

**AYUNTAMIENTO DEL DISTRITO NACIONAL  
EN USOS DE SUS FACULTADES LEGALES DICTA LA  
ORDENANZA NO. 000-2024, MEDIANTE LA CUAL SE APRUEBA EL PLAN PARCIAL Y LA ZONIFICACIÓN DEL  
POLÍGONO PERICENTRAL DE LOS SECTORES ENSANCHE LA FE, LA AGUSTINA,  
CRISTO REY, PUERTO ISABELA Y JARDIN ZOOLOGICO  
CIRCUNSCRIPCIÓN 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

**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.

**ARTÍCULO 4**

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

| <b>Zona</b> | <b>Descripción</b>  |
|-------------|---|
| Zona 1      | Zona mixta: residencial y comercial metropolitano                             |
| Zona 2      | Zona mixta: residencial y comercial metropolitano e Industria No Contaminante |
| Zona 3      | Residencial con comercio local  |
| Zona 4      | Residencial con comercio de ciudad  |
| Zona 5      | 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 (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 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 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 TÍTULO III, CAPÍTULO I de esta ordenanza

**ARTÍCULO 7****CARACTERÍSTICAS DE DESARROLLO**

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

| Rangos de Tamaño             | 1  | 2  | 3  | 4  | 5  | 6  |
|------------------------------|--|--|--|--|--|--|
| Área del lote (m2)           | <300   | 301 - 1499                                   | 1500-1999                                    | 2000-3999                                    | >4000  | Manzana Completa                             |
| Usos Permitidos              | Unifamiliar                                  | Residencial<br>Comercio<br>Metropolitano     | Residencial<br>Comercio<br>Metropolitano     | Residencial<br>Comercio<br>Metropolitano     | Residencial<br>Comercio<br>Metropolitano     | Residencial<br>Comercio<br>Metropolitano     |
| Ocupación                    |  |  |  |  |  |  |
| % Ocupación máxima           | 70%  | 60%  | 60%  | 60%  | 60%  | 60%  |
| Construcción                 |  |  |  |  |  |  |
| Índice de Edificabilidad     | 1.4  | 3  | 4.8  | 6.6  | 8.4  | 11.4   |
| Retiros mínimos en metros    |  |  |  |  |  |  |
| Frente + ampliación de acera | 0 lindero frontal + ampliación aceras 10 mts | 0 lindero frontal + ampliación aceras 10 mts | 0 lindero frontal + ampliación aceras 10 mts | 0 lindero frontal + ampliación aceras 10 mts | 0 lindero frontal + ampliación aceras 10 mts | 0 lindero frontal + ampliación aceras 10 mts |
| Posterior                    | 2  | 2.5  | 2.5  | 2.5  | 3  | 3  |
| Lateral                      | 2  | 2.5  | 2.5  | 2.5  | 3  | 3  |
| Densidad Máxima Población    | 150 hab/Ha                                   | 500 hab/Ha                                   | 1.100 hab/Ha                                 | 1350 hab/Ha                                  | 1500 hab/Ha                                  | 1700 hab/Ha                                  |

**Párrafo Primero**

La correspondencia de cualquier lote con alguno de los rangos de tamaños establecidos en el cuadro de características de desarrollo de la Zona 1 dependerá de que el lote cumpla con los requisitos de área fijados para ese rango. No habrá tolerancia por concepto de área mínima lote.

**Párrafo Segundo**

Las aceras deben obligatoriamente estar constituida por una superficie continua con un ancho de 10 metros, de los cuales 2 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.

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.

**CAPITULO II****ZONA 2 (ZONA MIXTA DE VIVIENDA Y COMERCIO METROPOLITANO 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 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 TÍTULO III, CAPÍTULO I de esta ordenanza.

**D. Industria liviana no contaminante**

No se permitirá la instalación de nuevas industrias.

**ARTÍCULO 9****CARACTERÍSTICAS DE DESARROLLO**

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

| Rangos de Tamaño             | 1  | 2  | 3  | 4  | 5  | 6  |
|------------------------------|--|--|--|--|--|--|
| Área del lote (m2)           | <300   | 301 - 1499                                   | 1500-1999                                    | 2000-3999                                    | >4000  | Manza Completa                               |
| Usos Permitidos              | Unifamiliar                                  | Residencial<br>Comercio<br>Metropolitano     | Residencial<br>Comercio<br>Metropolitano     | Residencial<br>Comercio<br>Metropolitano     | Residencial<br>Comercio<br>Metropolitano     | Residencial<br>Comercio<br>Metropolitano     |
| Ocupación                    |  |  |  |  |  |  |
| % Ocupación máxima           | 70%  | 60%  | 60%  | 60%  | 60%  | 60%  |
| Construcción                 |  |  |  |  |  |  |
| Índice de Edificabilidad     | 1.4  | 3  | 4.8  | 6.6  | 8.4  | 11.4   |
| Retiros mínimos en metros    |  |  |  |  |  |  |
| Frente + ampliación de acera | 0 lindero frontal + ampliación aceras 10 mts | 0 lindero frontal + ampliación aceras 10 mts | 0 lindero frontal + ampliación aceras 10 mts | 0 lindero frontal + ampliación aceras 10 mts | 0 lindero frontal + ampliación aceras 10 mts | 0 lindero frontal + ampliación aceras 10 mts |
| Posterior                    | 2  | 2.5  | 2.5  | 2.5  | 3  | 3  |
| Lateral                      | 2  | 2.5  | 2.5  | 2.5  | 3  | 3  |
| Densidad Máxima Población    | 150 hab/Ha                                   | 500 hab/Ha                                   | 1.100 hab/Ha                                 | 1350 hab/Ha                                  | 1500 hab/Ha                                  | 1700 hab/Ha                                  |

**Párrafo Primero**

La correspondencia de cualquier lote con alguno de los rangos de tamaños establecidos en el cuadro de características de desarrollo de la Zona 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.

**Párrafo Segundo**

Las aceras deben obligatoriamente estar constituida por una superficie continua con un ancho de 10 metros, de los cuales 2 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.

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.

**CAPITULO III**  
**ZONA 3 (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 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 TÍTULO III, CAPÍTULO I de esta ordenanza.

**ARTÍCULO 12****CARACTERÍSTICAS DE DESARROLLO**

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

| Rangos de Tamaño                | 1  | 2  | 3  | 4  | 5  |
|---------------------------------|--|--|--|--|--|
| Área del lote (m <sup>2</sup> ) | <300   | 301 - 900  | 901 - 1.800                                      | 1.801 - 3.000                                    | > 3.000  |
| Usos Permitidos                 | Unifamiliar                                      | Residencial<br>Comercio Local                    | Residencial<br>Comercio Local                    | Residencial<br>Comercio Local                    | Residencial<br>Comercio Local                    |
| Ocupación                       |  |  |  |  |  |
| % Ocupación máxima              | 70%  | 60%  | 60%  | 60%  | 60%  |
| Construcción                    |  |  |  |  |  |
| Índice de Edificabilidad        | 1.4  | 2.4  | 3.6  | 6  | 7.2  |
| Retiros mínimos en metros       |  |  |  |  |  |
| Frente + ampliación de acera    | 0 lindero frontal + ampliación de aceras 3.5 mts | 0 lindero frontal + ampliación de aceras 3.5 mts | 0 lindero frontal + ampliación de aceras 3.5 mts | 0 lindero frontal + ampliación de aceras 3.5 mts | 0 lindero frontal + ampliación de aceras 3.5 mts |
| Posterior                       | 2  | 2.5  | 2.5  | 2.5  | 3  |
| Lateral                         | 2  | 2.5  | 2.5  | 2.5  | 3  |
| Densidad Máxima Población       | 150 hab/Ha                                       | 400 hab/Ha                                       | 1.100 hab/Ha                                     | 1350 hab/Ha                                      | 1500 hab/Ha                                      |



**Párrafo Primero**

La correspondencia de cualquier lote con alguno de los rangos de tamaños establecidos en el cuadro de características de desarrollo de la Zona 3 dependerá de que el lote cumpla con los requisitos de área fijados para ese rango. No habrá tolerancia por concepto de área mínima lote.

**Párrafo Segundo**

Las aceras deben obligatoriamente estar constituida por una superficie continua con un ancho de 3.5 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.

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.

**CAPITULO IV****ZONA 4 (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 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 TÍTULO III, CAPÍTULO I de esta ordenanza.

**ARTÍCULO 14****CARACTERÍSTICAS DE DESARROLLO**

Los inmuebles a construir, reconstruir, o modificar, localizados en la Zona 4 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 <sup>2</sup> ) | <300   | 301 - 900  | 901 - 1.800                                      | 1.801 - 3.000                                    | > 3.000  |
| Usos Permitidos                 | Unifamiliar                                      | Residencial<br>Comercio Ciudad                   | Residencial<br>Comercio Ciudad                   | Residencial<br>Comercio Ciudad                   | Residencial<br>Comercio Ciudad                   |
| Ocupación                       |  |  |  |  |  |
| % Ocupación máxima              | 70%  | 60%  | 60%  | 60%  | 60%  |
| Construcción                    |  |  |  |  |  |
| Índice de Edificabilidad        | 1.4  | 2.4  | 3.6  | 6  | 7.2  |
| Retiros mínimos en metros       |  |  |  |  |  |
| Frente + ampliación de acera    | 0 lindero frontal + ampliación de aceras 3.5 mts | 0 lindero frontal + ampliación de aceras 3.5 mts | 0 lindero frontal + ampliación de aceras 3.5 mts | 0 lindero frontal + ampliación de aceras 3.5 mts | 0 lindero frontal + ampliación de aceras 3.5 mts |
| Posterior                       | 2  | 2.5  | 2.5  | 2.5  | 3  |
| Lateral                         | 2  | 2.5  | 2.5  | 2.5  | 3  |
| Densidad Máxima Población       | 150 hab/Ha                                       | 400 hab/Ha                                       | 1.100 hab/Ha                                     | 1350 hab/Ha                                      | 1500 hab/Ha                                      |

**Párrafo Primero**

La correspondencia de cualquier lote con alguno de los rangos de tamaños establecidos en el cuadro de características de desarrollo de la Zona 4 dependerá de que el lote cumpla con los requisitos de área fijados para ese rango. No habrá tolerancia por concepto de área mínima lote.

**Párrafo Segundo**

Las aceras deben obligatoriamente estar constituida por una superficie continua con un ancho de 3.5 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.

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.

**CAPITULO V**  
**ZONA 5 (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:

- E. Vivienda multifamiliar
- F. 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
- G. 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 mezclas 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 TÍTULO III, CAPÍTULO I de esta ordenanza.

**ARTÍCULO 16****CARACTERÍSTICAS DE DESARROLLO**

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

| Rangos de Tamaño   | 1  | 2  | 3  |
|--|--|--|--|
| 1. Área del lote (m <sup>2</sup> )                           | 0-300  | 301-1000   | >1000  |
| 2. Usos Permitidos   | Multifamiliar<br>Comercio Local                        | Multifamiliar<br>Comercio Local                        | Multifamiliar<br>Comercio Local                        |
| 3. Ocupación<br>% Ocupación máxima                           | 70 %   | 60%  | 75%  |
| 4. Construcción<br>Índice de Edificabilidad                  | 1  | 1.7  | 3.8  |
| 5. Retiros mínimos en metros<br>Frente + ampliación de acera | 0 lindero frontal +<br>ampliación de aceras<br>3.5 mts | 0 lindero frontal +<br>ampliación de aceras<br>3.5 mts | 0 lindero frontal +<br>ampliación de aceras<br>3.5 mts |
| Posterior  | 1.5  | 2  | 2  |
| Lateral  | 1.5  | 2  | 2  |
| 6. Densidad Máxima<br>Población                              | 150 hab/Ha   | 400 hab/Ha   | 1200 hab/Ha  |

**Párrafo Primero**

La correspondencia de cualquier lote con alguno de los rangos de tamaños establecidos en el cuadro de

características de desarrollo de la Zona 5 dependerá de que el lote cumpla con los requisitos de área fijados para ese rango. No habrá tolerancia por concepto de área mínima lote.

#### **Párrafo Segundo**

Las aceras deben obligatoriamente estar constituida por una superficie continua con un ancho de 3.5 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.

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.

## **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
  - 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 TÍTULO III, CAPÍTULO I de esta ordenanza.

**ARTÍCULO 18****CARACTERÍSTICAS DE DESARROLLO**

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

| Rangos de Tamaño                            | 1                             | 2                              | 3                              |
|---|-------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| 1. Área del lote (m <sup>2</sup> )          | 0 - 100                       | 101 - 200                      | > 201                          |
| 2. Usos Permitidos                          | Residencial<br>Comercio Local | Residencial<br>Comercio Ciudad | Residencial<br>Comercio Ciudad |
| 3. Ocupación<br>% Ocupación                 | 100 %                         | 100 %                          | 100 %                          |
| 4. Construcción<br>Índice de Edificabilidad | 2.0                           | 3.0                            | 4.0                            |
| 5. Retiros mínimos en metros                | 0.5 + ampliación<br>de aceras | 0.5 + ampliación<br>de aceras  | 0.5 + ampliación<br>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 permiten edificaciones y espacios polifuncionales, 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 m<sup>2</sup> de construcción.

### **Párrafo Primero**

Uso Comercial de Categoría Local (CL), representado por las actividades señaladas a continuación:

- a. Abastos, supermercados, panaderías, pastelerías.
- b. Agencias y sucursales bancarias, entidades de ahorro, instituciones bancarias.
- c. Bazares, mercerías y jugueterías.
- d. Centros de copiado, impresión digital y fotografía.
- e. Confiterías, tiendas naturistas.
- f. Detalle de productos veterinarios y peluquería sin pensión ni atención médica.
- g. Detalle de telas y cortinas
- h. Farmacias, perfumerías y venta de cosméticos sin fabricación
- i. Ferretería y venta de pinturas, excluye materiales de construcción
- j. Fruterías, carnicerías, charcuterías, pescaderías
- k. Fuentes de soda, cafeterías, barras, heladerías
- l. Laboratorios analíticos, médicos y odontológicos
- m. Librerías y papelerías
- n. Licorerías sin consumo en el sitio
- o. Oficinas profesionales (abogados, ingenieros, otros)
- p. Oficinas de servicios de atención al público: agua, electricidad, gas, teléfonos, etc.
- q. Peluquerías, barberías y salones de belleza
- r. Preparación y venta de alimentos artesanales. Sin consumo en el sitio
- s. Restaurantes
- t. Talleres artesanales (máximo 5 empleados)
- u. Tintorerías y lavanderías
- v. Reparación de prendas de vestir, alteraciones, atelier. Sastrerías
- w. Venta de artículos deportivos
- x. Venta de computadoras, sistemas de comunicación, accesorios informáticos
- y. Venta de regalos, artesanías, novedades, bisuterías, artículos religiosos
- z. Venta y reparación de artículos menores de uso personal y doméstico
- aa. Venta y reparación de calzados maletas y artículos de cuero
- bb. Viveros y floristerías
- cc. Hoteles y apartamentos-hoteles (en lotes con área igual o superior a 700 m<sup>2</sup> (setecientos metros cuadrados)

**Párrafo Segundo**

Están prohibido en el Comercio Local:

- Bares, discotecas, Tiendas de Cigarrillos electrónicos (Vape) 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 depósito como uso principal
- Moteles
- Estaciones de Combustible

**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. Edificaciones destinadas a estacionamiento deberán de incluir un uso terciario en la primera planta e incluir un tratamiento paisajístico de su fachada que no permita la visibilidad de los carros desde el exterior.

**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 m<sup>2</sup> de construcción.

**Párrafo Primero**

Están prohibido en el Comercio de Ciudad:

- Bares, discotecas, Tiendas de Cigarrillos electrónicos (Vape) 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 depósito como uso principal
- Moteles

**Párrafo Segundo**

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

**ARTÍCULO 22****COMERCIO METROPOLITANO (CM)**

Comercio Metropolitano se refiere a 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**

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 carros de comida (Food Trucks) en las avenidas principales y secundarias de las zonas destinadas a Comercio Metropolitano.
- B. Sólo se permitirá patios de carros de comida (Food Trucks) en lotes con áreas superiores a los 500 m<sup>2</sup>, 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 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 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 carros de comida (Food Trucks) deben ajustarse a las normas ambientales que regulan la materia.
- 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.



## 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 24**

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 recreacionales y culturales.

##### **Párrafo Primero:**

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

#### ZONAS D. DEPORTIVO RECREACIONAL PRIVADO

##### **ARTÍCULO 25**

Las zonas D comprende áreas de dominio privado destinadas 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 Único:**

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. ÁREA VERDE DE PROTECCIÓN

##### **ARTÍCULO 26**

Las Áreas Verdes de Protección (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 relacionadas 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 27**

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 28**

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 29**

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 30**

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 31**

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 32**

Las zonas SI se corresponden con áreas vinculadas a sedes de infraestructura: subestaciones eléctricas, sistemas de tratamiento y bombeo de agua, 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 33

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 34

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.

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

### CAPITULO I EDIFICACIONES RESIDENCIALES

### ARTÍCULO 35

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
- Conjuntos de vivienda
- Vivienda Multifamiliar

### ARTÍCULO 36

#### DENSIDAD

A los efectos de cumplir con el desarrollo previsto para cada sector, la presente Ordenanza establece la densidad como parámetros reguladores 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 37

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 38

#### 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 otorgarán 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 39

#### 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 computarán, las terrazas cubiertas con pérgolas o toldos se computarán 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 40

#### AREA DE OCUPACION

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 41

#### 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.

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. 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.

## **ARTICULO 42**

### **ALTURA DE LAS EDIFICACIONES**

La altura de las edificaciones se expresa en niveles (plantas) y metros. La altura del entrepiso será de 3 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 disponerse en el inmueble de modo tal que no sean visibles desde los espacios públicos como calles, avenidas, parques y plazas.

## **ARTÍCULO 43**

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 44**

### **ACCESIBILIDAD**

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

## **ARTÍCULO 45**

### **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 considerarán retiros laterales, para asegurar el alineamiento de las edificaciones

## TITULO VII DISPOSICIONES RELATIVAS A LAS CESIONES

### ARTÍCULO 46

Los propietarios de lotes o solares con superficies mayores de 4.000 m<sup>2</sup> que pretendan ser objetos de urbanización deberán ceder gratuitamente áreas para espacio público o equipamiento urbano, acción que será debidamente protocolizada al momento de tramitar los respectivos permisos para desarrollar el inmueble. Las cesiones mínimas previstas por área de lote se muestran a continuación:

| Área de Lote o Solar (m <sup>2</sup> ) | Área Verde | Institucional | Total |
|--|------------|---------------|-------|
| 4.000 - 7.999                          | 6 %        |               | 6 %   |
| 8.000 - 19.999                         | 8%         |               | 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 47

#### 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.

### ARTÍCULO 48

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 49

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 variará según el tipo y la intensidad de los usos a que se destine.

### ARTÍCULO 50

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 51

#### CARACTERÍSTICAS

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

**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 52**

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 53**

La vialidad del área forma parte de los sistemas 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 en 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 54**

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.

**ARTICULO 55**

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 56**

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.
- 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.

**ARTÍCULO 57**

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 58**

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. 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.

La siembra de árboles 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.

## **TITULO XII SOBRE LOS INCENTIVOS**

### **ARTÍCULO 59**

Para incentivar el uso mixto en la ciudad, si la primera planta está destinada para uso comercial o terciario y el resto para uso residencial, el desarrollo recibirá un bono de edificabilidad equivalente al doble de la huella edificada en la primera planta comercial.

### **ARTÍCULO 60**

Para incentivar la creación de nuevo espacio público, por cada 1% del solar aportado como espacio público se podrá obtener un 1% de bono adicional para la densidad poblacional o por cada metro cuadrado aportado a espacio público el desarrollador recibirá treinta veces esa cantidad en metros cuadrados de edificabilidad. El mínimo de espacio a ceder es de 150 metros cuadrados. 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. Estos espacios públicos no pueden cambiar de uso ni ser cedidos para usos diferentes a los originalmente aprobados por el Ayuntamiento y construidos por el desarrollador. Este espacio es adicional a lo estipulado en el artículo 46 de esta ordenanza.

### **ARTÍCULO 61**

Por cada nivel de parqueo soterrado construido, se otorgará 0.3 adicional al índice de edificabilidad. Este bono no podrá ser mayor de 1.2 de índice adicional, es decir, después del cuarto nivel de parqueo soterrado no se otorgará bono de edificabilidad.

**TITULO XI**  
**DISPOSICIONES FINALES**

**ARTÍCULO 62**

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

**ARTÍCULO 63**

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 64**

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