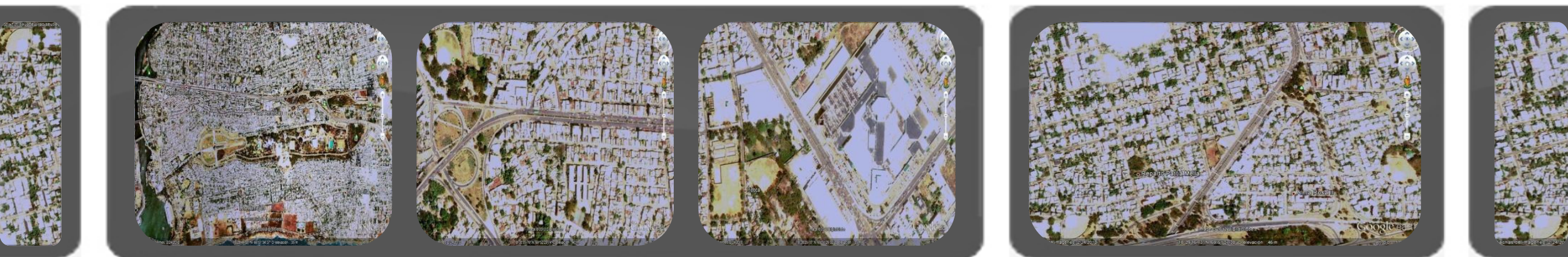


AYUNTAMIENTO SANTO DOMINGO ESTE

DIRECCION DE PLANEAMIENTO URBANO
PLAN NORMATIVO SANTO DOMINGO ESTE



Reformulación Plan Indicativo 2017



AYUNTAMIENTO SANTO DOMINGO ESTE

Reformulación Plan Indicativo 2017



INTRODUCCIÓN

Las normas urbanas están definidas según las unidades de actuación urbana, y en total concordancia con la estructura general del suelo, cuyo objetivo fundamental es el de regular el desarrollo físico del municipio en su contexto urbano (edificaciones, espacios libres, infraestructuras de servicios, equipamientos urbanos, entre otros) buscando el mejoramiento de la calidad de vida de sus munícipes y el buen aprovechamiento del espacio urbano, estableciendo los procedimientos y requisitos que se deben cumplir cuando se pretenda urbanizar, construir y remodelar edificaciones y determinar las sanciones que se impondrán por su incumplimiento.

La Dirección de Planeamiento Urbano tiene a cargo la elaboración de planes normativos para las regulaciones de las construcciones a edificar en los municipios.

En esta reformulación del plan indicativo del sector Ozama, sector Alma Rosa Av. España, presentaremos las modificaciones realizadas a las normativas correspondientes al plan indicativo, aprobadas en el

año 2008, en la cual se establecen el uso de suelo, las alturas, densidades y los retiros a linderos permitidos en las unidades territoriales que lo componen.

Esta línea de trabajo busca superar en su medida los cambios que se han venido presentando en las nuevos proyectos a edificar, regular y actualizar los usos de suelo, densidad y altura acorde con los nuevos tiempos que vive nuestro municipio Santo Domingo Este.

AYUNTAMIENTO SANTO DOMINGO ESTE

Reformulación Plan Indicativo 2017



JUSTIFICACIÓN

Santo Domingo Este se perfila en la actualidad como uno de los municipios con mas crecimiento inmobiliario de la provincia Santo Domingo y del país. Numerosos inversionistas presentan sus propuestas de proyectos de uso habitacional, comercial o mixto, en el cual el primero es el de mayor incidencia, debido al crecimiento poblacional que viene presentando este municipio en los últimos años. Este presenta un desarrollo horizontal hacia el este de la ciudad, en donde se ha incrementado el número de proyectos habitacionales, y el desarrollo vertical en el polígono central del municipio.

Este desarrollo inmobiliario es lo que nos lleva a la modificación de las normativas aprobadas en al año 2008 del polígono Ozama, Alma Rosa y Av. España en las cuales se establecen las normas de uso de suelo, alturas máximas permitidas, densidades y retiros a linderos. Debido al crecimiento que se ha presentado en estas zonas, nos hemos propuesto modificar dichas normativas específicamente las correspondientes a las unidades territoriales Ensanche Ozama, Ensanche Alma Rosa y la primera etapa de la Av. España.

Estas dos unidades territoriales (Ozama y Alma Rosa) han presentado según el tiempo transcurrido desde la aprobación de dichas normativas, un crecimiento del mercado inmobiliario en el desarrollo de proyectos verticales (edificaciones en altura) mucho más exigente, las cuales nos inducen a la modificación de dichas normas, ya que con el tiempo las ciudades cambian y con esta aumentan la plusvalía de los terrenos, y los requerimientos de las instituciones correspondientes son muchos mas exigentes a la hora de la aprobación de los proyectos, ya que existen nuevas modificaciones en los reglamentos correspondientes a las estructuras de diseños (espacios, parqueos) y a la parte técnica de un proyecto de construcción.

Todo esto le exige a los promotores inmobiliarios aprovechar al máximo los terrenos en el desarrollo de sus proyectos.

AYUNTAMIENTO SANTO DOMINGO ESTE

Reformulación Plan Indicativo 2017



Zonificación Indicativa de Densidades (ZID)

Es un instrumento de planificación urbana de gran utilidad para la toma de decisiones sobre regulación y permiso para los proyectos a desarrollar en todas las zonas del municipio, carentes de regulaciones específicas.

Constituye además un paso de avance para la formulación posterior del Plan Regulador y un insumo indispensable para el Plan Estratégico del municipio.

A través de la ZID se generaran normativas que nos permitirán regular las siguientes actuaciones urbanas:

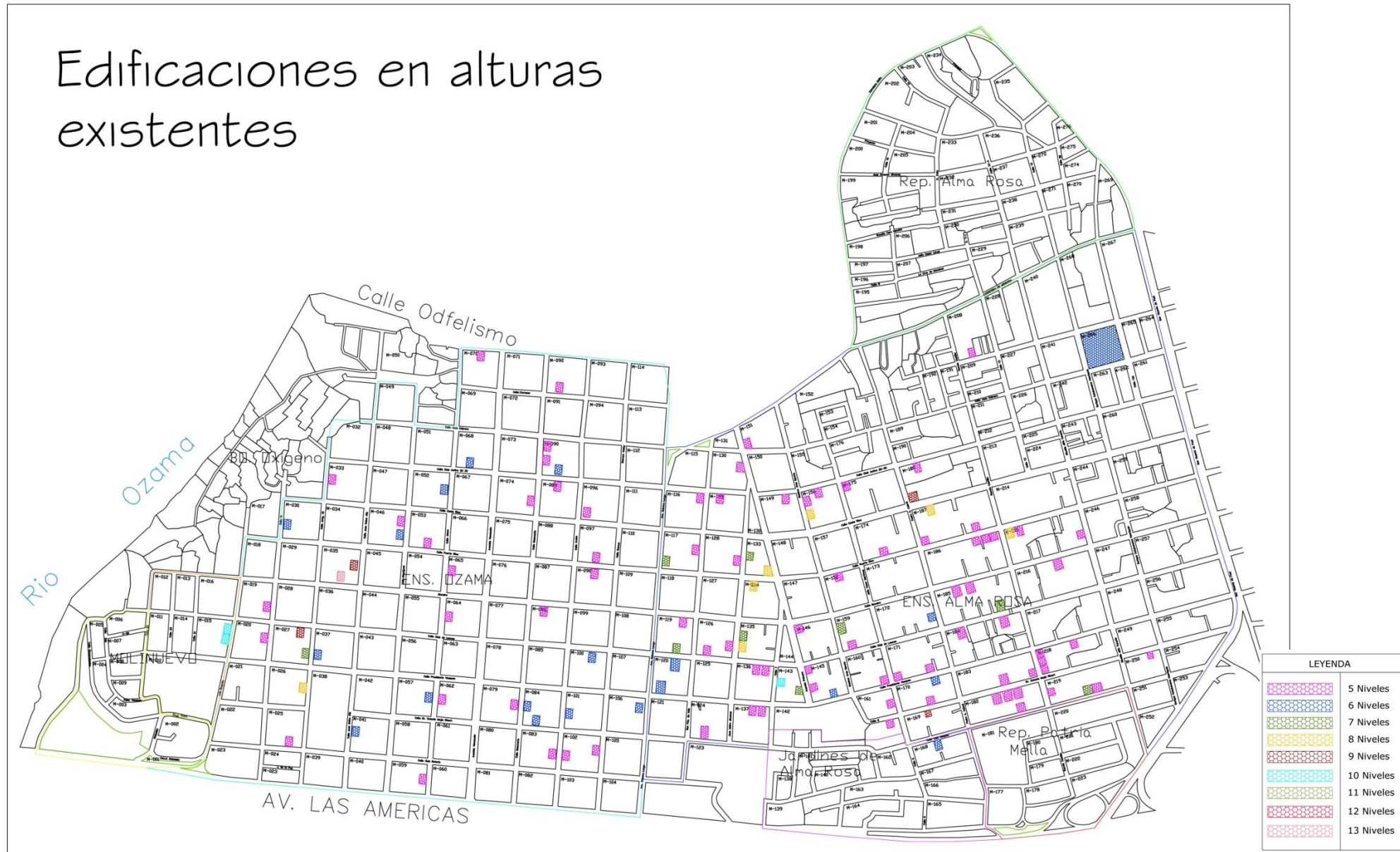
- Densidades
- Usos de suelo
- Textura urbana
- Altura de edificaciones
- Paisaje urbano
- Espacio público
- Áreas verdes
- Entre otros.

AYUNTAMIENTO SANTO DOMINGO ESTE

Reformulación Plan Indicativo 2017



Edificaciones en alturas existentes

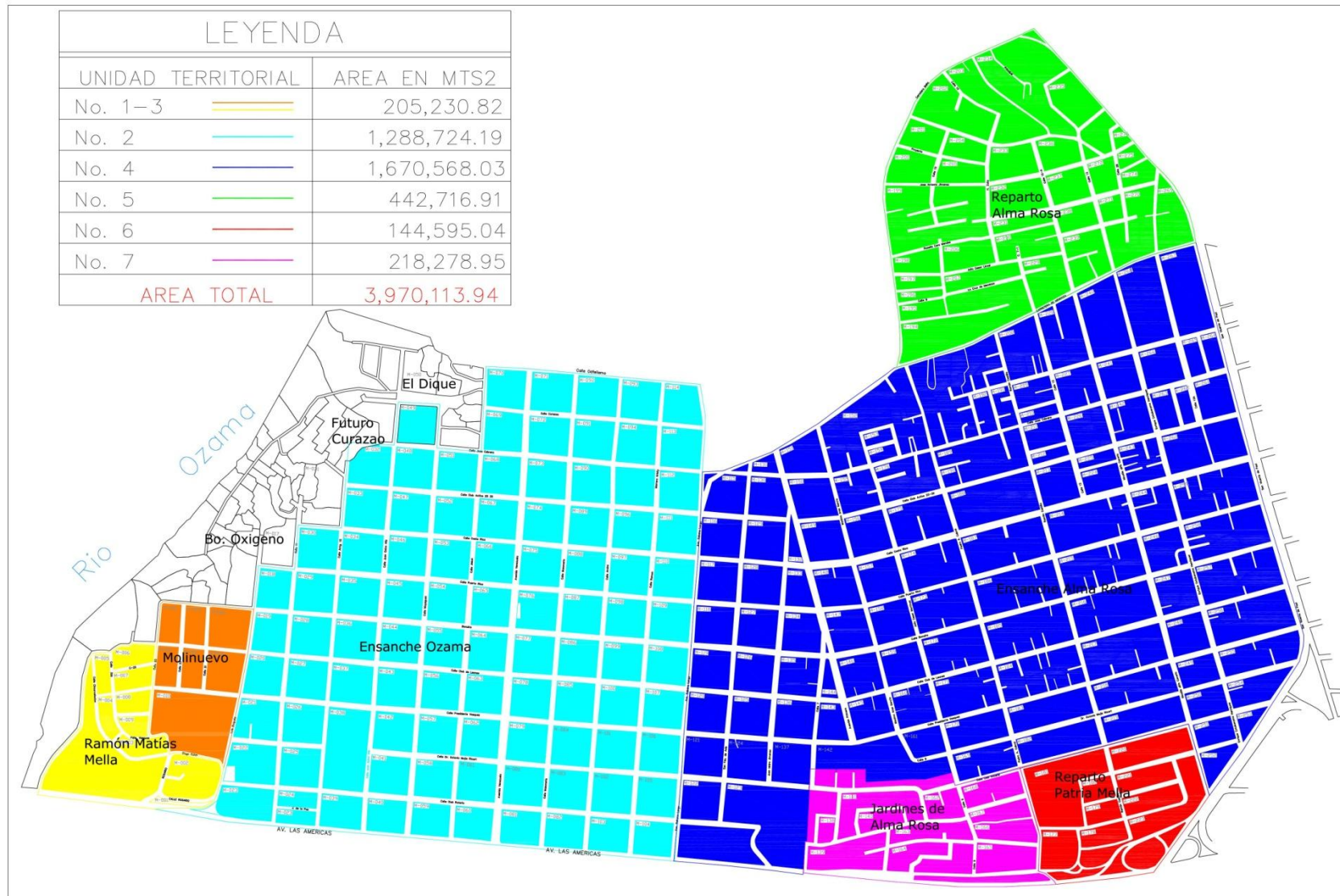


AYUNTAMIENTO SANTO DOMINGO ESTE

Reformulación Plan Indicativo 2017



NUEVAS UNIDADES TERRITORIALES



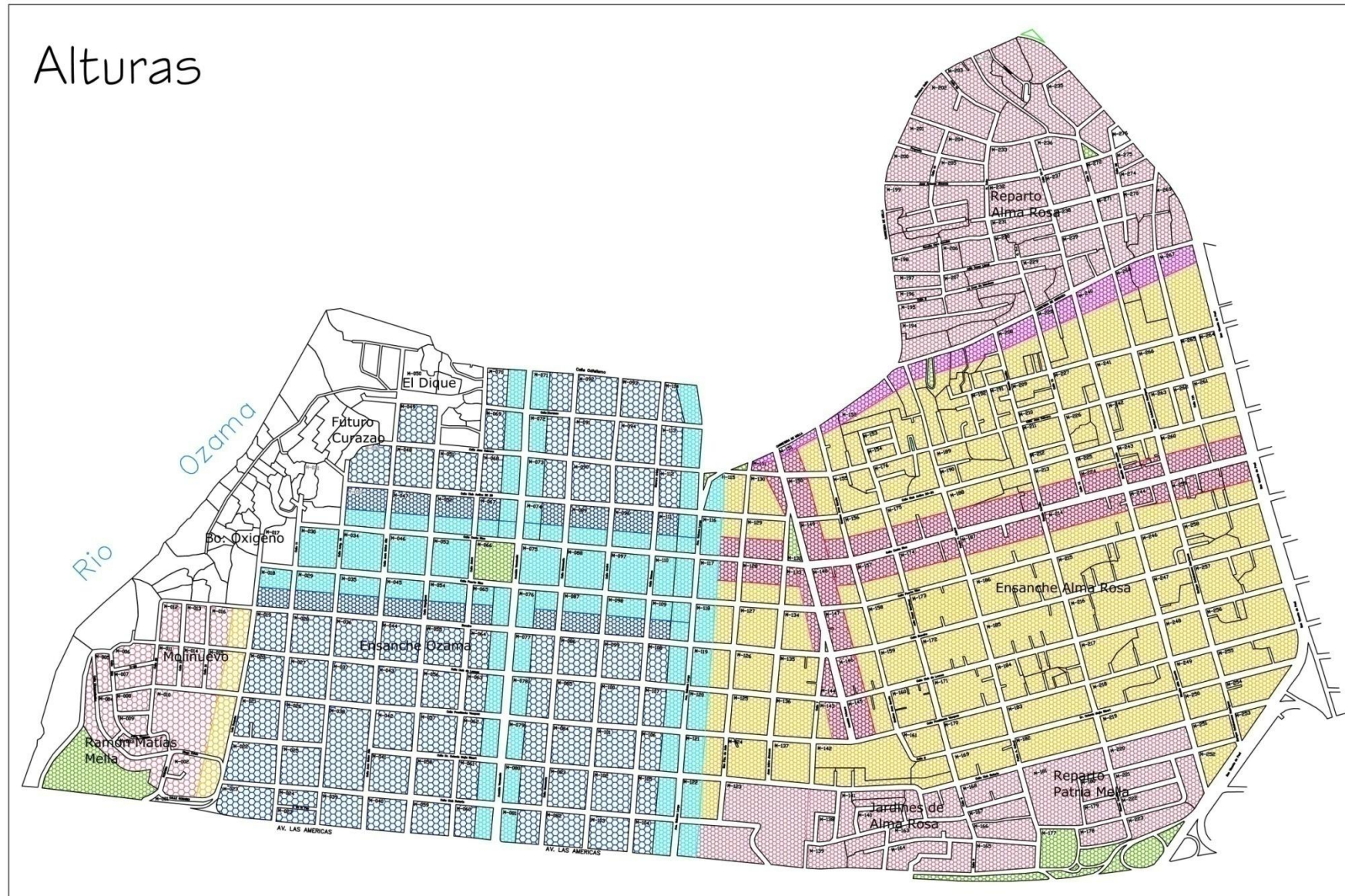
LEYENDA	
Unidad I	
Unidad II	
Unidad III	
Unidad IV	
Unidad V	
Unidad VI	
Unidad VII	

AYUNTAMIENTO SANTO DOMINGO ESTE

Reformulación Plan Indicativo 2017



NORMATIVAS EXISTENTES



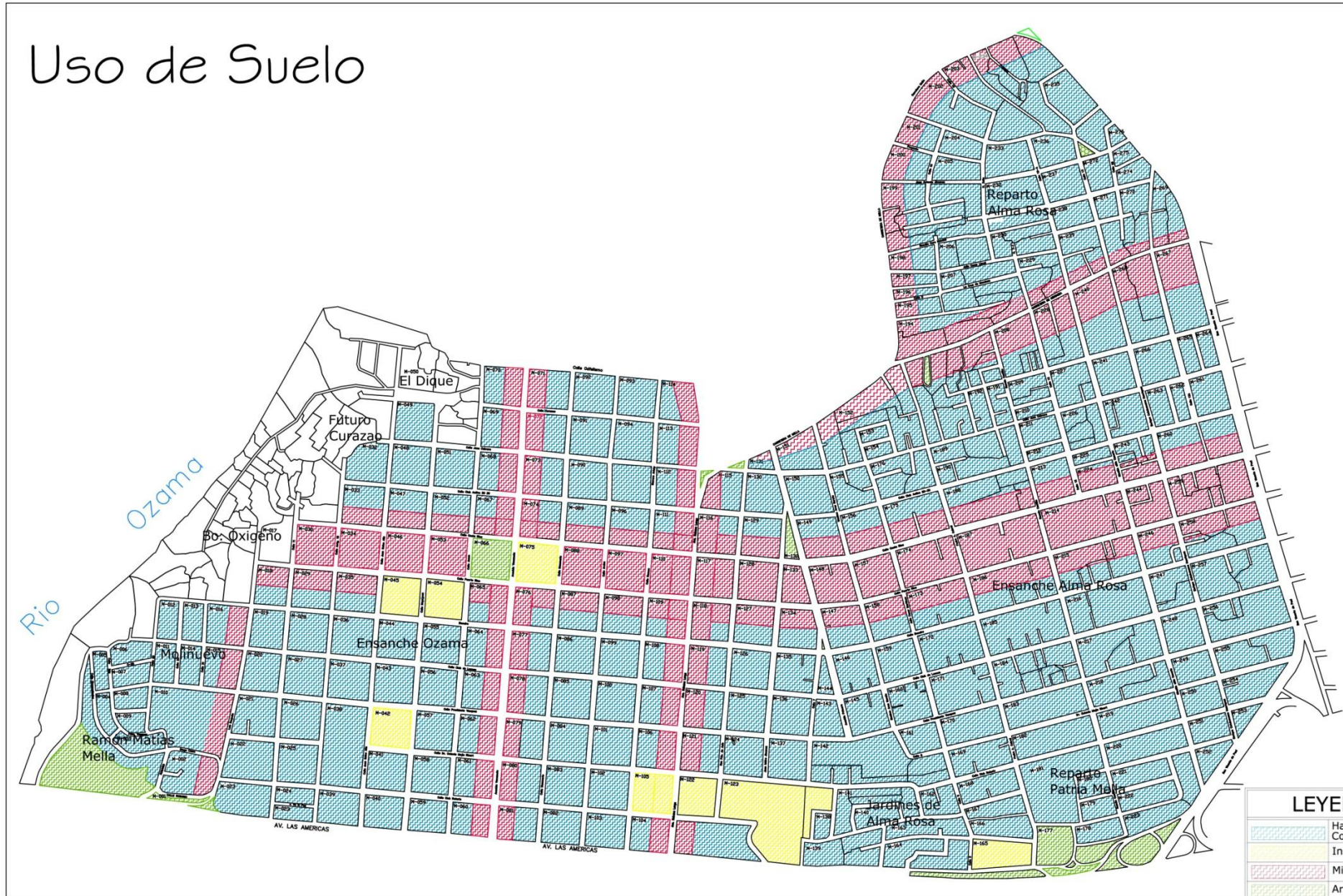
AYUNTAMIENTO SANTO DOMINGO ESTE

Reformulación Plan Indicativo 2017

NORMATIVAS EXISTENTES



Uso de Suelo



LEYENDA	
	Habitacional Comercial Local
	Institucional
	Mixto
	Area Verde

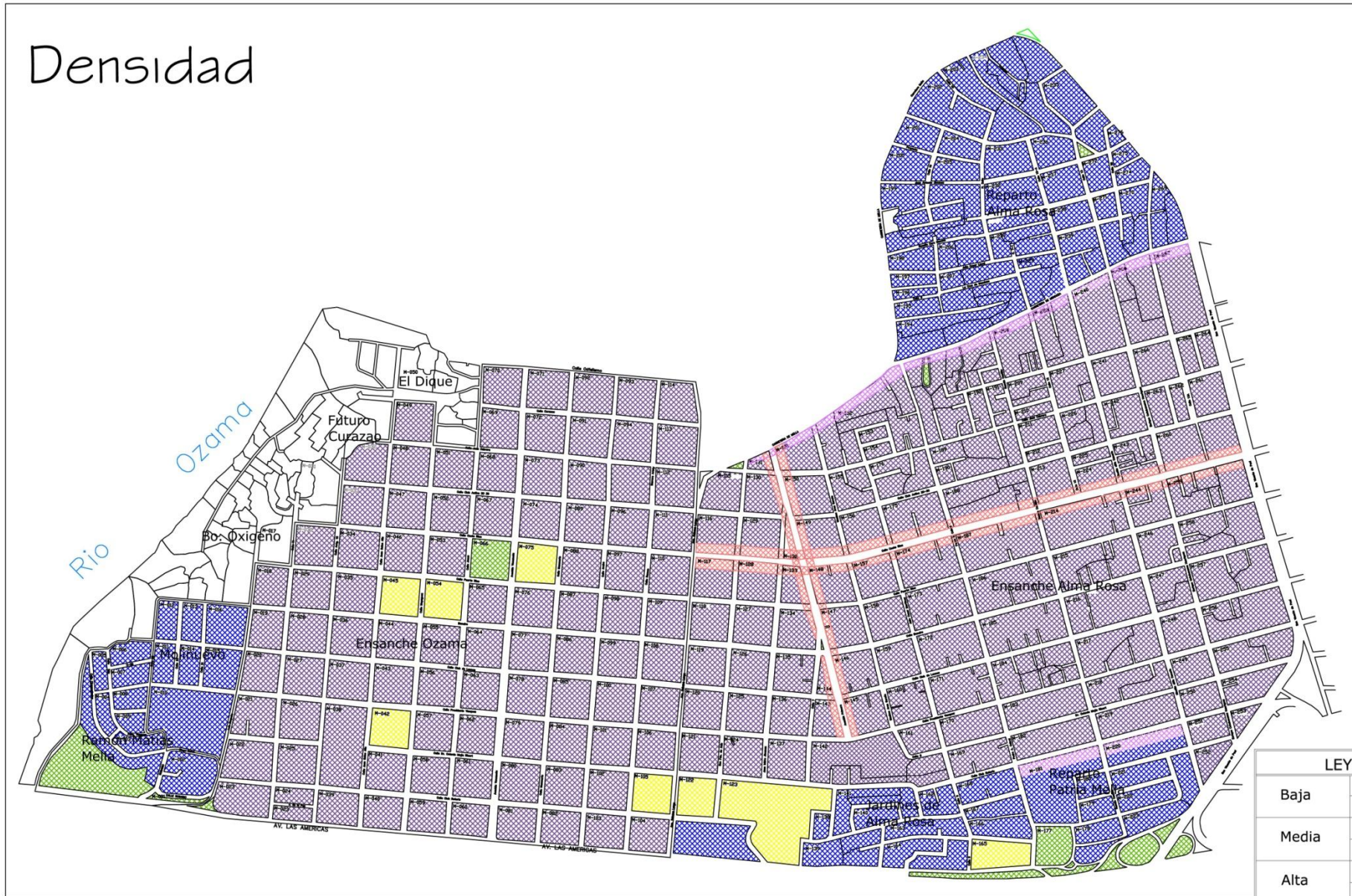
AYUNTAMIENTO SANTO DOMINGO ESTE

Reformulación Plan Indicativo 2017

NORMATIVAS EXISTENTES



Densidad



LEYENDA		
Baja	B	[Blue dotted pattern]
	A	[Purple dotted pattern]
Media	B	[Red dotted pattern]
	A	[Yellow dotted pattern]
Alta	B	[Green dotted pattern]
	A	[Red dotted pattern]
Area Verde		[Green dotted pattern]
Institucional		[Yellow dotted pattern]

AYUNTAMIENTO SANTO DOMINGO ESTE

Reformulación Plan Indicativo 2017



NORMATIVAS GENERALES PROPUESTAS

1. Todas las edificaciones deberán cumplir con los reglamentos de circulación vertical y horizontal establecidos en el reglamento R-002 del Ministerio de Obras Publicas y Comunicaciones MOPC, sin excepción esto para preservar el buen funcionamiento de las vías de circulación.
2. Se permitirá linderos laterales, posterior y frontal 0.00 M hasta tres (3) niveles de parqueo por encima de la superficie de la acera y todos los niveles que requirieren por debajo de la superficie de la acera siempre y cuando en estos no haya ningún elemento o estructura que obstruya el lindero de la edificación a partir de los niveles de parqueos.
3. Se establece el retranqueo como mecanismo de adecuación de retiros en edificaciones existentes, y a partir del 6to nivel en edificaciones nuevas.
4. No se permitirá uso de suelo contaminante en zonas residenciales, principalmente aquellas que desprenden partículas volátiles, niveles de ruidos invasores, además de aquellas que producen contaminación visual, como son: bombas de gasolina, plantas de gas, talleres de ebanistería, talleres de desabolladura y pintura, taller de mecánica, etc.
5. Se prohíbe el uso de locales para expendio de bebidas alcohólicas a menos de 300 metros de centros educativos.
6. Se permitirá una altura máxima por nivel de 3.50 mts en usos residenciales; 4.00 mts en usos comerciales y para usos de suelos especiales se le adecuara la altura a sus características.
7. No se permitirán usos de suelo que atenten contra la moral y las buenas costumbres.
8. Queda totalmente prohibido el uso de suelo comercial en el Ensanche Alma Rosa I, a excepcion del comercio local organizado y el cuadrante especificado en las normativas de dicha unidad territorial

AYUNTAMIENTO SANTO DOMINGO ESTE

Reformulación Plan Indicativo 2017



NORMAS DE EXCEPCION PROPUESTAS

1. En vías cuya área de rodadura presente una sección inferior a los seis (6) metros, solo se permitirá densidad baja tipo B, esto se aplicara a todas las unidades territoriales.
2. Se permitirá el retranqueo como mecanismo de adecuación en edificaciones nuevas, a partir del sexto nivel, cumpliendo con los retiros establecidos de acuerdo al nivel al que aplica.
3. Se permitirá 1 nivel más (pent-house) siempre y cuando las edificaciones contengan 1 nivel soterrado, semisoterrado o uno o varios niveles de parqueo, el mismo no podrá edificar más del 80% del área de la edificación.
4. El nivel semisoterrado no podrá exceder 1.70 metros sobre la superficie de la acera.
5. Las terrazas sobre parqueos techados deberán mantener el lindero de la edificación, con excepción del lindero frontal que podrá mantener retiro a lindero 0.00 mts sin poder techar en hormigon ni ningun metodo que permita la utilizacion de dicho techo en el tercer nivel.
6. En lotes ubicados en esquinas se establecerá un retiro hacia la vía de menor jerarquía, equivalente al 60% del retiro frontal establecido en la vía de mayor jerarquía.
7. Para los lotes del Ensanche Alma Rosa que inciden directamente a la Carretera Mella, la Carretera de Mendoza y la Av. San Vicente de Paul los mismos estarán sujeto a la normativas para avenidas.
8. Para los lotes del Ensanche Ozama que inciden directamente a la Av. Las Américas, Av. Venezuela y Av. Sabana larga estarán sujetas a las normativas para avenidas.
9. Se establece una gracia de un 20% de cobertura de densidad para los proyectos ubicados en el Ens. Ozama y Ens. Alama Rosa.
10. La Dirección de Planeamiento Urbano se reserva el derecho a variaciones o cambios de alturas, uso de suelo, densidad y retiro a linderos, de proyecto con niveles de dificultad o complejidad.

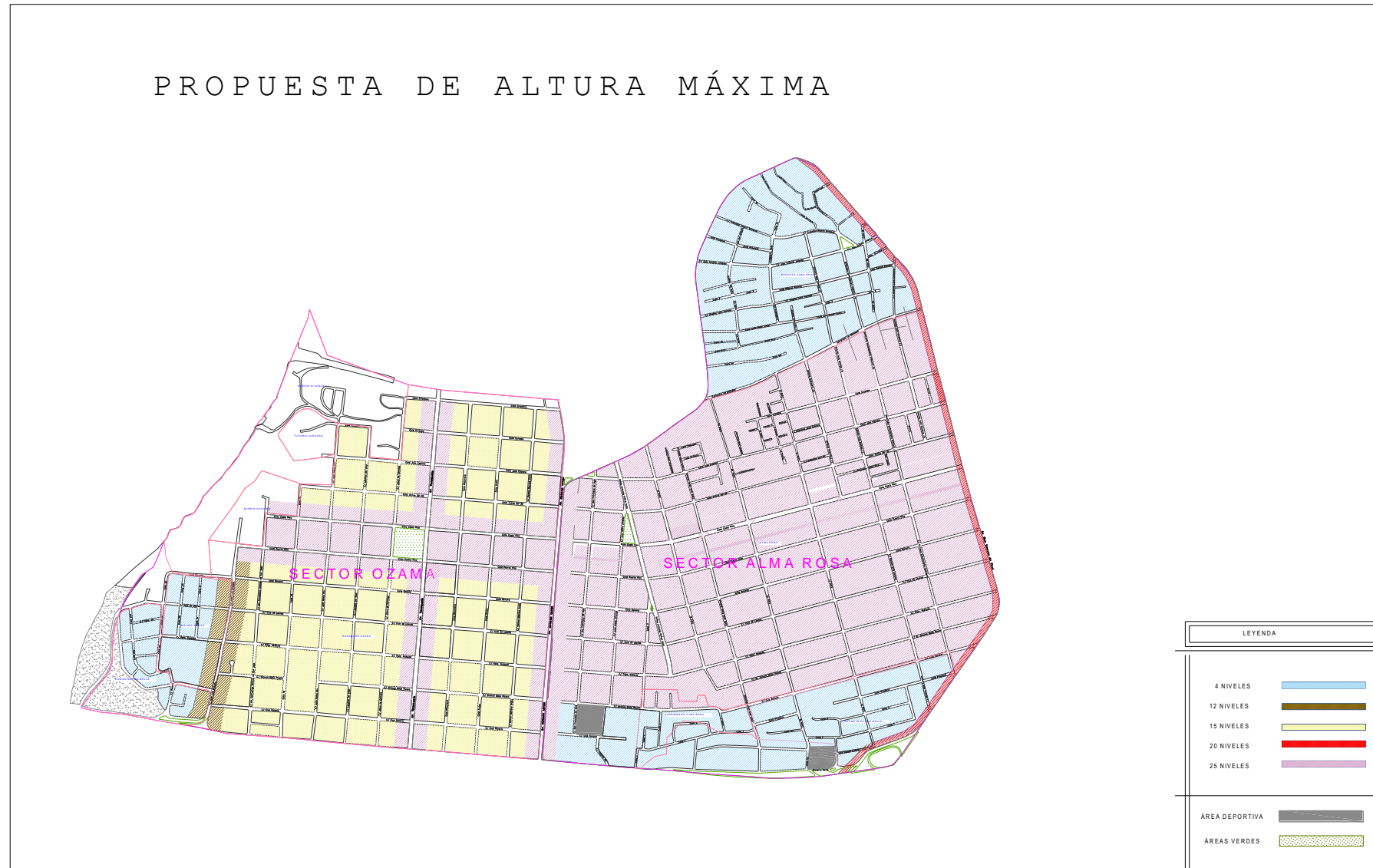
AYUNTAMIENTO SANTO DOMINGO ESTE

Reformulación Plan Indicativo 2017



NUEVAS NORMATIVAS PROPUESTAS

PROPUESTA DE ALTURA MÁXIMA

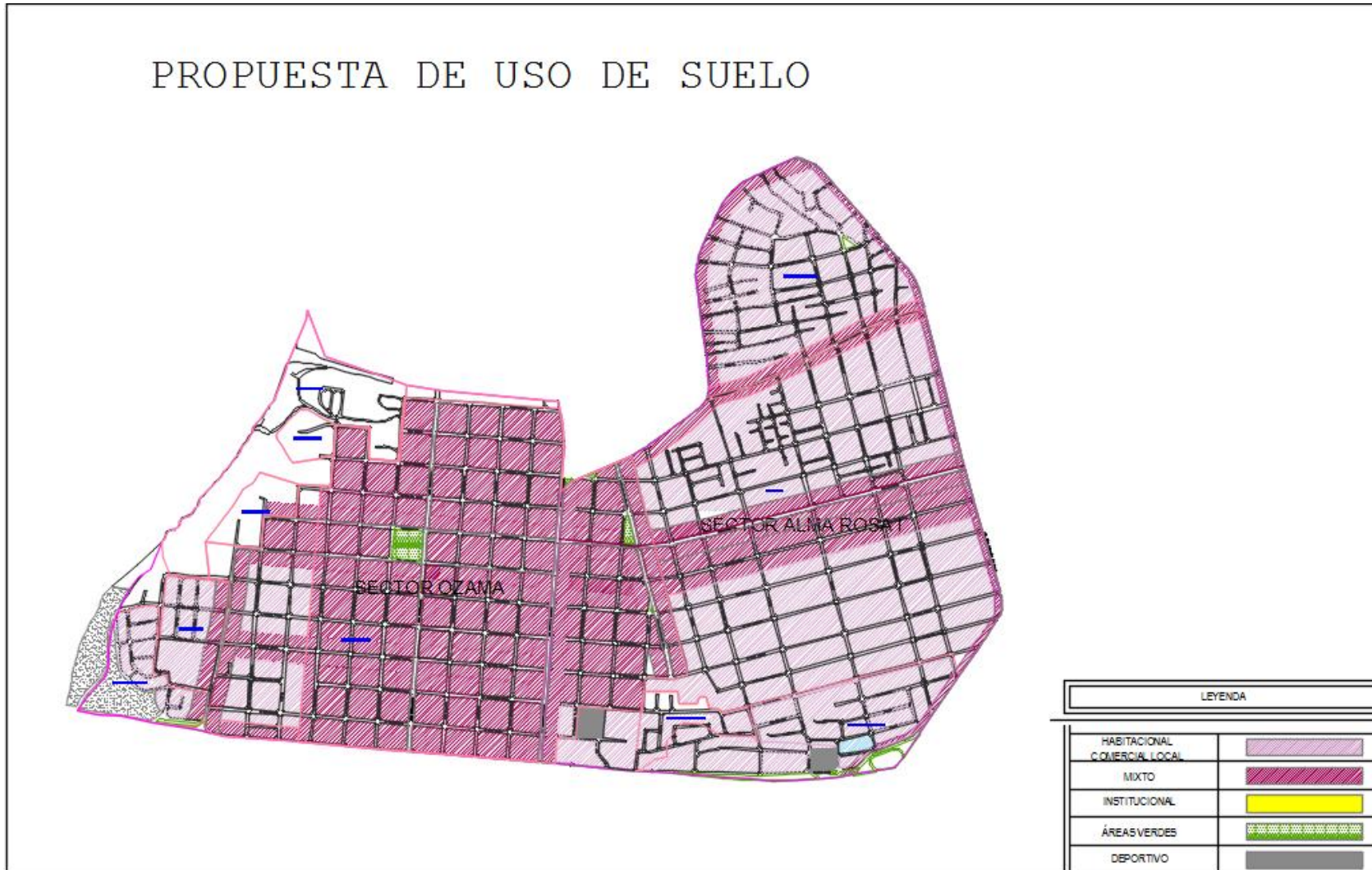


AYUNTAMIENTO SANTO DOMINGO ESTE

Reformulación Plan Indicativo 2017



NUEVAS NORMATIVAS PROPUESTAS



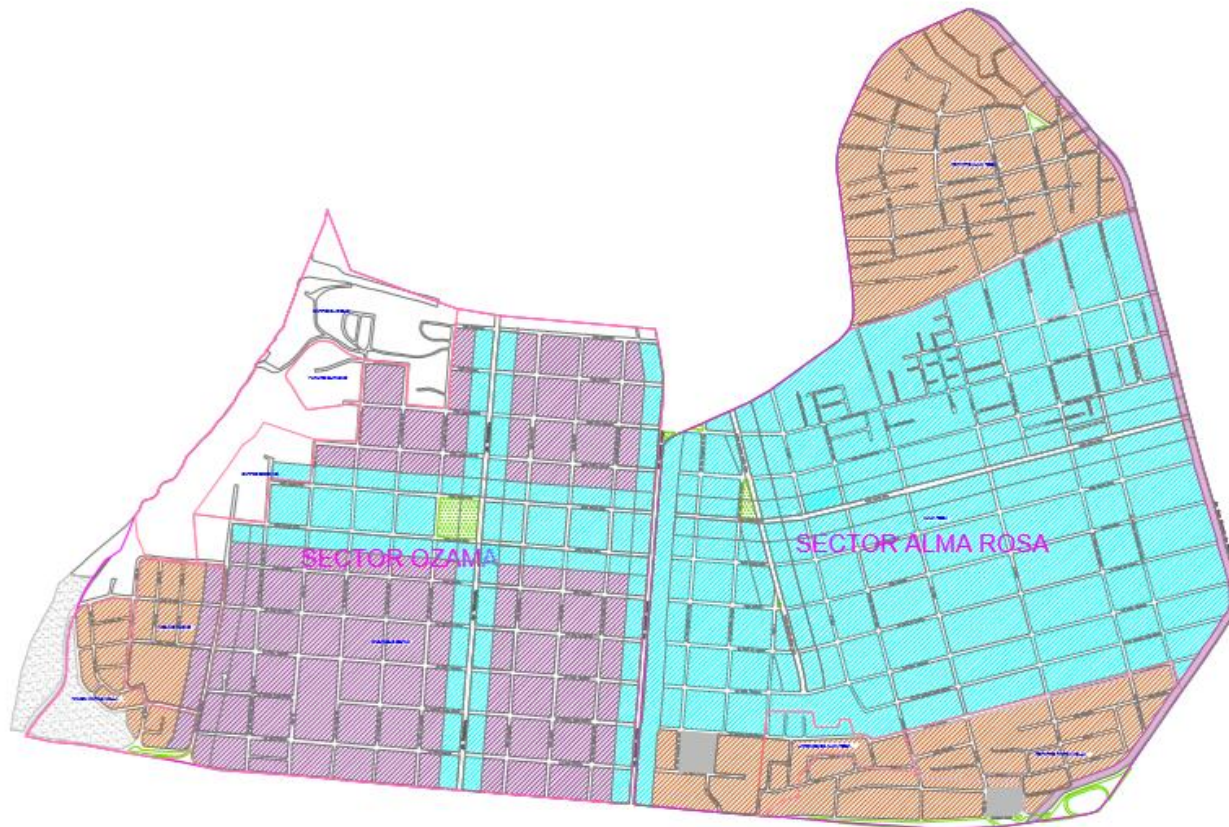
AYUNTAMIENTO SANTO DOMINGO ESTE

Reformulación Plan Indicativo 2017

NUEVAS NORMATIVAS PROPUESTAS



PROPUESTA DE DENSIDAD



LEYENDA		
BAJA	B	
	A	
MEDIA	B	
	A	
ALTA	B	
	A	
INSTITUCIONAL		
ÁREAS VERDES		

AYUNTAMIENTO SANTO DOMINGO ESTE

Reformulación Plan Indicativo 2017



NUEVAS NORMAS POR UNIDADES TERRITORIALES (Normativas Específica)

Unidad Territorial I (Molinuevo)

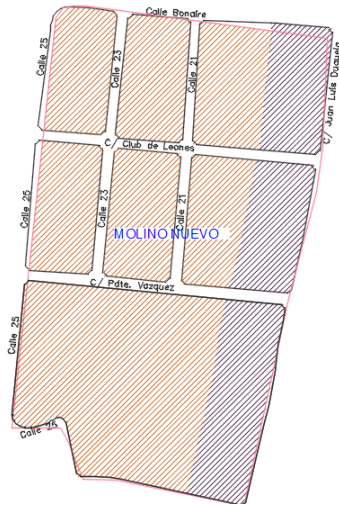
1. Solo se permitirá una altura máxima de 4 niveles, excepto en la calle Juan Luis Duquela, en donde se permitirá una altura máxima de 12 niveles.
2. Solo se permitirá una densidad máxima media tipo A, de 401 a 600 habitantes por hectáreas, excepto en la calle Juan Luis Duquela, en donde se permitirá una densidad Alta tipo B de 1000 a 1,200 habitantes por hectárea.
3. Solo se permitirá uso de suelo habitacional y comercial local (colmado, banca, salones, entre otros) excepto en la calle Juan Luis Duquela, en donde se permitirá uso de suelo mixto.

AYUNTAMIENTO SANTO DOMINGO ESTE

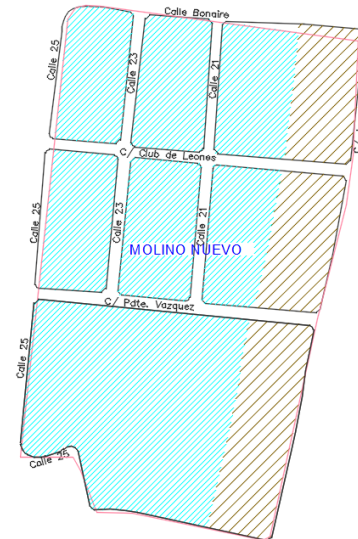
Reformulación Plan Indicativo 2017



MOLINUEVO

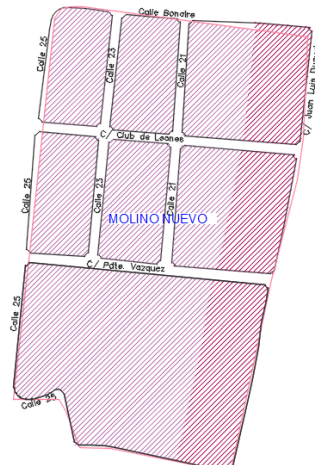


LEYENDA		
BAJA	B	[Pattern]
	A	[Pattern]
MEDIA	B	[Pattern]
	A	[Pattern]
ALTA	B	[Pattern]
	A	[Pattern]
INSTITUCIONAL		[Pattern]
ÁREAS VERDES		[Pattern]



LEYENDA	
4 NIVELES	[Pattern]
12 NIVELES	[Pattern]
15 NIVELES	[Pattern]
20 NIVELES	[Pattern]
25 NIVELES	[Pattern]
ÁREA DEPORTIVA	[Pattern]
ÁREAS VERDES	[Pattern]

Densidad



LEYENDA	
HABITACIONAL COMERCIAL LOCAL	[Pattern]
MIXTO	[Pattern]
INSTITUCIONAL	[Pattern]
ÁREAS VERDES	[Pattern]
DEPORTIVO	[Pattern]

Uso de Suelo

AYUNTAMIENTO SANTO DOMINGO ESTE

Reformulación Plan Indicativo 2017



Unidad Territorial II (Ensanche Ozama)

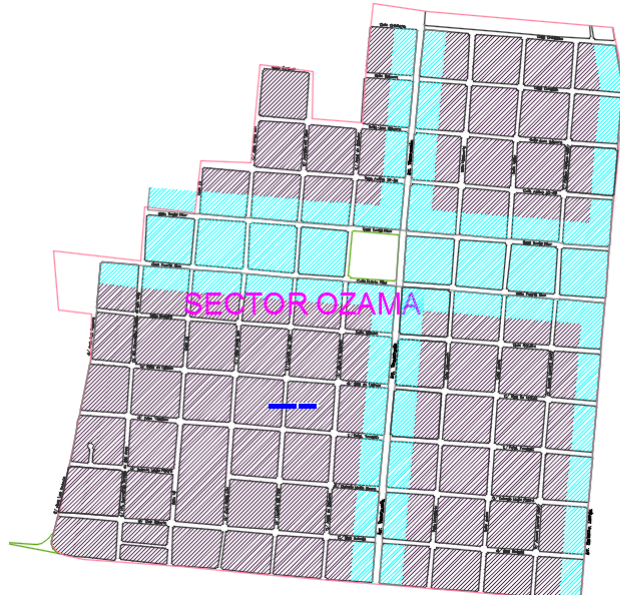
1. Solo se permitirá una altura máxima de 15 niveles, excepto en la calle Juan Luis Duquela, en donde se permitirá una altura máxima de 12 niveles, y en las vías Av. Venezuela, Av. Sabana larga, calle Costa Rica y calle Puerto Rico, en donde se permitirá una altura máxima de 25 niveles, manteniendo la densidad establecida.
2. Solo se permitirá una densidad máxima Alta tipo B de 1000 a 1,200 habitantes por hectáreas, a excepción de la Av. Venezuela, Av. Sabana larga, calle Costa Rica y calle Puerto Rico donde se permitirá una densidad Alta-Alta con un tope máximo de 2000 habitantes por hectárea.
3. Se establece un uso de suelo **Habitacional** en toda la unidad territorial y **Comercial** en esta unidad territorial en el cuadrante comprendido entre **la calle Odfelismo la calle Juan Goico Alix la Av. Sabana Larga y la Av. Las Americas**
4. Todas las edificaciones en esta unidad territorial deberán cumplir con los reglamentos de circulación vertical y horizontal establecidos en el reglamento R-002 del Ministerio de Obras Públicas y Comunicaciones MOPC, sin excepción esto para preservar el buen funcionamiento de las vías de circulación.
5. Los lotes que inciden a la Av. Las Américas, estos estarán sujetos a las normativas de avenida.
6. Se prohíbe el uso de publicidad (letreros horizontales o verticales) fuera del ámbito del lote en cuestión.
7. 7.

AYUNTAMIENTO SANTO DOMINGO ESTE

Reformulación Plan Indicativo 2017

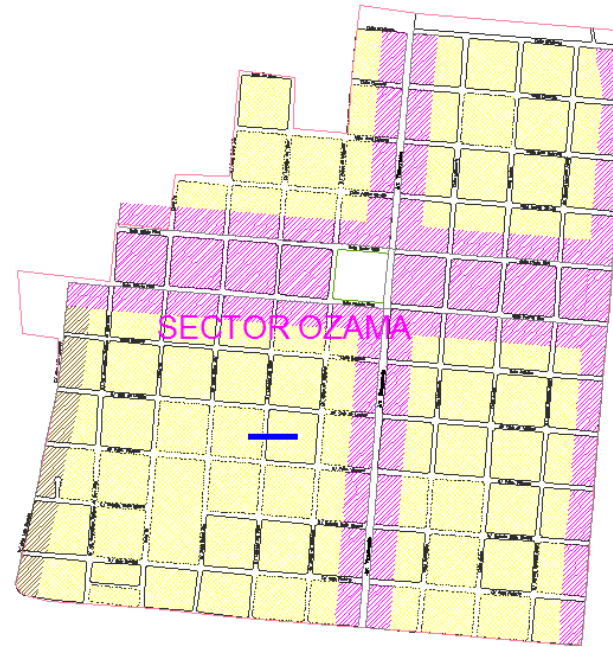


ENSANCHE OZAMA



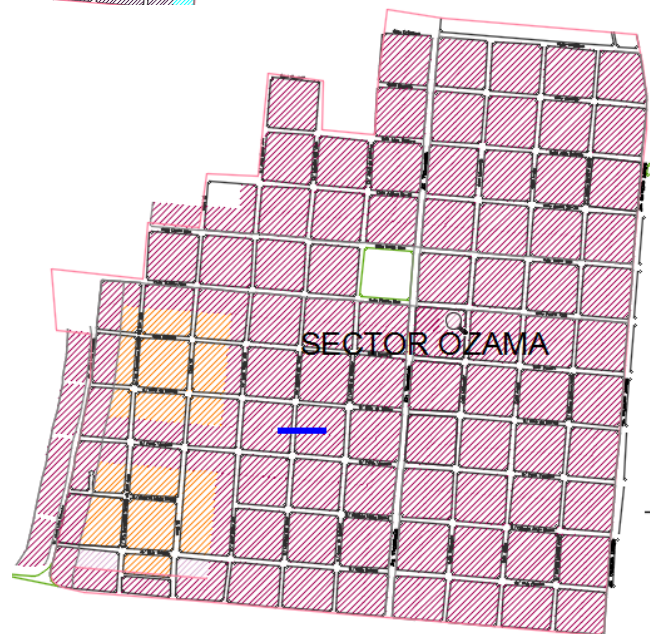
LEYENDA	
BAJA	B
MEDIA	A
ALTA	S
INSTITUCIONAL	I
ÁREAS VERDES	(Hatched pattern)

Densidad



LEYENDA	
4 NIVELES	(Light blue)
12 NIVELES	(Yellow)
15 NIVELES	(Orange)
20 NIVELES	(Red)
25 NIVELES	(Pink)
ÁREA DEPORTIVA	(Grey hatching)
ÁREAS VERDES	(Green hatching)

Alturas



LEYENDA	
INSTITUCIONAL	(Yellow)
COMERCIAL LOCAL	(Orange)
MIXTO	(Red)
INSTITUCIONAL	(Yellow)
ÁREAS VERDES	(Green hatching)
DEPORTIVO	(Grey hatching)

Uso de Suelo

AYUNTAMIENTO SANTO DOMINGO ESTE

Reformulación Plan Indicativo 2017



Unidad Territorial III (Ramón Matías Mella)

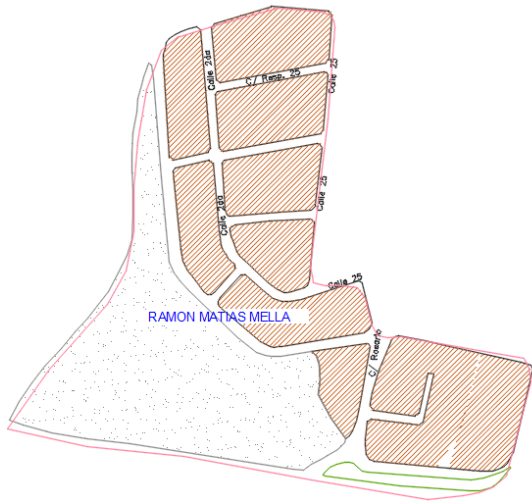
1. Solo se permitirá una altura máxima de 4 niveles, excepto en la calle Juan Luis Duquela, en donde se permitirá una altura máxima de 12 niveles.
2. Solo se permitirá una densidad máxima baja tipo A, de 201 a 400 habitantes por hectáreas, excepto en la calle Juan Luis Duquela, en donde se permitirá una densidad Alta tipo B de 801 a 1000 habitantes por hectárea.
3. Solo se permitirá uso de suelo habitacional y comercial local (colmado, banca, salones, entre otros) con excepción en la calle Juan Luis Duquela, en donde se permitirá uso de suelo mixto.

AYUNTAMIENTO SANTO DOMINGO ESTE

Reformulación Plan Indicativo 2017

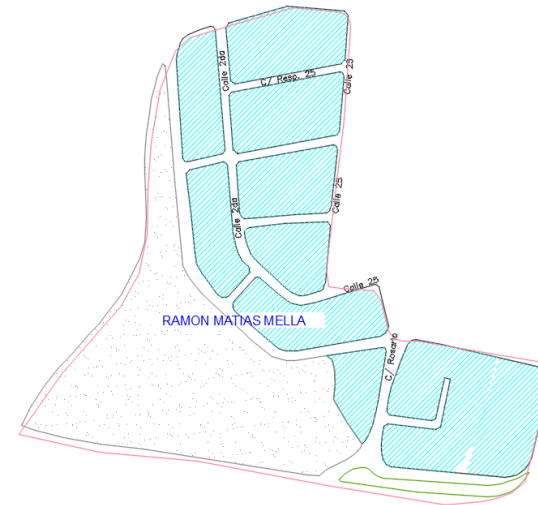


RAMÓN MATÍAS MELLA



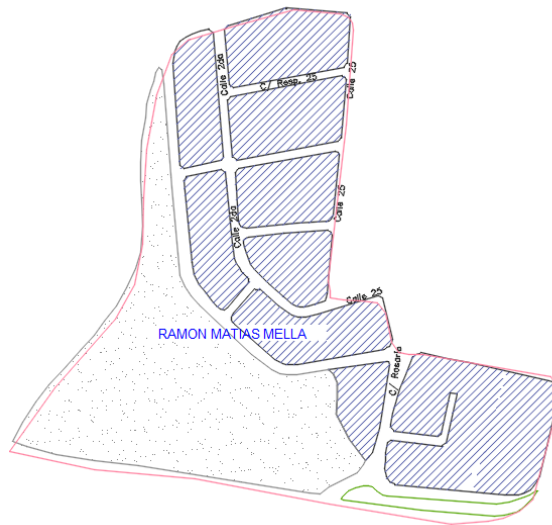
LEYENDA		
BAJA	B	
	A	
MEDIA	B	
	A	
ALTA	B	
	A	
INSTITUCIONAL		
ÁREAS VERDES		

Densidad



LEYENDA	
4 NIVELES	
12 NIVELES	
15 NIVELES	
20 NIVELES	
25 NIVELES	
ÁREA DEPORTIVA	
ÁREAS VERDES	

Alturas



LEYENDA	
HABITACIONAL	
COMERCIAL LOCAL	
MIXTO	
INSTITUCIONAL	
ÁREAS VERDES	
DEPORTIVO	

Uso de Suelo

AYUNTAMIENTO SANTO DOMINGO ESTE

Reformulación Plan Indicativo 2017



Unidad Territorial IV (Ensanche Alma Rosa)

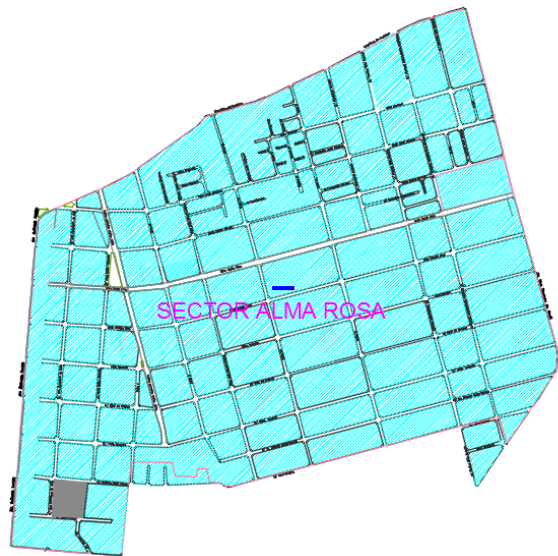
1. Solo se permitirá una altura máxima de 25 niveles en toda esta unidad territorial.
2. Se permitirá una densidad máxima Alta tipo A, de 1000 y con un máximo de 2000 habitantes por hectáreas en toda esta unidad territorial.
3. Se establece un uso de suelo habitacional y comercial local, excepto en el cuadrante comprendido entre **la Av. Sabana Larga , la av. Las Americas, todo el borde del Hospital dario Contreras, la calle Virgilio Mainardi Reina y la Carret. Mella.**
4. En los casos de lotes que tengan su acceso frontal por la Av. Las Americas, la Av.Sabana Larga o la Carret. Mella estos estarán sujetos a las normativas de dicha avenida.
- 5.. Todas las edificaciones en esta unidad territorial deberán cumplir con los reglamentos de circulación vertical y horizontal establecidos en el reglamento R-002 del Ministerio de Obras Publicas y Comunicaciones MOPC, sin excepcion esto para preservar el buen funcionamiento de las vias de circulación.
6. Los lotes que inciden a la Av. Las Américas, estos estarán sujetos a las normativas de avenida.
7. Se prohíbe el uso de publicidad (letreros horizontales o verticales) fuera del ámbito del lote en cuestión.

AYUNTAMIENTO SANTO DOMINGO ESTE

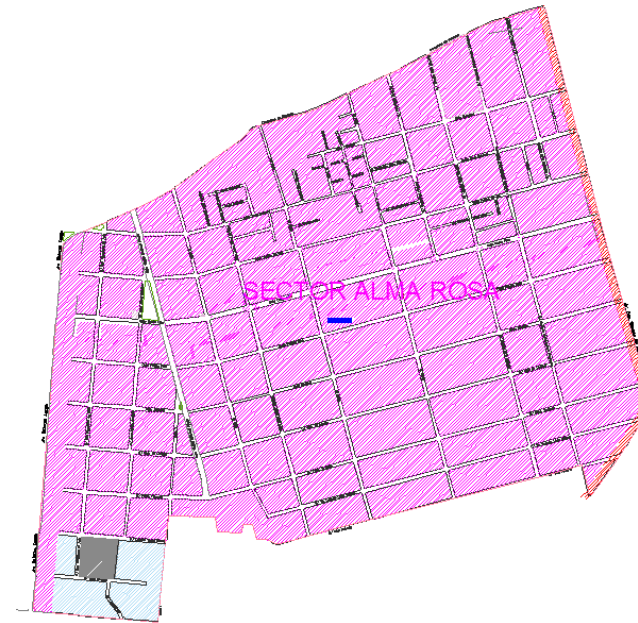
Reformulación Plan Indicativo 2017



ENSANCHE ALMA ROSA



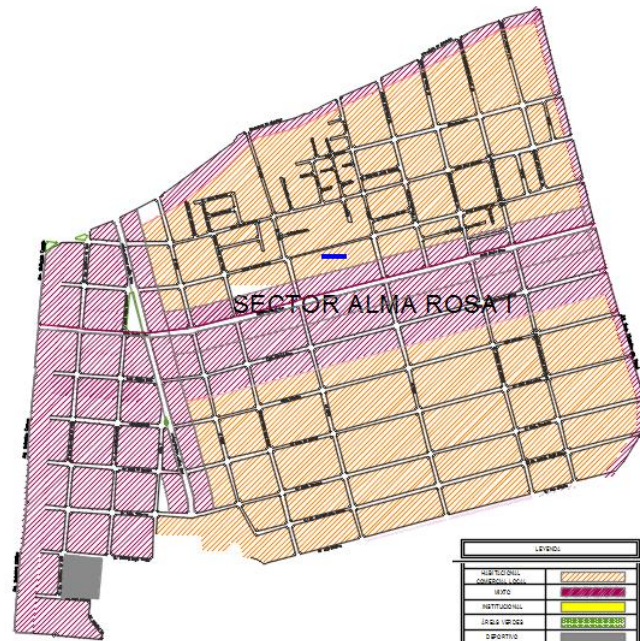
LEYENDA		
BAJA	B	[Color swatch]
	A	[Color swatch]
MEDIA	B	[Color swatch]
	A	[Color swatch]
ALTA	B	[Color swatch]
	A	[Color swatch]
INSTITUCIONAL		[Color swatch]
ÁREAS VERDES		[Color swatch]



LEYENDA	
4.00 MTS.	[Color swatch]
12.00 MTS.	[Color swatch]
15.00 MTS.	[Color swatch]
20.00 MTS.	[Color swatch]
25.00 MTS.	[Color swatch]
ÁREAS INSTITUCIONALES	[Color swatch]
ÁREAS VERDES	[Color swatch]

Densidad

Alturas



LEYENDA	
USO RESIDENCIAL	[Color swatch]
USO INSTITUCIONAL	[Color swatch]
USO COMERCIAL	[Color swatch]
USO INDUSTRIAL	[Color swatch]
USO VERDES	[Color swatch]
DEPORTIVO	[Color swatch]

Uso de Suelo

AYUNTAMIENTO SANTO DOMINGO ESTE

Reformulación Plan Indicativo 2017



Unidad Territorial V (Reparto Alma Rosa)

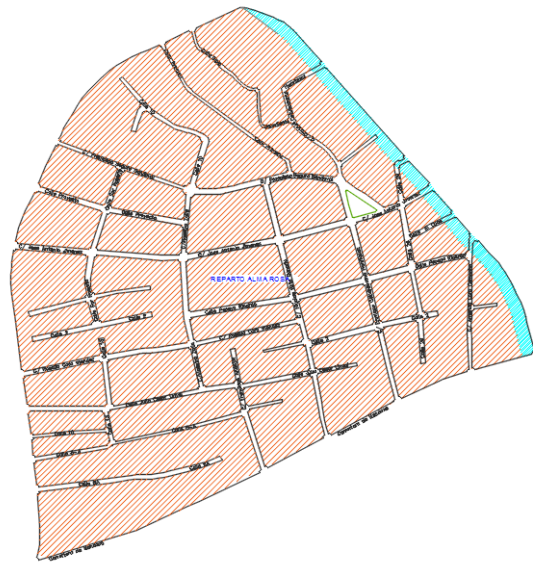
1. Solo se permitirá una altura máxima de 4 niveles.
2. Solo se permitirá una densidad máxima baja Tipo A de 201 a 400 habitantes por hectárea.
3. Solo se permitirá uso de Suelo habitacional y comercial local, excepto en las Carreteras Mella y Carretera de Mendoza, en donde se permitirá uso de suelo mixto.
4. En caso de los lotes que inciden a la Av. San Vicente de Paul, Carret. De Mendoza o carret. Mella estos estarán sujetos a las normativas de dicha avenida.

AYUNTAMIENTO SANTO DOMINGO ESTE

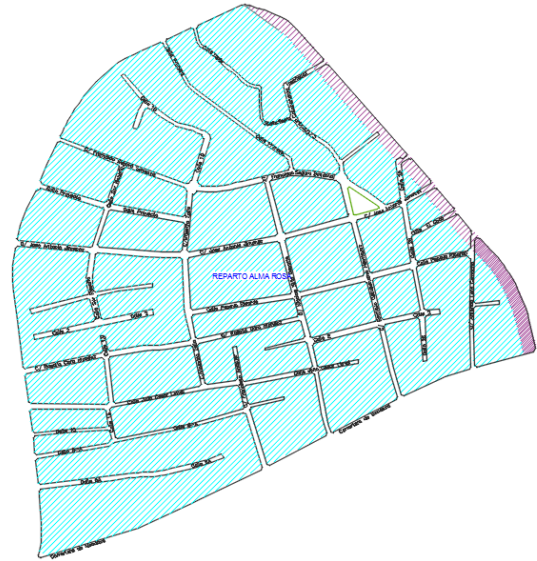
Reformulación Plan Indicativo 2017



REPARTO ALMA ROSA



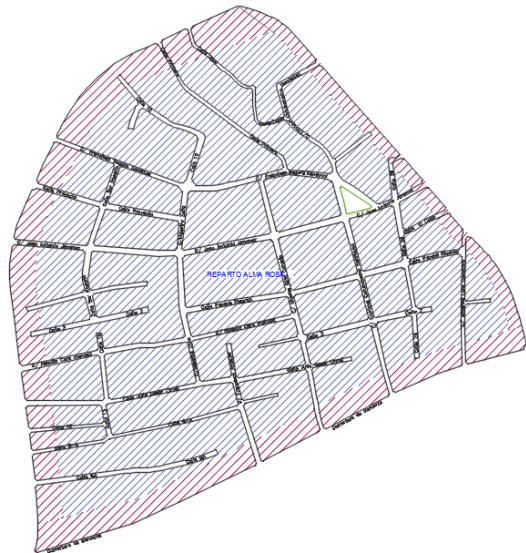
LEYENDA		
BAJA	B	[Purple hatching]
	A	[Orange hatching]
MEDIA	A	[Blue hatching]
	B	[Cyan hatching]
ALTA	A	[Yellow hatching]
INSTITUCIONAL		[Yellow solid]
ÁREAS VERDES		[Green dotted]



LEYENDA	
4 NIVELES	[Cyan hatching]
12 NIVELES	[Yellow hatching]
15 NIVELES	[Orange hatching]
20 NIVELES	[Purple hatching]
25 NIVELES	[Dark blue hatching]
ÁREA DEPORTIVA	[Grey solid]
ÁREAS VERDES	[Green dotted]

Densidad

Alturas



LEYENDA	
HABITACIONAL COMERCIAL LOCAL	[Blue hatching]
MIXTO	[Pink hatching]
INSTITUCIONAL	[Yellow solid]
ÁREAS VERDES	[Green dotted]
DEPORTIVO	[Grey solid]

Uso de Suelo

AYUNTAMIENTO SANTO DOMINGO ESTE

Reformulación Plan Indicativo 2017



Unidad Territorial VI (Reparto Patria Mella)

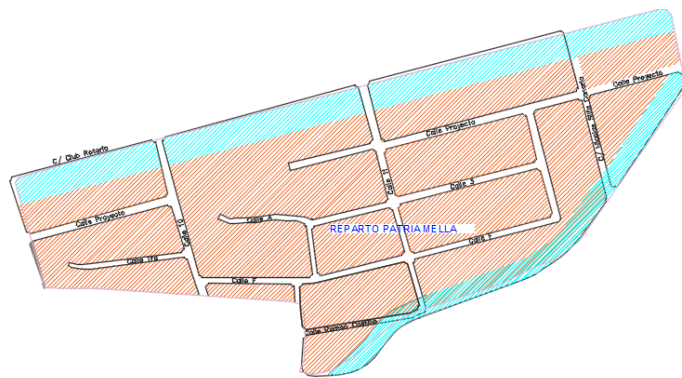
1. Solo se permitirá una altura máxima de 4 niveles excepto franja de la calle Club Rotario , perteneciente a esta unidad, en donde se permitirá una altura máxima de 20 niveles.
2. Solo se permitirá una densidad máxima baja tipo A de 201 a 400 habitantes por hectáreas, con excepción de la franja de la calle Club Rotario en donde se permitirá una densidad máxima alta tipo A con un maximo de 2000 habitantes por hectareas.
3. Solo se permitirá uso de suelo habitacional y comercial local.
4. En caso de los lotes que inciden a la Av. San Vicente de Paul, estos estarán sujetos a las normativas de dicha avenida.

AYUNTAMIENTO SANTO DOMINGO ESTE

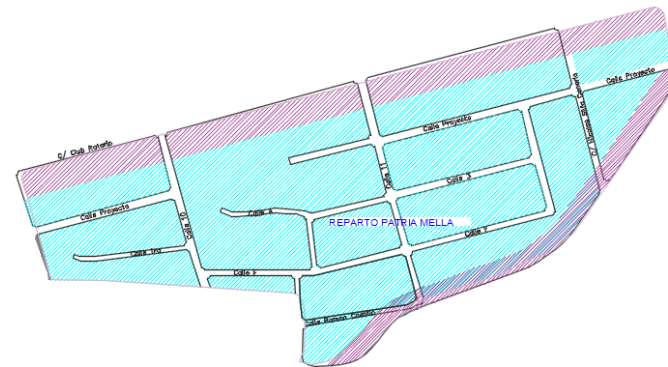
Reformulación Plan Indicativo 2017



REPARTO PATRIA MELLA



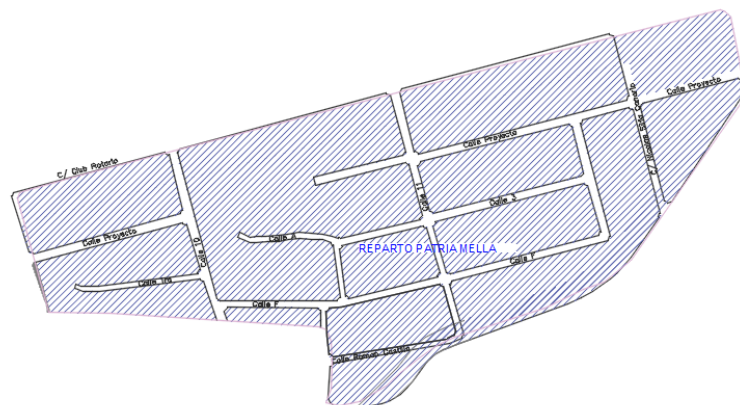
LEYENDA		
BAJA	R	[Light Blue Swatch]
	A	[Light Blue Swatch]
MEDIA	B	[Orange Swatch]
	A	[Orange Swatch]
ALTA	R	[Red Swatch]
	A	[Red Swatch]
INSTITUCIONAL		[Yellow Swatch]
ÁREAS VERDES		[Green Swatch]



LEYENDA	
4 NIVELES	[Light Blue Swatch]
12 NIVELES	[Orange Swatch]
15 NIVELES	[Red Swatch]
20 NIVELES	[Purple Swatch]
25 NIVELES	[Dark Blue Swatch]
ÁREA DEPORTIVA	[Grey Swatch]
ÁREAS VERDES	[Green Swatch]

Densidad

Alturas



LEYENDA	
HABITACIONAL COMERCIAL LOCAL	[Blue Hatched Swatch]
MIXTO	[Red Hatched Swatch]
INSTITUCIONAL	[Yellow Swatch]
ÁREAS VERDES	[Green Hatched Swatch]
DEPORTIVO	[Grey Swatch]

Uso de Suelo

AYUNTAMIENTO SANTO DOMINGO ESTE

Reformulación Plan Indicativo 2017



Unidad Territorial VII (Jardines de Alma Rosa)

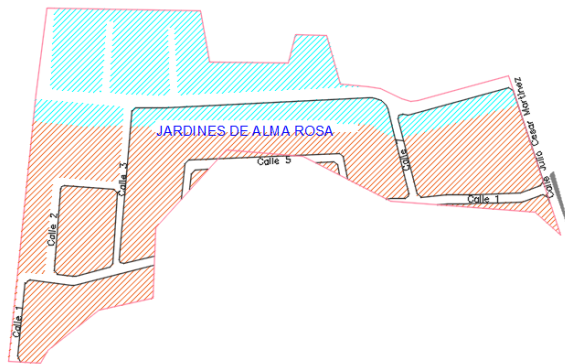
1. Solo se permitirá una altura máxima de 4 niveles, con excepción de la franja de la calle Ocatvio Mejía Ricart entre la calle Julio Cesar Martínez (calle 9) y calle 7, en donde se permitirá una altura maxima de 20 niveles.
2. Solo se permitirá una densidad máxima baja tipo A, de 201 a 400 habitantes por hectáreas, con excepción de la franja de la calle Ocatvio Mejía Ricart entre la calle Julio Cesar Martínez (calle 9) y calle 7, en donde se permitirá una densidad maxima alta tipo A de 1000 y con un maximo de 2000 habitantes por hectáreas.
3. Solo se permitirá uso de suelo habitacional y comercial local.

AYUNTAMIENTO SANTO DOMINGO ESTE

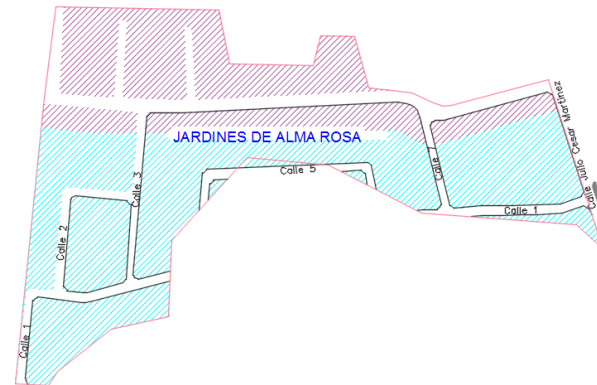
Reformulación Plan Indicativo 2017



JARDINES DE ALMA ROSA



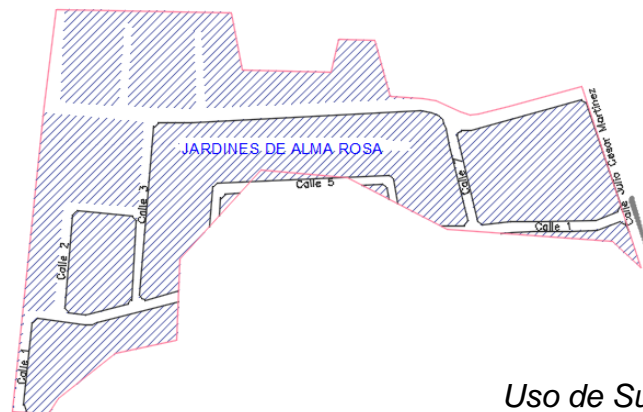
LEYENDA		
BAJA	B	[Light blue hatched pattern]
	A	[Orange hatched pattern]
MEDIA	B	[Red hatched pattern]
	A	[Yellow hatched pattern]
ALTA	B	[Green with dots pattern]
	A	[Light blue hatched pattern]
INSTITUCIONAL		[Yellow solid color]
ÁREAS VERDES		[Green with dots pattern]



LEYENDA	
4 NIVELES	[Light blue hatched pattern]
12 NIVELES	[Orange hatched pattern]
15 NIVELES	[Yellow hatched pattern]
20 NIVELES	[Red hatched pattern]
25 NIVELES	[Green with dots pattern]
ÁREA DEPORTIVA	[Grey solid color]
ÁREAS VERDES	[Green with dots pattern]

Densidad

Alturas



LEYENDA	
HABITACIONAL COMERCIAL LOCAL	[Diagonal lines pattern]
MIXTO	[Red hatched pattern]
INSTITUCIONAL	[Yellow solid color]
ÁREAS VERDES	[Green with dots pattern]
DEPORTIVO	[Grey solid color]

Uso de Suelo

AYUNTAMIENTO SANTO DOMINGO ESTE

Reformulación Plan Indicativo 2017



NUEVOS RETIROS A LINDEROS PROPUESTOS POLÍGONO OZAMA Y ALMA ROSA

No.	Niveles	Frontal	Posterior	Lat. Derecho	Lat. Izquierdo
1.	Edificaciones de 1 a 2 Niveles	2.00	2.00	1.00	1.00
2.	Edificaciones de 3 Niveles	3.00	2.00	1.50	1.50
3.	Edificaciones de 4 a 5 Niveles	5.00	2.00	1.75	1.75
4.	Edificaciones de 6 a 9 Niveles	5.00	2.00	2.00	2.00
5.	Edificaciones de 10 a 15 Niveles	5.00	2.50	2.50	2.50
6.	Edificaciones de 16 a 20 Niveles	6.00	2.50	2.50	2.50
7.	Edificaciones de 20 a 25 Niveles	6.00	2.50	2.50	2.50

Nota: -Los linderos frontales para las unidades territoriales Ens. Ozama y Ens. Alma Rosa I a partir de 4 niveles se definen a partir del bordillo de la acera siempre que esta sea de 2 o mas metros
-Se permitira 1.00m en vuelo en el lindero frontal solo para balcones, escaleras o balcones.
-En casos en que los lotes sean muy irregulares la DPU podra determinar dichos linderos de acuerdo a la complejidad del caso.

AVENIDA ESPAÑA



Santo Domingo Este



ASDE

V2DE

AYUNTAMIENTO SANTO DOMINGO ESTE

Reformulación Plan Indicativo 2017

ESTUDIO DE LA AVENIDA ESPAÑA

Para su mejor estudio, esta se dividió en 3 (tres) tramos, tomando en cuenta: comportamiento y dimensiones de los lotes y las características del entorno.

- El tramo A, está comprendido desde el puente Juan Carlos, hasta la calle 7.
- El tramo B, está comprendido desde la calle 7 hasta la Av. Real.
- El tramo C, está comprendido desde la Av. Real hasta la calle Terminal ESSO.

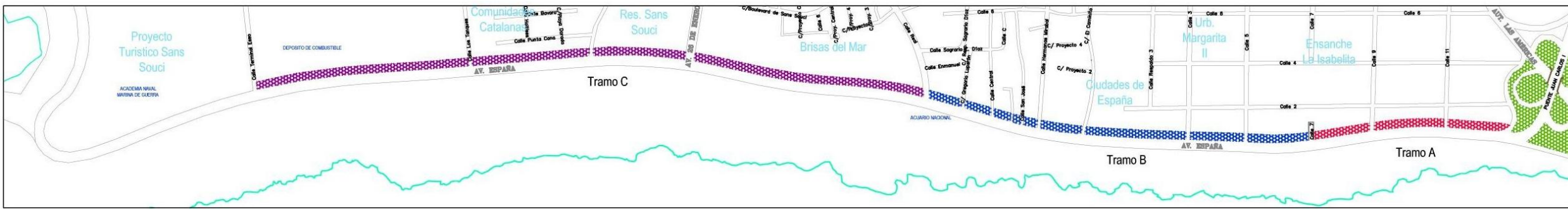


AYUNTAMIENTO SANTO DOMINGO ESTE

Reformulación Plan Indicativo 2017



NUEVAS PROYECCIONES DE ALTURAS



LEYENDA	
	10 Niveles
	15 Niveles
	50 Niveles
	Area Verde

AYUNTAMIENTO SANTO DOMINGO ESTE

Reformulación Plan Indicativo 2017



NUEVAS PROYECCIONES DE DENSIDADES



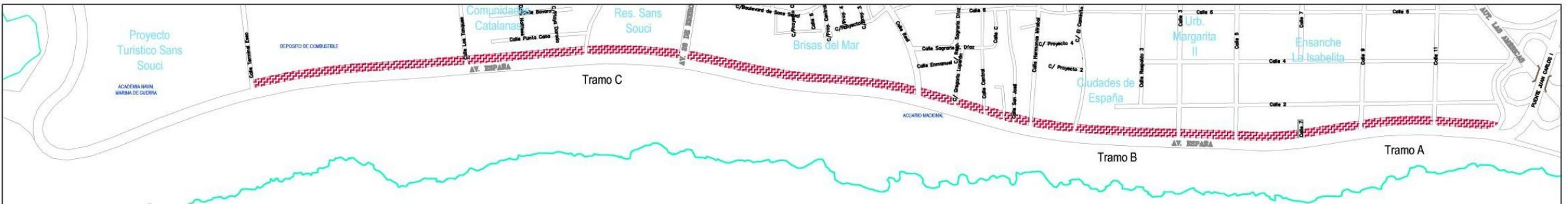
LEYENDA		
Baja	B	
	A	
Media	B	
	A	
Alta	B	
	A	
Area Verde		
Institucional		

AYUNTAMIENTO SANTO DOMINGO ESTE

Reformulación Plan Indicativo 2017



NUEVAS PROYECCIONES DE USO DE SUELO



LEYENDA	
	Habitacional Comercial Local
	Institucional
	Mixto
	AreaVerde

AYUNTAMIENTO SANTO DOMINGO ESTE

Reformulación Plan Indicativo 2017



NORMATIVAS GENERALES

- Se requiere un retiro a lindero frontal de 10.00 mts mínimos en toda la Av. España, excepto en el tramo A, comprendido desde el puente Juan Carlos hasta la calle 7 (siete), donde se permitirá un retiro frontal de 5.00 metros lineales.
- No se permitirán usos de suelo que atenten contra la moral y las buenas costumbres.
- Se declara el litoral sur de la Av. España como área de reserva para el municipio Santo Domingo Este.
- No se permiten parqueos en retroceso, ni dentro de la franja del retiro frontal establecido.
- Todas las edificaciones deberán cumplir con los reglamentos de circulación vertical y horizontal establecidos en el reglamento R-002 del Ministerio de Obras Publicas y Comunicaciones MOPC, sin excepción esto para preservar el buen funcionamiento de las vías de circulación.
- Solo se permitirán un mínimo de 2 niveles en toda la Av. España.
- Solo se permitirá una altura mínima de 4.00 mts por nivel, en edificaciones comerciales con menos de 3 niveles.
- No se permitirá ningún tipo de construcción que arrabalice o que atente contra la panorámica del paisaje natural, ya sea utilizando materiales naturales o sintéticos.
- Se prohíben tipologías y diseños, que no estén de acuerdo con el estilo post- modernista, utilizando colores pasteles.
- Se requiere mantener la armonía con el paisaje natural en toda la Av. España.
- Se requiere mantener un 50% de la arborización existente por lo menos dentro de la franja frontal establecida.

AYUNTAMIENTO SANTO DOMINGO ESTE

Reformulación Plan Indicativo 2017



NUEVAS NORMATIVAS PROPUESTAS POR TRAMOS

En el tramo A, desde la Calle 7 hasta la Av. Charles de Gaulle (Puente Juan Carlos):

Se permitirá un uso de suelo Mixto comercial y habitacional, con una altura máxima de 3 (tres) niveles, densidad Media-Alta (M-A) con unos linderos permitidos de: 5.00 metros hacia la Av. España, 2.00 mts tanto en los laterales como en el posterior que no estén hacia una vía.

En el tramo B, desde la Calle 7 hasta la Av. Real:

Se permitirá un uso de suelo mixto, con una altura máxima de 15 (quince) niveles, con una densidad establecida Alta-Baja (A-B). Esta medida fue resultado del estudio de la España con relación a la Av. Ecológica, ya que ambas representan un potencial turístico y la ecológica quedaría con la visual hacia el litoral sur totalmente bloqueado de aprobar mas altura en la Av. España ,además de no interrumpir el paisaje que al momento es considerado uno de los mas hermosos del Caribe, ya que al igual que la España esta se puede explotar turísticamente.

En el tramo C, desde la Av. Real hasta la Terminal ESSO:

Se permitirá un uso de suelo mixto, con una altura máxima de 50 (cincuenta) niveles, y una densidad establecida Alta-Alta (A-A). Tomando en cuenta la inserción del proyecto Sans Souci. Ya que ambos se proyectan como turismo. y se le daría seguimiento a una realidad que estamos viviendo y es la modernización de nuestro municipio.

AYUNTAMIENTO SANTO DOMINGO ESTE

Reformulación Plan Indicativo 2017



NORMAS DE EXCEPCION

- En el tramo A se establecerá una altura máxima de 10 niveles, con un uso de suelo mixto, para aquellos proyectos que puedan cumplir con los requisitos de franja de 5.00 mts.
- En los lotes de esquina, o que tengan mas de una calle, se permitirá un retiro hacia la vía de menor jerarquía, de un 60% del lindero establecido hacia la Av. España.
- Se permitirá un nivel para las construcciones comerciales, siempre y cuando el mismo alcance la altura establecida de 6 metros.
- La Dirección de Planeamiento Urbano se reserva el derecho a variaciones o cambios de alturas, uso de suelo, densidad y retiro a linderos, de proyecto con niveles de dificultad o complejidad.

AYUNTAMIENTO SANTO DOMINGO ESTE

Reformulación Plan Indicativo 2017



NUEVOS RETIROS A LINDEROS PROPUESTOS AV. ESPAÑA

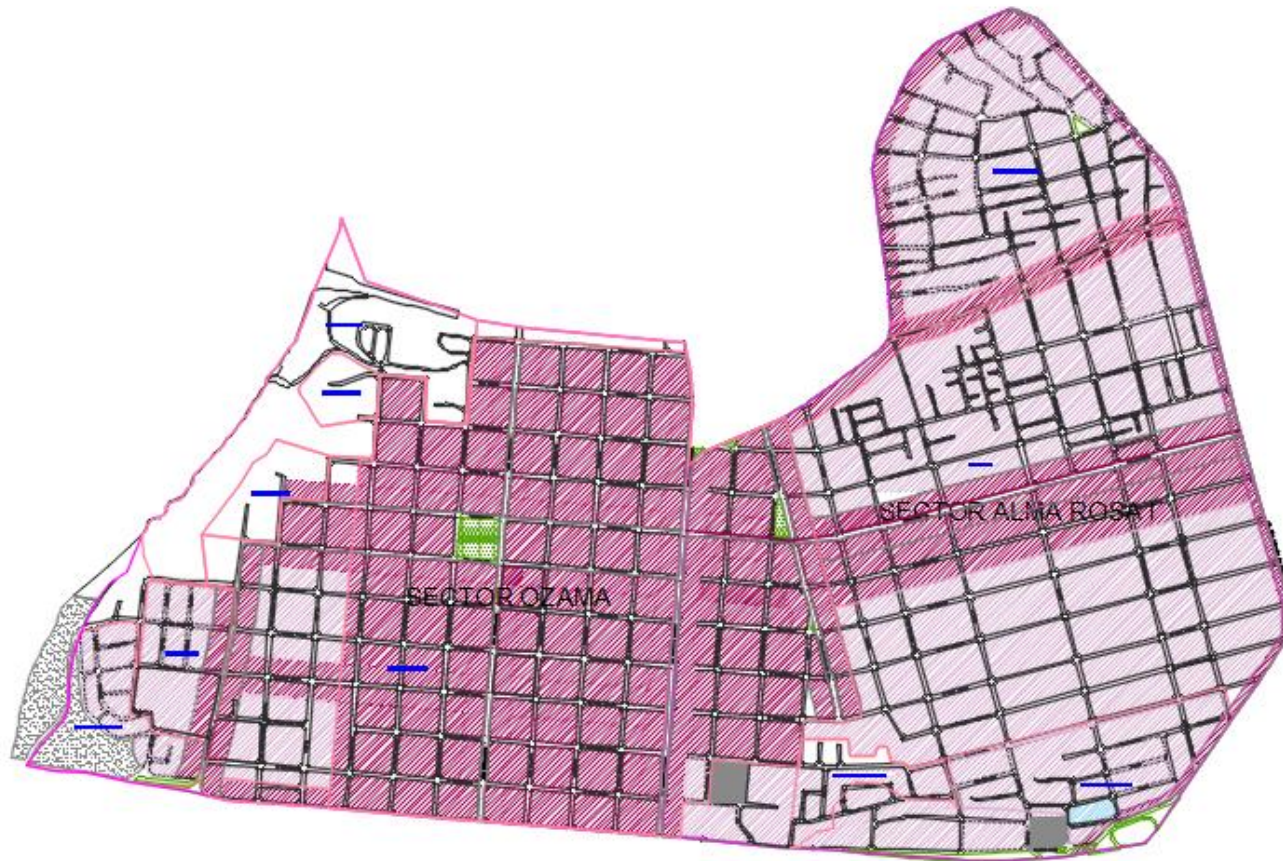
No.	Niveles	Frontal	Posterior	Lat. Derecho	Lat. Izquierdo
1.	Edificaciones de 1 Nivel	10.00	2.00	1.00	1.00
2.	Edificaciones de 2 Niveles	10.00	2.00	1.50	1.50
3.	Edificaciones de 3 Niveles	10.00	2.00	1.50	1.50
4.	Edificaciones de 4 a 5 Niveles	10.00	2.00	2.00	2.00
5.	Edificaciones de 6 a 10 Niveles	10.00	2.50	2.50	2.50
6.	Edificaciones de 11 a 15 Niveles	10.00	3.00	3.00	3.00
7.	Edificaciones de 16 a 20 Niveles	10.00	3.50	3.50	3.50
8.	Edificaciones de 21 a 30 Niveles	10.00	4.00	4.00	4.00
9.	Edificaciones de 31 a 50 Niveles	10.00	5.00	5.00	5.00

AYUNTAMIENTO SANTO DOMINGO ESTE

Reformulación Plan Indicativo 2014



PROPUESTA DE USO DE SUELO



LEYENDA	
HABITACIONAL COMERCIAL LOCAL	
MIXTO	
INSTITUCIONAL	
ÁREAS VERDES	
DEPORTIVO	