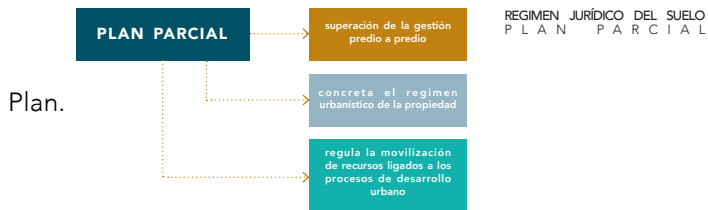


## PLANEAMIENTO URBANISTICO

Por **planificación urbana** se "entiende el conjunto de instrumentos técnicos y normativos empleados para ordenar el uso del suelo y regular las condiciones para su transformación o conservación. Comprende un conjunto de prácticas de carácter esencialmente proyectivo con las que se establece un modelo de ordenación para un ámbito espacial, generalmente referido a un municipio, a un área urbana o una zona de escala de barrio".

La planificación urbana se concreta en los **planes**, instrumentos técnicos, memorias, reglamentos y ordenanzas justificativa de la actuación propuesta y la obligatoriedad de cumplimiento. Apoyado en planos e instrumentos legales que reflejan las determinaciones y las afecciones que producirá su no observación así como el beneficio urbano-colectivo.

Las decisiones de planificación de un Plan Parcial deberán estar avaladas por herramientas que permitan conocer el comportamiento de los precios del suelo, la dinámica del sector inmobiliario, los procesos industriales, sociales y políticos que en su momento inciden en la realización del



## CALIFICACIÓN DEL SUELO

Define la vocación, destino y características del desarrollo en áreas de transición o de futura intervención (suelo urbanizable), así como la conservación o mejora de áreas consolidadas (suelo urbano).

Categoriza el suelo en tres clases: **Suelo Urbano, Suelo Urbanizable y Suelo No-Urbanizable.**

**Constitución Política de la Rep. Dom. Artículo 194.- Plan de ordenamiento territorial.** Es prioridad del Estado la formulación y ejecución, mediante ley, de un plan de ordenamiento territorial que asegure el uso eficiente y sostenible de los recursos naturales de la Nación, acorde con la necesidad de adaptación al cambio climático.

**Artículo 199.- Administración local.** El Distrito Nacional, los municipios y los distritos municipales constituyen la base del sistema político administrativo local. Son personas jurídicas de Derecho Público, responsables de sus actuaciones, gozan de patrimonio propio, de autonomía presupuestaria, con potestad normativa, administrativa y de uso de suelo, fijadas de manera expresa por la ley y sujetas al poder de fiscalización del Estado y al control social de la ciudadanía, en los términos establecidos por esta Constitución y las leyes.

suelo, fijadas de manera

## **SUBCLASIFICACIÓN SUELO URBANO**

Se considera suelo urbano a la parte del territorio municipal activa, conectada y definida por las redes de dotaciones e infraestructura de servicios; es un suelo que alcanza el grado de urbanización determinado por la Ley No. 675 de 1944, sobre URBANIZACIÓN, ORNATO PÚBLICO Y CONSTRUCCIONES.

Atendiendo al nivel de definición del suelo urbano dentro de su proceso de consolidación (parcelación, urbanización y edificación), puede sub-clasificarse en:

**CONSOLIDADO:** suelo urbano cuyo proceso de urbanización y ocupación se completó en más de un 75%, atendiendo a los criterios de definición de Urbanización aprobado por la gestión municipal, bajo la Ley No. 675.

**NO CONSOLIDADO:** suelo que aun a pesar de estar activo, conectado y definido por dotaciones y servicios, su proceso de consolidación urbana NO ha alcanzado un 75% de urbanización y ocupación.

## **SUBCLASIFICACIÓN SUELO URBANIZABLE**

Suelo urbanizable es aquél, que por sus características ambientales, sociales, económicas y de localización, presenta las condiciones adecuadas para convertirse en Suelo Urbano cuando resulte necesario para garantizar el crecimiento de la población.

En base a su situación con relación al planeamiento urbano, pueden distinguirse dos tipos:

**PROGRAMADO:** es el suelo urbanizable que responde a una programación municipal dentro de un Plan Urbanístico Regulator. Los usos de suelo están determinados con carácter normativo por el plan aprobado por el Municipio, indistintamente del Régimen de Propiedad de ese suelo.

**NO PROGRAMADO:** es un suelo urbanizable que aun no está definido en un programa municipal.

**Artículo 52.- Clasificación de los tipos de uso del suelo urbanizado.** Los tipos de uso del suelo pertenecientes a la categoría de uso del suelo urbanizado, se establecen como parte de los instrumentos de planificación definidos en la presente ley, y se clasifican en:

**1) Residencial.** Cuando la actividad predominante que se desarrolla en un inmueble con edificación de un área urbanizada, está referido a viviendas individuales o colectivas;

**2) Comercial.** Cuando la actividad predominante que se desarrolla en un inmueble con edificación de un área urbanizada, referente a la compra y venta de bienes y servicios;

**3) Institucional.** Cuando la actividad predominante que se desarrolla en un inmueble edificado de un área urbanizada, con equipamientos relacionados con la educación, salud, cultura, gobierno, justicia, entre otros;

**4) Turístico.** Cuando la actividad predominante que se desarrolla en un terreno dedicado al uso del tiempo libre como el ocio, la contemplación, el disfrute de atractivos naturales y culturales y la recreación;

**5) Recreativo.** Cuando la actividad predominante que se desarrolla en un inmueble de un área urbanizada con equipamientos deportivos, culturales, o áreas verdes o de esparcimiento;

**6) Industrial.** Cuando la actividad predominante que se desarrolla en un inmueble de un área urbanizada corresponde a la producción o transformación de bienes o materia prima.

## **SUBCLASIFICACION SUELO NO-URBANIZABLE**

Constituyen el Suelo No-urbanizable las áreas del territorio municipal que, ya sea por sus valores naturales, agrícolas, forestales, ganadero, históricos, arqueológicos, mineral, cultural, paisajísticos y ecológicos, ya sea por los riesgos naturales a que están sujetos, o en razón del modelo territorial postulado, son así clasificadas al objeto de que permanezcan al margen del proceso de transformación urbana y preserven sus características naturales y/o su riqueza productiva.

En base a su grado de protección y posibilidades de intervención, pueden sub-clasificarse en:

**ABSOLUTO:** es un suelo de edificabilidad cero. No permitiéndose ningún tipo de uso de suelo que conlleve a la edificación de espacios para actividades humanas, ni de carácter individual ni colectivo. Solo se permitirán, como excepción, las intervenciones mínimas de accesos (senderos) y elementos infraestructurales (como las depuradoras de aguas, torres eléctricas, muelles para transporte fluvial o marino, etc.) recogidas en un Plan de Manejo aprobado por el Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales, y/o las aprobadas en un Plan **Urbanístico Regulator por el Municipio correspondiente**.

**RESTRINGIDO:** es un Suelo No-urbanizable condicionado a ciertos usos de suelo dedicados exclusivamente a actividades colectivas controladas y reguladas. Están permitidos en esta sub-clasificación los siguientes usos:

Recreativos (pistas de atletismo, ciclo rutas, canchas de baloncesto, piscinas, play de beisbol y similares).

Educativos (estaciones de investigación científica, museos, escuelas y centros educativos).

Ecoturismo (ciclo rutas, miradores, áreas de picnic, etc.).

Infraestructuras de acceso (viales y senderos, estacionamientos, paradas de bus, autos y muelles).

Infraestructuras de control y servidumbres (Bombero, Policía, Guardias Forestales, baños, casetas de cobro transporte, etc.

**Artículo 54.- Sustitución de uso de suelo urbano.** El uso de suelo urbanizado sólo podrá sustituirse por otras categorías de uso de suelo en las siguientes situaciones:

1) Producto de un reasentamiento involuntario que deja un espacio liberado con vocación para uso del suelo recreativo, agrícola o forestal, o cualquier otro que no incluya la localización de población permanente;

2) Si es afectado por una catástrofe natural que ha representado la pérdida de vidas humanas; por lo que se requiere la sustitución por otros usos que no requieran de una permanencia de población en el sitio;

3) Cuando el desarrollo económico del territorio requiere la inclusión de usos de suelo agropecuarios, forestal o energética, en lugar de suelo urbanizado.

### **Ley No. 64-00, Ley General de Medio Ambiente y Recursos Naturales.**

**Art. 31.-** El ordenamiento del territorio, nacional, provincial o municipal, según sea el caso, tendrá como *objetivos principales* la protección de sus recursos, la disminución de su vulnerabilidad, la reversión de las pérdidas recurrentes por uso inadecuado del medio ambiente y los recursos naturales y alcanzar la máxima armonía posible en las interrelaciones de la sociedad con la naturaleza, tomando en cuenta:

1. La naturaleza y las características de los diferentes ecosistemas;

2. El potencial de cada región en función de sus recursos naturales;

3. El equilibrio indispensable entre las actividades humanas y sus condiciones ambientales;

4. Los desequilibrios ecológicos existentes por causas humanas;

## CALIFICACIÓN DEL SUELO MUNICIPAL

La Calificación del Suelo Municipal es la técnica de planificación urbanística que se utiliza para dotar al suelo, previamente clasificado, de criterios de intervención en función de su vocación, es decir de usos, densidades y parámetros reguladores contenidos en zonas de intervención.

Para los fines de esta ordenanza en lo relativo a la Calificación del Suelo podemos distinguir dos categorías distintas:

**SISTEMAS** Los elementos de la urbanización en suelos no parcelados que configuran la estructura del dominio público del territorio. Los sistemas crean discontinuidad en la parcelación del territorio. Si, excepcionalmente, hay elementos de los sistemas ubicados en zonas parceladas, estatales o privadas, debe garantizarse su acceso y las restricciones aplicables en cuanto a linderos y edificación. Los sistemas, al igual que las zonas, son susceptibles de definición mediante parámetros reguladores y restricciones.

**ZONAS** Las áreas homogéneas en suelo parcelado, que comparten una lógica común de intervención con relación a su vocación, destino y características.

5. El impacto ambiental de los nuevos asentamientos humanos, obras de infraestructura y actividades conexas.



## PROYECTO LA NUEVA BARQUITA

La Nueva Barquita es un conjunto habitacional que establece unos parámetros de producción de suelo urbano, con infraestructuras urbanas y sociales de alta calidad, donde vivirán las familias trasladadas desde la zona de riesgo (por inundación y deslizamiento de tierras). Este complejo urbano oferta a esta población no solo viviendas, sino un entorno digno, dotando de equipamientos en beneficio de los nuevos municipios y al resto de sectores aledaño

*(todos los equipamientos sociales no son exclusivos de LNB, sino a disposición de los sectores aledaños).*

Es una respuesta arquitectónica y técnica a un proyecto de carácter social que incluye las etapas de preparación, implementación y desarrollo, para establecer fundamentos en el derecho ciudadano, la seguridad física y la dignidad humana.

El proyecto se fundamenta en la cohesión social y la capacitación constante de una comunidad, que pasa de una zona de riesgo, a un entorno modelo, esperando un cambio positivo desde el nivel familiar hasta el nivel ciudadano de un sector antes marginado. Se ha producido una ciudad enteramente funcional y conectada con el sistema de transporte público. Un enclave que comprende los servicios educativos y de capacitación técnica, de salud y prevención, deportivos, religiosos, de ocio, comerciales e institucionales de diversa índole.

**Artículo 53.- Criterios específicos para la asignación de uso de suelo urbanizado.** La asignación de los distintos tipos de uso de suelo correspondientes al uso de suelo urbanizado está sujeta a la aprobación por parte de las autoridades competentes, siempre que las prácticas, técnicas y equipamientos que las mismas conllevan, cumplan con los siguientes requisitos:

- 1) Que no afecte la seguridad alimentaria sustituyendo por ejemplo usos de suelo de vocación agrícola, ya sea por expansión de suelo urbanizado o por la localización de algún uso de suelo propio de éste;
- 2) Que no incremente los niveles de vulnerabilidad con edificaciones en cañadas o arroyos que han sido rellenados para ello, próximos a fallas geológicas, cauces antiguos, áreas de deslizamiento e inundación marina o de ríos;
- 3) Que no afecte la sostenibilidad ambiental sustituyendo áreas de manglares o de ecosistemas costero-marinos, de montañas y cavernas, por edificaciones destinadas al uso residencial, turístico, de servicios, entre otros;
- 4) Que no destruya parcial o totalmente los bienes tangibles e intangibles del patrimonio cultural, especialmente en áreas naturales y rurales susceptibles de ser urbanizadas y de áreas urbanas posibles de ser renovadas o rehabilitadas.

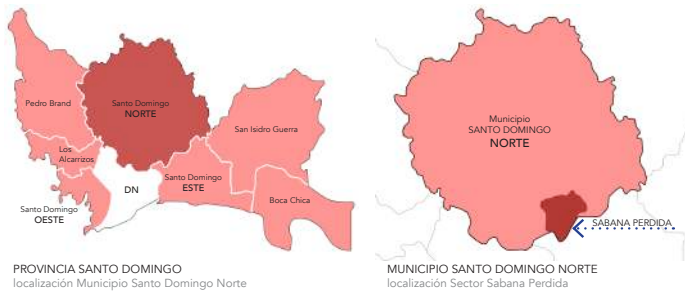
**Párrafo I.-** Los criterios señalados son obligatorios para todos los planes y normas que se establezcan a nivel municipal y regional relacionadas con el ordenamiento territorial y el uso de suelo.

**Párrafo II.-** La autorización de uso de suelo expedida en desconocimiento de los requisitos establecidos en el presente artículo es nula, y compromete la responsabilidad administrativa de los funcionarios correspondientes, los cuales podrán ser sancionados con la destitución

**El conjunto habitacional integral LA NUEVA BARQUITA (LNB) está localizado en el municipio Santo Domingo Norte en el barrio La Javilla del sector de Sabana Perdida, en la latitud 18°32'1.84"N, longitud 69°53'7.21"W. Ocupa una superficie de 524,920 m2.**



REPUBLICA DOMINICANA  
localización Provincia de Santo Domingo



PROVINCIA SANTO DOMINGO  
localización Municipio Santo Domingo Norte

MUNICIPIO SANTO DOMINGO NORTE  
localización Sector Sabana Perdida

**SUPERFICIE URBANA PROYECTO LNB Suelo Urbano, Suelo Urbanizable y Suelo No-Urbanizable**

La superficie urbana de LNB es toda el área que salva la cota máxima de inundación y el riesgo a deslizamiento por pendientes mayores 30%. Este conjunto integral beneficia directa e indirectamente a más de 100,000 residentes de La Javilla, El Edén, Sabana Perdida y barrios aledaños.

**Ley No. 6232 de Planificación Urbana**

**Art. 6. Párrafo II.** Los planes o guías generales de desarrollo urbanos y regionales, estén constituidas por todo aquellos que directa o indirectamente se encuentran

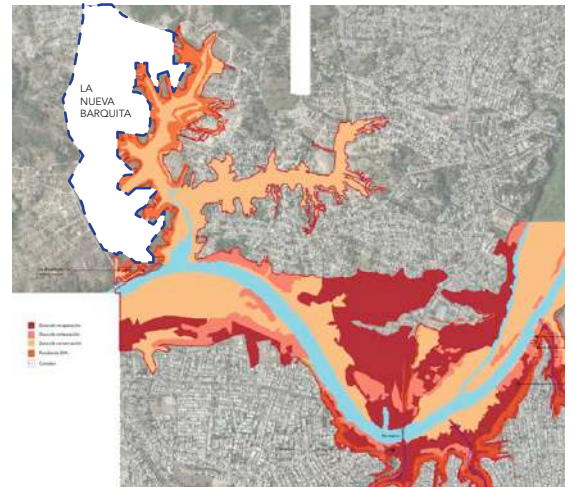
vinculados a los de carácter nacional, establecen objetivos y metas específicas, regulando todos aquellos aspectos de la planificación local, que involucran una aplicación generalizada incluyendo:

- a) Código y reglamentaciones normativas;
- b) Planes Pilotos esquemáticos.

**Art.8** Las Oficinas de Planeamiento Urbano tendrán a su cargo, a más de las funciones señaladas en el Art.5 de la presente ley, La emisión, previa revisión y declaración de conformidad de las leyes y requisitos vigentes, de todos aquellos permisos relativos a cualquier tipo de construcción, reconstrucción, alteración, traslado, demolición, uso o cambio de edificios y estructuras; con el uso o cambio de uso de terrenos; con la instalación o alteración de rótulos o anuncios, así como de cualesquiera otros aspectos relacionados con los planes de zonificación.

93-2960 de la Parcela No. 28, DC 17 del DN d/f 21 abril del 1993 y

93-3421 de la Parcela No. 21 Prov. , DC 17 del DN d/f 11 mayo 1993.



SUPERFICIE URBANA LNB  
localización Sabana Perdida Municipio Santo Domingo Norte



Los 524,920 m<sup>2</sup> de superficie ocupados por La Nueva Barquita están ubicados en la posición 406,611.282 Este y 2,049,628.907 Norte; cuyo registro se asientan en dos (2) certificados de título de propiedad cuyos números son:

**Ley No. 1-12, de la Estrategia Nacional de Desarrollo 2030.**

**Artículo 32. Reformas Asociadas al Cuarto Eje.**- Las reformas asociadas al Cuarto Eje Estratégico que deberá poner en ejecución el Sector Público, son las siguientes: (...) **4)** . Un Plan de Ordenamiento Territorial que permita gestionar las políticas públicas en el territorio, regular el uso del suelo, incentivar el aprovechamiento sostenible de los recursos y facilitar la gestión integral de riesgos a nivel nacional y local, se diseñará, aprobará y aplicará, en un plazo no mayor de tres (3) años.

**Ley No. 64-00, Ley General de Medio Ambiente y Recursos Naturales.**

**Art. 15.-** Son objetivos particulares de la presente ley: (...) **3)** La utilización correcta del espacio físico a través de un ordenamiento territorial que considere los recursos naturales y culturales como base para la existencia y el desarrollo de las actividades humanas.

**Art. 16.-** Para los efectos de esta ley, se entenderá por: (...) **38) Ordenamiento del territorio:** Proceso de planeamiento, evaluación y control dirigido a identificar y programar actividades humanas compatibles con la conservación, el uso y manejo de los recursos naturales en el territorio nacional, respetando la capacidad de carga del entorno natural, para preservar y restaurar el equilibrio ecológico y proteger el medio ambiente, así como garantizar el bienestar de la población.

**Art. 27.-** Los instrumentos para la gestión del medio ambiente y los recursos naturales son los siguientes: (...) **3)** El ordenamiento territorial.

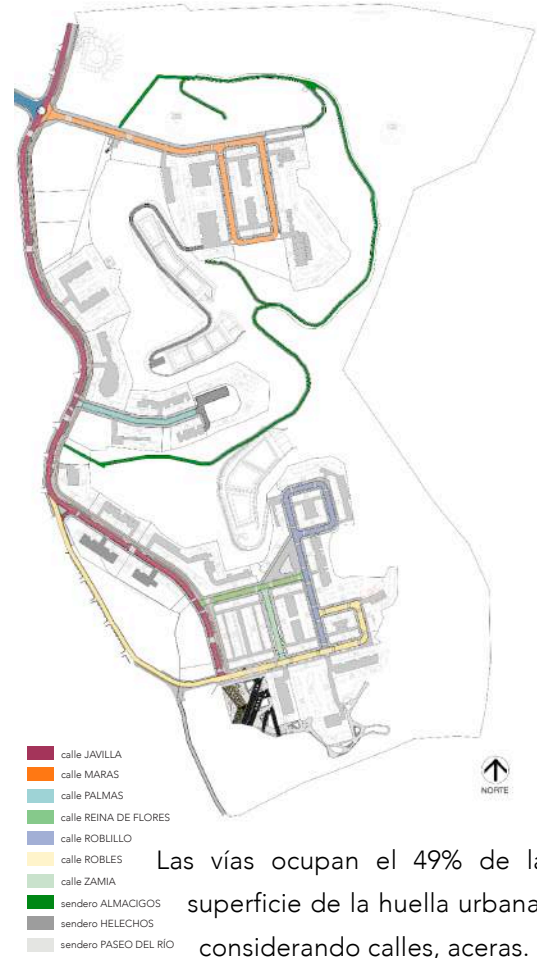
**Art. 30.-** Se declara de alto interés nacional el diseño, formulación y ejecución del plan nacional de ordenamiento del territorio que incorpore las variables ambientales.



## HUELLA URBANA PROYECTO LNB

Se establece por la suma de las superficies ocupadas por las vías, parques, aceras, edificaciones, infraestructuras de servicios y áreas verdes intervenidas dentro del terreno.

El área antropizada dentro del solar es de 37% de ocupación (194,609.36 m<sup>2</sup>), el restante 63% se encuentra en áreas verdes y cañadas manejadas dentro de los parámetros ecológicamente sostenible y a la vez dándole un uso responsable para evitar futuras invasiones.



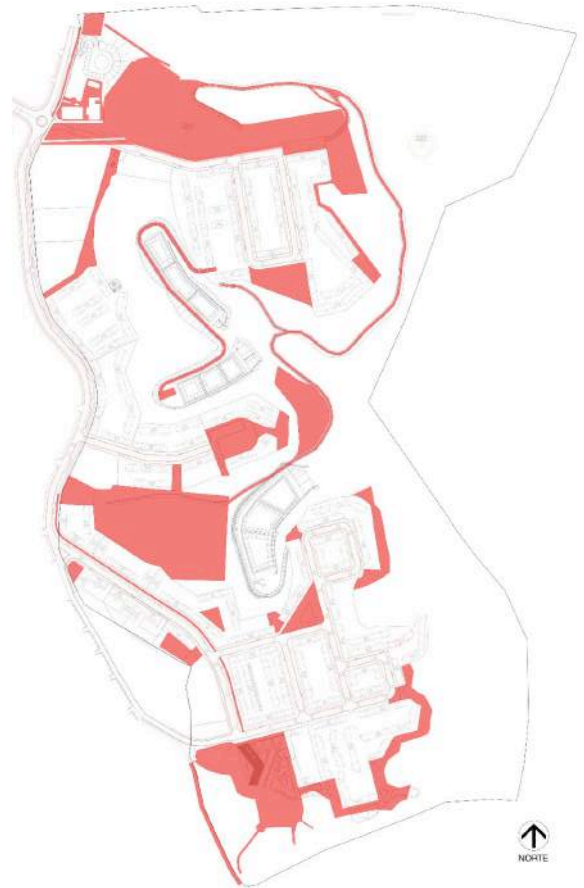
Las vías ocupan el 49% de la superficie de la huella urbana, considerando calles, aceras.





AREA VERDE  
20.4% ocupación del suelo (107,000 m<sup>2</sup>)

El área verde intervenida, que comprende jardinería y espacios de uso lúdico, ocupa el 18 % de la extensión de la huella urbana (no incluida la jardinería de las vías y parquesos).



ESPACIOS PÚBLICOS  
16.5% ocupación del suelo (86,765 m<sup>2</sup>)

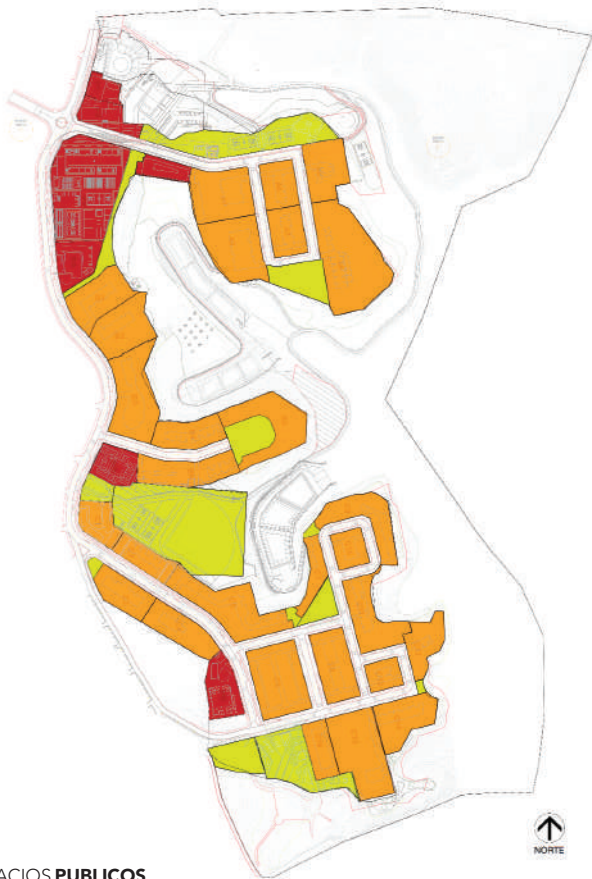
LNB cuenta con 8.6 Ha. de espacios de recreo con equipamiento adecuado para todas las edades, con accesibilidad universal para envejecientes, niños y personas con movilidad reducida.

7.6 Km de circuito peatonal (deportivo),

3 Km de ciclo vía,

1 Km de bici-cross

1 campo de futbol sala 1 campo de beisbol



- ESPACIOS **PUBLICOS**
- PARCELAS **RESIDENCIALES**
- PARCELAS **INSTITUCIONALES**

El área de edificaciones (usos residencial, residencial-comercial y equipamientos de servicios) considera 33% de la huella urbana.



8.71% ocupa

HUELLA **EDIFICACIONES**  
31.2% ocupacion del suelo (164,183m<sup>2</sup>)

112 Edificios habitacionales para un total de 1770 apartamentos y 104 locales comerciales.

Además, varias edificaciones como:

- 1 Parroquia "San Francisco de Asís",
- 1 Centro Clínico y Diagnóstico,
- 1 Centro de Día,
- 2 Centros de Atención a la Familia y la Infancia (CAFI),
- 1 Centro de Atención Integral a la Primera Infancia (CAIFI)
- 1 Liceo y Polideportivo,
- 1 Salón Multiusos,
- 1 Centro de Capacitación y Producción, y Centro de Capacitación Técnica.
- 1 Destacamento policial.



**Art. 31.-** El ordenamiento del territorio, nacional, provincial o municipal, según sea el caso, tendrá como *objetivos principales* la protección de sus recursos, la disminución de su vulnerabilidad, la reversión de las pérdidas recurrentes por uso inadecuado del medio ambiente y los recursos naturales y alcanzar la máxima armonía posible en las interrelaciones de la sociedad con la naturaleza, tomando en cuenta:

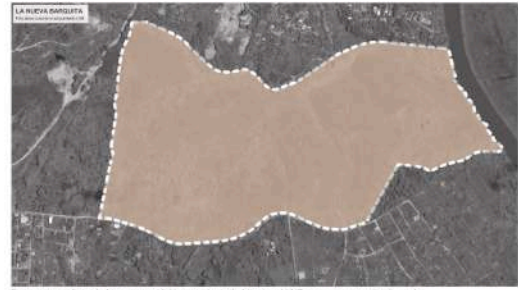
1. La naturaleza y las características de los diferentes ecosistemas;
2. El potencial de cada región en función de sus recursos naturales;
3. El equilibrio indispensable entre las actividades humanas y sus condiciones ambientales;
4. Los desequilibrios ecológicos existentes por causas humanas;
5. El impacto ambiental de los nuevos asentamientos humanos, obras de infraestructura y actividades conexas.

## Planeamiento LNB Y ENTORNOS PORQUE NORMAR EL ENTORNO

El objetivo del PPLNB es normar y garantizar que las intervenciones futuras entorno a La Nueva Barquita mantengan las calidades logradas por este proyecto habitacional.

Visto los parámetros de producción de suelo con los que se ha generado los equipamientos e infraestructuras urbanas y sociales con las que cuenta LNB, las cuales aportan un entorno digno a la población reubicada y a la establecida en los sectores adyacentes.

Visto que el SUELO URBANO entorno a LNB así como a ambos lados de las dos (2) vías de acceso a dicho conjunto habitacional posee un alto potencial inmobiliario y aún no se ha consolidado; visto que la ocupación de dicho suelo se está haciendo sin planificación municipal, se hace necesario normar y regular dicho suelo para garantizar espacios, infraestructuras y equipamientos dignos.



Entorno inmediato de los terrenos del hoy conjunto habitacional LNB. Inicial ocupación de suelo. 2009, septiembre



Incremento de ocupación de suelo en los entornos Este y Noroeste del terreno del hoy conjunto habitacional LNB. 2013, marzo



Primeros días de construcción vial de LNB. 2013, diciembre



Corte y movimiento de tierra en LNB. Inicio de nuevos senderos y viviendas en el lado Este de los terrenos. 2014, marzo

### Ley No. 6232 de Planificación Urbana.

En los ayuntamientos de toda ciudad con más de 50.000 habitantes manda crear las "Oficinas de Planeamiento Urbano", como cuerpos técnicos, consultivos y asesores. Estas oficinas tienen entre sus funciones preparar proyectos de carácter urbanístico, desarrollo vial, elaborar reglamentos de valorización, atender y orientar al público, Planes Reguladores, dar permisos para construcciones afines.



La franja contigua al proyecto LNB presenta un continuo incremento ocupacional.  
2015, enero



A ambos lados de LNB (Este y Oeste) se intensifica la ocupación de terrenos y el trazado de nuevos accesos.  
2015, mayo



Nótese la acentuada ocupación del suelo ubicado al Oeste de LNB.  
2015, noviembre



La apertura del acceso que conecta LNB y la Javilla con el sector El Edén ha intensificado la ocupación del suelo.  
2016, febrero

## Ley No. 176-07 del Distrito Nacional y los Municipios.

**Artículo 2.- Definición y Objetivos del Ayuntamiento.** El ayuntamiento constituye la entidad política administrativa básica del Estado dominicano, que se encuentra asentada en un territorio determinado que le es propio. Como tal es una persona jurídica descentralizada, que goza de autonomía política, fiscal, administrativa y funcional, gestora de los intereses propios de la colectividad local, con patrimonio propio y con capacidad para realizar todos los actos jurídicos que fueren necesarios y útiles para garantizar el desarrollo sostenible de sus habitantes y el cumplimiento de sus fines en la forma y con las condiciones que la Constitución y las leyes lo determinen.

El Art.51 de la Constitución Política de la Republica Dominicana, DERECHO DE PROPIEDAD. *"El Estado reconoce y garantiza el derecho de propiedad. La propiedad tiene una función social que implica obligaciones".*

La Ley No. 176-07 en su Art19.COMPETENCIAS PROPIAS DEL AYUNTAMIENTO.

En sus literales: b y d especifica que entre las competencias propias y exclusivas del Ayuntamiento esta, *"Normar y gestionar el espacio público, tanto urbano como rural"* y *"El ordenamiento del territorio, planeamiento urbano, gestión del suelo, ejecución y disciplina urbanística".*

El Decreto No. 16-13 que declara de alta prioridad del Gobierno la readecuación de los asentamientos humanos vulnerables a los desbordamiento del río Ozama.

## PLAN PARCIAL LNB Y ENTORNOS

El presente **Plan Parcial La Nueva Barquita y Entornos** tiene en cuenta los siguientes criterios:

La coherencia de uso y ocupación del suelo.

La atención integral a problemas particulares del sector.

El carácter morfológico homogéneo del sector.

El **PPLNB** se implementa con la finalidad de guiar tratamientos, tales como:

Renovación urbana.

Mejoramiento Integral o renovación.

Desarrollo.

Expansión Urbana.

Mejoramiento del Espacio Público.

Calidad del entorno.

Estímulo a la inversión inmobiliaria.

Estarían sujetos al presente PLAN, en los términos que indique la resolución u ordenanza municipal correspondiente y la Ley No. 176-07, "Distrito Nacional y los Municipios", todos los actos de uso del suelo, subsuelo, construcción y edificación para la implantación y el desarrollo de actividades, principalmente:

Las fincas, lotes y solares baldíos ubicados en el área de incidencia del presente plan al momento de ser emitida la ordenanza correspondiente.

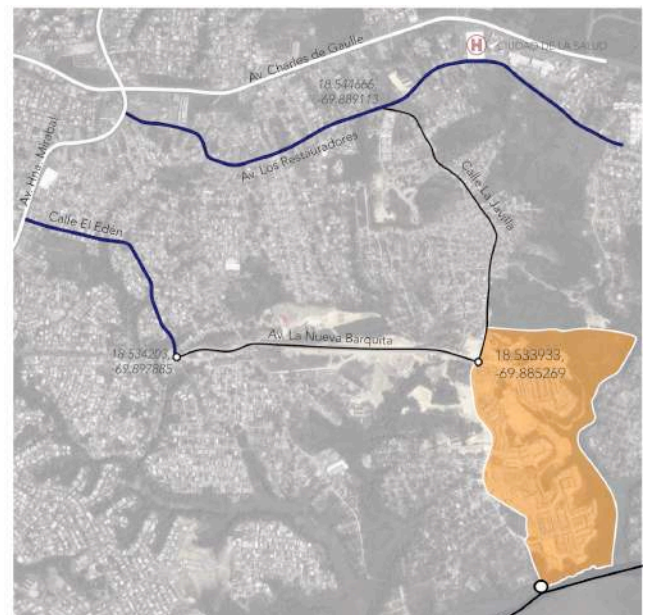
Las construcciones que al momento de ser emitida una ordenanza o resolución que autoriza la aplicación del presente PLAN estén detenidas por un periodo de tiempo igual o superior a tres (3) meses antes de la fecha de publicación de la ordenanza o resolución correspondiente.

Las viviendas, locales y establecimientos preexistentes con pretensión de cambiar tipo de uso.

Las remodelaciones y ampliaciones de las edificaciones e instalaciones existentes.

El Decreto No. 201-14 que crea la Unidad Ejecutora para la Readecuación de La Barquita y Entornos.

El Decreto 192-16 que crea el PATRONATO LA NUEVA BARQUITA, órgano desconcentrado del Ministerio de la Presidencia el cual vela por la sostenibilidad de los bienes e infraestructuras de LNB. Entre sus competencias se encuentran: Velar por el buen funcionamiento y preservación del proyecto, sus entornos y sus áreas comunes, incluyendo aquellas que son accesibles al público; Servir de enlace entre el conjunto habitacional y las dependencias estatales y autoridades locales.



ACCESOS A LA NUEVA BARQUITA  
Ubicación, municipio Santo Domingo Norte

Las verjas perimetrales y cerramientos de las propiedades colindantes a las vías principales.

La instalación de poste/torres para tendido eléctrico y de telecomunicación que afecten la circulación peatonal por las aceras.

La instalación de estructura para publicidad exterior que alteren el perfil urbano

Las instalaciones que afecten al subsuelo.

## AMBITO DE ACTUACION

El ámbito de actuación del PPLNB abarca las 52.5 hectáreas de superficie en las cuales se emplaza el conjunto habitacional integral La Nueva Barquita así como la superficie resultante de la franja de amortiguamiento de dicho proyecto, la cual comprende 100 mt del entorno circundante de LNB así como 100 mt de la primera línea a ambos lados de las vías de los accesos.

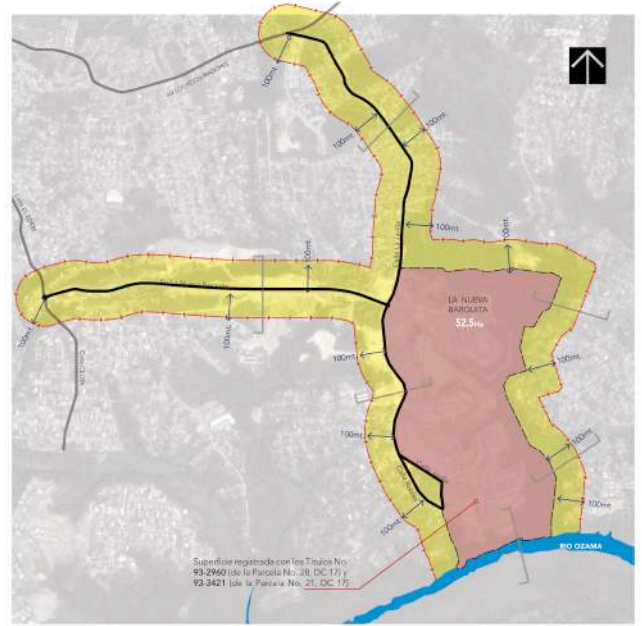
La Nueva Barquita (LNB) se encuentra ubicada a 1.3 Km de la Avenida Los Restauradores y a 2.4 Km de la Avenida Hermanas Mirabal. Accesos Calle La Javilla y calle Principal del sector El Edén / Av. La Nueva Barquita respectivamente.

## ACCESOS

Las vías de accesos sujetas a los términos de este plan PPLNB son:

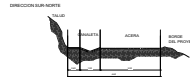
*Calle La Javilla en toda su extensión, desde la Av. Los Restauradores hasta la plaza San Francisco de Asís; la calle Robles desde su bifurcación con la calle Javilla hasta la plaza San Francisco de Asís.*

*La Avenida La Nueva Barquita en toda su extensión, desde su intersección con la calle El Edén hasta la intersección con la calle Javilla*

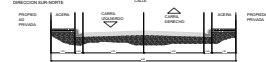


## SECCIONES VIAS

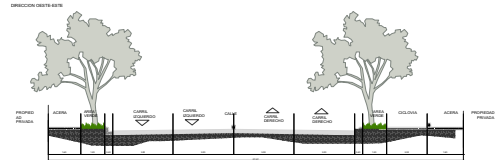
CAMINO PERIMETRAL EN LA NUEVA BARQUITA



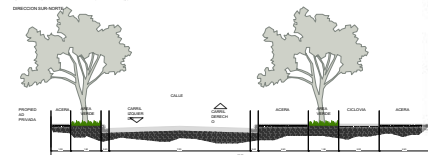
CALLE JAVILLA ANTIGUA



CARRETERA NUEVA HACIA LA NUEVA BARQUITA



CALLE JAVILLA EN LA NUEVA BARQUITA



## **PARAMETROS ENTORNOS**

### **USO DE SUELO**

El suelo inscrito en la franja de amortiguamiento de LNB y normado por el presente Plan Parcial PPLNB es por su clasificación "URBANO no consolidado".

La proximidad que estos terrenos tienen con el centro municipal de Santo Domingo Norte, así como por la dotación de infraestructuras y equipamientos que le aporta LNB potencializan la densificación de este suelo.

### **USO PREFERENTE**

Residencial

Mixto

### **USOS PERMITIDOS**

Viviendas colectivas (multifamiliares).

Albergues.

Oficinas profesionales y establecimientos comerciales.

Establecimientos bancarios.

Oficinas de administración pública.

Centros de educación.

Consultorios.

Iglesias.

Centros culturales.

Así como otras actividades complementarias del uso residencial así como las que siendo compatibles con el carácter "preferente" residencial, no sean nocivas o peligrosas, no originen perturbaciones en el normal desenvolvimiento de l tráfico vial.

### **USOS NO PERMITIDOS**

En los terrenos inscritos en la franja de 100 m definida y establecida como zona de amortiguamiento de LNB (entornos inmediatos y primera línea de los accesos) quedará prohibido los siguientes usos, así como los que tengan afinidad con los aquí prohibidos, no limitándose a los establecidos en la lista:

Ventas en espacio público.

Banca de apuestas.

Lavados de carros (Car Wash).

Bares (Liquor Store y Drinks).

Billares.



Discotecas.  
 Centros cerveceros.  
 Envasadora de GLP.  
 Tienda de repuestos para vehículos.  
 Auto Adornos.  
 Talleres mecánicos.  
 Centros de pintura y desabolladora de vehículos (Auto Paint).

**ALTURA MÍNIMA**

3 niveles (calles Penetración y La Javilla)

**RETIROS A LINDEROS**

Calles Penetración y La Javilla

Frontal 0.00m

Lateral y Posterior 2.00m

**GENERALES Y DEMÁS CALLES**

Frontal 0.00m (si la sección vial es mayor o igual a 11.00m).

1-2 Niveles = 0.00m Frontal y 1.00m Laterales y Posterior

3-4 Niveles = 3.00m Frontal y 1.50m Laterales y Posterior

4-8 Niveles = 5.00m Frontal y 2.00m Laterales y Posterior

**ESTACIONAMIENTOS**

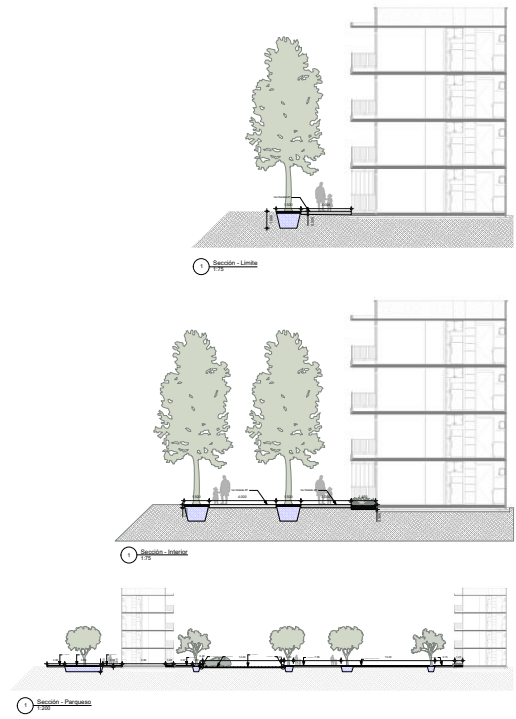
Emplazar en posterior y/o lateral de solar (calles Penetración y La Javilla)

**ACERAS FRONTALES**

En todos los casos las aceras deben mantenerse con las mismas características y calidades a las del complejo habitacional La Nueva Barquita.

En los casos en donde las aceras existentes dispongan de una sección menor a 2 metros (no incluyendo franja verde) para la circulación peatonal la misma "DEBERÁ" ser ampliada hasta 2 metros mínimos por el promotor, constructor o desarrollador. Las que se encuentren en intersecciones de calles (esquinas) deberán dotarse de rampa para personas con movilidad reducida..

<b>ÍNDICE EDIFICABILIDAD</b>	2.0 max
<b>HUELLA DE CONSTRUCCIÓN</b>	40% máx
<b>ÍNDICE PERMEABILIDAD</b>	0.15 min.



Quedan prohibidos los elementos de uso o cualquier otra índole que por su colocación, disposición o ubicación obstruyan visualmente a la señalización vial existente y las que se requiriesen posteriormente; obstruyan el flujo peatonal así como la venta en Espacio Público.

## PARAMETROS LA BARQUITA USO RESIDENCIAL

### Edificación:

- Se permitirá una ocupación máxima del 50% del solar sobre rasante. No se contempla edificación bajo rasante.
- La altura de piso terminado a techo terminado será de 2,60 m máximo.
- La altura máxima reguladora será de 10.40 mtrs , distribuidos en planta baja + 3 plantas (4 plantas)
- Se utilizará un coeficiente de edificabilidad neta de 2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> (máx.)
- Se recomienda un acceso en planta baja al patio interior de las manzanas entre bloques de edificios perpendiculares de al menos 2.5 m.

### Retiros:

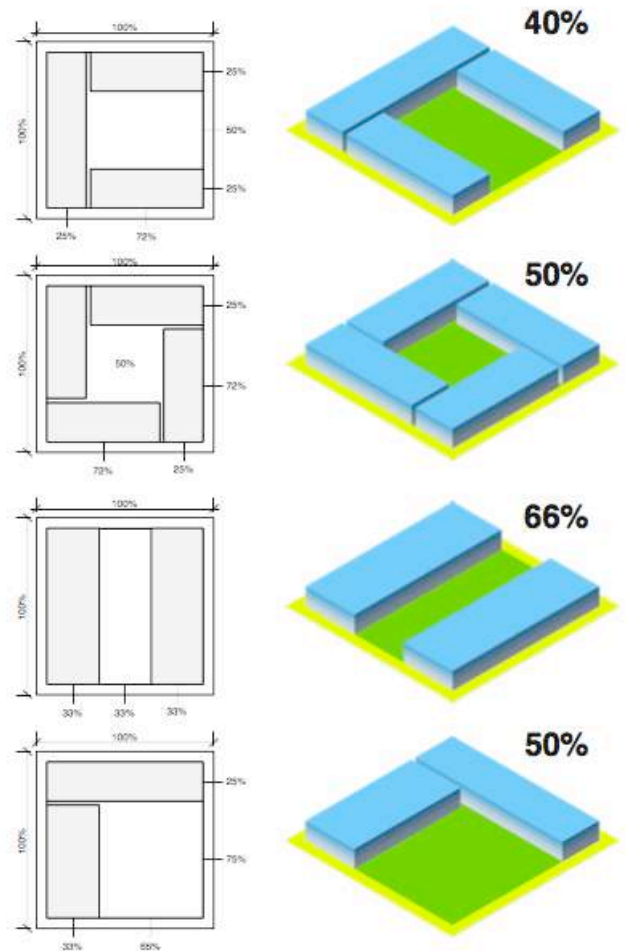
- ver especificaciones en las secciones págs. 3 y 4

### Cuerpos salientes:

- Todos los apartamentos deberán tener balcones hacia la fachada principal.
- Los balcones representarán como mínimo un 5% del área total útil del apartamento.
- El lado más corto deberá tener un mínimo de 1.60 m de longitud.
- Si hay vuelos en fachada, estos no podrán exceder 1 m de longitud en proyección.

### Fachadas:

- Se recomienda una permeabilidad de entre un 25%-33% (min.) de la fachada principal, ventanas laterales y posteriores con un mínimo de 1.20 m x 1.50 m.
- Dentro de lo posible, orientar las fachadas más estrechas hacia el este o al oeste.



### Parqueos:

- El número de parqueos será de 1 parqueo por cada 2 viviendas (0.50 parqueo por vivienda).
- El número de parqueos de moto será de 1 moto por vivienda.
- Los parqueos para motocicletas deberá usar una estrategia de diseño que permita su seguridad en la planta baja.
- Se permitirán parqueos en un lado de las vías.
- Los parqueos se ubicarán detrás de los edificios.
- Los parqueos deberán ser permeables para permitir porosidad de del agua en el terreno.
- Debe contemplarse un 30% de superficie en sombra. Disponer de una isleta con 1 m (min.) de ancho entre cada 3 parqueos.

## USO MIXTO

### Edificación:

- Las edificaciones de uso mixto deberán ser localizadas frente a las vías de penetración o principales, no en vías interiores.
- Se permitirá una ocupación máxima del 50% del solar sobre rasante. no se contempla edificación bajo rasante.
- La altura de piso terminado a techo terminado será de 2,60 m máximo. Pero, para la planta baja comercial, la altura de piso terminado a techo terminado será de 4.0 m. En los locales comerciales debe preverse una habitación/baño de residencia para 2 personas.
- La altura máxima reguladora será de 11.80 m, distribuidos en planta baja + 3 plantas (4 plantas).
- Las fachadas de los edificios en planta baja deben retirarse a 3.00 m. de la línea de lindero .

### Cuerpos salientes:

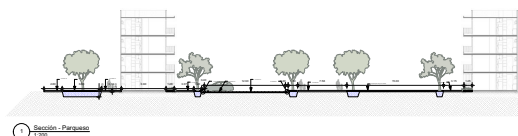
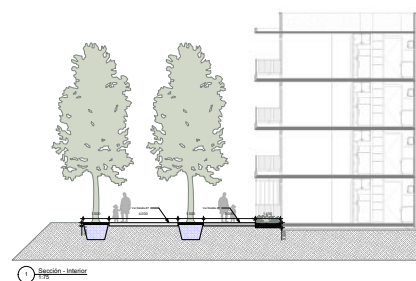
- Todos los apartamentos deberán tener balcones hacia la fachada principal.
- Los balcones representarán el como mínimo 5% del área total útil. del apartamento.
- El lado más corto deberá tener un mínimo de 1.60 m de longitud.
- Si hay vuelos en fachada, estos no podrán exceder 1.0 m de longitud proyectada.

### Retiros:

- Ver especificaciones en las secciones págs. 3 y 4

### Fachadas:

- Se recomienda una permeabilidad de entre un 25%-33% (min.) de la fachada principal, ventanas laterales y posteriores con un mínimo de 1.20 m x 1.50 m.
- Dentro de lo posible, orientar las fachadas más estrechas hacia el este o al oeste.



## PARÁMETROS DE ACCESIBILIDAD UNIVERSAL EN EL ESPACIO PÚBLICO

### Aceras y senderos peatonales

#### 1.1 Características

Las aceras y senderos peatonales son los espacios destinados a la circulación de peatones en los cuales se encuentran las siguientes franjas longitudinales: (fig1)

-Franja de acceso: Esta sobre el costado de las edificaciones, y en esta el acceso a ellos. Varía dependiendo de la alineación de las edificaciones con respecto a la línea de pared. -Franja de circulación: Debe estar libre de obstáculos y un ancho continuo mínimo de 1.20 mts. Se recomienda poner otra franja de min .50cm de diferente color sirviendo como guía para personas con poca visión.

-Franja de equipamiento: En esta están los elementos de mobiliario urbano como teléfonos, bancas, zafacones, kioscos, etc. también instalaciones como postes, semáforos, iluminación pública y señalización. (fig 2)

#### 1.2 Aceras y senderos peatonales en terrenos inclinados

Para los casos en que la pendiente sea superior al 4% por causa de la topografía:

La longitud máxima de tramos de aceras inclinadas debe estar definida en función de la pendiente así:

Rangos entre 4.1% y 6% de pendiente, tramos máximos de 16mts  
Rango entre 6.1% y 8% de pendiente, tramos máximos de 10mts.  
Rangos entre 8.1% y 10% de pendiente, tramos máximos .  
Rangos entre 10.1% y 12%, tramos máximos de 3mts.

\*Recordar disponer de un descanso con una longitud mínima de 1.20 m2 a recorridos que superen la longitud del tramos recomendada con cada pendiente.

Para pendientes mayores se dará opciones de ceras o sendas peatonales escalonadas. Con una longitud mínima de huella de 1.50 mts y altura de 12cm de contrahuella. (fig3)

#### 1.3 Tratamiento de bordes en aceras y zonas de jardines.

En áreas donde la diferencia de nivel entre la acera y entorno superior los 15 cm se deben construir bordes entre los 14 cm y 15 cm o barandas en materiales solidos entro 15 cm y 45 cm. Deben de ser de otro material que los pisos para que sean visibles. (fig 4y5).

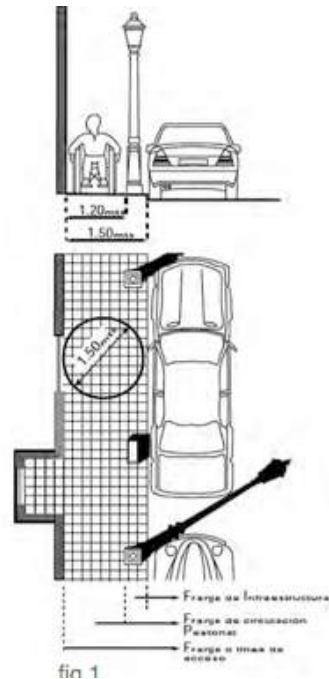


fig 1



fig 2



fig 3

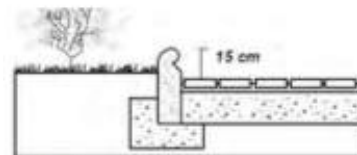


fig 4

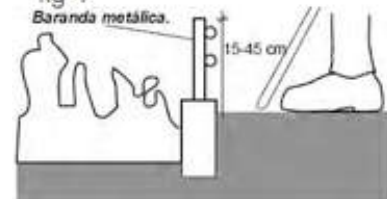


fig 5

## 2. Cruces de calle

Los cruces tienen como función eliminar la diferencia de niveles existente entre la calle y las aceras, la calzada y los senderos peatonales y en general los existentes en los recorridos peatonales. Estos deben estar diferenciados en textura y color y permitir que sean detectados.

### 2.1 Cruces Peatonales

Las pendientes de los cruces deben ser del 12% máximo y las transversales de 2%. El desnivel entre la calle y el cruce no debe ser superior a 2cm. (fig.6)

El cruce debe tener una dimensión igual a la de la franja de circulación peatonal y estar alineada con esta. Cuando la acera tenga un ancho menor o igual a 1.20 mts es recomendable nivelar la esquina con la calzada.

Si la dimensión del andén no permite hacer un cruce en el sentido transversal, se debe construir un cruce longitudinal. (fig.7)

### 2.2 Cruces vehiculares

Cuando el acceso vehicular a las edificaciones atraviesa las áreas de circulación peatonal, debe mantenerse el nivel de estas implementando un vado vehicular. Este debe estar ubicado en la franja de infraestructuras (fig.8)

Las rampas de acceso a sótanos, semisótanos o niveles superiores de las edificaciones de ninguna forma debe construirse sobre las aceras peatonales



fig 9

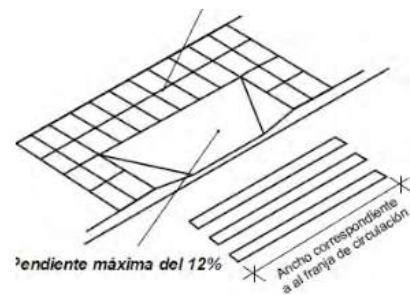


fig 6

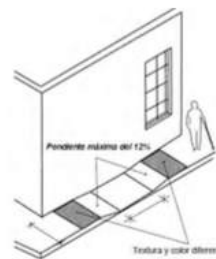


fig 7

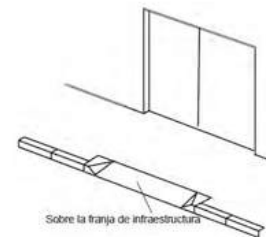


fig 8

### 3. Escaleras, rampas y rampas escalonadas

Para resolver los cambios de nivel en el espacio público y facilitar el acceso de personas con diferentes tipos de discapacidad, se debe procurar construir escaleras y rampas conjuntamente.

La rampa es ideal para personas en sillas de ruedas, pero constituye un recorrido muy prolongado. Las escaleras, rampas y rampas escalonadas exteriores deben ser más amplias que las de interior de edificio. Para anchos superiores a 2.50mts en lugares con alto tráfico peatonal se debe prever pasamanos cada 1.80mts.

En toda escalera, rampa y rampa escalonada se debe instalar un pasamanos a ambos lados y a dos alturas diferentes del nivel del piso (75cms y 90cms). Estos deben prolongarse 30 cms tanto al comienzo como al final de las mismas. (fig.9) Los pasamanos deberán ser continuos en todos sus recorridos y permitir así deslizarse fácilmente.

En la zona próxima al inicio y finalización debe diseñarse una franja de textura y color diferente de 1mt. de ancho, para advertir su presencia a invidentes y personas con baja visión. La superficie del piso debe ser antideslizante firme sin piezas sueltas ni sobresaltos. (fig.10)

#### 3.1 Escaleras

a. Escalera de huella y contra huella Para escaleras exteriores la huella mínima recomendable es de 30cms y la altura de la contrahuella no debe ser mayor a 17 cm. (fig11)

El ancho será mayor o igual a 1.20 mts según la circulación que le preceda. Cada tramo debe tener máximo 14 escalones y los descansos intermedios una longitud mínima de 1.20mts.

El primer y último escalón de cada tramo debe tener una textura y color diferente y deben evitarse los escalones aislados.

b. Escalera de contrahuella simple huellas amplias:

Es una alternativa para salvar cambio de nivel, cuando por razones de espacio es el único medio factible; debe tener una contrahuella entre 12cms y 16cms y una huella mayor o igual a 1.20. Su ancho debe ser mayor o igual a 1.20mts según la circulación. (fig.12)

#### 3.2 Rampas

La longitud máxima de los tramos de las rampas se define en función de las pendientes así:

-Rangos entre 4.2% y 6% de pendiente, tramos máximos de 16mts.  
-Rangos entre 6.1% y 8% de pendiente tramos máximos de 10mts.

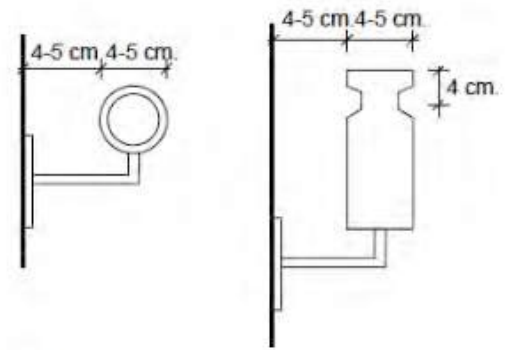


fig 10

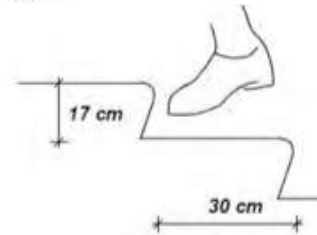


fig 11

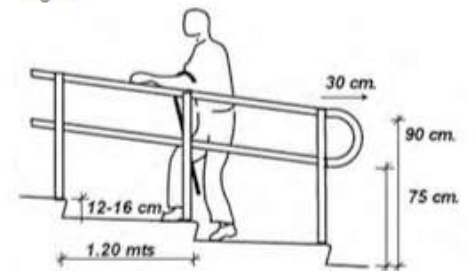


fig 12

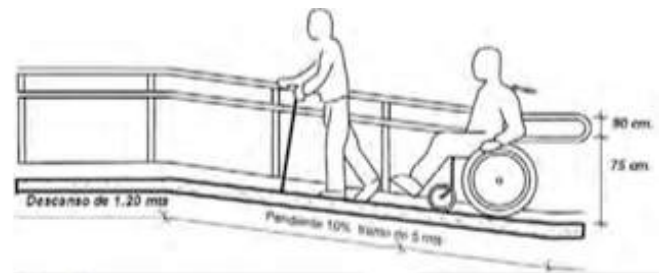


fig 13

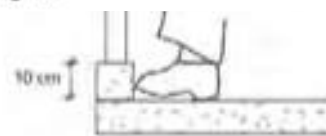


fig 14

Rangos entre 8.1% y 10% de pendiente tramos máximos de 5mts. -Rangos entre 10.1% y 12% de pendiente tramos máximos de 3mts.

Para recorridos que superen la longitud de tramo recomendada en cada rango de pendiente, se deben disponer descansos con un ancho igual al de la rampa y una longitud mínima de 1.20mts. (fig13) Los descansos tendrán una pendiente menor o igual a 4%.

La pendiente máxima transversal de la rampa en todo su recorrido será de 2% y mínima de 1%. A lo largo de todas las rampas se debe construir un bordillo de altura mayor o igual a 10 cms. (fig14).

El ancho de las rampas exteriores debe ser mayor o igual a 1.20 mts según la circulación que le preceda y tener un radio de giro mínimo de igual magnitud.

### 3.3 Rampas escalonadas

Cuando el espacio disponible no permite la construcción de una rampa con pendiente adecuada. La huella debe tener una longitud mínima de 1.20 mts y la contrahuella debe tener una altura máxima de 12cms.

La pendiente máxima de la huella será de 6% y la arista huella contrahuella debe estar redondeada con un radio mínimo de 8cm.

## 4. Cruces peatonales

Los cruces peatonales a nivel o a desnivel deben estar libre de todo tipo de obstáculos (fig15).

### 4.1 Cruces a nivel

Todos los cruces peatonales a nivel deben estar demarcados por cebras que faciliten a todos los peatones su identificación.

Las diferencias de nivel existentes entre las aceras y calle serán solucionadas mediante cruce que cumplan con las características descritas en el numeras 2.2 o bajando el nivel de estos al de la calle.

En los cruces con alto flujo peatonal, se recomienda la localización de semáforos con dispositivos acústicos que comuniquen la señal de cruce a personas con algún grado de discapacidad. (fig16)

### 4.2 Cruces a desnivel

Estos son los puentes peatonales y pasos peatonales subterráneos como túneles que vencen las barreras vehiculares de alta velocidad y los elementos naturales como ríos o caños.

Los espacios cercanos a estos elementos deben tener las siguientes características:

Al inicio de los puentes o pasos peatonales subterráneos debe hacerse un cambio de texturas en el piso que



ic

fig 15

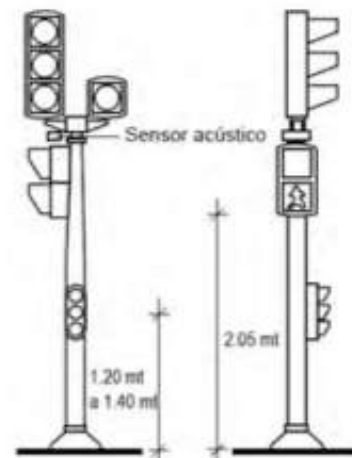


fig 16

Igualmente, los recorridos en el espacio público adyacente, deben conducir claramente el tráfico peatonal hacia las escaleras y rampas.

Las escaleras rampas y rampas escalonadas deben cumplir con las condiciones descritas en el numeral. Cuando se utilice ascensores para salvar la diferencia de niveles, deben integrarse a los recorridos peatonales y sus características deben ser similares a las estipuladas para los ascensores utilizados en edificios públicos.

El ancho de las rampas y escaleras al igual que el recorrido del puente o paso subterráneo debe ser mayor o igual a 1.90mts.

a) Túneles La altura libre mínima entre el techo y el piso debe ser de 2.20mts y contar con la iluminación que permita la orientación y desplazamiento de los peatones.

b) Puentes peatonales A lo largo de los puentes peatonales se debe construir un bordillo de altura mayor o igual a 10cms para evitar la salida de las ruedas de coches y sillas de ruedas y servir como guía para invidentes.

Para evitar el anegamiento de agua sobre dichas estructuras se construirán sistemas de desagüe. Las pendientes transversales a lo largo del puente que dirigen el agua hacia dichos desagües, deben tener un valor máximo del 2% mínimo del 1%. Se deben instalar pasamanos a ambos lados del puente y a dos alturas diferentes del nivel del piso.

## 5.Parqueos en espacios públicos

Deberán reservarse puestos de parqueo público para personas con movilidad reducida, en las cercanías de toda edificación o espacio de interés público ya sea administrativo, sanitario, cultural, de ocio, deportivo, etc.

Estos puestos de parqueo estarán señalizados con el símbolo internacional de accesibilidad y se ubicarán contiguos a los itinerarios peatonales; cualquier diferencia de nivel será solucionada mediante la construcción de cruces, escaleras rampas, rampas escalonadas o ascensores, según sea el caso.

### 5.1 Puestos de parqueo en batería-oblicuos o perpendiculares

Cuando se dispongan parqueaderos perpendiculares u oblicuos a las áreas de circulación peatonal se debe tener en cuenta que el vehículo avanza hasta estas una distancia mínima de 50cms cuando la llanta toca el sardinel. Debe de contarse dicho ancho del área libre de circulación peatonal y

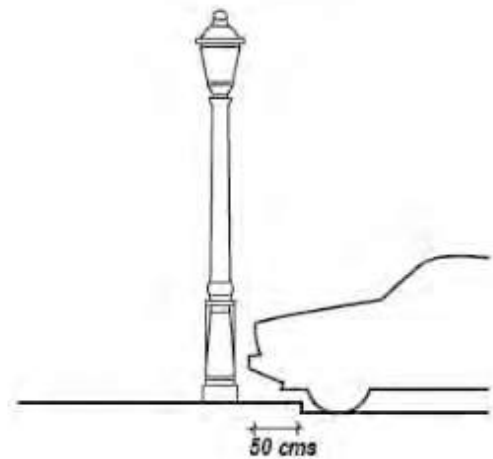


fig 17



demarcarlo con un cambio de textura en el piso.

La dimensión mínima de los puestos de parqueo reservados, debe ser de 3.30 x 5.00 mts. (fig19). Cuando estos sean contiguos, pueden ser de dimensiones estándar (2.50x5.00mts) y compartir una franja de maniobra intermedia de 1.25 mts de ancho por la longitud de los mismos; esta franja debe ser señalizada. (fig18y19)

### 5.2 Puestos de parqueo paralelos a la acera

Cuando los parqueaderos se dispongan en forma paralela a la acera, debe preverse una franja de 1.00mts de ancho x 5.00 de largo sobre la cera (fig20) o una zona de maniobra intermedia entre los dos vehículos que permita la circulación de una silla de ruedas.(fig21) .

## 6. Equipamiento urbano

Los elementos que se instalen en espacio publico deben cumplir con características de unidad, seguridad e identidad, para permitir un uso adecuado de estos.

La instalación se debe realizar de la siguiente manera:

Cuando el ancho libre de la franja de circulación peatonal este entre 1.20mts y 1.80mts dicha instalación debe hacerse en el borde exterior de la acera.

Si el ancho libre de la franja es menor a 1.20mts solos se permitirá la instalación del equipamiento urbano necesario para la adecuada y segura circulación de los peatones (iluminación, semáforos y señalización)

Cuando la franja de circulación tenga un ancho entre 1.20 y 1.50 los elementos que se instalen en la franja de equipamiento deberán tener su lado mas ancho dispuesto en sentido longitudinal de la vía.

### 6.1. Protección y delimitación de las ceras

Los bolardos, horquillas y pilarotes, son un medio de protección estos por parte de los vehículos(fig22). En general la distancia mínima entre ellos debe ser 90cms libres.(fig23)

### 6.2 Los espacios para la siembre de arboles

Estos deben de cubrirse con rejillas de protección con el objetivo de eliminar las diferencias de nivel. El sistema debe permitir su modificación en función al crecimiento del árbol. De igual modo deben permitir el aso de agua para el riego del árbol. Los espacios libres de la rejilla deben ser menores o iguales a 15mm para evitar que se traben los bastones

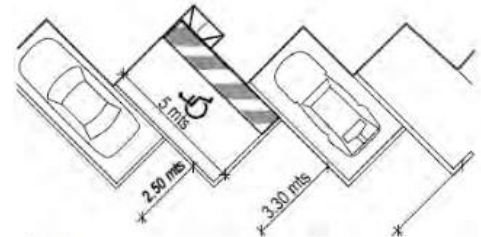


fig 18

tacor



fig 19

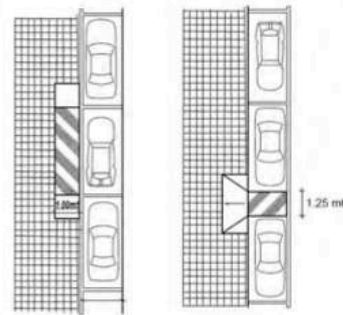


fig 20 y fig 21

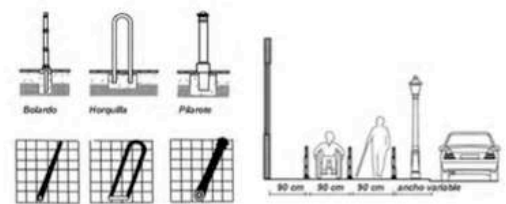
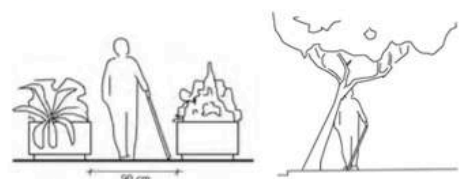


fig 22 y fig 23



fig 24



### 6.3 Árboles y Jardineras

Los árboles y las jardineras deben ubicarse en la franja de equi- pamientos. Para garantizar las aceras libres de obstáculos debe tomarse en cuenta: -Poda periódica que elimine las ramas, dejando libre una altura de 2.10mts. (fig25) Las jardineras deben tener una distancia libre entre ellas de 90cms y evitar que las ramas, flores o raíces invadan las áreas de circulación peatonal (fig26)

### 6.4 Tapas de registro y rejillas

Los elementos como tapas de inspección de servicios públicos, rejillas y similares que se ubiquen en la calle deben mantener la rasante del piso sin que no sobresalgan o se depriman mas de 5mm. Las rejillas de los huecos deben ser de 15mm máximo por un ancho variable (fig27) para las rejillas de huecos cuadrados las dimensiones máximas serán de 20mm x 20 mm.

### 6.5 Mobiliario

Los elementos de mobiliario urbano deben estar localizados en la franja de equipamiento de las aceras o senderos peatonales. Para el caso de parques, plazas se deben instalar en lugares que no interfieran con la circulaciones.

a. Bebederos El diseño de estos elementos debe permitir su uso por parte de niños, ancianos y personas discapacitadas, evitando cualquier cambio de nivel. (fig28) Las llaves de cierre deben ser manejables para niños y personas de discapacidad.

b. Basureros Deben estar dispuestas a una altura máxima del suelo de 80 cm, si la boca esta en la parte superior y de 1.10mts si esta en la parte lateral.(fig29)

c. Bancos Deben garantizar la seguridad y comodidad para todos los usua- rios y es recomendable que sus dimensiones sean las siguientes (fig 30) -Altura del plano del asiento 40 a 43 cms -Profundidad del plano de asiento 39 a 41 cms -Altura de apoya brazos respecto al plano de asiento 18 a 26 cms - Altura del plano de respaldo 45 a 61 cms -Angulo que forman el plano de asiento y el respaldo 105

d. Mesas Las mesas en espacio publico deben ser accesibles a personas en silla de rueda por eso deben tener una altura mínima de 80cms desde el suelo al borde inferior de la mesa.

e. Luminarias Las luminarias peatonales deben de tener una distancia que per- mitan la iluminación constante en todo el recorrido y su altura pue- de ser variable según las necesidades en los espacios públicos.

f. Teléfonos Deben de permitir el uso de estos por parte de todas las personas tomando en cuenta: Teclado a una altura de 1.00 mt del piso y la ranura para monedas a una altura de 1.20 (fig 31).El espacio interior de las cabinas tele- fónicas

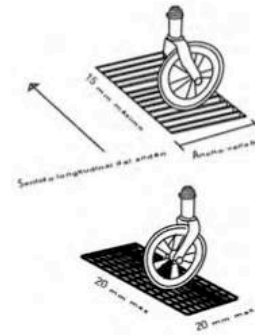


fig 27

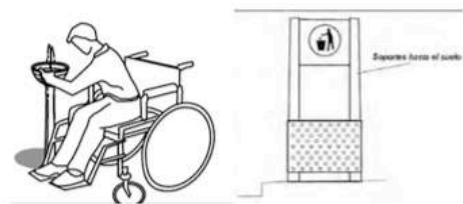
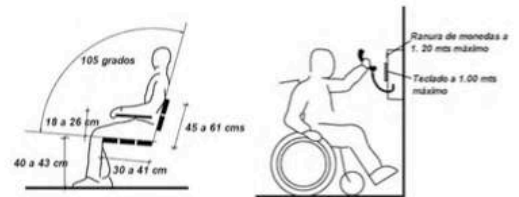


fig 28y 29



debe ser de 1.20mts de ancho por 1.20 de lardo. (fig 32) y la puerta un ancho de .90cm

### g. Relojes

Se deben ubicar en zonas donde puedan ser vistos por todos. Su tamaño debe ser adecuado para permitir la fácil lectura.

### h. Postes

Los postes de luz o cualquier tipo de cable debe estar asegurados y sin objetos que descuelguen sobre las aceras (fig33). Deben de tener una altura mínima de 2.10.

### i. Casetas

Se ubicaran en lugares que no obstruyan la circulación y no deben de tener nada con una altura menor de 2.10mts que impida el paso o riesgo a los peatones

## 7. Señalización

### 7.1 Generalidades

Las señales informáticas deben de tener las siguientes características:

- Ser claras y de fácil comprensión.
- Permitir la correcta orientación y ubicación de todos los peatones.
- Ser de colores contrastantes y reflectivos.
- Ser instaladas en la franja de equipamiento.

- No invadir las zonas de acceso a edificaciones.
- No obstruir la visibilidad a vehículos ni peatones
- No obstruir la franja de circulación (fig34) \* En caso de no caber en la acera, debe ir adosada a las fachadas a una altura entre 1.60 y 1.80mts.

\*La señalización instalada en la fachada perpendicular al muro, se hará dejando el borde inferior a una altura mínima de 2.10mts. \* Para la instalación de la señalización sobre las aceras se procura el agrupamiento de varias de estas sobre un único soporte.

### 7.2 Señalización vertical

Los elementos de soporte de señalización vertical que se disponga en el espacio publico, para información, identificación de sitios de interés debe mantener un ancho constante hasta arriba y desarrollar los textos entre 1.20mts y 1.70mts de altura (fig35).

### 7.3 Símbolo gráfico de accesibilidad

El símbolo grafico de accesibilidad, debe colocarse para señalar que el sitios, elemento o edificio, es accesible para las personas con discapacidad (fig36).

### 7.4 Obras en construcción.

La ubicación de elementos de cerramiento y protección de obras en el espacio publico debe contemplar la solución de un recorrido peatonal provisional el cual debe mantener adecuadamente los cambio de nivel; esto con el fin de garantizar las condiciones de seguridad

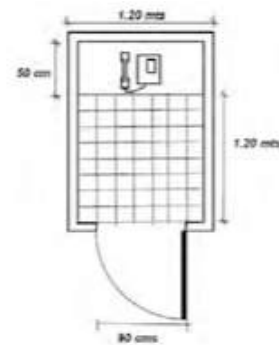


fig 32

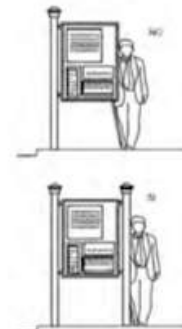
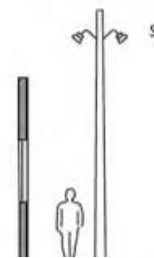
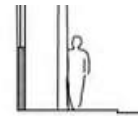


fig 35

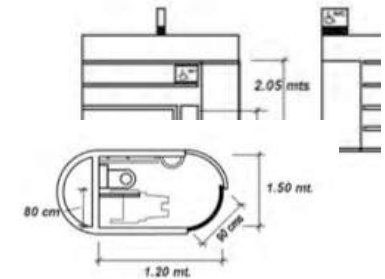


fig 34



fig 36

## GLOSARIO

**Altura:** Se refiere al tamaño en niveles (plantas) o dimensión que pueden alcanzar las edificaciones medida desde la cota inferior de referencia la cual ha de ser la acera en el punto de acceso peatonal a la edificación.

**Densidad poblacional:** Cantidad de personas que ocupan o habitan una unidad de superficie. Regularmente medidas en habitantes por hectáreas (hab/Ha).

**Edificabilidad:** Parámetro urbanístico que relaciona la superficie de una parcela a edificar, con los metros cuadrados a construir. Cantidad de metros cuadrados que es permitido construir en total, en proporción al solar, lote o terreno. La unidad se expresa en "m<sup>2</sup>/suelo".

**Huella de construcción u Ocupación máxima:** Cantidad de metros cuadrados de terreno que puede ocupar una construcción. Se expresa en "%".

**Índice de edificabilidad:** Cantidad de metros cuadrados que se puede construir por cada metro cuadrado del lote o área del terreno, puede medirse; Bruto cuando se esta tomando como Base la totalidad del terreno, o Neto cuando se toma el área privada sin contar espacio público.

**Índice de permeabilidad:** Porcentaje (%) de suelo que deberá estar cubierto de vegetación a fin de infiltrar agua pluvial al subsuelo.

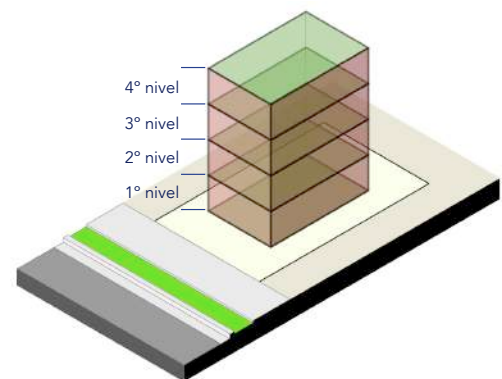
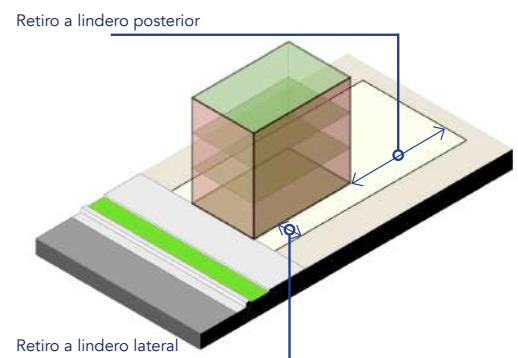
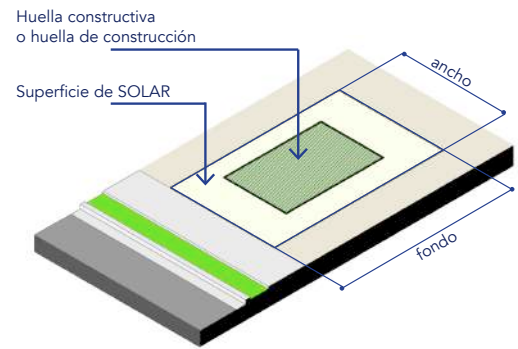
**Linderos:** Conjunto de líneas, límites, termino o fin de solar que lo separa de otro terreno o propiedad de la cual es contiguo.

**Parcela:** Parte en que se divide un terreno agrícola o urbanizado en el campo.

**Retiros:** Distancia que debe guardar la edificación con relación a las alineaciones de referencia. (de las líneas de lindero o propiedad). Metros lineales de distancia en los cuales no es permitida construcción techada.

**Solar:** Porción de terreno donde se ha edificado o que se destina a edificar en él.

**Coefficiente de edificabilidad bruta:** es el límite máximo de edificabilidad resultado de dividir los m<sup>2</sup> construibles (o m<sup>2</sup> de techo) entre la superficie total en m<sup>2</sup> del sector .



**Coefficiente de edificabilidad neta:** es el límite máximo de edificabilidad que resulta de dividir los m<sup>2</sup> construibles en cada parcela (o m<sup>2</sup> de techo) entre la superficie total en m<sup>2</sup> de cada parcela correspondiente.

**Ocupación Bruta:** se refiere al % resultante de la ocupación del área edificada en planta y la superficie total del proyecto.

**Ocupación Neta:** se refiere al % resultante de la ocupación del área edificada en planta dentro de una parcela y la superficie total

1. Cuadro parámetros de edificabilidad por zonas y sistemas. de la parcela.

**Altura reguladora máxima (ARM):** es la altura que pueden alcanzar las edificaciones según los parámetros propuestos en el master plan, a esta le corresponde un número máximo de plantas, debiéndose respetar ambas a la vez. La altura del edificio se mide desde la cota inferior de referencia 0,0 hasta la cota de la última losa de techo (no se considera la losa de la caja de escalera al techo)

**Retiros:** Indica la distancia que debe guardar la edificación con relación a las alineaciones de referencia. (de las líneas de lindero o propiedad).