



Ayuntamiento Municipal de Santiago **ORDENANZA MUNICIPAL**

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO SANTIAGO

Ordenanza No. _____

Que crea el Esquema de Ordenamiento Territorial (EOT) y el Avance de Ordenación Urbana (AOU) como instrumento director provisional provisional del ordenamiento territorial del municipio y ciudad de Santiago con carácter de actuación urbanística y establece la normativa y reglamento correspondiente, a través de disposiciones para el uso del suelo, los servicios municipales, el dominio de espacio público y tránsito vehicular y peatonal; como intervención de impacto positivo y ganancia rápida a corto y media plazo, dentro del proceso de elaboración y ejecución del Plan de Ordenamiento Territorial de Santiago.

CONSIDERANDO: Que el Ayuntamiento del Municipio de Santiago, en virtud de las atribuciones que le confiere la ley como institución rectora de la gestión municipal, evidencia una firme voluntad política coherente con la visión Santiago 2010, establecida por la Agenda Estratégica, a través de la Resolución Municipal No.2549, para transformar a Santiago en una Ciudad Ordenada y Habitable.

CONSIDERANDO: Que la Agenda Estratégica del municipio y ciudad de Santiago, está en franco proceso de reformulación para plantear y desarrollar estrategias propias del municipio enfocadas al 2020, para transformar el territorio de Santiago en un espacio ordenado y habitable acorde a los nuevos paradigmas que se presentan.

CONSIDERANDO: Que con la nueva organización del Ayuntamiento de Santiago, la Secretaría de Urbanismo a través del Plan de Ordenamiento Territorial (POT), tiene la facultad de recomendar el ordenamiento del territorio municipal, delimitando las diferentes zonas del mismo según el la estructuración y comportamiento para fines de estudio, regulación y aplicación de patrones o modelos de ordenamiento orientados a regular los ciclos de fraccionamiento, edificación y uso de suelo, a través de la planificación y el diseño e implementación de las herramientas normativas necesarias.

CONSIDERANDO: Que el municipio de Santiago en los últimos años ha sufrido serias transformaciones con respecto a su delimitación geográfica debido a las fragmentaciones sucedidas a partir de las nuevas elevaciones a municipios de Distritos Municipales y Parajes, hechas por el Congreso Nacional, modificando sus límites y por consiguiente el área que ocupa. Es pertinente resaltar claramente la delimitación territorial del municipio de Santiago y planificar el

ordenamiento de su territorio tal y como faculta la Ley 176-07 del Distrito Nacional y los Municipios.

CONSIDERANDO: Que la ciudad de Santiago de los Caballeros, en consideración a si misma y por ser el principal centro urbano del municipio y la provincia de Santiago, debe ser objeto de un proceso de ordenación mas riguroso que el ordenamiento que hasta ahora ha exhibido.

CONSIDERANDO: Que el Plan de Ordenamiento Territorial (POT) y Avance de Ordenación Urbana (AOU) de Santiago como instrumento normativo y regulador, requiere alcanzar mayores niveles de especificidad a través de disposiciones normativas aplicadas en zonas, distritos o Unidades Sectoriales de Planificación (USP), que regulen el territorio según sus potencialidades y limitaciones, sus características topológicas y morfológicas, su delimitación, su accesibilidad y conectividad respecto de otros sectores urbanos, a los fines de lograr una regulación adecuada a las condiciones de cada sector.

CONSIDERANDO: Que para la formulación e implantación del Plan de Ordenamiento Territorial (POT), hemos agotado un proceso de socialización y consenso con diversos grupos de actores sociales entre ellos legisladores, técnicos, empresarios y organizaciones sociales, proporcionando la validación de metodologías y los instrumentos propios para la conformación de un modelo eficaz de gestión territorial.

VISTA: La Ley No. 176-07 del Distrito Nacional y los Municipios del, 1 de Septiembre del 2007.

VISTA: La Ley No. 6232 de Planeamiento Urbano Municipal del 1962.

VISTA: La Ley No. 687, del 7 de Julio 1982, que crea el sistema de elaboración de Normas y Reglamentos Técnicos de la SEOPC.

VISTA: La Ley No. 675 de Urbanizaciones y Ornato Público del 1948.

VISTA: La Ley No. 64-00 de Medio Ambiente y Recursos Naturales de fecha, 18 de agosto del 2000.

VISTA: La Ley No. 108-05 de Registro Inmobiliario de fecha, 23 de Marzo del 2005 y sus modificaciones.

VISTA: La Resolución Municipal No. 2549-02, que institucionaliza la Agenda Oficial Estratégica de Santiago al año 2010.

VISTA: La Resolución Municipal No.2722-05 Bis, que institucionaliza el Comité de Gestión Territorial (CGT) y la implantación del Plan de Ordenamiento Territorial en Santiago.

Y en uso de sus facultades legales, el Honorable Concejo de Regidores reunido en la Sala Capitular del Ayuntamiento del Municipio de Santiago, **APRUEBA** lo siguiente Ordenanza:

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO Y CIUDAD DE SANTIAGO

TITULO I DISPOSICIONES GENERALES

Capítulo I

De los alcances, principios fundamentales, Objetivos y definiciones.

Artículo 1. Alcances.

Esta Ordenanza Municipal es de orden público municipal, por lo que todas las actuaciones físicas: construcción, modificación, ampliación, remodelación, instalación, uso de suelo, cambio de uso de suelo, demolición, restauración o rehabilitación y otras intervenciones territoriales, así como la instalación o colocación de mobiliario urbano por iniciativa pública o privada, en la vía pública que se realicen dentro del territorio del municipio, deberán cumplir con las disposiciones contenidas en esta ordenanza y la normativa urbanística y sobre suelo rústico.

Por tanto el Plan de Ordenamiento Territorial de Santiago comprende:

- La definición de la División Política Administrativa de los territorios que conforman la demarcación del Municipio de Santiago, con sus respectivas áreas rurales y urbanas, y la ciudad de Santiago de los Caballeros que incluye zonas, unidades, sectores, barrios y sub-barrios.
- Determinación de las diferentes zonas generales del territorio municipal atendiendo a las características fisiográficas y vocación de desarrollo de cada una.
- Identificación y delimitación de las zonas especiales urbanas y rurales atendiendo a la concentración de actividades o función.
- Diseño de los parámetros normativos de fraccionamiento, edificación, uso de suelo y ocupación para cada una de las zonas generales y zonas especiales.
- Diseño y priorización del Plan Vial del municipio y la ciudad de Santiago y el diseño del Sistema de Transporte.
- Determinación de los criterios de reorientación del desarrollo en áreas previamente urbanizadas, áreas sub-urbanas y/o en proceso de urbanización.
- Diseño y realización de los Planes Locales (PLOT's) y Parciales (PPOT's) de Ordenamiento Territorial.
- Definición de los criterios y parámetros generales y específicos de normas a cumplir para la expedición de autorizaciones certificaciones, licencias y permisos municipales.

Artículo 2. Principios fundamentales de formulación.

El Plan de ordenamiento territorial de Santiago está fundamentado en el concepto de gestión del territorio, como ente generador de procesos sinérgicos capaces de propiciar acciones y realizaciones de calidad, sistematizando procesos sociales de participación y consulta; aumentando progresivamente los niveles de credibilidad ciudadana en la gestión pública local. Por tanto la gestión del territorio del municipio, la ciudad y el espacio metropolitano de Santiago se habrá de fundamentar en los siguientes principios fundamentales:

- **Habitabilidad:**
Principio enfocado hacia la existencia de una relación armoniosa entre desarrollo, medioambiente y seguridad ciudadana en el proceso de creación y adecuación, y de las estructuras, infraestructuras y equipamiento urbano.
- **Participación y Corresponsabilidad:**
La formulación del presente acuerdo esta basada en la participación de diferentes instituciones públicas y privadas como de la ciudadanía en general representada a través de las federaciones de organizaciones de base o juntas de vecinos, así como también en el grado de responsabilidad de las acciones y realizaciones de todos y cada uno, que deberán estar enmarcadas dentro de un nivel máximo de deberes y compromisos hacia el territorio.
- **Integralidad:**
Es la condición que ha permitido observar la problemática del territorio de Santiago desde diferentes puntos de vista y aspectos, enfocando los planteamientos, estrategias y posibles soluciones de manera integral y no aislada por dominio de temático o problemática.
- **Gobernabilidad:**
Para la aplicación de esta Ordenanza se desarrollarán los debidos niveles de coordinación, actuación transparente y consulta, como garantía de que las metas y actividades del Ayuntamiento Municipal y la sociedad civil, se validen conforme a las prioridades de la comunidad.

Artículo 3. Objetivos de las políticas públicas del Ordenamiento Territorial.

- Promover el desarrollo integral del territorio y el aumento de la calidad de vida de los habitantes del municipio y la ciudad de Santiago, a través del mejoramiento de las condiciones de habitabilidad existentes, conservando la estabilidad y sostenibilidad del medio natural y construido.
- Fomentar la protección del medio ambiente natural, restringiendo la ocupación poblacional y edilicia de las áreas naturales.
- Regular el uso y ocupación del suelo, de acuerdo a los parámetros de compatibilidad de los mismos y propiciar una mayor eficiencia de la movilidad urbana y la dotación de servicios y equipamientos en el municipio de la ciudad de Santiago.
- Promover la equidad en el acceso al suelo servido, propiciando el aprovechamiento del suelo urbanizable.
- Reducir las condiciones de vulnerabilidad existentes ante ocupación de zonas de alto riesgo que exponen los habitantes de las mismas a inundaciones, deslizamientos de tierra, contaminación, etc.

- Disminuir los conflictos generados por los usos inadecuados del suelo rural y urbano.
- Garantizar la participación ciudadana en lo referente a la Ordenación del Territorio.
- Propiciar la sostenibilidad del proceso de planificación y ordenamiento territorial del municipio y la ciudad de Santiago dentro del marco metropolitano, regional y nacional.
- Promover la construcción de edificaciones, estructuras, equipamientos e infraestructuras bajo el estricto control del cumplimiento de las normas urbanísticas y especificaciones técnicas vigentes.
- Crear instrumentos de gestión del territorio municipal y urbano de Santiago, a través de la implementación a diferentes escalas de los planes de ordenación del territorio.

Artículo 4. Definiciones.

A los efectos de esta Ordenanza Municipal, y de las Ordenanzas relativas al Plan de Ordenamiento Territorial de Santiago, se convendrá la elaboración de un glosario o diccionario de terminologías del urbanismo y la planificación urbana; y ordenanzas relativas a los planes piloto y planes sectoriales de ordenamiento territorial. Dicho glosario o diccionario de la planificación deberá estar disponible en un plazo de 90 días a partir de la fecha de promulgación de la presente ordenanza y será revisable cada año, junto a los reglamentos, metodologías y procedimientos de aplicación normativa; en la fecha correspondiente a la revisión de la ordenanza.

Para la aplicación e interpretación del presente Plan de Ordenamiento y los futuros productos del POT-Santiago se considerarán las siguientes terminologías:

- **Aceras:**
Espacio pavimentado adyacente a la calzada o espacio de circulación vial, destinado al uso exclusivo de peatones para el libre desplazamiento en el espacio público.
- **Acceso Público:**
Condición de libre ingreso o salida de personas a un determinado espacio o superficie edificada destinada a infraestructuras, equipamientos municipales o no, independientemente de si es propiedad pública o privada.
- **Alineación Municipal:**
Nombre asignado a la línea imaginaria establecida por el Municipio e indicada sobre la superficie del suelo para determinar los límites del espacio vial y el no vial y entre la propiedad pública y privada.
- **Altura:**
Elevación que ostenta una edificación, estructura o parte de la misma sobre la rasante del suelo o sobre el nivel del suelo determinado como el punto de referencia.
- **Altura Reglamentada por Aeronáutica Civil:**
Elevación máxima que puede ostentar una edificación, estructura o parte de esta sobre la rasante del suelo o sobre el nivel del suelo

determinado como punto de referencia, debido a regulaciones por proximidad de las rutas de ascenso y descenso de aeronaves a través de los conos de aproximación a pistas de aeropuertos.

- **Área Construida:**
Es toda aquella superficie del suelo ocupada por cualquier edificación, estructura o parte de esta, pavimentos, aceras, calzadas y/o cualquier otro elemento constructivo que represente ocupación del suelo, independientemente de su condición de espacios cubiertos o no.
- **Áreas de Servicio Público:**
Son todas aquellas áreas destinadas a vías, equipamiento social y comunitario, infraestructuras urbanas de acceso a todo el conglomerado de población a la que brindan servicio.
- **Área Sub-Urbana:**
Compuesta por la extensión del territorio municipal conexo a la red urbana continua, que se caracterizan por ubicarse en la zona periférica, especialmente en el borde interior y exterior de las vías limítrofes que trazan el polígono urbano consolidado. La condición primordial de estas áreas, es la inexistencia de vías o calles entre los predios y la baja ocupación del suelo que registra un índice inferior al 50% de ocupación del mismo.
- **Área Urbana:**
Compuesta por toda la superficie que presenta un desarrollo edilicio, de infraestructura vial y equipamiento, en el cual se concentra un conglomerado poblacional y se desarrollan todas las actividades de la vida diaria.
- **Área Urbanizable:**
Compuesta por todas las superficies de suelos desocupadas y en estado natural mayor a una (1) Hectárea (10,000 m²), con potencial para albergar un desarrollo edilicio y las respectivas dotaciones y redes de infraestructuras y equipamientos.
- **Área No Urbanizable:**
Compuesta por todas las superficies de suelos desocupadas y en estado natural mayor a una (1) Hectárea (10,000 m²), que por características naturales propias y/o consideraciones de normativa urbanística no son aptas para el desarrollo urbano de forma permanente o diferida, respectivamente.
- **Bloque:**
Es el volumen de una edificación particular completa, el cual puede ser considerado como inferior o superior atendiendo a la altura que se registra en el mismo y a los parámetros específicos de regulación de altura y separaciones a colindancias o linderos.
- **Bloque Inferior:**
Es el volumen de edificación que se levanta sobre el suelo hasta la altura máxima permitida para un nivel o planta edificada atendiendo al tipo de uso y a las reglamentaciones dictadas por la Dirección General de Normas y Sistemas (DGNS) del Ministerio de Obras Públicas y Comunicaciones (MOPC).

- **Bloque Superior:**
Es el volumen de edificación que se levanta sobre el suelo por encima del bloque inferior hasta la altura máxima permitida para un nivel o planta edificada atendiendo al tipo de uso y a las reglamentaciones dictadas por la Dirección General de Normas y Sistemas (DGNS) del Ministerio de Obras Públicas y Comunicaciones (MOPC).
- **Calzada:**
Espacio pavimentado de la sección vial destinado única y exclusivamente al tránsito de vehículos de motor y/o cualquier otro tipo de vehículo autorizado para circular en dicho espacio.
- **Ciclo de Transformación del territorio:**
Periodos o fases en las que un determinado espacio territorial experimenta cambios significativos en la forma de fraccionamiento, el desarrollo edilicio, el uso del suelo y los emplazamientos o ubicaciones de las edificaciones.
- **Densidad Edilicia:**
Cantidad de unidades habitacionales por superficie del suelo total de una ciudad, zona o sector.
- **Densidad Poblacional:**
Cantidad de habitantes por superficie del suelo total de una ciudad, zona o sector.
- **Distancia de franjas:**
Longitud medida de manera perpendicular desde las vías del sistema vial primario, secundario, terciario o local hacia el interior del predio, solar o finca hasta la línea de construcción, medida a partir del extremo de la vía o borde del contén en zonas urbanas y desde el eje de la vía en zonas suburbanas.
- **Distancia de Red:**
Longitud medida entre un predio o solar y las vías del sistema primario y secundario, medidas a lo largo del recorrido de las vías de uso público.
- **Edificación:**
Toda aquella estructura construida sobre el suelo que presentan sistemas de cubiertas rígidos o ligeros, cuyo objetivo principal son habitabilidad y/o el desarrollo de actividades cotidianas.
- **Edificabilidad:**
Intensidad o magnitud de construcción que registra o puede llegar a registrar una edificación.
- **Equipamientos:**
Superficies del suelo o dotaciones de infraestructuras y edificaciones construidas sobre este que constituyen áreas de servicio público destinadas a actividades, comunitarias, comunales y/o colectivas de acceso público para fines culturales, deportivos, educacionales, de ocio y recreación.
- **Espacio vial:**
Superficie del suelo o parte de la misma destinada al uso público para el libre tránsito de personas y vehículos.

- **Espacio no vial:**
Superficie del suelo o parte de la misma destinada a otros usos que no forman parte del espacio vial.
- **Estructura:**
Construcción física erigida o fijada dentro de un inmueble o edificación de manera temporal o permanente.
- **Fachada:**
Superficie externa de una edificación localizada dentro de la franja frontal baja o franja de fachada, medida con relación a un plano vertical imaginario correspondiente a las alturas reglamentadas por la municipalidad respecto a la alineación municipal.
- **Franja de fachada:**
Volumen imaginario localizado en la parte frontal de los edificios, el cual puede presentar un espesor máximo de 0.80 metros. Dicho volumen colinda con la línea de alineación municipal y debe ser medida perpendicularmente desde estas y su altura máxima debe coincidir con la altura máxima permisible hasta el nivel superior o último nivel. *(Ver gráfico)*
- **Franja Frontal baja:**
Es el volumen colindante con la alineación municipal indicada para la zona, con un ancho similar al vano frontal construido dentro de los límites de las separaciones a las colindancias laterales establecidas y e una altura coincidente con la altura del primer piso. En un mismo lote o predio podrá existir una o mas franjas frontales bajas de acuerdo al número de alineaciones municipales colindantes.
- **Factor de Ocupación del Suelo (FOS):**
Es la cantidad de suelo utilizable o superficie efectiva dentro de un predio resultante de la extracción de las áreas producto de las separaciones a las colindancias, expresada en porcentaje.
- **Factor de Ocupación Total del Suelo (FOT):**
Es la cantidad total de suelo utilizable dentro de un predio, atendiendo al número de veces en que puede repetirse el tamaño original del predio como área construible, visto el número de niveles máximos edificables atendiendo a la densidad habitacional y poblacional permisibles.
- **Habilitaciones Urbanas:**
Oficina o departamento operativo de la OMPU, encargado de recibir y procesar los expedientes relacionados con anteproyectos y proyectos y presentarlos a la Unidad de Control Territorial para determinar la viabilidad de los mismos con relación a las presentes normas.
- **Índice de Edificabilidad Base (IEb):**
Es el parámetro indicador de la intensidad de construcción sobre un predio o solar, atendiendo al número de veces que la superficie efectiva del predio o solar puede ser construida.
- **Índice de Edificabilidad Ampliada (IEa):**
Es el parámetro indicador de la intensidad de construcción sobre un predio o solar, atendiendo al número de veces máximas que la superficie efectiva del predio o solar puede ser construida.

- **Índice de Permeabilidad del Suelo:**
Cantidad de suelo no construible para garantizar la infiltración de las aguas hacia el sub-suelo.
- **Infraestructura Urbana:**
Son todas las dotaciones, equipamientos y redes para la prestación de servicios públicos.
- **Espacio de Infraestructura Urbana:**
Superficie del suelo, subsuelo y espacio aéreo urbano utilizada para la instalación de las dotaciones y redes prestadoras de servicios públicos.
- **Manzana Adyacente:**
Es la manzana inmediatamente posterior a la manzana frentista y está separada de ésta por otra vía.
- **Manzana Frentista:**
Es la manzana en la cual su limite de propiedad frontal con respecto a una vía coincide con la línea del limite del espacio vial a la largo de dicha vía.
- **Manzana abierta:**
Es aquella porción de terreno que comprende la edificación aislada o agrupada entre sí o en conjunto situada libremente, exenta de medianeras, donde la definición del límite de la propiedad privada se inscribe a la configuración de la edificación en sí, situada sobre áreas comunes que las contienen, respetando el lindero perimetral de la parcela y la separación entre edificios según su altura. Por tanto, los bloques y conjuntos edificatorios en la parcela, se encuentran sobre la superficie libre ajardinada de proporciones considerables, definida por los límites del polígono que la conforman en unidad de superficie o manzana de una o varias propiedades, públicas y/o privadas. En su interior no impone obligación alguna de alineamiento de las fachadas, pero sí del cumplimiento de las secciones mínimas de áreas comunes y vías internas.
- **Manzana cerrada:**
Se considerara como tal, al conjunto o porción de terreno en el que los edificios alinearán sus fachadas frontales de manera paralela a las alineaciones del vial y sus fachadas laterales con los linderos laterales de la propiedad. Hacia el centro de las mismas se encuentran los patios de las viviendas o parcelas contenidas en ellas derivados de los máximos edificables.
- **Nivel Natural de Terreno:**
Elevación o cota natural del predio o solar, tomando como referencia el plano horizontal base de la tierra y que no haya sido intervenida físicamente.

- **Nivel Existente del Terreno:**
Elevación o cota del predio o solar, tomando como referencia el plano horizontal base de la tierra y después de haber sido intervenida físicamente.
- **Obra:**
Es toda acción edificatoria de estructuras permanentes y/o provisionales desarrolladas sobre un predio o solar, tras la cual es alterada físicamente el estado del inmueble.
- **OMPU:**
Oficina Municipal de Planeamiento Urbano del Ayuntamiento de Santiago.
- **Patio Interior o Patinillo:**
Espacio interior no cubierto, definido por paredes al interior de una edificación, comúnmente utilizado para iluminación y ventilación natural.
- **Piso o nivel:**
Cada una de las plantas que pueden superponerse y constituir una edificación.
- **Primer Piso o Primer Nivel:**
Planta de la edificación que se considera como primera y que según los parámetros normativos de la presente norma no constituye un nivel de sótano.
- **Propuesta de Anteproyecto:**
Cualquier proyección de obra de fraccionamiento, cambio de uso de suelo, etc., presentada a la Departamento de Habilitaciones Urbanas de la OMPU por un profesional de la arquitectura colegiado, representante del propietario del inmueble, la cual debe ser revisada por la Unidad de Control Territorial para determinar su factibilidad o viabilidad según las presentes normas, previamente a la solicitud formal de obtención de licencia o permiso de proyecto.
- **Proyecto:**
Constituye toda propuesta formal de proyección de obra edificatoria o de fraccionamiento presentada al Departamento de Habilitaciones Urbanas, previa certificación de viabilidad emitida por la Unidad de Control Territorial, para la obtención de la aprobación por medio de licencia urbanística o autorización municipal de uso de suelo, forma de ocupación y alturas.
- **Sistema Vial:**
Espacio de uso público destinado única y exclusivamente al movimiento de vehículos y personas y sobre el cual está estructurado el sistema de transporte de Santiago.
- **Sistema Vial Primario:**
Espacio vial dentro de la jurisdicción del Municipio de Santiago constituido por las vías primarias, secundarias y terciarias definidas e identificadas como tales en la presente norma y en el mapa del Plan de Ordenamiento Territorial.

- **Sistema vial Secundario:**
Espacio vial dentro de la jurisdicción del Municipio de Santiago, que no forma parte del sistema vial primario y que esta constituido por todas las vías o calles locales.
- **Sótano:**
Piso o porción del mismo construido subterráneamente por debajo de la rasante del suelo, y que no sobresale más de uno punto veinte metros (1.20m) sobre el nivel existente del terreno.
- **Suelo urbano:**
Todos aquellos que cuentan con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica, con características adecuadas para servir a la edificación que exista o que se permite sobre ellos, o en su defecto los que estén comprendidos en áreas consolidadas por la edificación al menos en dos terceras partes de su superficie.
- **Superficie afectada:**
Superficie de suelo perteneciente a un predio o solar que esté o sea designada como un área de servicio público o de interés común, incluyendo las superficies generadas a partir de las separaciones a las colindancias.
- **Superficie efectiva:**
Superficie de suelo de un predio o solar que no incluye la superficie afectada.
- **Uso del suelo:**
Es la función habitual de la totalidad o de una porción de la superficie efectiva de un predio o solar, de un inmueble, de una edificación o de una estructura.
- **Uso del suelo accesorio:**
Función que complementa o suplementa a un uso del suelo primario, sin que, según lo establecido en la presente norma se convierta en un uso igual y de misma intensidad.
- **Uso del suelo con actividades condicionadas:**
Uso del suelo con potencialidad de producir efectos negativos sobre el entorno, por lo cual la aprobación del mismo esta sujeta a determinadas condiciones y procedimientos establecidos en la presente norma.
- **Uso del suelo mixto:**
Uso del suelo donde coexiste el uso residencial con uno o más usos no residenciales, no obstante, el porcentaje de área del uso residencial deberá ser igual o mayor al porcentaje del uso asociado, y en condiciones de que el predio o solar no exceda una superficie efectiva de una (1) hectárea.
- **Uso del suelo primario:**
Es el empleo o utilización principal a la que está destinado un inmueble.
- **Uso del suelo primario múltiple:**
Coexistencia de dos o más usos de suelo primarios en un mismo inmueble.

- **Vía de uso público:**
Superficie utilizada para el libre tránsito de personas, sin importar la tenencia privada, municipal o estatal. Las vías de uso público se considerarán parte del espacio vial.
- **Vía privada:**
Superficie de propiedad privada utilizada para la locomoción o desplazamiento controlado de vehículos y personas, en la que existen usualmente controles de acceso. Las vías privadas no son parte del espacio vial.
- **Vía pública:**
Vías para el desplazamiento de vehículos y personas, que según la constitución Dominicana constituyen bienes de uso común.

Capítulo II

De los Planes Suplementarios de Ordenamiento Territorial y de la Clasificación y Tipificación del Espacio Municipal.

Artículo 5. Planes suplementarios.

El ordenamiento territorial de Santiago podrá ser adecuado a las condiciones particulares de las divisiones territoriales administrativas que conforman el municipio, a través de los planes suplementarios que pueden ser:

- **Planes Locales de Ordenamiento Territorial (PLOT'S):**
Son los planes suplementarios destinados a adaptar los lineamientos generales del presente Plan de Ordenamiento Territorial a las condiciones particulares de áreas previamente urbanizadas y/o edificadas.
- **Planes Parciales de Ordenamiento Territorial:**
Son los planes suplementarios destinados a determinar la asignación de las zonas generales y la designación de las áreas de servicio público de aquellas áreas sub-urbanizadas que se pretendan urbanizar o aquellas áreas previamente urbanizadas que se puedan re-urbanizar.

Los parámetros normativos generales y específicos contemplados en la presente norma, serán los considerados para todas las áreas de la ciudad y el municipio de Santiago, hasta tanto no se elabore un plan suplementario para un área determinada.

Artículo 6. De la clasificación y tipificación del Espacio Municipal y Metropolitano según la vocación del territorio.

El Municipio y la ciudad de Santiago, principal centro de la red urbana metropolitana jerarquizada, contiene:

- Un Espacio Vial: conformado por el sistema vial primario y secundario dedicado a la circulación o movilidad de personas.
- Zonas generales de Transición (SG's) conformadas por:
 - Áreas Generales Naturales y Rurales:
Son aquellas áreas donde el medioambiente natural y la producción agrícola constituyen el principal recurso y vocación del suelo.

- **Áreas Generales Urbanas:**
Son aquellas áreas en donde el recurso suelo contiene el mayor potencial para albergar el desarrollo urbanístico por su proximidad al sistema vial primario.

Capítulo III

De los Servicios Administrativos y Autoridades Técnicas y Administrativas del Ordenamiento Territorial.

Artículo 7. Servicios Administrativos del territorio.

Para esquema del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio y la ciudad de Santiago se establecen los siguientes servicios administrativos:

- Emisión de Opiniones relacionadas a consultas sobre potenciales de desarrollo y re-desarrollo urbanístico.
- Emisión de informes de viabilidad de proyectos.
- Emisión de recomendaciones para el otorgamiento de autorizaciones, certificaciones, licencias y permisos municipales.
- Determinación de Alineaciones Municipales y separaciones a colindancias.

Artículo 8. Deberes y Responsabilidades relacionadas con el Ordenamiento Territorial.

Cualquier acción que pretenda el fraccionamiento de un predio, la realización de obras edificatorias o de estructuras, cambios de uso de suelo y cualquier otra actividad relacionada, deberán de manera previa tramitar y obtener una autorización municipal, independientemente de la escala y la persona natural o jurídica que la plantee.

Artículo 9. Autoridades Técnicas y Administrativas.

Para todas las demarcaciones que conforman el Municipio y la Ciudad de Santiago de los Caballeros, las autoridades técnicas y administrativas del ordenamiento territorial local, son las siguientes:

- El Consejo de Gestión Territorial (CGT).
- La Dirección de Ordenamiento Territorial.
- El Departamento de Diseño y Planificación de Infraestructura y equipamiento.
- La Secretaría Municipal de Urbanismo.
- La Dirección de Planeamiento Urbano u Oficina Municipal de Planeamiento Urbano (OMPU).

Todas estas direcciones y sus respectivas dependencias deberán de aplicar los parámetros establecidos en el presente Esquema de Ordenamiento Territorial de Santiago.

Artículo 10. El Consejo de Gestión Territorial (CGT).

Desde la creación de la Dirección del Plan de Ordenamiento Territorial del municipio de Santiago, según la ordenanza No. 2722-05 bis el mismo constituye el organismo consultivo y de coordinación con dimensión y carácter municipal y multisectorial, encargado de gestionar el proceso de elaboración e implementación del POT-Santiago. El mismo está integrado por:

- El Alcalde o Síndico Municipal quien preside el consejo.
- El Presidente del Concejo Municipal de Regidores.
- Consejo Municipal de Desarrollo.
- El Director del POT-Santiago.
- El Director de Oficina Municipal de Planeamiento Urbano (OMPU).
- Representante de la Ayudantía Regional del Ministerio de Obras Públicas y Comunicaciones (MOPC).
- Representante del Colegio Dominicano de Ingenieros, Arquitectos y Agrimensores, CODIA, Regional Norte.
- Representante de la Corporación de Acueducto y Alcantarillado de Santiago (CORAASAN).
- Representante de la Empresa Distribuidora de Electricidad del Norte (EDENORTE).
- Representante de la Pontificia Universidad Católica Madre y Maestra (PUCMM).
- Representante de la Consultoría Jurídica del Ayuntamiento de Santiago.

El Consejo debe reunirse por lo menos una vez por mes, procurando atender los asuntos y problemáticas urbanísticas no resueltas mediante el Procedimiento Directo o Procedimiento uno (1) como establece el documento de apoyo a la presente ordenanza. De igual forma, se prevé la participación y colaboración en el Consejo de otras unidades municipales y extra municipales, atendiendo a solicitud previa o moción aprobada por la mayoría de los miembros del Consejo.

Artículo 11. Deberes y responsabilidades del Consejo de Gestión Territorial (CGT).

Además de las atribuciones de órgano consultivo, las funciones del CGT dentro del proceso de implementación del POT Santiago y por consiguiente en los procedimientos de aplicación de las normas, son las siguientes:

- Emitir su opinión técnica favorable o desfavorable sobre la viabilidad de todos aquellos casos que se sitúan fuera del Procedimiento Directo o Procedimiento 1 y que crean impactos significativos sobre el territorio.
- Emitir su opinión técnica sobre cambios en los planteamientos del POT-Santiago según las revisiones periódicas que le deben ser realizadas.
- Establecer los parámetros a considerar para la revisión de casos complejos que ameriten la emisión de autorizaciones, licencias y/o permisos municipales.
- Revisar y velar por el cumplimiento de los parámetros normativos establecidos por el Plan Ordenamiento Territorial.

- Conocer y deliberar sobre los casos de inmuebles o predios con superficies afectas por proyectos municipales de servicio público.
- Registrar en medios físicos y electrónicos todas las opiniones y resoluciones técnicas emitidas.

Artículo 12. La Dirección de Ordenamiento Territorial.

Es el órgano que en coordinación con la Oficina de Planeamiento Urbano está encargado de formular, implementar y actualizar los parámetros concernientes a las políticas municipales públicas respecto al ordenamiento del territorio municipal y por consiguiente diseñar e implementar las normativas para el ordenamiento del territorio.

Artículo 13. Deberes y responsabilidades de la Dirección del Plan de Ordenamiento Territorial de Santiago.

Además de las funciones administrativas normales de la dirección, la misma está facultada para las siguientes funciones:

- Elaborar los lineamientos de la política municipal pública de Ordenamiento Territorial y las estrategias para su consecución.
- Formular el modelo de desarrollo territorial del municipio.
- Formular el Plan Municipal de uso de Suelo, Vialidad y Transporte para el municipio y la ciudad de Santiago.
- Elaborar, coordinar y supervisar la Agenda de Normas urbanísticas proporcionando los insumos necesarios a la agenda legislativa municipal para el conocimiento y aprobación de las mismas.
- Elaborar los estudios básicos e investigaciones sobre el territorio municipal con miras a la formulación de Diagnósticos territoriales actualizados.
- Elaborar registros permanentes de data general relacionada con el ordenamiento territorial.
- Formular los Planes Sectoriales y Parciales de Ordenamiento Territorial.
- Coordinar conjuntamente con el CGT la gestión y desarrollo de propuestas de proyectos extraordinarios de interés municipal.
- Elaborar los planes y sus respectivas reglamentaciones normativas.
- Diseñar y planificar los proyectos de equipamiento, infraestructuras municipales en la unidad de Diseño del POT-Santiago.

Artículo 14. Secretaría Municipal de Urbanismo.

Es el órgano del Ayuntamiento de Santiago de coordinar, planificar, ejecutar y supervisar las acciones referidas al planeamiento del territorio municipal rural y urbano, la realización de proyectos de obras públicas municipales, el ornato y el catastro municipal. Acciones que son ejecutadas a través de cada una de las direcciones que forman parte de la secretaría.

Artículo 15. Deberes y responsabilidades de la Secretaria Municipal de Urbanismo.

Este órgano municipal está facultado para las siguientes funciones:

- Formular propuestas de políticas, planes, programas y proyectos para el desarrollo urbano de la ciudad, de acuerdo a la zonificación vigente derivada del presente Plan de

Ordenamiento Territorial en el marco de los objetivos estratégicos de la ciudad y el municipio.

- Planificar, organizar, ejecutar y supervisar las actividades relacionadas con el control técnico y cumplimiento de las normas urbanísticas vigentes, con el objetivo de desarrollar el ornato, la seguridad, la preservación del medio ambiente y el bienestar social.
- Emitir autorizaciones, certificados, licencias y permisos relacionados con las actividades de servicios vinculados a dicha secretaría.

TITULO II

NORMAS TÉCNICAS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Capítulo I

División Territorial Administrativa

Artículo 16. División Territorial Administrativa y de Planificación.

Para los efectos de la Planificación y administración del territorio del Municipio y la ciudad de Santiago y de todo el ámbito metropolitano bajo jurisdicción del Ayuntamiento de Santiago, el territorio se divide en:

- Zonas Generales de Transición (SG's)
- Unidades Zonales de Planificación (UZP)
- Unidades Sectoriales de Planificación (USP)
- Unidades Sub-sectoriales de Planificación (USSP)
- Unidad de Barrio Censal (Br)
- Unidad de Sub-Barrio (SBr)
- Distritos Municipales (DM)
- Secciones Rurales (SR)
- Parajes Rurales (PR)

Artículo 17. Conformación de las Zonas Generales de Transición.

Estas se encuentran conformadas por:

- La Zona SG 0 (Zona Natural):
Está constituida por las áreas naturales objeto de preservación y/o conservación y que no podrán ser desarrolladas urbanísticamente. En este sentido la misma queda definida por todas las áreas que registran la mayor concentración de recursos fisiográficos y/o naturales a preservar o conservar. En esta zona no se presentan concentraciones de población y no debe de promoverse el crecimiento poblacional y edilicio.
- Zona SG 1 (Zona Rural):
Está constituida por todas las áreas cuyos suelos se encuentran utilizados y/o pueden ser utilizados para la producción agrícola y pecuaria del territorio municipal y del subsistema de Santiago. En esta zona se permitirá la construcción de edificaciones para densidades muy bajas, no obstante, habrá de predominar la preservación del medioambiente natural.
- Zona SG 2 (Zona Sub-Urbana):
Es la franja de forma semi-anular que se forma desde el trazado del circuito de circunvalación Norte y Sur, hasta el borde del tramado urbano continuo, en la misma existen y se permiten

edificaciones de baja densidad y se observa el predominio del suelo rustico sobre el suelo edificado.

- Zona SG 3 (Zona Urbana General):
Es la franja que se forma inmediatamente conexas a la zona suburbana, iniciando en el borde del trazado urbano continuo y se extiende al interior hasta la propuesta de la circunvalación intermedia constituida por el trazado de prolongación de la Avenida Rafael Vidal – Corredor Ecológico – Avenida Yapur Dumit – Avenida Hans Hieronymus. En esta franja se observa el predominio de suelo edificado sobre la existencia de suelo rústico, con una marcada tendencia de ocupación unifamiliar a un nivel y dos niveles, aunque con presencia de algunas áreas que presentan edificaciones de ocupación multifamiliar desarrolladas en tres y cuatro niveles.
- Zona SG 4 (Zona Urbano medio Central):
Constituida por la franja desarrollada entre la ampliación de la Avenida Rafael Vidal – Corredor Ecológico y Avenida Salvador Estrella Sahdalá y por la franja desarrollada entre Avenida de Circunvalación – Avenida Yapur Dumit y proyección con la Avenida Hans Hieronymus detrás del parque industrial de Zona Franca, hasta su empalme con la Avenida de Circunvalación. Esta zona se caracteriza por presentar densidad baja con edificaciones de uno y dos niveles destinadas al uso habitacional de ocupación unifamiliar y densidades medias y altas concentradas en áreas en donde las edificaciones registran tres, cuatro y mayor número de niveles bajo el régimen de propiedad horizontal (condominios) de uso residencial con ocupaciones múltiples. En esta zona los factores de ocupación del suelo que se presentan son variados, en los casos del uso habitacional y/o residencial unifamiliar de uno y dos niveles se registran ocupaciones dentro de un rango del 60 – 70%, entre 71 - 80% en las edificaciones multifamiliar de más de tres y cuatro niveles y por encima de 80% en edificaciones de mayor número de niveles.
- Zona SG 5 (Zona Núcleo o Casco Urbano Central):
Constituida por toda el área circunscrita al interior del polígono conformado por el anillo de circunvalación Avenida Salvador Estrella Sahdalá – Avenida de Circunvalación, exceptuando el polígono del casco fundacional o centro histórico contenido en el mismo. En esta zona se aprecian áreas o sectores en franco proceso de transformación de los usos de suelos, se registran sectores con altas densidades poblacionales y edilicia, y el suelo presenta un alto índice o factor de ocupación. Aquí se registran edificaciones con variantes de tipo morfología constructiva, número de niveles y formas de ocupación, prevaleciendo hasta ahora las edificaciones de un nivel de uso habitacional y ocupación unifamiliar.
- Zona SG 6 (Zona Urbana Especial):
Conformada por toda área con condicionante especial de uso, ocupación y alturas que limitan su desarrollo urbanístico. El polígono del casco fundacional o centro histórico, las áreas para uso industrial, mercantil, etc., constituyen este tipo de zona. Actualmente la ciudad de Santiago y el área metropolitana presentan varias zonas que pueden ser consideradas dentro de este renglón, especialmente todas aquellas áreas en las que se

concentran usos de suelo no residencial de uso intensivo y con características de extensión de servicios.

Artículo 18. Conformación de las Unidades Zonales de Planificación.

Las unidades son las siguientes:

- **Unidad Zonal de Planificación Central (UZP No.1):**
Comprendida por el territorio dentro del polígono a forma de anillo que conforman las avenidas Salvador Estrella Sahdalá y la Avenida de Circunvalación. Esta UZP esta delimitada en su extremo sur por el Río Yaque del Norte en el tramo entre la intersección Este de las avenidas de Circunvalación y Estrella Sahdalá hasta las inmediaciones de las instalaciones de Hoyo de Lima Industrial, entrada al sector de Rafey en el extremo Oeste del polígono.
- **Unidad Zonal de Planificación Norte (UZP No. 2):**
Comprendida por el territorio dentro del polígono delimitado al Norte por el Río Jacagua, la carretera a la Ciénaga, la micro cuenca del Arroyo Salado y de la cañada del Gregorio Luperón; al Este la prolongación de la Avenida Padre Las Casas y la micro cuenca del Arroyo Gurabo; al Sur la Avenida Salvador Estrella Sahdalá y al Oeste la intersección compuesta por la Autopista Presidente Joaquín Balaguer y la micro cuenca del Río Jacagua, próximo al Puente Seco.
- **Unidad Zonal de Planificación Noreste (UZP No. 3):**
Comprendida por el territorio dentro del polígono delimitado al Norte por la calle S/N que esta trazada desde la prolongación de la Av. Padre Las Casas, hasta la prolongación de la calle Buena Vista en las inmediaciones del cruce de Cruz Gorda y desde allí hasta la intersección con la carretera Jacagua o Calle Francisco Guzmán hasta la intersección de esta con la carretera Luperón; al Este, Sureste y Sur la carretera Luperón; al Suroeste desde la intersección de la Av. Salvador Estrella Sahdalá y la carretera Luperón (Bartolomé Colón), hasta la intersección de la Avenida Sahdalá con la micro cuenca del Arroyo Gurabo y al Oeste la micro cuenca del Arroyo Gurabo y el tramo de prolongación de la Av. Padre las Casas.
- **Unidad Zonal de Planificación Este (UZP No.4):**
Comprendida por el territorio dentro del polígono delimitado al Norte por la carretera Luperón, al Este por el tramo norte de la carretera Tigaiga, calle sin nombre de entrada al complejo escolar Instituto Iberia, la micro cuenca del Arroyo Pontezuela en tramo comprendido entre Av. 27 de Febrero y carretera Duarte, un tramo de la carretera Duarte desde el Arroyo Pontezuela hasta la entrada de la Faldiguera y la Entrada de la Faldiguera y su futura prolongación hasta la Autopista Duarte en las proximidades del Hotel Cibao y la Fortaleza Fernando Valerio; al Sur el trazado de la Av. Monumental y Autopista Duarte y al Oeste la Av. Estrella Sahdalá en el tramo comprendido entre Av. Monumental hasta carretera Luperón (Bartolomé Colón).
- **Unidad Zonal de Planificación Sureste (UZP No.5):**
Comprendida por el territorio dentro del polígono delimitado al Norte por el trazado de la Avenida Monumental y Autopista Duarte en el tramo comprendido desde la intersección con Avenida Estrella Sahdalá hasta la intersección con la Avenida Sabaneta de

Las Palomas; al Este la Av. Sabaneta de Las Palomas; al Sur la Av. Sabaneta de las Palomas y la micro cuenca del Arroyo Canabacoa hasta la intersección con la carretera a Matanzas – Palo Amarillo – Baitoa; al Suroeste el trazado de la prolongación de la Avenida Circunvalación desde la intersección con la Av. Estrella Sahdalá hasta la intersección con la Av. Hispanoamericana y la micro cuenca del Arroyo Canabacoa; al Oeste la Av. Estrella Sahdalá desde su intersección con la Av. de Circunvalación en la Rotonda de “la Fuente” hasta la intersección con la Av. Monumental.

- Unidad Zonal de Planificación Sur (UZP No.6):
Comprendida por el territorio dentro del polígono delimitado al Norte por la Av. De Circunvalación desde la prolongación de la Av. Francia del sector Nibaje hasta la intersección con la Av. Hispanoamericana; al Este la carretera matanzas – Palo Amarillo – Baitoa, al Sur línea imaginaria desde la carretera matanzas - Palo Amarillo – Baitoa hasta la cañada sin nombre que divide los sectores de Cerros de Doña Julia y Residencial Villa Sor Ángel descendiendo hasta línea imaginaria que comunica perpendicularmente con el tramo Este de la bifurcación de la carretera a El Papayo y desde allí a línea imaginaria que comunica perpendicularmente con la micro cuenca Arroyo Hondo, descendiendo en dirección Sur hasta línea imaginaria perpendicular al Río Yaque del Norte en las inmediaciones de Arroyo Hondo Arriba; y al Oeste el Río Yaque del Norte.
- Unidad Zonal de Planificación Suroeste (UZP No.7):
Comprendida por el territorio dentro del polígono delimitado al Norte y el Este por el Río Yaque del Norte; al Sur por la Av. Yapur Dumit – Ercilia Pepín desde la intersección con el Puente Ercilia Pepín sobre el Río Yaque del Norte hasta la Av. Olímpica; al Sureste y Oeste trazado imaginario paralelo a la prolongación de la Av. Yapur Dumit próximo al campo de MotoCross la Barranquita hasta línea imaginaria en dirección Oeste que intersecta un camino que comunica con la Av. Presidente Antonio Guzmán – carretera Hato del Yaque en las proximidades del instituto Superior de Agricultura (ISA) y desde allí con línea imaginaria trazada perpendicularmente hasta el Río Yaque del Norte.
- Unidad Zonal de Planificación Oeste (UZP No.8):
Comprendida por el territorio dentro del polígono delimitado al Norte por la Autopista Presidente Joaquín Balaguer en el tramo entre la intersección con el canal Ulises Francisco Espaillat hasta la intersección con la Av. Circunvalación en el Puente Seco; al Noreste, Este y Sureste la Av. de Circunvalación; al Sur el Río Yaque del Norte y al Oeste El Canal Ulises Francisco Espaillat.

Artículo 19. Conformación de las Unidades Sectoriales (USP).

Estas unidades en la actualidad constituyen un total de 48 y se encuentran distribuidas entre las ocho Unidades Zonales de Planificación (UZP's) y al mismo tiempo se insertan dentro de las Zonas Generales de Transición (SG's). Cada unidad sectorial esta compuesta por una o más unidades barriales y sub-barriales. *(Según la Oficina Nacional de Estadísticas - ONE).*

Artículo 20. Conformación de las Unidades Sub-sectoriales (USSP).

Estas unidades suman un total de 131 y se insertan dentro de las unidades sectoriales, agrupando sub-barrios de condicionantes semejantes.

Artículo 21. Conformación de las Unidades Barriales (Brr).

Estas unidades suman un total de 48 y conforman el conjunto de polígonos urbanos censales con data estadística específica. *(Según la Oficina Nacional de Estadísticas - ONE).*

Artículo 22. Conformación de las Unidades Sub-Barriales (SBrr).

Estas unidades en la actualidad suman un total de 292 y conforman el conjunto de áreas pertenecientes a los polígonos barriales urbanos con data estadística específica. *(Según la Oficina Nacional de Estadísticas - ONE).*

Capítulo II

Definición del Régimen General de Suelos

Artículo 23. Régimen general de Suelos de Santiago.

Para los fines de la presente norma, el suelo del Municipio de Santiago está conformado por:

- Régimen de Suelo Urbano
- Régimen de Suelo Rústico

Capítulo III

Régimen General del Suelo Urbano

Artículo 24. Definición del Régimen de Suelo Urbano.

Para los fines de la presente ordenanza se considera suelo urbano del municipio y ciudad de Santiago, toda el área circunscrita al polígono conformado por las avenidas de Circunvalación Norte y Futura Circunvalación Sur. Mientras que los polígonos conformados por las concentraciones de población pertenecientes al Municipio serán considerados como suelo sub-urbano.

Artículo 25. Derechos y deberes de edificación.

Se entiende que toda persona física o moral, investida con la calidad de propietario de un inmueble urbano es poseedora del derecho de edificar sobre el mismo, y al mismo tiempo conlleva el deber de contribuir con el desarrollo urbanístico de la ciudad.

Artículo 26. Derechos y deberes de uso, conservación y rehabilitación.

Todo propietario de un inmueble urbano y sub-urbano goza del derecho de usufructuar el mismo a través de la edificación sobre el mismo de obras enmarcadas dentro del uso permisible de acuerdo a las normas vigentes. Al igual le asiste el deber de mantener y conservar el inmueble y/o sus mejoras de condiciones óptimas, para lo cual goza del derecho de rehabilitar las mismas periódicamente, sin que esta rehabilitación signifique cambios en el uso que no estén sujetos a la norma vigente.

Artículo 27. Órdenes de ejecución y ejecución subsidiaria.

El ayuntamiento de Santiago a través del Plan de Ordenamiento Territorial, tiene la facultad de imponer la urbanización y/o edificación

de predios y solares insertos en el espacio urbano, mediante las ordenes de ejecución de acciones de fraccionamiento y edificación.

Artículo 28. Órdenes de ejecución para la conservación y Reforma de edificios de interés cultural, histórico-Patrimonial y turístico.

El Ayuntamiento de Santiago a través de la Oficina del Plan de Ordenamiento Territorial, podrá incentivar políticas para la conservación y preservación de inmuebles cuya característica los convierte en elementos urbanos de valor cultural, patrimonial arquitectónico y turístico.

Capítulo IV

Suelo Urbano en Remodelación

Artículo 29. Definición y tipologías del Suelo Urbano en remodelación.

Se entiende por suelo urbano en remodelación a todas las áreas construidas o no, en las cuales se ha iniciado un proceso de consolidación, bien sea por la construcción de nuevas edificaciones sobre inmuebles baldíos o por la remodelación de otras ya construidas previamente.

Párrafo I: El presente Plan de Ordenamiento Territorial y su normativa urbanística, constituyen la ordenación de referencia que se incorpora para todas aquellas áreas urbanas en remodelación.

Párrafo II: Todas las áreas urbanas con problemas relevantes de transformación, podrán ser objeto de Planes Locales de Ordenamiento Territorial, y hasta tanto los mismos no se hayan realizado y entrado en vigencia, dichas áreas serán regidas por las normas y reglamentos del presente Plan de Ordenamiento Territorial.

Párrafo III: Cualquier área del territorio urbano de la ciudad de Santiago y su espacio metropolitano bajo la jurisdicción del Ayuntamiento de Santiago, podrá ser sujeta a Convenios Urbanísticos producto de la realización de planes Sectoriales de Ordenamiento Territorial.

Artículo 30. Ámbitos para el Desarrollo del POT en Suelo Urbano en Remodelación.

Los ámbitos de desarrollo del POT son:

- Suelo urbano en situación normal, en que se actúa mediante ejecución no sistemática.
- Áreas de Reforma remitidas a planeamiento de desarrollo (Plan especial de Reforma Interior), o, en las condiciones previstas en las correspondientes Fichas, a Estudio de Detalle.
- Ámbito de los Conjuntos Históricos a desarrollar mediante la formulación de Planes Especiales de Protección y Reforma Interior. En el momento actual, la ciudad de Santiago cuenta con un Centro Histórico declarado por decreto Presidencial.
- Suelo Urbano en Transformación y Mejora, en que se actúa mediante Planes Locales de Ordenamiento Territorial, enfocados especialmente en la Reforma Interior y/o Mejora del Medio Urbano, conservando la actual población que así lo desee con operaciones de realojo sistemático.

- Suelo Urbano en transición, constituido por los ámbitos de los planes locales especiales y parciales gestionados y urbanizados, en que se mantienen los aprovechamientos de las parcelas aún no construidas asignadas por los nuevos instrumentos de gestión urbanística, derivados de la GNAU y del POT.

Artículo 31. Deberes de cesión, distribución y urbanización en Suelo Urbano en Remodelación.

Todo propietario de un predio en suelo urbano en remodelación le asiste el deber de:

- Ceder los espacios para áreas verdes y equipamiento según el porcentaje que establece la ley 675-44 Sobre Urbanizaciones y Ornato Público.
- Realizar obras de urbanización en predios baldíos o de reurbanización en predios previamente urbanizados.

Artículo 32. Prioridades y plazos para el desarrollo, y la urbanización.

El ayuntamiento de Santiago a través del plan de Ordenamiento Territorial priorizará y establecerá plazos para el desarrollo urbanístico, los procesos de urbanización y realización de obras de edificación en las áreas del suelo urbano en remodelación.

Párrafo I: Los propietarios de predios en suelo urbano incluido en Áreas de remodelación a desarrollar mediante Plan Local de Ordenamiento Territorial (PLOT), en el plazo máximo de (2) años a contar desde la fecha de entrada en vigencia del presente Esquema de Ordenamiento Territorial (EOT), deberán presentar al Ayuntamiento de Santiago a través de la dirección de Oficina Municipal de Planeamiento Urbano (OMPU), la o las solicitudes de certificaciones de uso y aprovechamiento de suelo para su tramitación y aprobación dentro del marco del PLOT correspondiente.

Párrafo II: Los propietarios de los predios en suelo urbano incluidos en Áreas de Remodelación cuya ordenación detallada se contiene en el presente EOT, en el plazo máximo de dos (2) años a contar desde la fecha de entrada en vigencia del mismo, deberán presentar al Ayuntamiento de Santiago a través de la Dirección de Oficina Municipal de Planeamiento Urbano (OMPU), la o las solicitudes de certificaciones de uso y aprovechamiento del suelo para su tramitación y aprobación dentro del correspondiente Estudio de Detalle.

Párrafo III: En ambos casos y aprobado definitivamente el instrumento de planeamiento preciso del área en un PLOT, y si el sistema de actuación establecido es el de Compensación y en los casos en que ameriten compensación conforme a la legislación nacional, los propietarios que representen al menos el 60% de la superficie de la unidad de ejecución delimitada en el instrumento de planeamiento, estarán obligados al cumplimiento de los plazos máximos establecidos en la presente ordenanza, para presentar a la Dirección de Ordenamiento Territorial del Ayuntamiento de Santiago sus consideraciones sobre los proyectos de estatutos y las bases de actuación precisos para la constitución de la Junta de Compensación; y una vez constituida la misma, en un plazo máximo de un (1) mes, la junta de compensación formulará y presentará para su tramitación y aprobación al Concejo Edilicio, el Proyecto de Compensación.

Párrafo IV: El ayuntamiento de Santiago a través de la dirección de Ordenamiento Territorial podrá sustituir o revocar el sistema de actuación por otro de gestión pública municipal, en caso de incumplimiento de los propietarios de los plazos establecidos en los párrafos anteriores, o por la inadecuación legal de los instrumentos de planeamiento o a las determinaciones del presente EOT, o en aquellos casos en donde las determinaciones resulten inconvenientes, en cuanto a la calidad urbana de la ordenación proyectada, a juicio de la Dirección de Ordenamiento Territorial.

Párrafo V: En los casos justificados, a juicio de la Dirección de Ordenamiento Territorial y con el consenso del CGT, los plazos establecidos anteriormente podrán ser modificados otorgándose una ampliación del mismo.

Párrafo VI: Por acuerdo de la mayoría de los propietarios de un sector o área incluidos en una unidad de suelo urbano en remodelación o transformación, la Dirección de Ordenamiento Territorial, formulará y tramitará la aprobación por parte del Consejo Municipal al PLOT correspondiente, al cual quedarán subordinados los estatutos y normas, bases de actuación, de compensación y los proyectos de Urbanización.

Capítulo V

Condiciones Generales en Suelo Urbano Ordenado.

Artículo 33. Definición y Régimen Aplicable.

El Suelo Urbano Ordenado de la ciudad de Santiago está conformado por el conjunto de todas las áreas o sectores urbanos consolidados, sobre las cuales se ha formulado su ordenación detallada mediante la presente ordenanza, determinando la asignación de los usos del suelo como también la reglamentación del fraccionamiento y el uso y volumen de las edificaciones.

Párrafo I: Las condiciones de ordenación que fija el POT para cada uso particular, son la edificabilidad máxima, la ocupación máxima de la parcela y el número de plantas consideradas simultáneamente.

Párrafo II: Las edificabilidades otorgadas por las calificaciones determinadas en el presente POT, son edificabilidades máximas. Los cambios de uso no significan necesariamente aumento de la edificabilidad.

Párrafo III: En suelo urbano ordenado las previsiones y determinaciones del Plan de Ordenamiento Territorial serán de aplicación directa e inmediata, quedando establecido en el mismo la necesidad de proceder, en los casos justificados, al reparto equitativo de cargas y beneficios del planeamiento para su ejecución, a través de la delimitación de nuevas unidades de ejecución, o mediante actuaciones específicas de conformidad a lo establecido en la presente ordenanza.

Párrafo IV: Los propietarios de predios en suelo urbano ordenado estarán obligados, en los términos fijados en la presente ordenanza, al cumplimiento de los deberes de carácter general establecidos en la normativa urbanística. Por tanto, la presente ordenanza, las normativas urbanísticas producto del POT, constituirán el régimen de ordenamiento aplicable en el suelo urbano ordenado y/o consolidado.

Artículo 34. Zonas de Regulación del suelo urbano consolidado.

Se entenderán como zonas de regulación las siguientes:

- **Suelo urbano de conservación y/o Protección:**

El POT reconoce, en el ámbito del Conjunto Histórico Protegido, el polígono delimitado mediante decreto presidencial y conforma el Polígono del Centro Histórico de Santiago y gestionado por la Dirección General de Patrimonio Monumental del Ministerio de Cultura. Al igual reconoce los instrumentos de protección dispuestos por dicho organismo para las diferentes áreas de conservación dispuestas en el plan de manejo del polígono.

Ordenamiento Territorial determinará el régimen de suelo y los derechos de los propietarios, delimitará las pertinentes Áreas de Reparto, definirá los aprovechamientos tipos y propondrá los correspondientes usos detallados, sin perjuicio del cumplimiento de las disposiciones de de Patrimonio Monumental.

Además de las disposiciones del Patrimonio Monumental, el Ayuntamiento de Santiago, delimitará a través de la Dirección de Ordenamiento Territorial, conforme a las disposiciones del POT las áreas que califiquen para ser objeto de planeamiento especial de protección.

En el polígono del Centro Histórico los Planes Especiales de Protección, en los casos necesarios, podrán modificar las condiciones de ordenación establecidas en el POT, no obstante deberán respetar los usos, intensidades y tipologías edificatorias derivadas de los tratamientos previstos en el POT, no pudiendo afectar a las condiciones de aprovechamiento.

- **Suelo urbano en transformación o mejora:**

Para los sectores urbanos que presentan ordenaciones con edificaciones inadecuadas u obsoletas y con población a realojar, el POT plantea la formulación de Planes Locales de Ordenamiento Territorial orientados a la reforma interior y/o mejora urbana, para definir las operaciones de transformación de dichos sectores identificados en la cartografía anexa.

La viabilidad económica de estas acciones, amparadas en mayor cantidad de espacios libres, infraestructura viaria y equipamientos, se incentivará con el incremento del índice de edificabilidad existente.

- **Suelo urbano en transición:**

La presente ordenanza considerará como Suelo Urbano en Transición a todo el suelo urbanizado, gestionado y en vías de consolidación de la edificación, con planeamiento parcial o especial vigente a la fecha de la formulación y puesta en vigencia de esta ordenanza; presentando solares aún vacantes o baldíos que ya tienen asignación de uso y edificabilidad, las cuales tendrán carácter de definitivas, considerándose ya repartidas las determinaciones de aprovechamiento. Por tanto, la edificabilidad asignada a cada predio no podrá ser objeto de modificaciones.

Artículo 35. Plazos para la edificación.

Los propietarios de los predios en suelo urbano ordenado, están en el deber de edificar sus predios en un plazo máximo de 5 años, y tras el vencimiento del mismo deberán de tributar a la municipalidad por concepto de solares baldíos en suelo urbano.

Párrafo I: En este período de tiempo los propietarios deberán de presentar ante la dirección de Oficina Municipal de Planeamiento Urbano (OMPU), la o las solicitudes de certificaciones de uso y de aprovechamiento de suelo para su tramitación y aprobación dentro del marco normativo correspondiente.

Artículo 36. Apertura de vías y espacios libres y calificación de nuevos suelos para equipamiento en suelo urbano consolidado.

Todo el suelo urbano de Santiago se ha calificado de modo directo a través de la asignación de un uso del suelo, excepto aquellas áreas que presentan condicionantes especiales y su calificación es indirecta, por lo cual han sido remitidas a planeamiento por medio de Planes locales de Ordenamiento Territorial (PLOT's).

Párrafo I: Para todo el suelo urbanizable de la ciudad y área metropolitana jurisdiccional de Santiago se establece la calificación directa y detallada para áreas o unidades barriales y sub-barriales contenidas en unidades sectoriales de Planificación dentro de las zonas SG-2, SG-3, SG-4, SG-5 y SG-6, en las cuales se establecen los parámetros de fraccionamiento, uso de suelo y formas de ocupación, densidades, aprovechamientos y la vialidad.

Párrafo II: Las zonas SG-0 y SG-1 contienen suelos que han sido considerados como rurales y por lo tanto no son parte del régimen del suelo urbano y en consecuencia los mismos han sido calificados para usos de urbanización.

Párrafo III: El proceso de calificación del suelo urbano de Santiago persigue tres objetivos primordiales que son:

- La obtención de modelo de crecimiento equilibrado con la subsecuente reorientación del patrón de ejes preferenciales de crecimiento.
- Respeto de las situaciones urbanas consolidadas.
- Preservación del medio ambiente natural y construido de la ciudad.

Párrafo IV: La obtención del modelo de crecimiento equilibrado se relaciona con la intención de que los nuevos crecimientos tanto en suelo urbano como urbanizable, sean planteados y desarrollados en base a un modelo descendente de las altura y volumetría de las edificaciones como también de los parámetros de densidad edilicia y poblacional desde el centro del casco urbano Zona SG-5 hacia la periferia urbana Zona SG-2. De manera que la configuración de esquema semi anular concéntrica del espacio urbano pueda incorporar la parte Sur y Suroeste de la ciudad, aun no desarrollada.

La concepción de este modelo incorpora también a los asentamientos preexistentes y las áreas consolidadas limítrofes entre las zonas de transición (SG's), como también la continuidad del sistema viario y de las infraestructuras, las dotaciones de equipamientos respecto a su cuantía y las dimensiones parcelarias necesarias de soporte, la conectividad entre los espacios libres, vías peatonales y el relieve del suelo urbano.

Artículo 37. Criterios en que se basa el modelo de crecimiento equilibrado y flexible.

Los criterios fundamentales son los siguientes:

- a) La continuación de crecimientos o desarrollos existentes en las zonas de transición entre ciudad consolidada y los nuevos desarrollos asociados al suelo urbanizable.

La calificación del suelo en las diferentes zonas de transición se han considerado dos aspectos fundamentales:

- La inclusión de terrenos para dotaciones de equipamientos y de espacios libres para la obtención de una recualificación total de las mismas por zonas de transición.
 - La aceptación de la existencia de asentamientos o sectores tradicionales dispersos, integrándoles en la calificación total del suelo de la ciudad; de manera que su calificación no fomente expectativas urbanísticas indeseadas y la subsecuente presión sobre los núcleos existentes.
- b) Creación de Planes Locales de Ordenamiento Territorial y ordenanzas aplicables a los nuevos crecimientos y/o asentamientos. el POT a través de la oficina de Ordenamiento territorial, ordenará de manera indicativa, los suelos urbanizables en general.
 - c) Establecimiento de zonas de reservas para dotaciones de equipamiento. En todo el suelo urbano, para los nuevos crecimientos y los pre-existentes, la presente ordenanza instituye la obligatoriedad de dotarse de espacios para equipamiento. Por tanto en todo suelo urbano ha de reservarse áreas o predios de modo gráfico, y con las dimensiones recomendadas según el tipo de equipamiento.

La distribución de la dotación habrá de hacerse por unidades sectoriales de manera que garantice un acceso de la población a los mismos de manera total y zonal y la separación de equipamientos de la misma clase.

- d) Incorporación Obligatoria de usos comerciales ligeros. Los nuevos desarrollos en suelo urbanizable se establece hasta un 3% de usos no residenciales compatibles como cantidad mínima edificable para los usos comerciales básicos y otros al interior de los polígonos de unidades sectoriales o barriales, previendo su localización en las vías principales de acceso al interior del polígono (vías terciarias) y en ejes peatonales proyectados.
- e) Realización de vías con itinerarios peatonales y/o comerciales. El elemento reestructurador de los nuevos desarrollos urbanos lo constituye el sistema viario, especialmente las vías secundarias y terciarias que habrán de servir de foco de los equipamientos, espacios libres y actividades terciarias en procura de la creación de vías receptoras de actividades cotidianas. Por lo cual los Planes Locales de Ordenamiento Territorial (PLOT's) deberán de incorporar con carácter de obligatoriedad esta disposición al igual que el diseño de vías con secciones adecuadas según la clase y tipo.
- f) Definición de pautas viarias para el funcionamiento del sistema vial urbano municipal.

Para los nuevos espacios receptores de desarrollos asociados al suelo urbano, se ha conceptualizado y replanteado el trazado de la trama viaria urbana y su relación con la trama viaria intermunicipal, de forma que se garantiza la accesibilidad y se controla el tamaño de los predios urbanos.

En este a través de los PLOT's podrán ser incorporados los diseños de las tramas viarias al interior de cada polígono o unidad sectorial, No obstante, como garantía de una buena movilidad entre los diversos sectores urbanos y la interconexión del sistema vial existente con el nuevo viario, el plan vial ha señalado cartográficamente las vías estructurantes a escala urbana como también a escala de cada sector, exceptuando los sistemas generales o trazados viales condicionados a alineaciones municipales indicativas a futuro.

La selección de la trama viaria definida como mínima, es la siguiente:

• **Vías Primarias:**

- Calzadas: mayor o igual a 16.00 metros.
- Aceras: mayor o igual a 2.50 metros.
- Área verde: mayor o igual a 1.00 metros.

• **Vías Secundarias:**

- Calzadas: mayor o igual a 9.30 metros.
- Aceras: mayor o igual a 2.00 metros.
- Área verde: mayor o igual a 0.50 metros.

• **Vías Terciarias**

- Calzadas: mayor o igual a 7.00 metros.
- Aceras: mayor o igual a 1.75 metros.
- Área verde: mayor o igual a 0.50 metros.

• **Vías Locales:**

- Calzadas: mayor o igual a 6.00 metros.
- Aceras: mayor o igual a 1.50 metros.
- Área verde: mayor o igual a 0.50 metros.

Para proyectos cerrados tipo cluster, si existen calles, las dimensiones de las vías obedecerán a los parámetros de vías locales siguientes:

- Calzadas: mayor o igual a 6.00 metros.
- Aceras: mayor o igual a 1.00 metros.
- Área verde: Mayor o igual a 0.50 metros, solo aplicables si los espacios de antejardín son cerrados.

Artículo 38. Los criterios en que se basa el modelo respecto a las situaciones urbanas previamente consolidadas son:

- a) Permitir y consolidar mediante ordenanzas y reglamentos en los PLOT's, las situaciones preexistentes consolidadas que no afecten la dinámica urbana.
- b) Criterios respecto a las alineaciones municipales: *(ver Gráficos)*

- **Alineaciones exteriores:** que establecen el perímetro exterior de la manzana, separando vías y espacios públicos de los predios o solares que la conforman.
- **Alineaciones Subsidiarias:** que establecen la alineación exterior en los casos de sustitución de edificaciones, no generando situaciones en desacuerdo con la ordenación.

- **Alineaciones Interiores:** que establecen las alineaciones de la Fachada frontal de las edificaciones en los predios o solares de una manzana.
- c) **Criterios para el establecimiento de las alturas permisibles en los frentes de manzanas:** que considera el número de pisos o niveles permisibles en el frente de manzana como el máximo número base permisible en la manzana, atendiendo a las situaciones de preexistencia.
- d) **Disminución y sustitución de las situaciones fuera de ordenación:** en las que se establece considerar fuera de ordenación y por tanto la eliminación paulatina de todos aquellos elementos que causen disfuncionalidad en el conjunto urbano, entre lo que se destacan:
- Los edificios que ocupan suelo calificado como vial.
 - Los edificios que ocupan suelo calificado como espacio libre de carácter público, excepto los integrados a la ordenación de dichos espacios como dotaciones de equipamiento de servicio público.
- e) **Planes especiales de conservación de los núcleos tradicionales:** que plantea una recualificación de los sectores urbanos tradicionales, preservándolos cuantitativa y cualitativamente del proceso urbanizador, de manera que se puedan crear espacios intermedios para la reurbanización, separando estos espacios del resto de la ciudad y a lo interno de los sectores a través de la recalificación del suelo en las manzanas frentistas al viario distintivo como elemento separador o de transición. Estos suelos re-urbanizables y de conservación simultáneamente serán objeto de planes especiales (PLOT'S), cuya finalidad básica será:
- Establecer los criterios para la conservación de la morfología del núcleo o sector, la arquitectura, tradicional o popular del lugar y el paisaje característico del mismo.
 - Establecer las necesidades de recalificar el suelo para dotaciones de equipamientos, espacios libres y red vial.
 - Mejorar las dotaciones de infraestructuras de servicios urbanos públicos.
 - Mejorar las condiciones de accesibilidad y erradicar las barreras arquitectónicas.
 - Establecer los mecanismos de gestión apropiados para el cumplimiento de los parámetros normativos del plan.
- f) **Criterios relacionados con la catalogación de edificios.** Para lo cual se han de determinar tipos de elementos arquitectónicos o tipos de edificios.

Capítulo VI

Régimen Específico de las Zonas de Transición del Suelo Urbano

Artículo 39. Rangos de Densidades Aplicables.

Las densidades edilicias y poblacionales aplicables en la ciudad de Santiago son:

a) Densidad Baja Poblacional:

- Poblacional: de 1 a 310 habitantes/hectárea
- Edilicia: Máximo de 78 viviendas/hectárea.

• Densidad Baja Controlada Poblacional:

- Poblacional: de 1 a 36 habitantes/hectárea.
- Edilicia: Máximo de 9 viviendas/hectárea.

• Densidad Baja Reducida Poblacional:

- Poblacional: de 37 a 100 habitantes/hectárea.
- Edilicia: Máximo de 25 viviendas/hectárea.

• Densidad Baja Normal Poblacional:

- Poblacional: de 101 a 160 habitantes/hectárea.
- Edilicia: Máximo de 40 viviendas/hectárea.

• Densidad Baja Intensiva Poblacional:

- Poblacional: de 161 a 310 habitantes/hectárea.
- Edilicia: Máximo de 78 viviendas/hectárea.

b) Densidad Media Poblacional:

- Poblacional: de 311 a 500 habitantes/hectárea.
- Edilicia: Máximo de 125 viviendas/hectárea.

• Densidad Media Reducida Poblacional:

- Poblacional: de 311 a 360 habitantes/hectárea.
- Edilicia: Máximo de 90 viviendas/hectárea.

• Densidad Media Normal Poblacional:

- Poblacional: de 361 a 400 habitantes/hectárea.
- Edilicia: Máximo de 100 viviendas/hectárea.

• Densidad Media Intensiva Poblacional:

- Poblacional: de 401 a 500 habitantes/hectárea.
- Edilicia: Máximo de 125 viviendas/hectárea.

c) Densidad Alta Poblacional:

- Poblacional: de 501 a 1000 habitantes/hectárea.
- Edilicia: Máximo de 250 viviendas/hectárea.

• Densidad Alta Reducida Poblacional:

- Poblacional: de 501 a 760 habitantes/hectárea.
- Edilicia: Máximo de 190 viviendas/hectárea.

- **Densidad Alta Normal Poblacional:**

- Poblacional: de 761 a 880 habitantes/hectárea.
- Edilicia: Máximo de 220 viviendas/hectárea.

- **Densidad Alta Intensiva:**

- Poblacional: de 881 a 1000 Habitantes/hectárea
- Edilicia: Máximo de 250 viviendas/hectárea.

Párrafo I: Los rangos de densidades permisibles respecto al sistema vial principal serán aplicables para la totalidad de los predios pertenecientes a las manzanas adyacentes y frentistas a las referidas vías.

Párrafo II: Los rangos de densidades máximos permisibles respecto al interior de los polígonos conformados por las unidades sectoriales compuestas de barrios, sub-barrios, urbanizaciones, repartos, etc., serán aplicables en las manzanas adyacentes y frentistas a las vías principales de penetración a dichos sectores.

Párrafo III: La cantidad de unidades habitacionales puede ser modificada de acuerdo al número de dormitorios proyectados por viviendas, atendiendo al cumplimiento estricto de los rangos máximos y mínimos permisibles.

Párrafo IV: Unidad habitacional es igual a vivienda en donde:

- 1 dormitorio = 2 Habitantes.
- 2 dormitorios = 3 Habitantes.
- 3 dormitorios = 4 Habitantes.

Los dormitorios de servicio no cuentan para la cuantificación de la cantidad de habitantes por vivienda.

Párrafo V: Para edificaciones de uso habitacional unifamiliar, las condicionantes para los sótanos respecto a las separaciones de linderos serán:

- Lidero frontal= Alineación municipal.
- Linderos lateral y posterior = coincidentes con la línea de construcción sobre la rasante o los linderos de primer nivel.

Párrafo VI: para edificaciones de uso habitacional y no habitacional multipisos, las condicionantes de los sótanos respecto a las separaciones de linderos serán:

- Lidero Frontal = Según tipo de vía (Ver tabla).
- Lidero lateral y posterior = 1.00 metros para una Profundidad menor o igual a 3.00 metros.

Artículo 40. Del ciclo de Fraccionamiento.

Para los nuevos fraccionamientos o nuevos desarrollos, los parámetros normativos contenidos en la presente ordenanza, serán aplicables en un 100%; mientras que para los fraccionamientos preexistentes, los mismos serán aplicables atendiendo al dimensionamiento y área de los predios o solares y parcelas.

Párrafo I: Para el cálculo de separaciones a colindancias o linderos, los mismos han sido estimados a partir de:

- a) Para separaciones a linderos laterales y posteriores se ha utilizado el coeficiente de $L/6 = \text{altura total edificación} / 6 - 35\%$.
- b) Para las separaciones entre vacíos de edificaciones pertenecientes a una misma propiedad se ha utilizado $L/3 - 35\%$.
- c) Toda edificación debe guardar una distancia con respecto a las edificaciones vecinas, por razones de seguridad sísmica, contra incendios o por condiciones de iluminación y ventilación natural de los ambientes que la conforman.

Párrafo II: Las separaciones entre edificaciones están fundamentadas en aspectos referentes a seguridad sísmica según se establece en el diseño estructural, a la seguridad contra incendios, la ventilación e iluminación de los espacios interiores como también en función del riesgo de la edificación.

Para solares o parcelas con frentes menor o igual a 12 metros, la separación a linderos laterales será de 1.00 metro para edificaciones hasta los dos niveles o 8.80 metros de altura.

Para solares o parcelas con frentes mayores de 12 metros hasta 14 metros, la separación al lindero lateral será de 1.30 metros para edificaciones hasta los dos niveles o 8.80 metros de altura.

Para los solares o parcelas con frentes mayores a 14 metros, la separación al lindero lateral será de 1.50 metros para edificaciones hasta los dos niveles o 8.80 metros de altura.

En todos las parcelas o solares el lindero posterior será de 1.50 metros con edificaciones de dos niveles o 8.80 metros de altura.

Párrafo III: En los conjuntos residenciales conformados por varios edificios multifamiliares, la separación entre ellos por razones de privacidad e iluminación natural, se determinará en función al uso de los ambientes que se encuentran frente a frente según lo siguiente:

- a) Para edificaciones frentistas, con bloques de dormitorios, estudios, comedores y salas de estar, la separación deberá ser igual o mayor a un tercio de la altura de la edificación más baja, con una distancia mínima de 3.00 metros. Cuando los bloques se encuentren frente a los límites de propiedad laterales o posteriores, la distancia será igual o mayor a un tercio de la altura de la propia edificación.
- b) Para edificaciones frentistas con bloques de ambientes de cocinas, pasajes y patios techados, la distancia de separación deberá ser mayor a un cuarto de la altura de la edificación mas alta, con una distancia mínima de 2.50 metros.

Artículo 41. Del ciclo de Obra.

Altura de entrepiso para edificaciones de uso habitacional unifamiliar hasta dos (2) niveles será:

- Mínima: 2.80 m.
- Máxima: 3.15 m.

- Altura de techo: 2.00 m (Inclinados).
- Base sobre rasante: 0.50 m.

Altura de entrepiso para edificaciones de uso habitacional multifamiliar construidos en mampostería hasta 7 niveles (Ver DGNRS ley 687) será:

- Mínima: 2.80 m.
- Máxima: 3.15 m.
- Altura de techos de coronamiento:
 - 1.00m en techos planos.
 - 2.00m en techos inclinados.
- Base sobre rasante: 0.50 m.

Altura de entrepiso para edificaciones de uso habitacional multifamiliar en sistemas de pórticos hasta 16 niveles será:

- Mínima: 3.15 m.
- Máxima: 3.50 m.
- Altura de techos de coronamiento:
 - 1.00m en techos planos.
 - 2.00m en techos inclinados.
- Base sobre rasante: 0.50 m.

Capítulo VII

Para el ciclo de uso del suelo

Artículo 42. Condiciones de los usos.

Generalidades.

Las parcelas y edificaciones o partes de las mismas deberán ser clasificadas de acuerdo a la clase de uso y ocupación definidos según Code Building International 2006, asumido en el reglamento de Edificaciones en el acápite de las Disposiciones Arquitectónicas editado por la Dirección General de Normas y Sistemas del Ministerio de Obras Públicas y Comunicaciones (MOPC).

Clasificación de las condiciones de los usos del suelo.

Los usos de suelo se clasificarán en los grupos de:

• Lugares de reunión:	Grupo R-1, R-2, R-3, R-4 y R-5
• Comercial:	Grupo C-1, C-2, C-3 y C-4
• Educativa:	Grupo E-1, E-2
• Fábricas / Industrial:	Grupo F-1 y F-2
• Riesgo Alto:	Grupo P-1, P-2, P-3, P-4 y P-5
• Institucional:	Grupo I-1, I-2, I-3 e I-4
• Mercantil:	Grupo M-1, M-2, M-3, M-4 y M-5
• Habitacional:	Grupo H-1, H-2, H-3 y H-4

• Almacenaje:	Grupo A-1 y A-2
• Servicios varios:	Grupo SV-1, SV-2, SV-3 y SV-4
• Utilitarios y misceláneos:	Grupo U-1 y U-2

Los Grupos de lugares de Reunión, Riesgo y Almacenaje, constituyen condicionantes de los usos y las ocupaciones, por tanto no significan un uso mismo sino que se refieren a las ocupaciones.

En todo el espectro de los grupos de usos y ocupaciones se podrá caracterizar atendiendo al registro o no de:

- **Áreas de uso casual o incidental:**

Las áreas con una ocupación principal para un uso casual o incidental, deberán ser clasificadas de acuerdo con la actividad que ocupe la mayor parte de la edificación y estar separadas y protegidas de acuerdo a las normas establecidas sobre Sistemas contra Incendios.

- **Áreas de ocupación mixta:**

Una parcela o edificación podrá tener varios usos y ocupaciones en las zonas urbanas consideradas en la presente ordenanza como áreas o zonas permisibles de mixtura de uso y formas de ocupación y se podrán clasificar como:

- **Dos o más usos:**

En las que una parcela o edificio es ocupado por dos o más usos no incluidos en la misma ocupación, la edificación o la parte de la misma deberán ser clasificadas individualmente atendiendo al tipo de uso.

- **Usos inseparables:**

En los que cada parte de una edificación deberá ser clasificada de manera individual atendiendo a los usos que no puedan ser separados o estar en edificaciones o partes diferentes de una misma edificación.

- **Usos independientes:**

Cada parte de una edificación deberá estar clasificada individualmente por su uso y deberá estar completamente separada.

ACTIVIDADES COMPRENDIDAS EN EL USO

GRUPO R - REUNIONES

GRUPO R, LUGARES DE REUNIÓN O ASAMBLEA

La ocupación de lugares para reuniones o asambleas del Grupo R incluye entre otros, el uso de un edificio, o parte del mismo, para la reunión de más de 20 personas con propósitos de tipo cívico, social, recreativo, de servicios religiosos, de consumo de bebidas y comidas o para la espera de medios de transporte. Los lugares para reuniones ó asambleas deberán estar incluidos en la siguiente clasificación:

SUB-GRUPO R-1

Lugares para reuniones o asambleas, usualmente con asientos fijos, proyectados para las presentaciones de producciones artísticas o películas de cine, incluidas pero no limitadas a: cines, circos, estudios de radio y televisión con audiencia, salas de concierto, teatros.

SUB-GRUPO R-2

Lugares para reuniones o asambleas proyectados para el consumo de comidas y/o bebidas, incluidas pero no limitadas a Bares y tabernas, Cabarets y Clubes nocturnos, Cafés y vídeo bares, Discotecas, Restaurantes, Salones de banquetes, Salones para fiestas.

SUB-GRUPO R-3

Lugares para reuniones o asambleas proyectados para la adoración, la cultura, la recreación o el entretenimiento y otros usos de reuniones no clasificados en otra parte del Grupo R, incluidas pero no limitadas a: Acuarios, Auditorios, Bibliotecas, Billares, Bolerías, Casas de cultura, Centros comunales, Centros de información, Centros de promoción social, Clubes sociales, Coliseos, Estaciones de pasajeros (áreas de espera), Exposiciones temporales, Funerarias, Galerías de arte, Gimnasios, Hemerotecas, Iglesias, Instalaciones religiosas, Jardines Botánicos, Juegos electrónicos o de mesa, Lugares de culto, Lugares de Retiros, Museos, Piscinas bajo techo, Pistas de equitación, Pistas de patinaje, Planetarios, Salas de apuestas, Salas de baile, Salas de justicia, Salas de reunión, Salones de entretenimiento, Salones de exhibición, Salones de lectura, Seminarios, Sitios históricos, Templos y Zoológicos.

SUB-GRUPO R-4

Lugares para reuniones o asambleas proyectados para los espectadores de eventos deportivos y actividades bajo techo con asientos, incluidas pero no limitadas a: Autódromos, Canchas bajo techo, Canchas de tenis, Canchas de baloncesto, Centros deportivos, Estadios, Galleras, Canódromos, Hipódromos, Pistas de patinaje, Velódromos.

GRUPO R-5

Lugares para reuniones o asambleas proyectados para los espectadores o los participantes de actividades al aire libre, incluidas pero no limitadas a: Anfiteatros, Autocines, Campos de golf, Campos de tiro, Estadios, Gradas, Parques de entretenimiento, Tribunas.

GRUPO C – COMERCIAL

GRUPO C, COMERCIOS

La ocupación para comercio de tipo de negocios del Grupo C incluye entre otros, el uso de un edificio, o parte del mismo, para oficinas, negocios de tipo profesional o de servicios, incluidos archivos de registros y cuentas. En la ocupación para comercios deberá incluirse, pero no limitarse a la siguiente clasificación:

SUB-GRUPO C-1, SERVICIOS GENERALES

El uso de un edificio o parte del mismo para negocios y servicios básicos, deberá incluirse, pero no limitarse a la siguiente clasificación: Barberías, Guarderías de animales, Hospital veterinario, Lavanderías, Tintorerías y Sastrerías, Peluquerías y, Salones de belleza, Perreras, Reparaciones domésticas y de artículos del hogar, Servicios de limpieza y mantenimiento

SUB-GRUPO C-2, SERVICIOS ESPECIALIZADOS

El uso de un edificio o parte del mismo para negocios y servicios especializados, deberá incluirse, pero no limitarse a la siguiente clasificación: Agencias de viajes, Alquiler de vehículos, Aseguradoras, Bancos Comerciales, Consultorios médicos, Despachos para servicios profesionales (arquitectos, dentistas, psicólogos, ingenieros, abogados, etc.), Estacionamientos públicos, Fotocopiadoras y encuadernadoras, Imprentas, Laboratorios Médicos y Dentales, Remesadoras, Renta y alquiler de artículos en general, Torres de control para el tráfico aéreo

SUB-GRUPO C-3, IMPACTO MAYOR

El uso de un edificio o parte del mismo para negocios y servicios de impacto mayor, deberá incluirse, pero no limitarse a la siguiente clasificación: Carpinterías, Tapicerías y Reparación de muebles, Lavaderos de autos, gomeras y servicios de lubricación vehicular, Materiales de construcción en local cerrado, Mudanzas, Peleterías, Talleres mecánicos y laminado vehicular

SUB-GRUPO C-4, OFICINAS PARA LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA

El uso de un edificio, o parte del mismo, para oficinas gubernamentales de uso público y de servicios, incluidos archivos de registros y cuentas. En la ocupación para la administración pública deberá incluirse, pero no limitarse a la siguiente clasificación: Estafetas de servicios, Colecturías de Rentas Internas, Oficinas de correos y envíos, Oficinas de la Administración Pública, Oficinas Gubernamentales y Oficinas Municipales.

GRUPO E - EDUCACIONAL

La ocupación para la enseñanza del Grupo E incluye entre otros, el uso de un edificio, o parte del mismo, con propósitos educativos.

SUB-GRUPO E-1, EDUCACIÓN PRE-ESCOLAR, BÁSICA E INTERMEDIA

El uso de un edificio, o parte del mismo por seis o más personas al mismo tiempo con propósitos educativos hasta el 12vo. Grado. En la ocupación para educación deberá incluirse, pero no limitarse a la siguiente clasificación:

Centros educativos, Colegios, Escuelas, Escuelas de capacitación laboral, Escuelas para atípicos, Jardín de infantes, Institutos de formación técnica, Internados Maternales, Politécnicos, Pre-escolares, Salas de tareas

GUARDERÍAS

El uso de un edificio, o parte del mismo para la educación, supervisión o servicios de atención personal para más de cinco niños entre medio año y dos años, deberá clasificarse dentro del tipo E-1 de ocupación, siempre que sea de menos de 24 horas.

SUB-GRUPO E-2, EDUCACIÓN SUPERIOR

La ocupación para la enseñanza del grupo E-2 incluye entre otros el uso de un edificio, o parte del mismo por seis o más personas al mismo tiempo con propósitos educativos para la Educación Superior. En la ocupación para la Educación Superior deberá incluirse pero no limitarse a la siguiente clasificación: Academias, Institutos Científicos, Institutos de Educación Superior, Institutos Tecnológicos de Educación Superior, Universidades.

GRUPO F - FABRICAS

GRUPO F, FÁBRICAS / INDUSTRIAS

La ocupación para fábricas de tipo industrial incluye entre otros, el uso de un edificio, o parte del mismo, para ensamblar, desensamblar, fabricar, manufacturar, terminar, empaquetar, reparar o realizar procedimientos operativos con materiales que no estén clasificados dentro del Grupo P de riesgo alto.

SUB-GRUPO F-1, FABRICAS INDUSTRIALES DE RIESGO MODERADO

Las fábricas industriales cuyos usos envuelven la fabricación o manufactura con materiales combustibles cuyo riesgo de incendio y explosión pueda controlarse y reducirse mediante normas de operación especiales, deberán ser clasificadas como ocupación F-1 de Riesgo Moderado y deberán incluirse, pero no limitarse a la siguiente clasificación de acuerdo al tipo de producción: Acero, ensamblaje de productos: gabinetes, puertas, mallas, Adhesivos, Alfombras, incluida limpieza, Aparatos electrodomésticos, Automóviles y otros, equipos de motor, Bicicletas, Botes; hangares, Cámaras y equipos fotográficos, Cosméticos, Ebanisterías, Electrónicos, Equipamiento atlético, Escobas o cepillos, Deportivos, artículos, Desinfectantes, Fábricas de papel y productos, Farmacéuticos, productos, Filmes, fotográficos, Herrerías, Imprentas y rotativas, Instrumentos musicales, Jabones y detergentes, Laboratorios de investigación experimental o de pruebas, Lavanderías y tintorerías, Lienzos o fábricas similares, Madereras, Maquinarias, Máquinas de negocios, Máquinas para construcción y agricultura, Metal, Muebles y puertas de madera, Panaderías, Papel y cartón, Paraguas, Peleterías, Perfumes, Persianas, toldos, Procesamiento de alimentos, Productos de cáñamo, Productos de yute, Productos ópticos, Productos plásticos, Reconstrucción de motores, Refrescos, bebidas alcohólicas, Refrigeradores, lavadoras y secadoras, Tapicerías, Telas y otros productos textiles, Zapatos.

SUB-GRUPO F-2, FÁBRICAS INDUSTRIALES DE RIESGO BAJO

Las fábricas industriales cuyos usos envuelven la fabricación o manufactura con materiales no combustibles que durante la terminación, empaquetado o el proceso no estén envueltos en un significativo peligro de incendio deberán ser clasificados como ocupación F-2 de Riesgo Bajo y deberán incluirse, pero no limitarse a la siguiente clasificación de acuerdo al tipo de producción: Alfarerías, Bloques de cemento, fábricas, Fundiciones, Hielo, fábricas, Hielo seco (dióxido de carbono), Productos de cerámica, Productos de metal – fabricación y ensamblaje, Productos de vidrio, Refrescos, bebidas alcohólicas, Rolado y doblado de metales, Yeso

GRUPO P, RIESGO ALTO

La ocupación de Riesgo Alto del Grupo P que encierra grado de peligro, incluye entre otros, el uso de un edificio o parte del mismo, para manufactura, el procedimiento, generación o almacenaje de materiales que constituyen un peligro físico o para la salud.

DEFINICIONES

Para los propósitos del ciclo de uso del suelo, los términos que se detallan a continuación, deberán tener el significado que se les asigna en esta ordenanza:

- **Aerosol.** Suspensión coloidal de partículas de un sólido o un líquido en un gas. Esta preparación desde su envase puede rociar por la fuerza de propulsión de un gas licuable. Se designa en:
 - a. Nivel 1: Productos en aerosol cuyo punto químico de combustión es menor o igual a 8,600 Btu/lb
 - b. Nivel 2: Productos en aerosol cuyo punto químico de combustión es mayor a 8,600 Btu/lb, pero menor o igual a 13,000 Btu/lb
 - c. Nivel 3: Productos en aerosol cuyo punto químico de combustión es mayor o igual a 13,000 Btu/lb
- **Contenedor de Aerosoles.** Envase de metal, vidrio o plástico diseñado para dispensar un aerosol. Los envases de metal deben estar limitados a un tamaño máximo de 33.8 onzas fluidas (1,000 ml). Vidrio plástico será limitado a un tamaño máximo de 4 onzas fluidas (118 ml).
- **Corrosivos.** Rápida alteración de los metales, producida por acciones químicas, electroquímicas, físicas o microbiológicas, causando visible destrucción o irreversibles alteraciones.
- **Explosivos:** Sustancias o mezclas de ellas capaces de producir una explosión química. El término incluye, pero no está limitado a la dinamita, pólvora negra, entre otros.
- **Deflagración.** Combustión rápida de una sustancia generalmente con llama y sin explosión.
- **Detonación.** Reacción exotérmica caracterizada por la presencia de un ruido, como rayo, acompañada de una explosión.
- **Fluido Criogénico.** Líquido que tenga un punto de ebullición inferior a -101 grados C (-150 grados F) a 14.7 psia (en absoluta presión de 101Kpa).
- **Materias Explosivas.** Aquellas capaces de reaccionar violenta y espontáneamente con gran producción de gases (pólvora, cloratos, celuloideas, picratos).
- **Materias Inflamables.** Aquellas capaces de emitir vapores que encienden con chispas o llamas. Según la temperatura mínima de inflamación son de:
 - a. Primera categoría, hasta 40°C (alcohol, éter, nafta, benzol, acetona).
 - b. Segunda categoría, más de 40°C hasta 120°C (kerosén, aguarrás, ácido acético);

c. Cuando la temperatura de inflamación excede los 120°C, se considerarán como muy combustibles.

- **Materias muy Combustibles.** Aquellas que continúan ardiendo después de ser apartada la fuente de calor que las encendió (hidrocarburos pesados, madera, papel, carbón, tejidos de algodón)
- **Materias Poco Combustibles.** Aquellas que en contacto con el aire pueden arder cuando se las someta a alta temperatura, pero se apagan después de ser apartada la fuente de calor (celulosas artificiales, maderas y tejidos de algodón ignifugados)
- **Materias Refractarias.** Aquellas que sometidas a alta temperatura resisten la acción del fuego sin cambiar de estado.
- **Punto de Inflamación.** Mínima temperatura a la cual un combustible líquido da un vapor que se inflama instantáneamente. El punto de inflamación será determinado por la aplicación de un test de procedimiento como se especifica en las normas internacionales ASTM D56, ASTM D93 o ASTM D3278.

SUB-GRUPO P-1, MATERIALES DETONANTES

Edificios que contengan materiales que presenten riesgo de detonación, deberán ser clasificados como Grupo P-1. Los materiales semejantes deberán estar incluidos, pero no limitados a: Explosivos, Materiales inestables (reactivos), Clase 3 detonantes y C-4, Materiales Peroxidantes detonantes, Oxidantes, C-4, Peróxidos orgánicos, detonantes no clasificados.

SUB-GRUPO P-2, MATERIALES DEFLAGRANTES

Edificios que contengan materiales que presenten el riesgo de deflagración, o riesgo de sustancias abrasivas aceleradas, deberán ser clasificados como Grupo P-2. Los materiales semejantes deberán estar incluidos, pero no limitados a: Gases inflamables, Líquidos combustibles o inflamables, Clase I, o II o III-A, los cuales estén en uso o almacenados normalmente en contenedores o sistemas abiertos, o en contenedores cerrados o sistemas presurizados a más de 15 libras por pulgada cuadrada (103.4 Kpa; Líquidos criogénicos combustibles, Líquidos Pyrophoric, sólidos y gases, no detonantes, Materiales inestables (Reactivos), Clase 3, no detonantes, Materiales reactivos al agua, Clase 3, Peróxidos orgánicos, Clase I, Polvos combustibles, Oxidantes, Clase 3.

SUB-GRUPO P-3, MATERIALES COMBUSTIBLES

Edificios que contengan materiales que ayuden a facilitar la combustión, o que presenten algún riesgo físico, deberán ser clasificados como Grupo P-3. Los materiales semejantes deberán estar incluidos, pero no limitados a: Aerosoles, Nivel 2, Clase I, II o III-A inflamables o en líquidos combustibles los cuales estén en uso o almacenados en contenedores normalmente cerrados o en sistemas presurizados a menos de 15 libras por pulgada cuadrada (103.4 Kpa); Fibras combustibles, Líquidos criogénicos, oxidantes, Sólidos inflamables, Peróxidos orgánicos, Clase II y Clase III, Oxidantes, Clase I y Clase II, Gases oxidantes, Gomas, más de 10,000 unidades almacenadas,

Materiales inestables (reactivos) Clase 2, Materiales reactivos al agua, Clase 2.

SUB-GRUPO P-4, RIESGOS A LA SALUD

Edificios que contengan materiales que presenten riesgos a la salud, deberán ser clasificados como Grupo P-4. Los materiales semejantes deberán estar incluidos, pero no limitados a: Corrosivos, Irritantes, Materiales altamente tóxicos, Materiales radiactivos, Materiales sensibles, Materiales tóxicos.

SUB-GRUPO P-5

Edificios donde se realice la fabricación de facilidades semiconductoras e investigaciones comparativas y el desarrollo de áreas en las cuales la producción de materiales riesgosos (HPM) es usada y haya un exceso de material agregado.

RIESGOS MÚLTIPLES

Edificios y estructuras que contengan material o materiales que representen riesgo de peligro serán clasificados en uno o varios de los Grupos P-1, P-2, P-3 y P-4, y deberán estar conformes a los requerimientos del presente Código para cada tipo de ocupación clasificada.

EXCEPCIONES

Están exentos de ser clasificadas como Grupo P los siguientes renglones, pero deberán ser clasificados dentro del tipo de ocupación más semejante. Los materiales riesgosos en cualquier cantidad deberán cumplir con los requerimientos del presente Código, y de acuerdo a Reglamento contra incendios.

- Edificios que utilicen áreas de control, los cuales contengan no más de las cantidades exentas de materiales riesgosos permisibles.
- Edificios y estructuras que almacenen 10,000 o menos gomas para vehículos con un peso aproximado de 25 libras (111 N) cada una, provisto que el edificio esté equipado completamente con sistemas de extinción automáticos contra incendios de acuerdo a la Sección de Sistemas contra incendios.
- Edificios o estructuras ocupados con la aplicación de terminaciones inflamables, provisto que el edificio esté ajustado a los requerimientos de la Sección de Sistemas contra incendios.
- La venta al por mayor y al detalle y el almacenaje de líquidos combustibles e inflamables en ocupación Mercantil deberán estar ajustados a la Sección de Sistemas contra incendios. En sistemas cerrados de casas inflamables con líquidos combustibles o gas, utilizados para la operación de maquinarias o equipos.
- Establecimientos de limpieza que utilicen solventes de combustible líquido que tengan un punto de inflamación de 60 grados C. (140 grados F.) o mayor en sistemas cerrados que empleen equipos registrados y aprobados por agencias de verificación, provisto que esta ocupación está separada de otras áreas del edificio por muros barreras contra fuego de una hora de resistencia o por montajes horizontales o por ambos.

- Establecimientos de limpieza que utilicen solventes líquidos que tengan un punto de inflamación de o alrededor de 93 grados C. (200 grados F).
- Tiendas de licores y distribuidores sin almacenes voluminosos.
- El almacenaje o utilización de un local con materiales para propósitos agrícolas.
- Sistemas de refrigeración.
- Bancos de baterías estacionarias utilizadas como fuente de energía suplementaria para emergencias, donde la energía no pueda ser interrumpida o en facilidades de telecomunicaciones las baterías están provistas de ventilación y tapas seguras con respiraderos, de conformidad con el Código y con el Código Mecánico Internacional®.
- Corrosivos, irritantes y sensibilizadores no deberán ser incluidos en productos personales o domésticos en sus empaques originales al exhibirse al detalle o usados frecuentemente en los materiales de construcción.
- Edificios ocupados para la manufactura de aerosoles o su almacenaje, deberán ser clasificados como Grupo F-1 o A-1, provisto que el edificio esté conforme a los requerimientos del Código y el Reglamento contra incendios.
- Exhibición y almacenaje de sólidos no inflamables y líquidos no combustibles o no inflamables, materiales riesgosos en ocupaciones mercantiles en conformidad con la Sección de Sistemas contra incendios.
- El almacenaje de productos en aerosol del Nivel 2 y el Nivel 3 en la ocupación de los Grupos C, E, F, H, M, I, R y SV la ocupación debe estar provista conforme al Reglamento contra incendios.

GRUPO I - INSTITUCIONAL

La ocupación del Grupo Institucional I incluye entre otras cosas, el uso de edificios o parte de los mismos, para personas que tengan discapacidades físicas debido a salud o edad y que están en tratamiento médico o cualquier otro cuidado, o donde las personas están detenidas por propósitos penales, correctivos o en donde la libertad de los ocupantes este restringida. La ocupación institucional deberá ser clasificada como Grupo I-1, I-2, I-3 ó I-4

SUB-GRUPO I-1, ATENCIÓN

Esta ocupación deberá incluir edificios o parte de moradas para más de 16 personas, de 24 horas básicas, quienes por causa de la edad, desequilibrios mentales u otras razones, convivan en un medio ambiente habitacional supervisado, provistos con personal de asistencia. Los ocupantes, a excepción del personal de asistencia, deberán ser capaces de responder a una situación de emergencia sin la ayuda física del personal. Este grupo deberá incluir, pero no limitarse a los siguientes renglones: Casas de cuna, Centros para alcohólicos y drogadictos, Centros de protección, Centros de rehabilitación social, Centros para

convalecientes, Congregaciones para la asistencia, Facilidades para cuidado, Orfanatos, Pensiones, Residencias asistidas, Residencias de medio tiempo, Viviendas en grupos

Facilidades de este tipo para alrededor de cinco o menos personas deberán ser clasificadas como Grupo H-3. Facilidades de este tipo, en residencias entre seis (6) y dieciséis (16) personas deberán ser clasificadas como Grupo H-4.

SUB-GRUPO I-2, SALUD

Esta ocupación deberá incluir edificios y estructuras usadas para medicina, cirugía, psiquiatría, enfermería o atención por 24 horas básicas para más de 5 personas que no estén en capacidad de cuidarse por sí mismas. Este Grupo deberá incluir, pero no limitarse a los siguientes renglones: Centros de salud, Clínicas, Clínicas de desintoxicación, Clínicas de medicina alternativa, Clínicas de estética, Hogares de ancianos, Hospital, Hospital de especialidades, Hospital General, Hospital Psiquiátrico, Centros de vacunación, Maternidades, Sanatorios, Unidad de urgencias.

Facilidades de este tipo para alrededor de cinco o menos personas deberán ser clasificadas como Grupo H-3.

FACILIDADES PARA LA ATENCIÓN DE NIÑOS

Facilidades para la atención especializada de niños que provean asistencia 24 horas diarias, para más de cinco niños de 2 años o menos, deberán ser clasificadas como Grupo I-2.

SUB-GRUPO I-3, SEGURIDAD

Esta ocupación deberá incluir edificios o parte de ellos habitados por más de cinco personas que estén bajo restricción o seguridad. Una facilidad I-3 es ocupada por personas generalmente incapaces de su propia preservación debido a que las medidas de seguridad no son controladas por los ocupantes. Este grupo deberá incluir, pero no limitarse a los siguientes renglones: Cárceles, Centros de detención, Centros preventivos, Correccionales, Penitenciaría, Prisiones, Reformatorios.

SUB-GRUPO I-4, FACILIDADES DE CUIDADO DIARIO: FACILIDADES PARA EL CUIDADO DE ADULTOS

Facilidad en la cual se provee acomodación por menos de 24 horas a más de cinco personas adultas no-familia y provee supervisión y servicios de atención personal, deberá clasificarse como Grupo I-4.

FACILIDADES PARA EL CUIDADO DE NIÑOS

Facilidad, en la cual se provea supervisión y personal que atienda por menos de 24 horas, a más de cinco niños de dos a año y medio de edad o menos, deberá clasificarse como Grupo I-4.

EXCEPCIÓN

En facilidades para el cuidado de niños que provea atención a más de cinco pero no más de cien niños de dos a año y medio de edad o menos, cuando las áreas donde se atiendan a los niños sean localizadas en el nivel de las salidas de escape y cada espacio tenga salidas directamente al exterior, deberá clasificarse como Grupo E.

GRUPO M - MERCANTIL

La ocupación mercantil del Grupo M incluye entre otros, el uso de un edificio, o parte del mismo, para la exhibición y venta de mercancías, y comprende tener en existencia mercancías con tales propósitos y accesibles al público. En la ocupación mercantil deberá ser clasificada como Grupo M-1, M-2, M-3 y M-4.

SUB-GRUPO M-1, MERCANCÍAS BÁSICAS

Esta ocupación deberá incluir el uso de un edificio o parte del mismo para exhibición y venta de mercancías básicas. En la ocupación mercantil del Grupo M-1 deberán incluirse, pero no limitarse a los siguientes renglones: Alimentos y misceláneos, Buhoneros y chimichurreros, Carnicerías, fruterías y panaderías, Cafeterías y restaurantes sin venta de bebidas alcohólicas, Colmados, Comercios de comida rápida y para llevar, Dulcerías, Heladerías Farmacias, boticas y droguerías, Ferreterías, Fondas y cocinas económicas, Freidurías, Puestos de revistas y periódicos, Venta de granos, semillas y forrajes.

SUB-GRUPO M-2, MERCANCÍAS ESPECIALIZADAS

Esta ocupación deberá incluir el uso de un edificio o parte del mismo para la exhibición y venta de mercancías especializadas. En la ocupación mercantil del Grupo M-2 deberá incluirse, pero no limitarse a los siguientes renglones: Agencias de viajes, Alfombras, pisos, telas y cortinas, Artesanías, Antigüedades y regalos, Artículos de decoración, deportivos y de oficinas, Boutiques, Florerías y artículos de jardinería, Galerías de arte y artículos de dibujo y fotografía, Instrumentos musicales y discos, Joyerías, relojerías y ópticas, Jugueterías y ventas de mascotas, Línea blanca y aparatos eléctricos, Librerías y papelerías, Licorerías y tabaquerías, Mueblerías, muebles y accesorios de baño, Quincallerías y mercerías, Ropa - Calzado y accesorios de vestir, Refacciones, auto-adornos y accesorios para automóvil, sin taller, Talabarterías, Terminaciones y pinturas y Vidrierías y espejos.

SUB-GRUPO M-3, CENTROS COMERCIALES

Esta ocupación deberá incluir el uso de uno o varios edificios para la agrupación planeada de comercios en un conjunto para la exhibición y venta de mercancías. En la ocupación mercantil del Grupo M-3 deberá incluirse, pero no limitarse a los siguientes renglones: Centros comerciales, Tiendas al detalle y al por mayor, Tiendas Institucionales, Tiendas por departamento, Mercados, Supermercados.

SUB-GRUPO M-4, MERCANCÍAS TEMPORALES

Esta ocupación deberá incluir el uso de un edificio o parte del mismo para la exhibición y venta de mercancías en forma temporal. En la ocupación mercantil del Grupo M-4 deberá incluirse, pero no limitarse a los siguientes renglones: Ferias y Pulgas.

SUB-GRUPO M-5, VEHÍCULOS Y MAQUINARIAS

Esta ocupación deberá incluir el uso de un edificio o parte del mismo para exhibición y venta de vehículos y maquinarias. En la ocupación mercantil del Grupo M-5 deberá incluirse, pero no limitarse a los siguientes renglones:

Agencias de vehículos con taller en local cerrado, Bicicletas y motocicletas, venta, Exhibición y venta de vehículos, Venta y renta de maquinaria pesada y semi-pesada, Depósitos de vehículos.

GRUPO H - HABITACIONAL

La ocupación habitacional del Grupo H incluye entre otras, el uso de un edificio o estructura, o parte de la misma, para el servicio de dormitorios cuando no clasifiquen dentro del Grupo I, Institucional. En la ocupación habitacional deberá incluirse los siguientes renglones:

SUB-GRUPO H-1, TRANSITORIOS

Ocupación habitacional donde los ocupantes son principalmente de naturaleza transitoria (menos de 30 días) incluidos: Aparta hoteles, Hospedajes, Hoteles, Moteles, Pensión (Transitorio) y Casas de huéspedes y albergues.

SUB-GRUPO H-2, PERMANENTES

Ocupación habitacional conteniendo más de dos unidades habitacionales donde los ocupantes son principalmente de naturaleza permanente, incluidos: Apartamentos, Conjuntos habitacionales (más de 50 viviendas), Conventos, Dormitorios, Dormitorios colectivos, Internados, Monasterios, Pensión (no transitorios), Residencias estudiantiles, Vivienda plurifamiliar (de 2 a 50 viviendas).

SUB-GRUPO H-3, PERMANENTES INDIVIDUALES

Ocupación habitacional donde los ocupantes son principalmente de naturaleza permanente y no han sido clasificados en los Grupos H-1 y H-2 ó en I.

- Vivienda aislada
- Vivienda unifamiliar
- Vivienda dúplex
- Vivienda Multifamiliar

SUB-GRUPO H-4, RESIDENCIAS ASISTIDAS

La ocupación habitacional deberá incluir los edificios acondicionados como Casas de Cuidado con facilidades asistidas, que incluya de 5 a 16 ocupantes, excluyendo al personal de apoyo.

El Grupo H-4 deberá reunir los requerimientos de construcción definidos para el Grupo H-3, excepto por las limitaciones de área y altura definidas en la Sección 403.

GRUPO A - ALMACENAJE

La ocupación de almacenaje del Grupo A, incluye entre otros, el uso de un edificio, o parte del mismo, para almacenar objetos no clasificados como de ocupación riesgosa. En la ocupación de almacenaje del Grupo S deberán incluirse, pero no limitarse a los siguientes renglones: Almacenes, Bodegas, Naves industriales y Ventas al mayoreo.

SUB-GRUPO A-1, ALMACENAJE DE RIESGO MODERADO

Edificios ocupados para el almacenaje de artículos que presentan un riesgo moderado, no clasificados como Grupo A-2 incluye, pero no limita el almacenamiento de los siguientes artículos: Azúcar, Bambú y rattan, Bocinas y peines de celuloideos, Bolsas, telas, arpilleras y papel Botas y zapatos, Botones, forrados de tela, perlados o de hueso, Cartones y cajas, Cereales, Cestos, Cuerdas, Cueros, lonas y correas, Fotografías, Jabones, Hangares, Libros y papeles en paquetes o rollos, Linóleos, Lubricantes de petróleo, con punto de inflamación de 93° Celsius o mayor: Maderos, Muebles, Pegamentos, gomas de pegar, pastas, Pielés, Repuestos para vehículos, Ropas, Sedas, Tabaco, cigarrillos, cigarros y rapé, Tapicerías y colchones, Velas de cera.

SUB-GRUPO A-2, ALMACENAJE DE RIESGO BAJO

Incluye entre otros edificios usados para el almacenamiento de materiales no combustibles, productos empacados en paletas de madera o en cajas de cartón con o sin gruesas divisiones; o en envolturas de papel. Tales productos pueden tener una insignificante cantidad reducida de plástico, como botones, tiradores o películas de envoltura. El uso para almacenaje de artículos de riesgo bajo incluye, pero no limita el almacenamiento de los siguientes artículos: Alimentos, Alimentos congelados, Alimentos en contenedores no combustibles, Asbestos, Baterías de celdas secas, Botellas de vidrio, vacías o llenas con líquidos no combustibles, Carnes, Cemento en fundas, Cerveza o vino sobre 12% de alcohol en envases de metal, vidrio o cerámica, Cristales, Escritorios metálicos con topes plásticos y asientos, Espejos, Estufas, Frutas y vegetales frescos en contenedores o bandejas no plásticas, Gabinetes de metal, Lápices y crayones, Latas vacías, Lavadoras y secadoras, Marfil, Metales, Motores eléctricos, Partes metálicas, Piedras, Pigmentos inertes, Porcelana y alfarería, Productos de comida, Productos de uso diario en contenedores de cubiertas no enceradas, Rollos eléctricos, Talcos y esteatitas, Transformadores de distribución de aceite y de otros tipos y Yeso.

GRUPO SV – SERVICIOS VARIOS

La ocupación de servicios varios del Grupo SV incluye edificios con carácter de servicio a la comunidad y población en general no clasificadas en ninguna otra ocupación especificada. Deberá construirse, equiparse y mantenerse en conformidad con los requerimientos contra incendio y riesgos incidentales de este código. En la ocupación de servicios varios del Grupo SV deberán incluirse los siguientes renglones:

SUB-GRUPO SV-1, SEGURIDAD

La ocupación de seguridad del Grupo SV-1 incluye, entre otros, el uso de un edificio, o parte del mismo, para las instalaciones de los organismos especiales que tienen a su cargo la seguridad y protección de la población. En la ocupación de seguridad del Grupo SV-1 deberán incluirse, pero no limitarse a los siguientes renglones: Armada, Bomberos, Centrales de ambulancias, Cuarteles de Policía, Defensa, Emergencias, Ejército, Encierro de vehículo, Estaciones centrales de policías, Fuerza Aérea, Policía, Puestos de socorro.

SUB-GRUPO SV-2, FUNERARIOS

La ocupación de servicios funerarios del Grupo SV-2 incluye, entre otros, el uso de un lugar, edificio o parte del mismo, para el enterramiento o cremación de los cadáveres. En la ocupación de servicios funerarios del Grupo SV-2 deberá incluirse, pero no limitarse a los siguientes renglones: Cementerios, Mausoleos y Crematorios.

SUB-GRUPO SV-3, COMUNICACIONES Y TRANSPORTES

La ocupación para comunicaciones y transportes del Grupo SV-3, incluye entre otros, el uso de un edificio, o parte del mismo, para las instalaciones de servicios a la comunidad que satisfagan las necesidades de transportación, en sus diferentes medios y la comunicación. En la ocupación del Grupo SV-3 deberán incluirse, pero no limitarse a los siguientes renglones: Aeropuertos civiles y militares, Agencias y centrales de correo, Estación de autobuses interurbanos, Estación de autobuses urbanos, Estacionamientos, Estaciones de radio y televisión, Estudios cinematográficos, Centros de comunicaciones, Sitios de taxis, Telégrafos y teléfonos, Transportes marítimos, muelles y marinas.

SUB-GRUPO SV-4, SERVICIOS ESPECIALES

La ocupación para servicios especiales del Grupo SV-4, incluye entre otros, el uso de un edificio, o parte del mismo, para expendio o almacenaje de sustancias clasificadas como de ocupación riesgosa, y deberá obedecer los requerimientos de la Sección 207 de este Código. En la ocupación del Grupo SV-4 deberá incluirse, pero no limitarse a los siguientes renglones: Depósito de desechos industriales, Estaciones de Gas, Gasolineras, Gasoductos, oleoductos y similares, Rellenos sanitarios.

GRUPO U - UTILITARIOS Y MISCELANEOS

Edificios con carácter utilitario o accesorio y estructuras de tipo misceláneo no clasificadas en ninguna otra ocupación especificada, deberán construirse, equiparse y mantenerse según los requerimientos de este código en conformidad con las normas contra incendio y riesgos incidentales a la vida en esa ocupación. En la ocupación para el Grupo U deberá incluirse, pero no limitarse a la siguiente clasificación:

SUB-GRUPO U-1

La ocupación del Grupo S, incluye entre otros, el uso de un edificio, o parte del mismo, para almacenar implementos agrícolas o granos, el cultivo de plantas y estructuras para animales no aptas para el hábitat humano. En la ocupación del Grupo A-1 deberán incluirse, pero no limitarse a los siguientes renglones: Agroindustrial, edificios, Cercas sobre 1.80 m de altura (6'), Cobertizo para automóviles, Cobertizos para ganado, Garajes privados, Graneros, Invernaderos, Silos de granos, accesorios a una ocupación habitacional, Torres.

SUB-GRUPO U-2, INFRAESTRUCTURAS

La ocupación para las instalaciones de infraestructura del Grupo U-2, incluye entre otros, las instalaciones requeridas para centros generadores o controladores de la infraestructura urbana. En la ocupación de infraestructura del Grupo U-2 deberán incluirse, pero no limitarse a los siguientes renglones:

- Plantas potabilizadoras
- Plantas de tratamiento
- Plantas termoeléctricas
- Estaciones de bombeo
- Sub-estaciones eléctricas
- Tanques de almacenamiento de agua
- Torres eléctricas

SECCIÓN I

CONDICIONES DERIVADAS DE LA COMPATIBILIDAD DE LOS USOS ENTRE SÍ

Definiciones

Compatibilidad entre usos

La compatibilidad entre usos se define como la capacidad de los mismos para coexistir en un mismo ámbito espacial, según su naturaleza y destino. La compatibilidad se establece para cada ámbito, en relación con el uso predominante o mayoritario establecido.

Usos característicos o usos principales

Uso característico o principal es aquél que caracteriza la ordenación de un ámbito o la utilización de una parcela, predio o solar, por ser el dominante y de implantación mayoritaria en el área territorial considerada.

Usos compatibles

Son aquellos cuya coexistencia con el uso característico o principal es autorizada por los parámetros normativos, por ser complementarios o derivados directamente del uso dominante o por ser necesarios para evitar la especialización de uso y la segregación funcional de la ciudad.

Usos permitidos

Son los que se ajustan a los usos característicos y compatibles y a las condiciones establecidas por los parámetros normativos derivados del presente Plan de Ordenamiento Territorial o los Planes futuros que se desarrollen, por lo que se permite expresamente su implantación.

Son también usos permitidos:

- Los existentes con anterioridad a la entrada en vigor de la presente ordenanza que cumplan las condiciones de la definición anterior.
- Los que se autoricen temporalmente por la Administración, por un plazo fijado con autorización renovable y/o revocable a voluntad del Ayuntamiento de Santiago.

Usos prohibidos

Son aquellos que no se ajustan a los usos característicos y compatibles según las condicionantes establecidas por los parámetros normativos del POT y por los Planes locales o Especiales que se desarrollen, por lo que se prohíbe expresamente su implantación a partir de la entrada en vigor de la presente ordenanza.

Usos existentes con anterioridad al POT

Estos usos se clasifican en usos tolerados y usos fuera de ordenación. En edificios existentes con anterioridad a la aprobación de esta ordenanza podrán mantenerse los usos actuales contenidos en los mismos, siempre que hayan sido aprobados por la Oficina Municipal de Planeamiento Urbano. No obstante, se prohíbe realizar ampliaciones en extensión o volumen que rebasen lo establecido para el uso y zona respectivos.

Usos tolerados

Son aquellos que pueden coexistir de manera simultánea, condicionándose la certificación de uso de suelo al cumplimiento de restricciones necesarias en la intensidad o en la forma de uso para que pueda concurrir en un mismo suelo, edificio o lugar. Los usos tolerados tomarán como condiciones de referencia las correspondientes al mismo uso en las condiciones de permitido.

Para que un uso sea tolerado, éste debe cumplir las condiciones de carácter general establecidas en estas normas para el uso de que se trate. La circunstancia que determine su calificación de "fuera de ordenación" debe ser meramente cuantitativa y no una exclusión global de dicho uso en todo el término municipal, en el casco urbano o en zonas específicas, según el caso de que se trate, y en especial cuando la exclusión se establezca como precaución ante eventuales riesgos para la seguridad y la salud pública.

Los usos tolerados estarán sujetos a las siguientes condiciones:

a) Adopción de medidas correctoras al efectuar las reformas que en cada caso señale el Ayuntamiento para reducir las diferencias entre las condiciones que concurren en el uso y las exigidas para el mismo como uso permitido.

b) Se permiten las obras de ampliación, salvo que la superficie excesiva sea el motivo de la situación urbanística anómala, y las de modificación o reforma, con las siguientes condiciones:

- Las obras se ajustarán a las condiciones de los usos permitidos.
- La ejecución de las obras no derivará en molestia, peligro, nocividad o insalubridad respecto a las condiciones del uso como permitido que las existentes sin la ampliación o reforma.
- La autorización de obras de ampliación, modificación y reforma, supone la ejecución previa o simultánea de las obras o medidas a que se refiere el apartado a) anterior.
- La extinción del uso por cese o cambio de titular de la actividad correspondiente implicará la pérdida de la condición de uso tolerado, no pudiendo implantarse de nuevo, traspasarse o sustituirse, si no es por un uso permitido.

Usos fuera de ordenación:

Los usos establecidos con anterioridad a la aprobación de la presente ordenanza que resultaren disconformes con los parámetros normativos de la Ordenación Urbana serán calificados como fuera de ordenación.

Todos los usos deben de respetar condicionantes básicas que definirán la coexistencia o no de usos y los hacen compatibles o no respecto a ellos mismos.

SECCIÓN II

CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS: DETERMINACIONES GENERALES

Definición

Las condiciones particulares de los usos son aquéllas a las que han de sujetarse las diferentes actividades para poder ser desarrolladas en los lugares que para ello tengan dispuestas las Normas del Plan General o el planeamiento que las desarrolle.

Clasificación de los usos por su finalidad

Los diferentes espacios edificables podrán ser destinados a los siguientes usos:

- a) Residencial (Vivienda Unifamiliar o Colectiva y Residencia Comunitaria).
- b) Productivo (Uso Agrario, Industrial de categorías 1ra y 5ta y garajes).
- c) Servicios Terciarios (Oficinas, Comercio, Hotelería y Hospedaje).
- d) Equipamientos (Servicios Públicos y Usos Colectivos de prestación Privada).

Los espacios no edificables podrán ser utilizados para los siguientes usos:

- a) Red viaria.
- b) Dotación de parques, jardines públicos.
- c) Dotación de servicios de infraestructuras.

SECCIÓN III

PARAMETROS NORMATIVOS APLICABLES AL SUELO URBANO Y SUB-URBANO DE SANTIAGO POR ZONAS GENERALES DE TRANSICION (SG's).

ZONA SG-2 O ZONA SUB-URBANA.

Los parámetros normativos referentes a ciclo de fraccionamiento, ciclo de obra y ciclo de uso de suelo, serán aplicables como condicionantes de la urbanización para cada uno de los polígonos de densidades aplicables en la zona SG-2.

Artículo 43. Rangos de Densidades Aplicables.

Las densidades habitacionales y poblacionales aplicables para esta zona se encuentran dentro de los parámetros de Densidad Baja, que son los siguientes:

- **Densidad Baja Controlada:**

Para toda área interior del polígono conformado por la Av. Circunvalación Norte como borde norte, la carretera o camino que comunica a Gurabo y Jacagua, extendiéndose en sentido Este-Oeste por el camino que une la carretera la Ciénaga hasta su intersección con la Autopista Joaquín Balaguer y desde allí en sentido Noroeste hasta la intersección con la Avenida Circunvalación Norte.

- **Densidad Baja Reducida:** aplicable en los siguientes polígonos:
 - **Polígono SG-2-DBR1:** Desde la intersección de la Avenida de Circunvalación Norte con la prolongación Ave 27 de Febrero o carretera Tamboril, siguiendo en dirección Sureste por la Avenida de Circunvalación Norte, en dirección Sur por la carretera La Peña, en dirección Suroeste la Circunvalación Norte hasta su intersección con la carretera de Sabaneta de las Palomas, y en dirección Norte – Noroeste calles y caminos y trazado proyectado de interconexión con la Avenida de Circunvalación Norte
 - **Polígono SG-2-DBR2:** Franja de 1,500 metros entre la proyección de la Avenida de Circunvalación Interior 4 o Anillo 4 y la proyección de la Avenida de Circunvalación Sur, desde la intersección con la Autopista Duarte hasta la intersección con la prolongación Avenida Núñez de Cáceres o carretera Jánico.
 - **Polígono SG-2-DBR3:** Franja de 500.00 metros al interior de la proyección de la Avenida de Circunvalación Sur entre su intersección con la prolongación Avenida Núñez de Cáceres o carretera Jánico hasta su intersección con la prolongación de la Avenida Presidente Antonio Guzmán Fernández o carretera La canela, Hato del Yaque, San José de las Matas.
 - **Polígono SG-2-DBR4:** Franja de 500.00 metros al interior de la proyección de la Avenida de Circunvalación Sur entre su intersección con la prolongación de la Avenida Presidente Antonio Guzmán Fernández o carretera La canela, Hato del Yaque, San José de las Matas hasta su intersección con la prolongación de la Avenida Tamboril a unos 700.00 metros de la Autopista Joaquín Balaguer.

- **Densidad Baja Normal:** aplicable en los siguientes polígonos:
 - **Polígono SG-2-DBN3:** Franja de suelo situado entre la Avenida Núñez de Cáceres o Carretera Jánico hasta la prolongación de la Avenida Presidente Antonio Guzmán o carretera La Canela, Hato del Yaque, San José de las Matas, y entre el borde interior de la franja de 500 de Densidad Baja Reducida SG-2-DBR3 y el borde exterior de la franja de Densidad Baja Intensiva SG-2-DBI3, adyacente desde el lado norte.
 - **Polígono SG-2-DBN4:** Franja de suelo situado entre el borde norte del consolidado urbano del Distrito Municipal de Hato del Yaque hasta la Autopista Joaquín Balaguer y entre el borde interior de la franja de 500 de Densidad Baja Reducida SG-2-DBR4 por el lado Oeste y el borde exterior de la franja de Densidad Baja Intensiva SG-2-DBI4, adyacente desde el lado Este.

- **Densidad Baja Intensiva:** Aplicable en los siguientes polígonos:
 - **Polígono SG-2-DBI3:** Franja de 500.00 metros situada entre la prolongación de la Avenida Núñez de Cáceres o carretera y la prolongación de la Avenida Presidente Antonio Guzmán Fernández o carretera La canela, Hato del Yaque, San José de las Matas, y entre el borde interior de la franja de Densidad Baja Normal SG-2-DBN3 situada al Sur y la Proyección de la Avenida de Circunvalación interior 4 o Anillo Circunvalatorio 4.
 - **Polígono SG-2-DBI4:** Franja de 500.00 metros situada entre la prolongación de la Avenida Presidente Antonio Guzmán Fernández o carretera La canela, Hato del Yaque, San José de las Matas y la proyección de ampliación de la Avenida Tamboril en la sección el Ingenio Abajo, y entre el borde interior de la franja de Densidad Baja Normal SG-2-DBN4 situada al Oeste y la Proyección de la Avenida de Circunvalación interior 4 o Anillo Circunvalatorio 4.
- **Densidad Media Reducida SG-2-DMR4:** Aplicable en el polígono conformado por el asentamiento de Hato del Yaque, Villa Tabacalera, que se sitúa entre las franjas SG-2-DBR4 y SG-2-DBI4. Este polígono, constituye la excepción de la zona SG-2, por la condición de preexistencia y la consolidación que presenta.

Artículo 44. Ciclo de Fraccionamiento del suelo.

Parámetros normativos:

Parcela, Predio o solar mínimo edificable.

El área mínima de las parcelas edificables se regirá mediante los siguientes criterios:

Densidad Baja.

- Densidad Baja Controlada: 800.00 m² en vías primarias, secundarias y terciarias.
- Densidad Baja Reducida: 800.00 m² en vías primarias, 400.00 m² en vías secundarias y 370.00 m² en vías terciarias y locales.
- Densidad Baja Normal: 600.00 m² en vías primarias, 370.00 m² en vías secundarias y 340.00 m² en vías terciarias y locales.
- Densidad Baja Intensiva: 500.00 m² en vías primarias, 340.00 m² en vías secundarias y 340.00 m² en vías terciarias y locales.

Frente Mínimo de solar. La dimensión del lado frentista o adyacente del solar respecto a la vía en la Zona SG-2 será:

- Densidad Baja Controlada: 30.00 metros en vías primarias, secundarias y terciarias y 20.00 metros en vías locales.
- Densidad Baja Reducida: 20.00 metros en vías primarias y secundarias y 18.50 metros en vías terciarias y locales.

- Densidad Baja Normal: 20.00 metros en vías primarias, 18.50 metros en vías secundarias y 17.00 metros en vías terciarias y locales.
- Densidad Baja Intensiva: 20.00 metros en vías primarias, 17.00 metros en vías secundarias y 15.00 metros en vías terciarias y locales.

Frente mínimo del solar: La dimensión del lado frentista del solar deberá ser igual o mayor a veinte metros (20.00 m).

Separaciones a colindancias: Las edificaciones levantadas dentro del polígono deberán cumplir con las siguientes condicionantes:

- **Separación a lindero o colindancia frontal (LF):**

- Vías Primarias de Ampliación Prioritaria: 15.00 m.
- Vías Primarias de Ampliación Necesaria: 11.30 m.
- Vías Secundarias de Ampliación de acera: 7.00 m.
- Vías Secundarias sin ampliación: 5.00 m.
- Vías Terciarias: 5.00 m.
- Vías Locales: 5.00 m.

- **Separación a lindero Lateral (LI) y Posterior (LP):**

Esta condicionante está regida por la altura permisible en la zona, que es de dos (2) niveles, expandibles a tres niveles en casos de viviendas unifamiliares con áticos y mezzanines.

Vías primarias de ampliación prioritaria y ampliación necesaria: 3.50 m en franjas SG-2-DBC y 1.80 en los demás rangos de densidades.

Vías Secundarias de ampliación de acera y sin ampliación: 3.50 m en franjas SG-2-DBC y 1.80 en los demás rangos de densidades.

Vías terciarias y locales: 3.00 m en franjas SG-2-DBC y 1.80 y 1.50 en los demás rangos de densidades.

- **Superficie Efectiva del Predio o Factor de Ocupación de Suelo (FOS):**

Los solares edificables bajo regulación de densidad baja tendrán superficies efectivas de:

- Densidad Baja Controlada: 35-41% en vías primarias, 48-51% en vías secundarias y 56-56% en vías terciarias y locales respectivamente.
- Densidad Baja Reducida: 48-55% en vías primarias, 46-54% en vías secundarias y 53-57% en vías terciarias y locales respectivamente.
- Densidad Baja Normal: 36-46% en vías primarias, 45-53% en vías secundarias y 52-56% en vías terciarias y locales respectivamente.

- Densidad Baja Intensiva: 27-39% en vías primarias, 44-52% en vías secundarias y 50-54% en vías terciarias y locales respectivamente.

Artículo 45. Ciclo de Obras en Densidad Baja Controlada.

Factor de Ocupación del suelo Total o Índice de Edificabilidad base:

- Densidad Baja Controlada: 0.70-0.82 en vías primarias, 0.96-1.02 en vías secundarias y 1.12-1.12 en vías terciarias y locales respectivamente.
- Densidad Baja Reducida: 0.95-1.10 en vías primarias, 0.92-1.08 en vías secundarias y 1.06-1.13 en vías terciarias y locales respectivamente.
- Densidad Baja Normal: 0.72-0.92 en vías primarias, 0.90-1.06 en vías secundarias y 1.04-1.11 en vías terciarias y locales respectivamente.
- Densidad Baja Intensiva: 0.54-0.78 en vías primarias, 0.88-1.04 en vías secundarias y 1.00-1.08 en vías terciarias y locales respectivamente.

Alturas Permisibles:

Altura Base o cantidad de niveles máximos permisibles:

El Número de niveles máximos para estas áreas es de dos (2) de 3.15 metros cada uno, con un coronamiento de techo no mayor a 2.00 metros y un basamento de edificación no mayor a 0.50 metros. La altura total permisible no deberá de exceder los 8.80 metros.

Altura Ampliada:

Las edificaciones situadas en predios dentro del polígono podrán ampliar su altura a un tercer nivel, condicionada a que el mismo sea de estricto uso habitacional a forma de mezzanine, ático, etc. Por lo cual la altura mayor que podría registrarse en el polígono será doce metros (12.00 m).

Índice de Permeabilidad del suelo (IPS):

Será de cuarenta y dos por ciento (42%) del total del área del predio o solar, quedando un diez por ciento (10%) del solar para accesibilidades y usos complementarios no edificables.

Artículo 46. Ciclo de uso de suelo en Densidad Baja Controlada.

Los usos de suelo permisibles para el o los polígonos de densidad baja controlada son:

- Uso de Suelo Primario: Reserva, U-1 y U-2
- Uso de Suelo Secundario: Habitacional (H-4) y Educativo (E-1)
- Uso de Suelo Complementario:
 - C1) Usos Condicionados 1: I-3, I-4, C-2 y SV-1 en extensiones no mayor a 1000.00 m²
 - C2) Usos Condicionados 2: C-1, F-1, M-1, M-4, A-1, A-2, A-3, en extensiones no mayor a 2,500.00 m²
 - C3) Usos Condicionados 3: F-2, P-1, P-2, P-3, P-4, P-5, en extensiones no mayor a 5,000.00 m².

ZONA SG-3 O ZONA URBANA GENERAL A Y B

Condiciones de la Urbanización:

Artículo 47. Rangos de Densidades Aplicables.

Las densidades edilicias y poblacionales aplicables para esta zona se encuentran dentro de los parámetros siguientes:

Densidad Baja Controlada:

Aplicable en el los siguientes polígonos:

- **Polígono SG-3B-DBC4:** conformado por el área interior entre una franja de borde de 800 metros al norte de la proyección de la Avenida Hermanas Mirabal y la Avenida Presidente Antonio Guzmán Fernández en el tramo comprendido entre la Proyección de Avenida de Circunvalación Interior 2 o Anillo Circunvalatorio 2 y la proyección de Avenida de Circunvalación Interior 4 o Anillo Circunvalatorio 4.

Densidad Baja Reducida:

Aplicable en el los siguientes polígonos:

- **Polígono SG-3A-DBR1:** conformado por el área interior entre por la carretera Gurabo – Jacagua en el tramo entre la carretera la Ciénega hasta la carretera Luperón y la proyección de la vía secundaria Norte de la urbanización Los Molinos en el tramo desde carretera la Ciénega hasta la carretera Luperón.
- **Polígono SG-3B-DBR2:** Franja comprendida entre la Proyección del Anillo Circunvalatorio 4 y la Avenida Yapur Dumit como componente del Anillo Circunvalatorio 2, en el tramo entre la carretera la Noriega y la prolongación de la Avenida Núñez de Cáceres o carretera Jánico.

Densidad Baja Normal:

Aplicable en los siguientes polígonos conformados por:

- **Polígono SG-3B-DBN2:** Franja comprendida entre la Proyección de Avenida de Circunvalación Interior 4 o Anillo Circunvalatorio 4 y el Arroyo Nibaje en el tramo desde la Avenida Hispanoamericana y la carretera a la Noriega
- **Polígono SG-3B-DBN4:** Franja comprendida entre la proyección Norte del Anillo Circunvalatorio 4 - Autopista Joaquín Balaguer y la tramo carretero Los Tocones – Carretera la Ciénega, en el tramo comprendido entre la carretera La Ciénega y la Autopista Presidente Joaquín Balaguer.

Densidad Baja Intensiva:

Aplicable en los siguientes polígonos conformados por:

- **Polígono SG-3B-DBI1:** Franja de 500.00 metros la proyección de la vía secundaria Norte de la urbanización Los Molinos y la proyección Norte del Anillo Circunvalatorio 4, en el tramo desde la carretera la Ciénega hasta la carretera Luperón.

Densidad Media Reducida:

Aplicable en los siguientes polígonos conformados por:

- **Polígono SG-3B-DMR2:** franja de suelo situada entre el Arroyo Nibaje y el Río Yaque del Norte en el tramo comprendido entre la carretera a la Noriega y la prolongación de la Avenida Circunvalación hasta su intersección con la Avenida Hispanoamericana.
- **Polígono SG-3A-DMR3:** franja situada entre la proyección Suroeste del Anillo Circunvalatorio 4 y la proyección de ampliación y empalme de la Avenida Yapur Dumit-Zona Franca, parte del Anillo Circunvalatorio 2, en el tramo comprendido entre la prolongación de la Avenida Núñez de Cáceres o carretera Jánico hasta la Avenida Presidente Antonio Guzmán Fernández.
- **Polígono SG-3B-DMR4:** Franja situada entre la proyección Oeste del Anillo Circunvalatorio 4 y la proyección de la Avenida de Zona Franca – Estrella Sadhalá, parte del Anillo Circunvalatorio 2, en el tramo comprendido entre Autopista Pte. Joaquín Balaguer y la Franja de Densidad Baja Controlada SG-3B-DBC4 localizada al Sur de los sectores Cienfuegos y Monte Rico.
- **Polígono SG-3A-DMR1:** Franja de suelo situada entre la proyección Norte del Anillo Circunvalatorio 4 y el Anillo Circunvalatorio 3, en el tramo comprendido entre la carretera la Ciénega y la Avenida Monumental (Autopista Duarte)
- **Polígono SG-3A-DMR2:** franja de suelo situada entre la Autopista Duarte y la Avenida Hispanoamericana, en el tramo comprendido entre el Arroyo Nibaje y la proyección Este del Anillo Circunvalatorio 4.

Densidad Media Normal:

Aplicable en los siguientes polígonos:

- **Polígono SG-3A-DMN1:** Franja de suelo situada entre la Avenida Olímpica y la prolongación de la Avenida de Circunvalación, en el tramo comprendido entre Avenida Salvador Estrella Sahdalá y el Arroyo Nibaje.

Artículo 48. Ciclo de Fraccionamiento del suelo:

Parámetros normativos:

Parcela, Predio o solar mínimo y máximo edificable:

Densidad Baja:

- Densidad Baja Controlada: 800 m² en vías primarias, secundarias y terciarias.
- Densidad Baja Reducida: 800.00 m² en vías primarias, 400.00 m² en vías secundarias y 370.00 m² en vías terciarias y locales

- Densidad Baja Normal: 600.00 m² en vías primarias, 370.00 m² en vías secundarias y 340.00 m² en vías terciarias y locales
- Densidad Baja Intensiva: 500.00 m² en vías primarias, 340.00 m² en vías secundarias y 300.00. m² en vías terciarias y locales.
- Densidad Media Reducida: 500.00 m² en vías primarias, 370.00 m² en vías secundarias y 340.00 m² en vías terciarias y locales.
- Densidad Media Normal: 600.00 m² en vías primarias, 500.00 m² en vías secundarias y 400.00 m² en vías terciarias y locales.

Frente Mínimo de solar:

La dimensión del lado frentistas del solar en la Zona SG-3^a y 3B será:

- Densidad Baja Controlada: 30.00 metros en vías primarias, secundarias y terciarias y 20.00 metros en vías locales.
- Densidad Baja Reducida: 20.00 metros en vías primarias y secundarias y 18.50 metros en vías terciarias y locales
- Densidad Baja Normal: 20.00 metros en vías primarias, 18.50 metros en vías secundarias y 17.00 metros en vías terciarias y locales.
- Densidad Baja Intensiva: 20.00 metros en vías primarias, 17.00 metros en vías secundarias y 15.00 metros en vías terciarias y locales.
- Densidad Media Reducida: 20.00 metros en vías primarias, 18.50 metros en vías secundarias vías, 17.00 metros en vías terciarias y locales.
- Densidad Media Normal: 20.00 metros en vías primarias, 15.00mts secundarias, terciarias y locales.

Separaciones a colindancias:

Las edificaciones levantadas dentro del polígono deberán cumplir con los siguientes parámetros:

Separación a lindero o colindancia frontal (LF):

Vías Primarias de Ampliación Prioritaria: 15.00 m.
 Vías Primarias de Ampliación Necesaria: 11.30 m.
 Vías Secundarias de Ampliación de acera: 7.00 m.
 Vías Secundarias sin ampliación: 5.00 m.
 Vías Terciarias: 5.00 m.
 Vías Locales: 5.00 m

Separación a lindero Lateral (LI) y Posterior (LP):

Este parámetro está regido por la altura permisible y por el rango de densidad por polígonos:

Polígonos de Densidad Baja Reducida Controlada:

Para altura promedio de dos (2) niveles y ampliada a tres (3) niveles en los casos de áticos y mezzanines.

Vías primarias: 3.50 m, Vías secundarias: 3.50 m, vías terciarias y locales: 3.00 m.

Polígonos de Densidad baja Reducida, baja normal y baja intensiva: 2 y 3 niveles, hasta 3 niveles: 1.80 m.

Polígonos de Densidad Media Reducida: 3 y 4 niveles

Vías primarias y secundarias:

Hasta 4 niveles: 1.80 m.

Hasta 3 niveles: 1.80 m.

Polígonos de Densidad Media Normal: 5 y 6 niveles:

Vías primarias, secundarias, terciarias y locales: para 6 niveles: 2.50m, para 5 niveles: 2.50 m.

Superficie Efectiva del predio o Factor de Ocupación del suelo (FOS): Los solares edificables bajo regulación de densidad baja tendrán superficies efectivas de:

- Densidad Baja Controlada: 35-41% en vías primarias, 48-51% en vías secundarias y 56-56% en vías terciarias y locales respectivamente.
- Densidad Baja Reducida: 48-55% en vías primarias, 46-54% en vías secundarias y 53-57% en vías terciarias y locales respectivamente.
- Densidad Baja Normal: 36-46% en vías primarias, 45-53% en vías secundarias y 52-56% en vías terciarias y locales respectivamente.
- Densidad Baja Intensiva: 27-39% en vías primarias, 44-52% en vías secundarias y 50-54% en vías terciarias y locales respectivamente.
- Densidad media reducida: 26-37% en vías primarias, 43-51% en vías secundarias y 52% en vías terciarias y locales.
- Densidad media normal: 31-41% en vías primarias, 43-53% en vías secundarias y 52% en vías terciarias y locales.

Artículo 49: Ciclo de obras en Densidad Baja controlada:

Factor de ocupación de suelo total o índice de edificabilidad base:

- Densidad Baja Controlada: 0.70-0.82 en vías primarias, 0.96-1.02 en vías secundarias y 1.2-1.2 en vías terciarias y locales respectivamente.

- Densidad Baja Reducida: 0.95-1.10 en vías primarias, 0.92-1.08 en vías secundarias y 1.06-1.13 en vías terciarias y locales respectivamente.
- Densidad Baja Normal: 0.72-0.92 en vías primarias, 0.90-1.06 en vías secundarias y 1.04-1.11 en vías terciarias y locales respectivamente.
- Densidad Baja Intensiva: 0.54-0.78 en vías primarias, 0.88-1.04 en vías secundarias y 1.00-1.08 en vías terciarias y locales respectivamente.
- Densidad media reducida: 0.77-1.12 en vías primarias, 1.29-1.59 en vías secundarias y 1.56- en vías terciarias y locales.

Alturas Permisibles:

Altura Base o cantidad de niveles máximos permisibles:

El número de niveles máximos para estas áreas es de:

Densidad Baja Controlada: 2 niveles (8.80 m)

Densidad baja Reducida: 2 niveles (8.80 m)

Densidad Baja Normal: 3 niveles (10.95 m)

Densidad baja Intensiva: 3 niveles (10.95 m)

Densidad Media Reducida: 4 niveles (14.10 m)

Densidad media Normal: 6 niveles (20.40 m)

Altura Ampliada: Las edificaciones situadas en predios dentro de los polígonos de densidades específicas no podrán ampliar la altura indicada, sin la previa evaluación de la zona y el sector, y el impacto que se generará en las mismas.

Índice de Permeabilidad del suelo (IPS):

El índice de permeabilidad del suelo será considerado de la siguiente manera:

En toda la SG-3B el IPS será de un 35%.

En la SG-3A el IPS será de un 25%.

Artículo 50. Ciclo de uso de suelo:

Los usos de suelo permisibles en los polígonos de la SG-3B y 3A son:

-Uso de Suelo Primario: Habitacional (H-3)

-Uso de Suelo Secundario: Educativo (E-1)

-Uso de Suelo Complementario:

- Usos Condicionados 1: I-1, I-3, I-4, C-1 y SV-1 en extensiones no mayor a 1000.00 m²
- Usos Condicionados 2: C-2, M-2, M-3, M-4, A-1, A-2, A-3, en extensiones no mayor a 2,000.00 m²
- Usos Condicionados 3: F-1, F-2, P-1, P-2, P-3, P-4, P-5, en extensiones no mayor a 3,500.00 m²

ZONA SG-4 O ZONA URBANA GENERAL 4

Condiciones de la Urbanización:

Artículo 51. Rangos de Densidades Aplicables:

Las densidades edilicias y poblacionales aplicables para esta zona se encuentran dentro de los parámetros siguientes:

Densidad Baja Controlada:

Aplicable en los siguientes polígonos:

- **Polígono SG-4-DBC4:** conformada por la franja de suelo que se sitúa entre la Proyección de empalme de la Avenida de Zona Franca (Anillo Circunvalatorio 2) y la Avenida de Circunvalación, en el tramo comprendido entre el Río Yaque del Norte y la Avenida Sur de Altos de Rafey.

Densidad Media Normal:

Aplicable en los siguientes polígonos:

- **Polígono SG-4-DMN1:** conformado por la franja de suelo situada al interior de la proyección Norte y este del Anillo Circunvalatorio 3 o prolongación de la Avenida Rafael Vidal y la Avenida Salvador Estrella Sahdalá en el tramo comprendido entre la carretera La Ciénega y la Avenida Monumental o Autopista Duarte.

En la totalidad de los predios o solares de las Manzanas Frentistas y las Manzanas Adyacentes a éstas a lo largo de las avenidas Salvador Estrella Sahdalá, Hatuey y Bartolomé Colon (Carretera Luperón) se permite Densidad Alta Normal (DAN).

- **Polígono SG-4-DMN2:** conformado por la franja de suelo situada la Avenida Monumental o Autopista Duarte y el Arroyo Nibaje – Pontezuela, en el tramo comprendido entre la Avenida Salvador Estrella Sadhalá y la Autopista Duarte.
- **Polígono SG-4-DMN3:** conformado por la franja de suelo situada entre la proyección Sur – Suroeste del Anillo Circunvalatorio 2 y la Avenida Núñez de Cáceres, en el tramo comprendido entre el Río Yague del Norte y la Avenida Presidente Antonio Guzmán Fernández.
- **Polígono SG-4-DMN4:** conformado por la franja de suelo situada entre la Avenida de Zona Franca y la Avenida de Circunvalación, en el tramo comprendido entre Avenida Sur de Altos de Rafey y la Avenida Tamboril.

Densidad Alta Reducida:

Aplicable en el los siguientes polígonos:

- **Polígono SG-4-DAR3:** conformado por la franja de manzanas frentistas a la Avenida Hans Hieronymus en el tramo desde la Avenida Presidente Antonio Guzmán Fernández hasta

su intersección con la Avenida Yapur Dumit, exceptuando la franja de las instalaciones deportivas de la Barranquita.

Densidad Alta Intensiva:

Aplicable en los siguientes polígonos:

- **Polígono SG-4-DAI1:** conformado por la franja de suelo que se sitúa entre las avenidas Estrella Sahdalá, Juan Pablo Duarte, Monumental y la calle Genaro Pérez, en los sectores La Esmeralda, La Rinconada y La Rosaleda.

En esta zona existen tres polígonos especiales que no serán objeto de densificación alguna de cualquier tipo, estos son:

- **Polígono SG-4-ESP1:** conformado por el área que ocupa el complejo deportivo La Barranquita.
- **Polígono SG-4-ESP2:** conformado por el área que ocupa el campo de golf Las Aromas.
- **Polígono SG-4-ESP3:** conformado por el área de suelos inundables en las proximidades de Rafey, limitada por el Río Yaque del Norte – Avenida de Circunvalación y la franja norte del sector la Otra Banda en las proximidades de las infraestructuras de toma de los canales de riego Ulises Francisco Espaillat y Monsieur Bogaert.

Artículo 52. Ciclo de Fraccionamiento del suelo:

Parámetros normativos:

Parcela, Predio o solar mínimo y máximo edificable:

- Densidad Baja:
Densidad Baja Controlada: 800 m² en vías primarias, secundarias y terciarias.
- Densidad Media Normal: 600.00 m² en vías primarias, 500.00 m² en vías secundarias y 400.00 m² en vías terciarias y locales.
- Densidad Alta Reducida: 900 m² en vías primarias, 750 m² en vías secundarias y 500 m² en vías terciarias y locales.
- Densidad Alta Normal: 900 m² en vías primarias y 750 m² en vías secundarias, terciarias y locales.
- Densidad Alta Intensiva: 900 m² en cualquier clase de vía.

Frente Mínimo de solar:

La dimensión del lado frentistas del solar en la Zona SG-4 será:

- Densidad Baja Controlada: 30.00 metros en vías primarias, secundarias y terciarias y 20 metros en vías locales.

- Densidad Media Normal: 20.00 metros en vías primarias, secundarias, terciarias y locales.
- Densidad Alta Reducida: 30.00 metros en vías primarias, 25.00 m en vías secundarias y 20.00 m en vías terciarias y locales.
- Densidad Alta Normal: 30.00 metros en vías primarias y 25.00 en vías secundarias, terciarias y locales.
- Densidad Alta Intensiva: 30.00 metros en vías primarias, 25.00 m en vías secundarias y 20.00 m en vías terciarias y locales.

Separaciones a colindancias: Las edificaciones levantadas dentro del polígono deberán cumplir con los siguientes parámetros:

Separación a lindero o colindancia frontal (LF):

Vías Primarias de Ampliación Prioritaria: 15.00 m
 Vías Primarias de Ampliación Necesaria: 11.30 m.
 Vías Secundarias de Ampliación de acera: 7.00 m.
 Vías Secundarias sin ampliación: 5.00 m.
 Vías Terciarias: 5.00 m.
 Vías Locales: 5.00 m.

Separación a lindero Lateral (LI) y Posterior (LP):

Este parámetro está regido por la altura permisible por rango de densidad por polígonos:

Polígonos de Densidad Baja Controlada: Para altura promedio de dos (2) niveles y ampliada a tres (3) niveles en los casos de áticos y mezzanines.

Vías primarias: 3.50 m.
 Vías secundarias: 3.5 m.
 Vías terciarias y locales: 3.00 m.

Polígonos de Densidad Media Normal: 5 y 6 niveles.

Vías Primarias, secundarias, terciarias y locales:
 Entre 5 niveles y 6 niveles: 2.50 m.

Polígonos de Densidad Alta Reducida: 7 y 8 niveles.

Vías Primarias, secundarias, terciarias y locales:
 Entre 7 niveles y 8 niveles: 3.00 m.

Polígonos de Densidad Alta Normal: 9 y 10 niveles.

Vías Primarias, secundarias, terciarias y locales:
 Entre 9 niveles y entre 10 niveles: 3.75 m.

Polígono de Densidad Alta Intensiva: 11 a 16 niveles.

Vías Primarias, secundarias, terciarias y locales:
 Entre 11 y 12 niveles: 4.50 m.
 Entre 13 y 14 niveles: 5.25 m.
 Entre 15 y 16 niveles: 6.00 m.

Superficie Efectiva del predio o Factor de Ocupación del suelo (FOS): Los solares edificables bajo regulación de densidad baja tendrán superficies efectivas de:

- Densidad Baja Controlada: 35-41% en vías primarias, 48-51% en vías secundarias y 56-56% en vías terciarias y locales respectivamente.
- Densidad media normal: 31-41% en vías primarias, 47-53% en vías secundarias y 47% en vías terciarias y locales.
- Densidad Alta Reducida: 32-42% en vías primarias, 51-56% en vías secundarias y 48% en vías terciarias y locales respectivamente.
- Densidad Alta Normal: 28-37% en vías primarias, 45-50% en vías secundarias y 50% en vías terciarias y locales respectivamente.

Artículo 53: Ciclo de obras en Densidad Baja controlada: Factor de ocupación de suelo total o índice de edificabilidad base:

- Densidad Baja Controlada: 0.70-0.82 en vías primarias, 0.96-1.02 en vías secundarias y 1.2-1.2 en vías terciarias y locales respectivamente.
- Densidad media normal: 1.56-2.03 en vías primarias, 2.33-2.63 en vías secundarias y 2.34 en vías terciarias y locales.
- Densidad Alta Reducida: 2.24-2.93 en vías primarias, 3.55-3.90 en vías secundarias y 3.33 en vías terciarias y locales respectivamente.
- Densidad Alta Normal: 2.53-3.36 en vías primarias, 4.04-4.46 en vías secundarias y 4.46 en vías terciarias y locales respectivamente.
- Densidad Alta Intensiva:
 - Entre 11 y 12 niveles: 2.70-3.64 en vías primarias, 4.79-5.18 en vías secundarias y 4.77 en vías terciarias y locales respectivamente.
 - Entre 13 y 14 niveles: 2.75-3.79 en vías primarias, 4.97-5.39 en vías secundarias y 4.77 en vías terciarias y locales respectivamente.
 - Entre 15 y 16 niveles: 2.70-3.81 en vías primarias, 4.98-5.42 en vías secundarias y 4.53 en vías terciarias y locales respectivamente.

Alturas Permisibles:

Altura Base o cantidad de niveles máximos permisibles: El número de niveles máximos para estas áreas es de:

- Densidad media Normal: 6 niveles (20.40 m).
- Densidad Alta Reducida: 8 niveles (29.50 m).
- Densidad Alta Normal: 10 niveles (36.50 m).
- Densidad Alta Intensiva: 16 niveles (57.50 m).

Altura Ampliada: Las edificaciones situadas en predios dentro de los polígonos de densidades específicas no podrán ampliar la altura indicada, sin la previa evaluación de la zona y el sector, y el impacto generado en las mismas.

Índice de Permeabilidad del suelo (IPS):

El índice de permeabilidad del suelo será 15%.

De la totalidad del índice de permeabilidad del suelo en cada polígono de densidad media aplicara una reducción de un 10% del área de solar o predio para accesibilidades y usos complementarios no edificables.

Artículo 54. Ciclo de uso de suelo.

Los usos de suelo permisibles en los polígonos de la SG-3B y 3A son:

- **Uso de Suelo Primario:** Habitacional (H-3) y (H-4).
- **Uso de Suelo Secundario:** Educativo (E-1), institucional I-1, I-3, I-4, Comercial C-1 y C-2.

Uso de Suelo Complementario:

- **Usos Condicionados 1:** y SV-1 en extensiones no mayor a 1000.00 m².
- **Usos Condicionados 2:** M-2, M-3, M-4, A-1, A-2, A-3, en extensión no mayor a 3,000.00 m².
- **Usos Condicionados 3:** F-1, P-1, P-2, P-3, P-4, P-5, en extensiones no mayores a 1,500.00 m².

ZONA SG-5 O ZONA URBANA GENERAL 5.**Condiciones de la Urbanización:****Artículo 55. Rangos de Densidades Aplicables.**

Las densidades habitacionales y poblacionales aplicables para esta zona se encuentran dentro de los parámetros siguientes:

Densidad Baja Media Intensiva:

Aplicable en los siguientes polígonos:

Polígono SG-5-DMI1: conformado por la franja de suelo que se sitúa entre las avenidas Salvador Estrella Sahdalá, de Circunvalación, Las Carreras – Hermanas Mirabal.

Polígono SG-5-DMI2: conformado por la franja de suelo que se sitúa entre las avenidas Las Carreras, Francia, Circunvalación y Estrella Sahdalá.

Densidad Alta Reducida, Normal e Intensiva:

Aplicable en los siguientes polígonos:

Polígono SG-5-DARNI1: conformado por la franja de Suelo situada al interior de las avenidas Bartolomé Colon, 27 de Febrero, José María Cabral, Las Carreras, República de Argentina y Salvador Estrella Sadhalá.

En esta zona existen dos polígonos especiales que no serán objeto de densificación alguna de cualquier tipo, estos son:

Polígono SG-5-ESP1: conformado por el área que ocupa el Monumento a Los Héroes de la Restauración y el Gran Teatro del Cibao.

Polígono SG-5-ESP2: conformado por el área que ocupa las instalaciones del viejo aeropuerto, futuro Parque Metropolitano de Santiago.

Artículo 56. Ciclo de Fraccionamiento del suelo:

Parámetros normativos:

Parcela, Predio o solar mínimo y máximo edificable:

Densidad Media Intensiva: 750 m² en vías primarias, 600 m² en vías secundarias y 450.00 m² en vías terciarias y locales.

Densidad Alta Reducida: 900 m² en vías primarias, 750 m² en vías secundarias y 500 m² en vías terciarias y locales.

Densidad Alta Normal: 900 m² en vías primarias y 750 m² en vías secundarias, terciarias y locales.

Densidad Alta Intensiva: 900 m² en cualquier clase de vía.

Frente Mínimo de solar:

La dimensión del lado frentista del solar en la Zona SG-5 será:

Densidad Media Intensiva: 25.00 metros en vías primarias, 20.00 metros en vías secundarias, terciarias y locales.

Densidad Alta Reducida: 30.00 metros en vías primarias, 25.00 m en vías secundarias y 20.00 m en vías terciarias y locales.

Densidad Alta Normal: 30.00 metros en vías primarias y 25.00 en vías secundarias, terciarias y locales.

Densidad Alta Intensiva: 30.00 metros en vías primarias, 25.00 m en vías secundarias y 20.00 m en vías terciarias y locales.

Separaciones a colindancias: Las edificaciones levantadas dentro del polígono deberán cumplir con los siguientes parámetros:

Separación a lindero o colindancia frontal (LF):

Vías Primarias de Ampliación Prioritaria: 15.00 m
Vías Primarias de Ampliación Necesaria: 11.30 m.
Vías Secundarias de Ampliación de acera: 7.00 m.
Vías Secundarias sin ampliación: 5.00 m.
Vías Terciarias: 5.00 m.
Vías Locales: 5.00 m.

Separación a lindero Lateral (LI) y Posterior (LP):

Este parámetro está regido por la altura permisible por rango de densidad por polígonos:

Polígonos de Densidad Media Intensiva: 6 y 7 niveles

Vías Primarias, secundarias, terciarias y locales:
Entre 6 y 7 niveles: 2.50 m.

Polígonos de Densidad Alta Reducida: 7 y 8 niveles

Vías Primarias, secundarias, terciarias y locales:
Entre 7 y 8 niveles: 3.00 m.

Polígonos de Densidad Alta Normal: 9 y 10 niveles

Vías Primarias, secundarias, terciarias y locales:
Entre 9 y 10 niveles: 3.75 m.

Polígono de Densidad Alta Intensiva: De 11 a 16 niveles

Vías Primarias, secundarias, terciarias y locales:

Entre 11 y 12 niveles: 4.50 m.
Entre 13 y 14 niveles: 5.25 m.
Entre 15 y 16 niveles: 6.00 m.

Superficie Efectiva del Predio o Factor de Ocupación del suelo (FOS):

Los solares edificables bajo regulación de densidad baja tendrán superficies efectivas de:

- Densidad Media Intensiva: 31-41% en vías primarias, 43-51% en vías secundarias y 52% en vías terciarias y locales respectivamente.
- Densidad alta Reducida: 32-42% en vías primarias, 51-56% en vías secundarias y 48% en vías terciarias y locales respectivamente.
- Densidad alta Normal: 28-37% en vías primarias, 45-50% en vías secundarias y 50% en vías terciarias y locales respectivamente.

**Artículo 57: Ciclo de obras en Densidad Baja controlada:
Factor de ocupación de suelo total o índice de edificabilidad
base:**

- Densidad Baja Controlada: 0.53-0.60 en vías primarias, 0.98-1.07 en vías secundarias y 1.14-1.08 en vías terciarias y locales respectivamente.
- Densidad Media Normal: 1.56-2.03 en vías primarias, 2.33-2.63 en vías secundarias y 1.56- en vías terciarias y locales.
- Densidad Alta Reducida: 2.24-2.93 en vías primarias, 3.55-3.90 en vías secundarias y 3.33 en vías terciarias y locales.
- Densidad Alta Normal: 2.53-3.36 en vías primarias, 4.04-4.46 en vías secundarias y 4.46 en vías terciarias y locales.
- Densidad Alta Intensiva:

Entre 11 y 12 niveles: 2.70-3.64 en vías primarias, 4.79-5.18 en vías secundarias y 4.77 en vías terciarias y locales.

Entre 13 y 14 niveles: 2.75-3.79 en vías primarias, 4.97-5.39 en vías secundarias y 4.77 en vías terciarias y locales.

Entre 15 y 16 niveles: 2.70-3.81 en vías primarias, 4.98-5.42 en vías secundarias y 4.53 en vías terciarias y locales.

Artículo 57. Alturas Permisibles.

Altura Base o cantidad de niveles máximos permisibles: El número de niveles máximos para estas áreas es de:

- Densidad media Normal: 6 niveles (20.40 m)
- Densidad Alta Reducida: 8 Niveles (29.50 m)
- Densidad Alta Normal: 10 niveles (36.50 m)
- Densidad Alta Intensiva: 16 Niveles (57.50 m)

Altura Ampliada: Las edificaciones situadas en predios dentro de los polígonos de densidades específicas, no podrán ampliar la altura indicada, sin la previa evaluación por la oficina del POT, de la zona y el sector y el impacto que se generará en las mismas.

Índice de Permeabilidad del Suelo (IPS):

El índice de permeabilidad del suelo para la zona será un 5%. Para canalización por tuberías será 55%.

De la totalidad del índice de permeabilidad del suelo en cada polígono de densidad media aplicara una reducción de un 10% del área de solar o predio para accesibilidades y usos complementarios no edificables.

Artículo 58: Ciclo de uso de suelo.

Los usos de suelo permisibles en los polígonos de la SG-3B y 3A son:

Uso de Suelo Primario: Habitacional (H-3) y (H-4).

Uso de Suelo Secundario: Educativo (E-1), institucional I-1, I-3, I-4, comercial C-1 y C-2.

Uso de Suelo Complementario:

- **Usos Condicionados 1:** y SV-1 en extensiones no mayor a 1000.00 m²;
- **Usos Condicionados 2:** M-2, M-3, M-4, A-1, A-2, A-3, en extensiones no mayor a 3,000.00 m²;
- **Usos Condicionados 3:** P-1, P-2, en extensiones no mayor a 1,500.00 m²;

Zona SG-6 o Zona Urbana General Especial 6

Condiciones de la Urbanización:

Artículo 59. Rangos de Densidades Aplicables. Esta zona general Especial conformada por los suelos situados en el casco urbano central, se regirá por los parámetros de la Zona SG-5, considerando una densidad permisible dentro del rango de Densidad Alta Intensiva y para la zona delimitada como Centro Histórico regirán los parámetros de la Oficina de Patrimonio monumental.

Artículo 60. Ciclo de Fraccionamiento:

Parcela, Predio o solar mínimo y máximo edificable:

Densidad Media:

El tamaño del solar mínimo edificable es de 100.00 m².

Frente Mínimo de solar: la dimensión del lado frentista del solar no podrá ser menor de 8.00 ms:

Separaciones a colindancias: Las edificaciones levantadas dentro del polígono deberán cumplir con los siguientes parámetros:

Separación a lindero o colindancia frontal (LF): Para nuevos fraccionamientos.

Vías Primarias de Ampliación Prioritaria: 15.00 m
Vías Primarias de Ampliación Necesaria: 11.30 m.
Vías Secundarias de Ampliación de acera: 7.00 m.
Vías Secundarias sin ampliación: 5.00 m.
Vías Terciarias: 5.00 m.
Vías Locales: 5.00 m.

Para re – desarrollos

Frontal: Alineación que presentan las propiedades existentes o sin retiro frontal.

Separación a lindero Lateral (LI) y Posterior (LP):

Este parámetros esta regido por la altura permisible por rango de densidad por polígonos:

En todo el polígono las separaciones a linderos laterales y posteriores serán de:

Hasta dos niveles: 1.00 m.
De tres a cuatro niveles: 1.80 m.
De cinco a seis niveles: 2.50 m.

Superficie Efectiva del Predio o Factor de Ocupación del suelo (FOS):

Los solares edificables bajo regulación de la zona SG-6 tendrán superficies efectivas promedio de: 77%

**Artículo 61: Ciclo de obras en Densidad Media Intensiva:
Factor de ocupación de suelo total o índice de edificabilidad base:**

El factor de Ocupación total promedio para la zona es de: 1.6.

Alturas Permisibles:

Altura Base o cantidad de niveles máximos permisibles:

El Número de niveles máximos para estas áreas es de:

Densidad Media Intensiva: 8 niveles (21.00 m).

Altura Ampliada: Las edificaciones propuestas en predios dentro de los polígonos de densidades específicas, no podrán ampliar la altura indicada, sin la previa evaluación por la oficina del POT, de la zona y el sector y el impacto que se generará en las mismas.

Índice de Permeabilidad del suelo (IPS): el índice de permeabilidad del suelo promedio para la zona será de un 15% en profundidad y la escorrentía será de 15%.

Para canalización por tuberías será un 55%.

Artículo 62. Ciclo de uso de suelo.- Los usos de suelo permisibles en los polígonos de la SG-6B y 6A son:

Uso de Suelo Primario: Comercial (C-1) (C-2), Habitacional (H-3) y (H-4);

Uso de Suelo Secundario: Mixto, Educativo (E-1), institucional I-1, I-3, I-4, comercial C-1 y C-2;

Uso de Suelo Complementario:

- Usos Condicionados 1: y SV-1 en extensiones no mayor a 1000.00 m²;
- Usos Condicionados 2: M-2, M-3, M-4, A-1, A-2, A-3, en extensiones no mayor a 2,000.00 m²;
- Usos Condicionados 3: no se permitirán usos condicionados en este renglón.

**Capítulo VII.
Condiciones Generales para el Ciclo**

del Fraccionamiento y el Ciclo de Obra.

Artículo 63. Condiciones generales del Fraccionamiento y la Edificabilidad en las Zonas Generales de Transición.

Todas las disposiciones respecto a los rangos de densidades propuestos tanto para el ciclo de fraccionamiento y el ciclo de obra son aplicables en las zonas generales y por consiguiente en las unidades sectoriales y sub-sectoriales de planificación serán de carácter transitorio, y las mismas son aplicables para las vías principales categorizadas y tipificadas.

Párrafo: Los rangos de edificabilidad y alturas formuladas son aplicables para las manzanas frentistas y adyacentes a las vías del sistema primario (vías Primarias, secundarias y terciarias) pertenecientes a los sectores urbanos de Santiago.

Párrafo: Respecto al sistema vial secundario definido por las vías locales, la edificabilidad y las alturas propuestas solamente serán permitidos en los casos en que el fraccionamiento y las obras preexistentes permitan consolidar las densidades propuestas en el corto y mediano plazo.

Párrafo: Se considera la preservación parcial de las características urbanas preexistentes que no impliquen detrimento del sistema urbano de Santiago, especialmente en las áreas residenciales.

Capítulo VIII.

Régimen Específico del Suelo Urbanizable de Santiago.

Artículo 64. Régimen del Suelo Urbanizable.

Para los fines de aplicación de la presente ordenanza, el suelo urbanizable en el municipio de Santiago, en aras de pautar su futuro desarrollo, se divide en dos categorías:

- a) Suelo Urbanizable Prioritario.** Este estará constituido por cada una de las franjas de suelos o polígonos y sectores sujetos a desarrollo por medio de los Planes Locales y Parciales.

Se consideran como Suelo Urbanizable Prioritario las franjas de suelos localizadas entre el Anillo Circunvalatorio 2 y el Anillo Circunvalatorio 4, en tramo comprendido entre la prolongación de la Avenida Circunvalación - Avenida Hispanoamericana y la Avenida Presidente Antonio Guzmán Fernández.

- b) Suelo Urbanizable No Prioritario.** (Áreas de reserva de terrenos): Está constituido por los terrenos incluidos en cada una de las Áreas de Reserva, localizadas entre el anillo Circunvalatorio 4 y el tramo Sur del Anillo Circunvalatorio Exterior constituido por la Proyección de la Avenida de Circunvalación Sur.

Ambas clasificaciones de suelo aparecen delimitadas en el plano general de las zonas generales de transición de Santiago.

Capítulo IX. Régimen General del Suelo Rústico o No Urbanizable de Santiago.

Sección Primera: División en Clases y Régimen General del Suelo Rústico o No Urbanizable

Artículo 65. Definición y clases de Suelo Rústico o No Urbanizable.

Para la presente ordenanza se considera suelo Rústico o No Urbanizable aquel con vocación a ser destinado o vinculado a la preservación de los recursos naturales y protección del medio ambiente y, por tanto, no son parte del proceso de desarrollo urbanístico.

Para el municipio y área de influencia de Santiago se establecen dos clases de Suelo Rústico o No Urbanizable:

Suelo Rustico o No urbanizable de Protección Especial Agrícola.

En el cual se registran las siguientes sub categorías:

- Suelo No Urbanizable de Protección Agrícola Arbórea.
- Suelo No Urbanizable de Protección Agrícola General.
- Suelo No Urbanizable de Protección Agrícola de Regeneración.
- Suelo No urbanizable de Protección Agrícola para Huertos-Familiares.
- Suelo No Urbanizable de Protección Agrícola Activa.
- Suelo No Urbanizable de Protección Pecuaria Ganadera.

Suelo No Urbanizable de Protección Ecológica. Que incluye las siguientes sub categorías:

- Suelo No Urbanizable de Protección de cuencas y micro cuencas
- Suelo No Urbanizable de Protección de Parques Naturales.
- Suelo No Urbanizable de Protección Forestal.
- Suelo No Urbanizable de Protección de Núcleos Poblacionales Rurales.

La delimitación general del Suelo Rústico o No Urbanizable aparece en el plano general de las Zonas Generales de Transición de Santiago (SG's).

Los suelos pertenecientes al municipio de Santiago y sus distritos municipales indicados consignados a las zonas SG-0 y SG-1, conforman el suelo Rústico del Municipio de Santiago, exceptuando los suelos donde se sitúan los conglomerados de población urbana de los distritos municipales.

Capítulo X. Disposiciones Finales

Artículo 66.

La presente Ordenanza Municipal entrará en vigencia treinta (30) días después de su aprobación por el Concejo Edificio y de su publicación en un periódico de circulación nacional según lo estipulan las leyes 176-07 y 200-04. Sus revisiones se harán cada dos (2) años a partir de su aprobación.

Artículo 67.

El Ayuntamiento queda facultado para dictar cuantos Reglamentos y Resoluciones sean necesarias para la adecuada interpretación y aplicación de esta Ordenanza Municipal.

Artículo 68. Resoluciones y Ordenanzas Derogadas.

La presente Ordenanza deroga el acta Núm. 2920-10 del 27 de abril del año 2010, relativa a la solicitud de aprobación del Esquema de Ordenamiento Territorial (EOT) y Avance de Ordenación Urbana (AOU), así como las resoluciones y ordenanzas anteriores sobre la prohibición de edificaciones multifamiliares tipo apartamentos, en urbanizaciones y barrios de Santiago, emanadas del Concejo de Regidores.

Párrafo I: Cualquier resolución o reglamento que le sea contraria a lo establecido en ella queda derogado.

Párrafo II: La presente Ordenanza Municipal no deroga las resoluciones y ordenanzas anteriores sobre la prohibición de edificaciones multifamiliares tipo apartamentos, en urbanizaciones y barrios de Santiago, emanadas del consejo edilicio y aun en período de vigencia. No permitiendo períodos adicionales de renovación luego de su fecha de expiración.

Artículo 69. La presente Ordenanza deroga toda Resolución, Ordenanza o Reglamento que le sea contraria.

Dada en el Concejo de Regidores del Honorable Ayuntamiento del Municipio de Santiago de los Caballeros, República Dominicana, en Sesión Ordinaria de fecha _____ del mes de _____ del año 2012, años 169 de Independencia Nacional y 150 de la Restauración de la República.

Luis José Estévez
Presidente

Dr. Juan Gilberto Serulle Ramia
Alcalde Municipal

Lic. Máximo A. Anico Guzmán
Secretario Concejo de Regidores