



*Ayuntamiento del Distrito Nacional*  
DESPACHO DEL PRESIDENTE  
SANTO DOMINGO, R. D.

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

*Dicta la Resolución No. 94/98.*

*Considerando:* Que el Ayuntamiento del Distrito Nacional tiene la responsabilidad y potestad de regular y administrar la ciudad de Santo Domingo del Distrito Nacional.

*Considerando:* Que la ciudad de Santo Domingo tiene un crecimiento acelerado y desordenado que compromete una amplia extensión territorial, genera conflictos en el uso urbano y afecta los recursos naturales de su emplazamiento.

*Considerando:* Que el proyecto de desarrollo Urbano del Polígono Central de la Ciudad de Santo Domingo, están sometidas a mayores presiones de transformación dadas sus ubicaciones geográficas, e incidencia en el resto de la ciudad y potencial de desarrollo.

*Considerando:* Que el área comprendida entre las avenidas John F. Kennedy al Norte, 27 de febrero al Sur, José Ortega y Gússset al Este y Winston Churchill al Oeste, ha sido identificada por la Oficina del Plan Director (OPD) como transformación acelerada y gran potencial de desarrollo.

*Considerando:* Que las características señaladas demandan que dicha área sea objeto de un plan de desarrollo urbano que enmarcado dentro de las políticas generales del Plan Director para la ciudad de Santo Domingo y como expresión del sentir ciudadano, evite su deterioro y gule su transformación potencializando sus recursos y oportunidades para convertirse en el nuevo centro urbano de la Ciudad de Santo Domingo.

*Considerando:* Que el factor principal del dinamismo y constitución de la vida urbana es la actividad de los sectores de población que residen o utilizan una zona determinada de la ciudad, y que en el caso del arrea señalada, la participación de estos sectores tanto en la determinación de las líneas de desarrollo como en su puesta en práctica es fundamental.

*Considerando:* Que desde inicios de 1996, la Oficina del Plan Director del Ayuntamiento del Distrito Nacional y la Dirección de Planeamiento Urbano viene desarrollando un proceso de estudio, análisis y elaboración participativa del plan parcial para el desarrollo del área citada.

*Vista:* las disposiciones del artículo 31 acápite 1 de la ley 3455 sobre Organización del Distrito Nacional.

*Vista:* Las disposiciones del artículo 27 acápite 2 de la ley 3456 sobre Organización del Distrito Nacional.

*Vista:* Las disposiciones de la ley 6232 sobre Creación de las Oficinas de Planeamiento Urbano.

#### *Resuelve.*

*Primero:* Aprobar, como al efecto aprueba, el plan para el desarrollo Urbano del Polígono Central de Santo Domingo, en el sentido siguiente:

### *I. PLAN DE REGULACION DEL TRANSITO VEHICULAR Y PEATONAL*

#### *1.1 Categorización vial.*

*1.1.1 Se categorizan como vial Primarias las:  
Av. John F. Kennedy - Av. 27 de Febrero*

*1.1.2 Se categorizan como vial Secundarias Tipo A:  
Av. Abraham Lincoln - Av. Wiston Churchill*

1.1.3 Se categorizan como vías Secundarias Tipo B:

6016- Av. José Ortega y Gasset- Av. Tiradentes- Av. *Gustavo Melia Ricart*  
Lope de Vega- Av. Roberto Pastoriza

1.1.4 Se categorizan como vías Secundarias Tipo C:

Av. Rafael A. Sánchez- Av. Dr. G. Gómez - José A. Soler  
Roberto Núñez- Fantino Falco Av. Larancuent- G. Álvarez Ml. de  
J. Troncoso- Agustín Lara- Jacinto Mañón- Dr. H. Pieter, Lic.  
Porfirio Herrera- Víctor Garrido Puello- Paseo de los Locutores-  
Hatuey

1.1.5 Se Categorizan como vías Terciarias Tipo A:

Federico Geraldino- Ramón Corripio- Luis Alberti- Ml. E.  
Perdomo- Max H. Urena- Dr. Fabio A. Mota - Juan XIII- Yuma-  
Resp. Rafael A. Sánchez

1.1.6 Se categorizan como vías Terciarias Tipo B:

Calle 5- Juan Barón- Resp. F. Geraldino- F. Gómez de Cova  
Orlando Martínez- Pde. González- Fco. Escobar- Cub Scout F.  
Miranda - Andrés Julio Aybar

1.1.7 Se categorizan como vías Terciarias Tipo C:  
Todas las vías restantes del Polígono.

## 1.2 Modificación de la Trama Vía

1.2.1 Se interconectan las vías:

- Hatuey con la Av. Abraham Lincoln
- Jacinto Ignacio Mañón con Dr. Heriberto Pieter
- Ramón Corripio con Pte. González y Orlando Martínez
- Fantino Falco hasta Máximo Gómez (Vía Centro Olímpico)
- Max H. Urena con Dr. Fabio A. Mota
- Rafael A. Sánchez con Dr. Fabio A. Mota
- Víctor Garrido con Rafael Hernández
- Luis Alberti- Calle E con Ml. E. Perdomo
- Pablo Casals con Jacinto Mañón- Dr. Heriberto Pieter
- Agustín Lara con John F. Kennedy

C/Filomena Gómez de Cova, con la c/Erick Leonard Eckman  
C/Manuel de Jesús Troncoso con la c/García Gautier  
C/ José Ortega y Gasset con la Av. George Washington

**1.2.2.** Se mantendrá un inventario de las propiedades afectadas por las conexiones y prolongaciones de vías que se establecen en esta resolución para conocimiento público.

**1.2.3.** Se establecen los siguientes sentidos únicos de circulación vehicular:

Fantino Falco, Máx. Enríquez Ureña. Lic. Porfirio Herrera y Roberto Pastoriza, de Este a Oeste.

Gustavo Mejía Ricart, Dr. Rafael Augusto Sánchez, Víctor Garrido Puello y Hatuey, de Oeste a Este.

Federico Geraldino y Manuel de Jesús Troncoso a partir de la Hatuey y la 27 de Febrero, de Norte a Sur.

Juan Barón y Manuel de Jesús Troncoso a partir de la Hatuey, de Sur a Norte.

**1.2.4.** Se prohíbe el uso de estacionamiento paralelo en todas las calles del Polígono.

**1.2.5.** En las vías de un solo sentido el estacionamiento se permitirá a la derecha del sentido de la vía.

**1.2.6.** En las vías de dos sentidos el estacionamiento se permitirá en la acera norte para las de Este a Oeste y en la acera este en la Norte a Sur.

1.2.7 No se permite estacionamiento de 7:00 AM. A 7:00 PM. En las vial primarias y secundarias tipo A y B.

1.2.8 Se amplian las aceras peatonales de las vial:

- Primarias y secundarias tipo A, a 10.00 mts. minimo.
- Secundarias tipo A, a 8.00 mts. minimo.
- Secundarias tipo C y terciarias tipo A y B, a 4.00 mts. minimo.
- Terciarias tipo C, a 3.00 mts. minimo.

*PARRAFO III:* Las ampliaciones de las aceras se realizaran a medida que se construyan nuevas edificaciones o se modifiquen las existentes.

## 2. PLAN DE REGULACION DE USO DE SUELO.

### 2.1 Uso Residencial.

2.1.1 Se permiten unidades residenciales tipo: aislada, paralelas, en hileras y en apartamentos

2.1.1 Se permiten unidades residenciales en las vial primarias y secundarias tipo A y B en el segundo nivel y siguiente.

2.1.2 Se permiten unidades residenciales en las vial secundarias tipo C y terciarias en el primer nivel y siguientes, como excepcion de la Frank Felix Miranda, en la que se permita en el 2do. nivel y siguientes.

### 2.2 Uso Comercial

2.2.1 Se permite el uso comercial en todas las vial primarias y secundarias tipo A y B.

2.2.2 Se permite el uso de comercios locales en las vial secundarias tipo C y terciarias tipo A y B.

2.2.3 Se permite el uso de comercios de no mayor de 40 mts. Cuadrados en las vías terciarias tipo C, con excepción de la calle Seminario que se permite el uso comercial según el numeral 2.2.1.

2.2.4 No se permitirá en las vías secundarias tipo B y C así en la terciaria

- a) Nuevas estaciones de servicios (gasolineras).
- b) Envasadoras o procesadores de gas...
- c) Envasadoras o procesadoras de agua.
- d) Lavaderos de automóviles.
- e) Ferretería pesada (venta de agregados, varillas, etc.)
- f) Comercios contaminantes (por ruido, olores y/o humos).
- g) Ventas de automóviles al aire libre.
- h) Talleres de desabolladura y/o pintura de automóviles.
- i) Talleres de ebanistería.
- j) Expendido de bebidas alcohólicas para consumo en el lugar.

### 2.3 Uso Industrial

2.3.1 No se permite el uso industrial.

2.3.2 Se permiten talleres artesanales no contaminantes (por ruido, olores y/o humos).

### 2.4 Uso para fines educativos.

2.4.1 Se permite el uso para fines educativos en las vías primarias y secundarias tipo A y B.

2.4.2 En las vías secundarias tipo C y las terciarias tipo A se permitirán solo parvularios y maternas.

2.4.3 Todos los centros educativos deberán proveerse de los estacionamientos necesarios según la reglamentación vigente.

2.4.4 En todas las demás vías está prohibido el uso educativo de cualquier tipo.

2.5 *Uso para fines de salud.*

2.5.1 Se permite todo uso para fines de salud con excepción de nuevos hospitales públicos.

2.5.2 No se permiten los hospitales veterinarios.

2.5.3 Se permite el uso para fines de salud en todas las vías del Polígono con excepción de las vías terciarias tipo C.

2.6 *Uso Recreativo y Deportivo.*

2.6.1 Se permite el uso recreativo y deportivo no comercial en todo el Polígono.

2.6.2 Se permite el uso recreativo comercial solamente en las vías primarias, secundarias y terciarias tipo A.

2.7 *Uso Institucional.*

2.7.1 Se permite el uso institucional en todo el Polígono con excepción de las vías terciarias tipo C.

### 3. *PLAN DE DENSIFICACION HABITACIONAL Y DE CONSTRUCCION*

3.1 Se establece alta densidad habitacional y de construcción en las vías primarias y secundarias tipo A y B en las calles F. Felix Miranda y calle 5.

- Densidad habitacional: 400 hab/Hect.
- Factor de Construcción máxima: 1,150%

- Factor de ocupación del suelo: 80%
- La altura mínima será de 4 pisos o 14 mts.
- La altura máxima será de 14 pisos o 48 mts.

3.2 Se establece densidad media en las vías secundarias tipo C, terciarias tipos A, B y C.

- Densidad habitacional promedio: 250 hab/Hect.
- Factor de construcción máxima: 600%
- Factor de ocupación del suelo: 70%
- La altura mínima será de 4 pisos o 14 mts.
- La altura máxima será de 8 pisos o 26 mts.

3.3 Se establece densidad baja en los segmentos de las vías terciarias que se definen en el plano anexo.

- Densidad habitacional: 100 Hab/Hect.
- Factor de construcción: 80%
- Factor de ocupación: 50%
- La altura mínima será de 1 piso o 3.00 mts.
- La altura máxima será de 3 pisos o 10.00 mts.

PARRAFO 1: La densidad baja de mantendrá hasta el año 2005.

PARRAFO 2: En las edificaciones en general, los pisos dedicados a estacionamientos no cuentan al considerar la altura máxima y los pisos permitidos. Por cada piso soterrado para estacionamiento se bonificara un piso y medio sobre la altura máxima y los pisos permitidos, y a dicho pisos soterrados se les permite retiros 0.00 mts.

PARRAFO 3: Se consideraran aquellos casos especiales que por su impacto positivo en el sector ameriten ser estudiados.

PARRAFO 4: Cuando el factor de ocupación del suelo y se amplian los retiros establecidos a los linderos para estas edificaciones, podrá considerarse mayores alturas y números de pisos, manteniendo la densidad de construcción y habitacional de la presente resolución.



4. **PLAN DE REORDENAMIENTO DE RETIROS Y COLINDANCIAS.**

- 4.1 *Se establece retiro 0.00 mts. entre las edificaciones y la acera pública con los anchos mínimos establecidos en el acápite 1.1.8 de esta resolución en las vías primarias, secundarias y terciarias para los usos comerciales e institucionales.*
- 4.2 *Se establece retiro de 3.00 mts. mínimos entre la edificación y la acera pública en las vías terciarias tipo C para el uso residencial.*
- 4.3 *Se establecen retiros laterales y traseros mínimos 2.00 mts. para las edificaciones de 4 niveles o 14.00 mts. de altura en cualquier vía del Polígono.*
- 4.4 *Se establecen retiros laterales y traseros mínimo 3.00 mts. para las edificaciones de 5 hasta 8 niveles o 26.00 mts. de altura en cualquier vía del Polígono.*
- 4.5 *Se establecen retiros laterales y traseros mínimos de 4.00 mts. para las edificaciones de más de 8 niveles o 26.00 mts. de altura en cualquier vía del Polígono.*

5. **MECANISMOS PARA LA PARTICIPACION DE LA POBLACION EN LA GESTION DEL DESARROLLO Y ORDENAMIENTO DEL AREA.**

- 5.1 *Se establece como de alto interés y prioridad la participación de los diferentes sectores de la comunidad en la definición, diseño y ejecución de proyectos de desarrollo urbano, conforme a los lineamientos elaborados conjuntamente con la población del área.*
- 5.2 *Se instruye a la Dirección de Planeamiento Urbano y a la Oficina del Plan Director a diseñar y desarrollar mecanismos para la incorporación activa de la Junta de Vecinos, Asociaciones, Comerciantes, proveedores de servicios, Promotores inmobiliarios, sector financiero, y otros sectores en la gestión y desarrollo de los proyectos y acciones urbanísticas enmarcadas en la presente resolución, adecuando los procedimientos y mecanismos de gestión urbana a los fines de esta participación.*

## 5 INSTRUMENTOS GENERALES PARA LA ORGANIZACIÓN DEL ESPACIO URBANO, LOS ESTACIONAMIENTOS Y EL TRANSITO.

- 5.3 Se estimula en las manzanas del polígono, que entre las edificaciones de uso comercial y de servicios en los primeros niveles, los espacios laterales y traseros (retiros) se integren al eliminar las verjas de los linderos, se construyan y compartan los pasos peatonales, se accese al interior y otro(s) lados(s) de la manzanas, para que las edificaciones abran locales exclusivos, tengan vitrinas, accesos y actividades para sus negocios, comercios y servicios.
- 5.4 Se estimula la construcción de estacionamientos comunes por manzanas, lo que reducirá entre un 15 y un 20 por ciento los requerimientos por edificaciones y usos particulares de las mismas, y racionalizara los accesos desde y hacia las calles, ayudando a aumentar la fluidez y seguridad del tránsito vehicular y peatonal.

Además se agrega a la parte dispositiva de la resolución la regulación para edificaciones en las siguientes vías:

1- Avenida Mirador del Norte, que bordea el parque Mirador Norte, altura mínima permitida cuatro (4) niveles y se aplicara el plan de uso definido en el acápite 2.2.4.

2- Avenida Anacaona.

Uso residencial (2.1), en altura mínima de cuatro (4) niveles, sin restricciones en la máxima, salvo la que dictare la Dirección General de Planeamiento Urbano con argumentos técnicamente motivados.

3- Avenida España.

Se clasifica como secundaria tipo A y se le aplican las regulaciones relativas. La altura mínima permitida será cuatro (4) niveles, cuando sea para uso residencial.

4- Avenida Charles de Gaulle y Carretera Presidente Jacobo Majluta Azar.

Se identifican como vial primarias y se le aplican las regulaciones relativas a esta categoría. La altura mínima permitida será de cuatro (4) niveles, cuando sea para uso residencial.

5- Avenida República de Colombia.

Se clasifica como secundaria tipo B, regirá la regulación correspondiente. La altura mínima será de cuatro (4) niveles, cuando sea para uso residencial.

6- Avenida George Washington.

Se clasifica como secundaria tipo A, se aplica la regulación relativa. La parte de esta vía conocida como Carretera 30 de Mayo, es declarada de interés para el desarrollo turístico y por tanto se brindaran facilidades para la localización de establecimientos vinculados a esta actividad. La localización de cabañas turísticas y moteles solo se permitirá hasta el kilómetro 11.5 de la referida vía.

7- Se encargara a la Dirección General de Planeamiento Urbano la elaboración de un proyecto de ley que modifique la ley 317 y nuevo reglamento que regule la localización de estaciones de servicios de combustible. Esta nueva reglamentación deberá revisar los requisitos técnicos para la localización de las estaciones de servicios de combustible y se deroga lo referente a la distancia entre estaciones y de estas con relación a otros establecimientos comerciales.

8- Las presentes disposiciones derogan cualquiera otras anteriores que les sean contraria.

9- Se encarga a la Dirección General de Planeamiento Urbano de la aplicación de las presentes disposiciones.