

## **Gascue, distrito arquitectónico: su gestión como patrimonio urbano\***

*Diana Martínez\*\**  
Junio 2018

### RESUMEN

La gestión del sector de Gascue es un ejercicio de articulación interinstitucional que cuenta con dos herramientas básicas que se conjugan con un propósito común. La primera es el inventario de Inmuebles Patrimoniales (Ministerio de Cultura-1982) que consta de 256 inmuebles de varias épocas representativas de la evolución de la arquitectura en la ciudad. La segunda, la ordenanza 05-13 (Ayuntamiento del Distrito Nacional, 2013) que declara el sector como “patrimonio urbanístico y arquitectónico” y aprueba su normativa urbana, la cual establece las disposiciones que regulan los usos del suelo, las densidades máximas, los parámetros constructivos, así como el tratamiento hacia el dominio público.

*Palabras claves:* arquitectura, urbanismo, toponimia.

\* Conferencia pronunciada en el Salón de Actos de la Academia Dominicana de la Historia, el 27 de junio de 2018, en el marco del «Ciclo de Conferencias de Gascue».

\*\* Miembro del Consejo de Administración del Comité Dominicano del Consejo Internacional de Monumentos y Sitios, ICOMOS.

## ABSTRACT

For the study of the Gazcue section of the city of Santo Domingo we have to consider two basic elements. The first is the number of patrimonial houses, according to the Dominican Ministry of Culture (1982), which has determined there were 256 houses of different styles. The second is the law 05-13 from the City's Government (2013), which declared Gazcue as urbanistic and architectural patrimoine, and set the norms to rule this section, which include the appropriate use of soil, population limits, type of constructions allowed, as well as a future possible public domain of them.

*Keywords:* architecture, urbanism, toponymy.

## Introducción

El término *gestión*<sup>1</sup>, hace alusión a la acción y efecto de administrar. En tanto administrar se deriva de los vocablos latinos *ad* y *ministrare* que significa gobernar, regir, cuidar, dirigir, controlar o vigilar el patrimonio de terceros o el suyo propio.<sup>1</sup>

Entendida así, la gestión consciente del distrito urbano de Gazcue inicia en el año 1982 desde el Centro de Inventario de Bienes Culturales CIBC de la entonces Oficina de Patrimonio Cultural OPC, cuando se prepara su primer inventario con la colaboración del experto norteamericano Robert A. Gamble quien a la sazón se encontraba en el país trabajando en el inventario de la Ciudad de Puerto Plata;<sup>2</sup> y tiene su manifestación concreta más reciente en el año 2013 cuando el Concejo

---

<sup>1</sup> Diccionario enciclopédico Quillet, tomo IV, Buenos Aires, Ed. Argentina Arístides Quillet, 1974 p.340.

<sup>2</sup> Diccionario enciclopédico Quillet, tomo I, Buenos Aires, Ed. Argentina Arístides Quillet, 1974 p.69.

de Regidores del Distrito Nacional formaliza la Normativa de Gazcue a través de la Ordenanza No.5-13 del 14 de marzo.

Este trabajo pretende sintetizar de forma descriptiva lo acontecido hasta el momento sin pretender avanzar en figuras propositivas. Su alcance se circunscribe a identificar y explicar las entidades involucradas, los procesos desarrollados y los instrumentos disponibles; haciendo énfasis en la Normativa de Gazcue.

### **Contexto institucional e instrumentos**

Las instituciones e instancias que al momento tienen atribución legal sobre la gestión de Gazcue son: El Ministerio de Cultura a través de su Dirección Nacional de Patrimonio Monumental DNPM y el Ayuntamiento del Distrito Nacional ADN bajo la coordinación de dos de sus direcciones: Planeamiento Urbano DPU, y Patrimonio Cultural y Centro Histórico DPCH. Estas manejan respectivamente los dos únicos instrumentos de gestión existentes: el Inventario de Inmuebles Patrimoniales de Gazcue y la Normativa de Gazcue.

El inventario tiene un histórico de evolución y de transformación en cuanto a formulación, gestión y contenido a lo largo de sus 34 años,<sup>3</sup> la Normativa es relativamente reciente, tan sólo lleva 5 años de aplicación y no ha experimentado variaciones aunque tuvo un precedente en el año 2000 cuando se formuló una normativa provisional que no llegó a convertirse en ordenanza.<sup>4</sup>

---

<sup>3</sup> Robert S. Gamble. Puerto Plata: La conservación de una Ciudad, Inventario, Santo Domingo, Ed. Alfa y Omega, 1978.

<sup>4</sup> El Inventario de Inmuebles Patrimoniales de Gazcue experimentó revisiones en los años 2007 y 2010.

Con la creación del Ministerio de Cultura en 2000 la OPC se convierte en DNPM, alrededor del año 2006 pasa manejar directamente el inventario y decide su revisión a partir de una realidad que daba cuenta de que algunos inmuebles habían desaparecido y otros habían experimentado considerables modificaciones.

Las versiones actualmente vigentes de ambos instrumentos, inventario y normativa, se comenzaron a trabajar en paralelo y de común acuerdo entre las dos instituciones a finales de 2009, reservándose la parte del inventario (meramente arquitectónico) a la DNPM que contó con la colaboración y acompañamiento de la DPCH del ADN. En la labor de revisión del Inventario también colaboró el Comité Dominicano del ICOMOS que sometió una propuesta complementaria de 154 candidaturas que incluían obras de factura moderna y modernista, nuevos esquemas comerciales e institucionales, y los primeros edificios de apartamentos construidos en el sector.

En tanto, la normativa urbana se formulaba bajo la orientación de la Secretaría Técnica del ADN con la participación directa de su Coordinación Técnica en equipo formado por la Oficina del Plan Director Urbano OPDU y la DPCH, equipo que también ponderó una propuesta urbana<sup>5</sup> recibida del DOCOMOMO dominicano (Documentación y Conservación de la Arquitectura y el Urbanismo del Movimiento Moderno).

Es así como la normativa se formuló bajo los tres siguientes objetivos:

- a. Recuperar y revitalizar el carácter residencial.
- b. Mejorar la calidad de vida de los residentes mediante la promoción del desarrollo urbano sostenible.
- c. Conservar los elementos de interés patrimonial, tanto urbanísticos como arquitectónicos.

---

<sup>5</sup> Ayuntamiento del Distrito Nacional. *Ideas para la Conservación y Desarrollo del Polígono Gazcue en Santo Domingo*, Normativa Provisional, 2000.

A lo largo de ambos procesos de formulación (inventario y normativa) los avances eran conocidos, intercambiados, enriquecidos y retroalimentados, muy especialmente al llegar a las versiones finales de cada uno de los instrumentos las cuales igualmente fueron discutidas abiertamente bajo convocatoria a actores y agentes interesados.

## **El inventario de Inmuebles Patrimoniales de Gazcue**

Al momento el inventario contiene un total de 256 inmuebles de varias épocas, representativas de la evolución de la arquitectura en la ciudad de Santo Domingo; algunas de ellas formando parte de la obra de reconocidos arquitectos.

Se distribuye en 8 polígonos geoméricamente dispuestos, cada uno de ellos con indicación cartográfica de la ubicación de los inmuebles de interés y con el detalle de campos correspondientes a imagen, dirección postal y catastral, fecha de ingreso al inventario y recomendaciones (generalmente orientadas a su conservación). Por separado y con casillas de selección aparecen campos de estilo (moderno, neoclásico, ecléctico, neo hispánico, internacional y art-deco) y de valores (de orden temporal, lúdico, histórico, físico, estéticoartístico y ambiental, y atributos de autenticidad y originalidad).

El primer paso de un interesado en intervenir un inmueble ubicado en Gazcue es solicitar a la DNPM una certificación de inventario, documento que avala su inclusión o exclusión del registro patrimonial. Este documento es requerido para introducir el proyecto de intervención en la DPU del ADN; y también por el Ministerio de Obras Públicas para expedir la licencia de construcción.

Del inmueble estar registrado deberá además someter el proyecto a la DNPM para fines de aprobación y sellado, en caso contrario puede continuar el proceso de perisología habitual.

## La Normativa de Gazcue

La normativa asumió conscientemente Gazcue como la denominación del sector, con “z” y no con “s”, debido al reconocimiento como tal que se ha asumido institucionalmente desde el Estado y en los ámbitos de la cultura citadina y popular; también apoyada en búsquedas de cartografía y documentación urbana en el marco de la cual un total de 23 mapas datados entre los años 1737 y 1991 fueron examinados.

Se ampara en dos textos básicos siendo el primero la Constitución de la República la cual, al reconocer los derechos e intereses colectivos y difusos ordena: “La preservación del patrimonio cultural, histórico, y urbanístico, artístico, arquitectónico y arqueológico”.<sup>6</sup>

Y siendo un instrumento de carácter genuinamente municipal, en la Ley 176-07 del Distrito Nacional y los Municipios, la cual define como competencia propia de los ayuntamientos: “el ordenamiento del territorio, planeamiento urbano, gestión del suelo, ejecución y disciplina urbanística; y la preservación de su patrimonio histórico y cultural...”.<sup>7</sup>

El documento está estructurado en seis (6) títulos que se subdividen en capítulos para un total de doce (12) acápite de

---

<sup>6</sup> DOCOMOMO. Plan Indicativo para el Desarrollo Urbano y la Conservación Ambiental del Gran Gazcue. Documento de trabajo, Santo Domingo, mayo 2009.

<sup>7</sup> *Gaceta Oficial* No.10805. Constitución de la República Dominicana, Santo Domingo, julio 2015, Art. 66.

contenido. A este se le anexan dos tablas (Tabla 01 Usos de Suelo por Sectores y Vías y Tabla 02 Parámetros de Edificación y Densidades por Sector) y un mapa (Plano Normativo de Gazcue) donde se sintetizan gráficamente las disposiciones vinculadas a la delimitación de las unidades de la estructura urbana, la cantidad de pisos y las densidades admisibles (ver anexos).

## **TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES**

Entre sus 8 consideraciones, la normativa<sup>8</sup> hace referencia al “carácter urbano” del sector y de su aproximación al concepto de “ciudad jardín” que observa su trazado y al sentido espacial constituyéndose en “un patrimonio urbanístico de la ciudad de Santo Domingo”. Y también a la riqueza arquitectónica de sus edificios como “conjunto representativo de una época, en la historia urbana de la ciudad”. Hace alusión al proceso de transformación que tanto los usos como los edificios han experimentado a partir del año 1990 y al reclamo de sus habitantes para detener y revertir el proceso de deterioro.

En consecuencia, la Ordenanza 05-13 declara el Sector de Gazcue como “patrimonio urbanístico y arquitectónico” y aprueba la Normativa de Gazcue, que este trabajo sintetiza.

Es así como el Objeto que asume el instrumento es: “...establecer las disposiciones que regulan los usos del suelo y las densidades máximas, los parámetros edificatorios permitidos en la propiedad privada, así como el tratamiento del dominio

---

<sup>8</sup> Ley 176-07 del Distrito Nacional y los Municipios. Santo Domingo, julio 2007, artículo 19, literales d y h.

público correspondiente a la demarcación territorial...”,<sup>9</sup> elementos que se articulan para organizar la norma.

## TÍTULO II. ESTRUCTURA URBANA

El sector de Gazcue se ubica al sur del Distrito Nacional, en la Circunscripción No. 1, inscrito en un polígono definido por los siguientes límites:

- Al norte: avenida Francia
- Al sur: mar Caribe.
- Al este: avenida 30 de Marzo, calles Mercedes y Mariano Cestero, avenida Independencia y Paseo Presidente Vicini.
- Al oeste: avenida Máximo Gómez.

En este territorio se definen cuatro franjas geográficas que corren de este a oeste y que se caracterizan por su vocación, estas a su vez han sido subdivididas en un total de doce sectores cuyos nombres responden a una combinación de denominaciones tradicionales y/o referencias cardenales:

1. Franja norte institucional
  - a. Entorno Palacio Nacional.
  - b. Gazcue Norcentral.
  - c. Gazcue Noroeste.
2. Franja intermedia residencial
  - a. Mis Amores.
  - b. La Aguedita.
  - c. Gazcue centro oeste.

---

<sup>9</sup> Ayuntamiento del Distrito Nacional. Ordenanza 05-13 Normativa de Gazcue, marzo 2013.

3. Franja residencial comercial
  - a. Ensanche Lugo.
  - b. La Primavera.
  - c. El Golfito.
  - d. Ensanche Independencia.
4. Franja recreativa turística
  - a. Estancias Costeras.
  - b. Litoral.

En los sectores se identifican además dos conjuntos y siete ambientes. El “Conjunto” es una unidad diseño urbano que abarca grandes parcelas o varias manzanas con un uso prevalente y tipologías de edificaciones con características reconocibles, en este caso la Plaza de la Cultura y el Conjunto Institucional Gazcue Noroeste dominado visualmente por el edificio de oficinas gubernamentales Juan Pablo Duarte y la torre del Banco Central alrededor de los cuales se ubican otras edificaciones oficiales.

En tanto, el “Ambiente” es un territorio marcado por elementos que guardan coherencia y armonía entre sí, derivando su identidad de las características formales y estilísticas de sus piezas arquitectónicas o de los atributos predominantes en el dominio público. Estos asumen el nombre de las calles o tramos de calles a que corresponden:

1. Estrella Sadhalá - Padre Boil
2. Pasteur (entre Av. Independencia y Av. George Washington)
3. Bolívar (entre Mariano Cestero/Julio Verne y Dr. Delgado)
4. Dr. Delgado (entre Pedro Henríquez Ureña y Av. Bolívar)
5. Danae
6. Cervantes (entre Lea de Castro y Casimiro de Moya)
7. Félix Mariano Lluberes

### **TÍTULO III. USOS DE SUELO**

La normativa establece los tipos de uso permitidos: residencial, comercial, recreativo-deportivo-congregacional, servicios, institucional y artesanal; lo cual se traslada a una extensa tabla (Tabla 01) que detalla las actividades o funciones admisibles bajo cada tipología de uso y lo hace por sector, por calle y por tramo de calle a partir de su vocación, su orientación y su capacidad de adaptación a los usos.

Establece como usos prohibidos aquellos usos, funciones y actividades que no son compatibles con el uso residencial y el carácter patrimonial del área, entre ellos las industrias, almacenes y centros de distribución, comercios de gran escala, gasolineras, prostíbulos, terminales de transporte interurbano entre otros. Categoriza como usos no conformes aquellos presentes que se clasifican como prohibidos y que de ninguna manera pueden ser objeto de regularización ni de expansión.

### **TÍTULO IV. PARAMETROS DE EDIFICACIÓN**

Los parámetros constructivos corresponden a las prescripciones establecidas para el tratamiento volumétrico de la edificación: retiros, niveles y alturas, ocupación del predio, índice de construcción. Incluyen el tratamiento frontal hacia el dominio público (ritmo parcelario, planos frontales, verjas frontales, jardines y permeabilidad, plazas urbanas en domicilio, arbolado accesos, estacionamiento) y también el tratamiento del dominio público en perímetros de contacto con el mismo (trama urbana, aceras y franjas verdes, arbolado, y rampas). Incluye la densidad poblacional en la medida en que está referida, solo para las edificaciones residenciales, a la cantidad de habitantes calculada en función del número de dormitorios.

Al igual que los usos de suelo, los parámetros constructivos están referidos a una extensa tabla (Tabla 02) que muestra por sector, calle y tramo de calle los valores correspondientes a cada cuadra incluyendo el tratamiento frontal del dominio privado y el tratamiento del dominio público.

La Normativa reconoce de manera especial la presencia de conjuntos arbóreos significativos en las avenidas Bolívar, Independencia y George Washington cuya conservación tiene prevalencia por sobre cualquier parámetro de construcción.

## **TÍTULO V. INTERVENCIÓN EN AMBIENTES E INMUEBLES**

La aplicación de la Normativa en el ADN recae sobre la DPU salvo los casos de “Ambientes” e inmuebles con “vocación de permanencia” estos últimos son los que se encuentran inventariados por la DNPM y tienen su certificación correspondiente.

La intervención se norma rigurosamente en estos casos siendo referidos a la DPCH, previendo que para edificaciones existentes el desarrollo en áreas posteriores del inmueble deberá estar separada por un derecho de paso, no pudiéndose aplicar parámetros que afecten o compitan con el inmueble original, permitiéndose una altura máxima de un nivel adicional o 4.00 metros sobre la altura de la edificación original. En edificaciones nuevas se deberá respetar las características del entorno urbano manteniendo el ritmo parcelario, la alineación al vial y el tratamiento establecido para el jardín frontal.

## TÍTULO VI. APLICABILIDAD DE LA NORMA

Esta parte del documento se concentra en la permisología y establece que para evaluación de los proyectos se podrá requerir de documentos adicionales a los habituales. Es curioso que no se refiera a otros temas como las infracciones y sanciones.

### Conclusión

Los dos instrumentos de gestión presentados pueden ser mejorados y complementados a lo interno y a lo externo con otros mecanismos que hagan más apropiables sus objetivos por parte de la sociedad en general, más creíbles y compartidos sus propósitos, y más efectiva y practica su aplicación.

En el caso de la normativa la aplicabilidad debe ser llevada a rangos de infracciones leves, medias, graves y muy graves con sanciones que se correspondan con ellas aun cuando la decisión final la tengan los tribunales. Además, deben estar dados los recursos para mantener mecanismos ágiles de detección y suspensión de acciones que atenten contra el patrimonio; lejos del tradicional proceso de notificación y sometimiento a tribunales que favorece a los infractores en la medida en que ganan tiempo, además de ampararse en el Código Procesal Penal.

En el caso del inventario, existe una iniciativa en curso entre los 44 proyectos aprobados en la Cuarta Convocatoria Nacional de Proyectos Culturales 2017/2018,<sup>10</sup> que se refiere al Sistema de Inventario de Patrimonio Arquitectónico SIPA de

---

<sup>10</sup> Ayuntamiento del Distrito Nacional. Ordenanza 05-13 Normativa de Gaceta, marzo 2013, Art. 1, p. 2.

Gazcue que hace suponer que podría ser un aporte –de ser coordinado adecuadamente– al inventario actual.

En todo caso esta breve síntesis de los instrumentos y procesos de gestión del sector de Gazcue se suma a otros estudios desarrollados y presentados en el ciclo de conferencias Semanas de Gazcue en la Academia por especialistas en temas vinculados a la toponimia, historia, desarrollo urbano, arquitectura, valor patrimonial y significación de ese sector ciudadano. Forma parte de un conjunto de documentos que en una iniciativa y un esfuerzo mancomunado entre el Comité Dominicano del ICOMOS y la Academia Dominicana de la Historia se ha concretizado.

Ninguno de los documentos de manera aislada ha sido positivo, pero en conjunto forman un valioso legajo de datos e información que puede constituirse en la base para dar un paso hacia propuestas más avanzadas en gestión.

El problema de la pérdida de Gazcue y su patrimonio, ya sea por abandono y deterioro como por invasión de usos no compatibles y densidad constructiva, es la paradoja entre la conservación del lugar y su valor económico como potencial de desarrollo inmobiliario. El reto está en compatibilizar, y si se quiere, equiparar ambas variables.

Sería necesario acudir a propuestas innovadoras que no se podrían aplicar solo desde la gestión oficial, hace falta la integración de un sector privado con otra visión, una que sin soslayar los beneficios económicos asuma una responsabilidad social de orden cultural o patrimonial y que también asocie prestigio a la localización de usos compatibles con el lugar.

Se debería comenzar a discutir temas como la transferencia de índices de edificabilidad, programas de financiamiento del sector financiero privado para recuperación de inmuebles, entre muchos más.

Existe una ardua y larga tarea por delante, el ICOMOS y la Academia Dominicana de la Historia bien pueden impulsar el proceso, en la seguridad de que los ciudadanos sensatos y los amantes de la ciudad apoyarán, y los demás con el paso del tiempo y el juicio de la historia lo agradecerán.

## **Bibliografía**

- Ayuntamiento del Distrito Nacional. *Ideas para la Conservación y Desarrollo del Polígono Gazcue en Santo Domingo*, Normativa Provisional, abril 2000.
- Ayuntamiento del Distrito Nacional. *Ordenanza 05-13 Normativa de Gazcue*, marzo 2013.
- Báez Lopez-Penha, José Ramón. *Por qué Santo Domingo es así*, Santo Domingo, Amigo del Hogar, 1992.
- Diccionario enciclopédico Quillet*, tomo IV, Buenos Aires, Ed. Argentina Aristides Quillet, 1974.
- Dirección Nacional de Patrimonio Monumental. *Inventario de Inmuebles Patrimoniales de Gazcue*, Santo Domingo, documento de trabajo, 2010.
- DOCOMOMO. *Plan Indicativo para el Desarrollo Urbano y la Conservación Ambiental del Gran Gazcue*, Documento de trabajo, Santo Domingo, mayo 2009.
- Gaceta Oficial* No.10805. *Constitución de la Republica Dominicana*, Santo Domingo, julio 2015,
- Gamble, Robert S. *Puerto Plata: La conservación de una ciudad, Inventario*, Santo Domingo, Ed. Alfa y Omega, 1978.
- Ley 176-07 del Distrito Nacional y los Municipios*. Santo Domingo, julio 2007.
- Pérez Montás, Eugenio. *La ciudad del Ozama, 500 años de Historia Urbana*, Barcelona, Lunweg Editores, 1998.

## **Anexos**

Plano Normativo de Gazcue.

Tabla 01: Usos de Suelo por Sectores y Vías.

Tabla 02: Parámetros de Edificación y Densidades por Sector.

## **Siglas**

ADN Ayuntamiento del Distrito Nacional.

CIBC Centro de Inventario de Bienes Culturales (Ministerio de Cultura).

DPCH Dirección de Patrimonio Cultural y Centro Histórico (Ayuntamiento Distrito Nacional).

DPU Dirección de Planeamiento Urbano (Ayuntamiento Distrito Nacional).

DOCOMOMO Documentación y Conservación de la Arquitectura y el Urbanismo del Movimiento Moderno.

ICOMOS Consejo Internacional de Monumentos y Sitios (se refiere al ICOMOS dominicano).

MINC Ministerio de Cultura.

OPDU Oficina del Plan Director Urbano (Ayuntamiento Distrito Nacional).

OPC Oficina de Patrimonio Cultural (ahora DNPM).

SIPA Sistema de Inventario de Patrimonio Arquitectónico.