Ayuntamiento del Distrito Nacional

DESPACHO DEL PRESIDENTE
Santo Domingo, R. D.
Ayuntamiento del Distrito Nacional
En Uso de sus Facultades Legales

Dicta la Ordenanza No.1/2013.-

Considerando: Que el Centro de los Héroes de Constanza, Maimón y Estero Hondo es el centro institucional más importante del país, además de ser un lugar de gran contenido histórico ya que el nombre el cual ostenta es gracias a los hombres que frente al movimiento 14 de junio lucharon en contra del régimen del Trujillista, el cual requiere un nuevo plan de Circulación vial.

Considerando: Que la constitución de la República en su artículo 199 establece que el Distrito Nacional, los Municipios y los Distritos Municipales constituyen la base del sistema político administrativo local. Con personas jurídicas de derecho público, de autonomía presupuestaria, con potestad normativa, administrativa y de uso de suelo, fijado de manera expresa por la ley y sujeto al poder de fiscalización del estado y el control social de la ciudadanía en los términos establecidos por esta constitución.

Considerando: Que la ley 176-07 del Distrito Nacional y los municipios, en su artículo 19, refiere las competencias propias o exclusivas de los ayuntamientos. En el acápite (a) declara que el ordenamiento del Tránsito de vehículos y personas en las vías urbanas y rurales es competencia propia de los ayuntamientos.

Considerando: Que la ley 241 sobre tránsito de vehículos de motor, en su artículo 95, refiriéndose a la señalización oficial del tránsito. Los municipios y la Dirección General de Tránsito Terrestre, deberán colocar en las vías públicas la señalización oficial correspondiente y mantenerla en perfectas condiciones de visibilidad y conservación.

Visto: El Proyecto del Plan de Direccionamiento realizado por la Dirección de Transito y Seguridad del Ayuntamiento del Distrito Nacional, en colaboración con la AMET, OTTT y OBRAS PUBLICAS, enviado por la Administración Municipal.

Visto: El informe de la Comisión de Transito y Seguridad.
Vista: La ley Constitución de la República Dominicana.
Visto: El ley 241 sobre Transito y Seguridad.
Vista: La Ley 176-07, del Distrito Nacional y los Municipios.

Cont...

Ord. No.1/2013.-

Una Ordenanza en el sentido siguiente:

Primero: Aprobar, como al efecto **aprueba**, el presente reordenamiento del tránsito en el Centro de los Héroes:

a) El cambio de sentido de la calle República del Líbano en sentido **Este-Oeste.**

b) El cambio de sentido de la calle Paul Harris en sentido **Oeste-Este.**

c) El cambio de sentido de la calle Juan de Dios Ventura en sentido **Este-Oeste.**

d) El cambio de sentido de la calle Fray Cipriano de Utrera en sentido **Sur-Norte.**

e) El cambio de Sentido de la calle Herrera en sentido **Norte-Sur.**

f) El cambio de sentido de la calle Dr. Horacio Vicioso sentido **Sur-Norte.**

g) El cambio de sentido de la calle Juan Bautista Pérez (calle 4) en sentido **Este-Oeste.**

h) El cambio de sentido de la calle Rafael Damirón (tramo entre Héroes de Luperón y Jiménez Moya) cambio de sentido **Oeste-Este.**

i) El cambio de sentido de la calle Rafael Damirón (tramo Jiménez Moya y Av. George Washington) sentido **Este-Oeste.**

Segundo: Ordenar, como al efecto **ordena,** la publicación de la presente ordenanza y su remisión a la AMET y a los representantes del Ministerio Publico ante el Juzgado de Paz Especial de Transito del Distrito Nacional.

Tercero: Ordenar que la presente ordenanza sea comunicada a la administración Municipal para su conocimiento y fines de lugar.

Dada en la Sala de Sesiones **Lic. Emilio Rodríguez Demorizi,** del Palacio Municipal del Distrito Nacional, Capital de la República Dominicana, a los Quince (15) días del mes de Febrero del año Dos Mil Trece (2013).

Lic. Winni Terrero
Presidente del Concejo Municipal
del Distrito Nacional

Licda. Betsy A. Céspedes R.
Secretaria del Concejo Municipal
del Distrito Nacional

A.D.N.

Ayuntamiento del Distrito Nacional

DESPACHO DEL PRESIDENTE
Santo Domingo, R. D.
Ayuntamiento del Distrito Nacional
En Uso de sus Facultades Legales

Dicta la Ordenanza No.2/2013.-

Considerando: Que es facultad del Concejo de Regidores regular el Tránsito de Vehículos y Personas en las Vías Públicas.

Considerando: Que el Ayuntamiento del Distrito Nacional, tiene la obligación de atender y dar respuestas a las inquietudes planteadas por los munícipes mediante la participación efectiva de las comunidades en el manejo de los asuntos públicos locales, a los fines de obtener como resultado mejorar la calidad de vida, siempre y cuando estas solicitudes se puedan realizar sin mayores conflictos.

Considerando: Que la después de amplias discusiones con las Juntas de Vecinos existentes en el Sector de Arroyo Hondo III, en adición a los estudios realizados por la Dirección de Tránsito del ADN y Autoridad Metropolitana de Transporte, con la finalidad de resolver el problema del grave entaponamiento que se produce en el Sector en horario de la mañana.

Visto: El Estudio del Tránsito en el Sector de Arroyo Hondo III realizado por el Director de Transito y Seguridad del Ayuntamiento del Distrito Nacional, Ing. Ángel Segura.

Visto: El informe de la Comisión de Transito y Seguridad.

Visto: Las disposiciones de la Ley 176-07 del Distrito Nacional y los Municipios.

Visto: Las disposiciones de la Ley 241-66 de Tránsito de Vehículos de Motors.

Visto: Las disposiciones contenida en los acuerdos llegados entre las juntas de Vecinos AMET y la Dirección de Tránsito del Ayuntamiento del Distrito Nacional.

Cont...

Ord. No.2/2013.-

Una Ordenanza en el sentido siguiente:

Primero: Ordenar como al efecto **Ordena,** habilitar un carril en sentido **Norte-Sur** de 7:00 a. m. a 9:00 a. m., en la Esquina República de Colombia desde la Jacobo Majluta hasta la Sol Poniente.

Segundo autorizar como al efecto **Autoriza,** colocar un **brazo** en la calle La Pelona Esquina República de Colombia en horario de 7:00 a. m. hasta la 9:00 a. m., el costo de la instalación del brazo será asumido por las juntas de vecinos de Arroyo Hondo III.

Tercero: Disponer como al efecto **dispone,** que la Dirección de Transito y Movilidad Urbana del Ayuntamiento del Distrito Nacional, verificara el cumplimiento del horario establecido en esta ordenanza.

Cuarto: Establecer como al efecto se **establece,** que cualquier violación a la disposición establecida en la presente Ordenanza la comisión de transito recomendara al Concejo la revocación de la misma.

Quinto: Ordenar como al efecto **ordena,** la publicación de la presente ordenanza y su remisión a la AMET y a los representantes del Ministerio Publico ante el Juzgado de Paz Especial de Transito del Distrito Nacional.

Sexto: Ordenar que la presente ordenanza sea comunicada a la administración Municipal para su conocimiento y fines de lugar.

Dada en la Sala de Sesiones **Lic. Emilio Rodríguez Demorizi,** del Palacio Municipal del Distrito Nacional, Capital de la República Dominicana, a los Quince (15) días del mes de Febrero del año Dos Mil Trece (2013).

PRESIDENCIA AYUNTAMIENTO A.D.N.

Lic. Winni Terrero
Presidente del Concejo Municipal
del Distrito Nacional

Licda. Betsy A. Cespedes R.
Secretaria del Concejo Municipal
del Distrito Nacional

Ayuntamiento del Distrito Nacional

DESPACHO DEL PRESIDENTE
Santo Domingo, R. D.
Ayuntamiento del Distrito Nacional
En Uso de sus Facultades Legales

Dicta la Ordenanza No.3/2013.-

Considerando: Que es facultad del Concejo de Regidores regular el Tránsito de Vehículos y Personas en las Vías Públicas.

Considerando: Que el Ayuntamiento del Distrito Nacional, tiene la obligación de atender y dar respuestas a las inquietudes planteadas por los munícipes mediante la participación efectiva de las comunidades en el manejo de los asuntos públicos locales, a los fines de obtener como resultado mejorar la calidad de vida, siempre y cuando estas solicitudes se puedan realizar sin mayores conflictos.

Vista: La solicitud de las Juntas de Vecinos de los de los Residenciales Crisantemo, Framboyán y Villas las Praderas, del Sector las Praderas a través de la Regidora Teotiste Sánchez, para el acceso de control a dichas urbanizaciones.

Visto: El informe de la Comisión de Transito y Seguridad.

Visto: Las disposiciones de la Ley 176-07 del Distrito Nacional y los Municipios.

Visto: Las disposiciones de la Constitución de la República.

Una Ordenanza en el sentido siguiente:

Primero: Aprobar como al efecto **aprueba,** la solicitud de los residentes de las urbanizaciones de los Residenciales Crisantemo, Framboyán y Residencial Villas Las Praderas, para la autorización de una garita y un brazo de control, los cuales estarán ubicados en el Cul de Sac de la Calle Madre Carmen del Sector Las Praderas.

Segundo: Ordenar, Que la presente ordenanza sea comunicada a la administración Municipal para su conocimiento y fines de lugar.

Dada en la Sala de Sesiones **Lic. Emilio Rodríguez Demorizi,** del Palacio Municipal del Distrito Nacional, Capital de la República Dominicana, a los Quince (15) días del mes de Febrero del año Dos Mil Trece (2013).

Lic. Winni Terrero
Presidente del Concejo Municipal
del Distrito Nacional

Licda. Betsy A. Céspedes R.
Secretaria del Concejo Municipal
del Distrito Nacional

A.D.N.

Ayuntamiento del Distrito Nacional

DESPACHO DEL PRESIDENTE
Santo Domingo, R. D.

Ayuntamiento del Distrito Nacional

En Uso de sus Facultades Legales

Dicta la Ordenanza No.4/2013.-

Considerando: Que es facultad del Concejo de Regidores regular el Tránsito de Vehículos y Personas en las Vías Públicas.

Considerando: Que el Ayuntamiento del Distrito Nacional, tiene la obligación de atender y dar respuestas a las inquietudes planteadas por los munícipes mediante la participación efectiva de las comunidades en el manejo de los asuntos públicos locales, a los fines de obtener como resultado mejorar la calidad de vida, siempre y cuando estas solicitudes se puedan realizar sin mayores conflictos.

Vista: La solicitud de los Residentes del Residencial El Sauce, para la instalación de un Portón Eléctrico en la entrada de dicho Residencial.

Visto: El informe de la Comisión de Transito y Seguridad.

Visto: Las disposiciones de la Ley 176-07 del Distrito Nacional y los Municipios.

Visto: Las disposiciones de la Constitución de la República.

Una Ordenanza en el sentido siguiente:

Primero: Aprobar como al efecto **Aprueba,** la solicitud de los residentes del Residencial El Sauce, ubicado en la Av. Cayetano Germosen, Jardines del Mirador Sur, la instalación de un Portón Eléctrico en la entrada del Residencial.

Segundo: Ordenar, Que la presente ordenanza sea comunicada a la administración Municipal para su conocimiento y fines de lugar.

Dada en la Sala de Sesiones **Lic. Emilio Rodríguez Demorizi,** del Palacio Municipal del Distrito Nacional, Capital de la República Dominicana, a los Quince (15) días del mes de Febrero del año Dos Mil Trece (2013).

Lic. Winni Terrero
Presidente del Concejo Municipal
del Distrito Nacional

Licda. Betsy A. Céspedes R.
Secretaria del Concejo Municipal
del Distrito Nacional

A.D.N.

Ayuntamiento del Distrito Nacional

DESPACHO DEL PRESIDENTE
Santo Domingo, R. D.
Ayuntamiento del Distrito Nacional
En Uso de sus Facultades Legales

PRESIDENCIA AYUNTAMIENTO A.D.N.

Dicta la Ordenanza No.5/2013.-

Considerando: Que la Constitución Dominicana al reconocer los derechos e intereses colectivos y difusos, en las condiciones y limitaciones establecidas en las leyes, ordena preservar el patrimonio cultural, histórico, urbanístico, artístico, arquitectónico y arqueológico de la nación.

Considerando: Que la Ley 176-07 del Distrito Nacional y los Municipios, reconoce la potestad normativa del Ayuntamiento y define entre sus competencias propias: el ordenamiento del territorio, planeamiento urbano, gestión del suelo, ejecución y disciplina urbanística y la preservación de su patrimonio histórico y cultural.

Considerando: Que el Distrito Nacional cuenta con un Plan Estratégico (PEDN) que define una visión del ordenamiento territorial y la renovación urbana, ejecutando políticas integrales concertadas, que ordenan y regulan de manera efectiva su patrimonio edificado, los parámetros edificatorios y usos de suelo en todo el territorio.

Considerando: Que el carácter urbano de los diversos sectores que conforman Gazcue en la actualidad, resultado del tratamiento complementario del dominio privado y del dominio público, constituye un patrimonio urbanístico de la ciudad de Santo Domingo.

Considerando: Que la riqueza arquitectónica de Gazcue, en el cual toda una generación de arquitectos (dominicanos y extranjeros), desplegaron sus conocimientos, diseñando residencias y edificios multipisos, constituye un conjunto representativo de una época, en la historia urbana de la ciudad de Santo Domingo.

Considerando: Que a partir de la década de los 70, en Gazcue se inició un proceso de transformación de los usos de suelo y las tipologías arquitectónicas, que desde la década de los 90s devino en deterioro de las condiciones del ambiente urbano y del valor patrimonial del sector.

Considerando: El reclamo de sus habitantes, para revertir el proceso de transformación urbana y disponer de instrumentos normativos actualizados que regulen los usos de suelo y la capacidad edificatoria en el sector, disminuyendo los conflictos en su territorio.

Considerando: Que la Alcaldía del Distrito Nacional cuenta con una política de establecimiento de marcos normativos en los diferentes ámbitos del territorio de la ciudad de Santo Domingo, como etapas propias del proceso de formulación del Plan Capital de Gestión y Ordenación Territorial.

Vista: La Constitución de la República.

Vista: La Ley 675 de 1944 sobre Urbanizaciones y Ornato Público.

Cont..

Vista: La Ley 6232 de 1963 sobre Planificación Urbana.

Vista: La Ley 176 de 2007 del Distrito Nacional y los Municipios.

Vista: La propuesta técnica de la Dirección General de Planeamiento Urbano (DGPU), la Oficina del Plan Director Urbano (OPDU) y la Dirección de Patrimonio Cultural Inmueble (DPCI) sobre la Normativa de Gazcue.

Visto: El informe de la Comisión de Ordenamiento Territorial del Concejo de Regidores del Distrito Nacional.

Una Ordenanza en el sentido siguiente:

Primero: Declarar como al efecto **declara**, el Sector de Gazcue como patrimonio urbanístico y arquitectónico de la Ciudad de Santo Domingo de Guzmán, dentro de los limites definidos en el Artículo 2.

Segundo: Aprobar como al efecto **aprueba**, la **Normativa de Gazcue**, que define su estructura urbana, clasifica y regula los usos del suelo, establece las densidades máximas, define los parámetros de edificación y aborda el tratamiento del dominio privado y público, para el citado sector del Distrito Nacional.

NORMATIVA DE GAZCUE

TÍTULO I
DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO I
OBJETO-AMBITO-DEFINICIONES-ALCANCES-MECANISMOS DE APLICACION

ARTÍCULO 1: OBJETO. La Normativa de Gazcue tiene por objeto preservar el patrimonio urbanístico y arquitectónico, establecer las disposiciones que regulan los usos del suelo y las densidades máximas, los parámetros de edificación permitidos en la propiedad privada, así como el tratamiento del dominio público correspondiente a la demarcación territorial señalada en su artículo 2.

ARTÍCULO 2: ÁMBITO. Para los fines de esta Normativa, el ámbito de aplicación de sus preceptos se circunscribe al territorio comprendido dentro de los siguientes límites: al Norte el eje de la calle Francia, al Este el eje de la calle 30 de Marzo desde su intersección con la calle Francia, desplazándose hacia el sur hasta el Parque Independencia, bordeando su límite noroeste por el eje de las calles Mercedes – Mariano Cestero, girando hacia el oeste por el eje de la Avenida Independencia hasta el Paseo Presidente Vicini Burgos y el mismo hasta el litoral, al Sur el Mar Caribe y al Oeste el eje de la Avenida Máximo Gómez.

ARTÍCULO 3: DEFINICIONES. A efectos de la aplicación de la presente Ordenanza, se adoptan las siguientes definiciones:

1. **Aceras y franjas verdes.** Parte de una vía pública limitada por la línea del contén y la línea de las propiedades adyacentes, destinadas exclusivamente para el uso de peatones.

Cont..

2. **Ambientes.** Territorio definido por elementos que guardan coherencia y armonía entre sí, integrando una unidad con identidad propia. Derivan su identidad de las características formales y estilísticas de sus piezas arquitectónicas o de las características urbanas predominantes en el dominio público que les sirve de emplazamiento; los Ambientes no tienen continuidad en el territorio.

3. **Arbolado.** Conjunto de especies arbóreas de un territorio, tanto en espacio público como privado. En la ciudad ofrece servicios ambientales tales como sombra, control de partículas en suspensión en el aire, control de ruido, regulación de temperatura, paisajismo y fomento de la biodiversidad.

4. **Conjunto.** Unidad de diseño urbano que abarca grandes parcelas o varias manzanas, con un uso prevaleciente y tipologías de edificación con características reconocibles.

5. **Densidad poblacional.** Está referida al valor máximo permisible de habitantes por hectárea. La densidad poblacional se aplica únicamente a uso y funciones residenciales.

6. **Derecho o servidumbre de paso.** Referirse a la legislación vigente.

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

8. **Frente mínimo edificable.** Ancho frontal mínimo de un lote o solar al vial, requerido para poder alcanzar los parámetros especificados en la presente Normativa.

9. **Índice de construcción.** Expresa la densidad de edificación y consiste en la relación proporcional entre el área máxima de construcción permitida sobre el solar o lote y su superficie total.

10. **Inmuebles con vocación de permanencia.** Son aquellos que por sus características arquitectónicas, estilísticas y/o históricas, se consideran de especial interés y valor como testimonio del desarrollo urbano de la ciudad y han sido reconocidos por el Ministerio de Cultura.

11. **Jardín.** Área dedicada al cultivo estético de plantas en que prevalece la superficie permeable sobre la superficie pavimentada.

12. **Niveles y alturas.** Los niveles equivalen al número máximo de pisos o metros de altura admisibles por sector y por vía calculados sobre el nivel de rasante del acceso principal.

13. **Parcelación.** Se refiere a la división catastral prevalente en manzanas y solares.

14. **Planos frontales de la edificación.** Es el o los muros o paramentos paralelos al vial más próximos al límite frontal de la propiedad. Este se organiza en torno a diferentes elementos arquitectónicos.

15. **Plazas frontales.** Espacio abierto, definido fundamentalmente por prevalecer la pavimentación o superficie dura sobre el elemento natural y por su carácter espacial centralizado.

Cont..

16. **Porcentaje de ocupación o índice 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.

17. **Porcentaje mínimo de permeabilidad.** Se refiere a la superficie de plaza o jardín frontal, con capacidad de infiltrar agua al subsuelo; será expresado en porcentaje.

18. **Rampas de acceso.** Se refiere a la rampa entre el vial y la acera que facilita el acceso vehicular a las áreas de estacionamiento en propiedad privada.

19. **Red vial.** Para fines de la presente Normativa las vías se clasifican en:
    - 19.1. **Vías primarias.** Son vías reconocidas por su función estructural a escala urbana, constituyéndose en límites del territorio de Gazcue y de algunos de sus sectores.
    - 19.2. **Vías secundarias.** Son aquellas que delimitan algunos de los sectores urbanos y canalizan gran parte del tránsito a través de y dentro del ámbito territorial de Gazcue.
    - 19.3. **Vías terciarias.** Son aquéllas cuya función se reduce a alimentar actividades residenciales y/o de carácter domiciliario.
    - 19.4. **Vías sin salida.** Son vías terciarias cuyo acceso solo se realiza por uno de sus extremos.

20. **Refundición.** Referirse a la legislación vigente.

21. **Retiros a linderos.** Distancia mínima entre los límites del lote o solar y todo elemento del cuerpo principal de la edificación.

22. **Ritmo parcelario.** El ritmo parcelario es la reiteración que se percibe en el ancho de las fachadas frontales, en una calle o sector dado.

23. **Sector.** Es un territorio que guarda cierta coherencia en su trazado y configuración urbana, pudiendo agrupar varios ensanches tradicionales, definidos por límites reconocibles.

24. **Subdivisión o Deslinde.** Referirse a la legislación vigente.

25. **Tratamiento del dominio público.** Se refiere al manejo de todos los elementos que se desarrollen en el espacio público, los cuales coadyuvan a la imagen e identidad del contexto urbano.

26. **Tratamiento frontal del dominio privado.** Se refiere al manejo de todos los elementos del inmueble que se desarrollen en la parte delantera, con visibilidad desde e interacción con el espacio público, los cuales coadyuvan a la imagen e identidad del contexto urbano.

27. **Usos de suelo.** Se refiere a las actividades realizadas en los inmuebles de forma parcial o total. Los usos de suelo se clasifican por sus funciones en: residencial, comercial, recreativo-deportivo-congregacional, servicios, institucional y artesanal.
    - 27.1. **Uso residencial.** Se refiere a funciones dedicadas al alojamiento permanente por tiempo indefinido o indeterminado de personas.
    - 27.2. **Uso comercial.** Se refiere a toda función dedicada a la compra y venta de bienes al detalle, servicios personales y facilidades de servicios financieros, así como locales para entretenimiento y recreación con fines de lucro y sus oficinas administrativas.

Cont...

27.3. **Uso comercial-hospedaje.** Se refiere a funciones dedicadas al alojamiento temporal o estacional de personas, de alquiler y por períodos limitados de tiempo.

27.4. **Uso recreativo-deportivo-congregacional.** Se refiere a funciones relacionadas al disfrute de la comunidad local y urbana, incluyendo espacios abiertos, recreativos y deportivos, museos, lugares de reunión, cultos y afines.

27.5. **Uso servicios.** Se refiere a funciones vinculadas a la prestación de servicios de salud y afines, educación en sus diversas ramas, bibliotecas, seguridad pública y administración de justicia.

27.6. **Uso institucional.** Se refiere a funciones relacionadas con actividades de gestión y administración tanto del sector público como del privado.

27.7. **Uso artesanal.** Se refiere a toda función cuyas actividades impliquen obras y trabajos realizados manualmente y con poca o nula intervención de maquinaria.

28. **Usos no conformes.** Todas las actividades que no se acojan a los usos permitidos para un sector o cuya presencia excede la escala local, generando afluencia excesiva de personas y vehículos, impactando negativamente el contexto urbano.

29. **Usos permitidos.** Se refiere a aquellos usos afines a las actividades y funciones, deseables para alcanzar el desarrollo de un sector dado. Se clasifican en usos preferentes y compatibles.

29.1. **Usos preferentes.** Se refiere a los usos prescritos como deseables en un sector urbano a fin de alcanzar el desarrollo esperado. Debe ser los más significativos en calidad y cantidad.

29.2. **Usos compatibles.** Aquellos que siendo afines al uso preferente de un sector dado, complementan sus funciones sin entrar en conflicto ni generar impactos adversos a otros usos, a residentes, a usuarios y al ambiente natural o construido.

30. **Usos prohibidos.** Se refiere a los usos que entran en conflicto o generan impactos adversos a otros usos, a residentes, a usuarios y al ambiente natural o construido. Son las actividades que contaminan el ambiente urbano y/o natural por emisión de materias sólidas o líquidas, de sonidos, olores, humos o gases; así como actividades consideradas peligrosas por manejo de sustancias explosivas o radioactivas en cantidad o volumen. Los usos prohibidos son todas las actividades consideradas nocivas a la salud y seguridad de la población y los usuarios del sector o que riñan con las leyes vigentes, el orden público o las buenas costumbres.

30.1. **Uso industrial.** Se refiere a toda función cuyas actividades impliquen transformación o empaque de materia prima o productos, almacenaje y distribución de mercancías y/o actividades de comercio al por mayor y centros de acopio.

31. **Usos temporales.** Responden a actividades de corta duración en el dominio público o privado, usualmente de carácter recreativo, lúdico y/o estacional.

32. **Verjas frontales.** La verja frontal es el plano que delimita la línea de propiedad adyacente al dominio público.

33. **Vial:** Se refiere al espacio de uso público destinado al libre tránsito, de conformidad con las Leyes y Reglamentos de la materia.

Cont...

ARTÍCULO 4: ALCANCES. Esta Normativa 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 marco-base en las disposiciones relativas a Gazcue del Plan Capital de Gestión y Ordenación Territorial (POT) y como instrumento regulador de los planes, programas y proyectos urbanísticos y arquitectónicos que se planteen en su ámbito de aplicación.

PÁRRAFO I: El plano y las tablas que acompañan a esta Normativa son parte integral de la misma y se constituyen en instrumentos de su aplicación:

1. **PLANO NORMATIVO DE GAZCUE.**
2. **TABLA 01. USOS DE SUELO POR SECTORES Y VIAS.**
3. **TABLA 02. PARÁMETROS DE EDIFICACIÓN Y DENSIDADES POR SECTOR.**

PÁRRAFO II: En casos de discrepancia en la implementación de los instrumentos de esta Normativa, el texto de la Ordenanza tiene prevalencia sobre el contenido de las Tablas 01 y 02, y éstas a su vez tienen prevalencia sobre el contenido del Plano Normativo.

ARTÍCULO 5: MECANISMOS DE APLICACIÓN Y COORDINACION INTERINSTITUCIONAL. Esta Normativa será aplicada por el Ayuntamiento del Distrito Nacional (ADN) a través de la Dirección General de Planeamiento Urbano (DPGU) y la Dirección de Patrimonio Cultural Inmueble (DPCI), en coordinación con la Dirección Nacional de Patrimonio Monumental (DNPM) del Ministerio de Cultura y otras instancias del Estado, conforme a la legislación vigente.

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

TITULO II
ESTRUCTURA URBANA

CAPÍTULO I
ESTRUCTURA URBANA POR SECTORES, CONJUNTOS Y AMBIENTES

ARTÍCULO 6: ESTRUCTURA URBANA. La Normativa de Gazcue se articula a partir de la estructura urbana existente y contempla la subdivisión en Sectores, Conjuntos y Ambientes, según el **Plano Normativo de Gazcue**. La estructuración urbana en Sectores, Conjuntos y Ambientes parte del proceso de evolución del área, su trama urbana, su desarrollo parcelario, la toponimia. tradicional de los barrios y ensanches y la demarcación a partir de límites reconocibles, generalmente coincidentes con elementos de la red vial.

ARTÍCULO 7: SECTORES. La estructura urbana desagrega el territorio en doce (12) sectores, agrupados en cuatro franjas geográficas atendiendo a la vocación y/o sus funciones urbanas: Franja Norte Institucional, Franja Intermedia Residencial, Franja Sur Residencial – Comercial y Franja Recreativa Turística. Los sectores podrán incluir Ambientes.

1. **FRANJA NORTE INSTITUCIONAL.** En la Franja Norte Institucional se identifican tres (3) sectores:

a) Sector Entorno Palacio Nacional

Ubicado en el extremo noreste de Gazcue, el entorno del Palacio Nacional tiene los siguientes límites:

Cont...

Al Norte el eje de la Francia.
Al Sur los ejes de las calles Moisés García y Manuel María Castillo.
Al Este el eje de la Avenida 30 de Marzo.
Al Oeste el eje de la Dr. Delgado.

b) Sector Gazcue Norcentral
Ubicado en el extremo norte centro de Gazcue, este sector tiene los siguientes límites:
Al Norte el eje de la Francia.
Al Sur el eje de la César Nicolás Penson.
Al Este el eje de la Dr. Delgado.
Al Oeste el eje de la Pedro A. Lluberes.

c) Sector Gazcue Noroeste
Ubicado en el extremo Noroeste de Gazcue, este sector tiene los siguientes límites:
Al Norte el eje de la Francia.
Al Sur el eje de la César Nicolás Penson.
Al Este el eje de la Pedro A. Lluberes.
Al Oeste el eje de la Avenida Máximo Gómez.

2. **FRANJA INTERMEDIA RESIDENCIAL.** En la Franja Intermedia Residencial se identifican tres (3) sectores:

a) Sector Mis Amores
Ubicado al sur del entorno del Palacio Nacional, forma parte junto con el sector Ensanche Lugo, de la zona de amortiguamiento del centro histórico. Sus límites son:
Al Norte los ejes de las calles Moisés García y Manuel María Castillo.
Al Sur el eje de la Avenida Bolívar.
Al Este el eje de la 30 de Marzo.
Al Oeste el eje de la Dr. Delgado.

b) Sector La Aguedita
Ubicado en el centro de Gazcue, este sector tiene los siguientes límites:
Al Norte el eje de la César Nicolás Penson.
Al Sur el eje de la Avenida Bolívar.
Al Este el eje de la Dr. Delgado.
Al Oeste el eje de la Pedro A. Lluberes.

c) Sector Gazcue Centro Oeste
Ubicado en el centro occidental de Gazcue, este sector tiene los siguientes límites:
Al Norte el eje de la Avenida César Nicolás Penson.
Al Sur el eje de la Avenida Bolívar.
Al Este el eje de la Pedro A. Lluberes.
Al Oeste el eje de la Avenida Máximo Gómez.

3. **FRANJA SUR RESIDENCIAL-COMERCIAL.** En la Franja Sur Residencial – Comercial se identifican cuatro (4) sectores:

a) Sector Ensanche Lugo
Ubicado en el sureste de Gazcue, forma parte junto con el sector Mis Amores, de la zona de amortiguamiento del centro histórico. Sus límites son:
Al Norte el eje de la Avenida Bolívar.
Al Sur el eje de la Avenida Independencia.
Al Este el eje de la Mariano Cestero.
Al Oeste el límite occidental de los lotes al Oeste de la Danae y el eje de la García Godoy.

Cont...

b) Sector La Primavera
Ubicado en el centro de Gazcue, sus límites son:
Al Norte el eje de la Avenida Bolívar.
Al Sur el eje de la avenida Independencia.
Al Este el límite oriental de los lotes al Este de la Osvaldo Báez y el eje de la García Godoy.
Al Oeste el eje de la Socorro Sánchez.

c) Sector El Golfito
Ubicado en la franja sur residencial, sus límites son:
Al Norte el eje de la Avenida Bolívar.
Al Sur el eje de la Avenida Independencia.
Al Este el eje de la Socorro Sánchez.
Al Oeste el eje de la Benito Monción.

d) Sector Ensanche Independencia
Ubicado al Suroeste de Gazcue, sus límites son:
Al Norte el eje de la Avenida Bolívar.
Al Sur el eje de la Avenida Independencia.
Al Este el eje de la Benito Monción.
Al Oeste el eje de la Avenida Máximo Gómez.

4. FRANJA RECREATIVA TURISTICA. En la Franja Recreativa Turística se identifican dos (2) sectores:
a) Sector Estancias Costeras
Ubicadas al Sur de Gazcue, al borde del Mar Caribe, sus límites son:
Al Norte el eje de la Avenida Independencia.
Al Sur el eje de la Avenida George Washington.
Al Este el eje de la Paseo Presidente Vicini Burgos.
Al Oeste el eje de la Avenida Máximo Gómez.

b) Sector Litoral
Ubicado al Sur de la Franja Recreativa Turística, conforma el borde marítimo de la ciudad. Sus límites son:
Al Norte el eje de la Avenida George Washington.
Al Sur el Mar Caribe.
Al Este la proyección del eje de la Paseo Presidente Vicini Burgos.
Al Oeste la proyección del eje de la Avenida Máximo Gómez.

ARTÍCULO 8: CONJUNTOS. En Gazcue se identifican dos (2) conjuntos:
1. Conjunto de la Plaza de la Cultura, definido por los siguientes límites:
Al Norte el eje de la Pedro Henríquez Ureña.
Al Sur el eje de la César Nicolás Penson.
Al Este el eje de la Félix María Del Monte.
Al Oeste el eje de la Avenida Máximo Gómez.

2. Conjunto Institucional Gazcue Noroeste, definido por los siguientes límites:
Al Norte el eje de la Francia.
Al Sur el eje de la Pedro Henríquez Ureña, desde su intersección con la calle Benito Juárez se desplaza hacia el este girando al sur en el eje de la Félix María Del Monte; girando al este en el eje de la César Nicolás Penson hasta el eje de la Pedro A. Lluberes.

Cont...

Al este el eje de la Pedro A. Lluberes.
Al Oeste el eje de la Benito Juárez.

ARTÍCULO 9: AMBIENTES. En Gazcue se identifican siete (7) Ambientes:

1. Estrella Sadhalá – Padre Boil
2. Pasteur (entre Av. Independencia y Av. George Washington)
3. Bolívar (entre Mariano Cestero/Julio Verne y Dr. Delgado)
4. Dr. Delgado (entre Pedro Henríquez Ureña y Av. Bolívar)
5. Danae
6. Cervantes (entre Lea de Castro y Casimiro De Moya)
7. Félix Mariano Lluberes

PÁRRAFO: Los límites de cada ambiente son los indicados en el Plano Normativo de Gazcue.

CAPÍTULO II
RED VIAL

ARTÍCULO 10: RED VIAL. Para los fines de estructuración urbana del ámbito territorial de esta Normativa y para su aplicación, se establecen a partir de la red vial cuatro tipos de vías, a saber:

1. VIAS PRIMARIAS. Av. Máximo Gómez, Av. Bolívar, Av. José Contreras, Av. Independencia, Av. George Washington y Av. México (tramo Dr.Delgado-30 de Marzo).

2. VIAS SECUNDARIAS. 30 de Marzo, Dr. Delgado, Pasteur, Rosa Duarte, Pedro A. Lluberes, Socorro Sánchez, Leopoldo Navarro. Las vías Francia, México, Pedro Henríquez Ureña, César Nicolás Penson y Santiago, se considerarán vías secundarias en el tramo Av. Máximo Gómez hasta la Dr. Delgado.

3. VIAS TERCIARIAS. Todas aquellas no clasificadas como vías primarias o vías secundarias.

4. VIAS SIN SALIDA. Respaldo Benito Monción, Josefa Perdomo, Ramón Santana, Respaldo Socorro Sánchez, Casimiro De Moya y Tony Mota Ricart (Reparto La Aguedita).

TITULO III
USOS DE SUELO

CAPÍTULO I
CATEGORIZACION DE USOS DE SUELO

ARTÍCULO 11: CLASIFICACION. Los usos de suelo se han clasificado de acuerdo a su pertinencia o no en los diversos sectores, como usos permitidos, no conformes, temporales y prohibidos. La Tabla 01 identifica los usos de suelo permitidos por sectores y vías.

ARTÍCULO 12: USOS PERMITIDOS. Para fines de esta Normativa los usos de suelo permitidos se califican por sus funciones en: RESIDENCIAL, COMERCIAL, RECREATIVO-DEPORTIVO- CONGREGACIONAL, SERVICIOS, INSTITUCIONAL Y ARTESANAL. La admisibilidad y compatibilidad de los usos de suelo por sector, se establece en la Tabla 01 de USOS DE SUELO POR SECTORES Y VIAS.

Cont...

PÁRRAFO: Los usos de suelo no residenciales pueden observar diferentes coberturas territoriales, desde la escala local a la nacional. La cobertura o escala local se refiere a aquellas actividades dedicadas a usuarios/clientes ubicados en un radio de influencia menor a 500mt.

ARTÍCULO 13: USO RESIDENCIAL. Incluye pero no está limitado a unifamiliar, residencias estudiantiles o comunitarias (dormitorios), auxiliar o anexo, multifamiliar y de uso mixto siempre que predomine una mayor proporción residencial.

PÁRRAFO I: El uso residencial unifamiliar permite pequeños talleres artesanales aislados, siempre que no alteren las actividades de los vecinos o colindantes. Prohíbe toda actividad que incluya manejo de sustancias tóxicas y/o peligrosas (químicos, pinturas industriales, combustibles, etc.) y/o emisión de ruidos, humos, gases y desechos contaminantes.

PÁRRAFO II: En vías sin salidas solo se permite uso residencial.

ARTÍCULO 14: USO COMERCIAL. Incluye pero no está limitado a establecimientos de alimentos de consumo inmediato (restaurantes y cafeterías), supermercados locales (superficie total 1500 m2), expendio bebidas alcohólicas, tiendas de especialidades gastronómicas-cavas-fumadores, centros financieros, entidades bancarias, plazas comerciales, ventas al detalle, ventas al detalle escala local, centros de belleza y afines, centros de estética-spa, clínicas veterinarias, centros de diversión adultos, centros de juegos de azar, de mesa, casinos, centros de diversión (música en vivo) y gimnasios.

PÁRRAFO I: 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.

PÁRRAFO II: USO COMERCIAL DE HOSPEDAJE. Incluye pero no se limita a aparta-hoteles, hostales y hoteles.

ARTÍCULO 15: USO RECREATIVO DEPORTIVO O CONGREGACIONAL. Incluye pero no se limita a centros culturales-comunitarios, clubes recreativos-deportivos, museos, parques-plazas, instalaciones deportivas al aire libre, locales de reunión-asamblea (funeraria, teatros, cines, iglesias).

PÁRRAFO: En la franja del Litoral dedicado a parque urbano y espacio público, se admiten funciones recreativas, deportivas y usos comerciales de apoyo, cumpliendo los parámetros establecidos y la legislación vigente.

ARTÍCULO 16: USO DE SERVICIOS. Incluye pero no se limita a guarderías infantiles, pre-escolares, escuelas y colegios de básica o de media (solo en instalaciones pre-existentes), escuelas de artes y afines-idiomas, bibliotecas, centros de rehabilitación de adicciones y conducta y afines, locales de tomas de muestras asociados a laboratorios clínicos, seguridad pública -policía- (destacamentos de carácter local) y estacionamientos públicos (comerciales).

Cont...

ARTÍCULO 17: USO INSTITUCIONAL. Incluye pero no se limita a oficinas, servicios profesionales, fundaciones, Asociaciones sin fines de lucro, Organizaciones no gubernamentales, administración pública, embajadas, consulados y organismos internacionales.

ARTÍCULO 18: USO ARTESANAL. Se limita a talleres artesanales no contaminantes por ruidos, olores, humos, y químicos (Alfarería, metales, bisutería, cerámica, cestería, encuadernación, tonelería, tejidos, bordados, orfebrería, talla de madera, marquetería, tapicería, vidrio, entre otros).

ARTÍCULO 19: USOS NO CONFORMES. Una vez aprobada esta Normativa, los usos existentes que sean clasificados como "usos prohibidos", serán considerados usos no conformes, por lo que no podrán ser objeto de regularización ni de expansión.

Para los usos No Conformes se tomarán las medidas pertinentes para su control o eliminación, según la legislación vigente sobre la materia.

ARTÍCULO 20: 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, festivales, ventas, desfiles, conciertos y afines.

ARTÍCULO 21: USOS PROHIBIDOS. Son usos prohibidos: Todo uso industrial, Industrias manufactureras y plantas industriales, Laboratorios farmacéuticos, Plantas potabilizadoras y/o envasadoras de agua, Almacenes, Almacenaje/mayoristas y centros de distribución de productos diversos, Comercios de gran escala, Ventas al aire libre (mercados informales / de productores), Lavaderos de carros (car wash), Ventas de vehículos al aire libre (dealers), Arreglos de gomas, frenos y afines, Centros de alineación y balanceo, Talleres de desabolladura y/o pintura vehículos de motor y afines, Tiendas de auto-adornos, Gasolineras, Expendio de gas natural y/o GLP, Envasadoras gas natural, GLP y afines, Universidades e institutos de formación superior, Centros de investigación, Centros de entrenamiento e institutos técnico-vocacionales, Hospitales y Clínicas, Centros de diagnóstico médico, Laboratorios clínicos, Clínicas de cirugía estética, Centros de Masaje, Moteles, Centros de proxenetismo, Prostíbulos, Bancas de apuesta, Colmados y Colmadones, Billares, Servicios de comida empresarial para distribución comercial (catering), Armerías y afines, Ventas de materiales a granel, Refugios y/o crianza de animales, Terminales de Transporte Interurbano, Antenas de Telecomunicaciones y Administración de Justicia.

PÁRRAFO I: Será incorporada a esta categoría, toda actividad considerada nociva a la salud y seguridad de la población y los usuarios del sector o que riña con las leyes vigentes, el orden público o las buenas costumbres.

PÁRRAFO II: No se aprobarán usos prohibidos. En el caso de usos prohibidos existentes, se tomarán las medidas pertinentes para su control o eliminación, según la magnitud del impacto negativo, conforme la legislación vigente sobre la materia. En este sentido se dará prioridad a los sectores ubicados en las franjas residenciales.

Cont...

CAPÍTULO II
USOS DE SUELO POR SECTORES Y VIAS

ARTÍCULO 22: ADMISIBILIDAD. Para todo solar los usos quedarán definidos por su colindancia al vial. Los solares que por su extensión colinden a dos o más vías, deberán adoptar los criterios correspondientes para cada vía; en ningún caso se desarrollarán bajo un único criterio aplicable. La admisibilidad de Usos de Suelo por sector, se establece en la Tabla 01 de USOS DE SUELO POR SECTORES Y VIAS.

ARTÍCULO 23: USOS DEL LITORAL: El Litoral en su condición de Parque Urbano, no urbanizable y protegido, debe mantener el uso y acceso públicos, preservando su valor paisajístico y ambiental. Podrá incluir, sin estar limitado a usos temporales, recreativos activos y pasivos, culturales, así como comerciales y de servicios complementarios a los primeros, según determine la normativa correspondiente.

TITULO IV
PARAMETROS DE EDIFICACION

CAPÍTULO I
CONDICIONANTES MINIMAS

ARTÍCULO 24: CONDICIONANTES MÍNIMAS. Los parámetros establecidos en la presente Normativa están sujetos al cumplimiento de los criterios mínimos establecidos de superficie y frente edificable al vial.

ARTÍCULO 25: SUPERFICIE DE LOTES. Lotes menores de 300 mts^2 no son pasibles de edificaciones mayores de 3 niveles y/o 11:00mt. de altura. Los lotes con superficie entre 300 y 400 mts2 no son pasibles de edificaciones mayores de 4 niveles y/o 14.00 mts. de altura. Los lotes con superficie entre 400 y 500 mts. no son pasible de edificaciones mayores de 5 niveles y/o 17 mts. de altura. Los lotes con superficie entre 500 y 600 mts. no son pasibles de edificaciones mayores a los 7 niveles y/o 24.50 mts. de altura. En los lotes con superficie superior a los 600 mts. podrán permitirse edificaciones de más de 7 niveles, siempre y cuando cumplan con los demás requerimientos que condicionan las alturas en la presente normativa.

ARTÍCULO 26: FRENTE MINIMO EDIFICABLE. Para todo solar, su dimensión colindante al vial condicionará los parámetros de edificación permisibles en el mismo.

FRENTE AL VIAL (ml)	ALTURA MAXIMA (*) A PARTIR DE 4 NIVELES INCLUYE AREAS SOCIALES PRIVADAS O COMUNES Y DE SERVICIOS EN TECHOS O AZOTEAS		RETIROS A LINDEROS LATERALES
10.9 o Menos	2 NIVELES	8.00	Tabla 02 / Se adecuarán para permitir un acceso lateral de 3.00, minimizando el retiro a lindero opuesto a 1.00
11.00 – 12.40	3 NIVELES	11.00	
12.50 – 13.90	5 NIVELES	17.00	Tabla 02
14.00 – 15.90	7 NIVELES	24.50	
16.00 – 17.90	9 NIVELES	31.50	
18.00 o Más	10 NIVELES o Más		

(*) Estas alturas máximas estarán condicionadas al cumplimiento de las demás variables que determinan la altura de edificaciones.

Cont...

ARTÍCULO 27: DERECHO O SERVIDUMBRE DE PASO. Los solares que no colinden directamente al vial y cuyos accesos se realizan mediante servidumbres de paso, adquieren los parámetros de edificación correspondientes a la vía desde la cual tienen acceso, o los definidos en esta Normativa. Para estos casos la tabla correspondiente al ARTÍCULO 26 se aplicará considerando el frente del solar a la servidumbre de paso.

ARTÍCULO 28: DENSIDAD POBLACIONAL. Se aplica únicamente a usos residenciales, según lo indicado en la Tabla 02.

ARTÍCULO 29: 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 MAS	= 4 HABITANTES

PÁRRAFO: 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 de construcción definidos para cada sector.

CAPÍTULO II
PARÁMETROS DE EDIFICACIÓN POR SECTORES

ARTÍCULO 30: 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: NIVELES Y ALTURAS, RETIROS A LINDEROS, PORCENTAJE DE OCUPACION, INDICE DE CONSTRUCCION, y DENSIDAD POBLACIONAL. Los principales parámetros de edificación por sectores y vías, se establecen en la Tabla 02 de PARAMETROS DE EDIFICACION Y DENSIDADES POR SECTOR.

PÁRRAFO: 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 31: NIVELES Y ALTURAS. La Tabla 02 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 NPT máximo de +0.45mt. sobre dicha rasante. En entornos, Ambientes e inmuebles en los que el tratamiento incluya plazas urbanas, el NPT de las mismas no superará los 0.45mt. sobre la rasante de las aceras de dominio público adyacente, en cumplimiento de los requerimientos definidos.

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 NPT máximo de +1.25 mt sobre dicha rasante.

PÁRRAFO III: Los Solares o lotes que permitan solo hasta 3 niveles de altura y cuya superficie no sea inferior a los 200 mt2 podrán incrementar la altura en un (1) nivel o 3.00 mts., ocupando no más del 50% posterior (más alejado del vial) de la planta edificable.

Cont...

PÁRRAFO IV: Los Solares o lotes superiores a los 300 mt2, cuyas proporciones sean 1:3 o más largos, podrán incrementar la altura en un (1) nivel o 3.50 ocupando hasta el 50% posterior (más alejado del vial) de la planta edificable.

ARTÍCULO 32: 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. La Tabla 02 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 la Tabla 02.

ARTÍCULO 33: 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. La Tabla 02 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 1.00mt del lindero al vial.

ARTÍCULO 34: 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.

PÁRRAFO: En solares con altura edificable menor o igual a 3 Niveles, se adecuarán los retiros a linderos laterales para permitir un acceso lateral de 3.00 mts., minimizando el retiro a lindero opuesto a 1.00 mt.

ARTÍCULO 35: PORCENTAJE DE OCUPACIÓN. La ocupación máxima por solar para cada sector se establece en la Tabla 02. En ningún caso se podrá ocupar el dominio público en el subsuelo ni en proyección aérea, para usufructo particular.

PÁRRAFO: Para cumplir el porcentaje máximo de ocupación permitido por solar, se incorporarán al diseño espacios abiertos tales como patios, patios interiores, con un lado mínimo de 2.00 metros. No aplican patinillos de ventilación ni ductos de servicios.

ARTÍCULO 36: ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN. Los valores máximos admisibles por sector y por vía se establecen en la Tabla 02. Los estacionamientos y servicios soterrados quedarán excluidos del cálculo del índice de construcción.

Cont...

CAPÍTULO III
TRATAMIENTO FRONTAL DEL DOMINIO PRIVADO

ARTÍCULO 37: 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 se ubicarán perpendiculares al vial, en el dominio privado.

ARTÍCULO 38: RITMO PARCELARIO. Las fachadas frontales de nuevas edificaciones, deberán reflejar el ritmo parcelario previo en los sectores ENSANCHE LUGO y MIS AMORES por estar integrados a la zona de amortiguamiento de la Ciudad Colonial y en los Ambientes identificados en esta Normativa: PADRE BOIL-ESTRELLA SADHALA, PASTEUR, AV. BOLIVAR, DR. DELGADO, DANAE, CERVANTES y FELIX MARIANO LLUBERES.

ARTÍCULO 39: PLANOS FRONTALES DE LA EDIFICACIÓN. El plano frontal de la edificación debe desarrollarse en la línea de retiro al vial establecido para cada calle y sector, manteniendo la altura máxima indicada en la Tabla 02.

PÁRRAFO I: En las calles MERCEDES, 30 DE MARZO, BERTO ARVELO y tramos de la ENRIQUE HENRIQUEZ, AV. INDEPENDENCIA y FRANCIA, se requiere continuidad en las fachadas al vial. Se permiten balconcetes a partir del segundo nivel y toldos con proyección máxima de 0.80mt. No se aprobará la utilización de puertas enrollables.

PÁRRAFO II: Se requiere la presencia de detalles de coronamiento en los antepechos de las edificaciones en el ambiente de la DANAE.

ARTÍCULO 40: VERJAS FRONTALES. Salvo casos especificados las verjas en Gazcue serán de dos tipos: a) bajas con transparencias (muros bajos frontales) y b) constituidas por dos franjas horizontales, la inferior de no más de 0.80mts de altura constituida por muro sólido y la superior de no más de 1.30mt. -para una altura total de 2.10mts- 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 41: 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 42: 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. El porcentaje de superficie permeable estará referido a la superficie del lindero frontal. La Tabla 02 establece los parámetros correspondientes de permeabilidad en jardines.

PÁRRAFO: En el ambiente de la AV. BOLIVAR el jardín podrá ser compartido con áreas de estacionamiento, siempre y cuando la maniobrabilidad vehicular lo permita, incorporando la utilización de superficies semipermeables, gramaquines o similar y una superficie mínima ajardinada de 50% de la superficie del lindero frontal.

Cont...

ARTÍCULO 43: PORCENTAJE MÍNIMO DE PERMEABILIDAD EN JARDINES. La superficie permeable y ajardinada se define como porcentaje de la superficie total del retiro al/los vial/es. La Tabla 02 establece los parámetros correspondientes de permeabilidad en jardines.

ARTÍCULO 44: PLAZAS URBANAS EN DOMICILIO. Los inmuebles podrán disponer de espacios de uso público en el dominio privado, en continuidad con el dominio público, cuyo uso y disfrute quedará regulado por los propietarios y las autoridades competentes, mediante documento notariado ante las instancias correspondientes del Ayuntamiento, sin perder su condición de propiedad privada. La Tabla 02 establece las vías donde se podrán generar plazas urbanas en domicilio.

PÁRRAFO I: Para usos no residenciales se requerirá la utilización del retiro a lindero frontal como plaza urbana en domicilio en las avenidas MAXIMO GÓMEZ este, GEORGE WASHINGTON, INDEPENDENCIA, tramos de la BOLIVAR, MEXICO, JULIO VERNE y CONJUNTO INSTITUCIONAL GAZCUE NOROESTE. Dichos espacios serán de uso público y deberán estar integrados al dominio público adyacente, mediante franja ajardinada, al límite de la propiedad y a nivel de acera, de ancho mínimo 1.50m.

PÁRRAFO II: En las Estancias Costeras se permitirán terrazas abiertas y descubiertas en linderos frontales, elevados como máximo 0.90m sobre el nivel de acera, con accesos libres escalonados o en rampas, limitantes transparentes (barandas), pergolados abiertos, paraguas y similares. Queda prohibido el cierre y/o techado con estructuras temporales sobre los retiros a linderos al vial.

ARTÍCULO 45: CARACTERÍSTICAS DE LAS PLAZAS URBANAS EN DOMICILIO. Las Plazas deberán estar a nivel de la acera adyacente y al menos 5.00m lineales de profundidad a partir del lindero al vial. A partir de esta distancia se permitirán desniveles progresivos o escalonados en relación al dominio público hasta una elevación máxima de 0.90 m. No se permitirán plazas con niveles inferiores al de la acera adyacente contiguos al dominio público, ni como escalón continuo sobre el nivel de acera. En las plazas no se permitirá la colocación de verjas frontales, o perimetrales (en casos en que aplique).

ARTÍCULO 46: PORCENTAJE MÍNIMO DE PERMEABILIDAD EN PLAZAS Y ARBOLADO. Se requerirá la integración de arbolado (mínimo 40% de la superficie sombreada por árboles) y áreas permeables ajardinadas (mínimo de 30% de la superficie total del retiro al lindero frontal), mobiliario urbano (iluminación, bancos o espacio para sentarse, papeleras, bolardos) y arte público.

ARTÍCULO 47: INCENTIVOS POR INCREMENTO DE ESPACIOS DE USO PÚBLICO. El incremento del espacio privado de uso público en más de 50% de lo previsto en los retiros a linderos al/los vial/es, dando como resultado una superficie abierta de uso público, mayor o igual a 500m^2 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 pública y privada, sin exceder dos niveles u 8.00m en altura.

PÁRRAFO I: La efectividad del bono de edificabilidad se hará una vez ejecutadas las obras de espacio de uso público en por lo menos un 70% de lo estipulado en los planos aprobados de la obra original. Comprobado este nivel de ejecución mediante acta levantada por inspector calificado de la DGPU, el responsable del proyecto podrá someter su solicitud de bono de edificabilidad mediante el procedimiento de reformulación de proyecto o de anexo en altura, según corresponda. De esta forma podrán ser aprobados los planos con las especificaciones citadas en los Artículos 44 y 45.

Cont...

ARTÍCULO 48: ARBOLADO. La siembra de árboles en Gazcue 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 de sombra y frutales. Las especies admitidas serán definidas por la instancia correspondiente del ADN.

ARTÍCULO 49: ACCESOS PEATONALES Y VEHICULARES. En todo caso los accesos peatonales y vehiculares a una edificación deberán estar jerarquizados y diferenciados a través de la utilización de marquesinas, pavimentos, bordillos, puertas, luminarias, escalones, rampas, y elementos que no afecten el paisaje urbano inmediato.

PÁRRAFO I: La modulación del arbolado público existente deberá ser respetada y tomada en cuenta para la colocación de los accesos peatonales y vehiculares.

PÁRRAFO II: Los accesos vehiculares (anchos de rampa) deberán realizarse de acuerdo a lo establecido en la normativa vigente.

PÁRRAFO III: Toda edificación en solar de esquina deberá tener al menos un acceso peatonal jerarquizado desde el vial.

ARTÍCULO 50: ÁREAS PARA ESTACIONAMIENTO. Las áreas para estacionamiento tendrán que desarrollarse dentro de la propiedad privada, de acuerdo a lo previsto para cada sector, 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, salvo en casos de marquesinas simples o dobles, y cuando el número de espacios de estacionamiento no exceda a cuatro (4). 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 I: Quedan prohibidos los techados de estacionamiento sobre los retiros a linderos, tanto en superficie, semi-soterrados y sobre-elevados.

PÁRRAFO II: Los techados de niveles soterrados o sótanos de estacionamiento que terminados, su techo tenga un NPT sobre la rasante de la acera en el dominio público, deberán respetar los retiros a linderos en la Tabla 02.

PÁRRAFO III: En las plazas urbanas en domicilio no se permitirán estacionamientos en superficie.

ARTÍCULO 51: 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 en la Tabla 02.

ARTÍCULO 52: 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.

Cont...

CAPÍTULO IV
TRATAMIENTO DEL DOMINIO PÚBLICO

ARTÍCULO 53: TRAMA URBANA. La trama urbana original, organizada en torno a manzanas regulares debe respetarse y recuperar aquellos elementos del dominio público obstruidos y/u ocupados.

ARTÍCULO 54: ACERAS Y FRANJAS VERDES. Cada proyecto de edificación, y toda intervención que genere un impacto negativo en las aceras, requerirá su restitución bajo las especificaciones imperantes en el sector o definidas por la autoridad competente: ancho de acera, franjas verdes, pavimento, arbolado, etc. La acera debe estar constituida por una superficie continua y debe proveer en las esquinas rampas de acceso a formas de tracción rodada ligeras.

ARTÍCULO 55: 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. El arbolado urbano es parte integral del patrimonio urbanístico de Gazcue, no puede ser modificado ni eliminado sin justificación autorizada por el ADN.

PÁRRAFO: La siembra del arbolado urbano deberá respetar una distancia libre desde la esquina de por lo menos 5mts o lo especificado en la Normativa para el Arbolado Urbano del D.N. Las especies admitidas serán definidas por la instancia correspondiente del ADN, conforme a la normativa vigente.

ARTÍCULO 56: CONJUNTOS ARBÓREOS SIGNIFICATIVOS. En Gazcue han sido identificados como conjuntos arbóreos significativos las avenidas BOLIVAR, INDEPENDENCIA y GEORGE WASHINGTON. El arbolado existente en los conjuntos arbóreos significativos, tiene prevalencia sobre las rampas de acceso vehicular. La siembra o sustitución de ejemplares en estos conjuntos, se hará con autorización previa y bajo la supervisión del ADN, con las siguientes especies:

CONJUNTOS ARBÓREOS SIGNIFICATIVOS	ESPECIE A SEMBRAR	
	NOMBRE CIENTÍFICO	NOMBRE COMÚN
AV. BOLIVAR	Tabebuia heterophylla	Roble Blanco
AV. INDEPENDENCIA	Sweetenia mahogani	Caoba
AV. GEORGE WASHINGTON	Sabal dominguensis	Palma Cana

ARTÍCULO 57: RAMPAS DE ACCESO. Queda prohibida la utilización de rampas continuas sobre el/los vial/es a un lote. Se permitirá un ancho máximo de rampa de 6.00m por lote para acceso vehicular. Sólo cuando se tratare de estacionamiento en retroceso para un máximo de cuatro espacios de estacionamientos se permitirá una rampa mayor a los 6.00 mts. y menor a los 10.00 mts.

ARTÍCULO 58: 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.

Cont...

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

ARTICULO 59: 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 60: 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 61: 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, con altura superior a 2.10m sobre la acera colindante.

PÁRRAFO: 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 62: 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 63: PUBLICIDAD EXTERIOR. La colocación de elementos de publicidad exterior en Gazcue estará sujeta al cumplimiento de las disposiciones previstas en la normativa vigente. Queda prohibida en Gazcue la colocación de vallas publicitarias.

PÁRRAFO I: En los Ambientes se aplicarán los parámetros de la Resolución 114-88 sobre el Uso de Letreros, Anuncios, Avisos y Señales en la Ciudad Colonial de Santo Domingo.

PÁRRAFO II: 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.

TITULO V
INTERVENCIÓN EN AMBIENTES E INMUEBLES
CAPÍTULO I
CRITERIOS DE INTERVENCIÓN EN AMBIENTES

ARTÍCULO 64: INTERVENCIÓN EN AMBIENTES. Toda intervención en los Ambientes deberá remitirse a la Dirección de Patrimonio Cultural Inmueble (DPCI) del ADN para definir el tipo de intervención correspondiente y los criterios aplicables.

Cont...

ARTÍCULO 65: EDIFICACIONES NUEVAS EN AMBIENTES. En los Ambientes, las edificaciones nuevas deberán respetar las características del entorno urbano y mantener el ritmo parcelario, alineación al vial y tratamiento al jardín frontal de acuerdo a lo establecido en la presente Normativa.

ARTÍCULO 66: INMUEBLES CON VOCACIÓN DE PERMANENCIA. En los Ambientes AV. BOLIVAR (entre Mariano Cestero/Julio Verne y Dr. Delgado), Dr. DELGADO (entre Pedro Henríquez Ureña y Av. Bolívar), DANAE, CERVANTES (entre Lea de Castro y Casimiro De Moya) y FELIX MARIANO LLUBERES, especial consideración se dará a los inmuebles con vocación de permanencia.

ARTÍCULO 67: DESARROLLO EDIFICACIONES EXISTENTES EN AMBIENTES. El desarrollo de las áreas posteriores a edificaciones existentes con vocación de permanencia, mediante deslinde o derecho de paso, estará sujeto a parámetros de edificación que no afecten ni compitan con el inmueble existente, con una altura tope de 1 nivel o 4.0m sobre la altura máxima permitida a la edificación existente.

CAPÍTULO II
INMUEBLES CON VOCACIÓN DE PERMANENCIA Y TIPOS DE INTERVENCIÓN

ARTÍCULO 68: INMUEBLES CON VOCACIÓN DE PERMANENCIA. Se consideran inmuebles con vocación de permanencia en Gazcue los inscritos en el registro de la Dirección Nacional de Patrimonio Monumental (DNPM), del Ministerio de Cultura.

ARTÍCULO 69: CLASIFICACIÓN. La clasificación de inmuebles con vocación de permanencia está determinada por los atributos tipológicos y arquitectónicos, así como por los valores históricos, urbanísticos, artísticos y documentales que estos posean. Los inmuebles con vocación de permanencia pueden corresponder a diversas épocas de la evolución urbana de Gazcue y reflejar diferentes estilos.

ARTÍCULO 70: INTERVENCIÓN EN INMUEBLES CON VOCACIÓN DE PERMANENCIA. Todas las solicitudes de intervenciones aplicables a los inmuebles existentes con vocación de permanencia, deberán remitirse a la Dirección de Patrimonio Cultural Inmueble (DPCI) del ADN para definir el tipo de intervención correspondiente y los criterios aplicables; por su valor admiten acciones tendentes a conservar su estructura física.

ARTÍCULO 71: USOS DE SUELO EN INMUEBLES CON VOCACIÓN DE PERMANENCIA. En estos inmuebles la pertinencia de usos de suelo, deberá ser evaluada por la Dirección de Patrimonio Cultural Inmueble (DPCI) del ADN.

PÁRRAFO: Usos de suelo que favorezcan la conservación de los inmuebles existentes con vocación de permanencia, podrán ser admitidos bajo permiso especial, cumpliendo los criterios asignados por la Dirección de Patrimonio Cultural Inmueble (DPCI) del ADN.

ARTÍCULO 72: ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN EN INMUEBLES CON VOCACIÓN DE PERMANENCIA. Aquellos inmuebles que no alcancen el índice de construcción asignado en la Tabla 02 y tengan suelo disponible en su lote o solar, podrán desarrollar el valor no utilizado en una edificación nueva, cumpliendo los criterios asignados por la Dirección de Patrimonio Cultural Inmueble (DPCI) del ADN.

Cont...

Ordenanza No.5/2013.-

TITULO VI
APLICABILIDAD DE LA NORMA

CAPÍTULO I
PERMISOS

ARTÍCULO 73: PERMISOS. Para todos los inmuebles en Gazcue las intervenciones estarán sujetas a los procedimientos de tramitación definidos por la DGPU, cumpliendo los criterios establecidos en la normativa vigente.

PÁRRAFO I: En adición a los requisitos de tramitación establecidos en la normativa vigente, la DGPU y la DPCI, podrán requerir otros documentos para la evaluación de los proyectos.

PÁRRAFO II: En caso de que el proyecto cumpla con los retiros a lindero, la altura, el porcentaje de ocupación y la densidad, pero sobrepase el índice de construcción, será admisible.

PÁRRAFO III: En caso de que el proyecto cumpla con los retiros a lindero, la altura, el índice de construcción y la densidad, pero sobrepase el porcentaje de ocupación, será admisible.

Tercero: Disponer que la presente Ordenanza sea remitida a la Administración del ADN para su difusión, y para la debida ejecución a través de Dirección General de Planeamiento Urbano (DGPU) y la Dirección de Patrimonio Cultural Inmueble (DPCI).

Dada en la Sala de Sesiones Lic. Emilio Rodríguez Demorizi, del Palacio Municipal del Distrito Nacional, Capital de la República Dominicana, a los Catorce (14) días del mes de Marzo del año Dos Mil Trece (2013).

PRESIDENCIA AYUNTAMIENTO A.D.N.

Lic. Winni Terrero
Presidente del Concejo Municipal
Distrito Nacional

Licda. Betsy A. Céspedes R.
Secretaria del Concejo Municipal
Distrito Nacional

Ayuntamiento del Distrito Nacional

DESPACHO DEL PRESIDENTE
Santo Domingo, R. D.

Ayuntamiento del Distrito Nacional

En Uso de sus Facultades Legales

Dicta la Ordenanza No.6/2013.-

Considerando: Que la Constitución Dominicana reconoce a los ayuntamientos su potestad normativa, administrativa y de uso de suelo, de acuerdo a lo establecido por dicha Constitución y las leyes.

Considerando: Que la Ley 176-07 del Distrito Nacional y los Municipios, reconoce la potestad normativa del Ayuntamiento y define entre sus competencias propias: el ordenamiento del territorio, planeamiento urbano, gestión del suelo, ejecución y disciplina urbanística.

Considerando: Que el Distrito Nacional es el centro de la zona metropolitana de Santo Domingo o Gran Santo Domingo,

Considerando: Que el Distrito Nacional cuenta con un Plan Estratégico (PEDN) que establece como lineamientos prioritarios la gestión de la calidad ambiental, ordenamiento del territorio y renovación urbana, movilidad urbana, cultura ciudadana y gobierno de la seguridad. La visión del ordenamiento territorial y la renovación urbana, se apoya en la concertación de políticas integrales, que regulan los usos de suelo, parámetros de edificación y las densidades en todo el territorio.

Considerando: Que el proceso de formulación del Plan de ordenación y gestión territorial (Plan Capital), aborda de manera sistémica el territorio del Distrito Nacional, reconociendo las dimensiones: social, ambiental, económica y de gestión de riesgos de desastres, cuyos principios ordenadores promueven la cohesión social, sostenibilidad ambiental, interconectividad de la red vial y reducción de riesgos de desastres, transversales a todo marco normativo del territorio.

Vista: La propuesta técnica de la Dirección General de Planeamiento Urbano (DGPU), la Oficina del Plan Director Urbano (OPDU), sobre la Normativa de Villas Agrícolas.

Visto: El informe de la Comisión de Ordenamiento Territorial del Concejo de Regidores del Distrito Nacional.

Vista: La Constitución de la República.

Vista: La Ley 675 de 1944 sobre Urbanizaciones y Ornato Público.

Vista: La Ley 6232 de 1963 sobre Planificación Urbana.

Vista: La Ley 687 de 1982 sobre la creación de un sistema de reglamentación de Ingeniería, Arquitectura y ramas afines.

Vista: La Ley 176 de 2007 del Distrito Nacional y los Municipios.

Cont...

Ord. No.6/2013.-

Una Ordenanza en el sentido siguiente:

Primero: Aprobar como al efecto **aprueba**, la **Normativa de Villas Agrícolas**, relativa a su estructura urbana, que clasifica y regula los usos del suelo, define los parámetros de edificación, establece las densidades y aborda el tratamiento del dominio privado y público, para dicho sector del Distrito Nacional delimitado en el Artículo 2 de esta Normativa.

NORMATIVA DE VILLAS AGRÍCOLAS
TÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES
CAPÍTULO I

OBJETO-AMBITO-DEFINICIONES-ALCANCES-MECANISMOS DE APLICACIÓN

ARTÍCULO 1: OBJETO. La Normativa de Villas Agrícolas tiene por objeto establecer las disposiciones que regulan los usos del suelo, las densidades y los parámetros de edificación permitidos en la propiedad pública y privada, así como el tratamiento del dominio público correspondiente a la demarcación territorial señalada en el Artículo 2.

ARTÍCULO 2: ÁMBITO. Para los fines de esta Normativa, el ámbito de aplicación de sus preceptos se circunscribe al territorio comprendido dentro de los siguientes límites: al Norte el eje de la Av. de los Mártires desde su intersección con la Av. Máximo Gómez, se desplaza hacia el este girando al norte en el eje de la calle Respaldo María Montés, girando al este en el eje de la calle Respaldo Av. Duarte hasta el eje de la Av. Duarte; al Este el eje de la Av. Duarte, al Sur el eje de la Av. Pedro Livio Cedeño y al Oeste el eje de la Av. Máximo Gómez hasta su intersección con la Av. de los Mártires.

ARTÍCULO 3: DEFINICIONES. A efectos de la aplicación de la presente Ordenanza, se adoptan las siguientes definiciones:

1. **Aceras y franjas verdes.** Parte de una vía pública limitada por la línea del contén y la línea de las propiedades adyacentes, destinadas exclusivamente para el uso de peatones.

2. **Arbolado.** Conjunto de especies arbóreas de un territorio, tanto en espacio público como privado. En la ciudad ofrece servicios ambientales tales como sombra, control de partículas en suspensión en el aire, control de ruido, regulación de temperatura, paisajismo y fomento de la biodiversidad.

3. **Alineación al vial.** Línea que establece la construcción de una edificación a lo largo del vial.

4. **Densidad poblacional.** Está referida al valor máximo permisible de habitantes por hectárea. La densidad poblacional se aplica únicamente a uso y funciones residenciales.

5. **Derecho o servidumbre de paso.** Referirse a la legislación vigente.

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

Cont...

7. **Frente mínimo edificable.** Ancho frontal mínimo de un lote o solar al vial, requerido para poder alcanzar los parámetros especificados en la presente Normativa.

8. **Índice de construcción.** Expresa la densidad de edificación y consiste en la relación proporcional entre el área máxima de construcción permitida sobre el solar o lote y su superficie total.

9. **Niveles y alturas.** Los niveles equivalen al número máximo de pisos o metros de altura admisibles por sector y por vía calculados sobre el nivel de rasante del acceso principal.

10. **Ochavado.** El ochavado o chaflán se define en un plano a 45° (grados) que corta los planos perpendiculares que llegan a la esquina en cada vial, manteniendo siempre el ancho mínimo de acera de ambos viales.

11. **Parcelación.** Se refiere a la división catastral prevalente en manzanas y solares.

12. **Porcentaje de ocupación o índice 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.

13. **Porcentaje mínimo de permeabilidad.** Se refiere a la superficie de plaza o jardín frontal, con capacidad de infiltrar agua al subsuelo; será expresado en porcentaje.

14. **Rampas de acceso.** Se refiere a la rampa entre el vial y la acera que facilita el acceso vehicular a las áreas de estacionamiento en propiedad privada.

15. **Red vial.** Para fines de la presente Normativa las vías se clasifican en:
    - 15.1. **Vías primarias.** Son vías reconocidas por su función estructural a escala urbana, constituyéndose en límites del territorio y de algunos de sus sectores.
    - 15.2. **Vías secundarias.** Son aquellas que delimitan algunos de los sectores urbanos y canalizan gran parte del tránsito a través de y dentro del ámbito territorial de Villas Agrícolas.
    - 15.3. **Vías terciarias.** Son aquéllas cuya función se reduce a alimentar actividades locales.
    - 15.4. **Vías sin salida.** Son vías terciarias cuyo acceso solo se realiza por uno de sus extremos.
    - 15.5. **Vías peatonales.** Son vías de trazado regular o irregular cuya sección limita el tránsito vehicular; regularmente vinculan los centros de manzanas con la trama vial para dar acceso peatonal a los domicilios.

16. **Refundición.** Referirse a la legislación vigente.

17. **Retiros a linderos.** Distancia mínima entre los límites del lote o solar y todo elemento del cuerpo principal de la edificación en superficie o en voladizo, pudiendo ser frontales, posteriores o laterales.

18. **Ritmo parcelario.** El ritmo parcelario es la reiteración que se percibe en el ancho de las fachadas frontales, en una calle o sector dado.

19. **Sector.** Es un territorio que guarda cierta coherencia en su trazado y configuración urbana, pudiendo agrupar varios ensanches tradicionales, definidos por límites reconocibles.

Cont...

20. **Subdivisión o Deslinde.** Referirse a la legislación vigente.

21. **Tratamiento del dominio público.** Se refiere al manejo de todos los elementos que se desarrollen en el espacio público, los cuales coadyuvan a la imagen e identidad del contexto urbano.

22. **Usos de suelo.** Se refiere a las actividades realizadas en los inmuebles de forma parcial o total. Los usos de suelo se clasifican por sus funciones en: residencial, comercial, recreativo-deportivo, congregacional, servicios, institucional, industrial, artesanal y mixto.

    22.1. **Uso residencial.** Se refiere a funciones dedicadas al alojamiento permanente por tiempo indefinido o indeterminado de personas.
    22.2. **Uso comercial.** Se refiere a toda función dedicada a la compra y venta de bienes al detalle, servicios personales y facilidades de servicios financieros, así como locales para entretenimiento y recreación con fines de lucro y sus oficinas administrativas.
    22.3. **Uso comercial-hospedaje.** Se refiere a funciones dedicadas al alojamiento temporal o estacional de personas, de alquiler y por períodos limitados de tiempo. Incluye pero no se limita a pensiones, hospedajes y hoteles en respeto a los parámetros de edificación definidos.
    22.4. **Uso comercial de pequeña escala.** Se refiere a la compra y venta de bienes al detalle dedicadas a usuarios o clientes ubicados en un radio de influencia menor a 500mt.
    22.5. **Uso comercial de gran escala.** Se refiere a la compra y venta de bienes al detalle en grandes superficies, mayores o iguales a 3,000 m².
    22.6. **Uso recreativo-deportivo.** Se refiere a funciones relacionadas al disfrute de la comunidad local y urbana, incluyendo espacios abiertos, clubes recreativos y deportivos, instalaciones deportivas y afines.
    22.7. **Uso congregacional.** Se refiere a funciones relacionadas al disfrute de la comunidad local y urbana, incluyendo pero no limitado a centros culturales-comunitarios, museos y locales de reunión, cultos o asamblea tales como funerarias, teatros, cines, iglesias, sindicatos, y afines.
    22.8. **Uso servicios salud y educación.** Se refiere a funciones vinculadas a la prestación de servicios de salud y educación en sus diversas ramas. Incluye pero no se limita a guarderías infantiles, pre-escolares, escuelas y colegios de básica o de media, escuelas de artes y afines (idiomas y música), bibliotecas.
    22.9. **Uso servicios públicos colectivos.** Se refiere a las instalaciones del gobierno central o local, vinculadas a la prestación de servicios domiciliarios, de seguridad y administración de justicia.
    Incluye pero no se limita a cementerios y servicios funerarios, instalaciones de agua potable, energía eléctrica y alcantarillado, manejo de residuos sólidos, seguridad pública, fiscalías y tribunales.
    22.10. **Uso institucional.** Se refiere a funciones relacionadas con actividades de gestión y administración tanto del sector público como del privado. Incluye pero no se limita a servicios profesionales, fundaciones, asociaciones sin fines de lucro, organizaciones no gubernamentales y administración pública.
    22.11. **Uso industrial.** Se refiere a toda función cuyas actividades impliquen transformación o empaque de materia prima o productos, almacenaje, garajes de vehículos pesados y distribución de mercancías y/o actividades de comercio al por mayor y centros de acopio.
    22.12. **Uso artesanal.** Se refiere a toda función cuyas actividades impliquen obras y trabajos realizados manualmente y con intervención de maquinaria ligera.

Cont...

22.13. **Uso mixto.** Se refiere a la coexistencia de dos o más funciones en un mismo inmueble o sector.

23. **Usos no conformes.** Todas las actividades que no se acojan a los usos permitidos para un sector o cuya presencia excede la escala local, generando afluencia excesiva de personas y vehículos, impactando negativamente el contexto urbano.

24. **Usos permitidos.** Se refiere a aquellos usos afines a las actividades y funciones, deseables para alcanzar el desarrollo de un sector dado. Se clasifican en usos preferentes y compatibles.

    24.1. **Usos preferentes.** Se refiere a los usos prescritos como deseables en un sector urbano a fin de alcanzar el desarrollo esperado. Deben ser los más significativos en calidad y cantidad.
    24.2. **Usos compatibles.** Aquellos que siendo afines al uso preferente de un sector dado, complementan sus funciones sin entrar en conflicto ni generar impactos adversos a otros usos, a residentes, a usuarios y al ambiente natural o construido.

25. **Usos prohibidos.** Se refiere a los usos que entran en conflicto o generan impactos adversos a otros usos, a residentes, a usuarios y al ambiente natural o construido. Son los usos no compatibles con los usos permitidos en cada sector. Incluyen todas las actividades consideradas nocivas a la salud y seguridad de la población y los usuarios del sector o que riñan con las leyes vigentes, el orden público o las buenas costumbres.

26. **Verjas frontales.** La verja frontal es el plano que delimita la línea de propiedad adyacente al dominio público.

27. **Vial:** Se refiere al espacio de uso público destinado al libre tránsito, de conformidad con las Leyes y Reglamentos de la materia.

ARTÍCULO 4: ALCANCES. Esta Normativa 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.

PÁRRAFO I: Los planos que acompañan a esta Normativa son parte integral de la misma y se constituyen en instrumentos de su aplicación:

1. **PLANO DE SECTORES Y EJES.**
2. **PLANO NORMATIVO.**

PÁRRAFO II: En casos de discrepancia en la implementación de esta Normativa, el texto de la Ordenanza tiene prevalencia sobre el contenido de los Planos.

ARTÍCULO 5: MECANISMOS DE APLICACIÓN Y COORDINACION INTERINSTITUCIONAL. Esta Normativa será aplicada por el Ayuntamiento del Distrito Nacional (ADN) a través de la Dirección General de Planeamiento Urbano (DPGU), en coordinación con otras instancias del ADN, conforme a la legislación vigente.

Cont...

TITULO II
ESTRUCTURA URBANA

CAPÍTULO I
SECTORES Y EJES

ARTÍCULO 6: SECTORES Y EJES. Atendiendo a la vocación, sus funciones urbanas o usos prevalentes, se han identificado tipologías de sectores y ejes, indicados en el Plano correspondiente:

1. SECTOR RESIDENCIAL PREVALENTE (R1 / R2 / R3).
2. SECTOR MIXTO CON PREVALENCIA DEL USO RESIDENCIAL (M/R)
3. SECTOR MIXTO CON PREVALENCIA DEL USO COMERCIAL (M/C)
4. SECTOR COMERCIAL MAYORISTA -Distribución y venta mayorista, incluyendo almacenes- (C.M.)
5. SECTOR INDUSTRIAL –Incluye comercio de gran escala o superficie- (IND.)
6. EJES COMERCIALES –Venta al detalle incluyendo pequeños talleres y usos automotrices- (EJE COM.) (Eje Av. Nicolás de Ovando / Eje Av. Duarte / Eje Av. Pedro Livio Cedeño).

CAPÍTULO II
RED VIAL

ARTÍCULO 7: RED VIAL. Para los fines de esta Normativa y su aplicación, la red vial se clasifica en cinco (5) tipos de vías:

1. **Vías primarias.** Constituyen la red principal de circulación e interconexión urbana. En sentido Este – Oeste: Pedro Livio Cedeño – Nicolás de Ovando – Respaldo Av. Duarte ó Reyes Católicos. En sentido Norte – Sur: Av. Máximo Gómez y Av. Duarte.
2. **Vías secundarias.** Constituyen la red vial de interconexión en la zona norte de la ciudad. En sentido Este – Oeste: Aníbal de Espinosa - San Juan de la Maguana. En sentido Norte – sur María Montés – Moca – Juan Erazo.
3. **Vías terciarias.** Todas aquellas no clasificadas en ninguna otra categoría. La Av. de los Mártires, bloqueada en su continuidad original en el extremo occidental de Villas Agrícolas, para fines de esta Normativa se considera vía terciaria.
4. **Vías sin salida.** La calle 26 (al oeste de la Alonso Espinoza).
5. **Vías peatonales**. Incluye la red de pasos peatonales al interior de las manzanas.

TITULO III
USOS DE SUELO

CAPÍTULO I
CATEGORIZACION DE USOS DE SUELO

ARTÍCULO 8: CLASIFICACION. Los usos de suelo se han clasificado de acuerdo a su pertinencia o no en los diversos sectores y ejes, como usos PERMITIDOS, PROHIBIDOS Y NO CONFORMES.

ARTÍCULO 9: USOS PERMITIDOS. Los usos permitidos se definen de acuerdo a las funciones prevalentes y compatibles, para cada sector o eje.

Cont...

ARTÍCULO 10: USOS PROHIBIDOS. Son usos prohibidos generales: Mataderos, Refugios y/o crianza de animales, Terminales de Transporte Interurbano. Para cada sector han sido identificados usos prohibidos particulares.

PÁRRAFO: No se aprobarán usos prohibidos.

ARTÍCULO 11: USOS NO CONFORMES. Una vez aprobada esta Normativa, los usos existentes que sean clasificados como "usos prohibidos" en cada sector y eje, serán considerados usos no conformes, por lo que no podrán ser objeto de regularización ni de expansión.

PÁRRAFO: Para los usos No Conformes se tomarán las medidas pertinentes para su control o eliminación, según la magnitud del impacto negativo, de acuerdo a la legislación vigente sobre la materia.

CAPÍTULO II
USOS DE SUELO POR SECTORES

ARTÍCULO 12: CALIFICACION. Para fines de esta Normativa los usos de suelo se califican por sus funciones en: residencial, comercial, recreativo-deportivo, congregacional, servicios, institucional, industrial, artesanal y mixto.

ARTÍCULO 13: ADMISIBILIDAD. Para todo inmueble los usos quedarán definidos por su ubicación en los sectores y ejes delimitados en el plano de SECTORES Y EJES y quedarán condicionados a los criterios definidos en el plano NORMATIVO.

PÁRRAFO I: En todos los sectores se permitirá la instalación de usos institucionales y de servicios tales como Universidades e institutos de formación superior, Centros culturales, Centros de entrenamiento e institutos técnico-vocacionales, Hospitales y Clínicas, así como instalaciones de seguridad pública y Administración de Justicia, de acuerdo a los requerimientos y normativas sectoriales vigentes.

PÁRRAFO II: En todos los sectores se permitirá la integración de parques y plazas.

ARTÍCULO 14: SECTORES DE USO RESIDENCIAL PREVALENTE (R1, R2, R3). Permite el uso residencial en tipología unifamiliar y/o multifamiliar, residencias estudiantiles o comunitarias (dormitorios) y anexos. Se permiten pequeños comercios, oficinas y talleres artesanales, siempre que no incluyan actividades de empaque, carga o descarga, emisión de ruidos, gases, humos o requieran la instalación de maquinarias que alteren el ambiente de los vecinos o colindantes, en cualquiera de los horarios.
Limita la instalación de Antenas de Telecomunicaciones a los procedimientos establecidos por la DGPU.

PÁRRAFO: Prohíbe las actividades de reciclaje y afines, los colmadones, centros de diversión y el uso comercial de hospedaje, los moteles, las estaciones de combustibles y afines, así como cualquier uso que suponga contaminación y peligro.

ARTÍCULO 15: SECTORES DE USO MIXTO RESIDENCIAL (M/R). Permite la mezcla del uso residencial, en compatibilidad con usos comerciales, de servicio y talleres de escala local, con predominio de la función residencial. Limita la instalación de Antenas de Telecomunicaciones a los procedimientos establecidos por la DGPU.

PÁRRAFO: Prohíbe el uso comercial de hospedaje, los moteles, las estaciones de combustibles y afines, así como cualquier uso que suponga contaminación y peligro.

Cont...

ARTÍCULO 16: SECTORES DE USO MIXTO COMERCIAL (M/C). Permite la mezcla de usos residenciales, comerciales, institucionales y de servicio, así como usos industriales y talleres pequeños no contaminantes (de superficie menor a 500 m²). Permite las Plantas potabilizadoras y/o envasadoras de agua y las actividades de reciclaje y afines, no contaminantes de pequeña escala (superficie menor a 500 m²).

PÁRRAFO: Prohíbe las estaciones de combustibles y afines así como cualquier uso que suponga contaminación y peligro.

ARTÍCULO 17: SECTOR DE USO COMERCIAL CON PREVALENCIA DE VENTA MAYORISTA (C.M.). Permite las actividades comerciales vinculadas a productos agropecuarios en el entorno del Mercado Nuevo, con intensa actividad cotidiana o periódica de carga, descarga, almacenaje y generación voluminosa de residuos sólidos y restos de empaque. Incluye pero no está limitado a Almacenaje/mayoristas y centros de distribución de productos diversos procesados y agropecuarios, entre otros.

PÁRRAFO I: Es compatible con las grandes superficies comerciales (mayores a 3,000 m²) de venta minorista, el expendio de combustibles, los equipamientos institucionales de servicios públicos locales, el uso comercial de hospedaje y el uso industrial. Permite actividades de reciclaje y afines con impactos ambientales controlados, así como las infraestructuras de telecomunicaciones. Prohíbe la venta de productos agropecuarios en el espacio público (mercados informales y de productores).

PÁRRAFO II: Excluye los usos institucionales de educación y salud, salvo para atención primaria y de emergencias; prohíbe la crianza y manejo de animales vivos, mataderos y afines.

ARTÍCULO 18: SECTOR DE USO INDUSTRIAL (IND). Permite las actividades industriales de transformación o empaque de materia prima para su posterior distribución mayorista. Puede incluir la venta minorista. Es compatible con usos comerciales y de servicios, uso comercial de hospedaje, grandes superficies comerciales (mayor a 3,000 m²) y los equipamientos institucionales y de servicios públicos locales así como actividades de reciclaje y afines con impactos ambientales controlados.

PÁRRAFO I: Excluye los usos institucionales de educación y salud, salvo para atención primaria y de emergencias.

PÁRRAFO II: Prohíbe el uso residencial, salvo proyectos de renovación urbana o desarrollo inmobiliario a escala de manzana o en superficie superior a 3,000 m².

ARTÍCULO 19: EJES DE USO COMERCIAL (EJE COM). Permite el uso comercial minorista de productos y servicios, así como actividades de comercio mayorista condicionado al cumplimiento de normativas sectoriales sobre seguridad, tránsito y medio ambiente.

PÁRRAFO I: Es compatible con las grandes superficies comerciales (mayores a 3,000 m²) de venta minorista, los equipamientos institucionales de servicios públicos locales, el uso comercial de hospedaje, el uso industrial no contaminante y las actividades de reciclaje y afines con impactos ambientales controlados, así como las infraestructuras de telecomunicaciones.

PÁRRAFO II: Permite las estaciones de combustibles y afines, de acuerdo a los requerimientos y normativas sectoriales vigentes.

Cont...

PÁRRAFO III: Prohíbe el manejo de animales vivos, mataderos y afines.

ARTÍCULO 20: CONDICIONANTES DE USOS. Para todos los usos se deberán cumplir las siguientes condiciones:

1. Todos los usos deben estar contenidos en el dominio privado, sin afectar el espacio público.
2. Todos los usos de suelo pueden observar diferentes coberturas territoriales, desde la escala local a la nacional, de acuerdo a lo establecido para cada sector y eje.
3. Todos los usos que contaminen el ambiente por emisión de materias tóxicas y/o peligrosas, emisión de sonidos, olores, humos o gases, así como actividades consideradas peligrosas por manejo de sustancias explosivas o radioactivas en cantidad o volumen, deberán someterse a los procedimientos de manejo ambiental de acuerdo a la legislación vigente.

TITULO IV
CONDICIONANTES MÍNIMAS Y PARÁMETROS DE EDIFICACIÓN

CAPÍTULO I
CONDICIONANTES MÍNIMAS, ACCESIBILIDAD Y DENSIDAD POBLACIONAL

ARTÍCULO 21: CONDICIONANTES MÍNIMAS. Los parámetros establecidos en la presente Normativa están sujetos al cumplimiento de los criterios mínimos establecidos de superficie y frente edificable al vial y se complementan con el PLANO NORMATIVO.

ARTÍCULO 22: SUPERFICIE DE LOTES. Para todo solar, su superficie condicionará la altura máxima permitida en niveles y/o metros, sujeto a los parámetros de edificación por sector.

SUPERFICIE DEL SOLAR	ALTURA MAXIMA (*)	
HASTA 150 m²	2 NIVELES	8.00
151 – 200 m²	3 NIVELES	11.00
201 – 300 m²	4 NIVELES	14.00
301 – 400 m²	5 NIVELES	17.50
401 – 500 m²	** 5 NIVELES	19.50
501 – 600 m²	6 –7 NIVELES	23.00 – 26.50
601 m² o Más	9 – 10 NIVELES	33.50 – 37.00

(**) 4+1 nivel comercial Calle San Juan de la Maguana.

PÁRRAFO I: Para solares de superficie mayor a 400 m², la altura máxima permitida estará definida por consideraciones de proporcionalidad entre la altura y la superficie.

PÁRRAFO II: Estas alturas estarán condicionadas al cumplimiento de los criterios establecidos en el PLANO NORMATIVO para cada sector y eje.

Cont...

ARTÍCULO 23: FRENTE MÍNIMO EDIFICABLE. Para todo solar, su dimensión colindante al vial condicionará los parámetros de edificación permisibles en el mismo.

FRENTE AL VIAL (ml)	ALTURA MAXIMA (*)	
9.90 o Menos	2 NIVELES	Hasta 8.00
10.00 – 11.00	3 NIVELES	Hasta 11.00
11.10 – 12.40	4 NIVELES	Hasta 14.00
12.50 – 13.90	5 NIVELES	17.50
	** 5 NIVELES	19.50
14.00 – 15.90	6 – 7 NIVELES	23.00 – 26.50
16.00 – 17.90	8 – 9 NIVELES	33.50
18.00 o Más	10 NIVELES	37.00

(**) 4+1 nivel comercial Calle San Juan de la Maguana.

PÁRRAFO I: Estas alturas máximas estarán condicionadas al cumplimiento de las demás variables que determinan la altura de edificaciones.

PÁRRAFO II: Estas alturas estarán condicionadas al cumplimiento de los criterios establecidos en el PLANO NORMATIVO para cada sector y eje.

ARTÍCULO 24: DERECHO O SERVIDUMBRE DE PASO. Los solares que no colinden directamente al vial y cuyos accesos se realizan mediante servidumbres de paso, adquieren los parámetros de edificación correspondientes a la vía desde la cual tienen acceso, o los definidos en esta Normativa.

ARTÍCULO 25: ACCESO A INTERIORES DE MANZANA: No serán aprobados proyectos que obstruyan, ocupen o bloqueen la red de vías peatonales que sirven de acceso a los interiores de manzana identificadas en el PLANO NORMATIVO, a menos que la solución propuesta mejore la accesibilidad existente.

ARTÍCULO 26: DENSIDAD POBLACIONAL. Se aplica únicamente a usos residenciales, 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 MAS = 4 HABITANTES

PÁRRAFO: Para alcanzar los parámetros de edificación propuestos en esta normativa, será necesario cumplir con las condicionantes mínimas. Los niveles y alturas serán interdependientes de todo parámetro de edificación definido, así como con el tratamiento del dominio público.

Cont...

CAPÍTULO II
PARÁMETROS DE EDIFICACIÓN

ARTÍCULO 27: 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: NIVELES Y ALTURAS, RETIROS A LINDEROS, PORCENTAJE DE OCUPACION e INDICE DE CONSTRUCCION. Los parámetros de edificación se definen en el PLANO NORMATIVO y la TABLA 01 de PARAMETROS DE EDIFICACION Y DENSIDADES POR SECTORES Y EJES.

PÁRRAFO: 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 28: NIVELES Y ALTURAS. El Plano Normativo y la Tabla 01 expresan el máximo desarrollo permisible 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) máximo de +0.45 mt. sobre dicha rasante.

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 (NPT) máximo de +1.25mts. sobre dicha rasante.

PÁRRAFO III: Los Solares o lotes que permitan solo hasta tres (3) niveles de altura y cuya superficie no sea inferior a los 200 m² podrán incrementar la altura en un (1) nivel o 3.50mts., ocupando no más del 50% posterior (más alejado del vial) de la planta edificable.

PÁRRAFO IV: Los Solares o lotes superiores a los 300 m², cuyas proporciones sean 1:3 o más largos, podrán incrementar la altura en un (1) nivel o 3.50mts ocupando hasta el 50% posterior (más alejado del vial) de la planta edificable.

ARTÍCULO 29: ALINEACIÓN AL VIAL. La tipología prevalente en Villas Agrícolas corresponde al tipo de edificación entre medianeras, con frente alineado al vial y con retiro a lindero frontal igual a cero (0.00 mt .). Esto no aplica para los sectores Residencial (R) e Industrial (IND.) y otros casos especificados en esta Normativa.

ARTÍCULO 30: RETIROS A LINDEROS. Todos los límites colindantes a viales serán considerados frontales. En solares de esquina, los frentes a cada vial serán considerados frontales y los demás posteriores; en solares con frentes a dos vías opuestas, ambos serán considerados frontales y los demás laterales.

PÁRRAFO: Las excavaciones para niveles soterrados iniciarán a 1.00mt del lindero al vial.

ARTÍCULO 31: RETIRO A LINDERO FRONTAL. Para preservar la alineación prevalente, se requiere retiro a lindero al vial igual a cero (0.00 mt.), hasta una altura de cuatro (4) niveles o su equivalente en metros (14.00 mts.), con las excepciones y limitaciones previstas en el Plano Normativo y la TABLA 01 correspondiente de esta normativa.

Cont...

PÁRRAFO I: En sectores y ejes con retiro a lindero frontal diferente de cero (0.00 mt.), solo se permitirán dentro del retiro a lindero, accesos peatonales jerarquizados y/o controles de acceso.

PÁRRAFO II: En todos los casos se prohíben los techados de estacionamiento en el retiro a lindero frontal.

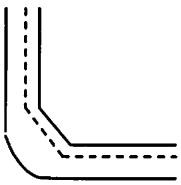
ARTÍCULO 32: RETIROS A LINDEROS LATERALES Y POSTERIORES. En todo proyecto desarrollado en dos o más edificios aislados, en dos o más bloques, la distancia mínima entre los volúmenes y/o cuerpos en voladizo será equivalente a un retiro a lindero lateral, según defina esta normativa.

PÁRRAFO I: Los retiros a linderos laterales y posteriores se definen en la TABLA 01.

PÁRRAFO II: En retiros a linderos laterales no habrá vanos coincidentes entre inmuebles colindantes de uso residencial. En retiros a linderos laterales igual a cero (0.00 mt.) no se permiten huecos laterales.

PÁRRAFO III: Toda edificación de uso industrial o comercial de gran escala, así como estaciones de combustible, respetarán retiros a linderos laterales y posteriores de 3.00 mts. mínimo.

ARTÍCULO 33: SOLARES EN ESQUINA. Todos los solares de esquina deberán dar terminación ochavada en superficie y voladizo de su edificación o a sus verjas perimetrales.



PÁRRAFO: El ochavado eliminado o inexistente deberá ser restituido, mediante remodelaciones o ajustes.

ARTÍCULO 34: CUERPOS EN VOLADIZO SOBRE EL DOMINIO PÚBLICO. En todas las vías en las que se permita retiro al lindero frontal cero (0.00 mt.) se permitirán vuelos y/o balcones abiertos en voladizo hasta 0.80 mt., no pudiendo exceder el ancho total de la acera.

PÁRRAFO I: Se prohíben los cuerpos en voladizo sobre viales con sección total del dominio público inferior a 5.00 mts.

PÁRRAFO II: Se prohíben los cuerpos en voladizo al vial para alojar servicios e instalaciones electromecánicas (plantas eléctricas, aseo, etc.)

ARTÍCULO 35: PORCENTAJE DE OCUPACIÓN. La ocupación máxima por solar para cada sector y ejes comerciales, se establece en la TABLA 01. En ningún caso se podrá ocupar el dominio público en el subsuelo ni en proyección aérea, para usufructo particular.

ARTÍCULO 36: ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN. Los valores máximos admisibles por sector y ejes comerciales se establecen en la TABLA 01.

Cont...

TABLA 01 / PARAMETROS DE EDIFICACION Y DENSIDADES POR SECTORES Y EJES

SECTORES		NIVELES	ALTURA MAXIMA EN METROS	% OCUPACION MAXIMO / INCLUYE SERVICIOS	INDICE DE CONS-TRUCCION	RETIROS A LINDEROS				DENSIDAD POBLA-CIONAL MAXIMA
						FRONTAL (A VIAL)	LATERALES		POSTERIOR	
R1	RESIDENCIAL PREVALENTE (Villa Linda)	2	8.00	70%	1.4	1.50	0.00	1.00	1.50	**Hasta 400 hab./Ha**
R2	RESIDENCIAL PREVALENTE (Calles Santo Cura de Ars, 36 A y 36B)	2	8.00	70%	1.4	2.00	0.00 EDIFICIOS HASTA DOS (2) NIVELES	1.00 EDIFICIOS HASTA DOS (2) NIVELES	1.50	**Hasta 400 hab/Ha**
		3	11.00	70%	2.1		1.50	1.50		**401-600 hab/Ha**
R3	RESIDENCIAL PREVALENTE (C/Ramón Ramírez)	4 (+1 C/1ER N. PARQUEO)	14.00	60%	2.4 – 3.00	3.00	1.50	1.50	1.50	**601- 750 hab/Ha**
M/R **M/C**	MIXTO CON PREVALENCIA DEL USO RESIDENCIAL / MIXTO CON PREVALENCIA DEL USO COMERCIAL	2	8.00	70%	1.4	0.00	0.50	0.50	1.00	**Hasta 400 hab/Ha**
		3	11.00	70%	2.1	0.00	0.50	1.00	1.50	**401-600 hab/Ha**
		3 C/DIAGONAL 1RA				2.00				
		4 (+1 C/1ER N. PARQUEO)	14.00	60%	2.4 – 3.00	0.00	1.50	1.50	1.50	**601- 750 hab/Ha**
		4 SAN JUAN DE LA MAGUANA	14.00	60%	2.4 – 3.00	2.50	1.50	1.50	1.50	**601- 750 hab/Ha**
AREAS DE EDIFICACION INFORMAL		SE APLICARAN LOS CRITERIOS CORRESPONDIENTES A LOS SECTORES COLINDANTES O ENFRENTADOS								
PROYECTOS DE RENOVACION URBANA Y/O DESARROLLO INMOBILIARIO SUPERFICIE A DESARROLLAR> 3,000m²		4+ 1 NIVEL COMERCIAL	14.00	45%	2.25	0.00 NO ESTAC. EN RETROCESO AL VIAL	1.50	1.50	1.50	**640 hab/Ha USO MIXTO**
		4+ 1 NIVEL COMERCIAL SAN JUAN DE LA MAGUANA	17.00		2.25	2.50 PROHIBE ESTAC. EN RETROCESO AL VIAL	RETIROS ENTRE BLOQUES DE EDIFICIOS 3.00			**640 hab/Ha USO MIXTO**
		PARA COMPENSAR EL DEFICIT DE ESPACIO PUBLICO, LOS PROYECTOS QUE DEFINAN O CEDAN ÁREA VERDE CON ACCESO PUBLICO EN COLINDANCIA A UN VIAL, EQUIVALENTE AL 10% DEL TERRENO, EN SUPERFICIE MAYOR A 300 m², CON DIMENSIÓN LATERAL MINIMA DE 10.00, **PODRAN INCREMENTAR DENSIDAD A 750 hab/Ha.**								

ord. no. 6/2013.-

TABLA 01 / PARAMETROS DE EDIFICACION Y DENSIDADES POR SECTORES Y EJES

SECTORES		NIVELES	ALTURA MAXIMA EN METROS	% OCUPACION MAXIMO / INCLUYE SERVICIOS	INDICE DE CONS-TRUCCION	RETIROS A LINDEROS				DENSIDAD POBLA-CIONAL MAXIMA
						FRONTAL (A VIAL)	LATERALES		POSTERIOR	
EJESCOM.	COMERCIO AL DETALLE INCLUYENDO PEQUEÑOS TALLERES Y USOS AUTOMOTRICES	3 AV. NICOLÁS DE OVANDO	11.00	70%	2.1	0.00	0.50	1.00	1.50 / O PATINILLO	401-600hab/Ha
		3 C/DIAGONAL 1RA				2.00				
		4 AV.DUARTE	14.00	70%	2.8	0.00	1.50	1.50	1.50	601 - 750hab/Ha
		4 AV.PEDRO L CEDEÑO C/DIAGONAL 1RA				2.00	0.00	2.00	1.50	640 hab/Ha USO MIXTO
		6 AV. NICOLÁS DE OVANDO	23.00	70%	4.2	3.00	2.00	2.00	2.00	751 - 880 hab/Ha
C.M. IND.	COMERCIAL- DISTRIBUCION Y VENTA MAYORISTA INDUSTRIAL Y COMERCIO DE GRAN ESCALA	2	8.00	70%	1.4	0.00	0.00	1.00	1.50 / O PATINILLO	Hasta 400 hab/Ha
		3	11.00	70%	2.1	0.00	0.00	1.00	1.50 / O PATINILLO	401-600 hab/Ha
		4 SAN JUAN DE LA MAGUANA	14.00	70%	2.8	0.00	1.50	1.50	1.50	601 - 750hab/Ha
		6 NICOLAS DE OVANDO ANIBAL DE ESPINOSA / RESP. ALONSO ESPINOSA / C. 26 / PEDRO LIVIO CEDEÑO	23.00	50%	3.0	2.00 SIN ESTAC. VEHIC.	3.00	0.00	3.00	640 hab/Ha
			23.00	50%	3.0	6.00 CON ESTACIONAMIENTO RETROCESO AL VIAL				751 - 880 hab/Ha
			23.00	50%	3.0	17.00 AREA CARGA Y DESCAR. FRONTAL AL VIAL				
		9 AV. MÁXIMO GÓMEZ / PEDRO LIVIO CEDEÑO / ANIBAL DE ESPINOSA / FELIX E. MEJIA / NICOLAS DE OVANDO / SAN JUAN DE LA MAGUANA	33.50	50%	4.5	3.00 SIN ACCESO	3.00	0.00	3.00	640 hab/Ha
			33.50	50%	4.5	17.00 AREA CARGA Y DESCAR. FRONTAL AL VIAL	3.00	0.00	3.00	881 - 980 hab/Ha
AREAS DE EDIFICACION INFORMAL		SE APLICARAN LOS CRITERIOS CORRESPONDIENTES A LOS SECTORES COLINDANTES O ENFRENTADOS								
PROYECTOS DE RENOVACION URBANA Y/O DESARROLLO INMOBILIARIO SUPERFICIE A DESARROLLAR> 3,000m²		4+ 1NIVEL COMERCIAL	14.00	45%	2.25	0.00 PROHIBE ESTAC. EN RETROCESO AL VIAL	1.50	1.50	1.50	640 hab/Ha USO MIXTO
		4+ 1NIVEL COMERCIAL SAN JUAN DE LA MAGUANA	17.00		2.25	2.50 PROHIBE ESTAC. EN RETROCESO AL VIAL	RETIROS ENTRE BLOQUES DE EDIFICIOS 3.00			640 hab/Ha USO MIXTO
		PARA COMPENSAR EL DEFICIT DE ESPACIO PUBLICO, LOS PROYECTOS QUE DEFINAN O CEDAN ÁREA VERDE CON ACCESO PUBLICO EN COLINDANCIA A UN VIAL, EQUIVALENTE AL 10% DEL TERRENO, EN SUPERFICIE MAYOR A 300 m², CON DIMENSIÓN LATERAL MINIMA DE 10.00, PODRAN INCREMENTAR DENSIDAD A 750 hab/Ha								

CAPÍTULO III
TRATAMIENTO FRONTAL DEL DOMINIO PRIVADO

ARTÍCULO 37: VERJAS. Toda verja al vial se considerará frontal y tendrá una altura máxima de 2.10 mts. Las verjas perimetrales (laterales y posteriores) tendrán una altura máxima de 2.20 mts.

PÁRRAFO: Se prohíbe la utilización en verjas al vial, de alambre de trinchera y alambre de púas.

ARTÍCULO 38: JARDINES FRONTALES. En los sectores residenciales (R) con retiro a lindero frontal mayor a cero (0.00 mt.) deberá tener una superficie permeable ajardinada mínima de 30%, exceptuando el área destinada para acceso vehicular y peatonal.

ARTÍCULO 39: ÁREAS PARA ESTACIONAMIENTO. Las áreas para estacionamiento tendrán que desarrollarse dentro de la propiedad privada, de acuerdo a lo previsto para cada sector, variando con la tipología y el uso.

PÁRRAFO: Los estacionamientos y arranques de rampas de acceso a estacionamientos, se permitirán a partir del límite de la propiedad. En vías primarias y secundarias no será permitido el estacionamiento en retroceso directo a la vía.

ARTÍCULO 40: 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).

PÁRRAFO: 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.

TITULO V
TRATAMIENTO DEL DOMINIO PÚBLICO
CAPITULO I

ARTÍCULO 41: SECCION DE ACERAS. Las edificaciones de obra nueva, en manzanas de edificaciones formales e informales, deberán restituir el espacio público original, ó la sección de aceras mínimas correspondientes.

VIAS	SECCION MINIMA DE ACERA (mts)
Av. Máximo Gómez	7.50
Av. Duarte	2.50
Nicolás de Ovando	2.50
Pedro Livio Cedeño Sur -Cementerio Nacional-	4.60
Pedro Livio Cedeño Norte -Cementerio Judío-	2.15
Ramón Ramírez Santo Cura de Ars / 36 A / 36 B	2.50
Vías terciarias (sección mínima)	1.50

ARTÍCULO 42: RESTITUCION DE ACERAS. Todas las aceras que por uso y costumbre se utilicen como estacionamiento privado, deberán ser restituidas como espacio público de uso peatonal. De especial interés constituye la acera Este de la Av. Máximo Gómez, y las aceras de las vías primarias y secundarias.

Cont...

PÁRRAFO: El plano normativo identifica la restitución de aceras.

ARTICULO 43: RAMPAS DE ACCESO. Se permitirá un ancho máximo de rampa continua de 10.00 mts por lote para acceso vehicular. Queda prohibida la utilización de rampas continuas al vial.
PÁRRAFO: Sobre las rampas continuas existentes en inmuebles industriales sobre la calle Aníbal Espinosa y en las estaciones de combustible, se tomarán las medidas pertinentes para su adecuación a los parámetros de la presente normativa a partir de su entrada en vigencia.

ARTÍCULO 44: INICIO DE RAMPAS DE ACCESO. Las rampas de acceso vehicular para vehículos de carga se desarrollarán a partir del límite de la propiedad, con las pendientes especificadas en la normativa vigente. En ningún caso afectarán la rasante de la acera ni del vial.

PÁRRAFO I: Queda prohibido el acceso vehicular en esquina y particularmente en los inmuebles con esquinas ochavadas.

PÁRRAFO II: Los portones de acceso en usos industriales o comerciales de gran escala, serán ubicados dentro del límite de propiedad, de manera que permitan el acceso de vehículos pesados sin obstaculizar el dominio público (acera y vía).

ARTICULO 45: ARBOLADO URBANO. Se establece el respeto y conservación del arbolado urbano existente en el sector; la arborización del espacio público deberá realizarse de acuerdo a la normativa vigente sobre Arbolado Urbano y los criterios establecidos por la Dirección de Gestión Ambiental.

PÁRRAFO: El conjunto de ejemplares diversos en la isleta lateral norte de la avenida Pedro Livio Cedeño, debe ser conservado o restituido en los casos en los que su secuencia haya sido alterada; especial interés tienen los ejemplares de caucho (Ficus elástica) y almendro (Terminalia catappa) existentes. Las especies prohibidas deberán ser sustituidas progresivamente.

TITULO VI
APLICABILIDAD DE LA NORMA

CAPÍTULO I
PERMISOS

ARTÍCULO 46: PERMISOS. Todas las intervenciones en edificaciones en Villas Agrícolas estarán sujetas a los procedimientos de tramitación definidos por la DGPU, cumpliendo los criterios establecidos en la normativa vigente.

Segundo: Disponer que la presente Ordenanza sea remitida a la Administración del ADN para su difusión, y para la debida ejecución a través de Dirección General de Planeamiento Urbano (DGPU).

Dada en la Sala de Sesiones Lic. Emilio Rodríguez Demorizi, del Palacio Municipal del Distrito Nacional, Capital de la República Dominicana, al Primer (1er) día del mes de Mayo del año Dos Mil Trece (2013).

Lic. Winni Terrero
Presidente del Concejo Municipal
Distrito Nacional

Licda. Betsy A. Céspedes R.
Secretaria del Concejo Municipal
Distrito Nacional

PRESIDENCIA AYUNTAMIENTO A.D.N.

Ayuntamiento del Distrito Nacional

DESPACHO DEL PRESIDENTE
Santo Domingo, R. D.

Ayuntamiento del Distrito Nacional

En Uso de sus Facultades Legales

Dicta la Ordenanza No.7/2013.-

Considerando: Que esta iniciativa responde a la solicitud de la Junta de Vecinos Nuevo Renacer, en el marco de la conclusión del parque que esta Alcaldía ha construido en el Sector Los Ríos.

Considerando: Que este parque ubicado en la Av. Coronel Juan María Lora Fernández esq. C/Vía del Sector Los Ríos, es el único parque del Distrito nacional que tiene un árbol La Ceiba.

Considerando: Que la Alcaldía ha valorado como justo la designación del parque con el nombre de **Plaza La Ceiba de Los Ríos.**

Visto: El informe de la Comisión de Cultura.

Vista: La Ley 49/66, sobre Asignación de nombres a Divisiones Políticas, Obras, Edificaciones y Vías Públicas.

Vista: Las disposiciones de la Ley 176-07, del Distrito Nacional y los Municipios.

Una Ordenanza en el sentido Siguiente:

Primero: Designar como al efecto **Designa**, **"Plaza La Ceiba de Los Ríos"**, al Parque ubicado en la Av. Coronel Juan María Lora Fernández Esq. C/Vía del Sector Los Ríos, del Distrito Nacional.

Segundo: Ordenar como al efecto **ordena**, que la presente Ordenanza sea enviada a la Administración, para fines de ejecución.

Dada en la Sala de Sesiones Lic. Emilio Rodríguez Demorizi, del Palacio Municipal del Distrito Nacional, Capital de la República Dominicana, a los Seis (6) días del mes de Diciembre del año Dos Mil Trece (2013).

PRESIDENCIA AYUNTAMIENTO A.D.N.

Lic. Winni Terrero
Presidente del Concejo Municipal
Distrito Nacional

Licda. Betsy A. Céspedes R.
Secretaria del Concejo Municipal
Distrito Nacional