



PROVINCIA SANTO DOMINGO

Ayuntamiento del Municipio Santo Domingo Este

“ Año de la Interacción y participación de los Municipios en las Ejecutorias del ASDE”

Ordenanza No.03-15.

Considerando: Que el ayuntamiento constituye la entidad política administrativa básica del Estado dominicano, que se encuentra asentada en un territorio determinado que le es propio. Como tal, es una persona jurídica descentralizada, que goza de autonomía política, fiscal, administrativa y funcional, gestora de los intereses propios de la colectividad local, con patrimonio propio y con capacidad para realizar todos los actos jurídicos que fueren necesarios y útiles para garantizar el desarrollo sostenible de sus habitantes y el cumplimiento de sus fines en la forma y con las condiciones que la Constitución y las leyes lo determinen.

Considerando: Que el ayuntamiento es el órgano de gobierno del municipio y está constituido por dos órganos de gestión complementarios, uno normativo, reglamentario y de fiscalización que se denominará Concejo Municipal, y estará integrado por los regidores/as, y un órgano ejecutivo o sindicatura que será ejercido por el síndico/a, los cuales son independientes en el ejercicio de sus respectivas funciones y estarán interrelacionados en virtud de las atribuciones, competencias y obligaciones que les confiere la Constitución de la República y la ley que lo regula.

Considerando: Que el Ayuntamiento como entidad de la administración pública, tiene independencia en el ejercicio de sus funciones y competencias con las restricciones y limitaciones que establezcan la Constitución, su ley orgánica y las demás leyes, cuentan con patrimonio propio, personalidad jurídica y capacidad para adquirir derechos y contraer obligaciones, y, en general el cumplimiento de sus fines en los términos legalmente establecidos.



Considerando: Que desde finales de la década de los 80s nuestro Municipio viene experimentando un proceso de inmigración sostenida, a tal punto, que se ha convertido en el Municipio de mayor tamaño y población de República Dominicana.

Considerando: Que ese proceso de crecimiento de la población en el Municipio Santo Domingo Este, se ha traducido, entre otros aspectos, en una mayor demanda de usos del suelo con el fin de satisfacer las diferentes demanda de la población.

Considerando: Que entre las estrategias con que cuenta el ayuntamiento del municipio Santo Domingo Este, para enfrentar las exigencias de la población respecto al suelo; está el cambio de uso de suelo, mediante la implantación de normativas urbanísticas tendentes a lograr un desarrollo armónico y sostenible en nuestra demarcación.

Considerando: Que el interés del Ayuntamiento del Municipio Santo Domingo Este, es contar con normativas que regulen el crecimiento del mismo, en cuanto a usos del suelo, densidades y alturas máximas, con la finalidad de lograr espacios habitables para elevar el nivel de vida de los munícipes.

Considerando: Que el Municipio Santo Domingo Este, ha experimentado un crecimiento desordenado, debido, entre otros factores: a la ausencia de políticas normativas urbanísticas coherentes y definidas.

Considerando: Que la Dirección General de Planeamiento Urbano, elaboró el proyecto de normativa de los Barrios Consolidados; basándose en las características y comportamientos predominantes en los mismos.

Vista: La Constitución de la República Dominicana.

Vista: La Ley No.176-07 del Distrito Nacional y de los Municipios.



Vista: La Ley No.163-00 Sobre la división territorial de Santo Domingo.



Vista: La Ley No.64-00 sobre Medio Ambiente y Recursos Naturales

Visto: El Decreto 183-93, mediante el cual se establece el cinturón verde de Santo Domingo

Visto: El Decreto 385-97 Que crea la Comisión Nacional de asuntos urbanos.

Visto: El Decreto 184-97 Que sustituye la Comisión Nacional de Asuntos Urbanos por el CONAU.

Vista: La Ley 188-04 Que crea el CONAU con el propósito de establecer políticas y estrategias de ordenamiento urbano en las ciudades del país.

Vista: La Ley 202-04 mediante la Cual se establece los límites geográficos de los parques y aéreas protegidas del país.

Vista: Las disposiciones de la Ley 675 sobre Urbanización y Desarrollo Urbanístico.

Visto: El oficio No.0001079 de fecha 22 de junio del 2009, de la Secretaria de Estado de Medio Ambiente y Recursos Naturales.

Vista: Las disposiciones de la Ley 6232, sobre Planificación Urbana

Visto: El apoderamiento a esta Comisión por parte de la Presidencia del Honorable Concejo Municipal.

Vista: Toda la documentación de apoyo a este expediente.



El honorable Concejo Municipal, actuando en virtud de las facultades que le confiere la Ley No.176-07 del Distrito Nacional y los Municipios;



RESUELVE:



Primero: Aprobar, como al efecto **aprueba,** las Normativas para los Sectores, Residenciales, Urbanizaciones y Barrios Consolidados, como sigue:

Listado de los Sectores, Residenciales, Urbanizaciones y Barrios Consolidados.

| | | |
|-----------------------|---------------------|--------------------------|
| San Souci | Res. Oriente | Res. Paseo Oriental |
| Villa Olímpica | Res. Wendy | Res. Fernández Oriental |
| Ciudades Catalanas | Res. Santa Lucia | Res. Don Paco I |
| Res. San Souci | Las Estrellas | Res. Don Paco II |
| Urb. Doña Lucia | Mi Sueño II | Res. Altagracia |
| Res. Acuario | Arcoíris | Res. Brisa Oriental VIII |
| Res. Antares | Bello Campo | Res. Amalia |
| La Isabelita | Juan Pablo Duarte | Res. María Mercedes |
| Ciudad de España | Cansino II | Res. Alpes IV |
| Los Molinos | Los Trinitarios | Res. Pradera |
| Parque del Este | Urb. El Palmar | Ciudad Kolosal |
| Res. Los Tres Ojos | Res. Rosario Mieses | Res. Fedomar |
| Los Farallones | Cabirma del Este I | Urb. El Doral |
| Res. Juan Carlos | Cabirma del Este II | Zona Franca San Isidro |
| Reparto Los Tres Ojos | Res. Doña Idalia | Res. Don Paco III |
| | | |
| Los Tres Ojos | Real Cansino | Villa de San Isidro |
| Delta Amarilis I | Res. Belinda | Prof. Agropecuario |
| Delta Amarilis II | Res. Don Oscar | Brisa Oriental I |
| Res. Los Ángeles | Colina del Este | Urb. Radiante Amanecer |




| | | |
|-------------------------|-----------------------------|------------------------------|
| Res. Magdalene | Res. Tito IV | Los Maestros |
| Franconia | Prados del Cachón | Urb. Los Educadores |
| Res. Tito III | Res. El Bosque | Res. Las Asturias |
| Arpes II | El Cachón | Prado Oriente |
| Res. Oasis | Universo III | Jardines del Este |
| Urb. Amanda II | Res. Lomisa | Res. Altagracia II |
| Urb. Amanda I | Res. Las Terrazas | Brisa Oriental del II al VII |
| Urb. Anacaona | Lucerna | Res. Los Triunfadores |
| Urb. Mercedes | Vista Hermosa | Urb. Fernández II |
| Res. Sharae | Res. Amapola | Regina |
| Vecinos Unidos | Altos de Cansino | Res. Josué |
| Marlín | Damer | Res. Nuevo Amanecer |
| Primavera | Damer V | Res. Amarilis III |
| Ralma | Belleza de los Altos | Res. La Moneda |
| Urb. Capotillo | Paseo de las Rosas | Res. Amarilis VI |
| Villa María | Praderas del Tamarindo | Urb. Shalom |
| Villa Faro | Los Rosales | Res. Estrella del Este |
| Urb. Italia | Villa Tropicalia | Urb. Paraíso Oriental |
| Res. Nuevo Sol Naciente | Urb. Flor del Tamarindo | Mirador del Este |
| Alma Rosa II | Urb. Acacias Oriental | Villa Eloísa |
| Ivette | Urb. Los Molinos | Corales del Sur |
| El Rosal | Issfapol | Tropical del Este |
| Las Palmas | Ana Virginia | Arismar |
| Res. Del Este | Eugenio M. de Hostos | Marbella II |
| El Brisal | Los Trinitarios II | Res. Caribe |
| Mi Hogar | Hainamosa II | Urb. Argentina |
| Mendoza | Hainamosa | Urb. Marbella III |
| Hamarap | Urb. Ana Teresa Balaguer | Urb. Lucerna del Mar |
| Carolina | Ciudad Industrial Hainamosa | Urb. Luz María |
| Res. Mella | Urb. Buenaventura II | Invi-Dorex |
| El Alba | Prados de San Luis | Hipódromo |

| | | |
|-----------------------|--------------------------|-------------------------|
| Carola | Urb. Los Corales | Bo. La Policía |
| Narciza | Ciudad de los Trabadores | Paraíso I |
| Arpe I | Invivienda | Paraíso II |
| Res. Ines II | Reparto Villa Carmen | Urb. Prados del Este |
| Millenium | Villa Carmen | Urb. Las Américas |
| Isabel | Urb. Reyoli | Urb. Riviera del Criebe |
| Mi Sueño I | Urb. Monte Verde | Urb. Paraíso Mar |
| Res. Carlos Ventura | Res. Floryvic | Portofino |
| Invi-Villa | Progreso del Este | ISSFA-Hainamosa |
| Urb. María Dolores | Res. Vereda Tropical | Res. Maranatha |
| Jardines de Alma Rosa | Jardines de la Charles | Alta Vista Primero |
| Residencial Apolo | | |

Normativas (Renglón 4) Primera etapa

| | | |
|---|--------------------------|-------------------------|
| Brisa Oriental, Etapa I | Res. Regina | Alma Rosa II |
| Brisa Oriental, Etapas de la I a la VII | El Rosal | Rep. Los Tres Ojos |
| Brisa Oriental, Etapa VIII | Urb. Paraíso Oriental | Vista Hermosa |
| Ensanche Isabelita | Radiante Amanecer | Valle del Este |
| Prado Oriental I(1ra y 2da etapa) | Los Maestros | Altos de Cansino |
| Prado Oriental II (1ra y 2da etapa) | Cancino II | Los Trinitarios |
| Prado Oriental III (1ra y 2da etapa) | Urb. Riviera del Caribe | Res. Don Oscar |
| Urba. Amanda II | Res. Paseo Oriental | Los Prados del Cachón |
| Urb. Amanda I | <u>Res. Amapola</u> | Urb. El Cachón |
| Res. La Altagracia II | Res. Los Educadores | Las Palmas de Alma Rosa |
| Urb. Los Triunfadores | Res. Los Corales del Sur | Tropical del Este |
| | Lucerna | Res. Mirador del Este |
| Ivette | Urb. Cancino | Urb. Italia |
| Res. Arpe IV | Res. Los Tres Ojos | Urb. Fernández II |
| Urb. Jardines del Cachón | | |



Normativas Generales Sectores, Residenciales, Urbanizaciones y Barrios Consolidados

1. Todo proyecto que se vaya a realizar en cualquiera de los barrios ubicados en el renglón consolidado, debe tramitar dicho proyecto.
2. No se permitirá uso de suelo de alto riesgo y/o contaminantes en zonas residenciales, principalmente aquellos usos en donde se desprendan partículas volátiles. Niveles de ruidos invasores, además de aquellos que producen contaminación visual. Como son: talleres de ebanistería, talleres de desabolladora y pintura, talleres de mecánica, entre otros, a excepción de aquellos proyectos que se transmiten y que cumplan con todos los requerimientos de lugar. O estén ubicados en vías principales o en zonas en donde predominen estos tipos de usos. Siempre y cuando este cuente con el permiso del Ministerio de Medio Ambiente.
3. Todos los proyectos como plantas procesadoras de agua; talleres de instalación de gas natural para vehículos, fábricas; centros de embalaje de chatarra; entre otros proyectos de esta índole que vayan a operar en edificaciones construidas, deben tramitar un uso de suelo en esta Dirección de Planeamiento Urbano.
4. Se prohíbe el uso de locales comerciales para uso exclusivo de consumo de bebidas alcohólicas (colmadones, liquor store y bares) a menos de 500 metros de centros educativos o en zonas exclusivamente residenciales.
5. Se prohíbe el uso de locales comerciales para uso exclusivo de consumo de bebidas alcohólicas en plazas comerciales, a menos que estos operen a puerta cerrada.
6. No se permitirán usos de suelo que atenten contra la moral y las buenas costumbres.



7. Solo se permitirán usos de suelo para colmadones, liquor store y café- bares en vías primarias y secundarias, siempre que cuenten con el permiso que emite Medio Ambiente, que dicho establecimiento opere a puerta cerrada y además cumpla con todos los requerimientos establecidos incluyendo parqueos requeridos.

8. En las vías primarias y secundarias no se permitirán estacionamientos con salida en retroceso, según lo especifica el reglamento M-002 del MOPC.
9. Toda construcción deberá cumplir con los parqueos requeridos dependiendo del tipo de proyecto.
10. Se establece el retranqueo como mecanismo de adecuación de retiros en edificaciones existentes.
11. Todo proyecto que pase de una altura de 3 niveles que se vaya a realizar dentro de un radio de tres kilómetros, (3,000 metros lineales), a partir del eje de la pista de aterrizaje de la Base Aérea de San Isidro deberá, contar con una certificación del Instituto Dominicano de Aviación Civil, (IDAC), especificando el tipo de proyecto y las coordenadas geográficas del mismo.
12. Todo proyecto que pase de una altura de 4 niveles dentro de un radio de 3-5 km (3,000-5,000 metros lineales) a partir del eje de la pista de aterrizaje de la Base Aérea de San Isidro deberá contar con una certificación del Instituto Dominicano de Aviación Civil, (IDAC), especificando el tipo de proyecto y las coordenadas geográficas del mismo.
13. En vías cuya áreas de rodadura presente una sección inferior a los 6 metros, solo se permitirá densidad media baja (de 401 a 600 Hab./Hec.), esto se aplicará a todas las unidades territoriales, excepto los lotes ubicados donde concluya un Cul de Sac, en donde se permitirá la densidad establecida en dicha zona.



14. A los lotes de este proyecto que incidan directamente hacia una avenida o vía primarias y secundarias, se les permitirá usos de suelo, alturas y densidades diferentes a las establecidas dentro de los sectores donde se encuentran ubicados.

15. Se tomará en cuenta un 20% de reducción a los retiros a linderos laterales y **linderos posteriores**, descritos en estas normativas a los siguientes Sectores: Ensanche Ozama, Alma Rosa, Las Palmas de Alma Rosa, Reparto Alma Rosa, Alma Rosa II, Corales del Sur, Lucerna, Reparto Los Tres Ojos, Amapola, Mirador del Este, Tropical del Este, Amanda II, Vista Hermosa, Urb. Italia y Ensanche Isabelita.

16. Será revocado el uso de suelo a todo proyecto que altere o violente el contenido de estas normativas.

Normativas Específicas

| Barrio/Urbanización | Uso de Suelo Propuesto | Densidad Establecida | Altura existente | Altura Propuesta |
|----------------------------|-------------------------------|-----------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Radiante Amanecer* | Hab/Com. local | Media Baja (MB) | 3 niveles | 3 niveles |
| Los Maestros * | Hab/Com. local | Media Baja (MB) | 3 niveles | 3 niveles |
| Riviera del Caribe | Hab/Com. local | Media Baja (MB) | 3 niveles | 3 niveles |
| El Rosal | Unifamiliar/Com. local | Media Baja (MB) | 4 niveles | 2 niveles |
| Ivette | Hab/Com. local | Media Baja (MB) | 3 niveles | 3 niveles |

1. Se permitirá un uso de suelo residencial/familiar y comercial local (colmados, salones, bancas, entre otros).



2. Se establece una densidad Media-Baja (MB) en todos estos barrios.
3. Se permitirá una altura máxima de 3 niveles o nueve metros de altura en estos barrios y /o urbanizaciones, (excepto en el Rosal), a excepción de los lotes que incidan directamente hacia una vía primaria o secundaria.

Nota: (*) estos barrios están ubicados dentro del radio de acción de los 3 kms ó 3,000 mts a partir del eje de la pista de la Fuerza Aérea Dominicana.

Nota: En el caso específico de los usos de suelo aprobados por la Dirección General de Planeamiento Urbano, en los sectores el Rosal y el Triángulo. Esta Dirección deberá enviar en un tiempo prudente a la **Secretaría del Concejo de Regidores** el número de expediente y la fecha de aprobación de los mismos, así como el número de la calle A, donde se construirá un edificio de apartamentos de 4 niveles. Esta documentación se anexará a este informe.

| Barrio/Urbanización | Uso de Suelo Propuesto | Densidad Establecida | Altura existente | Alturas Establecidas |
|--------------------------|------------------------|----------------------|------------------|----------------------|
| Los Trinitarios | Hab/Com. local | Media-Alta (MA) | 4 niveles | 4 niveles |
| Res. Paseo Oriental ** | Hab/Com. local | Media-Alta (MA) | 4 niveles | 4 niveles |
| Urb. Amanda I | Hab/Com. local | Media-Alta (MA) | 5 niveles | 4 niveles |
| Brisa Oriental I- VIII** | Hab/Com. local | Media-Alta (MA) | 4 niveles | 4 niveles |
| Res. Regina* | Hab/Com. local | Media-Alta (MA) | 4 niveles | 4 niveles |
| Res. Paseo Oriental | Hab/Com. local | Media-Alta (MA) | 5 niveles | 4 niveles |
| Valle del Este | Hab/Com. local | Media-Alta (MA) | 4 niveles | 4 niveles |
| Res. Amapola | Hab/Com. local | Media-Alta (MA) | 6 niveles | 4 niveles |
| Cancino II | Hab/Com. local | Media-Alta (MA) | 4 niveles | 4 niveles |
| Los Triunfadores ** | Hab/Com. local | Media-Alta (MA) | 2 niveles | 4 niveles |
| Prados del Cachón | Hab/Com. local | Media-Alta (MA) | 4 niveles | 4 niveles |
| Los Educadores* | Hab/Com. local | Media-Alta (MA) | 2 niveles | 4 niveles |

| | | | | |
|--------------------------|----------------|-----------------|-----------|-----------|
| Res. Los Tres Ojos | Hab/Com. local | Media-Alta (MA) | 4 niveles | 4 niveles |
| Urb. Fernández II ** | Hab/Com. local | Media-Alta (MA) | 2 niveles | 4 niveles |
| Res. Arpe IV** | Hab/Com. local | Media-Alta (MA) | 4 niveles | 4 niveles |
| Urb. Jardines del Cachón | Hab/Com. local | Media-Alta (MA) | 4 niveles | 4 niveles |

- 1- Se permitirá un Uso de Suelo residencial /multifamiliar y comercial local (colmado, salón, banca, entre otros)
- 2- Se establece una densidad Media-Alta (M-A)
- 3- Se permitirá una altura máxima de 4 niveles en los siguientes barrios y/o urbanizaciones. A excepción de los lotes que incidan directamente hacia una vía primaria o secundaria.

Nota: (*) estos barrios están ubicados dentro del radio de acción de los 3 kms ó 3,000 mts a partir del eje de la pista de la Fuerza Aérea Dominicana.

Nota: ()** estos barrios están ubicados dentro del radio de acción de los 5 kms ó 5,000 mts a partir del eje de la pista de la Fuerza Aérea Dominicana.

Normativas Específicas

| Barrio/Urbanización | Uso de Propuesto | Densidad establecida | Altura existente | Altura establecidas |
|----------------------------|-------------------------|-----------------------------|-------------------------|----------------------------|
| Res. La Altagracia II* | Hab/Com. Local | Media-Alta (MB) | 5 niveles | 5 niveles |
| Urb. Amanda II | Hab/Com. Local | Media-Alta (MB) | 5 niveles | 5 niveles |
| Res. Don Oscar | Hab/Com. Local | Media-Alta (MB) | 5 niveles | 5 niveles |
| Prado Oriental* ** | Hab/Com. Local | Media-Alta (MB) | 5 niveles | 5 niveles |
| Lucerna | Hab/Com. Local | Media-Alta (MB) | 5 niveles | 5 niveles |
| Vista Hermosa | Hab/Com. Local | Media-Alta (MB) | 5 niveles | 5 niveles |
| Alto de Cancino | Hab/Com. Local | Media-Alta (MB) | 5 niveles | 5 niveles |
| Urbanización Cachón | Hab/Com. Local | Media-Alta (MB) | 6 niveles | 5 niveles |
| Jardines del Este * | Hab/Com. Local | Media-Alta (MB) | 5 niveles | 5 niveles |
| Urb. Cancino | Hab/Com. Local | Media-Alta (MB) | 6 niveles | 5 niveles |
| Urb. Italia | Hab/Com. Local | Media-Alta (MB) | 5 niveles | 5 niveles |



- 1- Se permitirá un Uso de Suelo residencial /multifamiliar y comercial local (colmado, salón, banca, entre otros);
- 2- Se establece una densidad Media-Alta (M-A).
- 3- Se permitirá una altura máxima de 5 niveles en los siguientes barrios y/o urbanizaciones. A excepción de los lotes que incidan directamente hacia una vía primaria o secundaria.

Nota: (*) estos barrios están ubicados dentro del radio de acción de los 3 kms ó 3,000 mts a partir del eje de la pista de la Fuerza Aérea Dominicana.

Nota: ()** estos barrios están ubicados dentro del radio de acción de los 5 kms ó 5,000 mts a partir del eje de la pista de la Fuerza Aérea Dominicana.

Normativas Específicas

Las Palmas de Alma Rosa

| Barrio/Urbanización | Uso de suelo Propuesto | Densidad establecida | Altura existente | Altura establecida |
|-------------------------|------------------------|----------------------|------------------|--------------------|
| Las Palmas de Alma Rosa | Hab/Com. local | Alta- Baja (AB) | 9 niveles | 8 niveles |

- 1- Se permitirá un Uso de Suelo residencial /multifamiliar y comercial local, (colmado, salón, banca, entre otros).
- 2- Se establece una densidad Alta- Baja (A- B)
- 3- Se permitirá una altura máxima de 8 niveles en estos barrios y/o urbanizaciones. A excepción de los lotes que incidan directamente hacia una vía primaria o secundaria.

Alma Rosa II



| Barrio/Urbanización | Uso de suelo Propuesto | Densidad establecida | Altura existente | Altura establecida |
|---|------------------------|----------------------|------------------|--------------------|
| Alma Rosa II | Hab/Com. local | Alta-Baja (A-B) | 8 niveles | 6-8 niveles |
| Entre la Av. San Vicente, marginal Las Américas y marginal San Vicente de Paúl (El Triangulo) | Hab/Com. local | Media-Baja (A-B) | 5 niveles | 2 niveles |

1. Se permitirá un Uso de Suelo habitacional /multifamiliar y comercial local (colmado, salón, banca, entre otros).
2. Se establece una densidad Alta-Baja (AB).
3. Se permitirá una altura máxima de 6 niveles en Alma Rosa II. Hasta la calle Mirador del Norte, (calle 19), a ambos lados de esta vía. A excepción del cuadrante ubicado entre la Av. San Vicente, calle 23, calle Curazao y calle Octavio Mejía Ricart, en donde se permitirá una altura máxima de 8 niveles y entre la Av. San Vicente de Paúl, marginal Las Américas y la Marginal San Vicente de Paúl, (El Triángulo), donde se permitirá una altura máxima de 2 niveles, con una densidad Media-Baja (M-B), a excepción de los lotes que incidan directamente en el tramo C de la Avenida San Vicente de Paúl y directamente hacia una vía primaria o secundaria.

Rep. Los Tres Ojos

| Barrio/Urbanización | Uso de suelo Propuesto | Densidad establecida | Altura existente | Altura establecida |
|---------------------|------------------------|----------------------|------------------|--------------------|
| Rep. Los Tres Ojos | Hab/Com. Local | Alta- Baja (AB) | 8 niveles | 6-10 niveles |



- 1- Se permitirá un Uso de Suelo residencial /multifamiliar y comercial local, (colmado, salón, banca, entre otros).
- 2- Se establece una densidad Alta-Baja (AB).
- 3- Se permitirá una altura máxima de 6 niveles a excepción de la calle 5ta y la 4ta en donde se permitirá una altura máxima de 10 niveles y a excepción de los lotes que incidan directamente hacia una vía primaria o secundaria.

Residencial Mirador del Este

| Barrio/Urbanización | Uso de suelo Propuesto | Densidad establecida | Altura existente | Altura establecida |
|-----------------------|------------------------|----------------------|------------------|--------------------|
| Res. Mirador del Este | Hab/Com. Local | Baja-Alta (B-A) | 5 niveles | 3-4 niveles |

- 1- Se permitirá un Uso de Suelo Residencial /multifamiliar en el Res. Mirador del Este.
- 2- Se establece una Densidad Baja -Alta (B-A).
- 3- Se permitirá una altura máxima de 3 niveles en todo el residencial a excepción de la franja sur del mismo, correspondiente a la manzana que está ubicada entre la calle Cotorra, la calle Loro hasta la calle Grosella y la Avenida Mirador del Este, en donde se permitirá una altura máxima de 4 niveles, con una densidad Media Alta (M-A).

Ensanche Isabelita

| Barrio/Urbanización | Uso de suelo Propuesto | Densidad establecida | Altura existente | Altura establecida |
|---------------------|------------------------|----------------------|------------------|--------------------|
| Ens. Isabelita | Hab/Com. Local | Media-Alta (M-A) | 6 niveles | 6-8 niveles |



- 1- Se permitirá un Uso de Suelo Residencial /multifamiliar y comercial local, (colmado, salón, banca, entre otros).
- 2- Se establece una Densidad Media- Alta (M-A).
- 3- Se permitirá una altura máxima de 6 niveles en todo el Isabelita a excepción de la calle 8 en donde se permitirá una altura máxima de ocho (8) niveles, manteniendo la densidad establecida Alta-Baja, (A-B), y a excepción de los lotes que incidan directamente hacia una avenida o vía primaria y secundaria a los cuales se le permitirá Uso de Suelo. Densidades y alturas diferentes.

Corales del Sur

| Barrio/Urbanización | Uso de suelo Propuesto | Densidad establecida | Altura existente | Altura establecida |
|---------------------|------------------------|----------------------|------------------|--------------------|
| Corales del Sur | Hab/Com. Local | Media-Baja (M-B) | 5 niveles | 3-5 niveles |

- 1- Se permitirá un Uso de Suelo Residencial /multifamiliar y comercial local, (colmado, salón, banca, entre otros) en todo el residencial.
- 2- Se establece una Densidad Media- Baja (M-B).
- 3- Se permitirá una altura máxima de tres (3) niveles en todo el residencial a excepción de la Av. Del Coral, la calle Calamar y calle Caracoles donde se permitirá una altura máxima de 4 niveles, con una densidad Media-Alta (M-A) y la calle Acantilados una altura de 5 niveles con una densidad Media-Alta (MA).
- 4- A los lotes que incidan directamente hacia una avenida o vía primaria y secundaria, se le permitirá Uso de Suelo, Densidades y alturas diferentes a las establecidas dentro del residencial.



Tropical del Este.



| Barrio/Urbanización | Uso de suelo Propuesto | Densidad establecida | Altura existente | Altura establecida |
|---------------------|------------------------|----------------------|------------------|--------------------|
| Tropical del Este | Hab/Com. Local | Media-Alta (M-A) | 4 niveles | 4-5 niveles |

- 1- Se permitirá un uso de suelo residencial/ multifamiliar y comercial local, (colmados, salones, bancas, entre otros), en todo el residencial.
- 2- Se establece una densidad Media-Alta (M-A).
- 3- Se permitirá una altura máxima de 4 niveles en todo Tropical del Este, a excepción de la calle 32, en donde se permitirá una altura máxima de 5 niveles, con una densidad Media-Alta (M-A).

Normativas de excepción:

- 1- En lotes ubicados en esquina o en medio de dos o más calles se establecerá un retiro hacia las vías de menor jerarquía, equivalente al 60% del retiro frontal establecido en la vía de mayor jerarquía, excepto en las intercepciones de dos vías primarias o secundarias tipo A y B, en donde se considera estas como vías principales y se deberá dejar el retiro establecido.
- 2- A los lotes ubicados en avenidas o en vías primarias y secundarias, se les permitirá usos de suelo. Densidades y alturas diferentes a las establecidas dentro de los sectores donde se encuentren ubicados.
- 3- Se permitirá un nivel más a los proyectos de 4 niveles siempre y cuando presente las condiciones siguientes: primer nivel de parqueos, un nivel soterrado o cuarto y quinto nivel penthouse, es decir, que esto no altere la densidad establecida.



- 4- Se permitirá el retranqueo como mecanismo de adecuación en edificaciones nuevas, a partir del sexto nivel, sin exceder dos niveles, y cumpliendo con los retiros establecidos de acuerdo al nivel al que aplica.
- 5- Se permitirá un nivel más a todos los proyectos siempre y cuando presenten las siguientes condiciones: uno o más niveles de parqueos a partir del nivel de la calle, uno o más niveles soterrados de parqueos o un último nivel de pent-house siempre y cuando este no altere la densidad establecida.
- 6- Los pent-house deberán retranquearse hasta coincidir con los linderos del siguiente nivel de altura.
- 7- 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.
- 8- Es facultad absoluta del Honorable Concejo de Regidores, autorizar o rechazar cualquier variación o cambios de alturas, uso de suelo, densidad y retiro a linderos, de proyecto con niveles de dificultad o complejidad; el cual facultara mediante Resolución, u Ordenanza a la Dirección General de Planeamiento Urbano para su implementación.

**CUADRO DE LINDEROS ESTABLECIDOS PARA SECTORES,
RESIDENCIALES, URBANIZACIONES Y BARRIOS CONSOLIDADOS**

| NIVELES | FRONTAL | POSTERIOR | LATERALES |
|---------------|-------------------------------------|-----------|-----------|
| 1-2 | 2.00 | 1.50 | 1.00 |
| 3 | 3.00 (Hasta 0.60 en vuelo frontal) | 2.00 | 1.50 |
| 4-5 (5to. PH) | 5.00 (Hasta 1.00 en vuelo frontal) | 2.00 | 2.00 |
| 5-7 (7mo. PH) | 5.00 (Hasta 1.00 en vuelo frontal) | 2.50 | 2.00 |
| 7-10 | 7.00 (Hasta 1.00 en vuelo frontal) | 3.00 | 3.00 |
| 11-12 | 7.00 (Hasta 1.00 en vuelo frontal) | 3.50 | 3.50 |



CUADRO DE DENSIDADES ESTABLECIDAS



| CUADRO DE DENSIDADES | | | |
|----------------------|-------------|--------------|-----------|
| DENSIDAD BAJA | TIPO A (BB) | 0-200 | Hab./Hect |
| | TIPO B (BA) | 201-400 | Hab./Hect |
| DENSIDAD MEDIA | TIPO A (MB) | 401-600 | Hab./Hect |
| | TIPO B (MA) | 601-800 | Hab./Hect |
| DENSIDAD ALTA | TIPO A (AB) | 801-1000 | Hab./Hect |
| | TIPO B (AA) | 1001-en adel | Hab./Hect |

Un aspecto muy importante a tomar en cuenta para la elaboración de estas normativas, es la cercanía de algunos barrios y/o urbanizaciones con la Base Aérea de San Isidro, por tanto se encuentran dentro de su radio de acción, para los cuales el Instituto Dominicano de Aviación Civil cuenta con reglamentaciones aeronáuticas internacionales especificadas en la resolución 026-08 en la sección "D" del Rad-14 sobre restricción y eliminación de Obstáculos, las cuales detallamos a continuación:

a) El Instituto Dominicano de Aviación Civil, (IDAC), determinara los criterios y procedimientos de evaluación correspondiente a las especificaciones para definir el espacio aéreo que debe mantenerse libre de obstáculos alrededor de los aeródromos, para que puedan llevarse a cabo con seguridad las operaciones de las aeronaves previstas y evitar que los aeródromos queden inutilizados por la multiplicidad de obstáculos en los alrededores.

b) El IDAC se asegurará de que los operadores de aeródromos toman en consideración el futuro desarrollo del aeródromo, al estudiar proyectos de nuevas construcciones en las inmediaciones de pistas visuales las cuales puedan requerir aproximaciones por instrumentos y la consiguiente necesidad de contar con superficies limitadoras de obstáculos más restrictivas.

c) El IDAC se asegurara de que no se permita la presencia de nuevos objetos ni agrandar los existentes por encima de una superficie de aproximación o de una superficie de transición, a menos que se determine que el nuevo objeto o el objeto agrandado este puesto delante de otro existente e inamovible que hace aplicable al principio de apantallamiento.

d) El IDAC se asegurará de que no se permita la presencia de nuevos objetos ni agrandar los existentes por encima de una superficie cónica o de la superficie horizontal interna, a menos que, este determine, que el objeto este puesto delante de otro existente e inamovible que hace aplicable en principio de apantallamiento o resuelve que este no comprometerá la seguridad, ni afectara de modo importante la regularidad de las operaciones de aeronaves.

e) El IDAC vigilará que los propietarios de los objetos existentes por encima de cualquiera de las superficies limitadoras de obstáculos los eliminen, excepto cuando este determine que el objeto este puesto delante de otro objeto inamovible que hace el efecto de pantalla o resuelva que este no comprometerá la seguridad, ni afectara de modo importante la regularidad de las operaciones de aeronaves.

Segundo: Ordenar, como al efecto **ordena**, que cualquier variación o cambio de altura, uso de suelo, densidad y retiro de lindero, (s), es competencia absoluta del Concejo de Regidores y se implementará a través de la Dirección de Planeamiento Urbano.

Segundo: Remitir, como al efecto **remite**, la presente Ordenanza a la Administración Municipal, para los fines de ejecución.

Dada en la Sala de Sesiones **Dr. Ignacio Martínez H**, del Palacio Municipal **Dr. José Francisco Peña Gómez**, del ayuntamiento del Municipio Santo Domingo Este, a los veintidós (22) días del mes de mayo del año dos mil quince (2015).


LIC.EDITA SÁNDOVAL CARELA
Presidenta del Concejo Municipal
Ayuntamiento Santo Domingo Este


LICDA. ADALGISA GERMAN MARRERO
Secretaria del Concejo Municipal
Ayuntamiento Santo Domingo Este.