REPÚBLICA DOMINICANA - SANTO DOMINGO - DISTRITO NACIONAL

EL AYUNTAMIENTO DEL DISTRITO NACIONAL, EN USO DE SUS ATRIBUCIONES LEGALES SANCIONA LA SIGUIENTE:

ORDENANZA DE ZONIFICACIÓN DE LOS SECTORES ARROYO MANZANO Y CERROS DE ARROYO HONDO DEL DISTRITO NACIONAL

CAPITULO I

DISPOSICIONES GENERALES

ARTÍCULO 1

La presente Ordenanza de Zonificación regula de manera detallada los usos y condiciones de desarrollo del suelo en los sectores Arroyo Manzano y Arroyo Hondo del Distrito Nacional, cuyo ámbito abarca 91.07 hectáreas delimitadas por una poligonal cerrada.

La Ordenanza determina la localización de comercios, viviendas y otros usos especiales, junto con las características de la construcción correspondiente a cada una de ellos. Establece límites máximos de edificabilidad y superficies de ocupación, como también, requerimientos mínimos en materia de espacios abiertos y retiros; permite controlar la densidad de población, la intensidad de utilización del suelo y las condiciones ambientales en el área.

A tales efectos, divide el sector en los distintos tipos de zonas que se enumeran en el Artículo 3.

ARTÍCULO 2

Son parte de esta Ordenanza: el Plano de Zonificación y el Plano de Vialidad de los sectores Arroyo Manzano y Cerros de Arroyo Hondo.

ARTÍCULO 3

A fin de llevar a cabo los propósitos y las previsiones de esta Ordenanza se establecen las siguientes zonas:

Zona	Descripción
R1	Vivienda Unifamiliar
R1-CL	Vivienda Unifamiliar con Comercio Local
D	Deportivo
P	Parque
AVP	Área Verde de Protección
E	Servicios Educacionales
R	Servicios Religiosos
AE	Áreas Especiales

Párrafo Único

Independientemente de los usos permitidos y las características de desarrollo de cada Zona determinadas en las secciones subsiguientes, los sectores y subsectores que actualmente son de vocación y uso de suelo residencial unifamiliar dentro de toda el área de acción de esta ordenanza permanecerán en ese rango residencial unifamiliar. En estos sectores y subsectores no habrá posibilidad de edificaciones de uso de suelo habitacional multifamiliar, comercial, dotacional o institucional público o privado, aplicándose única y exclusivamente el uso residencial unifamiliar con alturas máximas de dos (2) niveles, salvo aquellos lotes con terrenos accidentados, a los que se les podrá otorgar un nivel adicional hasta un máximo de tres (3)

niveles debido exclusivamente a la irregularidad del terreno. Dentro de los sectores y subsectores que mantendrán estas características se encuentran Isabel Villas, Cuesta Hemosa II, Cuesta Hermosa III, Puerta de Hierro, Cuesta Brava y cualquier otro sector o subsector con estas características.

CAPITULO II

ZONA R1 VIVIENDA

ARTÍCULO 4

USOS PERMITIDOS

En la zona R1 solo se permite la construcción, reconstrucción o modificación de edificaciones destinadas a los siguientes usos:

A. Vivienda unifamiliar, bifamiliar, conjuntos de vivienda unifamiliar y vivienda multifamiliar con una densidad máxima de 100 hab./Ha.

B. Actividades de equipamiento urbano compatibles, como uso único bajo las condiciones establecidas en la presente Ordenanza. Estas actividades están asociadas a:

- Equipamiento Urbano: Educación, Cultura, Ocio y Deporte
- 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 publica

ARTÍCULO 5

CARACTERISTICAS DE DESARROLLO (Variables Urbanas Fundamentales VUF)

Los inmuebles a construir, reconstruir, o modificar, localizados en la zona R1 se regirán por lo especificado en el siguiente cuadro:

Rangos de Tamaño	1	2	3
1. Usos	Unifamiliar	Unifamiliar, bifamiliar, conjuntos de vivienda	Unifamiliar, bifamiliar, conjuntos de vivienda, Multifamiliar**
2. Área Mínima Lote (m2)	menos 1.000	1.000 - 2.999	Mayor 3.000
3. Ocupación			
% Ocupación máxima	50 %	50 %	60 %
4. Construcción			
Índice de Edificabilidad	1.5	1.5	3
5. Retiros mínimos en metros			
Frente	4	6	6
Posterior	2	4	2.5
Lateral	2	4	2.5
6. Altura Máxima			
Niveles	3	3	5
Metros	10.50	10.50	17.50
7. Densidad Máxima Población	80 hab/Ha	80 hab/Ha	1000 hab/Ha

**Solo aplica para Arroyo Manzano.

Párrafo Primero:

La correspondencia de cualquier lote con alguno de los rangos de tamaños establecidos en el cuadro de características de desarrollo de la zona a la cual pertenezca dependerá de que el mismo cumpla con los requisitos de área fijados para ese rango. Por ningún concepto habrá tolerancia del área mínima del lote.

Párrafo Segundo:

Son conjuntos de vivienda, desarrollos constituidos por más de 2 (dos) viviendas localizadas en más de 2 (dos) edificaciones en un mismo lote, las cuales comparten áreas comunes, tales como áreas de recreación, estacionamiento, conserjería, áreas sociales e instalaciones de servicio. Estos conjuntos pueden adoptar de agrupación de las edificaciones de manera aislada, continua o pareada.

Párrafo Tercero:

La vivienda multifamiliar solo está permitida en lotes con áreas mayores a los 3.000 m2

CAPÍTULO III

ZONA R1-CL VIVIENDA CON COMERCIO LOCAL

ARTÍCULO 6

USOS PERMITIDOS

En la zona R1-CL se permitirá la construcción, reconstrucción o modificación de edificaciones para destinarlas a los siguientes usos:

A. Los permitidos en la Zona R1

B. Uso comercial de categoría local (CL), representado por las actividades señaladas a continuación:

- Abastos, supermercados, panaderías, pastelerías
- Agencias y sucursales bancarias, entidades de ahorro, instituciones bancarias
- Bazares, mercerías y jugueterías
- Centros de copiado, impresión digital y fotografía
- Confiterías, tiendas naturistas
- Detal de productos veterinarios y peluquería sin pensión ni atención medica
- Detal de telas y cortinas
- Farmacias, droguerías, perfumerías y venta de cosméticos sin fabricación
- Ferretería y venta de pinturas, excluye materiales de construcción
- Fruterías, carnicerías, charcuterías, pescaderías
- Fuentes de soda, cafeterías, barras, heladerías
- Laboratorios analíticos, médicos y odontológicos
- Librerías y papelerías
- Licorerías sin consumo en el sitio
- Oficinas profesionales (abogados, ingenieros, otros)
- Oficinas de servicios de atención al público: agua, electricidad, gas, teléfonos, etc.
- Peluquerías, barberías y salones de belleza
- Preparación y venta de alimentos artesanales. Sin consumo en el sitio
- Restaurantes
- Talleres artesanales (máximo 5 empleados)
- Tintorerías y lavanderías
- Reparación de prendas de vestir, alteraciones, atelier. Sastrerías
- Venta de artículos deportivos
- Venta de computadoras, sistemas de comunicación, accesorios informáticos
- Venta de regalos, artesanías, novedades, bisuterías, artículos religiosos
- Venta y reparación de artículos menores de uso personal y domestico
- Venta y reparación de calzados maletas y artículos de cuero
- Viveros y floristerías
- Hoteles y apartamentos-hoteles (en lotes con área igual o superior a 700 m2 (setecientos metros cuadrados)

C. Actividades de equipamiento urbano compatibles, como uso único bajo las condiciones establecidas en la presente Ordenanza. Estas actividades estan asociadas a:

- Equipamiento Urbano: Educación, Cultura, Ocio y Deporte

- 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 publica

Párrafo Primero:

La zona mixta R1-C1 se destina a la uso residencial combinado con el comercio al detal de categoría local.

Párrafo Segundo:

Las actividades comerciales se localizaran solo en la primera planta de la edificación, pudiendo ocupar el área de construcción total adoptada para dicha planta.

Párrafo Tercero:

Está prohibida la instalación de discotecas, bares, agencias y salas de festejo, casinos y centros de apuesta licita, venta y reparación de vehículos y motores, moteles, depósitos y almacenes de mercancía

ARTÍCULO 7

CARACTERISTICAS DE DESARROLLO (Variables Urbanas Fundamentales VUF)

Los inmuebles a construir, reconstruir, o modificar, localizados en la zona R1-CL se regirán por lo especificado en el siguiente cuadro de características de desarrollo.

Rangos de Tamaño	1	2	3
1. Usos	Unifamiliar. Comercio Local	Unifamiliar, bifamiliar, conjuntos de vivienda. Comercio local	Unifamiliar, bifamiliar, conjuntos de vivienda, multifamiliar Comercio local**
2. Área Mínima Lote (m2)	menos 1.000	1.000 - 2.999	mayor 3.000
3. Ocupación % Ocupación máxima	50 %	50 %	60 %
4. Construcción Índice de Edificabilidad	1.5	1.5	3
5. Retiros mínimos en metros Frente Posterior Lateral	 4 2 2	 6 4 4	 6 2.5 2.5
6. Altura Máxima Niveles Metros	 3 10.50	 3 10.50	 5 17.50
7. Densidad Máxima Población	80 hab/Ha	80 hab/Ha	1000 hab/Ha

**Solo aplica para Arroyo Manzano.

Párrafo Primero:

Comercio Local comprende actividades comerciales de nivel intermedio cuyo radio de acción corresponde a una o varias urbanizaciones circunvecinas. Los locales mantienen cierto grado de especialización comercial, localizándose por lo general sobre ejes viales colectores o de mayor jerarquía.

Párrafo Segundo:

Es de obligatorio el cumplimiento de las previsiones de parqueo requeridos por las normativas vigentes.

Párrafo Tercero:

Está prohibida la instalación de discotecas, bares, agencias y salas de festejo, casinos y centros de apuesta licita, venta y reparación de vehículos y motores, moteles, depósitos y almacenes de mercancía.

CAPÍTULO IV

ZONA AE AREAS ESPECIALES

ARTÍCULO 8

Las Áreas Especiales se corresponden con zonas populares de crecimiento espontaneo, tipificadas por carencias o insuficiencia de servicios públicos y equipamientos, baja calidad de las edificaciones y precarias condiciones de seguridad y salubridad.

Estas zonas serán objeto de Planes de Mejoramiento Integral, dichos instrumentos fijaran las condiciones de desarrollo aplicable.

Párrafo Único:

En ausencia de los Planes de Mejoramiento Integral, la DPU podrá asignar condiciones de desarrollo y VUF, así como también intervenciones y operaciones urbanas que pueden involucran alianzas público privadas.

** Solo aplica para Arroyo Manzano.

CAPÍTULO V

ZONAS DE EQUIPAMIENTO URBANO

SECCION I

ZONA E

ARTÍCULO 9

Las zonas E se destinan al servicio educacional. En esta clase de zonas solo se permitirá la construcción, reconstrucción o modificación, de edificaciones destinadas al uso educacional, correspondientes a los niveles pre- escolar, primaria y secundaria, como también a educación especial y a los usos que sean directamente complementarios del uso educacional.

SECCION II

ZONAS SR SERVICIOS RELIGIOSOS

ARTÍCULO 10

Las zonas SR se reservan para los usos vinculados a las actividades religiosas, tales como centros parroquiales y templos en general. En esta clase de zonas sólo se permitirá la construcción, reconstrucción o modificación de edificaciones para destinarlas a estas actividades y a las que le sean directamente complementarias.

SECCION III

ZONAS RECREACIONALES Y DEPORTIVAS

ARTÍCULO 11

Las zonas Recreacionales y Deportivas comprenden:

A. Zonas P

Zonas P son áreas de dominio y uso público destinados a parques, plazas, áreas libres y deportivas, actividades deportivas. En dichas zonas sólo se permite la construcción, reconstrucción o modificación, de edificaciones directamente complementarias a las actividades recreacional y cultural

Párrafo Primero:

El Ayuntamiento del Distrito Nacional, estará a cargo de la administración de todas las áreas zonificadas P por esta Ordenanza, no pudiendo destinarlas a ningún otro uso, como tampoco enajenarlas ni gravarlas, ni cederlas por ningún título aún sea temporal.

Párrafo Segundo:

La DPU podrá destinar un área de las zonas P a actividades rentables que permitan la conservación del espacio

B. Zonas D

Las zonas D comprenden áreas de dominio privado destinado a clubes deportivos y sociales. En dichas zonas solo se permitirá la construcción y/o reparación de edificaciones que sean complementarias de la actividad recreacional, social, cultural y deportiva, las cuales pueden ser: canchas deportivas, piscinas, edificios administrativos y de mantenimiento, salas de reunión, juegos y de festejos, salones de servicios personales como peluquerías, barberías y gimnasios, bares y restaurantes.

Párrafo Primero:

La DPU definirá las condiciones de desarrollo aplicables en base a un proyecto especifico.

Párrafo Segundo:

Se permitirá la instalación de actividades asociadas a la zona D de carácter privado como uso único del lote en cualquier otra zona, en edificaciones no mayores de 3 plantas (12 metros), con una ocupación máxima del 30% del área del lote.

La DPU determinará, previo estudio técnico, la factibilidad de instalación de las referidas actividades según la oferta y demanda existente en el sector, considerando la respectiva zonificación y según las normas técnicas aplicables

C. Zonas AVP

Las AVP corresponden a las Áreas Verdes de Protección. Son espacios que, por su localización, están destinados a la preservación, cuidado o defensa del suelo, tales como: áreas de protección de quebradas y afluentes o áreas de protección vial y de otras infraestructuras. En estas zonas se permitirá únicamente el uso protector orientado a actividades de preservación, conservación y protección ambiental, así como de recreación pasiva.

Párrafo Único:

Solamente se permitirá la construcción de edificaciones directamente relacionados con el uso de vigilancia y protección según las determinaciones del correspondiente proyecto, el cual deberá ser aprobado previamente por la autoridad urbanística municipal. Las edificaciones deberán cumplir con los retiros

establecidos para la zonificación del entorno.

En las AVP que correspondan a las áreas de protección de quebradas y afluentes, se podrán realizar proyectos integrales de mitigación de riesgo y recreación, de manera tal de integrar estos espacios al espacio urbano circundante.

SECCION IV

DISPOSICIONES GENERALES DE LAS ZONAS DE EQUIPAMIENTO URBANO

ARTÍCULO 12

El Ayuntamiento del Distrito Nacional, previo estudio técnico elaborado por la DPU, podrá destinar lotes para la instalación y desarrollo de equipamiento y proyectos urbanos de carácter público. Dichos terrenos serán sujetos de la aplicación de las leyes vigentes en materia de expropiación por causa de utilidad pública

ARTÍCULO 13

Los lotes de dominio público que por iniciativa del ADN o en virtud a lo establecido a un Plan de Ordenación Urbanística, hayan sido destinados para el desarrollo de equipamiento urbano, serán susceptibles de la aplicación de mecanismos de Transferencia de Derechos de Construcción

ARTÍCULO 14

Los propietarios de lotes o solares con superficies mayores de 4.000 m2 deberán ceder gratuitamente áreas para espacio público o equipamiento urbano, acción que será debidamente protocolarizada 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)	Cesión para Equipamiento (% área del lote)
4.000 - 7.999	6 %
8.000 - 19.999	8 %
Mayor a 20.000	10' %

Párrafo Único:
En caso de deslinde o división de lotes o solares, el propietario deberá hacer la cesión de terreno correspondiente antes del deslinde.

CAPÍTULO VI

DISPOSICIONES RELATIVAS A LA CAPACIDAD Y LA MAGNITUD DE LAS EDIFICACIONES

SECCIÓN I

EDIFICACIONES RESIDENCIALES

ARTÍCULO 15

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

- Unifamiliares
- Bifamiliares

- Conjuntos de vivienda
- Edificaciones multifamiliares

ARTÍCULO 16

Densidad

A los efectos de cumplir con el desarrollo previsto para el sector, la presente Ordenanza establece una densidad habitacional que varía entre 80 y 100 hab/Has. según tamaño del lote; sirviendo el mencionado parámetro como regulador de la capacidad de los inmuebles limitando la cantidad de unidades de vivienda, o de unidades de dormitorio, posible de construir en los mismos. En este sentido:

$$\text{DENSIDAD} = \frac{\text{TOTAL DE HABITANTES} \times 10.000}{\text{ÁREA DEL SOLAR}}$$

$$\text{CANTIDAD DE HABITANTES} = \frac{\text{DENSIDAD} \times \text{ÁREA DEL SOLAR}}{10.000\ \text{M2}}$$

ARTÍCULO 17

La capacidad de las edificaciones residenciales está determinada por el número máximo de viviendas y/o dormitorios permitidos. A tal efecto la densidad de población expresada en número de dormitorios se calcula aplicando los siguientes índices

APARTAMENTOS DE 1 DORMITORIO:	2 HABITANTES
APARTAMENTOS DE 2 DORMITORIOS:	3 HABITANTES
APARTAMENTOS DE 3 O MÁS DORMITORIOS:	4 HABITANTES

SECCIÓN II

EDIFICACIONES COMERCIALES

ARTÍCULO 18

En el sector el uso comercial permitido es de categoría local, pudiendo implantarse de manera sola o combinada con la vivienda según corresponda.

Párrafo Único:

Los listados de usos comerciales previstos en la presente Ordenanza tienen un carácter enunciativo, no limitativo. La DPU podrá aprobar usos y actividades no contempladas en el listado en función a la demanda potencial de los usuarios e impacto sobre el entorno

CAPÍTULO VII

DISPOSICIONES RELATIVAS A LAS EDIFICACIONES

ARTÍCULO 19

EDIFICABILIDAD

Límite máximo admisible para el cálculo de la magnitud o volumen constructivo del lote, expresado mediante índice sobre el área bruta del lote o terreno. A los efectos de la presente Ordenanza, la edificabilidad (o área de construcción máxima) es la resultante de multiplicar el área bruta del lote por el índice de edificabilidad.

$$\text{EDIFICABILIDAD (CONSTRUCCIÓN MÁXIMA)} = \text{ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD} \times \text{ÁREA DEL LOTE}$$

Párrafo Único:

La superficie en planta de los cuerpos salientes cerrados se computará íntegramente a efectos cálculo de la edificabilidad o construcción máxima permitida

Los volados de techo deberán separarse al menos 1.00 metro de la medianera sobre el plano de fachada. Asimismo su punto más bajo no podrá estar a una altura inferior a 2.60 metros sobre el nivel de la acera.

ARTÍCULO 20

AREA DE OCUPACION

Límite máximo admisible para el cálculo de la magnitud de suelo ocupado por espacios techados, no sub-terréanos, expresado en porcentaje, sobre el área total de lote.

Se refiere a la relación entre la huella de la edificación sobre el nivel natural del terreno y la superficie total del lote, expresado como porcentaje.

$$\text{ÁREA DE OCUPACIÓN} = \frac{\text{\% OCUPACIÓN x ÁREA DEL LOTE}}{100}$$

ARTÍCULO 21

AREA LIBRE

Se entiende por Área Libre el área de terreno que resulta al restar del área del lote el área total de ocupación adoptada (huella de la planta) de las edificaciones localizadas en el lote.

Los lotes destinados a conjuntos de vivienda deberán crear espacio abierto, cumpliendo con las disposiciones siguientes:

- Al menos la mitad del área deberá constituir una sola unidad de espacio, localizarse sobre suelo natural, con pendientes menores al 25% y arborizada
- Ser accesible y utilizable por todos los vecinos
- El retiro de frente deberá ser tratado como jardín
- En caso de preverse en la edificación áreas techadas para reuniones y recreación de la comunidad residente, por lo menos el treinta por ciento (30%) del área a que se refiere este Artículos deberá integrarse a las áreas techadas para el mismo uso, como expansión y complemento de éstas.

ARTICULO 22

ALTURA DE LAS EDIFICACIONES

La altura de las edificaciones se expresan en, niveles (plantas) y en metros. En ella se incluyen todas las plantas situadas a partir desde el nivel de la acera, desde donde se mide la altura, hasta la última cubierta de techo o línea superior de la cumbrera, en caso de techos inclinados.

Párrafo Único:

ARTEFACTOS E INSTALACIONES EN EDIFICACIONES

Los aparatos de aire acondicionado, los extractores de aire, las antenas de radio o televisión, antenas parabólicas, antenas de radio base, tendederos de ropa, parasoles, toldos, así como cualquier otro artefacto de similares características, deberán respetar la altura máxima establecida y disponerse en el inmueble de modo tal que no sean visibles desde los espacios públicos como calles, avenidas, parques y plazas.

ARTÍCULO 23

RETIROS

Los retiros establecidos para cada zona deberán mantenerse en toda la altura y perímetro de la edificación. El retiro de frente se medirá a partir del límite externo de la acera.

Párrafo Primero:

No se permitirá la utilización del área del retiro a lindero lateral para la instalación de equipos (planta eléctrica, tanques, gas, otros)

Párrafo Segundo:

Los sótanos de las edificaciones podrán extenderse hasta el retiro mínimo exigido en el rango. En las edificaciones destinadas a vivienda la superficie del sótano no es computable para efectos de la edificabilidad permitida; para cualquier otro uso la superficie del sótano se computará al 100%

Párrafo Tercero:

Se permite la construcción de semi sótanos siempre que no sobrepasen de 1.50 m (un metro cincuenta centímetros) del nivel de la acera, lo permitan las condiciones topográficas y geológicas del lote y se cumplan con las demás disposiciones de esta Ordenanza.

ARTÍCULO 24

ACCESIBILIDAD

Todas las edificaciones deberán cumplir con las normas en materia de accesibilidad para personas con movilidad reducida, adultos mayores y discapacidad

ARTÍCULO 25

ALINEAMIENTO

Entendido como la línea sobre la cual deben alinearse las fachadas principales de las edificaciones situadas a lo largo de una vía.

En todas las zonas se exigirá alineamiento de las verjas frontales de las edificaciones

ARTÍCULO 26

LOTES EN ESQUINA

Los lotes en esquina deberán respetar los retiros de frente exigidos para cada una de las vías, a los fines de garantizar la continuidad de las aceras. Los otros retiros se consideraran retiros laterales, para asegurar el alineamiento de las edificaciones

CAPÍTULO VII

DISPOSICIONES RELATIVAS A LAS CESIONES

ARTÍCULO 27

En el caso de ampliación o construcción de vías públicas, los propietarios deberán ceder gratuitamente una superficie de su lote calculada en relación a la magnitud de la vía proyectada, y sólo podrá ser indemnizados cuando la limitación a su propiedad le produzca un daño cierto, efectivo, individualizado, actual y cuantificable económicamente. En estos casos, a los efectos de determinar la indemnización, se seguirá los criterios establecidos en la Ley de Expropiación por causa de Utilidad Pública o Social.

ARTÍCULO 28

Cuando el propietario de un lote de terreno ceda gratuitamente a la Municipalidad, o a otro organismo del Estado, el área necesaria para obras de vialidad o para cualquier otro servicio de equipamiento urbano, la superficie máxima de construcción se calculará aplicando el índice de edificabilidad establecidos para el rango de tamaño en el cual clasificó el lote originalmente.

Dicha superficie de construcción podrá ser desarrollada en el área sin afectación, siempre y cuando las dimensiones de ésta permitan su desarrollo acatando todas las disposiciones establecidas para la zona donde se encuentra ubicada; en caso de no poder cumplir dichas disposiciones, el lote será considerado como un caso especial a los efectos de su desarrollo.

CAPÍTULO IX

DE LA INTEGRACIÓN DE LOTES

ARTÍCULO 29

DEFINICIÓN DE INTEGRACIÓN DE LOTES

La integración de lotes es el procedimiento por el cual se agrupa la totalidad del área de dos o más lotes a los fines de formar un lote de mayor superficie para lograr la optimización o, al menos, la mejora sensible de sus características de desarrollo. Los lotes que se integran pierden su identidad catastral y se constituye en un nuevo y único lote.

ARTÍCULO 30

Se permitirá la integración de lotes siempre que se cumplan con las siguientes condiciones:

A. Los lotes a integrar deben pertenecer a la misma zonificación y estar libres de construcción o estén por demolerse las edificaciones existentes.

B. El frente obtenido por la integración deberá ser continuo y sin interrupciones

CAPÍTULO X

DISPOSICIONES RELATIVAS A LOS ESTACIONAMIENTOS

ARTÍCULO 31

Todo inmueble deberá cumplir, dentro del área del lote respectivo, con la cantidad de puestos de estacionamientos que resulte de aplicar aquellos índices establecidos para la actividad que albergan. La cantidad de puestos variara según el tipo y la intensidad de los usos.

ARTÍCULO 32

CARACTERISTICAS

Los espacios destinados a Estacionamiento deberán satisfacer las condiciones siguientes:

A. El estacionamiento no deberá perturbar el área de recreación establecida por la presente Ordenanza.

B. Los estacionamientos localizados en sótanos y semi-sótanos con sus correspondientes rampas de acceso, respetarán los retiros de frente establecidos y la integridad de la acera.

C. El acceso al estacionamiento deberá estar claramente definido y diferenciado del acceso peatonal.

D. Para los casos en los cuales por razones justificadas no sea posible la construcción de sótanos o semi-sótanos destinados a estacionamiento, se podrán presentar soluciones alternativas ante la DPU. Estas soluciones deberán respetar el retiro de frente, el espacio de recreación para residentes y satisfacer todos los requisitos exigidos en materia de estacionamientos.

ARTICULO 33

ESTACIONAMIENTO PARA BICICLETAS

En todos los sectores y usos se deberá prever área para el estacionamiento de bicicletas.

CAPÍTULO XI

DISPOSICIONES RELATIVAS A CONTROL DE LA CONTAMINACIÓN AMBIENTAL

ARTÍCULO 34

No se permitirá la instalación de quemadores, incineradores o cualquier otro sistema de disposición de basura que expulse humo, polvo olor o gases contaminantes al medio ambiente. En toda edificación deberán existir espacios adecuados para la recolección y depósitos de la basura hasta su disposición final. Estos espacios se diseñarán y construirán de acuerdo a los criterios, normas y especificaciones, establecidas por las autoridades sanitarias.

A. No está permitida la construcción de depósitos de basura en el área de las aceras.

B. En ningún caso los contenedores construidos dentro del área del solar podrán disponerse de manera que los desechos queden expuestos a la vista desde el espacio público.

C. Mientras persista la práctica de utilizar contenedores móviles (tanques) para la disposición provisional de la basura, se requerirá el uso de tapas que garanticen que olores e insectos queden contenidos.

ARTÍCULO 35

En ningún caso se permitirá el desarrollo de actividades que emitan a la atmósfera materias tóxicas o nocivas, que contengan propiedades químicas, capaces de afectar la salud de las personas o causar daños a las propiedades.

ARTÍCULO 36

Cuando pueda demostrarse con suficiente motivación que alguna actividad perturba la seguridad y salubridad de la población y/o el ambiente, las autoridades competes ordenarán su eliminación y tomarán todas las medidas necesarias para lograr que se suprima la actividad en referencia.

CAPÍTULO XII

DISPOSICIONES DE LA VIALIDAD

ARTÍCULO 37

La vialidad de los sectores Arroyo Manzano y Cerros de Arroyo Hondo forma parte de los sistemas viales del Distrito Nacional del Santo Domingo. La integran vías pertenecientes a los sistemas Arterial Principal, Colectora y Local tal y como se muestra en Plano de Vialidad anexo.

Párrafo Primero

El estacionamiento o parqueo a un lado de la vía se permite únicamente los lugares debidamente

señalados para tal fin por las autoridades competentes.

Párrafo Segundo

Las paradas de transporte colectivo serán fijadas y determinadas en su oportunidad por las autoridades competentes.

ARTICULO 38

ACERAS

Conforme a lo estipulado en el POT 2030 se fortalece la interconexión de la ciudad mediante la ampliación de aceras.

Párrafo Segundo

Se establece secciones de acera por tipo de vía, las cuales son de obligatorio cumplimiento en toda el área. Los propietarios de los inmuebles deberán ceder gratuitamente las áreas necesarias para la ampliación de las aceras.

Un 1/3 de la sección de la acera será verde.

Cuadro 1. Secciones 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 -6,0 m
Calles colectoras	3,0 - 4,0 m
Calles Locales	1,5 -3,0 m

ARTICULO 39

CARACTERISTICAS

Las aceras tendrán las siguientes características:

A. Su diseño o cualquier aumento de sus secciones deberá realizarse con base a módulos de 60 cm (sesenta centímetros)

B. La altura mínima entre la superficie de circulación y la calzada oscilara entre 15 a 20 cm

C. Los paños de las aceras serán de concreto, la superficie será continua, con materiales y acabados de piso de acuerdo a las especificaciones de la DPU

Párrafo Único:

La DPU podrá introducir modificaciones a las características de diseño y construcción antes enumeradas en atención a proyectos especiales de movilidad y paisajismo

ARTICULO 40

No se permitirá estacionar sobre las aceras, ni se permitirá disponer de las aceras para maniobras de

carga o descarga de mercancías. De igual manera, no se permitirá el estacionamiento permanente de vehículos de transporte público ni de carga a un lado de la vía.

CAPÍTULO XIII

USOS Y EDIFICACIONES NO CONFORMES

SECCIÓN I

ASPECTOS GENERALES

ARTÍCULO 41

Todos los usos o actividades, ya sean de carácter genérico o específico, que con anterioridad a la puesta en vigencia de la presente Ordenanza, hayan sido autorizados por los organismos competentes para funcionar en zona donde esta misma ordenanza no los permite, serán considerados usos no conformes.

ARTÍCULO 42

Aquellas edificaciones cuyas características de desarrollo no correspondan con las establecidas en la presente Ordenanza para la zona donde se localiza, pero que habían sido aprobadas por los organismos competentes con anterioridad a la puesta en vigencia de la misma, serán consideradas edificaciones no conformes.

SECCIÓN II

DE LOS USOS NO CONFORMES

ARTÍCULO 43

Cuando un uso ha pasado a ser no conforme, de acuerdo con lo establecido en la presente Ordenanza, y puede demostrarse con suficiente motivación que su desarrollo perturba la seguridad o salubridad de la población, el medio ambiente, o el tránsito, ya sea uno de estos aspectos o varios de ellos a la vez, la DPU ordenará su eliminación o su sustitución por otro uso que sea conforme, fijando a tal efecto un plazo prudencial no mayor de dos (2) años contados a partir de la promulgación de la Ordenanza. Si dicho plazo vence sin haberse cumplido lo ordenado, esa Dirección deberá tomar todas las medidas necesarias para lograr la supresión del uso en referencia.

ARTÍCULO 44

Cuando de acuerdo con los artículos anteriores, se autorice la continuidad de un uso no conforme y éste por cualquier causa deje de funcionar por un período mayor de tres (3) meses, no podrá ser restablecido; en todo caso, sólo podrá ser sustituido por otro que sea conforme con los usos permitidos en la zona donde se localiza el inmueble.

SECCIÓN III

DE LAS EDIFICACIONES NO CONFORMES

ARTÍCULO 45

Cuando por efectos de la presente Ordenanza, existan edificaciones que pasen a ser no conformes, podrá autorizarse su reparación o remodelación siempre y cuando se cumplan los siguientes requisitos:

A. Los usos a localizar en la edificación a reparar o remodelar deberán ser conformes con la

zonificación vigente que establece esta Ordenanza.

B. El área de construcción y la capacidad residencial originales de la edificación no se incrementarán como consecuencia de las obras de reparación o remodelación

C. Las obras de reparación o remodelación permitirán que la edificación se adapte a las normas vigentes, relativas a instalaciones sanitarias, eléctricas y de seguridad e incendios.

CAPÍTULO XIV

DISPOSICIONES FINALES

ARTÍCULO 46

CASOS ESPECIALES

Los lotes que representen casos especiales para la aplicación de las disposiciones de esta Ordenanza por sus dimensiones, forma y situación, serán sometidos a consideración de la DPU, para resolver lo que conviene aplicar en cada caso.

ARTÍCULO 48

IMPUESTO POR MEJORAS

Los propietarios deberán pagar por una sola vez, en el momento de solicitar la aprobación definitiva de Proyectos de Obras y Urbanizaciones, una contribución especial conforme a lo previsto en el Artículo 291, Ley No. 176-07 del Distrito Nacional y los Municipios, causada en el mayor valor adquirido por el terreno por efecto de asignación de uso e intensidad de aprovechamiento. Esta contribución se calculará en el cinco por ciento (5%) del valor resultante de la propiedad del inmueble.

El ADN fijará anualmente mediante acuerdo la tasa correspondiente según el valor del suelo de acuerdo con los estudios realizados por los organismos competentes.

ARTÍCULO 49

INCENTIVOS

En aquellos lotes de cuyo desarrollo resulte una plaza semi pública, parque o cualquier otro espacio de uso público municipal, y cuya superficie sea igual o mayor al 30% del área total del lote, la DPU podrá otorgar incentivos por el aporte del referido espacio, así como la modificación de las condiciones de construcción y retiros, de forma tal de garantizar la optima localización de la plaza.

La plaza semi pública deberá cumplir los siguientes requisitos:

A. Ser de libre acceso para el publico

B. Estar localizada en el frente de la edificación

C. Tener al menos uno de sus frentes a nivel de acera, y los frentes restantes a un desnivel menor de 1 metro

D. Contar con mobiliario urbano, paisajismo e iluminación

E. Podrá estar ocupada hasta un máximo de 25% de su superficie por elementos complementarios al comercio (toldos, sombrillas, mesas, sillas)

ARTÍCULO 50

Corresponde a los Organismos Municipales competentes velar por el cumplimiento de la presente Ordenanza sobre zonificación.

ARTÍCULO 51

Esta ordenanza deberá ser revisada por lo menos cada diez (10) años y ajustada consecuentemente, si fuera el caso. El organismo municipal competente de planeamiento urbano, realizará dichos estudios con la colaboración continua de la Ingeniería Municipal.

ARTÍCULO 52

La presente ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su publicación, en la GACETA MUNICIPAL.