

**AYUNTAMIENTO DEL DISTRITO NACIONAL
EN USOS DE SUS FACULTADES LEGALES DICTA LA
ORDENANZA NO. 000-2022, MEDIANTE LA CUAL SE APRUEBA EL PLAN PARCIAL Y LA ZONIFICACION DEL
POLÍGONO PERICENTRAL DE LOS SECTORES ENSANCHE LA FE, LA AGUSTINA,
CRISTO REY, PUERTO ISABELA Y JARDIN ZOOLOGICO
CIRCUNSCRIPCION 2 DEL DISTRITO NACIONAL, SANTO DOMINGO.**

CONSIDERANDO: Que la Ley No. 176-07 del Distrito Nacional y los Municipios, da al Ayuntamiento del Distrito Nacional responsabilidad y potestad de regular y administrar la ciudad de Santo Domingo, entre sus competencias propias el ordenamiento del territorio, planeamiento urbano, gestión del suelo, ejecución y disciplina urbanística.

CONSIDERANDO: Que la Ordenanza No. 09-2019 que aprueba el Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito Nacional, el cual establece el marco general de las ordenanzas urbanas del Distrito Nacional, incluye la densidad como un parámetro de referencia que debe ser conjugado con otros como la edificabilidad o índice de construcción, porcentaje de ocupación, entre otros, que en conjunto determinarán los parámetros edificatorios aplicables para cada sector en función de la jerarquización vial, estructura urbana, espacios públicos y potencial de desarrollo de cada sector.

CONSIDERANDO: Que a los fines del Plan de Ordenamiento Territorial, el uso preferente de estos sectores busca la transformación de estas zonas desarrolladas de la ciudad, para aprovechar al máximo su potencial de desarrollo y fortalecer su identidad.

CONSIDERANDO: Que el Distrito Nacional se consolida como centro urbano del área metropolitana de Santo Domingo, se hace necesaria la creación e implementación de ordenanzas que definan el desarrollo urbano con carácter metropolitano.

CONSIDERANDO: Que el crecimiento acelerado del Distrito Nacional está generando presión de transformación en los sectores pericentrales, estos ameritan respuestas adecuadas a las necesidades urbanas actuales y futuras.

CONSIDERANDO: Que por su centralidad estratégica y por su potencialidad urbana; el Ensanche La Fe y por su cercanía, correlación y morfología: La Agustina, Cristo Rey y Puerto Isabel son Sectores representativo de Santo Domingo, los cuales poseen alto potencial de desarrollo capaz de generar dinámicas positivas de intercambio, movilidad, ocupación y mejoramiento del hábitat.

CONSIDERANDO: Que Circunscripción No. 2 predomina la actividad dotacional en espacios públicos para preservación de flora y fauna, reconociendo al Jardín Botánico Nacional y el Zoológico Nacional. De forma emergente y en transición se han ido conformando avenidas y carreteras como áreas económicas-mixtas.

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

VISTAS: Las disposiciones de la Ley 675 de 1944 sobre Urbanización, Ornato Público y Construcciones.

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

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

VISTAS: Las disposiciones de la Ley 64-05, del 2005 sobre la creación del Municipio Los Alcarrizos y la modificación de los límites territoriales del Distrito Nacional.

VISTAS: Las disposiciones de la Ley 176-07, del 2007 del Distrito Nacional y los Municipios y la Ley 368-22, de Ordenamiento Territorial, Uso de Suelo y Asentamientos Humanos.

VISTA: La Resolución No. 152-04, que aprueba la normativa para el Arbolado Urbano en el Distrito Nacional.

VISTAS: Las disposiciones de la Ordenanza No. 09-2019, que aprueba el plan de Ordenamiento Territorial para el desarrollo de Santo Domingo.

VISTA: La documentación del estudio técnico elaborado por la Dirección de Planeamiento Urbano para el Plan Parcial del Polígono Pericentral.

VISTA: La Ordenanza No. 1-2021, que aprueba la priorización y protección de la movilidad peatonal en el Distrito Nacional.

SE DICTA

UNA ORDENANZA EN EL SENTIDO SIGUIENTE:

Primero: Aprobar como al efecto **aprueba**, la **Ordenanza del Polígono Pericentral**, que regula la condición de desarrollo urbano. Promoviendo la puesta en valor del entorno urbano y los recursos naturales, por medio de parámetros normativos que orientan y regulan las futuras inversiones en el área de los Sectores: Ensanche La Fe, La Agustina, Cristo Rey y Puerto Isabela.

TITULO I

DISPOSICIONES GENERALES

CAPITULO I

OBJETO

ARTICULO 1.

La presente Ordenanza tiene por objeto asignar las condiciones de desarrollo urbano a los inmuebles localizados en los sectores Ensanche La Fe, La Agustina, Cristo Rey, Puerto Isabela y Jardín Zoológico, localizados en la Circunscripción 2 del Distrito Nacional, y reglamentar las actuaciones públicas y privadas en el área de actuación delimitada por los mismos, conforme con lo dispuesto en la legislación urbanística vigente.

Esta regula de manera detallada los usos y condiciones de desarrollo del suelo en los sectores mencionados, determinando la localización de usos empleadores, las viviendas y otros usos especiales, junto con las características de la construcción correspondiente a cada una de ellos. Establece límites máximos de densidad, edificabilidad y ocupación, así como también, requerimientos mínimos en materia de espacios abiertos y retiros.

A tales efectos, divide el sector en los distintos tipos de zonas que se enumeran en el Artículo 4.

ARTICULO 2.

Forman parte integrante del presente instrumento, los siguientes documentos:

- i. Plan Parcial de los Sectores La Fe, La Agustina, Cristo Rey, Puerto Isabela y Jardín Zoológico.
- ii. Plano de Zonificación.
- iii. Plano de Vialidad.
- iv. Clasificación de las Actividades Económicas - Listado de Usos Específicos.
- v. Glosario de Términos.

ARTICULO 3.

El objetivo del Plan Parcial de los Sectores La Fe, La Agustina, Cristo Rey, Puerto Isabela y Jardín Zoológico es satisfacer un conjunto de necesidades fundamentales de la población, tales como: educación, salud, residencia, movilidad, recreación y cultura, en concordancia con principios de sustentabilidad como son: la integración del factor ambiental; la compatibilidad de proyectos a corto plazo con un plan de mediano y largo plazo; la aceptación de los límites de crecimiento, de la equidad en el acceso de todas las personas a bienes y servicios urbanos requeridos para el logro de sus necesidades, y de la participación activa de la comunidad en la discusión de los proyectos urbanos.

Párrafo Primero

El Plan Parcial al cual se refiere esta Ordenanza, forma parte del sistema integrado y jerarquizado de planes de la República Dominicana, y en tal sentido se le considera supeditado a todos los mecanismos normativos de jerarquía superior vinculados con el desarrollo urbano del Distrito Nacional.

Párrafo Segundo

Para los efectos de la aplicación de esta Ordenanza, se define como ámbito espacial del Plan, el área delimitada por los sectores Ensanche La Fe, La Agustina, Cristo Rey, Puerto Isabela y Jardín Zoológico, Circunscripción 2 del Distrito Nacional.

ARTÍCULO 4

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

Zona	Descripción
Zona 1 (V5-CM)	Zona mixta: residencial y comercial metropolitano
Zona 2 (V3-CC-I)	Residencial con comercio de ciudad e Industria No Contaminante
Zona 3 (V2-CL)	Residencial con comercio local
Zona 4 (V1-CC)	Residencial con comercio de ciudad
Zona 5 (V4-CL)	Residencial con comercio local
AE-ZB	Zona área especial zona de barrio y comercio local
P	Recreacional: parque, plaza, campos deportivo de carácter público,
D	Recreacional privado
AVP	Área verde de protección
E	Educacional
A	Asistencial
R	Religioso
M	Mercado Popular
C	Cementerio
SI	Sede de Infraestructura

ARTÍCULO 5

La ubicación y delimitación de las zonas antes enunciadas constan en el plano de zonificación que forma parte de esta Ordenanza. En cada una se proponen intervenciones para el uso del suelo y su aprovechamiento, tal y como se determina en las secciones subsiguientes.

TITULO II DE ZONAS RESIDENCIALES

CAPITULO I ZONA 1 (V5-CM-ZONA MIXTA DE VIVIENDA Y COMERCIO METROPOLITANO)

ARTÍCULO 6

USOS PERMITIDOS

En la Zona 1 sólo se permite la construcción, reconstrucción o modificación de edificaciones destinadas a los siguientes usos:

- A. Vivienda unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar
- B. Actividades de equipamiento urbano compatibles, como uso único del lote 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

C. Comercio Metropolitano

El Comercio Metropolitano comprende todas aquellas actividades comerciales y de oficina cuyo ámbito de acción y servicio abarca todo el Distrito Nacional, e inclusive al Área Metropolitana de Santo Domingo. En caso de desarrollos mixtos (mezcla de usos), el comercio se ubicará en el cuerpo bajo de la edificación.

El Comercio Metropolitano se encuentra compuesto por los usos establecidos en el Anexo V sobre la Clasificación de las Actividades Económicas.

D. Polígono Especial

El polígono delimitado por las siguientes vías: Calle Luis Pérez García hasta Calle Las Palmas; Calle Las Palmas hasta Avenida Tiradentes; Avenida Tiradentes hasta Calle Alexander Fleming; Calle Alexander Fleming hasta Avenida Ortega y Gasset; Avenida Ortega y Gasset hasta Avenida San Martín; Avenida San Martín hasta Calle Luis Pérez García, con lotes mayores a 1000 m podrán tener lindero 0 en el frontal a partir de la línea de la edificación, retranqueo de 2 metros a partir del 4 nivel, con una ampliación de acera igual a la 5ta parte de la sección total de la calle según se trate de calles o avenidas, conforme con la ley 675-44 de urbanizaciones y espacio público, artículo 7.

ARTÍCULO 7**CARACTERÍSTICAS DE DESARROLLO**

Los inmuebles a construir, reconstruir, o modificar, localizados en la Zona 1 V5-CM se registrarán por lo especificado en el siguiente cuadro de características de desarrollo.

Rangos de Tamaño	1	2	3	4	5	Polígono Especial
1. Área del lote (m2)	<300	301 - 750	751 - 1.200	1.201 - 3.000	> 3.000	> 4.000
2. Usos Permitidos	Unifamiliar	Residencial Comercio Metrop	Residencial Comercio Metrop	Residencial Comercio Metrop	Residencial Comercio Metrop	Residencial Comercio Metrop
3. Ocupación % Ocupación máxima	70%	60%	60%	60%	60%	60%
4. Construcción Índice de Edificabilidad	1.4	3.6	5.4	7.2	9	12
5. Retiros mínimos en metros Frente + ampliación de acera*	3 + ampliación de aceras	3 + ampliación de aceras	3 + ampliación de aceras	3 + ampliación de aceras	3 + ampliación de aceras	3 + ampliación de aceras
Posterior	2	2.5	2.5	2.5	3	3
Lateral	2	2.5	2.5	2.5	3	3
6. Densidad Máxima Población	150 hab/Ha	500 hab/Ha	1.200 hab/Ha	1.800 hab/Ha	2.000 hab/Ha	2.500 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 V5-CM dependerá de que el lote cumpla con los requisitos de área fijados para ese rango. No habrá tolerancia por concepto de área mínima lote. *La ampliación de acera igual a la 5^{ta} parte de la sección total de la calle según se trate de calles o avenidas, conforme con la ley 675-44 de urbanizaciones y espacio público, artículo 7.

CAPITULO II**ZONA 2 (V3-CC-I (ZONA VIVIENDA CON COMERCIO DE CIUDAD E INDUSTRIA NO CONTAMINANTE)****ARTÍCULO 8****USOS PERMITIDOS**

En la Zona 2 sólo se permite la construcción, reconstrucción o modificación de edificaciones destinadas a los siguientes usos:

- A. Vivienda unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar
- B. Actividades de equipamiento urbano compatibles, como uso único del lote 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 pública
- C. Comercio de Ciudad

El Comercio de Ciudad comprende todas aquellas actividades comerciales de nivel intermedio o urbano, las cuales pueden aparecer solas o mezcladas con la vivienda u oficina. Su radio de acción corresponde a una

o varias urbanizaciones circunvecinas.

En caso de desarrollos mixtos (mezcla de usos), el comercio se ubicará en el cuerpo bajo de la edificación. El Comercio de Ciudad se encuentra compuesto por los usos establecidos en el Anexo IV sobre la Clasificación de las Actividades Económicas.

D. Industria liviana no contaminante

La Industria liviana no contaminante, está referida al conjunto de operaciones necesarias para la producción de bienes o transformación de materia prima, así como su preparación para posteriores transformaciones, incluye actividades de reparación y depósito de bienes y equipos, sin venta directa de productos.

Este uso se permite sólo en lotes con áreas superiores a 1.000 m², ocupando de manera exclusiva y sin ningún tipo de mezcla la totalidad del inmueble y deberán contemplarse tratamiento paisajístico de las fachadas a objeto de armonizar con el entorno.

ARTÍCULO 9

CARACTERÍSTICAS DE DESARROLLO

Los inmuebles a construir, reconstruir, o modificar, localizados en la Zona 2 V3-CC-I 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 - 750	751 - 1.500	1.501 - 3.000	> 3.000
2. Usos Permitidos	Unifamiliar	Residencial Comercio Ciudad	Residencial Comercio Ciudad Industria NC	Residencial Comercio Ciudad Industria NC	Residencial Comercio Ciudad Industria NC
3. Ocupación % Ocupación máxima	70%	60%	60%	60%	60%
4. Construcción Índice de Edificabilidad	1.4	3.6	5.4	6	9
5. Retiros mínimos en metros Frente + *ampliación de acera	3 + ampliación de aceras	3 + ampliación de aceras	3 + ampliación de aceras	3 + ampliación de aceras	3 + ampliación de aceras
Posterior	2	2.5	2.5	2.5	3
Lateral	2	2.5	2.5	2.5	3
6. Densidad Población Máxima	150 hab/Ha	500 hab/Ha	1.500 hab/Ha	1.800 hab/Ha	2.000 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 habrá tolerancia por concepto de área mínima lote. *La ampliación de acera igual a la 5ta parte de la sección total de la calle según se trate de calles o avenidas, conforme con la ley 675-44 de urbanizaciones y espacio público, artículo 7; estos linderos y especificaciones no son aplicables en lotes dedicado al uso industrial.

ARTÍCULO 10

INDUSTRIA LIVIANA NO CONTAMINANTE

Se permite la construcción, reconstrucción y modificación de edificaciones destinadas a industria liviana no contaminante, sin límite de obreros o empleados, siempre y cuando no emitan olores, humos o gases insalubres.

Sólo se permite la actividad industrial en lotes de terreno con áreas superiores a los 1.000 m².

Párrafo Primero

El uso industrial se desarrollará en la totalidad del lote, no estando permitida la mezcla con otros usos urbanos. Esto significa que las edificaciones serán siempre exclusivas para el uso industrial.

Párrafo Segundo

El área mínima de lote industrial es de 1000 m², estableciéndose siguientes condiciones de desarrollo:

- Ocupación: 75%
- Edificabilidad: 2,00
- Altura máxima: 3 niveles
- Retiros:
 - Frente: 10 m
 - Posterior: 4m
 - Lateral: 4 m

CAPITULO III

ZONA 3 (V2-CL - ZONA RESIDENCIAL CON COMERCIO LOCAL)

ARTÍCULO 11

USOS PERMITIDOS

En la Zona 3 sólo se permite la construcción, reconstrucción o modificación de edificaciones destinadas a los siguientes usos:

- A. Vivienda unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar
- B. Actividades de equipamiento urbano compatibles, como uso único del lote 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
- C. Comercio Local

El Comercio Local se refiere a las actividades comerciales de servicio inmediato a la vivienda, las cuales pueden aparecer de manera exclusiva en una edificación o mezcladas con la vivienda. Su radio de acción o cobertura corresponde a una urbanización o barrio.

En caso de desarrollos mixtos (mezcla de usos), el comercio se ubicará en el cuerpo bajo de la edificación. El Comercio Local se encuentra compuesto por los usos establecidos en el Anexo IV sobre la Clasificación de las Actividades Económicas.

ARTÍCULO 12**CARACTERÍSTICAS DE DESARROLLO**

Los inmuebles a construir, reconstruir, o modificar, localizados en la Zona 3 V2-CL se registrarán por lo especificado en el siguiente cuadro de características de desarrollo.

Rangos de Tamaño	1	2	3	4	5	Polígono Especial
1. Área del lote (m ²)	<300	301 - 900	901 - 1.800	1.801 - 3.000	> 3.000	> 4.000
2. Usos Permitidos	Unifamiliar	Residencial Comercio Local	Residencial Comercio Local	Residencial Comercio Local	Residencial Comercio Local	Residencial Comercio Metrop
3. Ocupación % Ocupación máxima	70%	60%	60%	60%	60%	60%
4. Construcción Índice de Edificabilidad	1.4	2.4	3.6	6.0	7.2	12
5. Retiros mínimos en metros						
Frente + ampliación de acera*	3 + ampliación de aceras	3 + ampliación de aceras	3 + ampliación de aceras	3 + ampliación de aceras	3 + ampliación de aceras	3 + ampliación de aceras
Posterior	2	2.5	2.5	2.5	3	3
Lateral	2	2.5	2.5	2.5	3	3
6. Densidad Máxima Población	150 hab/Ha	400 hab/Ha	1.100 hab/Ha	1.500 hab/Ha	2.000 hab/Ha	2.500 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 V2-CL dependerá de que el lote cumpla con los requisitos de área fijados para ese rango. No habrá tolerancia por concepto de área mínima lote. *La ampliación de acera igual a la 5ta parte de la sección total de la calle según se trate de calles o avenidas, conforme con la ley 675-44 de urbanizaciones y espacio público, artículo 7.

CAPITULO IV**ZONA 4 (V1-CC-ZONA RESIDENCIAL CON COMERCIO DE CIUDAD)****ARTÍCULO 13****USOS PERMITIDOS**

En la Zona 4 sólo se permite la construcción, reconstrucción o modificación de edificaciones destinadas a los siguientes usos:

- A. Vivienda unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar
- B. Actividades de equipamiento urbano compatibles, como uso único del lote 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
- C. Comercio de Ciudad

El Comercio de Ciudad comprende todas aquellas actividades comerciales de nivel intermedio o urbano, las

cuales pueden aparecer solas o mezcladas con la vivienda u oficina. Su radio de acción corresponde a una o varias urbanizaciones circunvecinas.

En caso de desarrollos mixtos (mezcla de usos), el comercio se ubicará en el cuerpo bajo de la edificación. El Comercio de Ciudad se encuentra compuesto por los usos establecidos en el Anexo IV sobre la Clasificación de las Actividades Económicas.

ARTÍCULO 14

CARACTERÍSTICAS DE DESARROLLO

Los inmuebles a construir, reconstruir, o modificar, localizados en la Zona 4 V1-CC se registrarán por lo especificado en el siguiente cuadro de características de desarrollo.

Rangos de Tamaño	1	2	3	4	5
Área del lote (m ²)	<300	301 - 900	901 - 1.800	1.801 - 3.000	> 3.000
1. Usos Permitidos	Unifamiliar	Residencial Comercio Ciudad	Residencial Comercio Ciudad	Residencial Comercio Ciudad	Residencial Comercio Ciudad
2. Ocupación					
% Ocupación máxima	70%	60%	60%	60%	60%
3. Construcción					
Índice de Edificabilidad	1.4	2.4	5.4	7.2	9
4. Retiros mínimos en metros					
Frente + *ampliación de acera	3 + ampliación de aceras	3 + ampliación de aceras	3 + ampliación de aceras	3 + ampliación de aceras	3 + ampliación de aceras
Posterior	2	2.5	2.5	3	3
Lateral	2	2.5	2.5	3	3
5. Densidad Población Máxima	150 hab/Ha	400 hab/Ha	1.100 hab/Ha	1.500 hab/Ha	2.000 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 V1-CL dependerá de que el lote cumpla con los requisitos de área fijados para ese rango. No habrá tolerancia por concepto de área mínima lote. *La ampliación de acera igual a la 5ta parte de la sección total de la calle según se trate de calles o avenidas, conforme con la ley 675-44 de urbanizaciones y espacio público, artículo 7.

CAPITULO V

ZONA 5 (V4-CL-ZONA VIVIENDA CON COMERCIO DE CIUDAD)

ARTÍCULO 15

USOS PERMITIDOS

En la Zona 5 sólo se permite la Remodelación, reconstrucción o modificación de edificaciones destinadas a los siguientes usos:

- A. Vivienda multifamiliar
- B. Actividades de equipamiento urbano compatibles, como uso único del lote 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 pública

C. Comercio Local

El Comercio Local se refiere a las actividades comerciales de servicio inmediato a la vivienda, las cuales pueden aparecer de manera exclusiva en una edificación o mezcladas con la vivienda. Su radio de acción o cobertura corresponde a una urbanización o barrio.

En caso de desarrollos mixtos (mezcla de usos), el comercio se ubicará en el cuerpo bajo de la edificación. El Comercio local se encuentra compuesto por los usos establecidos en el Anexo IV sobre la Clasificación de las Actividades Económicas.

ARTÍCULO 16

CARACTERÍSTICAS DE DESARROLLO

Los inmuebles a construir, reconstruir, o modificar, localizados en la Zona 5 V4-CL se regirán por lo especificado en el siguiente cuadro de características de desarrollo.

Rangos de Tamaño	1	2	3
1. Área del lote (m ²)	0-300	301-1000	>1000
2. Usos Permitidos	Multifamiliar Comercio Local	Multifamiliar Comercio Local	Multifamiliar Comercio Local
3. Ocupación % Ocupación máxima	70 %	60%	75%
4. Construcción Índice de Edificabilidad	1	1.7	3.8
5. Retiros mínimos en metros			
Frente + ampliación de acera	2 + ampliación de aceras	3 + ampliación de aceras	3 + ampliación de aceras
Posterior	1.5	2	2
Lateral	1.5	2	2
6. Densidad Máxima Población	150 hab/Ha	400 hab/Ha	1200 hab/Ha

CAPITULO V

CAPITULO VI

ZONA AE-ZB (ZONA AREA ESPECIAL ZONA DE BARRIO Y COMERCIO LOCAL)

ARTÍCULO 17

USOS PERMITIDOS

En la zona AE-ZB sólo se permite la construcción, reconstrucción o modificación de edificaciones destinadas a los siguientes usos:

- A. Vivienda
- B. Actividades de equipamiento urbano compatibles
 - a. Equipamiento Urbano: Educación, Cultura, Ocio y Deporte
 - b. Servicios públicos urbanos: Religioso
 - c. Espacios abiertos de uso público y zonas verdes
 - d. Geriátricos, Casa de Reposo, Centro de Cuidado para niños especiales
 - e. Sedes de Embajadas y Servicios Consulares
 - f. Bibliotecas
 - g. Sedes de Infraestructura pública
- C. Comercio Local

El Comercio Local se refiere a las actividades comerciales de servicio inmediato a la vivienda, las cuales pueden aparecer de manera exclusiva en una edificación o mezcladas con la vivienda. Su radio de acción o cobertura corresponde a una urbanización o barrio.

En caso de desarrollos mixtos (mezcla de usos), el comercio se ubicará en el cuerpo bajo de la edificación. El Comercio local se encuentra compuesto por los usos establecidos en el Anexo IV sobre la Clasificación de las Actividades Económicas.

ARTÍCULO 18

CARACTERÍSTICAS DE DESARROLLO

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

Rangos de Tamaño	1	2	3
1. Área del lote (m ²)	0 - 100	101 - 200	> 201
2. Usos Permitidos	Residencial Comercio Local	Residencial Comercio Ciudad	Residencial Comercio Ciudad
3. Ocupación % Ocupación	100 %	100 %	100 %
4. Construcción Índice de Edificabilidad	2.0	3.0	4.0
5. Retiros mínimos en metros	0.5 + ampliación de aceras	0.5 + ampliación de aceras	0.5 + ampliación de aceras
6. Densidad Máxima Población	150 hab/Ha	350 hab/Ha	500 hab/Ha

Párrafo Primero

El tipo de edificación será continuo. Las plantas altas y/o los techos de las edificaciones no podrán volar sobre el espacio de calles, aceras o escaleras, ni sobre los espacios libres de uso común.

Párrafo Segundo

No existe retiro mínimo de las edificaciones, sin embargo las nuevas edificaciones deben optar por construir manteniendo retiros de los inmuebles adyacentes de un mínimo de 0.5 metros.

Párrafo Tercero

Para la construcción o reconstrucción de edificaciones en la zona AE-ZB se exigirá la elaboración de proyectos de obra tanto para el uso principal como para los complementarios, los cuales deberán contar con el informe favorable del Ayuntamiento del Distrito Nacional y demás autoridades competentes.

Las zonas AE-ZB y sus edificaciones estarán sujetas a las consideraciones establecidas por las dependencias competentes en control de riesgo y planeamiento urbano.

Tomando en cuenta las particularidades de estas zonas, se permite edificaciones y espacios poli funcionales, que logren una combinación integrada de los servicios de equipamiento comunitario.

TITULO III**CAPITULO I
DE LAS ZONAS COMERCIALES****ARTÍCULO 19**

A los efectos de la presente Ordenanza, el uso comercial se clasifica en las siguientes categorías:

- Comercio Local (CL)
- Comercio de Ciudad (CC)
- Comercio Metropolitano (CM)

ARTÍCULO 20**COMERCIO LOCAL (CL)**

Comercio Local se refiere a las actividades comerciales de servicio inmediato a la vivienda, las cuales pueden aparecer de manera exclusiva en una edificación o mezcladas con oficinas y/o la vivienda. Su radio de acción o cobertura corresponde a una urbanización o barrio.

Su aparición está condicionada a que el local comercial pueda satisfacer y prever los puestos de estacionamientos requeridos para el buen funcionamiento.

La superficie destinada al Comercio Local no podrá ser mayor a los 120 m² de construcción.

Párrafo Primero

Están prohibido en el Comercio Local:

- Bares, discotecas, Tiendas de Cigarrillos electrónicos (Vaper) o Juca (Hookah) con consumos en el lugar y similares.
- Agencias de festejo
- Servicios de transporte
- Venta de vehículos, así como talleres de reparación, limpieza y mantenimiento de vehículos
- Servicios asociados al almacenamiento o deposito como uso principal
- Moteles
- Actividades que puedan perturbar a la zona residencial donde se ubica.
-

Párrafo Segundo

En caso de que el Comercio Local aparezca mezclado con la vivienda, no deberá ocupar un área mayor del 50% del Cuerpo Bajo de la edificación.

Párrafo Tercero

El Comercio Local incluye como Usos y Servicios Especializados: Estacionamiento (parqueo de automóviles) como uso único del lote.

La instalación de Estacionamiento como uso único del lote requerirá del análisis y la aprobación previa de la Dirección de Planeamiento Urbano con base a un anteproyecto específico. A tales efectos, podrá establecerse exigencias particulares en lo referente a utilización de retiros, aplicación de la normativa ambiental vigente y cualquier otra consideración particular. En ningún caso las condiciones de desarrollo podrán sobrepasar lo establecido en la respectiva zonificación.

ARTÍCULO 21**COMERCIO DE CIUDAD (CC)**

Comercio de Ciudad comprende todas aquellas actividades comerciales de nivel intermedio las cuales pueden aparecer solas o mezcladas con la vivienda u oficina. Su radio de acción corresponde a una o varias urbanizaciones vecinas.

Su aparición está condicionada a que el área comercial pueda satisfacer y prever los puestos de estacionamientos requeridos para el buen funcionamiento de la actividad.

La superficie destinada al Comercio de Ciudad no podrá ser mayor a 250 m² de construcción.

Párrafo Primero

Están prohibido en el Comercio de Ciudad:

- Bares, discotecas, Tiendas de Cigarrillos electrónicos (Vaper) o Juca (Hookah) con consumos en el lugar y similares
- Agencias de festejo
- Servicios de transporte
- Venta de vehículos, así como talleres de reparación, limpieza y mantenimiento de vehículos
- Servicios asociados al almacenamiento o deposito como uso principal
- Moteles
- Actividades que puedan perturbar a la zona residencial donde se ubica.

Párrafo Segundo

El Comercio de Ciudad podrá aparecer sólo, 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 Tercero

Incluye como Usos y Servicios Especializados: Salas de cine y teatro, Clínicas Veterinarias.

La instalación de servicios especializados requerirá del análisis y la aprobación previa de la Dirección de Planeamiento Urbano. A tales efectos y con base en la demanda a satisfacer, podrá establecerse exigencias particulares en lo referente a puestos de estacionamiento, utilización de retiros, altura de las edificaciones, aplicación de la normativa ambiental vigente, medios de escape y cualquier otra consideración particular. En ningún caso las condiciones de desarrollo podrán sobrepasar lo establecido en la respectiva zonificación.

ARTÍCULO 22**COMERCIO METROPOLITANO (CM)**

Comercio Metropolitano se refiere los locales y establecimientos comerciales, por su importancia y localización atienden las necesidades y los recursos de toda la población del Distrito Nacional e inclusive del Área Metropolitana de Santo Domingo.

Su aparición está condicionada a que el área comercial pueda satisfacer y prever los puestos de estacionamientos requeridos para el buen funcionamiento de la actividad.

Párrafo Primero

Están prohibido en el Comercio de Metropolitano:

Ventas al por mayor de muebles y artículos

Párrafo Segundo

El Comercio Metropolitano podrá aparecer sólo, ocupando todo el lote (plaza o centro comercial), o mezclado con la vivienda u oficina.

Párrafo Tercero

Incluye como Usos y Servicios Especializados: Salas de Eventos y Festejos, Centros de Convenciones, Ferias de carros de comida (Foodtruck), bares, discotecas.

La instalación de servicios especializados requerirá del análisis y la aprobación previa de la Dirección de

Planeamiento Urbano. A tales efectos y con base en la demanda a satisfacer, podrá establecerse exigencias particulares en lo referente a puestos de estacionamiento, utilización de retiros, altura de las edificaciones, aplicación de la normativa ambiental vigente, medios de escape y cualquier otra consideración particular. En ningún caso las condiciones de desarrollo podrán sobrepasar lo establecido en la respectiva zonificación.

ARTÍCULO 23

PATIOS DE CARROS DE COMIDA (FOOD TRUCKS)

Se define para los Patios de carros de comida (Food Trucks) lo siguiente:

- A. Se permitirán Patios de **de carros de comida (Food Trucks)** en las avenidas principales y secundarias de las zonas destinadas a Comercio Metropolitano.
- B. Sólo se permitirá patios de **de carros de comida (Food Trucks)** en lotes con áreas superiores a los 500 m², estableciéndose radios mínimos de distancia de 200 metros entre patios y 100 metros de edificios residenciales.
- C. Debe garantizarse una cantidad de 4 puestos de estacionamiento por carro de comida. Sin embargo, el requerimiento de puestos de estacionamientos puede ser suplido mediante estacionamientos públicos ubicados en un radio no mayor a 200 metros, condición que será validada por la DPU en el momento de tramitación y renovación del permiso.
- D. La localización de los **de carros de comida (Food Trucks)** deberán respetar 3 metros mínimo a los linderos laterales y posterior.
- E. Los servicios y equipos complementarios (agua, gas y contenedores basura) no podrán ubicarse en área de retiros o aceras.
- F. Los desechos sólidos deberán ser depositados en contenedores cerrados herméticamente.
- G. Los **de carros de comida (Food Trucks)** deberán tramitar ante el cuerpo de bomberos un certificado de seguridad del sistema de gas.
- H. Los niveles de ruido asociados al patio de **de carros de comida (Food Trucks)** se mantendrán a 70 decibeles por el día y 60 decibeles durante la noche.
- I. Las aceras deberán seguir los parámetros de ampliación establecidas en la presente normativa y deberán ser diseñadas tomando en cuenta criterios paisajísticos y ambientales.
- J. Cualquier violación a los parámetros indicados resultará en la revocatoria de los permisos de uso de suelo y proyecto.

CAPITULO II

USOS POR CATEGORIA DE COMERCIO

ARTÍCULO 24

LISTADOS DE USOS ESPECIFICOS POR CATEGORIA

Los usos y actividades permitidas por tipo de zona se presentan como anexo a la siguiente Ordenanza. 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 Dirección de Planeamiento Urbano en función de su impacto sobre el entorno y la potencial demanda de usuarios.

TITULO V DE LAS ZONAS DE EQUIPAMIENTO URBANO

CAPITULO I DE TODAS LAS ZONAS

ZONAS P. PARQUES, PLAZAS, ÁREAS LIBRES Y CAMPOS DEPORTIVOS PÚBLICOS

ARTÍCULO 25

Las zonas P son áreas de dominio y uso público destinadas a parques, plazas, áreas libres, áreas y campos deportivos. 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 sostenibilidad y conservación del espacio.

ZONAS D. DEPORTIVO RECREACIONAL PRIVADO

ARTÍCULO 26

Las zonas D comprende áreas de dominio privado destinado a clubes deportivos y sociales. En dichas zonas sólo 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, de 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 específico.

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 con alturas no mayores de 3 plantas (12 metros) y 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

ZONAS AVP. AREA VERDE DE PROTECCION

ARTÍCULO 27

Las AVP 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 DPU. 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 área urbana circundante.

ZONAS E. SERVICIOS EDUCACIONALES

ARTÍCULO 28

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

ZONAS A. SERVICIOS ASISTENCIALES

ARTÍCULO 29

Las zonas A están destinadas para la localización de actividades médico-asistenciales y otras conexas, tales como: Hospitales, Clínicas, Centros de Recuperación y similares, y se regirán por las disposiciones especiales y legales relativas a la materia.

ZONAS R. SERVICIOS RELIGIOSOS

ARTÍCULO 30

Las zonas R 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.

ZONAS M. MERCADOS MUNICIPALES

ARTÍCULO 31

Las zonas M se reservan para los usos vinculados a mercados municipales y centros de abastecimiento de carácter público, destinados al intercambio de productos agropecuarios, artesanías, antigüedades, entre otros. En esta clase de zonas sólo se permitirá la construcción reconstrucción o modificación de edificaciones para destinarlas a mercado público municipal y a las que le sean directamente complementarias.

ZONAS C. CEMENTERIOS

ARTÍCULO 32

Las zonas C se reservan para los usos vinculados a los cementerios y servicios funerarios. En esta clase de zonas sólo se permitirá la construcción, reconstrucción o modificación de edificaciones destinadas a estas actividades y a las que le sean directamente complementarias.

ZONAS SI. SEDES DE INFRAESTRUCTURA

ARTÍCULO 33

Las zonas SI se corresponden con áreas vinculadas a sedes de infraestructura: sub estaciones eléctricas, sistemas de tratamiento y bombeo de agua, antenas, centrales de telefonía y sistema Metro. En esta clase de zonas sólo se permitirá la construcción reconstrucción o modificación de instalaciones de apoyo a servicios de infraestructura y actividades que sean directamente complementarias.

CAPITULO II DISPOSICIONES COMUNES A TODAS LAS ZONAS DE EQUIPAMIENTO

ARTÍCULO 34

Las condiciones de desarrollo de las zonas de equipamiento deberán ser compatibles con las condiciones y características de los lotes inmediatos, la propuesta volumétrica de la edificación deberá integrarse a su entorno. Debe cumplirse con los retiros mínimos establecidos en la zonificación del entorno.

Sin excepción, todas las edificaciones destinadas a equipamiento deberán ser aprobados por la DPU, para esto casos se requerirá la presentación de estudios de impacto ambiental, de tránsito y otros estudios que resulten necesarios según el caso.

ARTÍCULO 35

El Ayuntamiento del Distrito Nacional, previo estudio técnico elaborado por la DPU, podrá destinar lotes de terreno 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 36

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.

TITULO VI DISPOSICIONES RELATIVAS A LA CAPACIDAD Y LA MAGNITUD DE LAS EDIFICACIONES

CAPITULO I EDIFICACIONES RESIDENCIALES

ARTÍCULO 37

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 la formas de agrupación, pueden ser:

- Unifamiliares
- Bifamiliares
- Conjuntos de vivienda
- Vivienda Multifamiliar

ARTÍCULO 38

DENSIDAD

A los efectos de cumplir con el desarrollo previsto para cada sector, la presente Ordenanza establece la densidad como parámetros regulador de la capacidad de los inmuebles. En este sentido:

$$\text{DENSIDAD} = \frac{\text{TOTAL DE HABITANTES} \times 10.000 \text{ M}^2}{\text{ÁREA DEL SOLAR (M}^2\text{)}}$$

$$\text{CANTIDAD DE HABITANTES} = \frac{\text{DENSIDAD} \times \text{ÁREA DEL SOLAR (M}^2\text{)}}{10.000 \text{ M}^2}$$

ARTÍCULO 39

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

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

ARTÍCULO 40**POSIBILIDAD DE NO SATURAR, O APROVECHAR LO MÁXIMO PERMITIDO**

Cuando a los fines de promotores y propietarios no interese saturar la capacidad residencial del inmueble y se construya un número de viviendas, o de dormitorios, menor que el máximo permitido, el área máxima de construcción, podrá utilizarse totalmente distribuyéndola entre la cantidad de viviendas, que se proponga desarrollar.

Igualmente, cuando se construya una edificación utilizando sólo parte del área máxima de construcción en el lote, podrá saturarse la capacidad residencial del inmueble construyendo el máximo número de unidades de vivienda, o de dormitorios, que admita el lote de acuerdo con su magnitud y la densidad de población que le corresponda.

Correspondientemente, al agotarse la edificabilidad o densidad máxima permitida, no se otorgaran ajustes de ningún tipo compensatorio; esto significa que sin excepción, la posibilidad de desarrollo de un lote se completa una vez alcanzado el potencial máximo indicado por la densidad o el índice de edificabilidad.

ARTÍCULO 41**EDIFICABILIDAD**

Límite máximo admisible para el cálculo de la magnitud o volumen constructivo del lote, expresado mediante índice sobre el área bruta del lote. 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.

$$\text{EDIFICABILIDAD (CONSTRUCCIÓN MÁXIMA)} = \text{ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD} \times \text{ÁREA DEL LOTE (M}^2\text{)}$$

Párrafo Único:

La superficie en planta de los cuerpos salientes abiertos no se computará, las terrazas cubiertas con pérgolas o toldos se computaran en un cincuenta por ciento, los soterrados no serán computados a efectos de cálculo de la edificabilidad o construcción máxima permitida por esta ordenanza.

ARTÍCULO 42**AREA DE OCUPACION**

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

Se refiere a la relación proporcional entre la huella del edificio sobre el nivel natural del terreno, y la superficie total del lote o solar, expresado como porcentaje.

$$\text{ÁREA DE OCUPACIÓN} = \frac{\% \text{ OCUPACIÓN} \times \text{ÁREA DEL LOTE (M}^2\text{)}}{100}$$

ARTÍCULO 43

AREA LIBRE

A los efectos de aplicar las disposiciones establecidas en esta Ordenanza se entiende por Área Libre el área de terreno que resulta de restar del área del lote el área ocupada (huella de la planta) por las edificaciones construidas.

Los lotes destinados a conjuntos de vivienda (unifamiliar, bifamiliar o multifamiliar) deberán crear espacio libre abierto, cumpliendo con las disposiciones siguientes:

- Al menos la mitad del área deberá constituir una sola unidad de espacio, localizada sobre suelo natural, sin interrupciones, con pendientes menores al 25%
- Debe ser arborizada, accesible y utilizable por todos los vecinos
- El retiro frontal 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 Artículo deberá integrarse a las áreas techadas, como expansión y complemento de éstas.

ARTICULO 44

ALTURA DE LAS EDIFICACIONES

La altura de las edificaciones se expresa en niveles (plantas) y metros. La altura de entrepiso será de 3.50 metros mínimos.

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 45

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 equipamientos (planta eléctrica, tanques, otros) en superficie. serán permitidos en soterrado.

Párrafo Segundo

Los sótanos de las edificaciones podrán extenderse en lindero 0 en el frontal, conservando linderos laterales y posterior según el rango.

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 permita las condiciones topográficas y geológicas del lote, y se cumplan con las demás disposiciones de esta Ordenanza.

ARTÍCULO 46

ACCESIBILIDAD

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

ARTÍCULO 47

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 48

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

TITULO VII

DISPOSICIONES RELATIVAS A LAS CESIONES

ARTÍCULO 49

En el caso de ampliación o construcción de aceras y 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 50

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 utilidad pública o social, la superficie máxima de construcción se calculará aplicando los índices de construcción establecidos para el rango de tamaño en el cual clasifique el lote original.

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.

ARTÍCULO 51

Los propietarios de lotes o solares con superficies mayores de 8.000 m² deberán hacer un acto de donación 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 (m ²)	Área Verde	Institucional	Total
8.000 - 19.999	6%	2%	8%
Mayor a 20.000	8%	2%	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.

TITULO VIII

DE LA INTEGRACIÓN DE LOTES

ARTÍCULO 52

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 lotes de mayor superficie que cumpla con un área mínima deseable 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 53

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

TITULO IX

DISPOSICIONES RELATIVAS A LOS ESTACIONAMIENTOS

ARTÍCULO 54

Todo inmueble deberá cumplir, dentro del área del lote respectivo, con la cantidad de puestos de estacionamientos requeridos para las actividades que albergan. La cantidad de puestos variara según el tipo y la intensidad de los usos a que se destine.

ARTÍCULO 55

No se permitirá estacionar sobre las aceras, ni se permitirá disponer de ellas para maniobras de carga o descarga de mercancías.

No se permitirá el estacionamiento sobre el retiro frontal de las edificaciones.

ARTÍCULO 56

CARACTERISTICAS

Las dimensiones de los puestos de estacionamiento, configuración, radios mínimos de giro entre otros aspectos técnicos, deberán cumplir con lo establecido en las Normas vigentes del Ministerio de la Vivienda y Edificaciones (MIVED).

Los espacios destinados a Estacionamiento deberán satisfacer las condiciones siguientes:

- A. El área de estacionamiento no deberá perturbar el libre tránsito vehicular y peatonal, ni obstaculizar el desarrollo de las diversas actividades del área.
- B. Los puestos de estacionamiento ubicados en la planta baja de la edificación podrán ser techados, siempre que los techos se construyan con materiales de fácil remoción y no se localicen sobre el retiro de frente. Estas construcciones no se considerarán a los efectos de computar las áreas de edificabilidad y de ocupación permitidas.
- C. Los puestos de estacionamiento ubicados en la planta baja de la edificación podrán ser techados hacia los linderos lateral y posterior siempre que los techos se construyan con materiales de fácil remoción, deberán estar retirados a un mínimo de 1.00 metro lineal del lindero.
- D. 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. En las edificaciones mixtas las rampas de acceso de las distintas actividades podrán ser de uso común.
- E. Los puestos de estacionamiento de las actividades empleadoras deberán estar claramente separados de los destinados a las viviendas.
- F. 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.
- G. En lotes con accesos por varias calles, los accesos a estacionamiento se localizarán en calles laterales o paralelas a los ejes viales principales

Párrafo Único:

Todas las edificaciones de uso mixto deberán prever puestos de estancamiento para bicicletas, motores y vehículos de carga y descarga de mercancía. Estas áreas de estacionamiento se dispondrán de manera tal que no generen conflicto con el desenvolvimiento propio de las distintas actividades y usos.

ARTÍCULO 57

En aquellos lotes donde pueda construirse estacionamientos como parte del volumen de la edificación, deberán contemplarse tratamiento paisajístico de las fachadas a objeto armonizar con el entorno.

**TITULO XI
DISPOSICIONES DE VIALIDAD**

ARTÍCULO 58

La vialidad del área forma parte de los sistema del Distrito Nacional y se clasifica en: arterias principales, arterias menores, calles colectoras y locales, 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.

ARTÍCULO 59**ACERAS - VIALIDAD PEATONAL**

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

Párrafo Primero

Se conceptualiza a las aceras como espacio público seguro y accesible

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 60

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.

**TITULO X
DISPOSICIONES RELATIVAS A CONTROL DE LA CONTAMINACIÓN AMBIENTAL**

ARTÍCULO 61

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 depósito 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 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. 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 62

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.

ARTÍCULO 63

Infraestructura verde: Se reforzarán iniciativas de integración del verde como el plan de arbolado del Distrito Nacional y espacio público en la creación de plazas en las avenidas principales o jardines frontales en los proyectos privados. Estos se presentan como incentivos en los nuevos parámetros propuestos, vinculados al porcentaje de ocupación del suelo. En particular se proponen las siguientes iniciativas:

Iniciar un programa de siembra desde el ADN en todas las zonas de esta ordenanza.

Todo lote con más de 10 metros lineales frontales debe tener al menos un árbol de no menos de 3 metros de diámetro de copa en su frente inmediato de acera.

ARTÍCULO 64

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

TITULO XI SOBRE LOS INCENTIVOS

ARTÍCULO 65

Para elevar la calidad urbana y de habitabilidad del Ensanche La Fe, La Agustina, Cristo Rey y Puerto Isabela hay estrategias que el ADN se propone promover, tales como:

- A. Aumento de espacio público.
- B. Mejora en el arbolado urbano.
- C. Mejorar la relación del edificio con la acera y la calle.
- D. Reducir déficit de infraestructura y servicios básicos tales como la inclusión de plantas modulares de tratamiento de aguas residuales. Podrá optar hasta un 10 % de incentivos en Densidad o Edificabilidad, dependiendo del nivel de inversión que se le aporta al Distrito Nacional.
- E. Soterrado de cables. Podrá optar hasta un 10 % de incentivos en Densidad o Edificabilidad, dependiendo del nivel de inversión que se le aporta al Distrito Nacional.
- F. Arte público. Podrá optar por 5 % de incentivos en Densidad o Edificabilidad.

En este sentido se han elaborado una serie de incentivos para nuevos proyectos, que son:

A) Para proyectos que aporten más de 300 m² o al menos un 25% del área del solar, como espacio de uso público para la ciudad, se permitiría un bono de hasta un 15% adicional en la Densidad Poblacional o en el Índice de Edificabilidad, dependiendo del nivel de inversión que se le aporta al Distrito Nacional.

B) Bono de Edificabilidad: Los proyectos podrán optar por un mayor Índice de Edificabilidad con la creación del Bono de Edificabilidad. Esto es un mecanismo de venta que se comercializará al 15% del costo del m² de construcción según tipología y terminación de la edificación, establecido por el Ministerio de Viviendas y Edificaciones en el documento oficial Tarifa para Tasación de Proyectos. . El cálculo se realizará sobre el área adicional a construir que aportaría el bono a comprar.

El aumento máximo para aplicar este bono no sobrepasará el 30% del valor del Índice de Edificabilidad por unidad y categoría, siempre y cuando no sobrepase la Densidad Poblacional máxima de su categoría y con la condición de incluir un sistema de tratamiento de aguas residuales que cumplan con los reglamentos establecidos por el Ministerio de Vivienda y Edificaciones (MIVED).

C) Bono de Densidad Poblacional: Los proyectos podrán optar por una mayor Densidad Poblacional, para esto se crea el mecanismo de venta del Bono de Densidad que se calculará con la sumatoria del área que ocupe este incremento de densidad y se comercializará a 15% del costo del m² de construcción según tipología y terminación de la edificación, establecido por el Ministerio de Viviendas y Edificaciones en el documento oficial Tarifa para Tasación de Proyectos..

El aumento máximo para aplicar este bono no sobrepasará el 30% del valor de Densidad Poblacional máxima correspondiente a su categoría. Este bono se otorgará también con la condición de incluir un sistema de tratamiento de aguas residuales que corresponda como mínimo a la demanda total del excedente otorgado por el Bono de Densidad Poblacional, según los reglamentos establecidos por el Ministerio de Vivienda y Edificaciones (MIVED)

D) Generalidades sobre Bonos:

- Los proyectos podrán optar por solicitar todos los incentivos y se les calculará cada uno individualmente.
- La pertinencia de la otorgación de estos Bonos debe ser conocida, evaluada y aprobada por el Comité Consultivo de Planeamiento Urbano.

El producto de estos incentivos será manejado a través del fideicomiso de captación de plusvalía según se establece en la ordenanza que regula el Polígono Central. Un mínimo de un 50 % de los fondos deberá ser destinado al Polígono Pericentral.

TITULO XII

DISPOSICIONES FINALES

ARTÍCULO 66

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

ARTÍCULO 67

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

ARTÍCULO 68

Esta ordenanza deberá ser revisada por lo menos cada diez (10) años y ajustada consecuentemente, si fuera el caso. La DPU realizará dichos estudios necesarios.

ARTÍCULO 69

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

