



## *Ayuntamiento del Distrito Nacional*

DESPACHO DEL PRESIDENTE  
Santo Domingo, R. D.

### **Ayuntamiento del Distrito Nacional** En Uso de sus Facultades Legales

#### **Dicta la Ordenanza No.3/2011.-**

**Considerando:** Que la Ciudad Colonial de Santo Domingo – Centro Histórico del Distrito Nacional – es el asentamiento europeo permanente más antiguo del Continente Americano.

**Considerando:** Que la Ciudad Colonial de Santo Domingo, Fue declarada en 1990 Patrimonio Cultural Mundial por la Organización de las Naciones Unidas para la Educación, la Ciencia y la Cultura (UNESCO), en reconocimiento a sus atributos como Ciudad Primada del Nuevo Mundo.

**Considerando:** Que la Ciudad Colonial de Santo Domingo concentra un conjunto inigualable de edificaciones, estructura y espacios públicos de valor patrimonial que la constituyen en una unidad urbana con identidad e imagen propias.

**Considerando:** Que el territorio de la Ciudad Colonial se correspondió con la ciudad principal y capital de la Nación por casi cuatro siglos, y durante más de cinco ha sido escenario de los principales acontecimientos del país.

**Considerando:** Que constituye una obligación del Ayuntamiento del Distrito Nacional asegurar que los recursos de valor patrimonial sean debidamente protegidos y aprovechados en el marco del desarrollo social y económico de Santo Domingo.

**Considerando:** Que las particularidades y la significación de la Ciudad Colonial la hacen merecedora de regulaciones especiales en el marco de la reglamentación urbana de Distrito Nacional.

**Visto:** El documento técnico del Marco que ordena la zonificación, Uso e Intervención en la Ciudad Colonial, elaborado por la Dirección de Patrimonio Cultural Inmueble en colaboración con la Dirección Nacional de Patrimonio Monumental del Ministerio de Cultura.

**Visto:** El informe de la Comisión de la comisión especial del Concejo Municipal.

**Vistas:** Las Disposiciones de la Ley 176-del 2007 del Distrito Nacional y los Municipios.

**Vista:** La Ley No. 41-00 que crea la Secretaria de Estado de Cultura.

**Cont...**

**Ord. No.3/2011.-**

**Vista:** La Ley No. 318-68 sobre Patrimonio Monumental de la Nación y su reglamento.

**Vista:** La Ley No. 492-69 que declara Ciudad Colonial de Santo Domingo de Guzmán la zona declarada por Decreto No. 1650 del 13 de septiembre de 1967 y dicta otras disposiciones.

**Vista:** Las disposiciones de la Ley 6232 de 1963 sobre Planeamiento Urbano.

**Vistas:** Las disposiciones de la Ley 675 de 1944 sobre la Urbanización, ornato público y construcciones.

**Vistas:** Las Resoluciones Municipales que establecen regulaciones en diversos sectores y vías ubicadas en la Circunscripción No. 1 del Distrito Nacional.

**Vista:** La Ley No. 492, por medio del cual se crea la Comisión para la Consolidación y Ambientación de los Monumentos Históricos de la Ciudad de Santo Domingo de Guzmán.

**Vista:** La Resolución 114-88 Sobre el Uso de Letreros, Anuncios, Avisos y Señales en la Ciudad Colonial de Santo Domingo.

**Vista:** La Resolución 152-04 Ordenanza para el Arbolado de Distrito Nacional.

**Vista:** La Resolución número 61-82 que crea la Comisión Rectora de la Zona Colonial de la Ciudad de Santo Domingo de Guzmán.

**Vista:** El Acuerdo Interinstitucional para la Gestión de la Ciudad Colonial de Santo Domingo firmado por el Ayuntamiento del Distrito Nacional, el Secretariado Técnico de la Presidencia y la Secretaría de Estado de Cultura el 22 de julio del 2005.

**Vista:** La Resolución número 154-05 que ratifica los términos del Acuerdo Interinstitucional para la Gestión de la Ciudad Colonial de Santo Domingo firmado por el Ayuntamiento del Distrito Nacional, el Secretariado Técnico de la Presidencia y la Secretaría de Estado de Cultura en fecha 22 de julio del 2005

**Vista:** La Resolución número 118-2007 sobre el Plan de Ordenamiento Territorial Urbano del Distrito Nacional.

**Vista:** Las decisiones Nos. 30COM 7B.94, 31 COM 78.125 Y 33 COM 7B.135 de la 30, 31 y 33 Sesión del Comité de Patrimonio Mundial de la UNESCO.

**Vista:** La enmienda presentada por el Honorable Regidor Julián Roa.

Cont...

Ord. No.3/2011.-

**Una Ordenanza en el sentido siguiente:**

**Primero: Aprobar**, como al efecto **aprueba**, la propuesta de la Administración del ADN, formulada por la Dirección de Patrimonio Cultural Inmueble, y la Dirección General de Planificación Urbana de un Marco Regulatorio para la Ciudad Colonial de Santo Domingo para establecer las Ordenanzas de Zonificación, Uso e Intervención, el cual textualmente dice así:

**ORDENANZA DE ZONIFICACION, USO E INTERVENCIÓN PARA  
LA CIUDAD COLONIAL DE SANTO DOMINGO**

**TITULO I  
GENERALIDADES, CLASIFICACIÓN E INTERVENCIONES  
CAPITULO I  
DISPOSICIONES GENERALES**

**Artículo 1. FINALIDAD.** Esta Ordenanza regula la zonificación, uso e intervención en la Ciudad Colonial de Santo Domingo (CCSD), con el fin de mantener y promover la conservación, puesta en valor y desarrollo socioeconómico de la misma.

**Artículo 2. OBJETIVOS.** Los objetivos que esta Ordenanza pretenden alcanzar son la regulación, control y seguimiento de los siguientes aspectos:

- La conservación del Patrimonio Urbanístico y Arquitectónico
- El uso adecuado de los inmuebles
- El uso de los espacios públicos
- La construcción de todo tipo de obras
- La subdivisión y fusión de lotes
- El tratamiento de las áreas abiertas y del entorno paisajístico

**Artículo 3. AMBITO.** Para fines de esta Ordenanza el ámbito de aplicación incluye el área dentro del polígono comprendido entre los siguientes límites:

- Al norte: la línea de propiedad norte de los inmuebles ubicados sobre la acera norte de la Avenida Mella.
- Al sur: el Mar Caribe.
- Al este: el Río Ozama.
- Al oeste: el eje de la Calle Pina.

**Párrafo I:** Este polígono incluye la delimitación de la Ciudad Colonial establecida por el Decreto No.1650 del 13 de septiembre de 1967, y ratificada por la Ley No.492 del 7 de octubre de 1969.

Cont...

Ord. No.3/2011.-

**Artículo 4. ALCANCES.** Esta Ordenanza regirán en todo el ámbito definido en el artículo 3 y serán de aplicación obligatoria a todos los bienes inmuebles propiedad de personas naturales, jurídicas o del Estado Dominicano; y serán tomadas en cuenta en las disposiciones del Plan Regulador de la CCSD, en el Plan de Revitalización Integral de la CCSD, y por los programas y proyectos generales, especiales y puntuales que se planteen en la misma.

**Párrafo II:** Se establece, la Zona de Amortiguamiento de la Ciudad Colonial en el Distrito Nacional, como una zona de transición entre el centro histórico y el tejido urbano de la ciudad Moderna, por lo que se ordena a la administración municipal la elaboración de un proyecto de normativa para el uso de suelo y las intervenciones inmobiliarias en el siguiente perímetro:

Iniciando en la intersección de la avenida George Washington con el Paseo Presidente Vicini Burgos; siguiendo este último hacia el norte hasta la Avenida Independencia; doblando al este hasta la calle Dr. Delgado; tomando en esta rumbo norte hasta la calle Moisés García: doblando hacia el este hasta la intersección de la calle Manuel María Castillo con calle 30 de Marzo; siguiendo hacia el norte hasta la avenida México; donde cambia de rumbo hacia el este incluyendo la "Plaza Señor Mío " en cuyo extremo este gira hacia el sur hasta alcanzar el lindero sur de los inmuebles del lado sur de la avenida México; tomando rumbo este hasta la calle Emilio Prud'Homme en la cual dobla al sur hasta la calle libertador; tomando nueva vez rumbo este; quebrando hacia el sur hasta su encuentro con el lindero sur de los inmuebles ubicados en el lado sur de la avenida México hasta llegar a la calle José Reyes incluyendo la "Plaza de Confucio" para luego seguir por el lindero sur de los inmuebles ubicados en el lado sur de la avenida México hasta la avenida Duarte incluyendo la Puerta Norte del Barrio Chino; siguiendo el rumbo anterior por el lado sur de los inmuebles de la avenida México hasta la calle José Martí incluyendo la " Plaza del Zodiaco Chino" a partir de la cual continua sobre los linderos sur de los inmuebles al sur de la avenida México proyectándose hasta el eje central del rio Ozama Frontera oriental del Distrito Nacional; cambiando el rumbo hacia el sur hasta el Mar Caribe; proyectándose a dos kilómetros al sur del borde siguiendo hacia el oeste hasta encontrarse con la proyección del eje del Paseo Presidente Vicini Burgos donde cambia de rumbo hacia el norte hasta llegar al punto de inicio.

**Artículo 5. MECANISMOS DE APLICACIÓN.** Esta Ordenanza será aplicada por el Ayuntamiento del Distrito Nacional, y se autoriza a la administración municipal a coordinar su aplicación con las demás entidades del estado que intervienen en el manejo de la zona colonial a través de sus instancias técnicas correspondientes, las cuales podrán desarrollar mecanismos de enlace interinstitucional para su más eficiente observación.

**Artículo 6. CASOS ESPECIALES.** Situaciones no previstas por la Ordenanza y casos especiales contemplados como tales por las mismas deberán ser resueltas en estrecha coordinación entre el ADN y el MINC a través de sus instancias técnicas.

Cont...

Ord. No.3/2011.-

**Artículo 7. COMPLEMENTARIEDAD DE LAS ORDENANZAS.** Esta Ordenanza son parte integral del Plan Regulador de la Ciudad Colonial de Santo Domingo, conjunto de instrumentos dirigidos a proteger el centro histórico, incluyendo mecanismos de control sobre su entorno inmediato precisado bajo el concepto de Zona de Amortiguamiento.

## CAPITULO II CLASIFICACIÓN DE LOS INMUEBLES Y TIPOS DE INTERVENCIÓN

**Artículo 8. CLASIFICACIÓN DE LOS INMUEBLES.** Todos los inmuebles de la CCSD han sido clasificados por categorías según su valor y características tipológicas. Se han establecido 6 categorías y 8 tipologías de acuerdo a las particularidades del patrimonio arquitectónico urbano.

**Párrafo 1.** La categoría de un bien inmueble está determinada por la definición de sus valores intrínsecos, históricos y arquitectónicos, así como por sus valores documentales y ambientales, mientras las tipologías de los inmuebles están determinadas por la ubicación dentro del área de la CCSD y su período de construcción.

**Párrafo 2.** La reclasificación de los inmuebles es admisible a partir de nuevos hallazgos históricos, documentales y/o arqueológicos; y a partir de acciones de intervención prescritas por esta Ordenanza.

Para la presente categorización se definen los siguientes valores asignados a los inmuebles:

- Valor Arquitectónico: relacionado con la calidad del diseño y de la fábrica; de su carácter, de su imagen urbana, de su simbolismo, de su autenticidad e integridad.
- Valor Histórico-Arquitectónico: valor intrínseco del inmueble como resultado de un momento histórico.
- Valor Histórico-Documental: relacionado con hechos de gran importancia acontecidos en el inmueble; y de impacto en la conformación de la vida cultural, política, religiosa y socioeconómica del país.
- Valor Ambiental: relacionado con las condiciones arquitectónicas en el marco de las características prevalecientes en los inmuebles que lo rodean, incluyendo los espacios públicos.

**Artículo 8.1. Inmueble Categoría 1.** Definen este renglón aquellas edificaciones de valor arquitectónico, histórico y documental, que presentan:

- Estilos arquitectónicos de relevancia.
- Expresiones de una época importante de la historia del país.
- Acontecimientos históricos de extraordinario valor para la población.
- Grados de integridad y autenticidad de importancia, determinados por la Dirección Nacional de Patrimonio Monumental.

Cont...

**Ord. No.3/2011.-**

**Artículo 8.1.1. Tipología 1.** Dentro de la categoría 1 se encuentra una única tipología - la Tipología 1 - que abarca inmuebles de diferentes épocas ubicados en el área de la CCSD.

Esta corresponde a los edificios construidos desde la época de la colonia hasta la primera mitad del Siglo XX inclusive, que pueden estar ubicados en cualquier punto de la Ciudad Colonial. Su presencia es más frecuente en la parte más antigua del centro histórico y en muchos casos fuera de ella. Constituyéndose en hitos geográficos referentes de un barrio o sector específico.

**Artículo 8.2. Inmueble Categoría 2.** La categoría 2 incluye edificios de valor documental histórico o de valor arquitectónico. Definen este renglón aquellas edificaciones:

- Donde ha ocurrido un hecho histórico de relevancia.
- Donde nació o vivió algún personaje de importancia histórica.
- Construidas en un periodo específico de la historia del país, convirtiéndose en valores histórico-documentales.
- Que presentan características estilísticas de importancia.

**Artículo 8.2.1. Tipologías 2.1 y 2.2.** Dentro de la categoría 2 se identifican las tipologías 2.1 y 2.2. La Tipología 2.1 corresponde a inmuebles anteriores al 1900. Pertenecientes a distintas épocas desde el breve Período Ovandino hasta el final del siglo XIX. Estas edificaciones determinan la imagen armónica y coherente de la Ciudad Colonial.

La Tipología 2.2 corresponde a inmuebles posteriores al 1900. Desde esa fecha hasta hoy, constituyen los documentos culturales más significativos del crecimiento de la Ciudad Colonial, correspondiente a los edificios comerciales eclécticos y modernistas de la Calle El Conde y la Avenida Mella.

**Artículo 8.3. Inmueble Categoría 3.** La Categoría 3 corresponde a edificios de valor ambiental. Incluye todas aquellas edificaciones sin importancia relevante individual en lo histórico o arquitectónico, pero que a través del tiempo han mantenido la armonía de la trama urbana y de su entorno inmediato.

**Artículo 8.3.1. Tipología 3.** Dentro de la Categoría 3 se encuentra una única tipología la Tipología 3 que corresponde a los inmuebles y los conjuntos de arquitectura de madera que tienen características vernaculares y que permanecen en algunas áreas periféricas intramuros de la ciudad.

**Artículo 8.4. Inmueble Categoría 4.** La Categoría 4 corresponde a edificios de valor documental histórico o de valor arquitectónico significativamente alterados.

Cont...

**Ord. No.3/2011.-**

**Artículo 8.4.1. Tipología 4.** Dentro de la Categoría 4 se encuentra una única tipología, la Tipología 4 que corresponde a edificios de varias épocas, identificados como alterados por intervenciones posteriores a su construcción donde las características arquitectónicas y tipológicas se mantienen sólo en parte.

**Artículo 8.5. Inmueble Categoría 5.** La Categoría 5 corresponde a edificios sin valor documental histórico o arquitectónico que han mantenido la armonía de la trama urbana.

**Artículo 8.5.1. Tipología 5.** Dentro de la Categoría 5 se encuentra una única tipología la Tipología 5 que corresponde a los edificios de construcción reciente que se integran al entorno. Abarca edificios construidos a partir del 1900 como sustitución de edificios preexistentes o como relleno de lotes tradicionales. Estos edificios, presentes en todas partes de la ciudad histórica, son dominantes en las manzanas cerca de las murallas o en la zona comercial de la Calle El Conde y la Avenida Mella.

**Artículo 8.6. Inmueble Categoría 6.** La Categoría 6 corresponde a aquellos inmuebles que no observan los criterios de valoración definidos en esta Ordenanza para la categorización.

**Artículo 8.6.1. Tipologías 6.1. y 6.2.** Dentro de la Categoría 6 se encuentran dos tipologías la Tipología 6.1 y la Tipología 6.2.

La Tipología 6.1 corresponde a nuevas construcciones fuera de contexto. Está constituida por edificios de época reciente que, de forma agresiva, se han construido en el centro histórico sin relacionarse adecuadamente con la volumetría, el diseño y los materiales del contexto construido o del entorno natural.

La Tipología 6.2 corresponde a lotes no construidos pero edificables que influyen negativamente en la percepción de la continuidad morfológica y física del espacio urbano.

**Artículo 9. TIPOS DE INTERVENCIÓN.** Según la zona en la cual estén ubicados los inmuebles y teniendo en cuenta su categorización tipológica, se pueden realizar dos tipos de intervención:

Conservación y de Transformación. Estas intervenciones incluyen restricciones con rangos que oscilan desde la mayor rigurosidad a una cierta flexibilidad en correspondencia con cada categoría tipológica. No obstante, son admisibles intervenciones de mayor rigor a las exigidas.

Cont...

Ord. No.3/2011.-

**Artículo 9.1. Intervenciones de Conservación.** La Conservación es el conjunto de medidas interdisciplinarias destinadas a salvaguardar y prevenir la degradación de un edificio, un conjunto o un ambiente de valor patrimonial, incluyendo la realización de las obras de mantenimiento necesarias para el correcto funcionamiento de todas sus partes y elementos. La conservación está encaminada a perpetuar la existencia de sus valores, para mantener materialmente las disposiciones arquitectónicas originales y de uso, con una adecuada evaluación de las diferentes modificaciones realizadas a lo largo de su vida. Comprende acciones de investigación, restauración, rehabilitación, adecuación tecnológica y mantenimiento para su puesta en valor. En las edificaciones bajo protección total o parcial (tipologías 1, 2.1, 2.2, 3, 4), todos sus componentes son sujetos de conservación:

Espaciales: ambientes parcial o totalmente cerrados y/o abiertos.

Organizativos: galerías, patios, escaleras y portales.

Constructivos: cimentaciones, paredes y elementos portantes muros, columnas, pilares, estructuras), entresijos, cubiertas, arquerías, bóvedas, cielos-rasos, armaduras, dinteles y zócalos.

Compositivos: portadas, balcones, puertas, ventanas, balaustradas, aleros, molduras, pavimentos, empedrados, murales, vitrales, forjados y barandas.

Del entorno: áreas de vinculación con el espacio público, cerramientos, jardines y vegetación.

Del subsuelo: alcantarillas, criptas, pozos, aljibes, pasadizos. Forman parte de las intervenciones de Conservación la Restauración y la Rehabilitación.

**Artículo 9.1.1. Restauración.** La restauración es aplicable a la Tipología 1. Es un proceso operativo técnico, científico y multidisciplinario, especializado e integral que sigue una metodología crítico-analítica para la conservación y consolidación de un edificio de valor patrimonial y monumental, así como para la preservación de su concepción original, o lo correspondiente a los momentos más significativos de su historia. Consiste en el restablecimiento integral de sus materiales y formas, sus disposiciones estructurales y ornamentaciones debilitados, deteriorados, o destruidos de los cuales quedan huellas indudables de autenticidad. Se fundamenta en el respeto hacia los elementos antiguos y en el testimonio de los documentos auténticos.

La restauración está precedida y acompañada de la investigación histórica, arqueológica y de estructuras arquitectónicas e involucra labores de estabilización, consolidación, reestructuración, liberación, integración, reintegración, restitución, recomposición de las estructuras y los elementos arquitectónicos y artísticos. Para este caso no se admite la introducción de nuevos diseños y deben conservarse todas las características arquitectónicas y constructivas existentes. Sólo se admiten cambios en casos de adaptaciones tecnológicas, demostradas como necesarias.

Cont...



**Ord. No.3/2011.-**

**Artículo 9.1.2. Rehabilitación.** La rehabilitación es aplicable a Tipologías 2.1, 2.2, 3, 4. Es la intervención sobre edificios antiguos, mediante acciones de modernización, reparación, reposición o ampliación de algunos elementos y de dotación de servicios básicos y áreas libres, a fin de recuperar, restituir y mejorar las condiciones de funcionalidad, seguridad, la capacidad de uso y el ambiente urbano. La rehabilitación puede concretizarse de las siguientes formas:

**Artículo 9.1.2.1. Reconstrucción.** Es la intervención que tiene por objeto volver a construir partes desaparecidas o perdidas de un edificio de valor patrimonial, labor que se realiza cuando un monumento haya sido destruido total o parcialmente por efecto de desastres o por intervención del hombre, basándose en documentos y registros previos que testifiquen y sustenten la intervención.

**Artículo 9.1.2.2. Remodelación.** Es la obra a realizar en un edificio existente que implica la modificación de parte de sus elementos con o sin incremento de la superficie construida, según la zona en la cual el edificio se encuentre.

Para el caso de edificios históricos que pertenecen a las tipologías 2.1, 2.2, 3, no se permiten, por ningún motivo, alteraciones o cambios de las características tipológicas o estructurales del edificio.

Para edificios de tipología 5 es permitida la remodelación con diferentes incrementos de superficie construida según los parámetros específicos de la zona de acuerdo a lo indicado en los artículos 28 al 32.4.2 de esta Ordenanza.

**Artículo 9.1.3. Intervención Restringida.** La intervención restringida es aplicable a la Tipología 3, a las edificaciones de madera en la Ciudad Colonial que, por su valor, deban ser conservadas y/o recuperadas. Comprende acciones de consolidación y reintegración de elementos e instalaciones requeridas para su adecuación funcional, así como la eliminación de agregados extraños al inmueble. En los casos en que sea posible la construcción de anexos estos no deben sobrepasar en altura la construcción original, ni alterar sustancialmente la ocupación del predio. La construcción de anexos aislados en la parte posterior del lote, con alturas mayores a la del inmueble original, será tratada como caso especial según lo prescribe el Artículo 6 de esta Ordenanza.

**Artículo 9.2. Intervenciones de Transformación.** La Transformación es el conjunto de medidas destinadas a modificar la estructura física de los inmuebles y a renovar el tejido urbano, favoreciendo la revitalización física y funcional, manteniendo las características formales y de imagen de los ambientes, zonas y sectores del centro histórico. Comprende los siguientes tipos de intervención: Reestructuración, Demolición y Obra Nueva. Es aplicable a las categorías tipológicas 5, 6.1 y 6.2.

Cont...

**Ord. No.3/2011.-**

**Artículo 9.2.1. Reestructuración.** La reestructuración es aplicable a las Tipologías 5 y 6.1. Es una intervención dirigida a transformar el inmueble en algunas partes o en su totalidad, a optimizar su integración al conjunto urbano; a conservar los elementos tipológicos del edificio existente, a complementarlos con obras o adiciones que revelen su valor y le permitan un uso adecuado; y a adecuar el edificio a los usos y actividades determinadas para cada sector de la Ciudad Colonial. Las ampliaciones deben ser compatibles con las tipologías del área urbana donde se ubique el inmueble.

**Artículo 9.2.2. Demolición.** La demolición es la destrucción parcial o total de una edificación. Esta es aplicable a la Tipología 6.1 y será tratada como caso especial según lo prescribe el Artículo 6 de esta Ordenanza. Sólo es posible realizar demoliciones de edificaciones luego de una minuciosa evaluación que determine si el edificio constituye arquitectura de entorno, y revele su grado de compromiso con el paisaje urbano.

Se podrá autorizar la demolición cuando los interesados demuestren mediante anteproyecto presentado que el tipo de obra propuesta es compatible con el medio, y/o que el elemento a demoler no compromete el inmueble, ni los colindantes, ni el ambiente del cual forma parte. La demolición está prohibida en edificaciones que constituyen Patrimonio Cultural (Categorías 1, 2, 3, 4) y sus correspondientes tipologías (1, 2.1, 2.2, 3, 4). La demolición no podrá iniciarse hasta tanto el proyecto que sustituirá el bien a demoler se encuentre aprobado por la Dirección General de Edificaciones de la Secretaría de Estado de Obras Públicas.

**Párrafo:** Para la Tipología 5 la demolición podrá ser considerada en casos excepcionales los cuales deberán ser tratados según lo prescribe el Artículo 6 de esta Ordenanza; lo cual concierne de manera especial a aquellos que conforman la lista de edificios del Siglo XX con valor patrimonial.

**Artículo 9.2.3. Obra Nueva.** La obra nueva es aplicable a la tipología 6.2. Es la labor encaminada a la construcción en lotes baldíos o lotes libres producto de una demolición. Esta debe realizarse con pleno respeto a las zonas monumentales y bajo estricta sujeción a lo estipulado en las presentes Ordenanzas.

**TITULO II**  
**ESTRUCTURACIÓN URBANA Y ORDENANZAS GENERALES DE OCUPACIÓN**  
**DE LA CIUDAD COLONIAL DE SANTO DOMINGO**  
**CAPITULO I**  
**ESTRUCTURACIÓN URBANA**

Cont...

**Ord. No.3/2011.-**

**Artículo 10. ESTRUCTURACIÓN URBANA POR ZONA.** El Plan Regulador considera a todo el conjunto de la CCSD como objeto de conservación patrimonial.

Esto incluye tanto su trazado urbano original al cual se debe proteger, como los inmuebles que se alinean a lo largo de sus ejes, según la clasificación establecida (artículo 8). Simultáneamente establece una sectorización de la CCSD en Zonas y Subzonas a partir de la densidad de edificios y espacios de valor monumental, la homogeneidad del entorno y sus posibilidades concretas de conservación o de transformación. Las Zonas de Estructuración Urbana constituyen unidades de tratamiento y de conservación. En la Ciudad Colonial se identifican cuatro Zonas: Zona 1 (Ciudad Histórica Intramuros), Zona 2 (Ciudad Intramuros de Relleno), Zona 3 (Calles Comerciales del Siglo XX) y Zona 4 (Área del Puerto).

**Artículo 10.1. ZONA 1 Ciudad Histórica Intramuros** Esta Zona incluye la antigua Ciudad Ovandina y sus adiciones sucesivas hasta el final del siglo XIX.

Se corresponde con el área más densamente construida de la ciudad amurallada. Es la parte de la ciudad histórica que posee la mayor cantidad de edificios y espacios monumentales.

Los límites de la Zona 1 son los siguientes:

Al norte - una línea imaginaria que inicia al norte en la intersección de la prolongación Avenida Mella con el eje del Puente Mella y corre en dirección suroeste cruzando la calle Juan Parra Alba bordeando la manzana no. 178; gira al oeste en la manzana 206 bordeándole en su lado norte y noroeste, gira al sur por el lado oeste del Fuerte de San Antón. Siguiendo el trazado antiguo de la muralla que corre a lo largo de la manzana No.205 por el interior de esta, incluyendo los inmuebles situados al sur y ubicados a lo largo de la calle Vicente Celestino Duarte; continúa hacia el sur por la calle Duarte, girando al oeste en la calle Juan Isidro Pérez hasta llegar a la calle José Reyes donde gira al sur, incluyendo los inmuebles de la manzana 278 que tienen frente hacia ella esa calle; gira al oeste en la calle Santiago Rodríguez incluyendo el inmueble 52 de la manzana 302, girando nuevamente hacia el sur para seguir hacia el oeste a lo largo de la línea de propiedad que divide los inmuebles situados al norte y al sur de la manzana No.302 hasta llegar a la calle Santomé donde gira al norte hasta llegar a la intersección con la calle Juan Isidro Pérez, girando al suroeste hasta su intersección con la calle Polvorín.

Al oeste - la calle Polvorín; la calle Mercedes desde su intersección con la Polvorín al oeste, hasta su intersección con la calle Espaillat al este; la calle Espaillat desde su intersección con la calle Mercedes al norte, siguiendo al sur hasta su intersección con la calle Arzobispo Portes.

Al sur - la calle Arzobispo Portes desde su intersección con la calle Espaillat al oeste, hasta su intersección con la calle Isabel La Católica al este; el lado sur de la plazoleta Pellerano Castro, hasta cruzar la calle Las Damas y coincidir con el perímetro sur del recinto de la Fortaleza de Santo Domingo.

Al este - la muralla antigua hasta la calle Juan Parra Alba, incluyendo la manzana No.154 y los linderos norte y este de los inmuebles nos. 1 y 105 de la citada manzana; y el segmento de la avenida España que la bordea al norte.

No forman parte de la Zona 1 los lotes de las manzanas no. 324, 325, 326, 327, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 357, 378, 379, 380 con frente sobre la calle El Conde.

**Cont...**

**Ord. No.3/2011.-**

**Artículo 10.1.1. Subzona 1A Santa Bárbara y San Antón.** Dentro de la Zona 1 se delimita la Subzona 1A, localizada en su extremo Noreste. Incluye los Barrios de Santa Bárbara y San Antón, con diversidad de tipologías arquitectónicas y diferentes grados de integridad física.

Los límites de la Subzona 1A son los siguientes:

Al norte - una línea imaginaria que inicia al norte en la intersección de la prolongación Avenida Mella con Puente Mella y corre en dirección suroeste cruzando la calle Juan Parra Alba y bordea la manzana no. 178; gira al oeste en la manzana 206 bordeándole en su lado norte y noroeste, gira al sur por el lado oeste del Fuerte de San Antón; Siguiendo el trazado antiguo de la muralla que corre a lo largo de la manzana 205, incluyendo los inmuebles situados al sur de esta y ubicados a lo largo de la calle Vicente Celestino hasta la calle Duarte.

Al oeste - la calle Duarte incluyendo el frente del inmueble 405 de la manzana No.205 hasta la calle Restauración.

Al sur -la calle Restauración desde su intersección con la calle Duarte al oeste hasta la Arzobispo Meriño al este; girando al norte hasta la Calle Vicente Celestino Duarte; girando al este hasta la calle Isabel La Católica; girando al norte hasta el inmueble 235 de la manzana No. 238; girando al este por el lindero sur de dicho inmueble y continuando hacia el este por el llamado Callejón de la Piedra hasta llegar en línea imaginaria perpendicular al lienzo este de la muralla antigua.

Al este - la muralla antigua desde su encuentro con el eje perpendicular e imaginario del Callejón de la Piedra hasta la calle Juan Parra Alba, incluyendo la manzana No.154 y los linderos norte y este de los inmuebles nos 1 y 105 de la citada manzana; y el segmento de la avenida España que la bordea al norte..

**Artículo 10.2. ZONA 2 Ciudad Intramuros de Relleno.** Esta Zona incluye las manzanas construidas en etapas posteriores al núcleo urbano original en áreas internas o inmediatamente externas a las murallas, respetando la retícula vial y los alineamientos de las edificaciones. Con pocas excepciones, la organización, el tamaño de los lotes, las alturas de los edificios, sin tener un específico valor arquitectónico, respetan el carácter de la CCSD. Esta Zona se caracteriza por la presencia limitada de edificios de valor arquitectónico e histórico en entornos transformados. Es una Zona discontinua que está conformada por tres áreas (Área Norte, Área Noroeste y Área Suroeste). La Zona 2 cuenta con una Subzona 2A Paseo Presidente Billini

a. Área Norte: Los límites de la Zona 2 - Área Norte son los siguientes:

Al norte - la calle Restauración desde su intersección con la calle Duarte y siguiendo al oeste hasta encontrarse con la Calle Santomé.

Al oeste - la calle Santomé, desde su intersección con la calle Restauración siguiendo al sur hasta la línea de propiedad sur del inmueble no.70 de la manzana No.302 que hace esquina con la calle Santiago Rodríguez.

Cont...

**Ord. No.3/2011.-**

□ Al sur - la línea de propiedad sur de los inmuebles de la manzana No.302 que se alinean a lo largo de la calle Santiago Rodríguez entre la calle Santomé y la José Reyes, hasta incluir el inmueble no.54 de esa manzana; girando al norte por la línea de propiedad oeste de los inmuebles de la manzana No.278 que se alinean a lo largo de la calle José Reyes, entre la Juan Isidro Pérez y la Santiago Rodríguez hasta llegar al eje de la Calle Juan Isidro Pérez, donde gira al este hasta llegar a su intersección con la Calle Duarte.

□ Al este □ la calle Duarte desde su intersección al sur con la calle Juan Isidro Pérez hasta la calle Restauración al norte.

No forman parte de la Zona 2 □ Área Norte los lotes de la manzana no. 278 y 302 con frentes a la calle José Reyes.

b. Área Noroeste: Los límites de la Zona 2 - Área Noroeste son los siguientes:

□ Al norte □ la calle Mercedes desde su intersección con la calle Espaillat hacia el este hasta su intersección con la calle Polvorín; la calle Polvorín; la calle Juan Isidro Pérez desde su intersección con la Polvorín al este, hasta la calle Palo Hincado al oeste; girando hacia el norte por la Palo Hincado hasta llegar a la Avenida Mella; girando hacia el oeste hasta llegar a la intersección con la calle Pina.

□ Al oeste - la calle Pina desde su intersección al norte con la Avenida Mella hasta la calle Mercedes al sur.

□ Al sur □ la calle Mercedes desde su intersección con la Calle Pina al oeste hasta la calle Palo Hincado al este; siguiendo por el límite sur de los inmuebles ubicados en la manzana No.324 con frente sobre la calle Mercedes.

□ Al este □ el tramo de la calle Espaillat correspondiente al frente de los inmuebles nos. 252A, 254,256, 258, 260 262 y 452 de la manzana No.324, comprendido entre la calle El Conde y la Mercedes; y la calle Polvorín.

No forman parte de la Zona 2 los lotes de la manzana no. 324 con frente sobre la calle El Conde y la calle Palo Hincado.

c. Área Suroeste:

Los límites de la Zona 2 - Área Suroeste son los siguientes:

□ Al norte - la calle Arzobispo Portes entre las calles Isabel La Católica al este y Espaillat al oeste; la línea de propiedad norte de los inmuebles de la manzana No.349 con frente a la calle Arzobispo Nouel y el tramo de esta calle entre la Palo Hincado al este y la Pina al oeste.

□ Al oeste - la calle Pina entre la Arzobispo Nouel al norte y la calle José Gabriel García al sur.

□ Al sur - la calle José Gabriel García desde su intersección con la calle Pina al oeste a la calle Espaillat al este; la calle Espaillat entre la José Gabriel García al norte y el Paseo Presidente Billini al sur; y el paseo Presidente Billini desde su intersección con la calle Espaillat al oeste hasta la Arzobispo Meriño al este; girando al norte por la Arzobispo Meriño hasta lado sur del inmueble no.26 de la manzana No.491; y siguiendo todo el lado sur de los inmuebles situados en esa manzana.

Cont...

**Ord. No.3/2011.-**

Al este  la línea formada por el lado este del inmueble no.2 de la manzana No. 491 sobre la calle José Gabriel García hasta su intersección con la Arzobispo Portes; y la calle Espaillat desde el frente del inmueble no. 206 de la manzana No.349 con frente hacia ella, hasta su intersección con el Paseo Presidente Billini al sur.

En adición a los descritos, forman parte de la Zona 2 Área Suroeste los inmuebles 204 y 202 de la manzana No.349 con frente a la calle Espaillat, y todos los inmuebles de la manzana No.491 con frente sobre la calle José Gabriel García.

**Artículo 10.2.1. Subzona 2A Paseo Presidente Billini.** Dentro de la Zona 2 se delimita la Subzona 2A ubicada en el extremo sur. Esta se caracteriza por marcar la transición entre el frente marino y el ambiente urbano y sus límites son los siguientes:

- Al norte - la Calle José Gabriel García entre la calle 19 de Marzo al este y la Espaillat al oeste.
- Al oeste - la calle Espaillat entre la calle José Gabriel García al norte y el Paseo Presidente Billini al sur.
- Al sur - el Paseo Presidente Billini entre la calle Espaillat al oeste y la 19 de Marzo al este.
- Al este - la calle 19 de Marzo entre el Paseo Presidente Billini al sur y la calle José Gabriel García al norte.

**Artículo 10.3. ZONA 3 Calles Comerciales del Siglo XX.** La Zona 3 es una zona discontinua donde predominan edificaciones del Siglo XX, muchas de ellas con valor histórico y arquitectónico, de tipología mixta (comercial y residencial) y multipisos. La Zona 3 está conformada por dos Subzonas, la Subzona 3A y la Subzona 3B.

**Artículo 10.3.1. Subzona 3A Calle El Conde.** Esta Subzona corresponde a los inmuebles situados a ambos lados del eje de la Calle El Conde desde la Calle Palo Hincado al oeste hasta la Calle Hostos al este. A partir del final del siglo XIX, la calle El Conde tuvo un valor primario de calle comercial, con almacenes, hoteles, edificios bancarios y residencias que representan el más notable aporte historicista y modernista del siglo XX a la CCSD. De las tipologías arquitectónicas comerciales, residenciales, hoteleras y de oficinas, en estilo ecléctico y moderno, entre 3 y 6 pisos, quedan varios ejemplos notables entremezclados con edificios contemporáneos de mediana o baja calidad.

Los límites de la Subzona 3A Calle El Conde son los siguientes:

- Al norte - los límites de propiedad norte de los inmuebles con frente hacia la calle El Conde en las manzanas Nos. 324, 325, 326, 327, 353, 354, 357.
- Al oeste - El Baluarte 27 de Febrero (Puerta del Conde) ubicado en el Parque Independencia.
- Al sur - los límites de propiedad sur de los inmuebles con frente hacia la calle El Conde en las manzanas Nos. 349, 350, 351, 352, 378, 379, 380.
- Al este - el tramo de la calle Hostos que da acceso lateral a los inmuebles que hacen esquina con la Calle el Conde en las manzanas 357 y 380.

Cont...

**Ord. No.3/2011.-**

**Artículo 10.3.2. Subzona 3B Avenida Mella**

La Subzona 3B comprende los inmuebles a ambos lados del eje de la Avenida Mella, desde la calle Palo Hincado al oeste hasta la calle Juan Parra Alba al este. Esta Subzona constituye el borde norte de la ciudad histórica, e incluye lienzos, fuertes, fortines y baluartes de la muralla antigua. Construida a comienzos del 1900, la Avenida Mella representaba el lugar del comercio popular. En la calle permanecen muchos ejemplos arquitectónicos de la primera mitad del siglo XX parcialmente alterados, almacenes, tiendas, residencias, hoteles y oficinas, mezclados con nuevas edificaciones de mediana o baja calidad.

Los límites de la Subzona 3B Avenida Mella son:

- Al norte - el límite de propiedad norte de los inmuebles situados al norte de la Avenida Mella en toda su extensión.
- Al oeste - la calle Palo Hincado entre la Avenida Mella y la calle Juan Isidro Pérez.
- Al sur - la calle Juan Isidro Pérez desde la Avenida Mella hasta su intersección con la calle José Reyes; la Restauración desde su intersección con la calle José Reyes al oeste, hasta la Duarte al este; girando por la Duarte hacia el norte hasta el límite de propiedad norte del inmueble No.451 de la manzana No.205; siguiendo al este por los límites sur de los inmuebles situados al sur de la Avenida Mella en la citada manzana.
- Al este - el lado oeste del Fuerte de San Antón entre la calle General Cabral al sur y la Avenida Mella al norte.

No forman parte de la Zona 3 los lotes de la manzana No.205 con frente sobre la calle Vicente Celestino Duarte.

**Artículo 10.4. ZONA 4 Área del Puerto.** Esta Zona corresponde al área de transición entre el centro histórico y los cuerpos de agua: el río y el mar. Sus límites son:

- Al norte - el lado sur de la muralla antigua que bordea el recinto de la Fortaleza de Santo Domingo; el lado sur de la plazuela Pellerano Castro; la línea de propiedad sur de los inmuebles situados en la manzana No.491; el Paseo Presidente Billini desde el lado este de la escalinata de la calle Las Damas hasta la calle Espaillat al oeste; girando al norte por la calle Espaillat hasta la José Gabriel García; y la calle José Gabriel García desde la Espaillat al este, hasta la Pina al oeste.
- Al oeste - la calle Pina desde la calle José Gabriel García al norte hasta el mar al sur; y la muralla antigua al este de la Ciudad Colonial.
- Al sur - el mar Caribe.
- Al este - el río Ozama hasta la prolongación del eje imaginario y perpendicular de la calle Juan Parra Alba.

Dentro de la Zona 4, se identifican 3 Subzonas, caracterizadas por una subdivisión mediante ejes perpendiculares a los cuerpos de agua: Subzona 4A Frente Marino, Subzona 4B Área Portuaria y Subzona 4C Área del Puerto de Don Diego.

Cont...

Ord. No.3/2011.-

**Artículo 10.4.1. Subzona 4A Frente Marino.** Dentro de la Zona 4, la Subzona 4A Frente Marino se extiende desde el Fuerte de San Gil al oeste, hasta el Monumento a Montesinos (inclusive) al este.

**Artículo 10.4.2. Subzona 4B Área Portuaria.** Dentro de la Zona 4, la Subzona 4B Área Portuaria se extiende desde el lado este del Monumento a Montesinos (al oeste), hasta el lado este de la escalinata donde inicia la Calle Las Damas.

**Artículo 10.4.3. Subzona 4C Área del Puerto de Don Diego.** Dentro de la Zona 4, la Subzona 4C Área del Puerto de Don Diego se extiende desde el lado este de la escalinata donde inicia la Calle Las Damas hasta la prolongación del eje imaginario y perpendicular de la calle Juan Parra Alba.

#### **Artículo 11. GRADOS DE PROTECCIÓN DE LAS ZONAS**

En la Ciudad Colonial de Santo Domingo se establecen grados de protección en función de la calidad y consistencia del patrimonio histórico y urbano, y del valor ambiental del conjunto. Gran parte de la ciudad amurallada pertenece al grado más alto de valor patrimonial, reconocido por su inclusión por parte de la UNESCO en la lista de ciudades pertenecientes al Patrimonio Cultural Mundial.

**Artículo 11.1. Grados de Protección en la ZONA 1.** La Zona 1 posee la más alta protección y restricción en su tratamiento. En esta se establece:

a. la conservación de la totalidad del patrimonio arquitectónico identificado como perteneciente a las categorías tipológicas 1, 2.1, 2.2, 3, 4; según los criterios de intervención especificados en los sucesivos artículos del 27 al 27.3.

b. la integración de aquellos inmuebles correspondientes a edificios recientes de carácter anónimo, nuevas construcciones fuera de contexto y solares baldíos (categorías tipológicas 5, 6.1 y 6.2) a su entorno, de manera especial cuando sean parte de espacios abiertos (plazas, plazoletas, calles, parques, murallas) y estén ubicados en entornos monumentales.

Tendrán una restricción mayor cuando se encuentren insertos dentro de áreas urbanas que posean un valor sobresaliente de conjunto urbano, (Ambientes Urbanos Protegidos), aplicándose los criterios especificados en los artículos del 28 al 32.2 y 32.3 al 32.4.2 de las Ordenanzas.

c. la flexibilización de los grados de protección en la Subzona 1A a favor de su rescate integral.

**Artículo 11.2. Grados de Protección en la ZONA 2.** La Zona 2 se considera como modificable y mejorable en los predios de transformación. La Subzona 2A observa el mismo grado de protección que la Zona 2. Para ambas se establece lo siguiente:

Cont...



**Ord. No.3/2011.-**

- a. para la categoría tipológica 1 valen las Ordenanzas correspondientes a la Zona 1
- b. para las categorías tipológicas 2.1, 2.2, 3 y 4, cuando la altura dominante del frente construido de la manzana en la cual, de forma aislada, quedan edificios pertenecientes a las categorías tipológicas de conservación 2.1, 2.2, 3 y 4 mayores de un nivel, se podrá autorizar una sobre elevación no mayor de 1 piso con referencia al edificio histórico existente, según criterios, materiales y diseño autorizados por la Dirección Nacional de Patrimonio Monumental.
- c. en las manzanas de la Zona 2, donde es dominante la presencia de edificios recién construidos (categorías tipológicas 5, 6.1) sin valor especial, estos pueden ser reconstruidos, modificados o integrados según los parámetros y los criterios de edificación validos para la Zona 2 especificados en los artículos 32.3 y 32.3.1 de las Ordenanzas. Igual tratamiento es aplicable a los lotes vacíos (categoría tipológica 6.2).

**Artículo 11.3. Grados de Protección en la ZONA 3.** Para las Subzonas 3A y 3B el grado de protección se concentra en los edificios de la categoría tipológica 2.2 para los cuales están previstos criterios específicos y parámetros para la conservación de los elementos urbanos sobresalientes (fachadas, alturas, materiales, etc.), como está especificado en el artículo 27.2 de las Ordenanzas.

Los demás inmuebles (categorías tipológicas 4, 5, 6.1 y 6.2), pueden ser reconstruidos, modificados o alterados según los parámetros y criterios validos para las Subzonas 3A y 3B y especificados en los artículos del 27.2, 28 al 32.1 y 32.4 al 32.4.2 de las Ordenanzas.

**Artículo 11.4. Grados de Protección en la Zona 4.** En el Área Portuaria debe primar la Integración con el centro histórico y con los cuerpos de agua, en relación de respeto al patrimonio construido y a los espacios abiertos naturales e históricos, especialmente en las áreas de importante valor arqueológico, arquitectónico y paisajístico.

## CAPITULO II USOS DE SUELO

**Artículo 12. USOS DOMINANTES Y VOCACIONES PREFERENTES.** Se considera uso de suelo a la utilización que se da a los inmuebles. Para los fines de esta Ordenanza, los usos de suelo se han clasificado en Habitacional, Comercial, Industrial, Institucional, Recreativo y de Transportación.

El uso habitacional incluye vivienda unifamiliar y multifamiliar. El uso comercial corresponde a la venta de bienes al detalle y servicios, dirigidos a la población local y al turismo.

El uso industrial incluye talleres artesanales e industrias ligeras no contaminantes.

El uso institucional comprende educación, salud, cultura, cultos, gobierno y servicios públicos, justicia, representaciones de gobiernos foráneos y agencias internacionales.

El uso recreativo incluye parques, plazas, jardines, arboledas e instalaciones deportivas. El uso de transportación comprende áreas de estacionamiento y terminales de transporte.

Cont...

**Ord. No.3/2011.-**

Uso Dominante es el o los usos más importantes en calidad y cantidad entre los existentes en un sector urbano específico.

Vocación Preferente es, entre los usos existentes, el más adecuado a las características físicas y el más compatible con el desarrollo socioeconómico de un sector urbano específico.

**Artículo 12.1. Correlación entre Usos Dominantes y Vocaciones Preferentes**

Debe existir una correlación entre Usos Dominantes y Vocaciones Preferentes:

a. En la Ciudad Colonial de Santo Domingo los Usos Dominantes deben corresponderse con la Vocación Preferente de cada sector.

b. No se permiten proyectos de gran magnitud que tengan Usos Dominantes no correspondientes a la Vocación Preferente definida para cada sector.

c. Se admiten intervenciones que tengan usos mixtos en cada sector, siempre y cuando el uso o los usos preferentes sean mayores al 60% de la entera superficie útil prevista por el proyecto.

Esta proporción será aplicada en igual cuota a inmuebles que formen parte del conjunto de cuadras y manzanas.

d. El uso residencial es incondicionalmente priorizado en relación a todos los demás usos a fin de preservar y fortalecer la función habitacional del centro histórico.

**Artículo 13. USOS POR SECTORES URBANOS.** De acuerdo a la Vocación Preferente, se establecen cuatro Sectores Urbanos:

1 Institucional - Comercial,

2 Habitacional.

3 Comercial

4 Recreativo.

Estos permiten orientar las principales capacidades de transformación y nuevos usos bajo la vocación funcional de cada uno, mejorando progresivamente tanto la oferta de actividades como la calidad de vida de la población.

Cada sector está conformado por Subsectores para los cuales se determinan los Usos permitidos, y se describen las características generales de su tratamiento e intervención.

**Artículo 14. SECTOR 1 INSTITUCIONAL – COMERCIAL.** Comprende la parte más antigua y monumental de la ciudad histórica, coincidente en gran medida con la Ciudad Ovandina.

Cont...

**Ord. No.3/2011.-**

Los límites de Sector 1 Institucional - Comercial son los siguientes:

Al norte - las calles Vicente Celestino Duarte desde su intersección con la calle Colón al este hacia la calle Arzobispo Meriño al oeste; girando hacia el sur por la Arzobispo Meriño hasta su intersección con la Restauración; girando al oeste en la calle Restauración hasta su intersección con la Duarte al oeste.

Al oeste  la calle Duarte desde su intersección al norte con la calle Restauración hasta el frente del lado oeste del inmueble No.153 de la manzana No.357; girando al este por el lado sur de dicho inmueble para continuar por el lado norte de los inmuebles de la manzana No. 357 con frente a la calle El Conde; girando al sur en el tramo de la calle Hostos que da acceso lateral a los inmuebles que hacen esquina con la calle El Conde en las manzanas 357 y 380; girando al este por el lado sur de los inmuebles de la manzana No. 380 y 379 con frente hacia la calle El Conde hasta llegar a la calle 19 de Marzo; girando al sur por esa calle hasta su intersección con la Arzobispo Portes.

Al sur  la calle Arzobispo Portes desde su intersección con la calle 19 de Marzo al oeste hasta las Damas al este; el lado sur de la Plazoleta Pellerano Castro; y la muralla antigua sur del recinto de la Fortaleza de Santo Domingo.

Al este - la muralla antigua desde su extremo sur hasta la calle Vicente Celestino Duarte al norte.

Los usos preferentes son: institucional, comercial, habitacional. Están permitidas en este sector todas las actividades relacionadas con la cultura, el turismo, el comercio, las funciones institucionales, de cultos, y la vivienda; particularizando el uso de acuerdo a la naturaleza de cada Subsector.

Se permiten excepcionalmente usos y servicios de apoyo a estas actividades.

En el caso de usos preferentes existentes se admite el cambio a otros usos permitidos siempre que no supere el 40% de la superficie de construcción correspondiente al inmueble en la planta correspondiente. Los cambios de uso de proporciones mayores serán tratados como casos especiales según lo prescribe el Artículo 6 de esta Ordenanza.

El sector 1 comprende dos Subsectores: Subsector 1.1 (cultural - institucional  turístico) y Subsector 1.2 (habitacional  cultural  turístico).

**Artículo 14.1. Subsector 1.1 Cultural  Institucional – Turístico.** Este Subsector está integrado por cinco territorios geográficamente dispersos dentro del Sector 1.1 que se corresponden con los entornos monumentales de mayor atractivo turístico.

En este Subsector se exige la máxima conservación y mantenimiento de los edificios históricos y de los Ambientes Urbanos Monumentales existentes. Se permiten todas las actividades relacionadas con la cultura, el turismo, las funciones institucionales, el comercio, el culto, y la vivienda.

**Ord. No.3/2011.-**

Se admiten excepcionalmente otros usos y servicios de apoyo a estas actividades. Se consolidará su papel simbólico, representativo y cultural, propiciando la presencia de organismos e instituciones con funciones de gobierno, cultura, cultos y servicios al turismo. Este Subsector está integrado por cinco áreas dispersas dentro del Sector 1.1, denominadas Ámbitos, que se corresponden con los entornos monumentales de mayor atractivo turístico.

**Artículo 14.1.1. Ámbito 1 Ruinas de San Francisco  Plaza de San Antón y Entorno.** Los límites del Ámbito 1: Ruinas de San Francisco  Plaza de San Antón y entorno son los siguientes:

- Al norte  Calle Restauración entre Hostos al este y Duarte al oeste.
- Al oeste  Calle Duarte entre Restauración al norte y Juan Isidro Pérez al sur.
- Al sur  Calle Juan Isidro Pérez entre Duarte al oeste y Hostos al este.
- Al este  Calle Hostos entre Juan Isidro Pérez al sur y Restauración al norte.

En este Ámbito se promueve la puesta en valor del espacio de las Ruinas de San Francisco y de su entorno con usos culturales; y de la Plaza de San Antón y su arquitectura vernácula circundante, con usos preferentemente habitacionales.

**Artículo 14.1.2. Ámbito 2 Plaza España.**

Los límites del Ámbito 2: Plaza España son los siguientes:

- Al norte  Calle Vicente Celestino Duarte desde la calle Colón al este hasta incluir el lado norte de la manzana No.259 al oeste.
- Al oeste  Lado oeste de la manzana No.259 entre calles Vicente Celestino Duarte y Restauración; calle Las Atarazanas entre Restauración al norte y Emiliano Tejera; prolongándose por el lado oeste de la Plaza España hasta llegar en perpendicular a la cara norte de la manzana No.306 correspondiente al Museo de las Casas Reales.
- Al sur  El lado norte de la Manzana No.306 correspondiente al Museo de las Casas Reales; prolongándose hasta hacer una perpendicular con el lienzo este de la muralla antigua.
- Al este  el lienzo este de la muralla antigua desde el eje perpendicular a la cara norte de la manzana No.306 correspondiente al Museo de las Casas Reales al sur, hasta llegar a la Calle Colón al norte.

En este Ámbito se promueve la Puesta en Valor de monumentos y museos. Se permiten usos comerciales y recreativos alrededor de la plaza, y de transportación en apoyo a estas actividades.

**Artículo 14.1.3. Ámbito 3 Convento de Los Dominicos - Parque Duarte  Plaza Bartolomé De Las Casas.** Los límites del Ámbito 3: Convento de Los Dominicos - Parque Duarte  Plaza Bartolomé De Las Casas son los siguientes:

Cont...

**Ord. No.3/2011.-**

Al norte □ calle Padre Billini desde su intersección con la Arzobispo Meriño al este hacia la Hostos al oeste; girando hacia el norte en la Hostos hasta el lado sur de la manzana No.408; girando al oeste hasta la Duarte.

Al oeste □ Calle Duarte desde el frente del inmueble no.6 de la manzana No.407, prolongando su eje hacia el sur hasta tocar el límite sur del recinto de la Capilla de la Tercera Orden de los Dominicos.

Al sur □ Limite sur del recinto de la Capilla de la Tercera Orden de los Dominicos; prolongado hacia el este para coincidir e incluir el límite sur del Convento de los Dominicos y el lado norte de los inmuebles 61 y 110 de la manzana No.436 hasta llegar a la calle Arzobispo Meriño.

Al este Calle Arzobispo Meriño desde el eje del lado norte del inmueble no.110 de la manzana No.436 hasta la Calle Padre Billini al norte.

En este Ámbito se promueven actividades relacionadas con eventos culturales, de culto y recreativos; y usos de transportación vinculados a la Plaza Fray Bartolomé De Las Casas.

**Artículo 14.1.4. Ámbito 4 Catedral - Parque Colón y Entorno**

Los límites del Ámbito 4: Catedral, Parque Colón y entorno son los siguientes:

□ Al norte □ La calle El Conde desde el frente del inmueble no.105 de la manzana No.384 al este hasta la calle Arzobispo Meriño al oeste.

□ Al oeste □ Calle Arzobispo Meriño desde calle El Conde al norte hasta el eje de la calle Arzobispo Nouel al sur.

□ Al sur □ limite sur de la Plazoleta de Los Curas y norte de la manzana No.412, desde la calle Arzobispo Meriño al oeste hasta la Isabel La Católica al este.

□ Al este la Calle Isabel La Católica desde el lado norte de la manzana No.412 hasta la Calle El Conde.

En este Ámbito se promueve el mejoramiento de la calidad de los espacios peatonales para el centro religioso y turístico de la CCSD. Se permiten las actividades comerciales, recreativas, culturales y de culto en apoyo a la oferta turística.

**Artículo 14.1.5. Ámbito 5 Fortaleza de Santo Domingo - Calle Las Damas**

Los límites del Ámbito 5: Fortaleza de Santo Domingo y calle Las Damas son los siguientes:

□ Al norte □ Calle El Conde desde la muralla antigua al este hasta la Calle Las Damas al oeste.

□ Al oeste □ Calle Las Damas desde la calle El Conde al norte hasta el inicio de la calle Las Damas al sur.

□ Al sur □ lado sur de la muralla antigua del recinto de la Fortaleza de Santo Domingo.

□ Al este □ la muralla antigua al este de la Fortaleza de Santo Domingo desde su extremo sur hasta la calle El Conde al norte.

En este Ámbito se promueve la puesta en valor de monumentos y museos; y la utilización de grandes espacios para exposiciones y eventos de carácter cultural y recreativo. Se permiten las actividades institucionales, culturales, turísticas y recreativas.

**Ord. No.3/2011.-**

**Artículo 14.2. Subsector 1.2 Habitacional  Cultural  Turístico.** Ubicado en el extremo sur y sur-oeste del Sector 1, presenta un marcado carácter habitacional y está constituido por una trama urbana que alberga edificaciones de varias épocas.

Los límites del Subsector 1.2

Habitacional  Cultural - Turístico son los siguientes:

Al norte  calle Padre Billini desde la calle Las Damas al este hasta la Arzobispo Meriño al oeste; girando al sur por la calle Arzobispo Meriño hasta encontrar el inmueble no.110 de la manzana No.436; girando hacia el oeste por el lado norte de los inmuebles 110 y 61 de la citada manzana; cruzando la calle Hostos para proseguir por el lado sur del Convento de los Dominicos; cruzando el atrio del Convento de los Dominicos en dirección oeste hasta llegar al lado oeste del recinto de la Capilla de la Tercera Orden de los Dominicos; girando al norte a lo largo del lado oeste del citado recinto hasta llegar al frente del inmueble no.6 de la manzana No.407 con frente sobre la calle Duarte; haciendo un giro al este por el lado sur de la manzana No.408 hasta la calle Hostos; girando al norte en la calle Hostos hasta el frente del inmueble no.206A de la manzana No.380 con frente a la calle El Conde; girando al oeste por el lado sur del citado inmueble siguiendo el lado sur de los inmuebles de las manzanas 380 y 379 con frente a la calle El Conde hasta llegar a la calle 19 de Marzo.

Al oeste  calle 19 de Marzo desde el frente del inmueble 205 de la manzana No.279 hasta la intersección con la calle Arzobispo Portes al sur.

Al sur  Calle Arzobispo Portes desde la 19 de Marzo al oeste hasta la Isabel La Católica al este; extendiéndose por el lado sur de la Plazoleta Arturo Pellerano Castro.

Al este  calle Las Damas desde su inicio al sur hasta su intersección con la calle Padre Billini al norte.

En este Subsector se exige la máxima conservación y mantenimiento de los edificios históricos y de los Ambientes Urbanos Monumentales.

Los usos preferentes son: habitacional, comercial, cultural y turístico. Se consolidará su papel de sector eminentemente habitacional fortaleciendo la imagen de las calles residenciales y de las calles comerciales de calidad, las que deben estar abiertas al uso ciudadano y turístico, observando el máximo respeto de las Ordenanzas previstas para cada inmueble.

En el caso de usos habitacionales existentes se admite el cambio a otros usos permitidos en primer piso siempre que no supere el 40% de la superficie de construcción correspondiente a esa planta.

Los cambios de uso de proporciones mayores serán tratados como casos especiales según lo prescribe el Artículo 6 de esta Ordenanza.

Cont...

Ord. No.3/2011.-

**Artículo 15. SECTOR 2 HABITACIONAL.**

Comprende la mayor parte de la CCSD, fuera del sector urbano monumental, donde el componente habitacional es muy fuerte y donde se observan funciones conexas a la vivienda.

En este Sector el componente habitacional se acompaña de la presencia de servicios (salud, educación, deportes) y de actividad de comercio local que sirve de apoyo a la dominante habitacional.

Son escasas las actividades relacionadas a la cultura y el turismo. Los usos preferentes son: habitacional y servicios conexas. Se estructura en dos grandes áreas, la norte y la sur.

Los límites del Sector 2 Área Habitacional Norte son los siguientes:

□ Al norte □ desde el norte de la intersección de la prolongación Avenida Mella con el eje del Puente Mella corriendo en dirección suroeste cruzando la calle Juan Parra Alba y bordeando la manzana No.178; girando al oeste en la manzana No.206 bordeándole en su lado norte y noroeste; girando al sur por el lado oeste del Fuerte de San Antón. Siguiendo el trazado antiguo de la muralla que corre a lo largo de las manzanas situadas al sur de la Avenida Mella hasta llegar a la calle Palo Hincado al oeste.

□ Al oeste □ la calle Palo Hincado desde el frente del inmueble no.245 de la manzana No.276 al norte, hasta el frente del inmueble no.470 de la manzana No.324 al sur.

□ Al sur □ los límites de propiedad norte de los inmuebles con frente hacia la calle El Conde en las manzanas Nos. 324, 325, 326, 327, 353, 354, 357 entre las calles Palo Hincado y Duarte; girando hacia el norte por la calle Duarte hasta su intersección con la calle Restauración; girando al este en la calle Restauración hasta su intersección con la Arzobispo Meriño; girando al norte en la Arzobispo Meriño hasta su intersección con la calle Vicente Celestino Duarte continuando a lo largo de su eje hacia el este hasta alcanzar la muralla antigua.

□ Al este □ la muralla antigua que corre al este desde la calle Vicente Celestino Duarte al sur, hasta la calle Juan Parra Alba al norte, incluyendo la manzana No.154 y los linderos norte y este de los inmuebles nos.1 y 105 de la citada manzana; y el segmento de la Avenida España que bordea su extremo norte.

Los límites del Sector 2 Área Habitacional Sur son los siguientes:

□ Al norte □ el lado sur de los inmuebles de las manzanas 378, 352, 351, 350 y 349 con frente a la Calle El Conde, entre las calles Palo Hincado y 19 de Marzo; y el tramo de la calle Arzobispo Nouel entre la Palo Hincado al este y la Pina al oeste.

□ Al oeste □ la calle Pina desde la calle Arzobispo Nouel al norte, hasta la José Gabriel García al sur.

Cont...

**Ord. No.3/2011.-**

□ Al sur □ la calle José Gabriel García desde su intersección con la Pina, hasta la Espaillat al este; la calle Espaillat desde la José Gabriel García al norte hasta el Paseo Presidente Billini al sur; el Paseo Presidente Billini desde su intersección con la calle Espaillat al oeste, hasta la 19 de Marzo al este; girando al norte en la calle 19 de Marzo hasta su intersección con la calle José Gabriel García; girando al este por la José Gabriel García hasta llegar a la calle Las Damas donde hace ángulo agudo con el límite norte.

En el Sector 2 las posibilidades de uso del suelo, están relacionadas con la categoría tipológica de cada inmueble:

- a. En las categorías tipológicas de conservación (1, 2.1, 2.2, 3, 4) cualquier uso debe ser compatible con los criterios de intervención de la categoría; se privilegia el uso habitacional; este uso solamente puede ser sustituido en primer piso por actividades de pequeño comercio, artesanía y terciarias.
- b. El cambio de uso integral será permitido para servicios al público y hoteles cuyo tamaño coincida con la unidad tipológica; este deberá ser tratado como caso especial según lo prescribe el Artículo 6 de esta Ordenanza.
- c. En las categorías tipológicas de transformación (5, 6.1 y 6.2) el cambio de uso es posible en el primer piso, único que admite usos diferentes al habitacional.

**Artículo 15.1. Subsector 2.1 Santa Bárbara y San Antón.** Corresponde al extremo nordeste de la Ciudad Colonial, donde tradicionalmente se han asentado los estratos sociales menos favorecidos, y donde los inmuebles acusan mayor deterioro.

Los límites del Subsector 2.1 Santa Bárbara y San Antón son los siguientes:

□ Al norte □ desde la intersección entre la prolongación Avenida Mella con el eje del Puente Mella corriendo en dirección suroeste cruzando la calle Juan Parra Alba y bordeando la manzana No.178; girando al oeste en la manzana No.206 bordeándole en su lado norte y noroeste; girando al sur por el lado oeste del Fuerte de San Antón e introduciéndose por la línea de propiedad norte de los inmuebles con frente a la calle Vicente Celestino Duarte hasta llegar a la calle Duarte.

□ Al oeste - la calle Duarte desde la calle Vicente Celestino Duarte al norte hasta la calle Restauración al sur.

□ Al sur □ calle Restauración desde su intersección con la calle Duarte hasta la Arzobispo Meriño girando al norte hasta la Calle Vicente Celestino Duarte; girando al este y continuando a lo largo de su eje hasta alcanzar la muralla antigua.

□ Al este - la muralla antigua desde su encuentro con el eje extendido de la Calle Vicente Celestino Duarte al sur hasta la calle Juan Parra Alba, incluyendo la manzana No.154 y los linderos norte y este de los inmuebles nos.1 y 105 de la citada manzana; y el segmento de la Avenida España que bordea su extremo norte.

En este Subsector tiene prioridad el rescate social y la recuperación física para usos habitacionales.

Los usos preferentes son: habitacional, comercial, recreativo. Los primeros pisos de los edificios son los únicos que pueden admitir usos diferentes al habitacional. Casos excepcionales podrán ser tratados según lo prescribe el Artículo 6 de esta Ordenanza.

Cont...



**Ord. No.3/2011.-**

**Artículo 15.2. Subsector 2.2 Paseo Presidente Billini.** Corresponde a la franja suroeste de la trama urbana de la Ciudad Colonial, caracterizada por la mayor proximidad al borde marino.

Los límites del Subsector 2.2 Paseo Presidente Billini son los siguientes:

- Al norte - la Calle José Gabriel García entre la calle 19 de Marzo al este y la Espaillat al oeste.
- Al oeste - la calle Espaillat entre la calle José Gabriel García al norte y el Paseo Presidente Billini al sur.
- Al sur - el Paseo Presidente Billini entre la calle Espaillat al oeste y la 19 de Marzo al este.
- Al este - la calle 19 de Marzo entre el Paseo Presidente Billini al sur y la calle José Gabriel García al norte.

Estos límites se corresponden con los de la Subzona de Estructuración Urbana 2A.

Dentro del perímetro del Subsector 2.2 se localizan edificios de conservación (categorías tipológicas 1, 2.1, 2.2, 3, 4) en los cuales se permiten usos mixtos que no comprometan su valor histórico.

Para los inmuebles de transformación (categorías tipológicas 5, 6.1, 6.2), el uso podrá ser mixto, con las limitantes de construcción definidos en los artículos del 28 al 32 y 32.3.1. Los usos preferentes son: habitacional, comercial y recreativo.

**Artículo 16. SECTOR 3 COMERCIAL.** El Sector 3 se corresponde con las dos arterias comerciales principales: Calle El Conde y Avenida Mella. Está estructurado en dos Subsectores comerciales: Subsector 3.1 Calle El Conde y Subsector 3.2 Avenida Mella.

Los límites del Subsector 3.1 Calle El Conde son los siguientes:

- Al norte - los límites de propiedad norte de los inmuebles con frente hacia la calle El Conde en las manzanas Nos.324, 325, 326, 327, 353, 354, 357.
- Al oeste - El Baluarte 27 de Febrero (Puerta del Conde) ubicado en el Parque Independencia.
- Al sur - los límites de propiedad sur de los inmuebles con frente hacia la calle El Conde en las manzanas Nos.349, 350, 351, 352, 378, 379, 380.
- Al este - el tramo de la calle Hostos que da acceso lateral a los inmuebles que hacen esquina con la Calle el Conde en las manzanas Nos.357 y 380.

Los límites del Subsector 3.1 se corresponden con los límites de la Subzona de Estructuración Urbana 3A Calle El Conde.

Los límites del Subsector 3.2 Avenida Mella son los siguientes:

- Al norte  el límite de propiedad norte de los inmuebles situados al norte de la Avenida Mella en toda su extensión desde la calle 16 de Agosto al oeste hasta la calle Benito González al este.
- Al oeste - la calle 16 de Agosto desde el límite de propiedad norte del inmueble situado en la esquina de la Avenida Mella; y la calle Palo Hincado entre la Avenida Mella al norte, y el frente del inmueble no.245 de la Manzana No.276.
- Al sur  el límite sur de los inmuebles situados al sur de la Avenida Mella en toda su extensión, desde la calle 16 de agosto al oeste, hasta la calle Benito González al este.
- Al este  tramo de la calle Benito González en correspondencia de extensión con la Juan Pablo Parra.

Cont...

**Ord. No.3/2011.-**

Los límites del Subsector 3.2 se corresponden con los límites de la Subzona de Estructuración Urbana 3B Avenida Mella.

En el Sector 3 Comercial la dominante comercial predomina en primer piso, acompañándose de usos complementarios (almacenes, depósitos, oficinas y vivienda). El uso preferente es comercial. Para sendos Subsectores comerciales 3A y 3B se aplican los siguientes usos:

a) Para las tipologías de conservación (1, 1.1, 1.2, 3, 4)

- Se admiten los usos compatibles con los criterios de intervención de la categoría correspondiente.
- El uso comercial se privilegia en primer piso y, de ser necesario, en los pisos superiores.
- Se acepta el uso residencial y de oficinas.

b) Para las tipologías de transformación (5, 6.1,6.2)

- Se admiten en el primer piso y pisos superiores los usos comerciales y recreativos
- Se admiten usos mixtos, incluyendo oficinas y residencias.

**Artículo 17. SECTOR 4 RECREATIVO.**

El Sector 4 corresponde a la franja inmediata a los cuerpos de agua (mar y río), potenciando actividades vinculadas al entorno natural del centro histórico.

Los límites del Sector 4 Recreativo son los siguientes:

Al norte - el lado sur de la muralla antigua que bordea el recinto de la Fortaleza de Santo Domingo; el lado sur de la plazoleta Pellerano Castro; la calle José Gabriel García desde la intersección con la Isabel La Católica al este hasta la calle 19 de marzo al oeste; girando al sur por la 19 de Marzo hasta el Paseo Presidente Billini; Paseo Presidente Billini desde la intersección con la 19 de Marzo hasta la Espaillat; girando al norte por Espaillat hasta la José Gabriel García; y la calle José Gabriel García desde la Espaillat al este, hasta la Pina al oeste.

Al oeste  en un extremo la calle Pina desde la calle José Gabriel García al norte hasta el mar al sur; y en el otro extremo la muralla antigua al este de la Ciudad Colonial.

Al sur - el mar Caribe.

Al este - el río Ozama desde su desembocadura al sur hasta el eje imaginario perpendicular con la calle Juan Parra Alba al norte.

En el Sector 4 los nuevos usos están vinculados a actividades comerciales y recreativas, concentradas en el área del antiguo puerto comercial.

El uso preferente es recreativo.

Cont...

**Ord. No.3/2011.-**

No se admiten funciones habitacionales ni hoteleras.

El Sector 4 se articula en tres Subsectores cuyos límites se equiparan a los de las Subzonas de Estructuración Urbana 3A, 3B y 3C articulando en tres áreas toda su extensión: Subsector 4.1 Frente Marino, Subsector 4.2 Área Portuaria y Subsector 4.3 Área del Puerto de Don Diego.

**Artículo 17.1. Subsector 4.1 Frente Marino.** Los límites en los extremos del Subsector 4.1 Frente Marino los constituyen la Calle Pina al oeste y el lado este del Monumento a Montesinos al este.

En este Subsector se admite el uso recreativo asociado a marina deportiva y turística, y otras funciones afines en apoyo a esta actividad.

En el área del Monumento a Fray Antón de Montesinos se debe mantener el acceso público al Monumento y se admiten usos culturales y recreativos.

**Artículo 17.2. Subsector 4.2 Área Portuaria.** Los límites en los extremos del Subsector 4.2 Área del Puerto están constituidos por el lado este del Monumento a Montesinos al oeste y por el eje del paramento este del área de la escalinata donde inicia la Calle Las Damas al este.

Aplican las restricciones de uso del Sector 4 donde los nuevos usos deben estar vinculados a actividades comerciales y recreativas. Son inadmisibles las funciones habitacionales y hoteleras; los edificios no pueden tener más de dos niveles de altura.

Se favorece el vínculo con la Calle Las Damas.

**Artículo 17.3. Subsector 4.3 Área del Puerto de Don Diego.**

Los límites en los extremos del Subsector 4.3 Área del Puerto de Don Diego lo constituyen el paramento este del área de la escalinata donde inicia la Calle Las Damas al sur y el eje de la calle Juan Parra Alba al norte.

En este Subsector el uso recreativo se organizará en forma de paseo peatonal arborizado.

La función de puerto no se perderá y admitirá funciones afines en apoyo a esa actividad.

Se favorece el vínculo con la Calle El Conde.

En este Subsector solamente se admiten estructuras de tamaño reducido, correspondientes a kioscos aislados, de no más de un piso de altura, con funciones comerciales.

Cont...

Ord. No.3/2011.-

### CAPITULO III ESPACIOS ABIERTOS

**Artículo 18. ESPACIOS ABIERTOS.** Se consideran espacios abiertos los siguientes elementos constitutivos del trazado urbano: calles, callejones, vías peatonales, parques, plazas, jardines, patios y otros afines.

Las disposiciones de las presentes Ordenanzas rigen todo lo concerniente al uso, preservación y conservación de los espacios abiertos con valor histórico y ambiental, de propiedad pública y privada, así como en todo lo relativo al entorno y al paisaje urbano. Para lo no previsto en esta Ordenanza se remite a las regulaciones específicas vigentes.

**Artículo 19. CLASIFICACIÓN DE LOS ESPACIOS ABIERTOS.** Para los fines de esta Ordenanza los espacios abiertos de propiedad pública y privada de la CCSD serán clasificados de acuerdo a su significado y valor patrimonial, su tipología espacial y sus características tanto ambientales como paisajísticas, con la finalidad de establecer los tipos de intervención a realizar y los usos permitidos.

**Artículo 20. USO Y TRATAMIENTO DE LOS ESPACIOS ABIERTOS PUBLICOS.** Las autoridades e instancias de gestión de la CCSD, definirán las actividades permitidas, ya sean temporales o permanentes, en los espacios públicos de la CCSD en correspondencia con su clasificación sin que perturbe la funcionalidad o estética de los Edificios Históricos, Entornos Monumentales y Ambientes Protegidos. Igualmente definirán los materiales a utilizar en los espacios públicos y el tipo y la ubicación del mobiliario urbano, así como todo servicio público temporal o permanente: papeleras, bancos, stands, bolardos, jardineras, luminarias y afines.

Se prohíbe el comercio ambulatorio o comercio informal salvo en los espacios que bajo previo estudio así se determine, y el comercio ambulatorio estará regulado por las disposiciones que rigen el uso del espacio público en el Distrito Nacional, pudiéndose definir las ordenanzas particulares para el ámbito de la CCSD.

**Artículo 21. USO Y TRATAMIENTO DE LOS ESPACIOS ABIERTOS PRIVADOS**

Para los fines de esta Ordenanza, el uso y la intervención en los espacios abiertos privados tales como patios, patios interiores, jardines, traspacios, callejones y otros, serán tratados según lo prescrito para inmuebles en el Capítulo II sobre Usos y en el Capítulo IV sobre Parámetros de Edificación.

**Artículo 22. PUBLICIDAD EXTERIOR.** La publicidad exterior en la CCSD sólo será permitida a través de la colocación de anuncios y letreros comerciales y de servicios de los establecimientos locales, según lo dispuesto por la Resolución de Regulación de la Publicidad Exterior y la señalización comercial, así como la selección de los materiales de acabado y su colocación, estarán sujetas a la autorización previa de las autoridades e instancias de gestión de la CCSD.

Cont...

Ord. No.3/2011.-

**Artículo 23. ARBOLADO URBANO.** Para los fines de esta Ordenanza, los ejemplares arbóreos en propiedad pública y privada de la CCSD serán inventariados y catalogados, aplicando los criterios de protección establecidos en la ordenanza para el Arbolado Urbano del Distrito Nacional (Resolución 152 de 2004) en áreas de manejo especial, particularmente en los entornos monumentales y ambientes protegidos, Para la siembra de nuevos ejemplares, se dará preferencia a plantas trepadoras y arbustos adjuntos a las fachadas para que no se obstaculice la actividad urbana. En el caso de monumentos se deberá tener especial precaución en la selección de plantas que no afecten su integridad física.

Se prohíbe la siembra de árboles en las aceras de la CCSD, salvo casos de proyectos urbanos institucionales debidamente justificados y autorizados.

**Artículo 24. VISUALES DESDE EL ESPACIO PÚBLICO ABIERTO.** Las autoridades e instancias de gestión de la CCSD serán responsables de preservar las visuales desde el espacio público de la Ciudad Colonial a fin de asegurar la imagen e identidad del centro histórico; por lo que todo elemento físico que obstruya visuales y distorsione la silueta de las edificaciones será regulado.

**Artículo 25. PERMISOS.** Toda actividad y/o intervención, temporal o permanente, a realizarse en espacios públicos abiertos de la CCSD, debe contar con su respectivo estudio y autorización de las autoridades e instancias de gestión de la CCSD y deberá obtener previamente todos los demás permisos y autorizaciones correspondientes.

#### **CAPITULO IV PARÁMETROS DE EDIFICACIÓN**

**Artículo 26. FUNDAMENTOS PARA LA INTERVENCIÓN EN LOS INMUEBLES.** Las prescripciones establecidas para el tratamiento volumétrico, de superficie, constructivo e interior del inmueble están basadas en la categorización tipológica, en la estructuración urbana por zona, en los grados de protección y en los tipos de intervención apropiados (Arts. 8, 9, 10, 11 de las Ordenanzas). Los criterios de intervención se aplican de manera diferenciada para las categorías tipológicas de conservación y para las categorías tipológicas de transformación (Arts. 27 y 28).

**Artículo 27. CRITERIOS DE INTERVENCIÓN EN CATEGORÍAS TIPOLÓGICAS DE CONSERVACIÓN.** En las categorías tipológicas de Conservación el principio válido para la aplicación de los criterios de intervención es la tipología misma del inmueble y la propuesta de uso asignada al mismo. Los agregados incoherentes no serán considerados como volúmenes útiles (las ocupaciones de patios, jardines, techos y espacios libres) y tendrán que ser eliminados total o parcialmente.

Cont...

**Ord. No.3/2011.-**

En las categorías de conservación el índice de construcción no es aplicable.

**Artículo 27.1. Criterios de Intervención en la Categoría Tipológica 1.** La intervención que se aplica a la categoría tipológica 1 es la Restauración. Los inmuebles que estando en mal estado de conservación tengan valor patrimonial, no serán demolidos y deberán ser restaurados observando lo siguiente:

a. Se respetarán lo más fielmente posible las características originales del inmueble y aquellas formales que predominan en la zona en que se encuentre, así como los usos, alturas y porcentaje de ocupación, entre otros.

b. El inmueble se someterá antes de la elaboración del proyecto, a un estudio histórico arquitectónico basado en la observación y la investigación documental, que definirá total o parcialmente las características de la intervención.

c. El inmueble se someterá, antes del inicio de la obra, a un estudio arqueológico que podrá modificar el proyecto a partir de sus hallazgos.

d. El inmueble se liberará de todas las construcciones contemporáneas y se tratará de restaurar según su forma original, tomando en consideración aquellas intervenciones posteriores que arquitectónica y funcionalmente mantienen coherencia y a través del tiempo han adquirido valor propio.

e. El inmueble sometido a restauración tendrá el índice de construcción justificado por la investigación arquitectónica y arqueológica, sin importar que este sea mayor, igual o menor al prescrito. No se permitirá la asignación de usos que por sus exigencias espaciales o actividades pudieran derivar en acciones que atenten contra la integridad histórica y arquitectónica del inmueble.

f. El índice de ocupación y el índice de construcción del inmueble se mantendrán invariables, siempre y cuando las posibles adiciones o anexos que se hayan dado en el transcurso del tiempo no estén afectando la correcta expresión e interpretación de todos o parte de sus componentes y/o de la totalidad del bien. En caso contrario estas adiciones serán eliminadas y no podrán ser restituidas disminuyéndose así su índice de ocupación y su índice de construcción.

**Artículo 27.2. Criterios de Intervención en Categorías Tipológicas 2.1, 2.2 y 4**

La intervención que se aplica a las categorías tipológicas 2.1, 2.2 y 4 es la Rehabilitación, la cual se sujetará a las siguientes disposiciones:

Cont...

**Ord. No.3/2011.-**

- a. Todo inmueble sujeto a Rehabilitación se someterá a un estudio histórico-arquitectónico que definirá, caso por caso, las características de la intervención que se propondrá.
- b. El inmueble se someterá, antes del inicio de la obra, a un estudio arqueológico que podrá modificar el proyecto a partir de sus hallazgos.
- c. Debe respetarse la tipología de la edificación: la distribución espacial, la forma de ocupación, los elementos constructivos, la composición volumétrica y de fachadas y la estructura portante.
- d. Se admite la incorporación de elementos necesarios para dotar al inmueble de mejores condiciones higiénicas y de confortabilidad.
- e. La construcción de cubiertas en los patios - en los casos permisibles - deberá ser ligera, reversible y no podrá afectar las condiciones estructurales y morfológicas de la edificación. Esta no sobrepasará el nivel del techo existente y/o del antepecho, ni podrá afectar las visuales desde el espacio público.
- f. No se podrá modificar la altura de entresijos. Cuando la altura de los ambientes sea mayor a cuatro metros cincuenta centímetros, podrán construirse mezanines con un área máxima igual al cuarenta por ciento del área del ambiente intervenido siempre que no se afecten puertas y ventanas.
- g. Se deberá asegurar iluminación natural y ventilación sin realizar aberturas adicionales en las fachadas.
- h. No se podrán modificar las fachadas excepto cuando se trate de eliminar elementos extraños a la fachada original; o cuando sea resultado de una propuesta técnica basada en una investigación que lo justifique.
- i. Se prohíben recubrimientos con materiales ajenos a la composición básica, o a las texturas propias de las edificaciones históricas, o a los sistemas constructivos de fachadas o muros externos. En las partes nuevas de edificaciones existentes se utilizarán recubrimientos con terminación similar a los de la edificación original. En construcciones nuevas los revestimientos deberán corresponderse con los de su entorno inmediato.
- j. Las fachadas deberán recuperar sus características morfológicas y ornamentales, tales como aberturas y llenos, aleros, balcones, portadas, balaustradas, antepechos y resaltes. En el caso de que se hubiesen perdido las referencias documentales y bibliográficas de un elemento particular, este deberá rescatarse en correspondencia con las predominantes en el entorno donde se ubica la edificación o con tipologías arquitectónicas similares. En caso extremo de no encontrar referencia alguna, los elementos de la fachada o parte de ellos podrán ser recreados expresando la intervención contemporánea, pero siempre en armonía con lo existente.

Cont...

**Ord. No.3/2011.-**

k. Podrán utilizarse materiales y sistemas constructivos tradicionales o contemporáneos, incluyendo tecnologías alternativas, siempre y cuando éstas sean probadas y compatibles con la estructura intervenida y las adyacentes.

l. El número de pisos y las alturas estarán sujetos a las disposiciones vigentes que deberán aplicarse caso por caso, especialmente en lo que corresponde a frentes de calle y anexos posteriores.

m. La edificación original deberá ser restaurada.

n. Se permitirán nuevas construcciones en las áreas libres posteriores del lote incrementando su porcentaje de ocupación sin exceder más del 70% del mismo.

o. Una nueva construcción podrá sustituir adiciones existentes sin valor alguno, manteniéndose dentro del índice de ocupación permitido que en ningún caso deberá exceder el 70%.

**Artículo 27.3. Criterios de Intervención en la Categoría Tipológica 3.** La intervención que se aplica a los inmuebles de categoría tipológica 3 es la Intervención Restringida la cual observará lo siguiente:

a. No se admitirán pisos adicionales en la construcción original.

b. Se deberá conservar la distribución tipológica y espacial de la edificación.

c. Se conservará el material original de la madera.

d. Se deberán conservar los techos.

e. Se podrán construir anexos en la parte posterior del inmueble.

f. La ocupación del terreno no deberá sobrepasar el 70% de su extensión.

**Artículo 28. CRITERIOS DE INTERVENCIÓN EN CATEGORIAS TIPOLOGICAS DE TRANSFORMACIÓN.** La intervención que se aplica a los inmuebles de categorías tipológicas 5, 6.1 y 6.2 debe ceñirse a los siguientes criterios:

a. Aplicación de los índices de construcción, según Zona de Estructuración Urbana, según los artículos 32 a 32.4.2 de la presente Ordenanza.

b. Integración del inmueble a su entorno en términos ambientales.

Cont...



**Ord. No.3/2011.-**

c. En caso necesario de demolición total, esta no podrá efectuarse hasta tanto se comprueben las condiciones que aseguren la ejecución de la obra nueva aprobada, incluyendo la aprobación de los planos definitivos por las instituciones correspondientes.

d. Toda Obra Nueva deberá cumplir con los requisitos establecidos en esta Ordenanza, Artículo 38 de la presente Ordenanza

**Artículo 29. CRITERIOS DE INTERVENCIÓN EN AMBIENTES URBANOS PROTEGIDOS.** Los Ambientes Urbanos Protegidos son entornos de singular coherencia urbana, por lo que deben mantenerse sobre los parámetros establecidos para las Zonas de Estructuración Urbana donde se encuentren. Estos pueden incluir simultáneamente inmuebles de categorías tipológicas de conservación y de transformación, en cuyo último caso aplican los parámetros especiales de edificación establecidos en el Artículo 32.1. de la presente Ordenanza.

**Artículo 30. FUSIÓN Y SUBDIVISIÓN DE LOTES.** Cualquier intervención que contemple la fusión de dos (2) lotes o más, deberá mantener el ritmo de las fachadas del entorno; si entre estos se incluye un edificio de las categorías tipológicas de conservación, la intervención será tratada como caso especial según lo prescribe el Artículo 6 de esta Ordenanza. De ninguna manera las intervenciones resultado de la fusión de lotes podrán superar los índices previstos en la zona correspondiente para las tipologías de transformación.

Queda prohibida la subdivisión de lotes donde se fraccione la unidad parcelaria original en la Ciudad Colonial de Santo Domingo. Se favorecerá la restitución de lotes a su estado original. Toda acción vinculada a cambios de lotificación estará sujeta a estudio y ponderación de las autoridades e instancias de gestión de la Jurisdicción Inmobiliaria Nacional y las autoridades del Ayuntamiento del Distrito Nacional Ciudad Colonial y demás instancia de co-manejo de la ciudad colonial.

**Artículo 31. REGULACION DE LA CONSTRUCCIÓN EN LA CCSD.** Serán objeto de regulación por parte de esta Ordenanza: la forma, la altura de la edificación, la volumetría, los índices de construcción y ocupación, las áreas libres, el tratamiento de frentes, la alineación de fachadas y alturas de entresijos, el tratamiento de muros perimétricos visibles desde el exterior, el ornato y la estabilidad de la edificación, la fusión y subdivisión de lotes y las operaciones de demolición total o parcial de inmuebles.

Las características estructurales y técnicas de los sistemas de servicios básicos de la edificación, tanto en obra nueva como en intervenciones en inmuebles por conservar, están sujetas a las prescripciones que establece la Reglamentación vigente de la Secretaría de Estado de Obras Públicas.

Cont...

Ord. No.3/2011.-

**Artículo 32. INDICE DE CONSTRUCCIÓN.** El índice de construcción expresa la densidad de edificación y consiste en la relación proporcional entre el área total del terreno y el área máxima de construcción permitida sobre el mismo. Este se aplica a las categorías tipológicas de transformación según los artículos 5, 6.1, 6.2 y varía según las Zonas de Estructuración Urbana y los Ambientes Urbanos Protegidos. (a la luz de las disposiciones del artículo 28 de la presente Ordenanza.

El Índice de Construcción es un parámetro que no se aplica a las categorías tipológicas de conservación.

Las nuevas edificaciones podrán tener sótanos o semisótanos para fines de estacionamiento, los cuales no se computarán como áreas de edificación para el cálculo del índice de construcción.

**Artículo 32.1. Ambientes Urbanos Protegidos.** En los predios pertenecientes a categorías de transformación situados en los Ambientes Urbanos Protegidos los índices máximos de construcción permisibles son:

- 0.70 edificaciones de una planta;
- 1.50 edificaciones de dos o más plantas;
- 1.05 edificaciones de una planta al frente y de dos plantas en su parte posterior;
- 1.75 edificaciones de dos plantas al frente y de tres plantas en su parte posterior.

**Artículo 32.2. ZONA 1 Ciudad Intramuros.** En el perímetro de la Zona 1, con la exclusión de los Ambientes Urbanos Protegidos, para los predios pertenecientes a categorías de transformación los índices máximos de construcción permisibles son:

- 0.70 edificaciones de una planta;
- 1.50 edificaciones de dos plantas;
- 1.05 edificaciones de una planta al frente y de dos plantas en su parte posterior;
- 1.75 edificaciones de dos plantas al frente y de tres plantas en su parte posterior.

**Artículo 32.2.1. Subzona 1ª.** En la Subzona 1A, para las intervenciones puntuales valen los mismos índices de la Zona 1.

Para intervenciones que integran áreas degradadas a rescatar que incluyen edificios de las categorías de conservación 2.1, 2.2, 3, 4, y que integran la remodelación de los centros de manzanas se permite un incremento del 15% de los índices de construcción previstos para la Zona 1. Estas intervenciones se identifican como casos de Proyectos Especiales y serán tratados como tales según lo prescribe el Artículo 6 de esta Ordenanza a fin de preservar la homogeneidad del espacio urbano.

Cont...

**Ord. No.3/2011.-**

**Artículo 32.3. ZONA 2 Ciudad Intramuros de Relleno.** En el perímetro de la Zona 2, con la exclusión de la Subzona 2A, en los lotes pertenecientes a tipologías de transformación, los índices máximos de construcción permitidos son:

0.70 edificaciones de una planta;

1.50 edificaciones de dos plantas;

2.25 edificaciones de tres plantas;

1.05 edificaciones de una planta al frente y dos plantas en su parte posterior; edificaciones de dos plantas al frente y tres plantas en su parte posterior;

2.45 edificaciones de tres plantas al frente y cuatro plantas en su parte posterior.

En inmuebles localizados en las manzanas 469, 428, 406 y 348, alineadas entre las calles Palo Hincado y Pina, por donde pasan las fundaciones de la antigua muralla oeste:

a. Deberá realizarse una prospección arqueológica para determinar la ubicación exacta de la muralla antigua a fin de evitar que ningún elemento estructural de la edificación coincida con el trazado de la muralla previniendo su demolición total o parcial.

b. Aquellos inmuebles ubicados en el entorno vital del Fuerte de Santiago deberán ser objeto de estudios y acciones especiales tendentes a su liberación.

**Artículo 32.3.1. Subzona 2<sup>a</sup>.** En el perímetro de la Subzona 2A, en razón de la proximidad a la Zona recreativa del puerto, los índices máximos de construcción posibles son:

0.70 edificaciones de una planta;

1.50 edificaciones de dos plantas;

2.25 edificaciones de tres plantas;

1.05 edificaciones de una planta al frente y dos plantas en su parte posterior;

1.75 edificaciones de dos plantas al frente y tres plantas en su parte posterior;

2.45 edificaciones de tres plantas al frente y cuatro plantas en su parte posterior.

a. Para las categorías de conservación se mantienen los criterios de intervención correspondientes admitiendo el incremento de un piso adicional en el caso de un nivel.

b. Para las categorías de conservación de dos pisos o más se mantienen los criterios de intervención correspondientes admitiendo el incremento de un piso adicional en la parte posterior.

**Artículo 32.4. ZONA 3 Calles Comerciales del Siglo XX**

En las calles comerciales se aplican índices de construcción particulares a la Zona, a excepción de los inmuebles de conservación donde rigen los criterios referidos a su categorización tipológica según las disposiciones de los artículos 27 al 27.3 de la presente Ordenanza.

Cont...

**Ord. No.3/2011.-**

**Artículo 32.4.1. Subzona Comercial 3A Calle El Conde.** En el perímetro de la Calle El Conde los índices de construcción coinciden con los que observan los edificios existentes.

En casos de remodelaciones o nuevas construcciones es posible un incremento de un piso, hasta un máximo de 4 pisos, cuando el agregado se pueda integrar armónicamente en el perfil superior de los edificios de la cuadra correspondiente.

**Artículo 32.4.2. Subzona Comercial 3B Avenida Mella.** En el perímetro de la Avenida Mella los índices de construcción coinciden con los que observan los edificios existentes.

a. En casos de remodelaciones o nuevas construcciones es posible un incremento de un piso, hasta un máximo de 4 pisos, cuando el agregado se pueda integrar armónicamente en el perfil superior de los edificios de la cuadra correspondiente.

b. En los inmuebles situados al sur de la Avenida Mella deberá realizarse una prospección arqueológica para determinar la ubicación exacta de la muralla antigua a fin de evitar que ningún elemento estructural de la edificación coincida con su trazado, previniendo su demolición total o parcial.

c. Aquellos inmuebles ubicados en el entorno vital de los fuertes, restaurados o no, del lienzo norte de la muralla antigua serán objeto de estudios y acciones especiales tendentes a su liberación.

**Artículo 32.5. ZONA 4 Área del Puerto.** Por considerarse un área especial, de carácter público, todas las intervenciones en la Zona 4 serán tratadas como casos especiales según lo prescribe el Artículo 6 de esta Ordenanza.

**Artículo 32.5.1. Subzona 4A Frente Marino.** Entre el Fuerte de San Gil y el Monumento a Montesinos:

a. Se admite la construcción de infraestructuras de apoyo a las actividades marinas, deportivas y turísticas.

b. Se admitirá la construcción de edificios de extensión reducida en apoyo a los usos correspondientes a la Subzona, los cuales no pueden exceder más de un piso.

c. Las edificaciones deberán ser ligeras, fácilmente desmontables, las cuales atenderán a un Plan General del área.

d. Se admitirán kioscos aislados, de no más de un piso de altura, con funciones comerciales.

**Artículo 32.5.2. Subzona 4B Área Portuaria.** Entre el Monumento a Montesinos y el inicio de la Calle Las Damas:

Cont...

**Ord. No.3/2011.-**

- a. Se admite la transformación de las estructuras existentes.
- b. La altura máxima permitida será de 2 pisos.
- c. El desarrollo de esta Subzona debe contemplar su vinculación con la calle Las Damas.

**Artículo 32.5.3. Subzona 4C Área del Puerto de Don Diego.** Entre el inicio de la Calle Las Damas y el Puente Ramón Matías Mella se desarrolla un área de alto valor paisajístico, arqueológico, cultural y ambiental en la cual rige lo siguiente:

- a. No se admite ninguna nueva construcción permanente.
- b. Es posible la transformación de las instalaciones de la Terminal del Puerto de Don Diego manteniendo las alturas existentes.
- c. Las áreas libres deben reservarse para intervenciones paisajísticas de arborización.
- d. Se permitirán estructuras ligeras y removibles, en forma de kioscos aislados de un solo piso de altura, en apoyo a la actividad peatonal, las cuales - en su totalidad no ocuparán más del 5% de las áreas libres.
- e. Estas estructuras no podrán ser ubicadas en zonas arqueológicas ni en las proximidades de la muralla antigua.
- f. El desarrollo de esta Subzona debe contemplar su vinculación con la calle El Conde.

**Artículo 33. RETIROS.** En la Ciudad Colonial, en todos los casos, la línea de edificación debe coincidir con la línea de propiedad que da al espacio público, alineándose los frentes de edificación en toda su longitud.

- a. Quedan prohibidos los retiros a linderos laterales desde la línea de fachada a la calle hasta un mínimo de 5.00 metros.
- b. Quedan prohibidas las esquinas ochavadas en fachadas.
- c. Se permite el retiro a linderos posteriores.

**Artículo 34. AREAS LIBRES.** Se consideran áreas libres los espacios abiertos y no edificados de los inmuebles, correspondientes a patios, patios interiores, jardines, traspacios, callejones y otros.

Cont...

**Ord. No.3/2011.-**

- a. En las edificaciones antiguas, el tratamiento de las áreas libres deberá comprender su rehabilitación en correspondencia con las obras de intervención en el inmueble.
- b. En los proyectos de adaptación a nuevo uso, se mantienen las áreas libres de las edificaciones existentes.
- c. En el tipo de intervención de obra nueva el área libre no será menor de 25% del área del lote, a excepción de la obra destinada para uso comercial, en la que se permitirá el 20%.

**Artículo 35. TRATAMIENTO DE CUBIERTAS.** Se deberá respetar el tratamiento de cubiertas de techo predominantes en las diferentes Zonas y Sub zonas de la Ciudad Colonial.

Todo proyecto de intervención deberá integrarse a las características prevalecientes en las mismas, incluyendo pendientes y materiales.

- a. Todo proyecto de intervención no podrá sobrepasar el número de pisos aprobado.
- b. En el caso de proyectos de intervención, los tanques de agua, caja de escaleras y ascensores, depósitos, chimeneas, antenas y afines deberán formar parte de la propuesta y ser tratados de manera que se integren a la estructura existente y/o propuesta.
- c. No se admiten tanques de agua, caja de escaleras y ascensores, depósitos, chimeneas, antenas, transformadores eléctricos, equipos de aire acondicionado o afines que sobresalgan por encima de las azoteas de las edificaciones y cuya visibilidad perturbe la imagen urbana y las visuales desde el dominio público.

**Artículo 36. ELEMENTOS EN LAS FACHADAS.** Se deberá respetar el tratamiento de fachadas predominante al exterior y al interior en las diferentes Zonas y Subzonas de la Ciudad Colonial. Para elementos nuevos o añadidos rige lo siguiente:

**Artículo 36.1. Toldos**

- a. Los toldos serán permitidos en las fachadas frontales y laterales del primer piso y en los patios de los inmuebles. A partir del segundo nivel, la autorización para su instalación será evaluada caso por caso según lo prescrito en el Artículo 6 de esta Ordenanza.
- b. No se permitirán toldos que oculten elementos arquitectónicos y decorativos en los portales principales de las casas de la época colonial o de arquitectura republicana; ni en los huecos ubicados debajo de balcones; ni en los lugares en donde obstruyan o entorpezcan de alguna manera las luminarias del alumbrado público y las señalizaciones de tránsito.
- c. Todos los toldos deben ser individuales para cada hueco; el material a usar debe ser tela de lona de color liso; su base de soporte deberá tener la misma forma de los dinteles; no deberán sobresalir del ancho de la acera y en ningún caso deberán ser mayores de 1.00 metro; todos los toldos en un inmueble deberán ser iguales, ajustados al ancho de cada hueco e instalados en el extremo superior del mismo.

Ord. No.3/2011.-

**Artículo 36.2. Rejas**

- a. Las rejas a utilizar en los huecos de puertas y ventanas y en las barandas de balcones usarán modelos que armonicen con las rejas y herrajes tradicionales.
- b. Las rejas de las puertas en fachada no podrán abrir hacia la acera o espacio exterior público, a menos que rebatan totalmente sobre el muro en giro de 180 grados.
- c. Las rejas en los huecos de ventanas serán fijas, y se colocarán preferiblemente en el exterior del vano, sometiéndose en forma y extensión a la configuración del hueco y a los elementos arquitectónicos que lo particularicen. En primer piso no deberán sobresalir más de 0.10 metros de la superficie del muro.
- d. El espesor mínimo de las barras para las rejas en inmuebles de categoría tipológica 1 debe ser de 3/4" y en categorías tipológicas 2.1 y 2.2 debe ser de 5/8".

**Artículo 36.3. Elementos de Seguridad.**

- a. Para la seguridad de vanos se podrán utilizar vidrios de seguridad, rejas de hierro con las características señaladas y puertas enrollables caladas montadas al interior del muro con el enrollado en lugar no visible, preferiblemente al interior del inmueble sin que afecte la altura original del hueco.

Se prohíbe el uso de puertas enrollables sólidas.

- b. Para prevención de ciclones se pueden instalar aditamentos anti-ciclones al interior del inmueble; solo se podrán instalar al exterior aquellos que sean removibles.

**Artículo 36.4. Acondicionadores de Aire.** Se prohíbe la colocación de aparatos acondicionadores de aire que sobresalgan en las fachadas hacia la calle.

**Artículo 37. ACCESO Y ESTACIONAMIENTO VEHICULAR.** El acceso y el estacionamiento vehicular en la Ciudad Colonial deberán regirse por los siguientes parámetros:

- a. No se permitirán marquesinas ni garajes en la Ciudad Colonial. Se podrían aprobar casos excepcionales cuando lo permita la categoría tipológica del inmueble, sin afectar su valor histórico y/o arquitectónico, y cumplan con los artículos 36, 36.2, 36.3 y 38, de la presente Ordenanza.

Cont...

**Ord. No.3/2011.-**

- b. Las nuevas edificaciones podrán tener sótanos o semisótanos para fines de estacionamiento.
- c. El acceso a marquesinas, garajes y estacionamientos deberá cumplir con las Ordenanzas vigentes.

**Artículo 38. ORDENANZAS PARA NUEVAS EDIFICACIONES**

Las nuevas edificaciones deben respetar las características tipológicas predominantes en la Zona o Subzona donde se localicen, especialmente en áreas de conservación. Estas deberán acogerse a lo siguiente:

- a. Se respetará la tipología de patios existentes.
- b. Se establece como dimensión mínima, para áreas abiertas un total de 20 metros cuadrados, con un lado mínimo de 3.00 metros.
- c. Para la determinación de las dimensiones de los patios no se considerarán las áreas debajo de los aleros.
- d. El diseño de las fachadas de nuevas edificaciones localizadas en conjuntos históricos deberá respetar en su composición las características del entorno en cuanto a la proporción dominante entre vanos y llenos; las alturas de entrepiso; las alturas de dintel de puertas y ventanas, de alféizar, de vanos y balcones.
- e. Se permitirán balcones de no más de 1.00 metro de proyección hacia la calle y no mayor que el ancho de la acera.
- f. En las intervenciones de nueva construcción o de crecimiento en altura, los coronamientos deberán estar acordes con los del entorno.
- g. Igualmente se tomarán como referentes del proyecto los revestimientos, texturas, y carpinterías predominantes en el entorno.
- h. En inmuebles de varios pisos la altura del primer piso deberá ser mayor que la altura de cada uno de los otros pisos superiores.
- i. Las ventanas serán preferentemente rectangulares y de mayor dimensión en vertical.
- j. El paño mínimo de pared entre el muro medianero y el vano más próximo no será menor de 80 centímetros.
- k. En el primer piso de edificios comerciales el alféizar de los vanos utilizados como vitrinas tendrá una altura mínima de 60 centímetros.

Cont...



Ord. No.3/2011.-

**TITULO III  
INFRACCIONES Y SANCIONES  
CAPITULO I**

**Artículo 39. ASPECTOS GENERALES.** Se define por infracción en las presentes Ordenanzas a cualquier incumplimiento en los procesos, procedimientos y requisitos establecidos en las mismas, verificados y levantados mediante el acta de comprobación correspondiente por los Inspectores del Ayuntamiento del Distrito Nacional, acreditados para tales fines según las disposiciones del manual de puestos y funciones del Ayuntamiento del Distrito Nacional.

Corresponde a la Administración iniciar e incoar las acciones por ante el Ministerio Público para la persecución con procura de sanciones a los violadores de la presente Ordenanza, así como representar al gobierno local en los casos en que entienda pertinente intervenir como actor civil en representación del Distrito Nacional en procura de la reparación por los daños y perjuicios que las infracciones causen.


**Artículo 40. CLASIFICACIÓN DE LAS INFRACCIONES.** Las acciones que violen el procedimiento establecido en las leyes, normas y las disposiciones administrativas existentes, se clasifican como muy graves y por tanto se aplicaran las sanciones establecidas en el Art. 118 de la Ley Municipal 176-07.

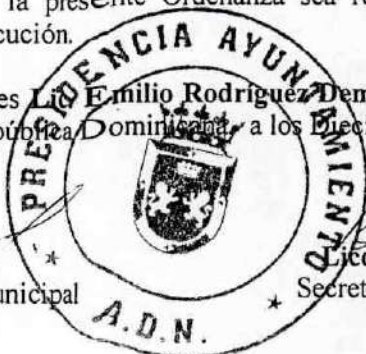
**Segundo:** Se dispone que la Administración Municipal instruya a sus dependencias municipales para que se hagan asistir de las instituciones y dependencias del estado que legalmente intervienen en el co-manejo de la zona colonial definan los aspectos relativos al tipo de actividad comercial permitido en casa sub-zona, lo que formara parte integral de la presente Ordenanza, por lo que deberá ser remitido a la Secretaria del Concejo de Regidores para su anexo a la presente ordenanza.

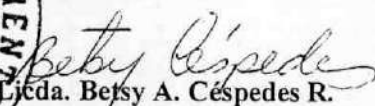
**Tercero:** Modificar, como al efecto modifica, las Resoluciones Municipales vigentes, que establecen regulaciones en los aspectos que contravengan a las especificaciones de la presente Ordenanza.

**Cuarto:** Se dispone que la presente Ordenanza sea remitida a la Administración de ADN para su publicación, difusión y ejecución.

Dada en la Sala de Sesiones del Ayuntamiento del Distrito Nacional, Capital de la República Dominicana, a los Diecinueve (19) días del mes de Mayo del año Dos Mil Once (2011).

  
Lic. Winni Terrero  
Presidente del Concejo Municipal  
del Distrito Nacional



  
Licda. Betsy A. Céspedes R.  
Secretaria del Concejo Municipal  
del Distrito Nacional