

AYUNTAMIENTO DEL DISTRITO NACIONAL
ORDENANZA DE ZONIFICACIÓN DEL SECTOR RENACIMIENTO

CAPÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES

ARTÍCULO 1. OBJETO

La presente Ordenanza de Zonificación regula el uso a que se destinará la tierra y las edificaciones a construir en el sector Renacimiento, delimitado según planos anexos.

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

ARTÍCULO 2. ÁMBITO

Para los fines de esta Normativa, al ámbito de aplicación de sus preceptos se circunscribe al territorio ubicado en la sección sureste del Polígono Consolidado 3, Unidad Territorial A: Renacimiento/Urb. Real comprendido al interior de los siguientes límites: al Norte la calle Rómulo Betancourt, al Este la calle Privada, al Oeste la calle Canoabo y al Sur la calle Enriquillo.

ARTÍCULO 3. ALCANCES.

Esta Ordenanza regirá en todo el ámbito territorial definido en el artículo 2 y será de aplicación obligatoria a todos los bienes inmuebles propiedad de personas naturales, jurídicas o del Estado Dominicano. Será considerada como instrumento regulador de los planes, programas y proyectos urbanísticos y arquitectónicos que se planteen en su ámbito de aplicación.

Se consideran parte de esta Ordenanza:

1. Plano de Zonificación, Edificabilidad y Ocupación por Lotes
2. Plano de Espacios Públicos
3. Plano de Vialidad

ARTÍCULO 4. MECANISMOS DE APLICACIÓN Y COORDINACIÓN INTERINSTITUCIONAL.

Esta Normativa será aplicada por el Ayuntamiento del Distrito Nacional (ADN) a través de la Dirección de Planeamiento Urbano (DPU), en coordinación con el Ministerio Vivienda y Edificaciones (MIVED) y otras instancias del Estado, conforme a la legislación vigente.

PÁRRAFO ÚNICO: Para todos los inmuebles del sector las intervenciones estarán sujetas a los procedimientos de tramitación definidos por la DPU, cumpliendo los criterios establecidos en la normativa vigente.

ARTÍCULO 5. ZONAS.

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

Zona R5: Uso preferente residencial

Zona P: Parques, Plazas, Áreas Libres y Campos Deportivos Públicos

CAPÍTULO II

ZONA R5

ARTÍCULO 6. USOS PERMITIDOS

En la zona R5 solo se permite la construcción, reconstrucción o modificación de edificios destinados a:

- A. **Uso Residencial** en las categorías unifamiliar, multifamiliar, residencias estudiantiles o comunitarias con una densidad máxima de 1200 hab/Ha.

En vías sin salidas o *cul de sac* solo se permite uso residencial.

B. Uso Dotacional

- Educación, Cultura, Ocio y deporte
- Religioso
- Escuelas de arte, idiomas y afines
- Espacios abiertos de uso público y zonas verdes
- Geriátricos, Casa de Reposo, Centro de Cuidado para niños especiales
- Centros de rehabilitación de adicciones, conducta y afines
- Sedes de Embajadas, Servicios Consulares y organismos institucionales (fundaciones, asociaciones sin fines de lucro, ONG's.
- Bibliotecas
- Sedes de Infraestructura pública
- Seguridad y Administración Pública

- C. **Uso comercial** de categoría Local (CL) y Vecinal (CV) representado por las actividades señaladas a continuación:

Comercio Vecinal:

- Abastos, supermercados, fruterías, frigoríficos, carnicerías, charcuterías, pescaderías
- Panadería, pastelería, repostería, dulces caseros
- Ventas de hielo, refrescos, agua mineral y otras bebidas no alcohólicas
- Ventas de bebidas alcohólicas envasadas, siempre y cuando aparezcan formando parte de un abasto o similar y no sean para consumo en la propia edificación.
- Fuentes de Soda, areperas, loncherías, heladerías, comida casera, preparación y venta de comidas rápidas listas para llevar
- Farmacias, perfumerías, venta de cosméticos, artículos de tocador y limpieza
- Salones de belleza, barberías, peluquerías
- Floristerías y viveros
- Quincallerías, bazares, bisutería, regalos y novedades
- Mercería, artículos religiosos, venta de artesanía
- Librería, papelería, venta de revistas y periódicos
- Ferreterías al detal (sin venta de materiales de construcción)

- Talleres de costura
- Centros de copiado
- Usos Secundarios: talleres de arte y oficios que utilicen equipos de uso corriente en el hogar

Comercio Local

- Usos permitidos en Comercio Vecinal
- Detal de telas, cortinas, prendas de vestir, calzados, maletas y artículos de cuero
- Jugueterías
- Marqueterías, venta de monturas de cuadros, marcos y cañuelas
- Lavanderías y tintorerías, lavanderías automáticas
- Agencias y sucursales bancarias, entidades de ahorro y préstamo, casas de cambio
- Joyerías, venta y reparación de joyas
- Venta y reparación de equipos electrodomésticos
- Venta y reparación de artículos diversos de uso personal y doméstico
- Venta de lámparas
- Venta de artículos deportivos
- Venta de grabado de placas, trofeos y similares
- Venta al detal de artículos de foto, cine y revelado de fotografía
- Fotocopiados, estudios y laboratorios fotográficos (máximo 5 empleados)
- Talleres de costura, sastrería y talleres artesanales (máximo 5 empleados)
- Agencias de viaje
- Servicios de pedicura, masaje, fisioterapia, rehabilitación, cosmetología y similares
- Ópticas
- Centros de comunicaciones y cybers
- Galerías de arte y salas de exposición
- Oficinas técnicas y profesionales
- Oficinas de atención al público de servicios: teléfonos, agua, electricidad, aseo urbano y gas
- Oficinas especializadas en albañilería, plomería, instalaciones eléctricas y similares.
- Consultorios médicos y odontológicos (sin hospitalización)
- Laboratorios médicos, odontológicos y analíticos
- Veterinarias, detal de productos veterinarios y peluquería sin pensión ni atención médica.
- Gimnasios
- Usos especializados: Estacionamiento de automóviles como uso único del lote

PÁRRAFO I

El uso comercial se localizará exclusivamente en la primera planta de la edificación (nivel 1), pudiendo ocupar el área de construcción total adoptada para dicha planta.

PÁRRAFO II

Para todo uso comercial, quedan estipulados los siguientes criterios:

1. Prohibidas las actividades contaminantes por, música, ruidos, olores, humos o gases.
2. Toda actividad comercial estará contenida en el dominio privado, en locales cerrados salvo casos permitidos de cafeterías, restaurantes y afines, que deberán cumplir con los requisitos estipulados.
3. Toda información publicitaria de la actividad comercial deberá estar acorde con la normativa vigente de publicidad exterior.
4. Prohibida la ubicación o exposición de exhibidores y/o mobiliario de expendio en los retiros a linderos a viales.
5. La existencia o permanencia de una actividad comercial, estará sujeta a la vigencia de los permisos legales, al cumplimiento de las normativas urbanísticas y las normas de convivencia cívica.

ARTÍCULO 7. PARAMETROS DE EDIFICACION

Los inmuebles a construir, reconstruir, o modificar, localizados en la zona R5 se regirán por lo especificado en el siguiente Cuadro 1

Cuadro 1: Condiciones y Características de Desarrollo Zona R5

Uso Residencial	Área Lote (m2)	Densidad hab./Ha	Edificabilidad	Ocupación %	Altura Máxima		Retiros (m)		
					Niveles	m	Frontal	Posterior	Laterales
Unifamiliar y bifamiliar	< 300	<350	1.8	60	3	10.5	3 + ampliación de aceras	1.5	1.5
Multifamiliar	300 - 599	720	2.4	60	5	17.5	3 + ampliación de aceras	2.5	2.5
	600 -999	880	3.6	60	7	24.5	3 + ampliación de aceras	2.5	2.5
	1000 - 1499	1000	4.8	60	9	31.5	3 + ampliación de aceras	2.5	2.5
	> 1500	1200	6.0	60	11	38.5	3 + ampliación de aceras	2.5	2.5

PÁRRAFO ÚNICO

La correspondencia de cualquier lote con alguno de los rangos de tamaños establecidos en el cuadro de Condiciones y Características de desarrollo de la zona R5, dependerá de que el mismo cumpla con el requisito de área fijado para ese rango.

ARTÍCULO 8. CÁLCULO DE DENSIDADES.

Para el cálculo de las densidades en unidades de viviendas o apartamentos, se utilizarán los siguientes parámetros, sin considerar dormitorios de servicio:

De 1 DORMITORIO = 2 HABITANTES

De 2 DORMITORIOS = 3 HABITANTES

De 3 DORMITORIOS o MÁS = 4 HABITANTES

PÁRRAFO ÚNICO

En ningún caso la densidad modificará la altura máxima permitida. Los niveles, alturas y densidades son interdependientes y deberán respetar el porcentaje máximo de ocupación y el índice edificación definido para cada rango.

ARTÍCULO 9. PARÁMETROS DE EDIFICACIÓN.

Para fines de esta Normativa los parámetros de edificación estarán referidos a especificaciones de intervención, desarrollo físico y capacidad de ocupación del inmueble. Los parámetros de edificación considerados en esta Normativa son: Índice Edificabilidad, Porcentaje de Ocupación, Densidad Poblacional, Altura Máxima y Retiros a linderos. Dichos parámetros se establecen en el Cuadro 1 por rangos de áreas de lotes (expresados en M² de terreno)

CAPÍTULO III**ZONAS P. PARQUES, PLAZAS, ÁREAS LIBRES Y CAMPOS DEPORTIVOS PÚBLICOS****ARTÍCULO 10**

Las zonas P, establecidas en la presente Ordenanza son áreas destinadas exclusivamente a parques de uso público, plazas, áreas libres y campos deportivos públicos. En dichas zonas sólo se permite la construcción, reconstrucción o modificación, de edificaciones directamente complementarias a estos usos recreacionales, deportivos y culturales.

Se identifican las Zonas

- Parques vecinales, infantiles y de bolsillo (P1): espacios abiertos, cuyas condiciones de ornato, topografía, accesibilidad y mobiliario urbano, permiten la recreación activa y pasiva de los ciudadanos, incluye otras modalidades de espacios de uso público habilitados de manera temporal para la recreación.
- Plazas y paseos (P2): áreas de superficies pavimentadas y accesibles, cuyo mobiliario urbano y tratamiento paisajístico, permiten la recreación y circulación de los ciudadanos. Se reconocen en esta categoría las plazas, plazoletas, vías peatonales, red de aceras, bulevares, calles arboladas, puentes peatonales y Ciclovías.

PÁRRAFO ÚNICO

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, gravarlas, ni cederlas por ningún título aún sea temporal.

**CAPÍTULO IV
PARÁMETROS DE EDIFICACIÓN****ARTÍCULO 11**

Los solares con dos o más parámetros aplicables en su extensión, deberán adoptar las soluciones referidas a los criterios correspondientes para cada porción. En ningún caso se desarrollarán bajo un único criterio aplicable.

ARTÍCULO 12 NIVELES Y ALTURAS.

El Cuadro 1 expresa el máximo permisible de desarrollo en altura para cada inmueble, primando la altura máxima expresada en metros.

PÁRRAFO I: Se considerará sótano o nivel soterrado, el que edificado bajo el nivel de la rasante de la acera de dominio público, su techo terminado tenga un Nivel de Piso Terminado (NPT) rasante con la acera.

PÁRRAFO II: Se considerará semisótano o nivel semisoterrado el que edificado bajo el nivel de la rasante de la acera de dominio público, su techo terminado tenga un Nivel de Piso Terminado por encima de la rasante de la acera. Queda prohibido todo semisótano o nivel semisoterrado.

ARTÍCULO 13. RETIROS A LINDEROS.

Los retiros se medirán a partir del elemento de la edificación más cercano al lindero, ya sea en superficie o voladizo. Su aplicabilidad se especifica de acuerdo a la posición relativa de los límites del lote: frontal, laterales y posterior. El Cuadro 1 especifica los retiros a linderos permisibles para cada sector.

PÁRRAFO I

Los solares sin acceso directo al vial adquieren los parámetros de edificación correspondientes a la vía desde la cual tienen acceso.

PÁRRAFO II

Las edificaciones existentes podrán mantener los retiros a linderos originales. En caso de remodelación que implique ampliaciones, anexos o edificaciones conexas, deberán cumplir con los retiros establecidos en el Cuadro 1.

ARTÍCULO 14. RETIROS A LINDEROS FRONTALES.

Todos los límites colindantes a viales serán considerados frontales. Los valores asignados a los retiros de los lados colindantes al vial deben ser observados estrictamente a fin de generar coherencia en el contexto urbano. El Cuadro 1 expresa los retiros a linderos laterales y posteriores mínimos admisibles para cada inmueble.

PÁRRAFO I

En solares de esquina, los frentes a viales serán considerados frontales y los demás posteriores; en solares con frentes a dos vías opuestas, ambos serán considerados frontales y los demás laterales.

PÁRRAFO II

Las excavaciones para niveles soterrados iniciarán a 1.00 metro del lindero al vial.

ARTÍCULO 15. RETIROS A LINDEROS LATERALES.

En caso de que un proyecto se desarrolle en dos o más edificios aislados, en dos o más bloques, la distancia mínima entre los volúmenes y/o cuerpos en voladizo será equivalente a un retiro a lindero lateral, según corresponda a la altura de las edificaciones.

ARTÍCULO 16. PORCENTAJE DE OCUPACIÓN

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.

Los valores máximos de ocupación admisibles por rango de lote se establecen en la Cuadro 1. En ningún caso se podrá ocupar el dominio público en el subsuelo ni en proyección aérea, para usufructo particular.

ARTÍCULO 17. ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD

Se refiere a la superficie máxima edificable, definida por el índice de edificabilidad y el porcentaje máximo de ocupación de una edificación en un solar o lote, expresada como valor absoluto.

Los estacionamientos y servicios soterrados quedarán excluidos del cálculo del índice de edificabilidad.

Los valores máximos admisibles por rango de lote se establecen en el Cuadro 1.

ARTÍCULO 18. ÁREA DE OCUPACIÓN

Límite máximo admisible para el cálculo de la magnitud de suelo de lote ocupado por espacios techados, no subterráneos, 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 19. ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN NO COMPUTABLES PARA EFECTOS DE LA OCUPACIÓN

En todas las zonas establecidas en esta Ordenanza se reconocerán como áreas no computables para efectos de la ocupación de la edificación, la proyección horizontal de los elementos enumerados a continuación, los cuales en ningún caso podrán ser ubicados en el lindero frontal ni en el muro medianero.

- A. Aleros de techos, no mayor de 0.4 metros
- B. Estructuras auxiliares para instalaciones de servicio ubicadas en los espacios de retiro, que se definen y reglamentan a continuación:
 - Se permitirá la ubicación de construcciones destinadas a closets de basura, closets para equipos hidroneumáticos y closets para tanques de gas. Estas instalaciones podrán disponerse perpendicularmente al lindero lateral, de modo que sirvan para formar patios, no debiendo sobrepasar los siguientes máximos, como dimensiones exteriores para cada caso:
 - Frente: un metro con ochenta centímetros (1.80 m.) por cada unidad de closets
 - Fondo: un metro con veinte centímetros (1.20 m.)
 - Altura: dos metros con veinte centímetros (2.20 m.)

En todo caso siempre se deberá quedar libre un espacio para circulación mínimo de 0.6 metros del muro medianero

- Las casetas de vigilancia, deberán respetar las siguientes condiciones:

Su ubicación será inmediata a los accesos vehiculares y peatonales.

Deberán respetar los mínimos retiros frontales y laterales que exige la zonificación de la parcela

Deberán incluir un baño dentro de la caseta o en un lugar accesible al personal

En ningún caso las casetas servirán de residencia permanente

- C. Los espacios destinados a maquinarias y equipos mecánicos correspondientes a las diversas instalaciones que sirven la edificación, tales como: sala para máquinas de ascensores, espacio para equipo hidroneumático, espacio para equipos de aire acondicionado, áreas para tableros de electricidad y teléfono, y áreas destinadas a ductos (ventilación, instalaciones eléctricas, instalaciones sanitarias, basura, presurización de escaleras y otros similares).
- D. Balcones en edificios multifamiliares, los cuales nunca podrán estar por encima de los linderos ni podrán ser cerrados. Las áreas techadas, con pérgolas o que estén cerradas serán computables, excepto aquellas que pertenezcan a los elementos de protección solar. Balcones se considera cerrados cuando se cierran los vanos.
- E. Escaleras exteriores adicionales, exigidas por normas contra incendio
- F. Jardineras de siembra
- G. Las áreas de acceso a los estacionamientos.
- H. Los vanos o huecos en los planos horizontales o placas de la estructura, exceptuando los correspondientes a los ascensores. El área correspondiente a estos últimos por planta, se computará una vez para toda la edificación.
- I. Los elementos de protección solar (quebramosoles y aleros), situados del paramento de la fachada hacia el exterior. La Dirección de Planeamiento Urbano podrá solicitar el respectivo estudio de protección solar que justifique la solución propuesta.

PÁRRAFO I

En las edificaciones destinadas a vivienda unifamiliar, sólo se reconocerán como áreas no computables, para efectos de la ocupación, las señaladas en los literales A y B de este artículo, en cuanto les sea aplicable.

ARTÍCULO 20. ÁREA DE CONSTRUCCIÓN Y SUS CATEGORÍAS

A los fines de reglamentar el área de construcción, se diferencian tres (3) categorías de área de construcción: área de construcción total, área de construcción computable y área de construcción no computable.

A. Área de Construcción Total

Se entiende por "área de construcción total" la máxima superficie de espacio techado que puede edificarse en un lote, de acuerdo con las disposiciones de su zonificación. A los efectos de esta Ordenanza se desagrega en las categorías de área de construcción computable y de área de construcción no computable.

B. Área de Construcción Computable

Se entiende por "área de construcción computable" aquella parte del área de construcción total que cuenta para fijar la capacidad de construcción. A los efectos de la presente Ordenanza esta categoría de área se obtiene en cada caso, el procedimiento de cálculo establecido en el artículo 21.

C. Área de Construcción no Computable.

Se entiende por área de construcción no computable aquella parte del área de construcción total que no cuenta para fijar la capacidad de construcción. A los efectos de la presente Ordenanza, esta categoría de área es la que corresponde a los componentes de la edificación enumerados en los artículos 23 y 24

ARTÍCULO 21. CÁLCULO DEL ÁREA DE CONSTRUCCIÓN COMPUTABLE

El área máxima de construcción computable correspondiente a todo lote reglamentado por esta Ordenanza, se calculará mediante la ecuación (1), establecida en el presente artículo.

$$(1) C = IE \times P$$

En donde:

C = Área de Construcción computable

IE = Índice de Edificabilidad

P = Área del Lote (m²)

ARTÍCULO 22

ÁREAS DE CONSTRUCCIÓN NO COMPUTABLES EN PARCELAS UNIFAMILIARES.

En caso de lotes destinados a vivienda unifamiliar, sólo se reconocerán con o áreas de construcción no computables los closets de basura, los closets para equipos hidroneumáticos y los closets para tanques de gas.

ARTÍCULO 23. ÁREA LIBRE DE LOTE

Se entiende por "área libre de lote" el área de terreno que resulta al restar del área del lote el área total de ocupación adoptada para las edificaciones localizadas en aquella.

ARTÍCULO 24

En la construcción, reconstrucción o modificación, de edificaciones de vivienda multifamiliar, por lo menos el cuarenta por ciento (40%) del total del área libre deberá ser tratada paisajísticamente como área recreacional, cumpliendo las disposiciones siguientes:

- A. Por lo menos la mitad de esta área deberá constituir una sola unidad de espacio, localizarse sobre suelo natural que presente pendientes menores del veinticinco por ciento (25%) y ser arborizada.
- B. El retiro de frente deberá ser tratado como jardín y podrá formar parte de esta área.
- C. Los lotes deben de destinar 20% del área total del solar para superficie permeable. Esta puede estar distribuida en cualquier área de su mensura catastral. Esta área no podrá tener un sótano debajo. Los sótanos de las edificaciones podrán extenderse hasta el retiro mínimo exigido en el rango, cubriendo hasta el 80% del lote. El sótano no es computable para efectos de la edificabilidad permitida. El área permeable no podrá ser obstaculizada por el sótano, deberá quedar libre para la correcta absorción del suelo.

CAPÍTULO V

TRATAMIENTO FRONTAL DEL DOMINIO PRIVADO

ARTÍCULO 25. TRATAMIENTO FRONTAL DEL DOMINIO PRIVADO.

El tratamiento frontal será aplicado a todo límite del lote que colinde a un vial. Todos los servicios requeridos en las edificaciones deberán colocarse en el dominio privado, sin proyección alguna fuera del mismo; deberán ser de fácil acceso desde el dominio público, en cumplimiento de la normativa vigente. Los paneles eléctricos y de telecomunicaciones se ubicarán perpendiculares al vial, en el dominio privado.

ARTÍCULO 26. PLANOS FRONTALES DE LA EDIFICACIÓN.

El plano frontal de la edificación debe desarrollarse en la línea de retiro al vial establecido para cada calle manteniendo la altura máxima indicada en el Cuadro 1.

ARTÍCULO 27. VERJAS FRONTALES.

Salvo casos especificados las verjas en Renacimiento serán de dos tipos:

- A. Bajas con transparencias (muros bajos frontales) y
- B. Constituidas por dos franjas horizontales, la inferior de no más de 0.80 mts de altura constituida por muro sólido y la superior de no más de 1.30mt. para una altura total de 2.10 mt., con cerramiento ligero y transparente. Las características de las verjas frontales se prolongarán en las verjas medianeras hasta el punto donde interceptan la línea de retiro a lindero.

ARTÍCULO 28. MATERIALES DE VERJAS PROHIBIDOS.

Tolas metálicas, malla ciclónica, malla de gallinero, alambre de trinchera, alambre de púa, planchas acanaladas y metálicas, acrílicos incluyendo puertas enrollables.

ARTÍCULO 29. JARDINES FRONTALES.

El retiro a lindero frontal deberá ser de uso exclusivo para jardín, exceptuando el área destinada para acceso vehicular y peatonal, con una superficie permeable ajardinada mínima.

ARTÍCULO 30. INCENTIVOS POR INCREMENTO DE ESPACIOS DE USO PÚBLICO.

Al aportar 400 mts² o más para una superficie abierta de uso público con paisajismo (incluyendo pavimentación, jardinería, alumbrado, mobiliario urbano y arte público), así como la adecuación de todo el dominio público colindante (aceras, contenes, alumbrado, mobiliario y arbolado), se compensará con un bono de edificabilidad igual a la superficie total adecuada, sin exceder dos niveles u 8.00m en altura. Este espacio público debe ser cedido al ayuntamiento mediante contrato de donación, no se le podrá colocar ningún tipo de cerramiento ni impedimento de acceso al público.

PÁRRAFO ÚNICO

Para acceder al bono se deberá firmar un contrato marco de compromiso que estipule la donación de esta área. El mismo debe de ser notariado y depositado en el Registro Civil. Este contrato deberá ser depositado como parte del anteproyecto y debe incluir la localización del área donada y estipular que el mismo nunca podrá ser cercado ni de uso privado.

ARTÍCULO 31. ARBOLADO.

La siembra de árboles en Renacimiento estará sujeta al cumplimiento de las disposiciones previstas en la normativa vigente sobre el particular. En el dominio privado, jardines y patios, se recomienda la utilización de árboles endémicos o nativos y que sean de sombra y frutales. Las especies admitidas serán definidas por la

instancia correspondiente del ADN. En las aceras se deberá plantar árboles de porte medio y porte grande siempre y cuando sea posible.

ARTÍCULO 32. ACCESOS PEATONALES Y VEHICULARES.

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 estacionamientos localizados en 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.
- C. Los puestos de estacionamiento de las actividades empleadoras deberán estar claramente separados de los destinados a las viviendas.
- D. Se prohíben los parqueos en retroceso, la dotación de este servicio deberá ser ubicado en el lateral o en la parte posterior del inmueble.
- E. Para solares que cuenten con un frontal de un ancho de 24 metros o menos, el máximo de metros para acceso vehicular permitido será de 8.00 mts. Los solares con un frontal superior a esta longitud podrán ocupar hasta un tercio (1/3) del total de su longitud. Para los solares con más de un frontal esta regla será aplicada de manera independiente para cada cara, no como una sumatoria o acumulación de las mismas
- F. Toda edificación en solar de esquina deberá tener al menos un acceso peatonal jerarquizado desde el vial.

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 33. ÁREAS PARA ESTACIONAMIENTO.

Las áreas para estacionamiento tendrán que desarrollarse dentro de la propiedad privada, de acuerdo a lo previsto en la normativa vigente, variando con la tipología y el uso. Los estacionamientos y arranques de rampas de acceso a estacionamientos, se permitirán a partir del retiro a lindero frontal, respetando los retiros a linderos. No será permitido el estacionamiento en retroceso directo a la vía. No se admiten superficies de asfalto en áreas frontales de estacionamiento. No podrán disponer de respiraderos u orificios de ventilación naturales o mecánicos que abran directamente sobre los linderos ni al dominio público.

PÁRRAFO 1: Quedan prohibidos los techados de estacionamiento sobre los retiros a linderos.

Párrafo 2: Los usos terciarios y mixtos deberán de contar con un mínimo de dos parqueos por cada 25 mt². Las especificaciones técnicas de estos estacionamientos serán regulados por el Ministerio de Viviendas y Edificaciones.

ARTÍCULO 34. EDIFICIOS PARA ESTACIONAMIENTO.

Los edificios para estacionamiento multipisos (de uso público, privado o comercial) deberán respetar los parámetros de edificación correspondientes y desarrollar una fachada a cada vial sin dejar expuesto el interior. Aplican los retiros a linderos del Cuadro 1.

ARTÍCULO 35. DISPOSICIÓN RESIDUOS SÓLIDOS.

La disposición de residuos sólidos deberá realizarse de acuerdo a la normativa vigente y los criterios establecidos por la Dirección de Aseo Urbano y Equipos (DIGAUE) para dimensiones mínimas y disposición de las salas o depósitos de almacenamiento temporal de los residuos sólidos. En ningún caso se permitirá la colocación o construcción de garitas, depósitos, porta tanques u otro tipo de construcciones destinadas al almacenamiento de residuos sólidos en el espacio de dominio público.

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.
- D. Las edificaciones existentes podrán solicitar a la Dirección de Planeamiento Urbano, cualquier cambio que vaya en consonancia a este artículo.
- E. Cada nueva edificación deberá generar las provisiones para el futuro manejo y separación de desechos sólidos.

CAPÍTULO VI**TRATAMIENTO DEL DOMINIO PÚBLICO****ARTÍCULO 36: ACERAS Y FRANJAS VERDES.**

La acera debe estar constituida por una superficie continua con un ancho de 4.5 metros, de los cuales 1.5 metros deberán ser destinados para el alcorque a utilizar en el arbolado urbano. Toda construcción deberá de cumplir con este requisito del ancho previsto, sin excepción. En todo frente que no sea de acceso vehicular, se deberá de destinar el espacio para el alcorque en las aceras de manera lineal y continua.

ARTÍCULO 37: ARBOLADO URBANO.

Se requerirá la utilización de un arbolado modulado y homogéneo para recuperar la identidad del espacio urbano lineal. Se requerirá en cada proyecto de edificación la siembra de arbolado en el espacio público adyacente a la propiedad, respetando la modulación y especies existentes o indicadas por la normativa vigente.

PÁRRAFO ÚNICO

La siembra del arbolado urbano deberá de regirse por la Normativa para el Arbolado Urbano del D.N.

vigente. Las especies admitidas serán definidas por la instancia correspondiente del ADN, conforme a la normativa vigente. Debido al ancho previsto del alcorque, solo se podrán plantar árboles endémicos o nativos de porte mediano o grande, para maximizar el tamaño de sombra y reducir la temperatura del entorno.

ARTÍCULO 38: INICIO DE RAMPAS DE ACCESO.

Las rampas de acceso se desarrollarán a partir del lindero de la propiedad, con las pendientes especificadas en la normativa vigente SIN afectar la rasante de la acera ni del vial. No podrán disponer de respiraderos u orificios de ventilación naturales o mecánicos que abran directamente sobre los linderos ni al dominio público.

PÁRRAFO ÚNICO

Toda edificación en solar de esquina deberá respetar las distancias mínimas previstas en el reglamento de estacionamientos vigente.

ARTÍCULO 39: PUENTES PEATONALES.

Es posible el uso de puentes peatonales para conectar edificaciones o salvar accidentes topográficos siempre y cuando sea al interior del dominio privado en el cual se desarrolla el proyecto, respetando los parámetros normativos vigentes. Quedan prohibidos los puentes o pasos peatonales, elevados y/o proyectados sobre el dominio público, para interconectar estructuras o inmuebles, públicos o privados.

ARTÍCULO 40: PARÁMETROS COMPLEMENTARIOS.

Para fines de esta Normativa los parámetros complementarios estarán referidos a especificaciones de intervención sobre INFRAESTRUCTURA DE REDES / CONEXIONES y PUBLICIDAD EXTERIOR, para lo cual se acogerá a la normativa vigente según corresponda.

ARTÍCULO 41: INFRAESTRUCTURA DE REDES.

Las infraestructuras de redes de servicios deberán realizarse de acuerdo a lo previsto en la normativa vigente. En ningún caso se permitirá la colocación de infraestructuras que obstaculicen el libre tránsito en el espacio público. Queda prohibida la disposición de instalaciones de servicios privados, en estructuras permanentes y techadas, edificadas en el retiro a lindero frontal.

PÁRRAFO ÚNICO

Las obras para la dotación de servicios privados, adosadas al inmueble principal, no podrán anexarse ni utilizarse como terraza para uso privativo de su techo.

ARTÍCULO 42: CONEXIONES.

Las conexiones a redes de servicios (agua potable, electricidad, cable, telefonía y afines), que impacten con cableado o mobiliario en el espacio público, deberán restituir dicho espacio bajo las condiciones originalmente imperantes en el sector, de acuerdo a lo previsto en la presente Normativa y deberán contar con los permisos correspondientes.

ARTÍCULO 43: PUBLICIDAD EXTERIOR.

La colocación de elementos de publicidad exterior en Renacimiento estará sujeta al cumplimiento de las disposiciones previstas en la normativa vigente. Queda prohibida en Renacimiento la colocación de vallas publicitarias.

PÁRRAFO ÚNICO

Queda prohibida la colocación de publicidad exterior de Neón, en toldos iluminados, publicidad adosada a postes, árboles o caras exteriores de muros adyacentes al espacio público.

CAPÍTULO VII

USOS Y EDIFICACIONES NO CONFORMES

ARTÍCULO 44

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 45

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

ARTÍCULO 46

Cuando un uso ha pasado a ser no conforme, de acuerdo con lo establecido en la presente Ordenanza, no se permitira la ampliacion de dicho uso o remodelacion de la estructra con el uso no conforme. Solo se podrá modificar el uso hacia un uso conforme con la presente Ordenanza. Un uso no conforme no podra ser sustituido por otro uso no conforme.

CAPÍTULO VIII

OTROS TEMPORALES Y PROHIBIDOS

ARTÍCULO 47: USOS TEMPORALES.

Corresponde a usos puntuales cuya duración varía entre uno (1) y treinta días; podrán ser renovables hasta 60 días. Incluye, pero no se limita a circos, pistas deportivas, ferias, festivos, ventas, desfiles, conciertos y afines.

ARTÍCULO 48: USOS PROHIBIDOS.

Están prohibido en el Comercio Vecinal / Ciudad:

- Bares, Discotecas, Tiendas de Cigarrillos electrónicos (Vape) o Juca (Hookah) con consumos en el lugar y similares
- Agencias de festejo
- Casinos
- Centros de apuestas lícitas
- Servicios de transporte
- Venta de vehículos, así como talleres de reparación, limpieza y mantenimiento de vehículos
- Centros de Mecánica (Cars Wash, Arreglo de gomas, Frenos, centro de alineación y balanceo, talleres de desabolladura y pintura)
- Servicios asociados al almacenamiento o depósito como uso principal

- Moteles
- Almacenes de Mercancías
- Carros de comidas Food Truck permanentes
- Centros de Mecánica (Cars Wash, Arreglo de gomas, Frenos, centro de alineación y balanceo, talleres de desabolladura y pintura)
- Ferreterías (ventas de materiales a granel)

Están prohibido en el comercio Industrial:

- Laboratorios farmacéuticos
- Envasadora de gas
- Planta de agua
- Gasolineras

Párrafo I:

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

CAPÍTULO IX

DE LA INTEGRACIÓN DE LOTES

ARTÍCULO 49. 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 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 se constituyen en un nuevo y único lote.

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 IX

DISPOSICIONES RELATIVAS A CONTROL DE LA CONTAMINACIÓN AMBIENTAL

ARTÍCULO 50

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 51

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.

CAPÍTULO XI**DISPOSICIONES DE LA VIALIDAD****ARTÍCULO 52**

La vialidad de Renacimiento forma parte de los sistemas viales del Distrito Nacional. La integran vías pertenecientes a la vialidad local.

ARTÍCULO 53

Se considera ancho total del derecho de vía como el espacio señalado en el Plan de Vialidad, necesario para acomodar todos los elementos que componen las vías urbanas, tales como: islas divisorias, separadores, calzadas, hombrillos, brocales, aceras, zonas verdes, vías de servicio (incluyendo los estacionamientos en calle); paradas de transporte público, rampas, muros y franjas laterales de protección. Todas las aceras deberán tener 4.50 metros de ancho y la edificación 3.00 metros mínimos de lindero frontal.

ARTÍCULO 54

Toda nueva construcción deberá respetar los derechos de vía establecidos en el Plano de Vialidad y siempre garantizar la ampliación de acera establecida en esta ordenanza de 4.50 metros de ancho

ARTÍCULO 55

Vialidad Local

Este sistema está integrado por las calles siguientes:

- Leonardo Da Vinci
- Rafael Sancio
- Miguel Ángel Buenarroti
- Bayacan
- Sandro Boticelli
- Pablo del Pozo
- Juan Buccio
- Francisco Petrarca

CAPÍTULO XI**DISPOSICIONES RELATIVAS A ASPECTOS VARIOS**

ARTÍCULO 56. DISPOSICIONES RELATIVAS A ASCENSORES

Los edificios que presenten una altura total mayor de cuatro (4) nivel deberán tener ascensores calculados de acuerdo a la capacidad y uso de los mismos. Las características mínimas de capacidad, velocidad y demás requisitos de funcionamiento de los ascensores serán las correspondientes a la normativa vigente.

ARTÍCULO 57. SISTEMA DE CONTROL DE INCENDIOS

Todas las edificaciones deberán cumplir con las normas establecidas para la prevención y extinción de incendios.

CAPÍTULO XII**SOBRE LOS INCENTIVOS****ARTÍCULO 58**

Para incentivar el uso mixto en la ciudad, si la primera planta está destinada para uso comercial y el resto para uso residencial, el área de uso comercial no será contabilizada al momento de calcular el índice de Edificabilidad. Para lograr este bono, no se podrá tener parqueo ni tránsito vehicular en el frente de los comercios. Este espacio deberá estar arbolado con plantas nativas o endémicas de Porte Grande (con mínimo de 8 mts de ancho de copa) y podrá incluir mesas, sillas y otros inmobiliarios relacionados al comercio. Este espacio es diferente al espacio público definido en el punto A.

TÍTULO XIII**DISPOSICIONES FINALES****ARTÍCULO 59**

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

ARTÍCULO 60

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

Dado, firmado y sellado en el Salón de Sesiones del Concejo de Regidores del Distrito Nacional a los xx días del mes de xxxxx 2024