiento.
- Hoteles y apartahoteles.
- Centros de convenciones y auditorios.
- Grandes supermercados e hipermercados.
- Centros empresariales y edificios corporativos de oficinas.
- Clínicas veterinarias.
- Otros establecimientos de similar escala e impacto urbano que sean compatibles con esta categoría, previo informe favorable de la Dirección de Planeamiento Urbano.

Párrafo Séptimo. Se consideran usos sujetos a evaluación técnica especial, dentro de la categoría de Comercio Metropolitano (CM), las salas de eventos y festejos, centros de convenciones, ferias permanentes de vehículos de expendio de alimentos (Food Trucks), bares, discotecas y demás establecimientos de características similares que, por su naturaleza, intensidad de uso o concentración de personas, requieran condiciones especiales para su implantación.

La autorización para la instalación de estos establecimientos estará sujeta a la evaluación y aprobación previa de la Dirección de Planeamiento Urbano, la cual verificará su compatibilidad con el entorno urbano y el cumplimiento de las disposiciones de la presente Ordenanza.

Mediante informe técnico debidamente motivado, la Dirección de Planeamiento Urbano podrá establecer condiciones específicas relacionadas con la dotación de estacionamientos, accesos vehiculares y peatonales, circulación interna, carga y descarga, utilización de retiros, altura de las edificaciones, mitigación de impactos urbanos y ambientales, aislamiento acústico, seguridad contra incendios, medios de evacuación, horarios de funcionamiento y demás requisitos técnicos necesarios para garantizar la adecuada implantación del establecimiento.

En ningún caso dichas condiciones podrán autorizar parámetros urbanísticos superiores a los establecidos para la zona correspondiente.

Párrafo Octavo. La clasificación de los usos y actividades no contempladas en los listados anteriores, así como las condiciones de instalación será determinada por la Dirección de Planeamiento Urbano en función de su impacto sobre el entorno y la potencial demanda de usuarios.

d. DISPOSICIONES APLICABLES A LOS ESPACIOS DESTINADOS AL USO DE ESTACIONAMIENTO DEBERÁN CUMPLIR LAS SIGUIENTES DISPOSICIONES:

Cuando en un mismo inmueble y/o edificación se contemple la mezcla del uso residencial con el uso comercial, o con el uso de oficina, su desarrollo se regirá por las siguientes disposiciones:

- Las edificaciones donde aparezca la mezcla de los usos comerciales o de oficinas con el residenciales, deberán tener accesos, pasillos y áreas de circulación vertical, totalmente separados por tipo de uso.
- La instalación de usos comerciales u oficinas en edificaciones existentes está sujeta al cumplimiento de requerimientos mínimos de puestos de parqueo, según lo establecido en el reglamento vigente.
- En caso de remodelación o anexo, las disposiciones de estacionamientos deben ser revisadas y cumplir con la demanda (si aumentase), tal y como lo establece el reglamento vigente del MIVED. Sobre la instalación de sistemas mecánicos de estacionamiento, ya sea automáticos o semiautomáticos, la Dirección de Planeamiento Urbano se reserva el derecho a solicitar una provisional de aprobación de estacionamientos al MIVED.
- No se permitirá el estacionamiento en el retiro frontal.
- En aquellas zonas donde puedan desarrollarse estacionamientos como parte del volumen de la edificación, con o sin instalación mecánica, deberán contemplar tratamiento paisajístico en sus fachadas de manera tal que armonicen con su entorno. Las propuestas de fachada deben ser presentadas a la consideración de la Dirección de Planeamiento Urbano.
- Dimensiones de los puestos de estacionamiento, configuración, radios mínimos de giro, entre otros aspectos técnicos, deberán cumplir con lo establecido en los reglamentos vigentes del Ministerio de la Vivienda Hábitat y Edificaciones (MIVED). Sobre la instalación de sistemas mecánicos de estacionamiento, ya sea automáticos o semiautomáticos, la Dirección de Planeamiento Urbano se reserva el derecho a solicitar una provisional de aprobación de estacionamientos al MIVED.
- En lotes con accesos por varias calles, los accesos a estacionamiento deben localizarse en calles laterales o paralelas a los ejes viales principales.

- Los accesos a los estacionamientos deberán estar claramente definidos y diferenciados de los accesos peatonales.
- Los puestos de estacionamiento de las actividades comerciales y/o empleadoras con respecto a los puestos de estacionamiento destinados a las viviendas, deberán estar claramente separados e identificados, permitiéndose utilizar las rampas de acceso y salida para uso común.
- Rampas de Acceso: Las rampas de acceso vehicular a las edificaciones deberán respetar la integridad de las aceras exigidas en la zonificación, es decir que su inicio/final debe no debe ocupar el espacio público, así como cumplir con los lineamientos y ordenanzas establecidas por la Alcaldía del Distrito Nacional para estos fines. De igual forma, el permiso para su ejecución debe ser debidamente tramitado en la dirección correspondiente.
- Rampas internas: las rampas internas de un estacionamiento deberán cumplir con los reglamentos vigentes del Ministerio de la Vivienda Hábitat y Edificaciones (MIVED)
- Los espacios destinados a puestos de estacionamiento deberán cumplir con el reglamento vigente del Ministerio de la Vivienda Hábitat y Edificaciones (MIVED). Sobre la instalación de sistemas mecánicos de estacionamiento, ya sea automáticos o semiautomáticos, la Dirección de Planeamiento Urbano se reserva el derecho a solicitar una provisional de aprobación de estacionamientos al MIVED.

e. EL USO DE HELIPUERTO y sus servicios adicionales correspondientes tales como: emplazamiento acondicionado para el aterrizaje de helicópteros, salas de espera, hangares, parqueos, estación de repostaje y mantenimiento; está limitado a hospitales y centros de salud de primer nivel , así como al cumplimiento de las normativas de seguridad vigentes en la materia y a los permisos correspondientes a las autoridades sectoriales competentes, es decir el Instituto Dominicano de Aviación Civil (IDAC) y el Ministerio de la Vivienda Hábitat y Edificaciones (MIVED); el primero (IDAC) debe ser presentado junto al anteproyecto en su proceso de evaluación, y cualquier otra institución afín, siendo necesaria la presentación de la certificación de autorización y/o no objeción técnica del IDAC al momento de la presentación del anteproyecto para su evaluación.

Art. 11. CONSIDERACIONES GENERALES SOBRE EL USO DEL SUELO COMERCIAL:

11.1 Los usos comerciales de escala local, es decir con un área de construcción de 120 m² o menos, podrán implantarse con lindero 0.00 m hacia el frontal, considerándose el nuevo lindero de la propiedad el límite que considera la ampliación de acera hasta un segundo nivel, cualquier parámetro que se cumpla primero, única y exclusivamente en las siguientes tipologías de jerarquización vial: Avenidas Principales, Arterias Menores y Colectoras.

11.2 Los linderos laterales y posteriores, así como el porcentaje de huella edificatoria, deberán seguir los parámetros de la ordenanza general y no se podrán ubicar los servicios en estos linderos.

11.3 Los listados de actividades por categoría de Comercio tienen carácter enunciativo, no limitativo. La clasificación de los usos y actividades no contempladas en los listados anteriores, así como las condiciones de instalación será determinada por la Dirección de Planeamiento Urbano en función de su impacto sobre el entorno y la potencial demanda de usuarios

11.4 No está permitido el Comercio Industrial salvo el uso industrial no contaminante. El Comercio Industrial comprende aquellas actividades de comercio vinculadas a los servicios industriales de producción, zonas francas, talleres mecánicos, industrias ligeras, talleres de producción artesanal, depósitos y almacenamiento, siendo excepcionalmente permitido únicamente en lotes con frente o acceso directo desde vías clasificadas como Travesías o Avenidas Principales, conforme a la tabla de Uso de Suelo por Unidad Territorial. Esto con excepción de las Zonas Francas Especiales Urbanas, cuya clasificación se regirá por las disposiciones correspondientes al uso terciario.

Art. 12. USOS ESPECIALES: Patios de Camiones de Comida (Food Trucks), Restaurantes y Bares

12.1 Patios de camiones de comida (Food Trucks): Se permitirán Patios de Food Trucks en las travesías, Avenidas Principales y en las Arteriales menores, siempre y cuando cumplan con los siguientes parámetros.

12.1.1 Que sean solares de área mayor a 500 m².

12.1.2 Que estos solares estén ubicados a más de 200 m. lineales entre sí. En caso de que estos solares sean colindantes a edificios residenciales, se evaluará de manera especial la pertinencia de dicha aprobación incluyendo requisitos especiales de manejo y clasificación de residuos sólidos, mitigación de ruidos y olores, parqueos, entre otras variables.

12.1.3 Que posean una cantidad mínima de estacionamiento correspondiente a 4 puestos de estacionamientos por cada carro o puesto de comida.

12.1.4 Se considerará como parte de la dotación de estacionamientos si existe un área de estacionamientos público en un radio no mayor a 200 m. Este requerimiento deberá ser validado al momento de la renovación del permiso. En el caso de que el proyecto se apruebe tomando en cuenta este parámetro se tendrá que verificar la permanencia de esta dotación al momento de renovar el permiso de habilitación.

12.1.5 Que los carros de comida deberán ubicarse a una distancia mínima de a 1.50 m. de los linderos laterales y posteriores.

12.1.6 Que los servicios de gas y depósitos de residuos sólidos no estén ubicados adosados a las medianeras, y no podrán tampoco obstaculizar las áreas de circulación.

12.1.7 Que los residuos sólidos deberán almacenarse temporalmente en contenedores herméticamente cerrados y nunca podrán disponerse en el espacio público.

12.1.8 Deben poseer un certificado de seguridad avalado por el Cuerpo de Bomberos sobre la seguridad de la propuesta en el sistema de combustible para su correcto funcionamiento.

12.1.9 Que los niveles de ruido se mantengan en un rango de tolerancia igual o menor al establecido en las Normas Ambientales para la protección contra Ruidos del Ministerio de Medio Ambiente.

12.1.10 Que las áreas de carga y descarga de insumos y productos se encuentren dentro de los linderos del solar y nunca se produzca esta actividad directamente en el vial frontal. Cualquier violación posterior a la aprobación de uno de estos parámetros resultará en la revocación del permiso de uso de suelo y del proyecto.

12.1.11 Las aceras deberán seguir los parámetros de ampliación establecidas en la ordenanza y deberán ser diseñadas tomando en cuenta criterios paisajísticos y ambientales.

12.2 **Restaurantes y Bares:** Se permitirán solo en las Travesías, Avenidas Principales y Arteriales menores siempre y cuando cumplan los siguientes parámetros:

12.2.1 Los restaurantes y bares podrán implantarse en 0.00 m en el lindero frontal hasta 2 niveles u 10.00 m., una vez ampliada la acera según la medida correspondiente a cada caso. Cualquiera de los parámetros que se cumpla primero. En el caso de ser edificio existente y que haya violado el lindero, para una remodelación y/o anexo deberá seguir los parámetros de ampliación establecidos en la ordenanza y deberán ser diseñadas tomando en cuenta criterios paisajísticos y ambientales.

12.2.2 Los retiros a linderos laterales y posteriores deberán seguir los parámetros de la ordenanza general y no se podrán ubicar los servicios en estos linderos. Los servicios pueden adosarse al lindero frontal a excepción de las escaleras de emergencia, siempre y cuando estos respeten los linderos laterales.

12.2.3 Se permitirán terrazas techadas en restaurantes siempre y cuando respeten los retiros a linderos y únicamente cuando sus colindantes sean usos comerciales. Además, dichas terrazas deben manejar un nivel máximo de decibeles tal y como lo establece la ley 64-00 del Ministerio de Medio Ambiente.

12.2.4 En restaurantes se permitirán terrazas destechadas en la parte posterior como área de mesas o comensales siempre que cumplan con las disposiciones de la ley ambiental de control de ruido siempre y cuando los usos colindantes sean comerciales, no aplica para hospitales y colegios.

12.2.5 No se aprobarán espacios relacionados con las operaciones administrativas del uso que por sus dimensiones puedan ser adaptados para eventos propios de la naturaleza del uso.

12.2.6 Los bares y restaurantes deberán tener cámaras refrigeradas para el manejo de los residuos sólidos y nunca podrá disponerse en el espacio público.

12.2.7 El proyecto deberá cumplir con la dotación de estacionamientos establecidos en los códigos de estacionamientos elaborados por el Ministerio de la Vivienda Hábitat y Edificaciones (MIVED), vigentes a la fecha.

12.2.8 Se prohíben los parqueos en retroceso, la dotación de este servicio deberá ser ubicado en el lateral o en la parte posterior del inmueble.

12.2.9 Se permitirán la asociación de un proyecto complementario de estacionamiento siempre y cuando esté ubicado a menos de 200 m. lineales del inmueble.

12.2.10 Se considerará como parte de la dotación de estacionamientos, si existe un área de estacionamientos de uso público en un radio no mayor a 200 m. Este requerimiento deberá ser validado al momento de la renovación del permiso. En el caso de que el proyecto se apruebe tomando en cuenta este parámetro se tendrá que verificar la permanencia de esta dotación al momento de renovar el permiso de habilitación.

12.2.11 Los bares y restaurantes deberán presentar un certificado de seguridad avalado por el Cuerpo de Bomberos del Distrito Nacional, sobre la seguridad de la propuesta en el sistema de combustibles para su funcionamiento.

12.2.12 Las aceras deberán seguir los parámetros de ampliación establecidas a esta ordenanza deberán ser diseñadas tomando en cuenta criterios de diseño paisajístico y ambientales.

12.2.13 Las aceras bajo ningún concepto podrán ser ocupadas por actividades propias del restaurante, como servicio en mesas, espacios de balé parking, etc. Cualquier actividad de esta índole debe desarrollarse dentro del límite establecido por la mensura catastral resultando posterior a la ampliación de acera.

12.2.14 Los bares y restaurantes deberán contar con la condicional del ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales.

TÍTULO IV
CARACTERÍSTICAS DE DESARROLLO POR ZONA

Capítulo 1

Zona 1

Art. 13. USOS DEL SUELO

En la Zona 1 solo se permitirán los proyectos o modificaciones de edificaciones destinados a los siguientes usos:

A. Vivienda unifamiliar y multifamiliar de media densidad.
B. Dotacional
C. Comercio Local
D. Comercio de Ciudad

Párrafo Primero

El comercio de ciudad no será permitido dentro de residenciales cerrados, solo serán permitidos en autopistas, avenidas, arterias menores. En esta zona son las siguientes vías:

- Avenida Independencia.
- Avenida Gregorio Luperón.
- Autopista 30 de Mayo.

Párrafo Segundo. No se permitirá la instalación de nuevas industrias ni la ampliación de las industrias existentes, a menos que sea para aumentar la dotación de estacionamientos.

Art. 14. CARACTERÍSTICAS DE DESARROLLO.

Los inmuebles por construir, reconstruir o modificar, localizados en la Zona 1 se regirán por lo especificado en el siguiente cuadro de características de desarrollo.

Rangos de Tamaño	1	2	3	4	5
1. Área del lote (m^2)	<300	301-600	601-1000	1.001 -1500	> 1.501
2. Ocupación % Ocupación máxima	50%	60%	60%	60%	65%
3.Construción Índice de Edificabilidad	1.5	2.5	3.00	4.50	5.75
4. Retiros mínimos en metros Frente + ampliación de acera	3.0 + ampliación de aceras	3.0 + ampliación de aceras	5.0 + ampliación de aceras	5.0 + ampliación de aceras	6.0 + ampliación de aceras
Posterior	1.5	2.0	2.0	2.0	3.00
Lateral	1.5	2.0	2.0	2.0	3.00
5. Densidad poblacional máxima (hab./ha).	100 Hab/Ha	450 Hab/ha	650 Hab/Ha	1000 Hab/Ha	1500 Hab/Ha

Párrafo Único. La correspondencia de cualquier lote con alguno de los rangos de tamaños establecidos en el cuadro de características de desarrollo de la Zona 1 dependerá de que el lote cumpla con los requisitos de área fijados para ese rango. No se admitirá tolerancia respecto del área mínima del lote establecida para cada rango.

Capítulo 2

Zona 2

Art. 15. USOS DEL SUELO

En la Zona 2 solo se permitirán los proyectos o modificaciones de edificaciones destinados a los siguientes usos:

a. Vivienda unifamiliar y multifamiliar.
b. Dotacional
c. Comercio Local
d. Comercio de Ciudad

Párrafo Primero. El comercio de ciudad no será permitido dentro de residenciales cerrados, solo serán permitidos en autopistas, avenidas, arterias menores. En esta zona son las siguientes vías:

- Avenida Independencia.
- Autopista 30 de Mayo.

Párrafo Segundo. No se permitirá la instalación de nuevas industrias ni la ampliación de las industrias existentes, a menos que sea para aumentar la dotación de estacionamientos.

Art. 16. CARACTERÍSTICAS DE DESARROLLO.

Los inmuebles por construir, reconstruir o modificar, localizados en la Zona 2 se regirán por lo especificado en el siguiente cuadro de características de desarrollo.

Rangos de Tamaño	1	2	3	4	5
1. Área del lote (m²)	<300	301-600	601-1000	1.001 -1500	> 1.501
2. Ocupación % Ocupación máxima	50%	60%	60%	60%	65%
3.Construción Índice de Edificabilidad	1.5	2.5	3.00	4.50	5.75
4. Retiros mínimos en metros Frente + ampliación de acera	3.0 + ampliación de aceras	3.0 + ampliación de aceras	5.0 + ampliación de aceras	5.0 + ampliación de aceras	6.0 + ampliación de aceras
Posterior	1.5	2.0	2.0	2.0	3.00
Lateral	1.5	2.0	2.0	2.0	3.00
5. Densidad poblacional máxima (hab./ha).	100 Hab/Ha	550 Hab/ha	1000 Hab/Ha	1250 Hab/Ha	1600 Hab/Ha

Párrafo Único. La correspondencia de cualquier lote con alguno de los rangos de tamaños establecidos en el cuadro de características de desarrollo de la Zona 2 dependerá de que el lote cumpla con los requisitos de área fijados para ese rango. No se admitirá tolerancia respecto del área mínima del lote establecida para cada rango.

Capítulo 3

Zona 3

Art. 17. USOS DEL SUELO

En la Zona 3 solo se permitirán los proyectos o modificaciones de edificaciones destinados a los siguientes usos:

A. Vivienda unifamiliar y multifamiliar.
B. Dotacional
C. Comercio Local
D. Comercio de Ciudad

Párrafo Primero. El comercio de ciudad no será permitido dentro de residenciales cerrados, solo serán permitidos en autopistas, avenidas, arterias menores. En esta zona son las siguientes vías:

- Avenida Independencia.
- Autopista 30 de Mayo.

Párrafo Segundo. No se permitirá la instalación de nuevas industrias ni la ampliación de las industrias existentes, a menos que sea para aumentar la dotación de estacionamientos.

Art. 18. CARACTERÍSTICAS DE DESARROLLO.

Los inmuebles por construir, reconstruir o modificar, localizados en la Zona 3 se regirán por lo especificado en el siguiente cuadro de características de desarrollo.

Rangos de Tamaño	1	2	3	4	5
1. Área del lote (m^2)	≤300	301-600	601-1000	1.001 -1500	> 1.501
2. Ocupación % Ocupación máxima	50%	60%	60%	60%	65%
3.Construción Índice de Edificabilidad	1.5	2.5	3.00	4.50	5.75
4. Retiros mínimos en metros Frente + ampliación de acera	3.0 + ampliación de aceras	3.0 + ampliación de aceras	5.0 + ampliación de aceras	5.0 + ampliación de aceras	6.0 + ampliación de aceras
Posterior	1.5	2.0	2.0	2.0	3.00
Lateral	1.5	2.0	2.0	2.0	3.00
5. Densidad poblacional máxima (hab./ha).	100 Hab/Ha	450 Hab/ha	750 Hab/Ha	1000 Hab/Ha	1450 Hab/Ha

Párrafo Único. La correspondencia de cualquier lote con alguno de los rangos de tamaños establecidos en el cuadro de características de desarrollo de la Zona 3 dependerá de que el lote cumpla con los requisitos de área fijados para ese rango. No se admitirá tolerancia respecto del área mínima del lote establecida para cada rango.

Capítulo 4

Zona 4

Art. 19. USOS DEL SUELO

En la Zona 4 solo se permitirán los proyectos o modificaciones de edificaciones destinados a los siguientes usos:

a. Vivienda unifamiliar y multifamiliar.
b. Dotacional
c. Comercio Local
d. Comercio de Ciudad

Párrafo Primero. El comercio de ciudad no será permitido dentro de residenciales cerrados, solo serán permitidos en autopistas, avenidas, arterias menores. En esta zona son las siguientes vías:

- Avenida Independencia.
- Autopista 30 de Mayo.

Párrafo Segundo. No se permitirá la instalación de nuevas industrias ni la ampliación de las industrias existentes, a menos que sea para aumentar la dotación de estacionamientos.

Art. 20. CARACTERÍSTICAS DE DESARROLLO.

Los inmuebles por construir, reconstruir o modificar, localizados en la Zona 4 se regirán por lo especificado en el siguiente cuadro de características de desarrollo.

Rangos de Tamaño	1	2	3	4	5
1. Área del lote (m²)	≤300	301-600	601-1000	1.001 -1500	> 1.501
2. Ocupación % Ocupación máxima	50%	60%	60%	60%	65%
3.Construción Índice de Edificabilidad	1.5	2.5	3.00	4.50	5.75
4. Retiros mínimos en metros Frente + ampliación de acera	3.0 + ampliación de aceras	3.0 + ampliación de aceras	5.0 + ampliación de aceras	5.0 + ampliación de aceras	6.0 + ampliación de aceras
Posterior	1.5	2.0	2.0	2.0	3.00
Lateral	1.5	2.0	2.0	2.0	3.00
5. Densidad poblacional máxima (hab./ha).	100 Hab/Ha	450 Hab/ha	650 Hab/Ha	1000 Hab/Ha	1500 Hab/Ha

Párrafo Único. La correspondencia de cualquier lote con alguno de los rangos de tamaños establecidos en el cuadro de características de desarrollo de la Zona 4 dependerá de que el lote cumpla con los requisitos de área fijados para ese rango. No se admitirá tolerancia respecto del área mínima del lote establecida para cada rango.

Capítulo 5

Zona 5

Art. 21. USOS DEL SUELO

En la Zona 5 solo se permitirán los proyectos o modificaciones de edificaciones destinados a los siguientes usos:

e. Vivienda unifamiliar y multifamiliar.
f. Dotacional
g. Comercio Local
h. Comercio de Ciudad

Párrafo Primero. El comercio de ciudad no será permitido dentro de residenciales cerrados, solo podrá implantarse en autopistas, avenidas, arterias menores. En esta zona son las siguientes vías:

- Avenida Independencia.
- Autopista 30 de Mayo.

Párrafo Segundo. No se permitirá la instalación de nuevas industrias ni la ampliación de las industrias existentes, a menos que sea para aumentar la dotación de estacionamientos.

Art. 22. CARACTERÍSTICAS DE DESARROLLO.

Los inmuebles por construir, reconstruir o modificar, localizados en la Zona 5 se regirán por lo especificado en el siguiente cuadro de características de desarrollo.

Rangos de Tamaño	1	2	3	4	5
1. Área del lote (m²)	≤300	301-600	601-1000	1.001 -1500	> 1.501
2. Ocupación % Ocupación máxima	50%	60%	60%	60%	65%
3.Construción Índice de Edificabilidad	1.5	2.5	3.00	4.50	5.75
4. Retiros mínimos en metros Frente + ampliación de acera	3.0 + ampliación de aceras	3.0 + ampliación de aceras	5.0 + ampliación de aceras	5.0 + ampliación de aceras	6.0 + ampliación de aceras
Posterior	1.5	2.0	2.0	2.0	3.00
Lateral	1.5	2.0	2.0	2.0	3.00
5. Densidad poblacional máxima (hab./ha).	100 Hab/Ha	650 Hab/ha	1000 Hab/Ha	1300 Hab/Ha	1650 Hab/Ha

Párrafo Único. La correspondencia de cualquier lote con alguno de los rangos de tamaños establecidos en el cuadro de características de desarrollo de la Zona 5 dependerá de que el lote cumpla con los requisitos de área fijados para ese rango. No se admitirá tolerancia respecto del área mínima del lote establecida para cada rango.

Capítulo 6

Zona 6

Art. 23. USOS DEL SUELO

En la Zona 6 solo se permitirán los proyectos o modificaciones de edificaciones destinados a los siguientes usos:

a. Vivienda unifamiliar y multifamiliar.
b. Dotacional
c. Comercio Local
d. Comercio de Ciudad

Párrafo Primero. El comercio de ciudad no será permitido dentro de residenciales cerrados, solo serán permitidos en autopistas, avenidas, arterias menores. En esta zona son las siguientes vías:

- Avenida Independencia.
- Autopista 30 de Mayo.

Párrafo Segundo. No se permitirá la instalación de nuevas industrias ni la ampliación de las industrias existentes, a menos que sea para aumentar la dotación de estacionamientos.

Art. 24. CARACTERÍSTICAS DE DESARROLLO.

Los inmuebles por construir, reconstruir o modificar, localizados en la Zona 6 se regirán por lo especificado en el siguiente cuadro de características de desarrollo.

Rangos de Tamaño	1	2	3	4	5
1. Área del lote (m²)	≤300	301-600	601-1000	1.001 -1500	> 1.501
2. Ocupación % Ocupación máxima	50%	60%	60%	60%	65%
3.Construción Índice de Edificabilidad	1.5	2.5	3.00	4.50	5.75
4. Retiros mínimos en metros Frente + ampliación de acera	3.0 + ampliación de aceras	3.0 + ampliación de aceras	5.0 + ampliación de aceras	5.0 + ampliación de aceras	6.0 + ampliación de aceras
Posterior	1.5	2.0	2.0	2.0	3.00
Lateral	1.5	2.0	2.0	2.0	3.00
5. Densidad poblacional máxima (hab./ha).	100 Hab/Ha	650 Hab/ha	1100 Hab/Ha	1300 Hab/Ha	1700 Hab/Ha

Párrafo Único. La correspondencia de cualquier lote con alguno de los rangos de tamaños establecidos en el cuadro de características de desarrollo de la Zona 6 dependerá de que el lote cumpla con los requisitos de área fijados para ese rango. No se admitirá tolerancia respecto del área mínima del lote establecida para cada rango.

Capítulo 7

Zona 7

Art. 25. USOS DEL SUELO

En la Zona 7 solo se permitirán los proyectos o modificaciones de edificaciones destinados a los siguientes usos:

A. Vivienda unifamiliar y multifamiliar.
B. Dotacional
C. Comercio Local
D. Comercio de Ciudad

Párrafo Primero. El comercio de ciudad no será permitido dentro de residenciales cerrados, solo serán permitidos en autopistas, avenidas, arterias menores. En esta zona son las siguientes vías:

- Avenida Independencia.
- Autopista 30 de Mayo.

Párrafo Segundo. No se permitirá la instalación de nuevas industrias ni la ampliación de las industrias existentes, a menos que sea para aumentar la dotación de estacionamientos.

Art. 26. CARACTERÍSTICAS DE DESARROLLO.

Los inmuebles por construir, reconstruir o modificar, localizados en la Zona 7 se regirán por lo especificado en el siguiente cuadro de características de desarrollo.

Rangos de Tamaño	1	2	3	4	5
1. Área del lote (m²)	≤300	301-600	601-1000	1.001 -1500	> 1.501
2. Ocupación % Ocupación máxima	50%	60%	60%	60%	65%
3.Construción Índice de Edificabilidad	1.5	2.5	3.00	4.50	5.75
4. Retiros mínimos en metros Frente + ampliación de acera	3.0 + ampliación de aceras	3.0 + ampliación de aceras	5.0 + ampliación de aceras	5.0 + ampliación de aceras	6.0 + ampliación de aceras
Posterior	1.5	2.0	2.0	2.0	3.00
Lateral	1.5	2.0	2.0	2.0	3.00
5. Densidad poblacional máxima (hab./ha).	100 Hab/Ha	850 Hab/ha	1150 Hab/Ha	1550 Hab/Ha	1850 Hab/Ha

Párrafo Único. La correspondencia de cualquier lote con alguno de los rangos de tamaños establecidos en el cuadro de características de desarrollo de la Zona 7 dependerá de que el lote cumpla con los requisitos de área fijados para ese rango. No se admitirá tolerancia respecto del área mínima del lote establecida para cada rango.

TÍTULO V
PARÁMETROS GENERALES DE EDIFICACIÓN

Art. 27. ACERAS, ESPACIO PEATONAL Y RELACIÓN DE LAS EDIFICACIONES CON EL ESPACIO PÚBLICO.

Párrafo Primero. Cuando las características de desarrollo establecidas para cada zona indiquen: "retiro frontal + ampliación de acera", la ampliación correspondiente deberá garantizar la continuidad y sección requerida del espacio peatonal, de conformidad con la Ordenanza núm. 01-2021 y las demás disposiciones municipales vigentes. El espacio destinado a dicha ampliación deberá integrarse física y funcionalmente a la acera existente, procurando conformar un recorrido peatonal continuo y accesible.

Párrafo Segundo. Se establecen secciones de acera por tipo de vía, las cuales son de obligatorio cumplimiento en toda el área. Un 1/3 de la sección total de la acera deberá destinarse a franja verde.

Cuadro 1. Sección 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

***Ver Anexo iv.**

Párrafo Tercero. Las superficies resultantes de la ampliación de acera deberán permanecer libres de estacionamientos, rampas vehiculares longitudinales, cerramientos, instalaciones privadas u otros elementos que reduzcan u obstaculicen el espacio destinado a la circulación peatonal. Su tratamiento deberá garantizar su integración con el espacio público y la continuidad del recorrido.

Art. 28. SOBRE LOS *CUL-DE-SAC* Y/O CALLES SIN SALIDA:

Queda estrictamente prohibido, en las calles sin salida (cul-de-sac), independientemente del tamaño del lote:

a. El desarrollo de edificaciones destinadas a un uso comercial
b. Las zonas destinadas a carga y descarga, o cualquier actividad que genere un aumento en la carga vehicular.

En tal sentido solo se permitirán conjuntos de viviendas con una densidad máxima de 250 Hab/Ha, en lotes mayores de 1,000 m² (rango de tamaño 4 y 5 según tabla de características de desarrollo).

TÍTULO VI
DISPOSICIONES ESPECIALES GRANDES LOTES Y PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

Art. 29. LOTES IGUALES O MAYORES A 4,000 M²:

Los lotes en rango superior a 4,000 m² tendrán condiciones especiales de desarrollo que se aplicarán a urbanizaciones, subdivisión, refundición o transformaciones de terrenos dentro del ámbito de esta ordenanza.

Párrafo Primero. La subdivisión de un inmueble no podrá utilizarse como mecanismo para eludir las obligaciones establecidas en este artículo. Cuando un terreno igual o superior a 4,000 m² sea objeto de subdivisión para su desarrollo, las obligaciones urbanísticas se determinarán tomando como referencia la superficie del inmueble matriz.

Párrafo Segundo. Los proyectos desarrollados en lotes mayores a 4,000 m² deberán garantizar la integración de su estructura vial y peatonal con la trama existente y proyectada, dentro del ámbito.

Art. 30. CALLES COMPLETAS:

Todas las vías generadas por un nuevo desarrollo o aquellas vías que necesiten ser adecuadas como resultado del desarrollo de grandes lotes deberán diseñarse bajo el principio de calles completas, procurando condiciones seguras y accesibles para peatones, personas con movilidad reducida, ciclistas, transporte público y vehículos motorizados, conforme a la función y jerarquía de cada vía.

El diseño deberá considerar, según corresponda, aceras continuas y accesibles, arborización conforme a la normativa de arbolado urbano del Distrito Nacional, iluminación, cruces peatonales, mobiliario urbano, drenaje, áreas de estancia, infraestructura ciclista y demás componentes necesarios para garantizar la calidad y funcionalidad del espacio vial.

Art. 31. ESPECIFICACIONES SANITARIAS:

Todos los proyectos deberán cumplir obligatoriamente con las especificaciones técnicas y sanitarias aplicables al abastecimiento de agua potable y al manejo, conducción, tratamiento y disposición de las aguas residuales, conforme a los criterios, disposiciones y previsiones establecidas por la Corporación del Acueducto y Alcantarillado de Santo Domingo (CAASD), incluyendo aquellas contenidas en su Plan Maestro de Alcantarillado Sanitario. Como marco técnico de referencia y cumplimiento se adoptará el **Reglamento de Instalaciones Hidrosanitarias en Edificaciones 2025**, emitido por el Ministerio de Vivienda, Hábitat y Edificaciones (MIVED), así como las normas, reglamentos y disposiciones ambientales vigentes emitidas por el Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales.

Todo proyecto deberá contemplar dentro de sus instalaciones las infraestructuras hidrosanitarias necesarias para garantizar su adecuado funcionamiento, incluyendo las soluciones requeridas para el abastecimiento de agua potable y la correcta recolección, conducción, tratamiento (planta de tratamiento) y disposición de las aguas residuales, según corresponda. El cumplimiento de estas disposiciones será exigible como parte de las condiciones urbanísticas aplicables al proyecto, sin perjuicio de las competencias de evaluación, aprobación, fiscalización y supervisión que correspondan al MIVED, la CAASD y demás autoridades sectoriales competentes.

Los proyectos deberán priorizar soluciones de manejo sostenible de aguas pluviales, reducción de escorrentías, superficies permeables, áreas de infiltración e infraestructura verde, cuando las condiciones del suelo y las disposiciones ambientales lo permitan.

Art. 32. CESIONES OBLIGATORIAS PARA ESPACIO PÚBLICO, ÁREAS VERDES Y EQUIPAMIENTO:

Los proyectos de urbanización o desarrollo de lotes con superficie igual o superior a 4,000 m² deberán ceder gratuitamente áreas de 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)	Área Verde	Institucional	Total
4.000 – 7.999	6%	0%	6%
8.000 – 19.999	8%	0%	8%
Mayor a 20.000	8%	2%	10%

Párrafo único. Las áreas objeto de cesión deberán poseer dimensiones, configuración, localización, accesibilidad y condiciones físicas adecuadas para cumplir efectivamente su función pública. No podrán computarse como cumplimiento de la obligación de cesión áreas residuales, inaccesibles o cuya configuración impida su aprovechamiento efectivo como espacio público.

Art. 33. DENSIDAD MÁXIMA:

La densidad máxima correspondiente a la zona constituye el límite superior de capacidad poblacional del proyecto y podrá distribuirse internamente de manera diferenciada, siempre que el conjunto no exceda la densidad máxima autorizada y se respeten las demás disposiciones de la presente Ordenanza.

Art. 34. EDIFICABILIDAD:

En los proyectos de gran escala se favorecerá la concentración de la edificabilidad en aquellas áreas con mejores condiciones de accesibilidad, relación con vías estructurantes y menor impacto sobre el entorno, procurando reducir la ocupación efectiva del suelo y generar mayores superficies libres, permeables, arborizadas y destinadas al uso colectivo dentro del lote.

Art. 35. MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA DEL PROYECTO.

Todo proyecto propuesto en lotes con superficie igual o mayor a 4,000 m² en adelante deberá presentar, como parte del proceso de evaluación urbanística, una memoria descriptiva que permita verificar integralmente la organización y capacidad de desarrollo del terreno, aun cuando su ejecución se plantee por etapas.

TÍTULO VII
DISPOSICIONES PARA EL CONTROL DE LA CONTAMINACIÓN AMBIENTAL

Art. 36. GESTIÓN Y DISPOSICIÓN DE RESIDUOS SÓLIDOS.

No se permitirá el desarrollo de actividades que generen emisiones, sustancias, residuos o agentes tóxicos, nocivos o contaminantes que puedan afectar la salud de las personas, la calidad ambiental, las edificaciones o las propiedades colindantes.

Párrafo Primero. Cuando, por la naturaleza de la actividad, exista la posibilidad de generación o **emisión difusa de contaminantes** a la atmósfera, tales como gases, partículas, polvo, vapores, olores u otras sustancias, el proyecto deberá presentar, como parte del proceso de evaluación, la correspondiente **certificación de no objeción, autorización o permiso emitido por el Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales o por la autoridad sectorial competente**, según corresponda.

Párrafo Segundo. La presentación de dichas autorizaciones no exime al proyecto del cumplimiento de las demás disposiciones ambientales, urbanísticas y sectoriales aplicables.

A. No está permitida la construcción de depósitos de basura sobre la superficie de las aceras.
B. Los contenedores de basura deberán ser construidos dentro del área de cada solar y disponerse de manera que los desechos no queden expuestos a la vista desde el espacio público.
C. Cada nueva edificación deberá prever espacios y sistemas para la separación, almacenamiento temporal y manejo de los residuos sólidos.

Art. 37. ACTIVIDADES TÓXICAS O NOCIVAS.

En ningún caso se permitirá el desarrollo de actividades que emitan a la atmósfera materias tóxicas o nocivas, o que contengan propiedades químicas capaces de afectar la salud de las personas o causar daños a las propiedades. En caso de que la actividad pueda ser difusa en la actividad de emisiones, debe de considerarse una no objeción de una institución competente en la materia, Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales o la autoridad sectorial competente para poder permitirlo.

TÍTULO VIII
DISPOSICIONES FINALES

Art. 38. CASOS ESPECIALES.

Los 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 deberá someterlos al Comité Consultivo de Planeamiento Urbano para su evaluación y opinión técnica.

Los proyectos considerados como especiales son aquellos que sobrepasen las dimensiones establecidas por esta ordenanza.

Párrafo Único. La aprobación de los proyectos considerados especiales estará condicionada a que estos demuestren, mediante los estudios técnicos correspondientes, su adecuada integración con el entorno urbano y su contribución al mejoramiento de las condiciones urbanísticas del sector. Para tales fines, se evaluarán, según corresponda, aspectos relacionados con la movilidad y accesibilidad, generación y cualificación del espacio público, infraestructura verde y arborización, permeabilidad del suelo, manejo de aguas pluviales, eficiencia de las infraestructuras y servicios urbanos, integración con la trama vial y peatonal, compatibilidad de usos, mitigación de impactos ambientales y urbanos, y calidad de la relación de la edificación con el espacio público.

Todo proyecto sujeto a esta categoría deberá presentar, previo a su aprobación, los estudios técnicos que permitan evaluar y justificar sus impactos y las medidas de mitigación correspondientes, incluyendo el estudio de impacto vial, cuando resulte aplicable.

Art. 39. CASOS NO PREVISTOS.

Los casos no previstos en la presente Ordenanza serán resueltos por el Comité Consultivo, con el apoyo de los estudios que sean necesarios, elaborados por las instancias competentes.

Art. 40. ENTRADA EN VIGOR.

La presente ordenanza entrará en vigor a partir de la fecha de su publicación, en el Concejo de Regidores.