



PROVINCIA SANTO DOMINGO  
AYUNTAMIENTO SANTO DOMINGO ESTE

"AÑO DEL BICENTENARIO DEL PROCER FRANCISCO DEL ROSARIO SANCHEZ EN SDE"  
"En Uso de Sus Facultades Legales"

Ordenanza No.04 -17.

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

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

**Considerando:** Que el ayuntamiento como entidad de la administración pública, tiene independencia en el ejercicio de sus funciones y competencias con las restricciones y limitaciones que establezcan la Constitución, su ley orgánica y las demás leyes, cuentan con patrimonio propio, personalidad jurídica y capacidad para adquirir derechos y contraer obligaciones, y, en general el cumplimiento de sus fines en los términos legalmente establecidos.

**Considerando:** Que el ayuntamiento es el órgano de gobierno del municipio y está constituido por dos órganos de gestión complementarios, uno normativo, reglamentario y de fiscalización que se denominara concejo municipal, y estará integrado por los regidores/as, y un órgano ejecutivo o sindicatura que será ejercido por el síndico/a, los cuales son independientes en el ejercicio de sus respectivas funciones, y estarán interrelacionados en virtud de las atribuciones, competencias y obligaciones que les confiere la Constitución de la República y la Ley.

**Considerando:** Que nuestro Municipio viene experimentando un proceso de inmigración sostenida, a tal punto, que se ha convertido en el municipio de mayor tamaño y población de República Dominicana.

-Viene del Adverso-

-Sigue al Dors-

**Considerando:** Que ese proceso de crecimiento de la población en el Municipio Santo Domingo Este, se ha traducido, entre otros aspectos, en una mayor demanda de usos del suelo con el fin de satisfacer las diferentes demanda de la población.

**Considerando:** Que entre las estrategias con que cuenta el ayuntamiento del municipio Santo Domingo Este, para enfrentar las exigencias de la población respecto al suelo; esta el cambio de uso de suelo, mediante la implantación de normativas urbanísticas tendentes a lograr un desarrollo armónico y sostenible en nuestra demarcación.

**Considerando:** Que el interés del Ayuntamiento del Municipio Santo Domingo Este, es contar con normativas que regulen el crecimiento del mismo, en cuanto a usos del suelo, densidades y alturas máximas, con la finalidad de lograr espacios habitables para elevar el nivel de vida de los municipios.

**Considerando:** Que el Municipio Santo Domingo Este, ha experimentado un crecimiento desordenado, debido, entre otros factores: a la ausencia de políticas normativas urbanísticas coherentes y definidas.

**Considerando:** Que la Dirección General de Planeamiento Urbano, elaboró el proyecto de normativa de los Barrios Consolidados; basándose en las características y comportamientos predominantes en los mismos.

**Visto:** La Constitución de la República Dominicana.

**Vista:** La Ley No.64-00 sobre Medio Ambiente y Recursos Naturales

**Vista:** La Ley No.176-07 del Distrito Nacional y de los Municipios.

**Vista:** La Ley No.163-00 Sobre la división territorial de Santo Domingo

**Visto:** El Decreto No.183-93, mediante el cual se establece el cinturón verde de Santo Domingo.

**Visto:** El Decreto No.385-97 Que crea la Comisión Nacional de asuntos urbanos.

**Visto:** El Decreto No.184-97 Que sustituye la Comisión Nacional de Asuntos Urbanos por el CONAU.

**Vista:** La Ley No.188-04 Que crea el CONAU con el propósito de establecer políticas y estrategias de ordenamiento urbano en las ciudades del país.

**Vista:** La Ley No.202-04 mediante la Cual se establece los límites geográficos de los parques y aéreas protegidas del país.

**Vista:** Las disposiciones de la Ley No.675 sobre Urbanización y Desarrollo Urbanístico.

**Visto:** El oficio No.0001079 de fecha 22 de junio del 2009, de la Secretaria de Estado de Medio Ambiente y Recursos Naturales.

**Vista:** Las disposiciones de la Ley No.6232, sobre Planificación Urbana

**Visto:** El apoderamiento a esta Comisión por parte de la Presidencia del Honorable Concejo Municipal de fecha 25/04/2017.

**Vista:** Toda la documentación de apoyo a este expediente.

**Visto:** El informe de la Comisión Permanente de Planeamiento Urbano, de fecha 06/06/2017.

-Viene del Adverso-

-Sigue al Dorso-

El honorable Concejo Municipal, actuando en virtud de las facultades que le confiere la Ley No.176-07 del Distrito Nacional y los Municipios;

RESUELVE:

Primero: Aprobar, como al efecto aprueba, la regularización Avenida Mirador del Este, (Av. Ecológica) 2017, como sigue:

**1- Normativas:****ANÁLISIS DE LA AV. ECOLOGICA**

- Para el análisis de la av. ecológica se estudiaron los dos litorales que componen la misma:
- El litoral norte, que se proyecta desde la Autopista de San Isidro hasta la av. Charles de Gaulle.
- El litoral sur, del cual solo se está normando el tramo comprendido desde Autopista Las Américas hasta el inicio del litoral norte en la Autopista de San Isidro, ya que el resto de dicho litoral es área reservada.

**2- NORMATIVAS GENERALES**

- 1- Se establece una franja de 10 mts del lado norte de la Av. Ecológica como reserva, con la condición de que se mantenga dicha franja como área verde y jardinería.
- 2- Se permitirá un uso de suelo residencial Multifamiliar y un uso de suelo comercial restringido del lado norte de esta vía en toda su longitud. (Ver especificaciones de uso de suelo restringido en normativas de excepción).
- 3- No se permitirán usos de suelo de alto riesgo y/o contaminantes, ya sea por partículas volátiles, contaminación visual, ruido, entre otros, tales como: industrias, talleres de ningún tipo (mecánica, ebanistería, desabolladora y pintura), entre otros.
- 4- No se permitirán los usos de Suelo que atenten contra la moral y las buenas costumbres.
- 5- No se permitirán negocios informales en toda la Av. Ecológica.
- 6- En el litoral norte de esta avenida se permitirá una altura de 25 niveles y se establece una densidad Alta-Alta de 1000 habitantes por hectárea en adelante.
- 7- La altura no debe exceder los 3.60 metros por nivel y bajo ninguna circunstancia ésta podrá incidir para alterar la cantidad de niveles establecidos.

-Viene del Adverso-

-Sigue al Dorso-

En el litoral norte de esta avenida, cuando la altura del proyecto sobrepase los 15 niveles, el mismo será enviado al Concejo de Regidores, con el informe técnico correspondiente por la Dirección General de Planeamiento Urbano a los fines de ser sancionado; la cual deberá proveer y aplicar todas las legislaciones y/o reglamentaciones ambientales y urbanas existentes.

La altura del proyecto no debe exceder los 20 niveles.

- 19- Los solares que tengan frente a la Av. Ecológica pero que no colinden directamente con esta vía, deberán dejar los linderos establecidos.
- 10- Se establece el litoral sur de la av. Ecológica como área reservada del municipio.
- 11- Se establece la preservación de todo el farallón, prohibiendo toda actividad económica, cualquier modo de ocupación o cualquier otro destino que no sea meramente forestal.
- 12- No se permitirá la instalación de antenas de telecomunicaciones.
- 13- No se permitirán parqueos en retroceso que incidan directamente a la Av. Ecológica, ni dentro del retiro frontal establecido.
- 14- Sera cancelado el Uso de Suelo a toda edificación que haya alterado y cambiado el uso aprobado sin previa autorización de esta Dirección. Ya que toda modificación y/o remodelación debe tener la autorización de la Dirección General de Planeamiento Urbano.
- 15- En toda la vía será obligatoria la arborización por parte de los constructores, con plantas que resistan la condición de suelo de arrecife, como son; Palma Cana, Almácoigo, Roble, Caoba, Etc. (Recomendaciones obtenidas por la Secretaría de Estado de Medio Ambiente)
- 16- Se deben considerar diseños de acuerdo al entorno urbano de la vía.
- 17- Se requiere mantener la armonía con el paisaje natural en toda la av. Ecológica, por tanto no se permitirá ningún tipo de construcción que arrabalice o que atente contra la panorámica del paisaje natural, ya sea utilizando materiales naturales o sintéticos.
- 18- Los 10 (diez) metros de reserva de área verde en la avenida mirador del este (Av. Ecológica) serán considerados como lindero frontal.

**3- NORMAS DE EXCEPCION**

- 1- En los proyectos que se encuentren en solares que tengan frente para la Av. Ecológica y la Aut. de San Isidro se permitirán niveles soterrados hacia la Ecológica, pero manteniendo dicha franja como área verde y jardinería en su superficie.

-Viene del Adverso-

-Sigue al Dorso-



2.- En los solares que tengan frente a la Ecológica, pero que no colinden directamente con la vía, deberán dejar los linderos establecidos para dicha construcción.

3.- El uso de suelo comercial restringido establecido en esta avenida se refiere a requisitos a cumplir por dichos terrenos.

1ro.- Cumplir con un requisito de distancia de 700 metros lineales entre uno y otro comercio.

2do.- Respetar todas las reglamentaciones establecidas en las normativas generales de esta ordenanza.

3ro.- Incluir en su diseño vial o de acceso vehicular una vía marginal o bahía de entrada.

4to.- Apadrinar, ejecutar y mantener toda la longitud del frente de su proyecto tanto en la vía como la acera y jardinería en el otro lado de la vía.

#### CONCLUSIONES PARA LA AV. ECOLOGICA

Se establece el litoral sur de la Av. Ecológica como área reservada del Municipio, a excepción del tramo que va desde la Aut. Las Américas hasta el inicio de la Ecológica, el cual se encuentra dentro de la parcela 127-B-1-REF.A-2-28-9-REF.-A y 127-B-2-A del Distrito Catastral No.6 del D.C. y que mediante Decreto No.1214-04, se da la potestad para excluir de la declaración de Utilidad Pública a determinadas porciones de terreno, siempre y cuando sea establecido un Plan de Manejo de dichos terrenos.

**LITORAL SUR** (en el tramo que va desde la Autopista Las Américas hasta el inicio de la Ecológica, que se encuentra dentro de la parcela 127-B-1-ref.a-2-28-9-ref. y 127-b-2-a.)

- 1- Se establece un uso de suelo comercial, habitacional e institucional.
- 2- Se permitirá una altura máxima de 4 niveles.
- 3- Se establece una densidad Media-Baja de 400 a 600 Hab/Hectáreas.
- 4- Los proyectos en estas parcelas estarán sujetos a previa aprobación de la Dirección General de Planeamiento Territorial, (DGODT).
- 5- Se establece una franja de 10.00 metros libres en el lado sur de la avenida Ecológica para esta parcela.

-Viene del Adverso-

-Sigue al Dorso-

#### Cuadro de retiros a linderos establecidos para Av. Mirador Del Este (Av. Ecológica)

NIVELES	FRONTAL	POSTERIOR	LATERALES
1-2	10.00	1.50	1.00
3	10.00	2.00	1.50
4-7	10.00	2.00	2.00
8-12	10.00	2.50	2.50
13-20	10.00	3.00	3.00
20-25	10.00	3.50	3.50

**Segundo:** Aprobar, como al efecto aprueba, que todo lo normado respecto a la Avenida Mirador del Este, (Av. Ecológica) 2017, que contradiga la presente Ordenanza, queda derogado a partir de esta aprobación.

**Tercero:** Erigir, como al efecto se erige, que la aprobación del uso de suelo es facultad del Honorable Concejo de Regidores, de conformidad con la Ley Municipal.

**Cuarto:** Remitir, como al efecto remitimos, la presente Ordenanza a la Administración Municipal, para los fines de correspondientes.

Dada en la Sala de Sesiones del Palacio Municipal del ayuntamiento del Municipio Santo Domingo Este, a los ocho (08) días del mes de junio del año dos mil diecisiete (2017).

**ANA GREGORIA TEJEDA**  
Presidente del honorable Concejo  
Municipal del ASDE

**LICDA. ADALGISA GERMAN MARRERO**  
Secretaria General del Honorable Concejo  
Municipal del ASDE