ORDENANZA DE ZONIFICACIÓN ZONAS DE BARRIOS INFORMALES CIRCUNASCRIPCION 3, SANTO DOMINGO, DISTRITO NACIONAL

TÍTULO I
DISPOSICIONES GENERALES

CAPITULO I
OBJETO

ARTÍCULO 1. La presente Ordenanza tiene por objeto asignar las condiciones de desarrollo y demás variables urbanas aplicables a los inmuebles localizados en los barrios informales ubicados en la Circunscripción 3, Santo Domingo, Distrito Nacional, y reglamentar las actuaciones de los entes públicos y/o de particulares en el área, conforme con lo dispuesto en la legislación urbanística vigente.

ARTÍCULO 2. Forman parte integrante de la presente Ordenanza, los siguientes documentos:
i. Plano Delimitación Barrios Informales
ii. Plano de Zonificación.
iii. Plano de Vialidad y Transporte.
iv. Listado de Usos Específicos.

ARTÍCULO 3. Las previsiones establecidas en esta Ordenanza buscan generar una imagen objetivo en términos de usos del suelo e integración de actividades, que posibilite el mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes actuales y futuros las Zonas de Barrios Informales de la Circunscripción 3 del Distrito Nacional, en condiciones tales que armonicen las distintas actividades e intereses públicos y privados.

CAPITULO II
ÁMBITO ESPACIAL

ARTÍCULO 4. El ámbito espacial de aplicación de esta Ordenanza corresponde a las Zonas de Barrios Informales de la Circunscripción 3 del Distrito Nacional, que se encuentran delimitados en el Plano 1:Localización Barrios Informales

ARTÍCULO 5. Directrices de Actuación
Para alcanzar los objetivos propuestos, se contempla:
A. Mejorar la accesibilidad y las posibilidades de interacción con el área urbana controlada.
B. Adecuar la vialidad, las redes de infraestructura y los equipamientos.
C. Restringir la utilización de las áreas que presenten riesgo geológico y estén afectadas por otras limitaciones para su ocupación.
D. Regular el crecimiento de las áreas estables y mejorar las características constructivas y arquitectónicas de las edificaciones ubicadas en las mismas.
E. Establecer las bases para programas orientados a integrar la Habilitación Fisca de los barrios con operativos de carácter social que involucren a la comunidad.

CAPITULO III
DESCRIPCIÓN DE LA IMAGEN OBJETIVO

ARTÍCULO6. Bases de la Imagen Objetivo.
La estructura urbana propuesta se fundamenta en las condiciones de desarrollo establecidas por el Plan de Ordenamiento Territorial (POT) 2030, aprobado mediante Ordenanza No. 9 de 2019 de fecha 10/06/2019.
Las zonas de barrios consideradas están consolidadas y se prevé la incorporación de mejoras para su habilitación integral.

ARTÍCULO 7. Esquema Funcional.
El esquema funcional resultante según la imagen objetivo se describe a continuación:

A. Mantiene los usos existentes en las Zonas de Barrios Informales y racionaliza su localización.
B. La vivienda es el uso predominante.
C. El comercio de mayor categoría se asocia a las vialidad vehiculares.
D. Los equipamientos públicos se localizan aprovechando los espacios disponibles y minimizando el impacto negativo sobre las áreas ya ocupadas.
E. Las redes de vialidad vehicular y peatonal se mejoran.
F. Se limita el crecimiento de las zonas de barrios informales localizadas en zonas geológicamente inestables. Se plantea su evaluación constante en previsión ante la aparición de signos de deslizamientos y el desarrollo de programas para la relocalización de las familias ocupantes de estos sectores.

ARTÍCULO 8. Población y Densidad Residencial.
La densidad considerada en este estudio varía según tipo de zona y dimensiones del lote de terreno, con un tope máximo de 1.200 hab/Ha.

TITULO II
REGULACIÓN Y USO DEL SUELO

CAPITULO I
DISPOSICIONES FUNDAMENTALES

ARTÍCULO 9. Esta ordenanza contempla para las diferentes zonas de barrios informales, un conjunto de zonas definidas según el uso principal, clasificado de la siguiente manera:

A. ZONAS MIXTAS
ZONA VCS: Vivienda con Comercio y Servicios (R7a se puede homologar con el POT….):

B. ZONAS DE EQUIPAMIENTOS URBANOS (EU)
ZONA EU: Equipamiento Urbano

C. ZONAS DE PROTECCIÓN (AVP)
ZONA AVP: Áreas Verdes de Protección

ARTÍCULO 10. Las condiciones de desarrollo y variables urbanas relativas a los inmuebles, consideradas para el desarrollo de los terrenos localizados dentro del ámbito de aplicación de la presente ordenanza, son los siguientes:

- Uso previsto en la zonificación

- Edificabilidad
- Porcentaje de ocupación
- Altura de las edificaciones, expresada en número de pisos.
- Restricciones previstas por seguridad, riesgo, estabilidad, salubridad y protección ambiental.
- Área mínima de lote.
- Otras variables a que se refieren las disposiciones contenidas en esta ordenanza, otras ordenanzas y leyes que sean aplicables.

CAPITULO II
ZONAS MIXTAS

SECCION I
ZONAVCS: Vivienda con Comercio Local y Servicios (R7a)

ARTÍCULO 11. Definición.
La zona VCS (R7a) se destina a desarrollos mixtos de viviendas unifamiliar, bifamiliar y/o multifamiliar, así como al comercio local, servicios y equipamientos urbanos.
El Comercio Local se encuentra compuesto por los usos establecidos en el Anexo IV sobre Listado de Usos Específicos, que forma parte de la presente ordenanza.

ARTÍCULO 12. Características de Desarrollo
Los inmuebles a construir, reconstruir o modificar, localizados en la zona VCS (R7a) se regirán por lo especificado en el siguiente cuadro de características de desarrollo.

Rangos Lote (m^2)	**50-100**	**101-250**	**250 - 699**	**> 700**
Edificabilidad	0,8	1,2	2,0	3,0
% Ocupación	100%	100%	100%	80%
Densidad (hab/Ha)	150	350	500	1200
Altura máxima (niveles)	2	3	4	6
Retiros	-	-	-	
Zonificación	VCS (R7a): Vivienda con Comercio y Servicios			
Usos	Residencial, Comercio Local, Equipamiento, Espacio Publico			

A. En las Zonas Mixtas VCS(R7a) serán permitidos los siguientes usos:
- Residencial, en sus variantes de vivienda unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar
- Comercio Local como apoyo al uso residencial, donde el comercio ocupará exclusivamente la planta baja de la edificación.
- Servicios como apoyo al uso de vivienda, donde dichos servicios ocupará exclusivamente la planta baja de la edificación.
- Usos complementarios a la vivienda y equipamientos urbanos, representados por los servicios recreacionales, educacionales, asistenciales y socioculturales siempre y cuando su localización no sea contaminante y perturbador de la tranquilidad de los residentes.

B. Tipo de Edificación: Continua.

C. Porcentaje máximo de Ubicación: 100 %.
D. Altura máxima: seis (6) niveles.
Para edificaciones ubicadas en terrenos con pendiente en descenso con respecto a la vía de acceso, la cantidad máxima de plantas se contará a partir del nivel de la vía en la forma siguiente: dos (2) niveles por encima del nivel de la vía y un (1) nivel por debajo del nivel de la vía.
E. Retiros mínimos: No existen.
Sin embargo, cuando se opte por construir manteniendo retiros de los inmuebles adyacentes, se procederá a fijar las distancias mínimas de 2 (dos) metros en caso de poder cumplirse.
F. Perfil Volumétrico: Las plantas altas y los techos de las edificaciones no podrán volar sobre el espacio de calles, veredas o escaleras, ni sobre los espacios libres intersticiales de uso común.
G. Para la construcción o reconstrucción de edificaciones en la zona VCS (R7a) se exigirán proyectos de obra tanto para el uso principal como para los complementarios, los cuales deberán contar con el informe favorable de la autoridad competente.

ARTÍCULO 13.
En los terrenos con al menos un frente a ejes vehiculares principales: Albert Thomas, Expreso V Centenario - Padre Castellano, Francisco de Rosario Sánchez, Nicolas de Ovando, Juan Pablo Duarte y Barney Morgan, el comercio podrá ocupar las 2 primeras plantas de la edificación o aparecer como uso único y principal del inmueble.
Parágrafo Único:
Los usos comerciales ya existentes con anterioridad a la puesta en vigencia de la normativa y localizados en inmuebles que sólo tengan frente hacia vías peatonales, podrán continuar funcionando en calidad de usos no conformes.

ARTÍCULO 15. Disposiciones Adicionales
En todas las zonas de usos mixtos de vivienda y comercio, se permitirá la instalación de los usos complementarios del uso comercial, tal y como se enumerada a continuación:
- Oficinas de entes que prestan servicios de infraestructura, destinadas a la atención del público, tales como: teléfonos, correos y telégrafos, agua, electricidad, gas, aseo urbano y otros similares.
- Instalaciones complementarias de los servicios de infraestructura tales como: subestaciones eléctricas, telefónicas, de bombeo de agua y otras similares.
- Oficinas gubernamentales.

ARTÍCULO16. Usos Comerciales Ilegales
Se prohíbe la instalación de establecimientos destinados para la venta y consumo de alcohol y juegos de envite y azar a una distancia menor de 100 metros de centros de salud, iglesias y centros educacionales.

SECCIÓN III
ZONAS DE EQUIPAMIENTO Y AREAS DE PROTECCION

ZONA EU: Equipamientos Urbanos

ARTÍCULO17. Definición
Las zonas EU se definen como los espacios destinados al funcionamiento de equipamientos urbanos públicos, tales como servicios educacionales, recreacionales, deportivos, religiosos, centros de servicios comunitarios y otros afines de naturaleza pública.

ARTÍCULO18. Características de Construcción
Las condiciones de desarrollo para las zonas EU serán fijadas para cada proyecto en particular a ser desarrollados en estas zonas, de acuerdo a la consideración de la DPU y previa presentación de un proyecto.

ZONA AVP: Área Verde de Protección

ARTÍCULO19. Definición
La zona AVP corresponde a las áreas con condiciones ecológicas y paisajísticas a conservar, incluye también áreas que por sus condiciones de topografía fuerte (pendientes mayores al 60%), de riesgo potencial y/o zonas de resguardo y protección, donde no se recomienda el uso residencial. En síntesis, las AVP son áreas con restricciones para el uso urbano por moderado o alto riesgo geotécnico, hidrológico, altas pendientes o vegetación a proteger.

ARTÍCULO 20. Usos
En la zona AVP solo se permite áreas verdes destinadas a espacios públicos, así como instalaciones deportivo – recreacionales al aire libre.

ARTÍCULO 21. Características de Construcción de la Zona AVP.
La zona AVP estará sujeta a las consideraciones de la DPU, previa presentación de un proyecto de desarrollo integral.

SECCION IV
DISPOSICIONES COMUNES

ARTÍCULO 22. Usos Complementarios del Uso Residencial
En las zonas que establece esta Ordenanza, se permite la localización de usos complementarios al uso residencial, tales como: asistencial, cultural, educativo, religioso, deportivo, y otros (correo, electricidad, transporte y similares), siempre y cuando no perturbe la actividad residencial y disponga del espacio ad-hoc.

ARTÍCULO23. Requisitos para la Instalación de Usos Complementarios al Uso Residencial.
La localización de los usos complementarios y las características de desarrollo serán evaluadas según criterios de accesibilidad, efectos sobre el tránsito vehicular, dotación de servicios de red y población demandante; por la Dirección de Planeamiento Urbano.

ARTÍCULO 24.
En todas las zonas que establece esta Ordenanza, deberán realizarse estudios y planes urbanos de mayor detalle y precisión que buscan el mejoramiento integral de las zonas de barrios informales. El alcance de los mencionados Planes será:

A. Iniciar un proceso de regularización de la ocupación de la tierra y transferencia de la titularidad a los propietarios de las edificaciones existentes.
B. Dotación de servicios de infraestructura de carácter imprescindible para el saneamiento y ordenamiento urbano, incluyendo a todos los inmuebles.
C. Reglamentación y mantenimiento de las áreas comunes bajo el uso compartido de los habitantes.
D. Reglamentación de uso del suelo y características de crecimiento de los inmuebles.
E. Definición de las vías peatonales bajo dominio público.

ARTÍCULO 25.
Todas las zonas comprendidas dentro del ámbito de aplicación de esta ordenanza deberán ser monitoreadas constantemente para identificar procesos geomorfológicos. En los casos, en que se observen viviendas ubicadas en terrenos con estos procesos activos, las mismas serán sustituidas por actividades recreacionales y deportivas de manera exclusiva, y sus ocupantes serán reubicados. El Ayuntamiento del Distrito Nacional a través de sus órganos competentes se encargará de hacer cumplir esta disposición.

CAPITULOIII
VIALIDAD Y MOVILIDAD

ARTÍCULO 26.
El sistema vial urbano del Distrito Nacional se clasifica:

- Arteriales principales
- Arteriales menores
- Calles colectoras
- Calles locales

El sistema descrito se presenta en Plano de Vialidad anexo

ARTÍCULO 27. Vialidad. Requerimientos Básicos.

- Acceso a lotes y edificaciones: el sistema vial dará servicio directo a las propiedades colindantes.
- Paradas de transporte público: Están permitidas. Las especificaciones de diseño de paradas se regirán por las normas establecidas para tal fin por el INTRANT y el ADN
- Estacionamiento: Se permite el estacionamiento restringido a un lado de la vía.

ARTÍCULO 28. Aceras
Las aceras fortalecen la interconexión entre los diferentes barrios y sectores de la ciudad, de una manera seguro y accesible. Las secciones de las aceras se establecen en función a la jerarquía de la vía a la que está asociada, siendo sus secciones mínimas se especifican a continuación

Jerarquía de Vía	Ancho de acera	Franja verde
Arteriales principales	6 - 10 metros	1/3 de la sección de la acera
Arteriales menores	4 - 6 metros	
Calles Colectoras	3 - 4 metros	
Calles Locales	1.5 - 3 metros	
Vías de valor paisajístico o Panorámicas.	4 - 10 metros	

ARTÍCULO 29. Componentes del sistema peatonal
El sistema peatonal de las distintas zonas de barrios se estructura y organiza de la siguiente manera:

- Veredas y Escaleras bajo Dominio Privado: Veredas, escaleras o pasarelas privadas que sirvan de acceso exclusivo a los inmuebles que integren una tipología de condominios, cuyo recorrido se convierte en innecesario para todo aquel que no se dirija hacia el conjunto de inmuebles integrantes del condominio correspondiente.
- Veredas y Escaleras bajo Dominio Público: Escaleras y veredas públicas, que permiten la conexión entre

los distintos sectores y barrios; esta red conserva proporciones adecuadas para la circulación, además alojan el sistema de acueductos y drenaje superficial de aguas de lluvia y permiten la instalación de mobiliario urbano (zafacones, alumbrado público, etc.). Su control y mantenimiento depende del ADN

- Aceras: sirven para permitir el recorrido peatonal adyacente a las vías vehiculares.

CAPITULO IV
DISPOSICIONES FINALES

ARTÍCULO 30. Programas Asociados

Para el logro del mejoramiento integral de los barrios informales se establece programa de intervenciones urbanísticas y programa de fortalecimiento institucional.

El programa de intervenciones urbanísticas atenderá temas de equipamiento, infraestructura, vialidad y vivienda, para ello se realizaran estudios detallados de las zonas barrios, conformadas en Unidades Territoriales, de acuerdo a las prioridades que establezca el gobierno local

ARTÍCULO 31. Servicios de infraestructura

En todas las zonas que establece esta Ordenanza se prevé

- Construcción y/o Reconstrucción de la red principal de acueductos.
- Construcción y/o Reconstrucción de la red principal de cloacas.
- Construcción y/o Reconstrucción de la red principal de drenajes.
- Construcción de sumideros y obras de captación
- Informar y educar a la población sobre el sistema de drenaje.
- Construcción y/o Reconstrucción de redes eléctricas domiciliarias y de alumbrado público en áreas públicas: vías vehiculares o peatonales
- Mejoras y ampliación de la red peatonal, incluyendo la generación de puntos para la localización de desechos domiciliarios.

ARTÍCULO 32. Transporte.

Se complementan los servicios de transporte con base en los criterios, obras y acciones siguientes:

- Mejorar el funcionamiento de las paradas y terminales existentes.
- Generar mobiliario urbano que mejore el funcionamiento de las paradas de transporte público

ARTÍCULO 33. Planes y Proyectos de Mejoramiento Integral de los barrios informales

Los planes y proyectos de mejoramiento integral de barrios informales serán aprobados por las dependencias competentes del ADN, dichos instrumentos estarán sometidos a un proceso de seguimiento permanente, pudiendo ser objeto de revisiones y ajustes en función a la dinámica de la ciudad.

ARTÍCULO 34. El programa de fortalecimiento institucional tiene por objeto establecer los mecanismos destinados a orientar a la comunidad en la aplicación de la presente Ordenanza, a fin de que se desarrolle una gestión urbanística proactiva con la participación de la comunidad organizada en las diferentes etapas del proceso y a todos los niveles

ARTÍCULO 35. Casos No Previstos

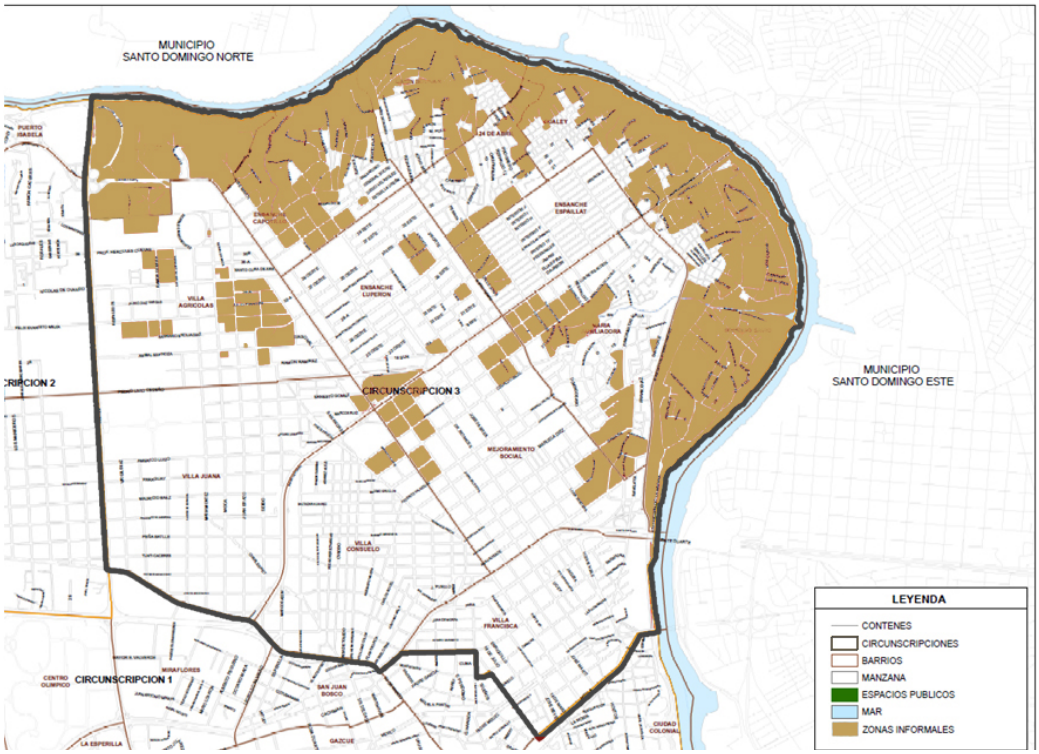
Los casos no previstos en esta Ordenanza serán resueltos por la Dirección de Planeamiento Urbano.

ARTÍCULO 36. Vigencia de la Norma

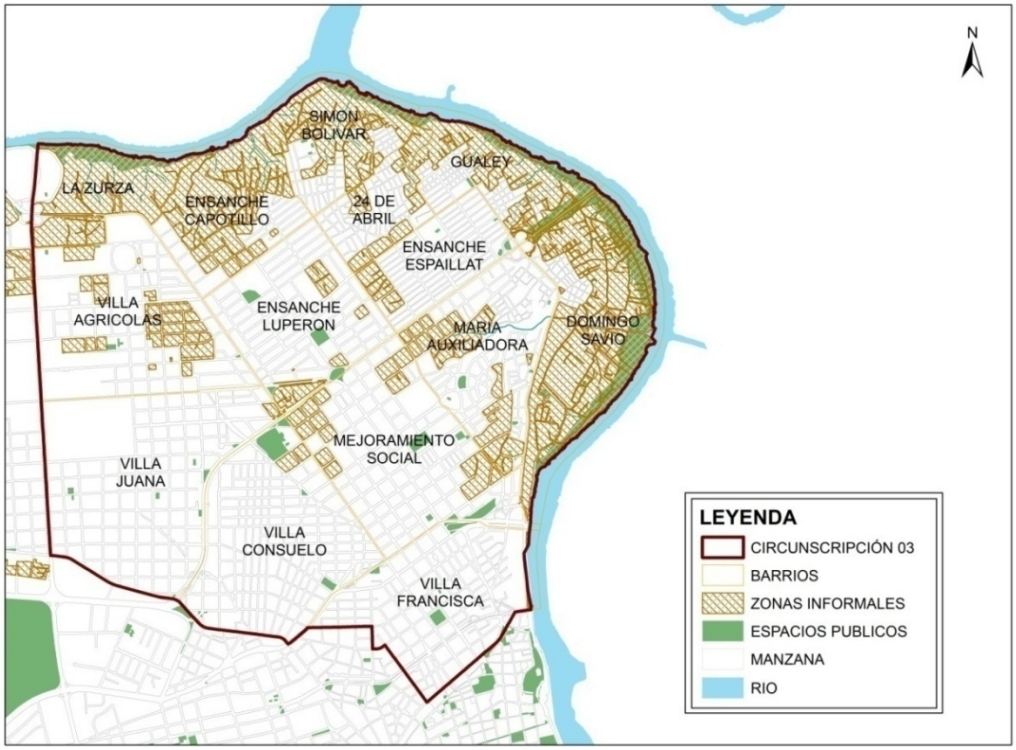
La Dirección de Planeamiento Urbano será el organismo responsable de la implementación de la presente

Ordenanza que tendrá una vigencia de 8 (ocho) años, con revisiones periódicas exhaustivas cada dos (2) años.

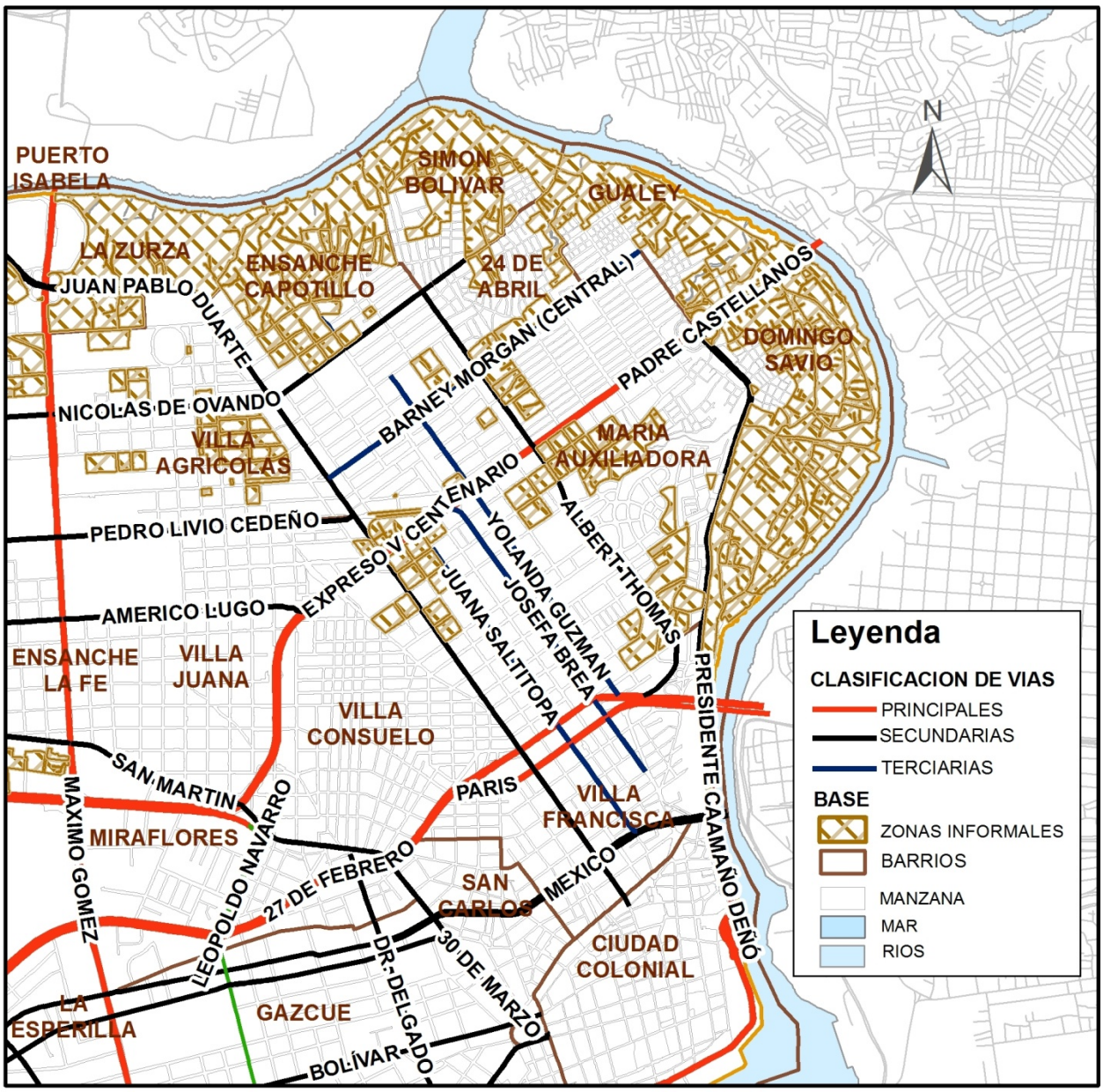
Anexo 1. Plano Delimitación Barrios Informales



Anexo 2. Plano de Zonificación



Anexo 3. Plano de Vialidad y Transporte


N
PUERTO ISABELA
SIMON BOLIVAR
GUALEY
LA ZURZA
ENSANCHE CAPOTILLO
24 DE ABRIL
JUAN PABLO DUARTE
BARNEY MORGAN (CENTRAL)
PADRE CASTELLANOS
DOMINGO SAVIO
NICOLAS DE OVANDO
VILLA AGRICOLAS
MARIA AUXILIADORA
V CENTENARIO
YOLANDA GUZMAN
ALBERT THOMAS
PEDRO LIVIO CEDEÑO
EXPRESO
JUANA SALTITOPA
JOSEFA BREA
AMERICO LUGO
ENSANCHE LA FE
VILLA JUANA
VILLA CONSUELO
PRESIDENTE CAAMAÑO DEÑÓ
SAN MARTIN
PARIS
VILLA FRANCISCA
MAXIMO GOMEZ
MIRAFLORES
LEOPOLDO NAVARRO
27 DE FEBRERO
SAN CARLOS
MEXICO
DR. DELGADO
30 DE MARZO
CIUDAD COLONIAL
LA ESPERILLA
GAZCUE
BOLÍVAR
Leyenda
CLASIFICACION DE VIAS
PRINCIPALES
SECUNDARIAS
TERCIARIAS
BASE
ZONAS INFORMALES
BARRIOS
MANZANA
MAR
RIOS

Anexo 4: Listado de Usos Específicos.

ACTIVIDADES CLASIFICADAS COMO COMERCIO LOCAL

El comercio local comprende las actividades económicas que se indican en la lista a continuación, las cuales podrán aparecer como usos únicos del inmueble o mezcladas en éste con la vivienda. Listado enunciativo, no limitativo.

FABRICACIÓN DE PRODUCTOS DE PANADERÍA Y PASTELERÍA
Fabricación de productos de panadería, pastelería, repostería y galletas Productos corrientes de panadería, es decir, los que sólo contienen los ingredientes normales del pan: harina de trigo, levadura, sal o azúcar. Productos que contienen harina de trigo, levadura, sal o azúcar, miel, huevos, grasas, quesos, fruta o cacao.
COMERCIO AL DETAL
Detal de supermercados y automercados, incluyendo carnicerías, pescaderías, charcuterías, víveres, alimentos secos, productos de limpieza para el hogar, perfumería nacional. Detal de frutas, verduras y hortalizas. Detal de cualquier tipo de carnes, aves de corral, charcutería, pescados y/o mariscos. Detal de bebidas alcohólicas y licorerías. Detal de hielo. Detal de cigarrillos, tabaco, picadura y similares. Detal de bombones, caramelos, confitería y chucherías. Detal de alimentos para animales. Abastos, bodegas y colmados. Detal de productos derivados de la leche (queserías). Detal de productos de molinería, cereales, granos. Detal de aceites y/o grasas refinadas, comestibles y no comestibles. Detal de picaderas y pasapalos. Detal de productos alimenticios no especificados propiamente. Detal de medicinas (farmacias). Detal de productos naturales (tiendas naturistas). Detal de perfumerías, cosméticos y/o artículos de tocador. Detal de telas, mercería, lencerías, textiles para el hogar. Detal de mercería exclusivamente. Detal de CD Detal de cuadros, marcos, cañuela, cristales, espejos. Detal de artículos de ferretería, pintura, lacas y barnices. Detal de repuestos para artefactos eléctricos y no eléctricos. Detal de llantas, caucho y tripas; incluye montaje. Detal de juguetes. Detal de flores y plantas naturales y/o artificiales; de artículos para jardines. Detal de papelería, librería y revistas. Detal de joyas y relojes. Detal de artículos de artesanía, típicos y folklóricos. Detal de productos veterinarios. Detal de artículos y prendas deportivas Bazares

RESTAURANTES, HOTELES Y SIMILARES.
Cafeterías, heladerías y similares; ventas de jugos, café; sitios de comida rápida; no incluye ventas de licor.
Restaurante.
Pensiones, posadas, hospedajes y hoteles de dos estrellas o menos; no incluye bar restaurante.
TRANSPORTE Y COMUNICACIONES
Venta de boletos de transporte urbano e interurbano
Venta de boletos de transporte por carretera.
Estacionamientos.
Agencias de viajes.
Servicio de teletipos, radiofotos, radio comunicaciones y telecomunicaciones; no incluye venta.
EMPRESAS DE SERVICIO
Servicio de fotocopia e impresos heliográficos.
Lavanderías y tintorerías.
Peluquerías, barberías y salones de belleza y cosmetología.
Agencias de billetes de lotería, loto, juegos de azar
Aparatos que funcionan con monedas: máquinas musicales; máquinas de refrescos, golosinas, cigarrillos.
Galerías de arte.
REPARACIÓN
Reparación de calzado y artículos de cuero
Reparación de artículos eléctricos.
Reparación de relojes y joyas.
Reparación de bicicletas, patines y similares.
Reparación de equipos de oficinas y/o equipos fotográficos y ópticos.
Reparación de instrumentos musicales.
Reparación de ropa y/o alquiler de ropa.
ACTIVIDADES BANCARIAS, FINANCIERAS Y DE VALORES
Agencias de bancos comerciales y casas de cambio
Agencias de entidades de ahorro y préstamo
Seguros y sociedades de corretaje
Oficinas de compra, venta, arrendamiento y/o administración de inmuebles.
Casas de empleo.