



VIII CONGRESO UNION IBEROAMERICANA DE MUNICIPALISTAS UIM

LA ZONIFICACION INDICATIVA POR DENSIDADES (ZID). Una Experiencia De Gestión

ESTHER MORILLO, Arquitecta
Encargada del Departamento de Urbanismo de la
Dirección General de Planeamiento Urbano,
del Ayuntamiento del Distrito Nacional
Santo Domingo, Republica Dominicana.

MUNICIPIO SANTO
DOMINGO OESTE

MAR CARIBE

MAR CARIBE

DENSIDAD BAJA		Tipo B
		Tipo A
DENSIDAD MEDIA		Tipo B
		Tipo A
DENSIDAD ALTA		Tipo B
		Tipo A
AREA VERDE INSTITUCIONAL		

		DIRECCION GENERAL DE PLANEAMIENTO URBANO OFICINA DEL PLAN DIRECTOR 2002 - 2016	ESTADO POR ZONIFICACION	
		TITULO INDICACION DE ZONIFICACION POR DENSIDADES	FECHA	

La ciudad de Santo Domingo, es la capital de la República Dominicana. Su fundación en su actual localización-la margen occidental del Río Ozama- se remonta al 1502, gracias al gobernador Fray Nicolás de Ovando, quien dispuso su traslado desde la margen oriental en donde inicialmente fue fundada.

Esta ciudad sirvió como modelo para la edificación de otras ciudades coloniales en América. En 1508 el rey español Fernando de Castilla otorgó a Santo Domingo el blasón de Ciudad Primada de Indias. Convirtiéndose en un dinámico centro cultural y en la cuna de todas las expediciones que se llevaron a cabo en el Continente Americano.

Aquí se construyeron las edificaciones más relevantes de la Colonia. Entre ellas la Fortaleza Ozama (1era Edificación Militar en el nuevo Mundo), el primer hospital de San Nicolás de Bari y el Monasterio de San Francisco, la construcción de la primera catedral de Las Américas, la cual fue erigida en Catedral Metropolitana y Primada de las Indias, llegando a ser Centro de la Cristiandad del Hemisferio, la primera universidad de América con el nombre de Santo Tomás de Aquino, la cual se constituyó en un centro de gran actividad intelectual que dió a Santo Domingo el nombre de Atenas del Nuevo Mundo.

Esta primera ciudad, la Ciudad Colonial, fue declarada por la UNESCO, Patrimonio Cultural de la Humanidad, por las riquezas arquitectónicas e históricas con que cuenta.

SU CRECIMIENTO HISTÓRICO.

La ciudad de Santo Domingo crece a partir del centro histórico definido por los límites de las murallas y a través de sus principales vías de comunicación, las carreteras Duarte, Sánchez y Mella, que unen las tres regiones del país, así como los diferentes sectores que componen la ciudad a través de una serie de vías secundarias. Este proceso de crecimiento ha estado sujeto a importantes variaciones en las diferentes épocas, que se vinculan a factores de orden económicos y políticos.

Conforme al esquema de crecimiento, también se va estructurando el espacio urbano, caracterizándose por una estratificación del suelo en la que predomina el patrón físico que imponen los estratos superiores. Observándose un uso diferenciado del suelo, que está relacionado con el nivel de actividad económica y con el nivel de ingreso de los distintos grupos sociales.

El crecimiento de la ciudad se ha venido dando de manera horizontal y progresivo y en esto, el Estado ha jugado un papel determinante, pues por su condición de ciudad Capital, ha sido privilegiada por los distintos gobiernos con la tradicional política de concentrar en ella la mayor parte de las inversiones publicas, ejecutando importantes obras de infraestructuras viales, como avenidas o circunvalaciones que ampliaron los limites de la ciudad y revalorizaron terrenos sub- urbanos, que terminaron siendo acaparados por la industria de la construcción e incorporados al mercado inmobiliario.

Los altos precios de los terrenos ubicados dentro de la zona urbana, fue obligando al desplazamiento hacia las zonas sub-urbana y semi rural, de los proyectos de interés social desarrollados tanto por el Estado, como por el Sector Privado.

Así, la ciudad se convirtió en una metrópolis de gran extensión llegando a ocupar una extensión territorial de unos 1,476.63 kilómetros cuadrados y una población de 2,388,937 habitantes, desbordando esta situación la capacidad del gobierno municipal para dar respuestas a las demandas de la población en términos de servicios e infraestructura, sirviendo esto como justificación para el planteamiento de la división territorial en cinco municipios, lo cual finalmente se produjo en el año 2001.

Organización y División Territorial

La ciudad actual cuenta con una población, según el último censo de 2003 de unos 900, 000 habitantes y ocupa hoy solo unos 104 km², los cuales para fines electorales se han dividido en tres circunscripciones.

Circunscripción No. 1

Tiene una población aprox. de 246,882 hab. sobre los 46.49 km² de superficie. Se considera como la Circunscripción que mayor número de espacios urbanos comprende. De particulares características y gran peso a nivel metropolitano, ya que abarca espacios pertenecientes a la memoria urbana de la ciudad y de impacto a gran escala, ejemplo: Centro de Los Héroes, Parque Mirador Sur, Parque Litoral Sur, Ciudad Colonial.

Circunscripción No. 2

Tiene una población aprox. de 205,116 hab. sobre los 43.16 km² de superficie. De particulares características topográficas que permiten el desarrollo de diversos ecosistemas naturales. A gran escala su importancia en términos de espacios libres recaen en la presencia de los parques Jardín Botánico Nacional y Zoológico Nacional, representado junto con el Parque Mirador Sur los pulmones y balances ecológicos para sus respectivas circunscripciones como para al Distrito Nacional.

Circunscripción No. 3

Tiene una población aprox. de 392,663 hab. sobre los 14.78 km² de superficie. Es en ésta circunscripción donde convergen ambos ríos dotándola de un gran potencial paisajístico, de igual manera presenta un cuadro socio – económico muy particular ya que aquí es donde se concentra los niveles de pobreza urbana más altos del Distrito Nacional.

Esta división ha sido asumida también por el Ayuntamiento para la elaboración de la propuesta de zonificación que aquí presentamos.

Antecedentes de planificación.

La ciudad fuera de los límites de la muralla se fue desarrollando, sin que se hayan podido establecer normas para regular de manera efectiva su crecimiento, no obstante, se han hecho algunos esfuerzos de planificación como son:

1. El Plan Regulador de la Ciudad de Santo Domingo, formulado en 1955 por el primer arquitecto planificador del país, Ramón Vargas Mera.
2. La Ley 262 de 1975, que establece los límites del Distrito Nacional.
3. El Plan Director de la Ciudad De Santo Domingo, inicia en los años 90, con el financiamiento de la cooperación Italiana, llegó solo al planteamiento de lineamientos generales para el desarrollo de la ciudad.
4. Normativas parciales, propuestas generalmente por Juntas de Vecinos para regular la solo el sector que les concierne.

La Zonificación Indicativa por Densidades (ZID).

La actual administración municipal dirigida por el Síndico Roberto Salcedo, al asumir el control del Ayuntamiento luego de las elecciones del año 2002 y bajo el lema de Una Ciudad Posible, se propuso como uno de sus objetivos en materia de Planeamiento Urbano, elevar los niveles de gestión y control de la ciudad, a través de instrumentos de planificación actualizados y prácticos.

En este marco se ha entendido como prioritario, la formulación y establecimiento de un Plan Regulador para la ciudad de Santo Domingo de Guzmán, que se constituye en el marco normativo sobre las diversas zonas del territorio.

Como parte del proceso de formulación del Plan Regulador, hemos definido un primer nivel de zonificación territorial sobre la base de la variable densidad. En este sentido, se ha trabajado y presentado **la Zonificación Indicativa sobre Densidades (ZID)** correspondiente a la circunscripción N° 1 del Distrito Nacional. En un segundo momento, será zonificado el territorio correspondiente a la circunscripción N°2 y paralelamente se trabajará en la circunscripción N°3.

Podríamos decir entonces que la Zonificación Indicativa sobre Densidades, además de ser un instrumento práctico que nos permita la toma de decisiones sobre permisos a proyectos en todas las zonas de la ciudad que no cuentan con una regulación específica, es la antesala a la definición de un Plan Regulador.

La ZID facilitará la formulación de normas detalladas adecuadas a las características y vocaciones de los diversos polígonos de la ciudad. Este marco permitirá en el corto plazo una clara orientación de las inversiones inmobiliarias y un escenario más transparente para los diferentes sujetos y sectores que inciden en la dinámica territorial de la ciudad.

Como indicamos anteriormente, el criterio fundamental de la zonificación ha sido la Densidad de Población. Entendemos como densidad de población la relación existente entre el número de habitantes y el área ocupada por estos en el territorio. Aunque la formulación de normativas urbanas implica considerar una diversidad de variables, hemos priorizado la densidad por ser la que mayores implicaciones posee a la hora de determinar parámetros normativos.

Se definieron tres niveles de densidad: Densidad Alta, Densidad Media y Densidad Baja. Cada uno de estos niveles se divide a su vez en dos tipos. En tal sentido se plantea Densidad Alta tipo A y tipo B; Densidad Media tipo A y tipo B; y Densidad Baja tipo A y tipo B. Esta división nos permite hacer más gradual las diferenciaciones entre los niveles de densidad y facilitar que la zonificación sea un instrumento flexible y práctico a la hora de su aplicación en el territorio.

Se establecen en el siguiente cuadro los límites de densidad de población neta para lotes en las diferentes zonas.

Categoría	Tipología	Clave	Límite Máximo de Densidad	Altura Máxima en Edificaciones
Densidad Alta	A	AA	Más de 800ha/Ha	3mts x Niveles+2mts
	B	AB	800 ha/Ha	15 Niveles (38mts)
Densidad Media	A	MA	600 ha/Ha	8 Niveles (26mts)
	B	MB	600 ha/Ha	6 Niveles (20mts)
Densidad Baja	A	BA	400 ha/Ha	3 Niveles (11mts)
	B	BB	200 ha/Ha	2 Niveles (8mts)

Los niveles y tipos de densidad permiten definir indicadores normativos, como densidad neta máxima del lote, altura máxima de edificaciones, número máximo de niveles (pisos), sección mínima de acera peatonal, y uso de suelo permitido. Estos indicadores servirán a la Dirección General de Planeamiento Urbano para tomar decisiones con mayor rigor y agilidad en el proceso de tramitación de proyectos.

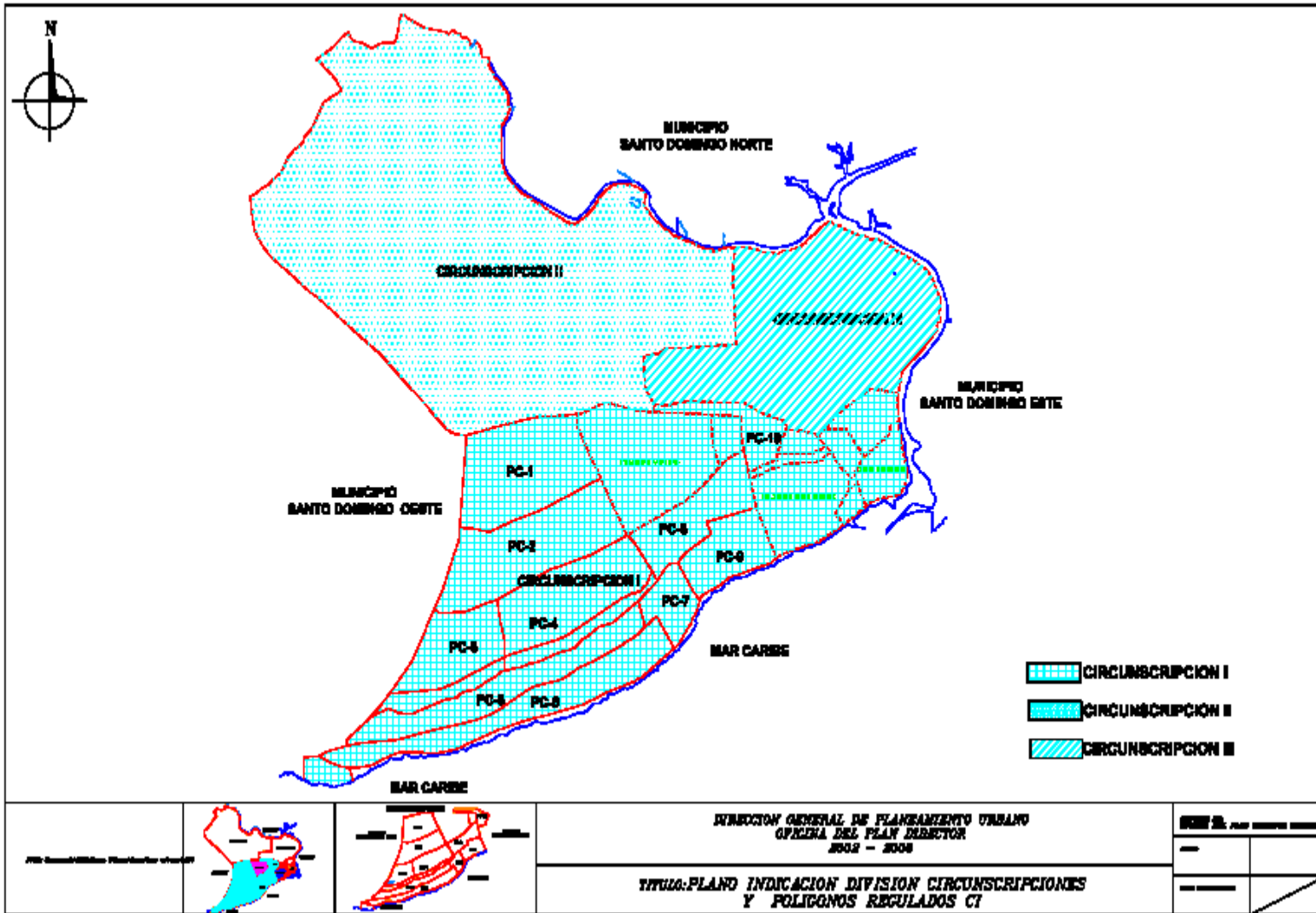
Se establecieron dos categorías territoriales para la zonificación **Polígono Consolidado (PC)**: Son áreas territoriales con una estructura urbana en condiciones mejorables a buenas, que presentan características similares. Están conformados por una o varias unidades territoriales (UT), y **Unidad Territorial (UT)**: Son áreas territoriales que presentan un tejido urbano con características similares que le aportan un carácter de homogeneidad. Están conformadas por uno o varios barrios.

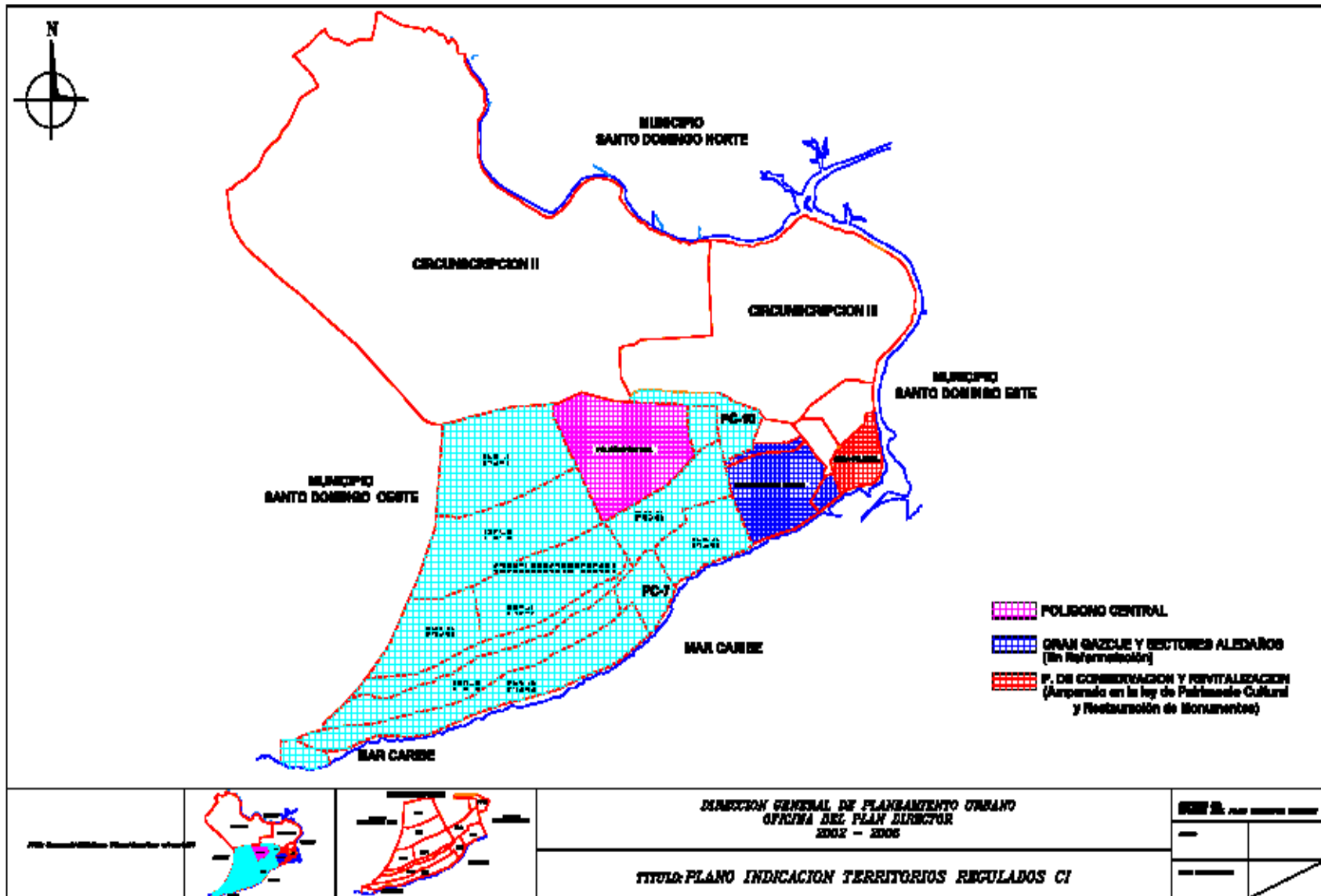
Para la aplicación de los diversos niveles y tipos de densidades, la circunscripción N° 1 ha sido dividida en diez (10) polígonos, los cuales se encuentran conformados por diversas unidades territoriales (UT) que agrupan uno o varios barrios de la ciudad. A cada UT se le ha asignado un nivel máximo de densidad que, en algunos casos, aparece

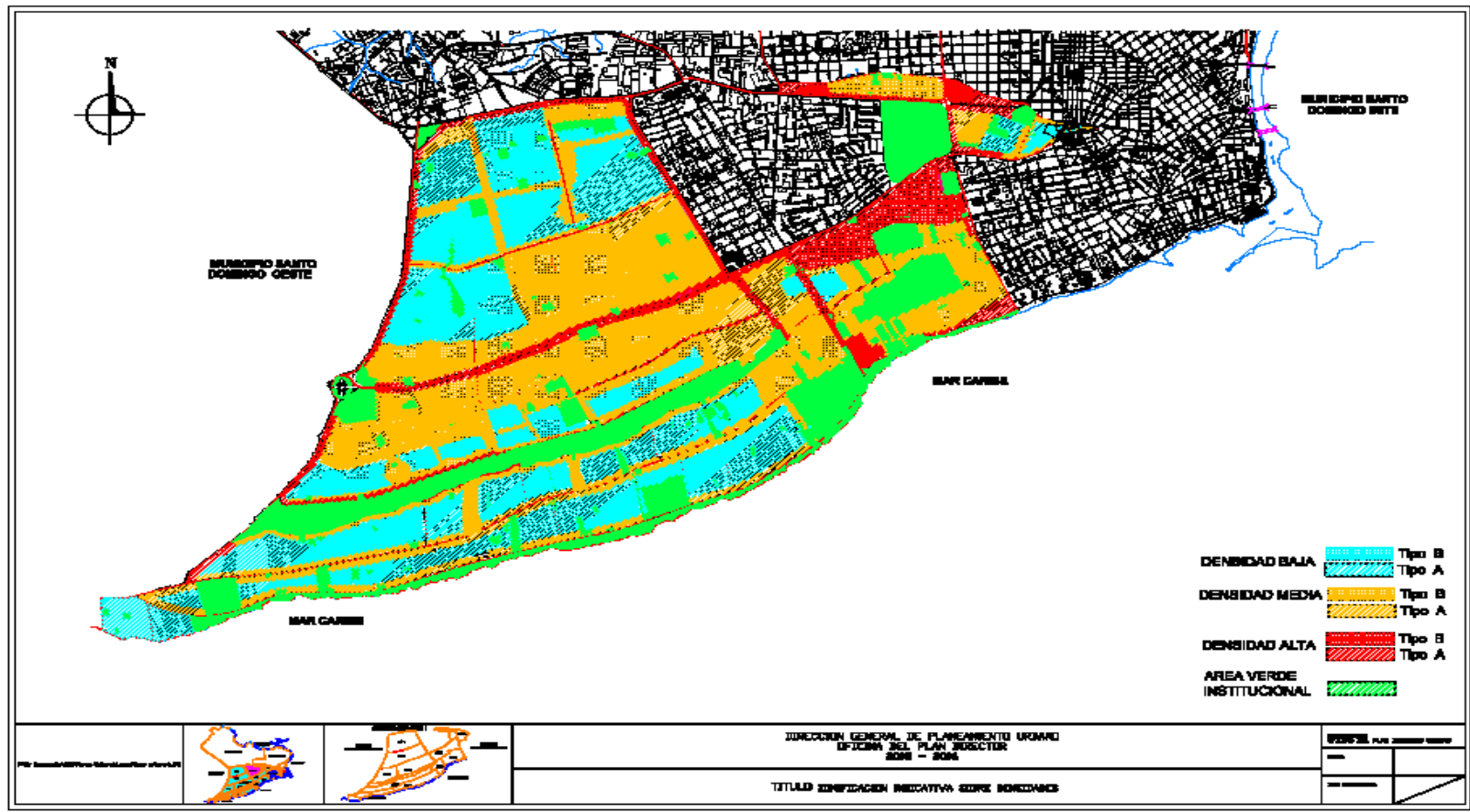
diferenciado en los dos tipos correspondientes. En otras palabras, una UT podría ser de Densidad Baja tipo A en algunas vías y tipo B en otras.







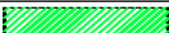
Se han establecido las siguientes medidas de excepción:

1. En las vías cuya área de rodadura presente una sección igual o inferior a los seis (6.00) metros solo se permitirá densidad baja. Esto aplicará para todas las Unidades Territoriales (UT).
2. En lotes ubicados en esquinas se establecerá un retiro frontal hacia la vía de menor jerarquía equivalente al 60% del retiro establecido en la vía de mayor jerarquía según los criterios fijados por la resolución N° 8-90.
3. En todo caso, cuando el primer nivel de una edificación sea dedicado a estacionamiento se permitirá un nivel más de altura, sin alterar la densidad máxima permitida.
4. En todo caso, se podrá permitir un nivel más al límite fijado a la altura de edificaciones siempre y cuando la densidad de población generada sea inferior al nivel máximo establecido en la zona.
5. Se establece el retranqueo como mecanismo de adecuación de retiros en edificaciones, partiendo de los criterios fijados por la resolución N° 8-90.
6. En ningún caso se permitirán estacionamientos de salida con retroceso directo a la vía.
7. En ningún caso que presente un solar con área menor a los trescientos (300) mts.² se permitirá altura mayor de dos (2) niveles.
8. En asentamientos barriales (precarios) se establecerán medidas no convencionales conforme a las características del sector hasta tanto se cuente con normas especiales definitivas. (Ejemplo: Barrios tradicionales como San Carlos y las Villas, barrios enclaves, barrios periféricos, etc.)
9. En el Polígono Consolidado N° 5 se permitirá densidad media baja en aquellas vías que conecten directamente a la Av. Cayetano Germosén e Independencia (carretera Sánchez) siempre y cuando éstas tengan una sección de rodadura no menor a los siete (7.00) mts.
10. En las vías que presentan densidades diferentes en cada acera, se aplicará el criterio de uso de suelo correspondiente a la menor densidad.

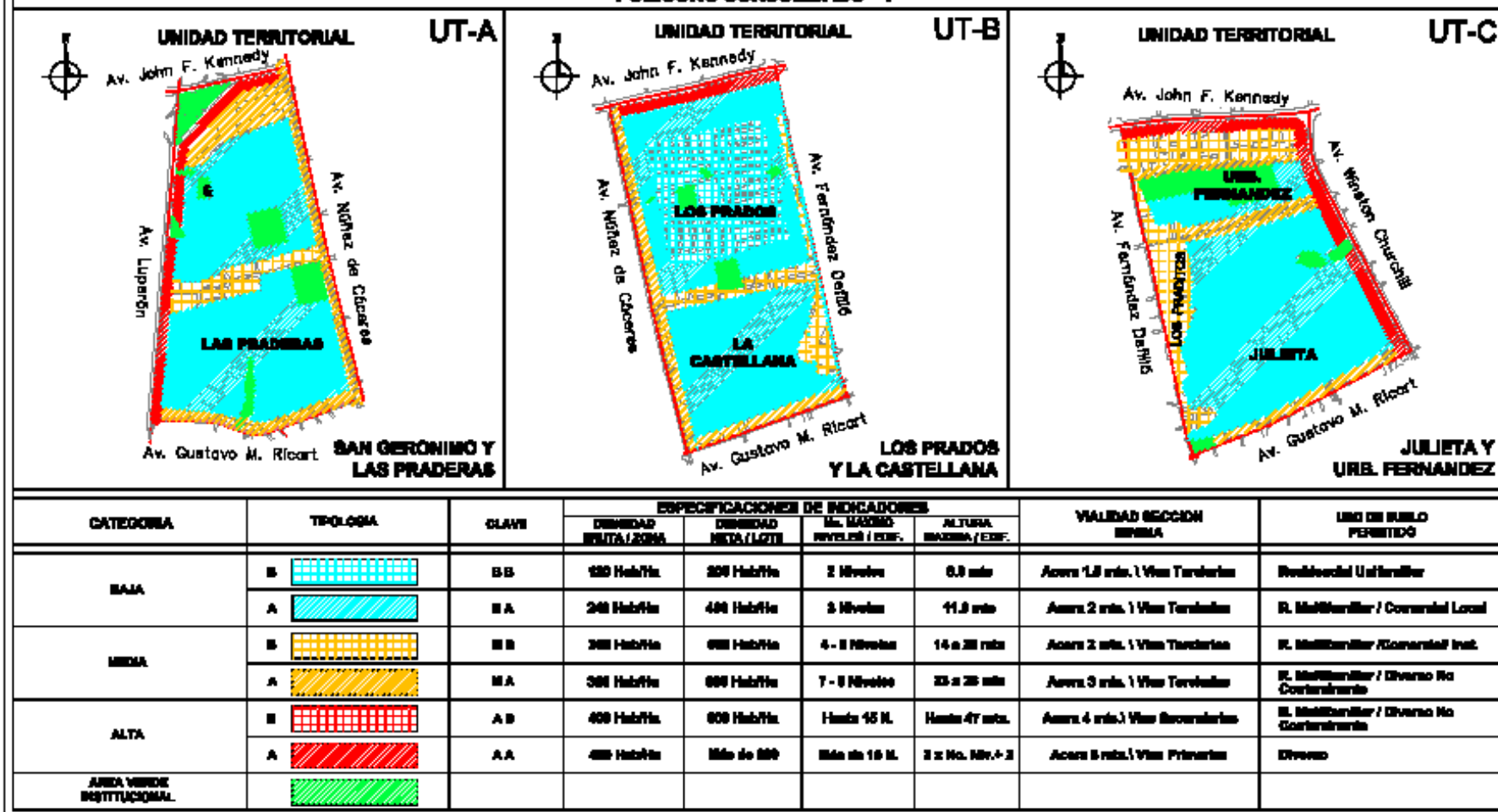




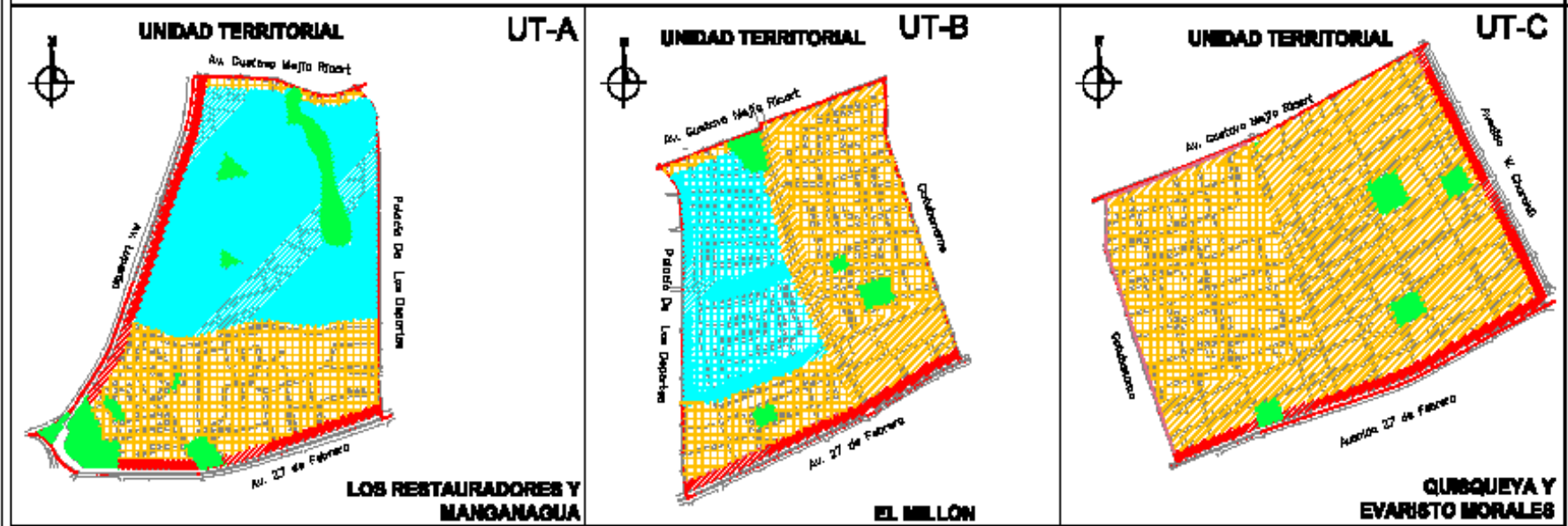


CATEGORIA	TIPOLOGIA	CLAVE	ESPECIFICACIONES DE INDICADORES				VIALIDAD SECCION MINIMA	USO DE SUELO PERMITIDO
			DENSIDAD BRUTA / ZONA	DENSIDAD NETA / LOTE	No. MAXIMO NIVELES / EDP.	ALTURA MAXIMA / EDP.		
BAJA	B 	B B	120 Hab/Ha	200 Hab/Ha	2 Niveles	8.0 mts	Acera 1.5 mts. Vías Terciarias	Residencial Unifamiliar
	A 	B A	240 Hab/Ha	400 Hab/Ha	3 Niveles	11.0 mts	Acera 2 mts. Vías Terciarias	R. Multifamiliar / Comercial Local
MEDIA	B 	M B	300 Hab/Ha	500 Hab/Ha	4 - 6 Niveles	14 a 20 mts	Acera 2 mts. Vías Terciarias	R. Multifamiliar / Comercial Int.
	A 	M A	300 Hab/Ha	600 Hab/Ha	7 - 8 Niveles	20 a 28 mts	Acera 3 mts. Vías Terciarias	R. Multifamiliar / Diverso No Confesional
ALTA	B 	A B	600 Hab/Ha	800 Hab/Ha	Hasta 10 N.	Hasta 47 mts.	Acera 4 mts. Vías Secundarias	R. Multifamiliar / Diverso No Confesional
	A 	A A	400 Hab/Ha	Más de 800	Más de 10 N.	3 x No. Niv. + 2	Acera 5 mts. Vías Primarias	Diverso
AREA VERDE INSTITUCIONAL								

**ZONIFICACION INDICATIVA SOBRE DENSIDADES
Z I D
INDICADORES NORMATIVOS
POLIGONO CONSOLIDADO - 1**

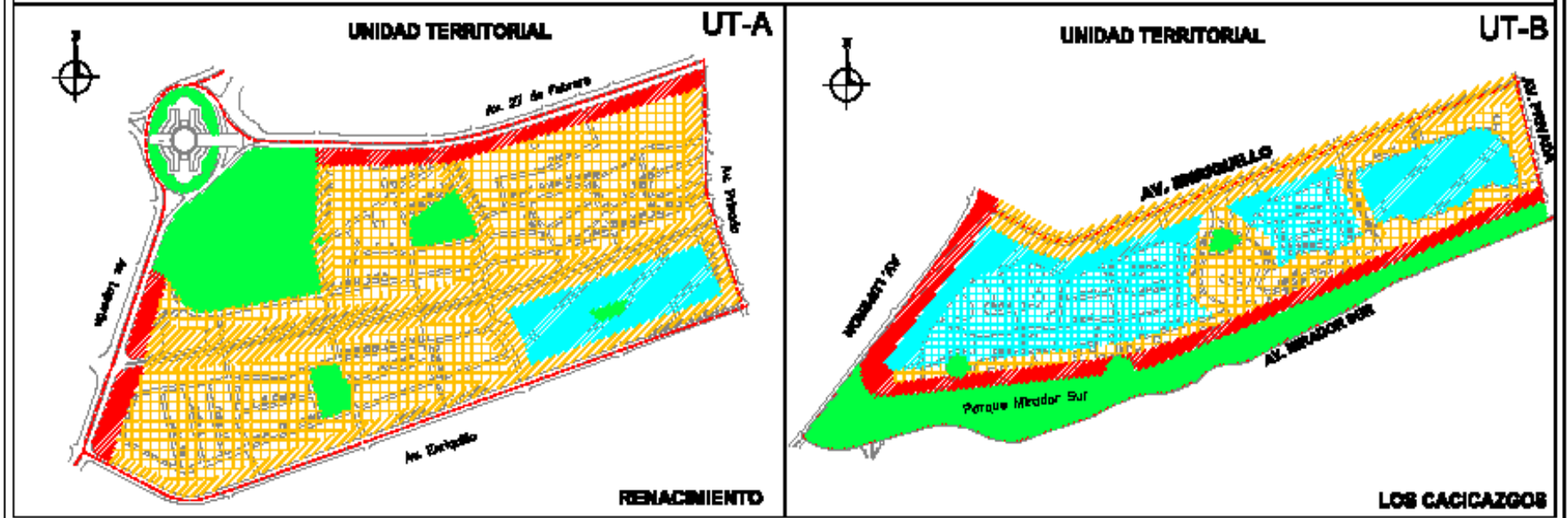


**ZONIFICACION INDICATIVA SOBRE DENSIDADES
Z I D
INDICADORES NORMATIVOS
POLIGONO CONSOLIDADO - 2**



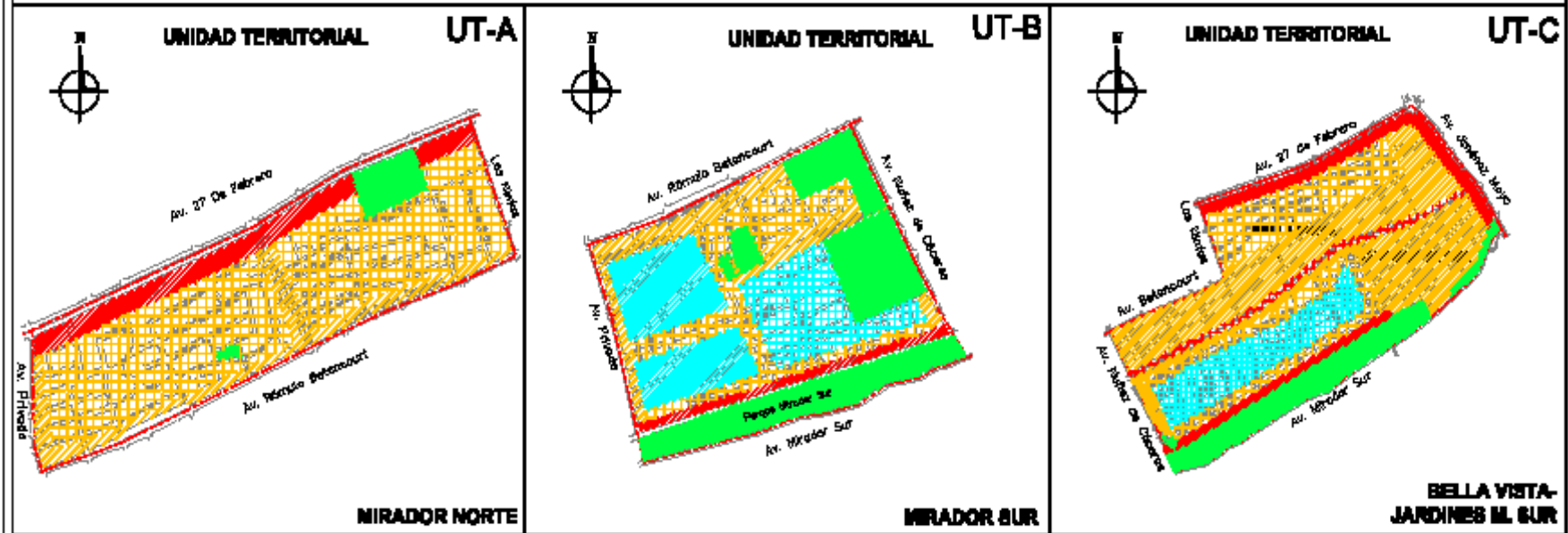
CATEGORIA	TIPOLOGIA	CLAVE	ESPECIFICACIONES DE INDICADORES				VALIEDAD SECCION SINILA	USO DE SUELO PERMITIDO
			DENSIDAD HAB./ZONA	DENSIDAD HAB./LOTE	NO. MAXIMO NIVELES / EDEP.	ALTURA MAXIMA / EDEP.		
BAJA	B	BB	120 Hab/ha	200 Hab/ha	2 Niveles	6.0 mts	Acera 1.8 mts. Vías Secundarias	Residencial Unifamiliar
	A	BA	240 Hab/ha	400 Hab/ha	3 Niveles	11.0 mts	Acera 2 mts. Vías Terciales	R. Multifamiliar / Comercial Local
MEDIA	B	BB	300 Hab/ha	600 Hab/ha	4 - 5 Niveles	14 a 20 mts	Acera 2 mts. Vías Tercerías	R. Multifamiliar / Comercial Inst.
	A	BA	300 Hab/ha	600 Hab/ha	7 - 8 Niveles	23 a 26 mts	Acera 3 mts. Vías Tercerías	R. Multifamiliar / Diverso No Controlado
ALTA	B	AB	400 Hab/ha	800 Hab/ha	Hasta 15 N.	Hasta 47 mts.	Acera 4 mts. Vías Secundarias	R. Multifamiliar / Diverso No Controlado
	A	AA	400 Hab/ha	Más de 800	Más de 15 N.	3 x No. Niv. + 3	Acera 5 mts. Vías Primarias	Diverso
AREA VERDE INSTITUCIONAL								

**ZONIFICACION INDICATIVA SOBRE DENSIDADES
Z I D
INDICADORES NORMATIVOS
POLIGONO CONSOLIDADO - 3**



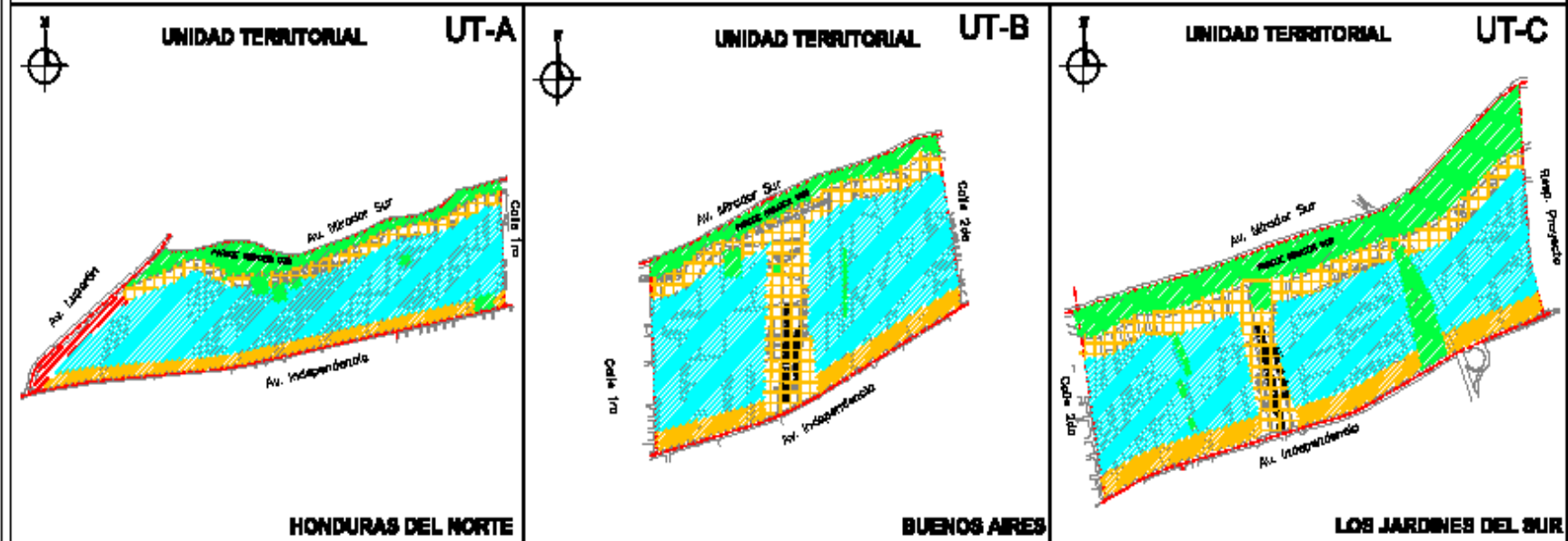
CATEGORIA	TIPOLOGIA	CLAVE	ESPECIFICACIONES DE INDICADORES				VIALIDAD SECCION BIMBA	LIMITE DE BUELO PERMITIDO
			DENSIDAD HAB./ZONA	DENSIDAD HAB./LOTE	Nº. MÁXIMO NIVELES / EDE.	ALTURA MÁXIMA / EDE.		
BAJA	B	BB	100 Hab/ha	200 Hab/lot	2 Niveles	6,0 mts	Acera 1,8 mts. 1 Vía Terciaria	Residencial Unifamiliar
	A	BA	200 Hab/ha	400 Hab/lot	3 Niveles	11,0 mts	Acera 2 mts. 1 Vía Terciaria	R. Multifamiliar / Comercial Local
MEDIA	B	BB	300 Hab/ha	600 Hab/lot	4 - 5 Niveles	14 a 20 mts	Acera 2 mts. 1 Vía Terciaria	R. Multifamiliar / Comercial Int.
	A	BA	500 Hab/ha	800 Hab/lot	7 - 8 Niveles	23 a 28 mts	Acera 3 mts. 1 Vía Terciaria	R. Multifamiliar / Diverso No Controlado
ALTA	B	AB	400 Hab/ha	800 Hab/lot	Hasta 15 N.	Hasta 47 mts.	Acera 4 mts. 1 Vía Secundaria	R. Multifamiliar / Diverso No Controlado
	A	AA	400 Hab/ha	Más de 800	Más de 15 N.	3 x No. Niv. + 3	Acera 5 mts. 1 Vía Primaria	Diverso
AREA VERDE INSTITUCIONAL								

**ZONIFICACION INDICATIVA SOBRE DENSIDADES
Z I D
INDICADORES NORMATIVOS
POLIGONO CONSOLIDADO - 4**



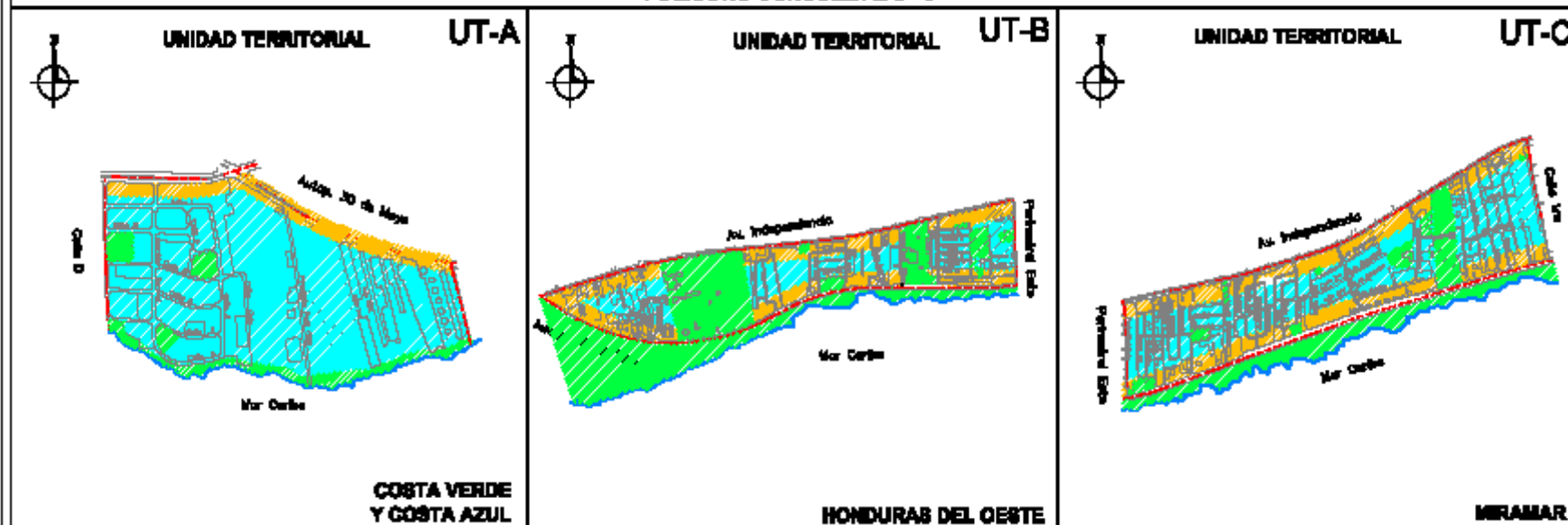
CATEGORIA	TIPOLOGIA	CLAVE	ESPECIFICACIONES DE INDICADORES				VALIDAD SECCION SINIMA	USO DE SUELO PERMITIDO
			DENSIDAD BRUTA/ZONA	DENSIDAD NETA/LOTE	N. MAXIMO NIVELES / EDE.	ALTURA MAXIMA / EDE.		
BAJA	B	B B	120 Habit/a	200 Habit/a	2 Niveles	6,9 mts	Acera 1,8 mts. 1 Vía Secundaria	Residencial Unifamiliar
	A	B A	240 Habit/a	400 Habit/a	3 Niveles	11,9 mts	Acera 2 mts. 1 Vía Secundaria	R. Multifamiliar / Comercial Local
MEDIA	B	B B	300 Habit/a	600 Habit/a	4 - 5 Niveles	14 a 20 mts	Acera 2 mts. 1 Vía Secundaria	R. Multifamiliar / Comercial Int.
	A	B A	300 Habit/a	600 Habit/a	7 - 8 Niveles	23 a 28 mts	Acera 3 mts. 1 Vía Secundaria	R. Multifamiliar / Diverso No Comercializado
ALTA	B	A B	400 Habit/a	800 Habit/a	Hasta 15 N.	Hasta 47 mts.	Acera 4 mts. 1 Vía Secundaria	R. Multifamiliar / Diverso No Comercializado
	A	A A	400 Habit/a	Más de 800	Más de 15 N.	2 x No. Niv. + 2	Acera 5 mts. 1 Vía Primaria	Diverso
AREA VERDE INSTITUCIONAL								

**ZONIFICACION INDICATIVA SOBRE DENSIDADES
Z I D
INDICADORES NORMATIVOS
POLIGONO CONSOLIDADO - 5**



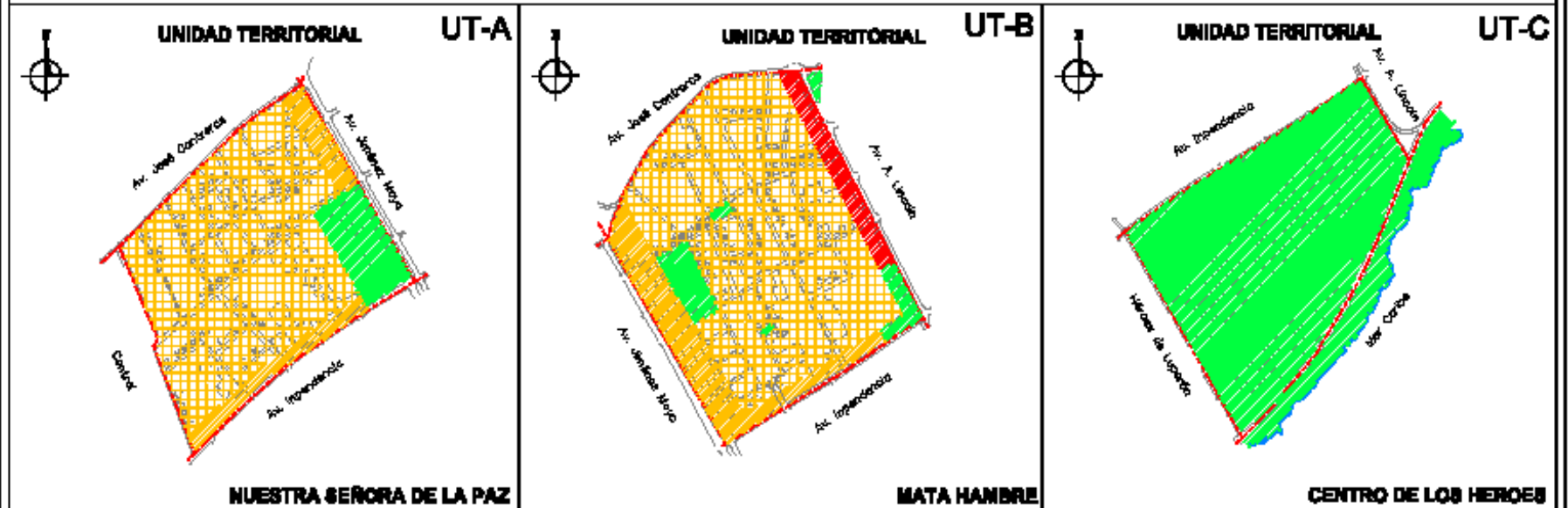
CATEGORIA	TIPOLOGIA	CLAVE	ESPECIFICACIONES DE INDICADORES				VALIEDAD SECCION MINIMA	LIMITE DE BUILDO PERMITIDO
			DENSIDAD BRUTA / ZONA	DENSIDAD NETA / LOTE	No. MAXIMO NIVELES / EDF.	ALTURA MAXIMA / EDF.		
BAJA	B	BB	120 Hab/Ha	200 Hab/Ha	2 Niveles	6.0 mts	Acera 1.8 mts. Vías Secundarias	Residencial Unifamiliar
	A	BA	240 Hab/Ha	400 Hab/Ha	3 Niveles	11.0 mts	Acera 2 mts. Vías Secundarias	R. Multifamiliar / Comercial Local
MEDIA	B	BB	300 Hab/Ha	600 Hab/Ha	4 - 6 Niveles	14 a 20 mts	Acera 2 mts. Vías Secundarias	R. Multifamiliar / Comercial Inst.
	A	BA	300 Hab/Ha	600 Hab/Ha	7 - 8 Niveles	23 a 28 mts	Acera 3 mts. Vías Secundarias	R. Multifamiliar / Diverso No Controlado
ALTA	B	AB	400 Hab/Ha	800 Hab/Ha	1 hasta 15 N.	Hasta 47 mts.	Acera 4 mts. Vías Secundarias	R. Multifamiliar / Diverso No Controlado
	A	AA	400 Hab/Ha	Más de 800	Más de 15 N.	2 x No. Niv. + 2	Acera 5 mts. Vías Primarias	Diverso
AREA VERDE INSTITUCIONAL								

**ZONIFICACION INDICATIVA SOBRE DENSIDADES
Z I D
INDICADORES NORMATIVOS
POLIGONO CONSOLIDADO - 6**



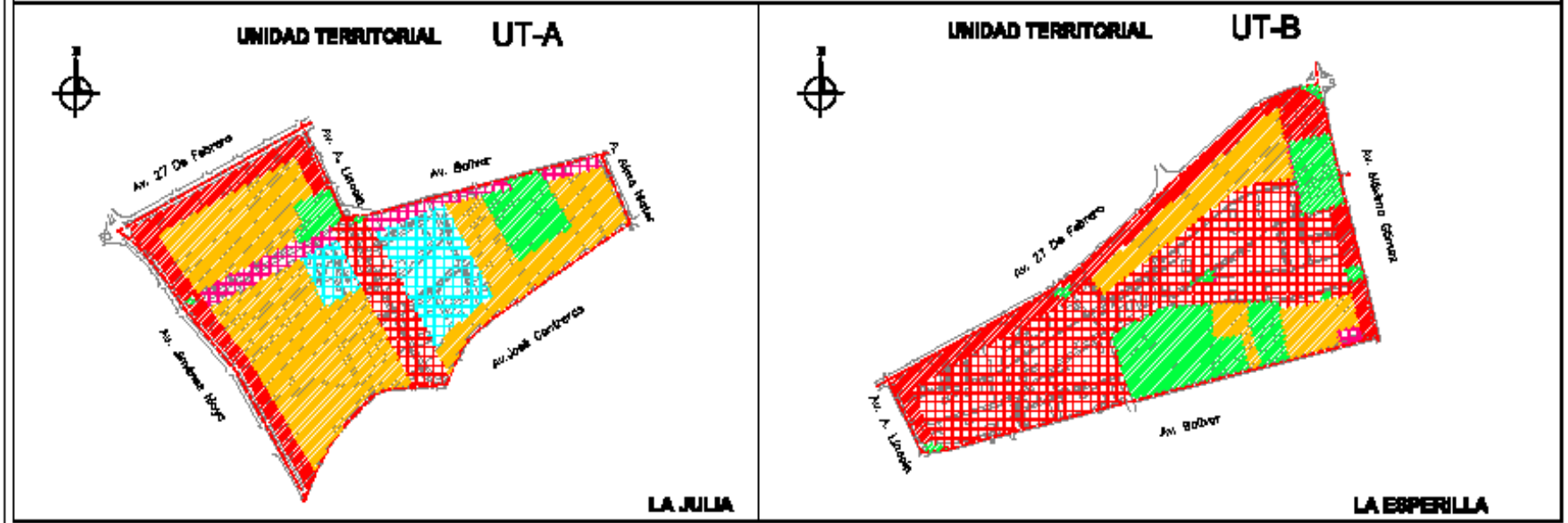
CATEGORIA	TIPOLOGIA	CLAVE	ESPECIFICACIONES DE INDICADORES				VALIDAD SECCION ENMMA	LIMITE DE RUSO PERMITIDO
			DENSIDAD BRUTA / ZONA	DENSIDAD NETA / LOTE	No. MAXIMO NIVELES / EDEF.	ALTURA MAXIMA / EDEF.		
BAJA	B	BB	120 Hab/ha	200 Hab/ha	2 Niveles	6.0 mts	Acera 1.8 mts. 1 Vías Secundarias	Residencial Unifamiliar
	A	BA	240 Hab/ha	400 Hab/ha	3 Niveles	11.0 mts	Acera 2 mts. 1 Vías Secundarias	R. Multifamiliar / Comercial Local
MEDIA	B	BB	300 Hab/ha	600 Hab/ha	4 - 5 Niveles	14 a 20 mts	Acera 2 mts. 1 Vías Secundarias	R. Multifamiliar / Comercial Int.
	A	BA	300 Hab/ha	600 Hab/ha	7 - 8 Niveles	23 a 28 mts	Acera 3 mts. 1 Vías Secundarias	R. Multifamiliar / Diverso No Controlado
ALTA	B	AB	400 Hab/ha	800 Hab/ha	Hasta 15 N.	Hasta 47 mts.	Acera 4 mts. 1 Vías Secundarias	R. Multifamiliar / Diverso No Controlado
	A	AA	400 Hab/ha	Más de 800	Más de 15 N.	2 x No. Niv. + 2	Acera 5 mts. 1 Vías Primarias	Diverso
AREA VERDE INSTITUCIONAL								

**ZONIFICACION INDICATIVA SOBRE DENSIDADES
Z I D
INDICADORES NORMATIVOS
POLIGONO CONSOLIDADO - 7**



CATEGORIA	TIPOLOGIA	CLAVE	ESPECIFICACIONES DE INDICADORES				VALIDAD SECCION SMBEA	USO DE SUELO PERMITIDO
			DENSIDAD HAB/HA / ZONA	DENSIDAD META / LOTE	No. MAXIMO NIVELES / EDP.	ALTURA MAXIMA / EDP.		
BAJA	B	B B	120 Hab/ha	300 Hab/ha	3 Niveles	6.0 mts	Acera 1.5 mts. 1 Vías Transitorias	Residencial Unifamiliar
	A	B A	240 Hab/ha	480 Hab/ha	3 Niveles	11.0 mts	Acera 2 mts. 1 Vías Transitorias	R. Multifamiliar / Comercial Local
MEDIA	B	M B	360 Hab/ha	600 Hab/ha	4 - 5 Niveles	14 a 20 mts	Acera 3 mts. 1 Vías Transitorias	R. Multifamiliar / Comercial / Inst.
	A	M A	360 Hab/ha	600 Hab/ha	7 - 8 Niveles	20 a 28 mts	Acera 3 mts. 1 Vías Transitorias	R. Multifamiliar / Diverseo No Contaminante
ALTA	B	A B	480 Hab/ha	800 Hab/ha	Hasta 10 N.	Hasta 47 mts.	Acera 4 mts. 1 Vías Secundarias	R. Multifamiliar / Diverseo No Contaminante
	A	A A	480 Hab/ha	Más de 800	Más de 10 N.	2 x No. Niv. + 2	Acera 5 mts. 1 Vías Primarias	Diverso
AREA VERDE INSTITUCIONAL								

**ZONIFICACION INDICATIVA SOBRE DENSIDADES
Z I D
INDICADORES NORMATIVOS
POLIGONO CONSOLIDADO - 8**

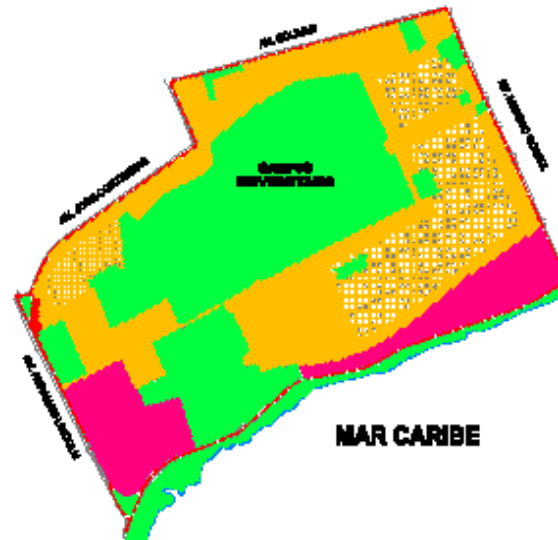


CATEGORIA	TIPOLOGIA	CLAVE	ESPECIFICACIONES DE INDICADORES				VIALIDAD SECCION MIMLA	USO DE SUELO PERMITIDO
			DENSIDAD HAB./ZONA	DENSIDAD HAB./LOTE	M. MAXIMO NIVELES / EDEF.	ALTURA MAXIMA / EDEF.		
BAJA	B (Grid pattern)	BB	120 Hab/ha	200 Hab/ha	2 Niveles	6,8 mts	Acera 1,8 mts. 1 Vía Secundaria	Residencial Unifamiliar
	A (Diagonal lines)	BA	240 Hab/ha	400 Hab/ha	3 Niveles	11,9 mts	Acera 2 mts. 1 Vía Secundaria	R. Multifamiliar / Comercial Local
MEDIA	B (Grid pattern)	BB	300 Hab/ha	600 Hab/ha	4 - 5 Niveles	14 a 20 mts	Acera 2 mts. 1 Vía Secundaria	R. Multifamiliar / Comercial Int.
	A (Diagonal lines)	BA	300 Hab/ha	600 Hab/ha	7 - 8 Niveles	23 a 28 mts	Acera 3 mts. 1 Vía Secundaria	R. Multifamiliar / Diverso No Controlado
ALTA	B (Grid pattern)	AB	400 Hab/ha	800 Hab/ha	Hasta 15 N.	Hasta 47 mts.	Acera 4 mts. 1 Vía Secundaria	R. Multifamiliar / Diverso No Controlado
	A (Diagonal lines)	AA	400 Hab/ha	Más de 800	Más de 15 N.	3 x No. Niv. + 3	Acera 5 mts. 1 Vía Primaria	Diverso
AREA VERDE INSTITUCIONAL	(Green hatched pattern)							

**ZONIFICACION INDICATIVA SOBRE DENSIDADES
Z I D
INDICADORES NORMATIVOS
POLIGONO CONSOLIDADO - 9**



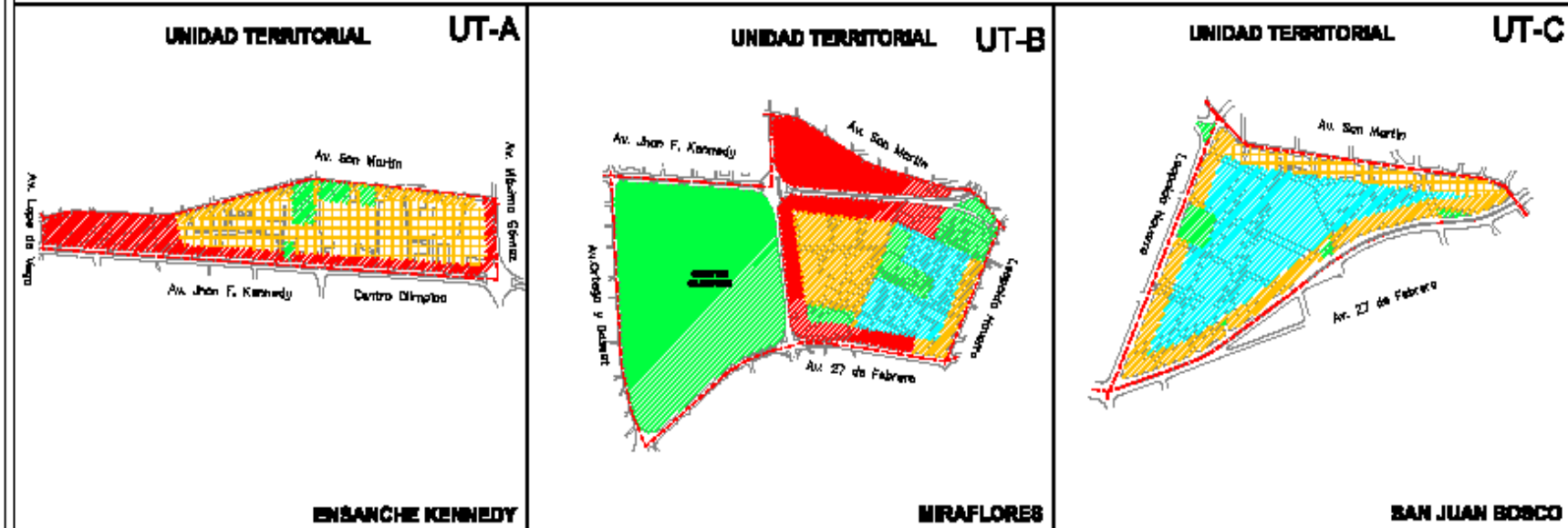
UNIDAD TERRITORIAL UT-A



ZONA UNIVERSITARIA

CATEGORIA	TIPOLOGIA	CLAVE	ESPECIFICACIONES DE INDICADORES				VALIEDAD SECCION BIBLIA	LINDO DE BUELO PERMITIDO
			DENSIDAD META / ZONA	DENSIDAD META / LOTE	N.º MAXIMO NIVELES / EDE.	ALTURA MAXIMA / EDE.		
BAJA	B	B B	120 Hab/ha	200 Hab/ha	2 Niveles	6.9 mts	Acera 1.8 mts. Vías Terminales	Residencial Unifamiliar
	A	B A	240 Hab/ha	400 Hab/ha	3 Niveles	11.8 mts	Acera 2 mts. Vías Terminales	R. Multifamiliar / Comercial Local
MEDIA	B	B B	300 Hab/ha	600 Hab/ha	4 - 5 Niveles	14 a 20 mts	Acera 2 mts. Vías Secundarias	R. Multifamiliar / Comercial Int.
	A	B A	300 Hab/ha	600 Hab/ha	7 - 8 Niveles	23 a 28 mts	Acera 3 mts. Vías Terminales	R. Multifamiliar / Diverso No Contaminante
ALTA	B	A B	400 Hab/ha	800 Hab/ha	Hasta 15 N.	Hasta 47 mts.	Acera 4 mts. Vías Secundarias	R. Multifamiliar / Diverso No Contaminante
	A	A A	400 Hab/ha	Más de 800	Más de 16 N.	3 x No. Niv. + 2	Acera 5 mts. Vías Primarias	Diverso
AREA VERDE INSTITUCIONAL								

**ZONIFICACION INDICATIVA SOBRE DENSIDADES
Z I D
INDICADORES NORMATIVOS
POLIGONO CONSOLIDADO - 10**



CATEGORIA	TECNOLOGIA	CLAVE	ESPECIFICACIONES DE INDICADORES				VALIEDAD SECCION MIMMA	LINDO DE BUELO PERMITIDO
			DENSIDAD HAB/HA / ZONA	DENSIDAD HAB/LOTI	Nº. MAXIMO NIVELES / EDEF.	ALTURA MAXIMA / EDEF.		
BAJA	B	BB	100 Hab/ha	200 Hab/loti	2 Niveles	6.0 mts	Acera 1.5 mts. 1 Vías Secundarias	Residencial Unifamiliar
	A	BA	200 Hab/ha	400 Hab/loti	3 Niveles	11.0 mts	Acera 2 mts. 1 Vías Secundarias	R. Multifamiliar / Comercial Local
MEDIA	B	BB	300 Hab/ha	600 Hab/loti	4 - 5 Niveles	14 a 20 mts	Acera 2 mts. 1 Vías Secundarias	R. Multifamiliar / Comercial Inst.
	A	BA	300 Hab/ha	600 Hab/loti	7 - 8 Niveles	23 a 28 mts	Acera 3 mts. 1 Vías Secundarias	R. Multifamiliar / Diverso No Comercializado
ALTA	B	AB	400 Hab/ha	800 Hab/loti	Hasta 15 N.	Hasta 47 mts.	Acera 4 mts. 1 Vías Secundarias	R. Multifamiliar / Diverso No Comercializado
	A	AA	400 Hab/ha	Más de 800	Más de 15 N.	2 x No. Niv. + 2	Acera 5 mts. 1 Vías Primarias	Diverso
AREA VERDE INSTITUCIONAL								

La Experiencia De Gestión:

La iniciativa de la ZID se concibió como etapa inicial con un carácter normativo preliminar, pues a cada polígono y unidad territorial se le deberá formular una normativa específica que exprese con mayor rigor la capacidad y vocación del lugar.

En el momento en que se formula la ZID (año 2002), vivía el país una de las peores crisis económicas, siendo el sector construcción fuertemente afectado, lo que conllevó a casi a su total paralización, incidiendo esta situación en una disminución de la demanda de los terrenos urbanos y por tanto su devaluación. La realidad de la ciudad hoy es otra, experimentándose un aumento significativo del ritmo de las construcciones y de la oferta y demanda de terrenos, lo que de alguna forma ha incidido para la flexibilización de su aplicación, teniendo que reconsiderarse los planteamientos de densidad establecidos sobre todo para las zonas de mayor dinamismo.

La ZID, cobra singular importancia en una ciudad caracterizada por la ausencia de normas, y en un momento en que desde la administración, se hacen esfuerzos por transparentar la gestión, eliminando el poder de discrecionalidad que ha imperado por años, en la toma de decisiones para la aprobación de los diferentes proyectos. Sin embargo, la aplicación de la ZID, no cuenta aun con un fundamento legal, pues a más de dos años de haberse sometido para su aprobación al Consejo de Regidores, quien ha realizado ya las correspondientes vistas públicas para buscar consenso, aun no se ha emitido la Resolución que daría fuerza de ley a la misma, según lo establecen las leyes de la materia.

No obstante, carecer de base legal, desde la Dirección General de Planeamiento Urbano, administrativamente se ha procedido a su implementación, con algunos ajustes conforme a criterios definidos por la Dirección, pues la misma nos sirve de parámetros para responder al día a día y a la presión que representa para nosotros esta circunscripción, por la multitud de solicitudes procedentes de ella, que diariamente debe atender la Dirección General de Planeamiento Urbano.

Al concluir quiero señalar que para estar más acorde con la Declaración y el Lema del Congreso y por los vínculos que de manera particular me unen a esta circunscripción, pues tuve el privilegio de haber sido candidata a regidora por la misma, me hubiera gustado presentar aquí la experiencia de gestión correspondiente a Circunscripción No. 3, la que concentra los mayores niveles de marginalidad de la ciudad, y que por sus particulares características desborda la capacidad desde el Ayuntamiento para dar respuestas en términos de planificación a esta zona, por lo que se ha tenido que reservar para un segundo momento, previéndose la necesaria colaboración y coordinación con las Ong's que tienen incidencia en el territorio y con el gobierno central.

Muchas Gracias.