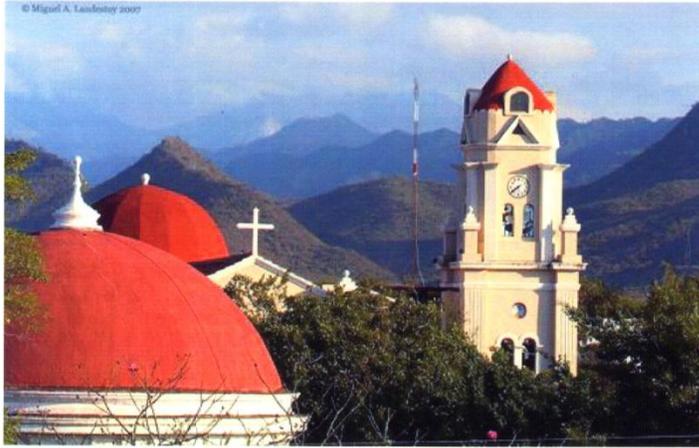




REVISADO DICIEMBRE 2013



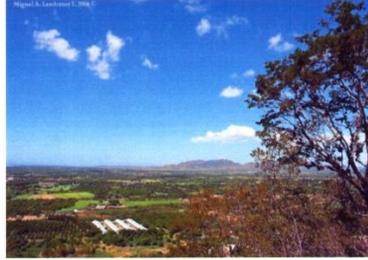
Motivados por la necesidad imperante de solucionar los conflictos urbanos que presenta el municipio a través de un instrumento que sirva para normar, regular y planificar el correcto crecimiento y desarrollo de nuestro pueblo se dan los primeros pasos para la realización del proyecto más trascendental en la historia urbanística de la provincia, el Plan Regulador Urbano de Baní.

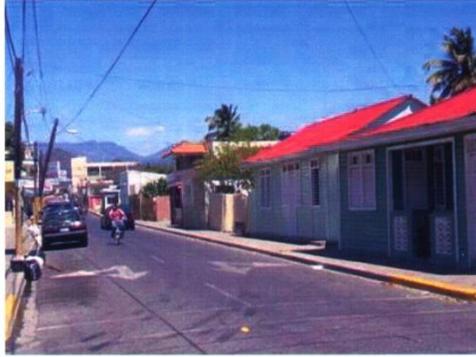


PLAN REGULADOR



Ayuntamiento de Bani







Ayuntamiento de Baní

Gracias a la iniciativa del Síndico Néstor Camilo Landestoy, con el apoyo del Consejo de Regidores, la colaboración de la Sociedad de Arquitectos de la República Dominicana, Filial Baní y la sociedad banileja en general.



Primera reunion en el Casino Peravia. De Izq. a Derecha, Arq. Pedro Garcia Molina, tesorero de SARD, Arq. Edwin Cott, Presidente SARD, Arqta. Erimil Diaz Pimentel, presidenta Filial Bani, Ing. Ney Gonzalez Objio, Director Oficina de Planeamiento Urbano del Ayuntamiento.

Este proyecto inicia el domingo 10 de Febrero del 2008, con la conformación de la Comisión para el Plan Regulador, integrada por profesionales banilejos de diferentes ramas los cuales trabajaron arduamente y de manera conjunta con organismos Estatales y no gubernamentales relacionados.



Comisión del Plan Regulador



Presentaciones al Ayuntamiento
y el Cuerpo de Regidores

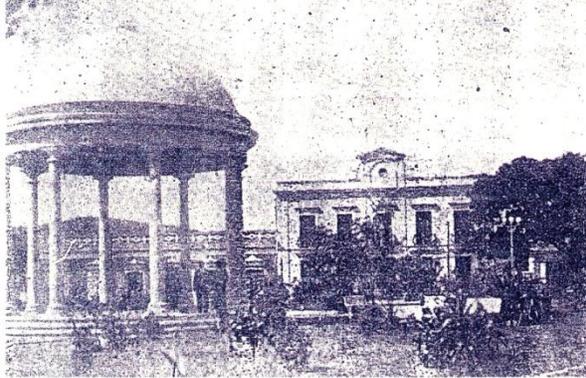


Antecedentes



Iglesia de Baní, antes de la construcción del parque (1890)

Los antecedentes de este tipo de proyecto pueden ubicarse desde la misma fundación de Baní, en el 1764.



Parque Central Marcos A. Cabral y Palacio Consistorial al fondo, siglo XIX

Baní creció ordenadamente hasta la muerte de Trujillo en 1961, cuando se pierden los controles de planificación y regulación de crecimiento urbano, afectando esto de manera directa los servicios de infraestructura sanitaria, vial, ambiental, entre otros.

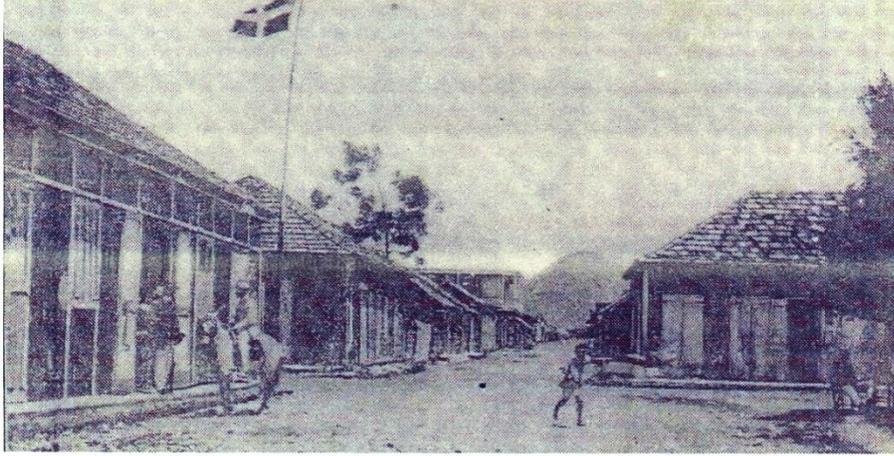




Antecedentes

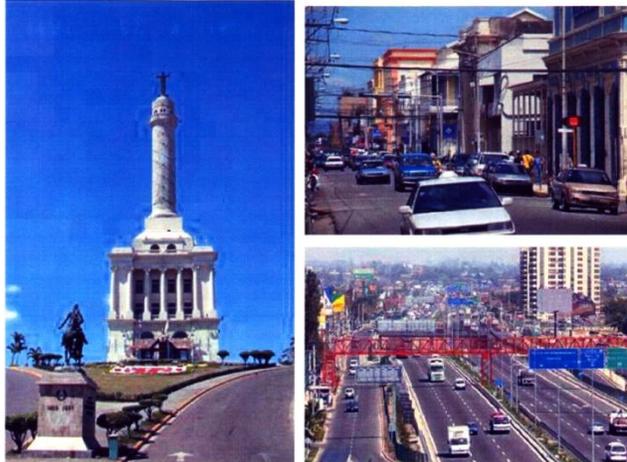


Otra vista del antiguo Palacio Consistorial, siglo XIX



Vista de la actual calle Mella en el siglo XIX





Santiago de los Caballos



Ayuntamiento de Bani

Iniciativas como estas se han realizado en otras ciudades como Santiago de los Caballeros, El Distrito Nacional y La Vega, obteniendo buenos resultados que hoy nos sirven de modelos a seguir.



Santo Domingo





Ciudad de la Vega



PLAN REGULADOR



2002-2010



2004-2015



Ayuntamiento de Bani



Que es el Plan Regulador?

Es un instrumento regulatorio de desarrollo urbano, consistente, coherente y adaptado a la realidad local, que permite normar, regular y dirigir la planificación presente y futura del área de estudio en función de sus características propias, su contexto inmediato (regional, económico, social, jurídico, etc.) y su crecimiento urbano, protegiendo su patrimonio cultural, ambiental y monumental.



- Vigencia de 25 años
- Evaluaciones periódicas cada 2 años

Esta constituido por:

- Libro de Ordenanzas Generales
- Planos
- Propuestas de proyectos



Ayuntamiento de Baní

NORMAS GENERALES DEL PRMB

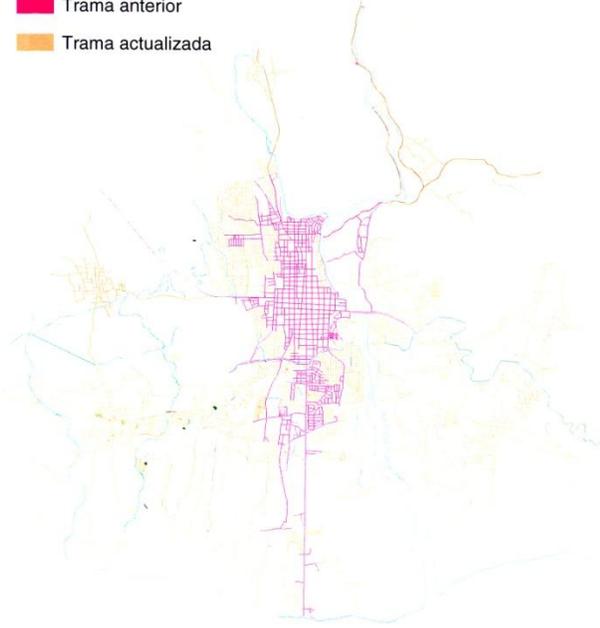
- Loteamientos y Urbanizaciones
- Edificación
- Zonificación de Uso del Suelo
- Estacionamientos
- Envasadoras de Combustible
- Riesgos Naturales
- Arbolado Urbano
- Ordenamiento Territorial y su Sectorización
- Condiciones de Edificación por Áreas
- Usos de Suelo Permitidos y Restringidos por Zonas
- Patrimonio Monumental
- Vialidad



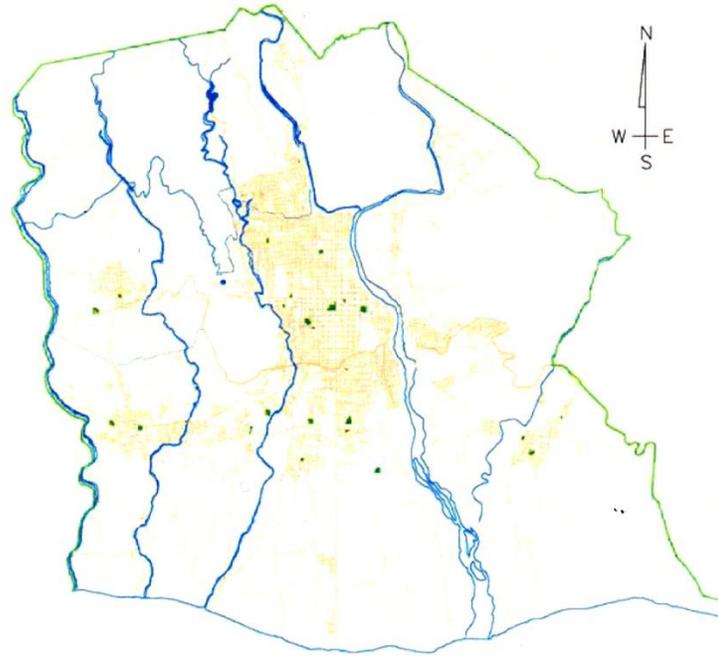


Actualización Cartográfica

- Trama anterior
- Trama actualizada



Un importante aporte del Plan Regulador aun antes de ser puesto en marcha es la actualización de la cartografía del Municipio la cual era anterior a la década de los 90 y no reflejaba la gran expansión urbana que ha experimentado nuestra ciudad hasta estos días. Un trabajo arduo de campo y la valiosa cooperación del Instituto Nacional de Recursos Hidráulicos, INDRHI, permiten que Bani hoy disponga de una completa y detallada representación grafica de su territorio.



El límite del área de aplicación del Plan, se define de conformidad con la siguiente descripción:

Iniciando en la intercepción del borde del Mar Caribe con el camino de Playa Uvero, en el Distrito Municipal de Paya, Desde allí recorre todo el borde costero hacia el Oeste, hasta la desembocadura del Arroyo Bahía, recorre el eje del arroyo Bahía hacia el Norte, hasta su intercepción con la carretera Sánchez; continúa en dirección Noreste hasta la intercepción del Arroyo de Güera con el eje de la carretera Villa Güera -La Montería.

Desde la Intercepción de Arroyo de Güera con el eje de la carretera Villa Güera -La Montería bordea la ladera oeste de los cerros Los Ramones, Bejucal, Papita, Prieto y los Portezuelos hasta la intercepción con la carretera Río Arriba – Limonar, Desde allí hasta la intercepción de la carretera Sánchez con el camino a Sabana Uvero, donde se encuentran Los Mercaditos de Paya, hasta la intercepción del Camino de Sabana Uvero con la Playa Sabana Uvero.

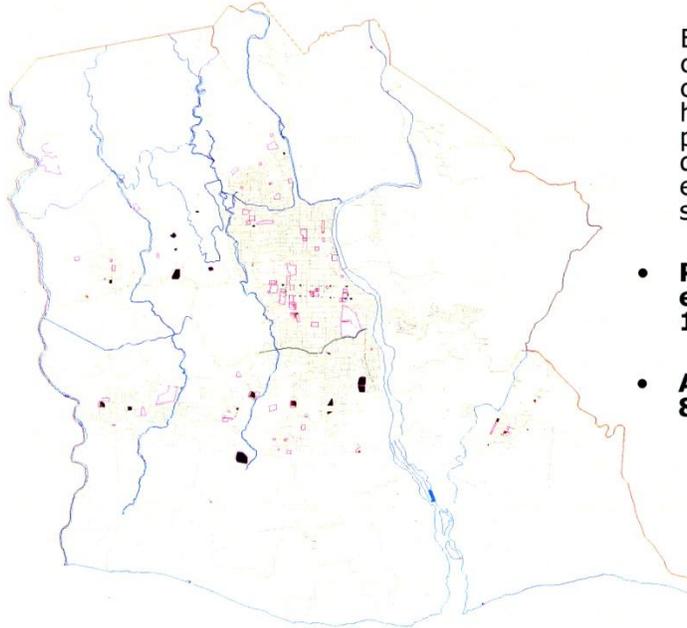


Delimitación del Área de influencia del PRMB

PLAN REGULADOR



Ayuntamiento de Bani



Esta zona comprende la mayor concentración de habitantes de la provincia, así como de recursos económicos y servicios en general.

- **Población estimada de 112,000 Hab.**
- **Aproximadamente 85 km².**

- Finquitas Gloria
- Paya
- Escondido
- Mata Gorda
- Peravia
- Fundación de Peravia
- El Sifón
- Río Arriba
- Sabana Chiquita
- Villa Güera
- Cañafistol
- El Llano
- Villa Sombrero
- Boca Canasta.



Aspectos considerados en el PRMB

PLAN REGULADOR

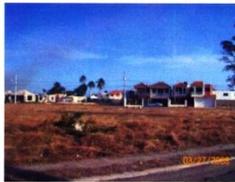
- USO DE SUELO
- VIALIDAD
- MEDIO AMBIENTE
- EQUIPAMIENTO URBANO
- DENSIDAD POBLACIONAL



Normativas sobre Urbanizaciones

PLAN REGULADOR

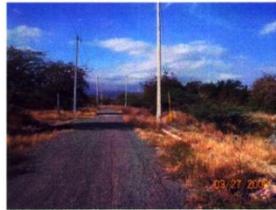
Dentro de las normativas que agrupa el Plan Regulador como Ordenanzas Generales, se encuentran importantes regulaciones sobre loteamiento y urbanizaciones amparadas en la Ley 675 sobre Urbanizaciones y Ornato Publico con especificaciones locales un tanto mas restrictivas en algunos casos, como medida de coerción ante la sobre oferta de terrenos loteados, concentrados mayormente en la parte sur de la ciudad y que han generado problemas de densidad y abandono de los proyectos ante la dificultad de recuperar las inversiones.



Estudios realizados arrojaron graves deficiencia en la infraestructura, como por ejemplo, que mas de un 50% de las nuevas urbanizaciones no tiene aceras o las que las tienen están incompletas y el ancho oscila entre 0.90 ms. Y 1.20 ms., lo cual resulta insuficiente; la mayoría de las calles no se encuentran asfaltadas. z



Las áreas verdes representa un verdadero problema, la mayoría de las nuevas urbanizaciones tienen áreas verdes pero no están debidamente delimitadas o identificadas, carecen de servicios o en su defecto están en pésimas condiciones, mientras, las urbanizaciones más antiguas parecen carecer por completo de estos espacios.





• Ejemplo de urbanización sin interconexión



• Interconexiones ideales



Ayuntamiento de Bani

En la nueva Ordenanza queda establecido en su artículo trece (13) Capítulo III, que los proyectos de urbanizaciones deberán considerar las interconexiones con su entorno y las expansiones futuras.



Las calles principales o colectoras tendrán un ancho mínimo de 15.00 m. Las calles secundarias un ancho mínimo de 10.00 m., las aceras de las calles principales tendrán un ancho mínimo de 2.50 m. y las secundarias serán de un ancho mínimo de 1.50 m. Todas las aceras y contenes deberán tener rampas para discapacitados en todas sus esquinas.

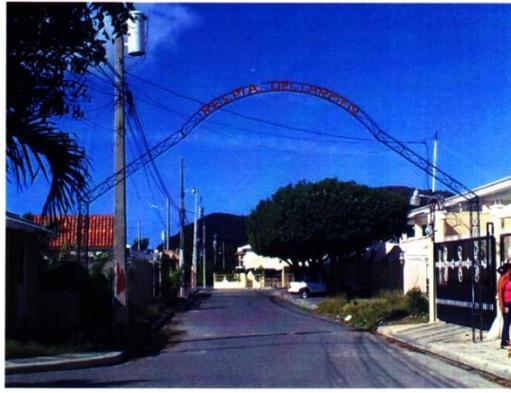




El artículo once (11) establece, que no se permitirán edificaciones en las urbanizaciones hasta no estar completado el 50% de los servicios requeridos, como vías, electricidad, agua potable, recolección de aguas pluviales, etc., o que el proyecto incluya las obras que resuelvan las insuficiencias de conformidad a lo establecido en la Ordenanza General. Así mismo, se entregará una propuesta para el uso del área verde e institucional (cancha, club, parques, etc.) y también una propuesta del arbolado y su correspondiente siembra.



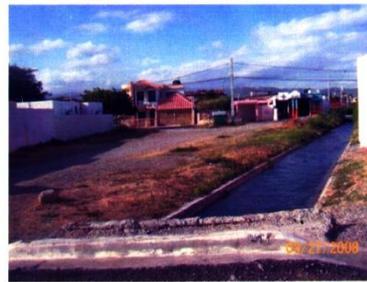
Los promotores de los proyectos de urbanizaciones deberán colocar en un sitio visible en la entrada de la urbanización un letrero que indique el nombre de la misma, el cual deberá estar construido con materiales perenne. De igual modo, deberán colocar los rótulos con los nombres de las calles previamente aprobados por el Ayuntamiento.





Urbanizaciones

En cuanto a las áreas verdes dictamina lo siguiente: “formaran parte del presente Plan Regulador las áreas verdes cedidas al dominio público, como consecuencia de los loteos y respectivas obras de urbanización ejecutadas en el Municipio. Si como resultado de la división del suelo en zonas residenciales resulten áreas verdes de una superficie inferior a 2000 m²., estas deberán concentrarse en un solo solar. Si superaren dicha área, al menos el 70% deberá concentrarse en un solar de una superficie mínima de 2000 m².”



Patrimonio Monumental



Otro capítulo importante de la nueva ordenanza refiere las áreas de interés patrimonial que contemplan Monumentos Históricos e Inmuebles de interés para la conservación.





Los trabajos en este sentido se basaron en el inventario patrimonial realizado en el año 2002 de manera conjunta entre la Sociedad de Arquitectos de la República Dominicana, filial Baní, y la Comisión Internacional de Monumentos y Sitios, ICOMOS Dominicana, en el cual se levantaron aproximadamente 49 inmuebles catalogados como de interés para la conservación.





Desde 2002 se han derribado mas de una decena de inmuebles, como el Instituto Eugenio María de Hostos y el emblemático Bar Hollywood, y otros han sufrido alteraciones significativas que han comprometido su valor patrimonial.





Con el apoyo de la Dirección de Patrimonio Monumentos, inicio los preparativos para la creación de un marco legal de protección y conservación del patrimonio banilejo, en el cual ampararse.

De Interés para la Conservación

PLAN REGULADOR



En relación a estos Inmuebles, los permisos para su rehabilitación, reconstrucción y/o modificación de cualquier índole, solo podrán ser otorgados por la Dirección de Obras Municipales con la autorización previa del ICOMOS y de la Secretaría de Estado de Cultura, como queda establecido en el artículo 30, Capítulo IV.



De Interés para la Conservación

PLAN REGULADOR



De Interés para la Conservación

PLAN REGULADOR



De Interés para la Conservación

PLAN REGULADOR





Proyecto de rescate y puestas en valor del Antiguo Cementerio Municipal de Baní.



Convertir el antiguo puente sobre el río Baní en un bulevar para el esparcimiento público...







Ejemplos Latinoamericanos



Ciudad de Guayaquil, Ecuador



Trinidad, Cuba

Ejemplos Latinoamericanos

PLAN REGULADOR



Barrio Boca, Argentina



Salvador de Bahía, Brasil





Calle Sánchez



El arbolado urbano es otra problemática que genera serios conflictos en el área metropolitana.



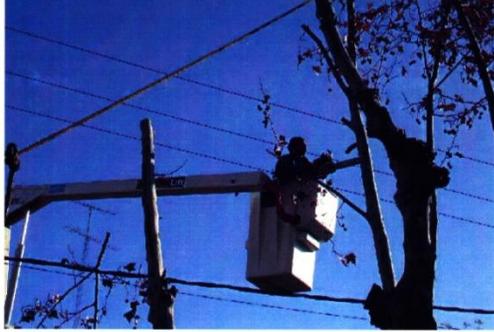
Ayuntamiento de Bani

El manejo inadecuado de especies arbóreas ocasiona averías en el tendido eléctrico.



Obstruye la circulación peatonal, Destruyen las aceras y deterioran las infraestructuras del sistema sanitario, Obstaculizan la visual en los cruces de vías y la poca señalización existente pudiendo ocasionar serios accidentes de tránsito.





Es una de las prioridades establecer el marco técnico-normativo que regulara los trabajos de siembra, poda y tala de ejemplares arbóreos en el espacio público del Municipio de Baní.





Guano Manzo (*Coccothrinax Spissa*)

El Plan Regulador, como parte de las varias normativas que lo acompañan, se acogió a la Normativa de Arbolado Urbano del Distrito Nacional 2006, la cual adaptó a la realidad local con el uso de especies arbóreas de nuestra región. En esta normativa quedan especificadas las especies permitidas, las prohibidas, sus características y recomendaciones de siembra idóneas según sea la vía a arborizar.





ESPECIES PERMITIDAS



Anacardium occidentale /Castaño de Indias/
De tamaño mediano, introducido, sus flores rosadas son muy vistosas. Florece en primavera. Crece rápidamente y es susceptible a daños por el viento. Por su fuste corto, ramas muy extendidas y colgantes su mejor colocación es en parques y calles residenciales. No obstante debido a sus raíces superficiales no es aconsejado para aceras estrechas. Necesita poda periódica.



Almendro /Terminalia catappa/
Árbol grande, naturalizado, originario de la Indonesia. En el siglo XIX ya estaba presente en las Antillas. Es caducifolio, con follaje ornamental. Plantado frecuentemente en espacios estrechos, donde sus raíces causan daños en la pavimentación. Sus frutos contienen ácido tánico que puede manchar los pavimentos. Su gran resistencia a los vientos fuertes y al salitre lo indica como árbol adecuado para el Litoral.



Caucho de Jardín /Ficus elastica/
Árbol introducido, originario de la India. Alto hasta 15 metros. Su copa muy extendida prevé buena sombra. Sus raíces y su copa necesitan un espacio muy amplio para el crecimiento. Desarrolla raíces aéreas. Las ramas son susceptibles a daños por el viento. En el pasado fue utilizado en jardines de edificios públicos. Es un árbol de manejo especial, su mejor colocación es en parques y plazas grandes.



Flamboyán /Delonix regia/
Árbol naturalizado, originario del Madagascar. Es una de las plantas ornamentales más comunes y apreciadas de los trópicos. Caducifolio, crece rápido, sus raíces son superficiales, muy desarrolladas y los vientos fuertes fácilmente rompen sus ramas extendidas. Es susceptible al ataque de termitas. A menudo mal colocado en aceras estrechas. Es un árbol de manejo especial, su mejor utilización es en parques y jardines.

Bauhinia de Jardín /Lagerstroemia speciosa/
Árbol ornamental introducido, originario de la India. Su floración primaverales es espectacular. Es de tamaño mediano. No tolera bien el salitre. Tolerancia a la sequía, resiste bastante a los vientos fuertes y a la contaminación urbana. Sus raíces generalmente no causan problemas.



Laurel /Ficus benjamina/
Árbol introducido de la India, grande y de crecimiento rápido. Las raíces muy desarrolladas causan la ruptura de las aceras y de las tuberías subterráneas. Por su copa compacta viene fácilmente volcado por huracanes. Desarrolla raíces aéreas. Presente en toda la ciudad, utilizado sobretodo en forma podada en calles residenciales. Su forma manejada debería ser substituida por especies nativas de menor tamaño y de raíces menos agresivas, como la Cayman o el Arroyán. Es un árbol de manejo especial.



Pata de Vaca /Bauhinia sp./
Árbol introducido del Asia oriental, mediano y del aspecto desordenado. Su follaje y sus flores de una variedad de colores entre blanco y morado son muy ornamentales. Necesita una poda periódica para desarrollar una estructura equilibrada. Indicado para parques y para franjas verdes estrechas en áreas residenciales. Es de crecimiento rápido, de vida corta y susceptible a daños por el viento.



Rolito amarillo /Tabebuia aurea/
Árbol ornamental originario de América del Sur, de tamaño mediano. Caducifolio, sus flores amarillas son muy vistosas. Florece en la primavera. Tolerancia a la sequía y al salitre. Sus raíces son algo superficiales. Utilizado sobre todo en calles residenciales y jardines. Su fuste es a menudo irregular, inclinado, así que no es indicado para plantaciones en hilera.





ESPECIES PROHIBIDAS



Acacia amarilla (Cassia siamea)
Árbol introducido, de crecimiento rápido. Su ciclo vital es corto. Su aspecto es a menudo deforme, luce desordenada después de la floración. Sus raíces superficiales y muy desarrolladas causan daños en las aceras. Su madera es quebradiza. Utilizada en la industria maderera.
Frecuencia: es una de las especies más frecuentes en la ciudad, se encuentra en casi todas las avenidas y parques.



Acacia amarilla (Cassia siamea)
Árbol introducido, de crecimiento rápido. Su ciclo vital es corto. Su aspecto es a menudo deforme, luce desordenada después de la floración. Sus raíces superficiales y muy desarrolladas causan daños en las aceras. Su madera es quebradiza. Utilizada en la industria maderera.
Frecuencia: es una de las especies más frecuentes en la ciudad, se encuentra en casi todas las avenidas y parques.



Casuarina (Casuarina equisetifolia)
Árbol originario de Australia, potencialmente invasivo y de crecimiento rápido. A través de la alelopatía inhibe el crecimiento de otras especies en su cercanía. Su polen causa alergia. Sus raíces dañan las aceras. Su tronco pesado y alto se tumba fácilmente por vientos huracanados, causando daños ingentes. Fue utilizado también en la reforestación de la costa.



Casuarina (Casuarina equisetifolia)
Árbol originario de Australia, potencialmente invasivo y de crecimiento rápido. A través de la alelopatía inhibe el crecimiento de otras especies en su cercanía. Su polen causa alergia. Sus raíces dañan las aceras. Su tronco pesado y alto se tumba fácilmente por vientos huracanados, causando daños ingentes. Fue utilizado también en la reforestación de la costa.



Chaeha (Albizia lebbek)
Árbol introducido, de crecimiento rápido, utilizado por la industria maderera. Su ciclo vital es breve. Se quiebra fácilmente y genera muchos escombros. Sin embargo es un árbol popular entre la ciudadanía.



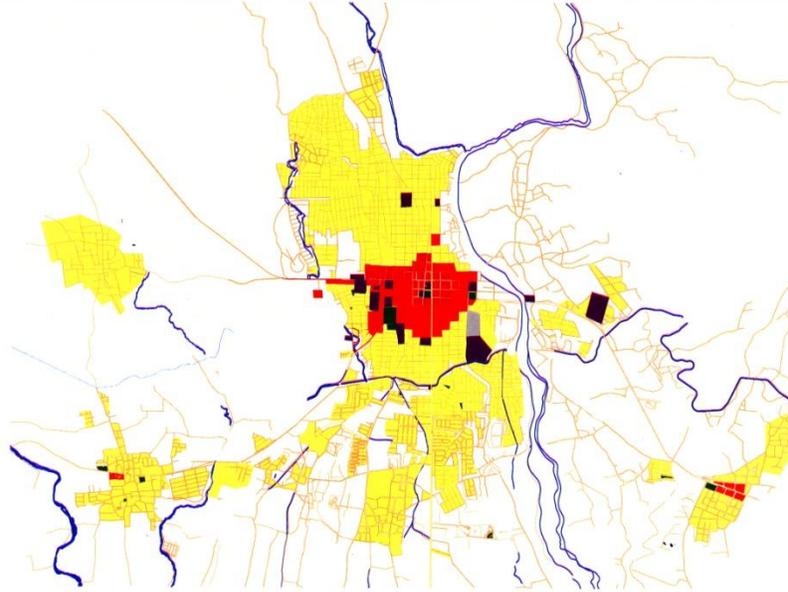
Chaeha (Albizia lebbek)
Árbol introducido, de crecimiento rápido, utilizado por la industria maderera. Su ciclo vital es breve. Se quiebra fácilmente y genera muchos escombros. Sin embargo es un árbol popular entre la ciudadanía.

Uso de Suelo

PLAN REGULADOR



Ayuntamiento de Bani





Talleres en el centro de la ciudad.

Las regulaciones sobre USO DE SUELO, comprenden disposiciones para el uso adecuados del territorio de la ciudad tomando en cuenta las consolidaciones existentes, el uso comercial, residencial, industrial, mixto (comercial-residencial) y de servicios, entre otros.





Talleres en el centro de la ciudad.

El municipio se encuentra aquejado por un sin número de usos discordantes, como por ejemplo, la implantación de industrias ligeras dentro de zonas residenciales, como los talleres automotrices que operan con total desconocimiento del manejo adecuado de desechos contaminantes.

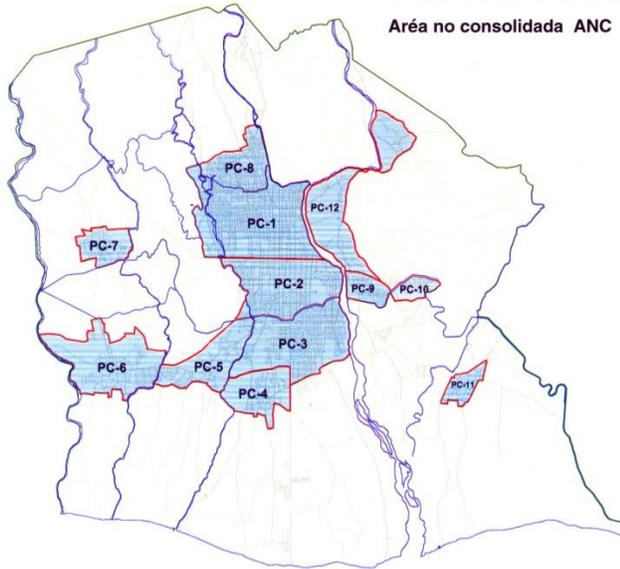


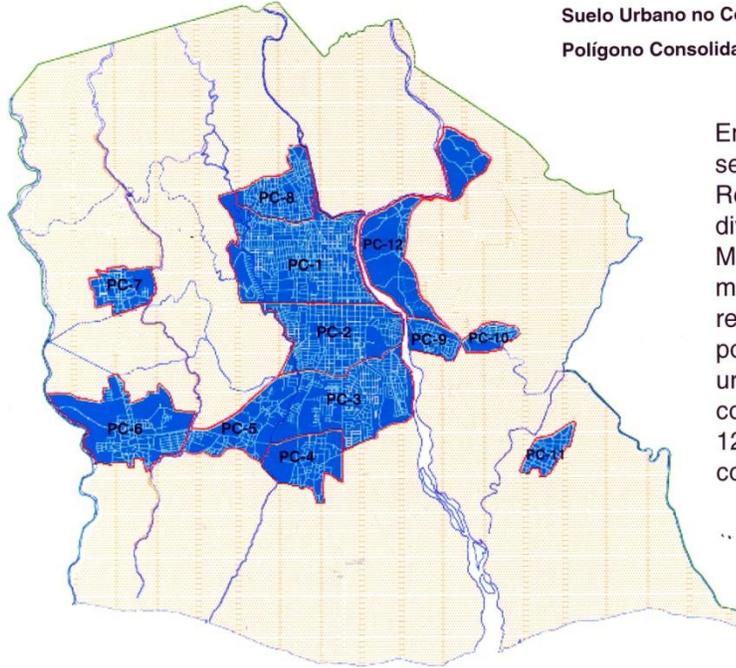


Las normativas en este aspecto especificaran además las zonas más idóneas para la implantación de las estaciones de expendio de gas licuado que tanta controversia suelen provocar, así como sus especificaciones de edificación.



Poligono Consolidado PC 
Área no consolidada ANC



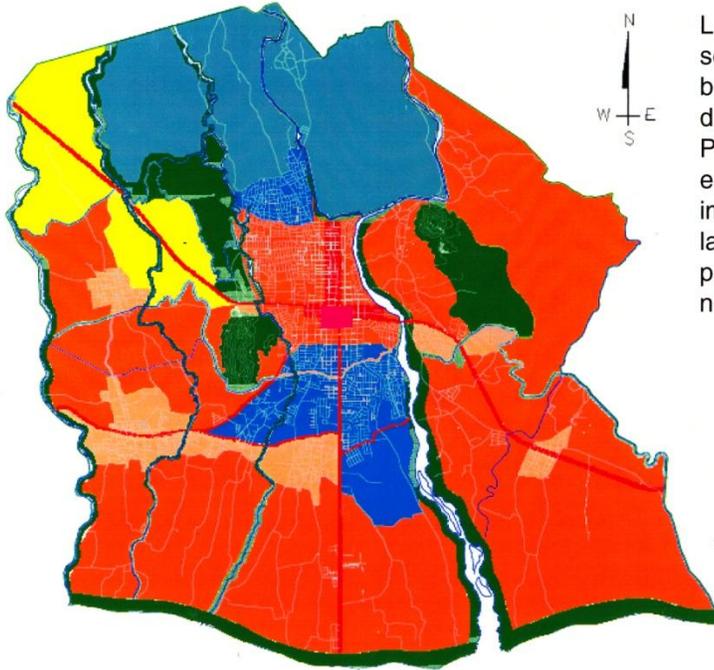


Suelo Urbano no Consolidado

Polígono Consolidado (PC)



En este sentido el Plan Regulador divide el Municipio en macro áreas, representado por un suelo urbano no consolidado y 12 polígonos consolidados,



La propuesta de sectorización esta basada en la variable de Densidad Poblacional, por ser esta la que mayores implicaciones posee a la hora de determinar parámetros normativos.

Categoría	Tipo	ESPECIFICACION DE INDICADORES				Vialidad Sección Mínima	Uso de Suelo Permitido
		Densidad	Niveles Max.	Altura Max.	Lindero Min.		
BAJA A		100 Hab/Ha	2 niveles	10.0 mt.	0.90 mt.	Acera 1.50 mts. / Vias Terciarias	Residencial Unifamiliar/Comercial local
BAJA B		200 Hab/Ha	4 niveles	14.5 mt.	0.90 mt.	Acera 1.50 mts. / Vias Terciarias	Residencial Unifamiliar/Comercial local
ESPECIAL		200 Hab/Ha	4 niveles	14.5 mt.	0.90 mt.	Acera 1.50 mts. / Vias Terciarias	Comercial / Residencial no primer nivel
INDUSTRIAL		360 Hab/Ha	6 niveles	20 a 23 mt.	2.00 mt.	Acera 2.00 mts. / Vias Terciarias	Industrial Ligero/Pesada/ Comercial
MEDIA		360 Hab/Ha	8 niveles	24 a 26 mt.	2.50 mt.	Acera 2.00 mts. / Vias Terciarias	Residencial / Comercial / Institucional Diverso no contaminante
ALTA		400 Hab/Ha	15+ niveles	30 o más mt.	2.50 mt.	Acera 4.00 mts. / Vias Secundarias Acera 5.00 mts. / Vias Primarias	Residencial Multifamiliar Diverso no contaminante
LIBRE			Libre	Libre	0.90 mt.	Acera 4.00 mts. / Vias Secundarias Acera 5.00 mts. / Vias Primarias	Residencial Unifamiliar/Multifamiliar Diverso no contaminante
AREA VERDE							

De esta manera quedan establecidas siete categorías con indicadores de edificación y usos específicos denominados de la siguiente manera:

Zona de densidad Baja tipo A, Zona de Densidad Baja tipo B, Zona Especial, Zona Industrial, Zona de Densidad Media, Zona de Densidad Alta, Zona de Extensión Libre,

esta ultima categoría se establece para zonas urbanas no consolidadas. Las especificaciones de edificación quedan pendientes de estudio para su aplicación por parte de la Oficina de Planeamiento Urbano. El uso de suelo permitido por esta ordenanza es el de Residencial y Equipamiento.





Al observar la realidad vial del municipio identificamos de inmediato una cantidad de problemáticas, violaciones a las leyes y en algunos casos soluciones inadecuadas que tratando de corregir terminan convirtiéndose en un nuevo malestar.





Nudos viales. Quizás el mas representativo, el que se crea en la intersección de la calle Máximo Gómez con Gastón F. Deligne.



Ayuntamiento de Bani

Obstrucción de las aceras por parqueos de vehículos.



Obstrucción de las aceras por paradas de moto-conchos y transporte público.





Uso de aceras por entidades comerciales.





Obstrucción de las aceras en entidades comerciales,





Ayuntamiento de Bani

Obstrucción por postes de tendido eléctrico
y materiales de construcción.



Colocación de materiales resbaladizos en las aceras
y rampas inadecuadas.



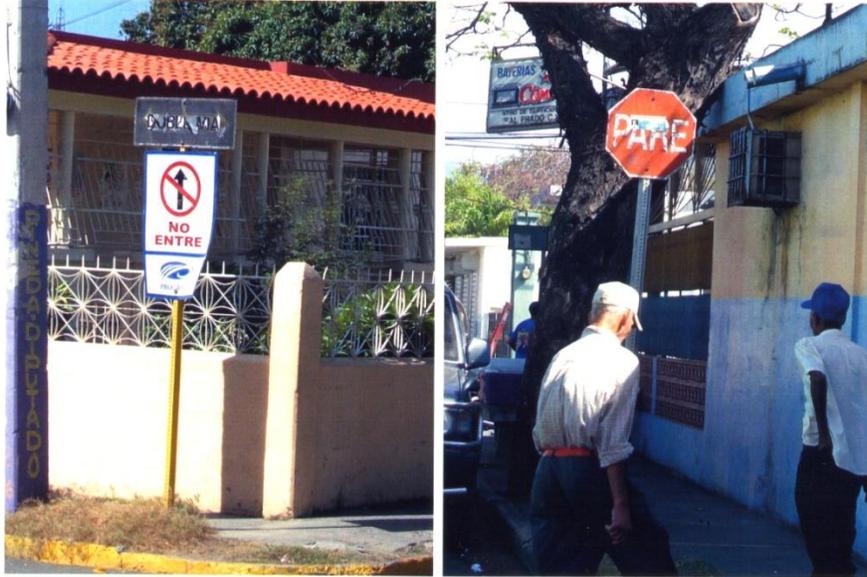
Aceras elevadas que impiden el paso a los discapacitados.



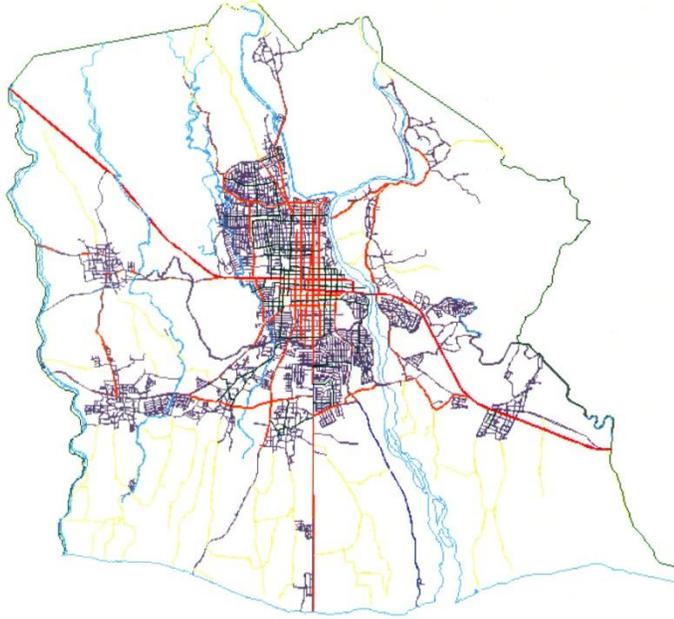


Obstrucción por contenedores de basura.





Colocación inadecuada de las señales de tránsito.



LEYENDA

- Vías Troncales o Colectoras ———
- Vías de Servicio ———
- Vías Locales ———

- Vías Primarias ———
- Vías Secundarias ———
- Vías Terciarias ———

- Arroyos y Canales ———
- Limite del PRMB ———

El primer paso del Plan Regulador fue crear el plano de vías estructurantes del municipio, con el cual se procedió a clasificar toda la red vial e identificar los puntos de inconexión en la trama y los nudos que dificultan el tránsito fluido y eficiente de la ciudad.



Propuestas viales



Puente entre el Barrio Villa Majega y Fundación de Peravia.

La propuesta más ambiciosa en el aspecto vial del Plan es considerar la creación de nuevos puentes como uno que comunicaría la comunidad de Fundación de Peravia y el barrio Villa Majega para facilitar el tránsito en dirección Este-Oeste y el pase al centro de la ciudad desde la parte noreste.



Propuestas viales



Puente entre el Barrio Santa Rosa y Mata Gorda.



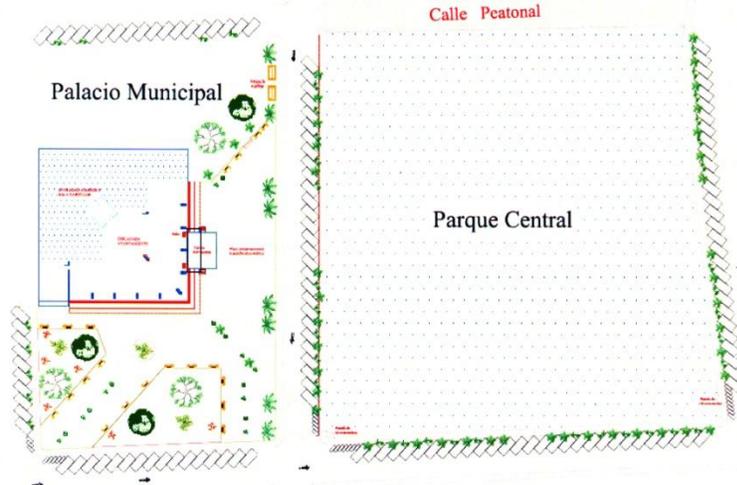
Puente entre el Barrio Máximo Gómez y la Urb. Brisas del Canal.



Ampliación del Puente de la Avenida.

Propuesta de peatonización del Centro

PLAN REGULADOR



Planta de Peatonización entorno del Parque Central Marcos A. Cabral



Ayuntamiento de Bani

La Dotación de nuevos parqueos en el centro urbano y la peatonización de las calles perimetrales del Parque después de una hora determinada.



Peatonización entorno del Parque Central Marcos A. Cabral



Propuesta de redirección vial

PLAN REGULADOR



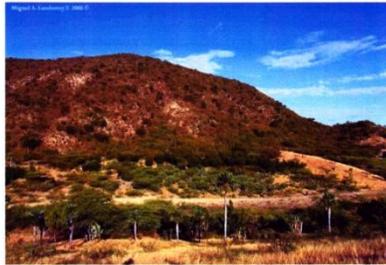
Propuesta de peatonización del Centro

PLAN REGULADOR



Ayuntamiento de Bani

Esta propuesta además de resolver de una manera integral el problema de estacionamiento del centro fundacional, intenta revitalizar la vida nocturna de la zona.

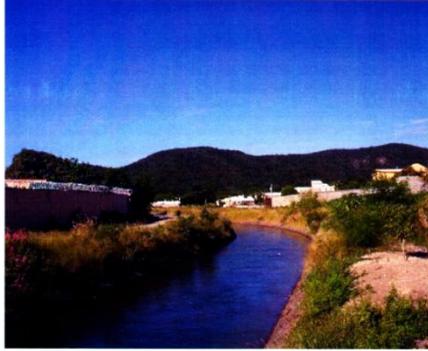


La administración de los recursos naturales es uno de los aspectos que atañe mayor importancia para la ciudad de Baní, la cual presenta un gran déficit de área verde y esparcimiento público y problemas, que aunque no sean graves aun, podrían pasar en poco tiempo a rayar en lo inmanejable.





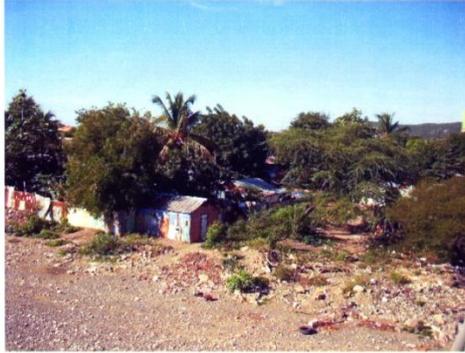
Recursos Naturales



Algunos problemas que nos afectan en ese sentido, concerniente a los Recursos Naturales, son:



Río Baní



El río Baní , su canalización, la reubicación de las poblaciones hacinadas bajo riesgo de crecidas en sus márgenes y el inmediato acondicionamiento y reforestación de sus riberas que impidan el regreso de la arraba-

lización, parecen metas imposibles, sin embargo el mismo río ofrece los recursos económicos mas que necesarios en el excedente de material depositado en su lecho, solo se necesita la iniciativa municipal y el apoyo del gobierno central en la formulación de un proyecto integral de rescate donde intervenga activamente la sociedad civil.

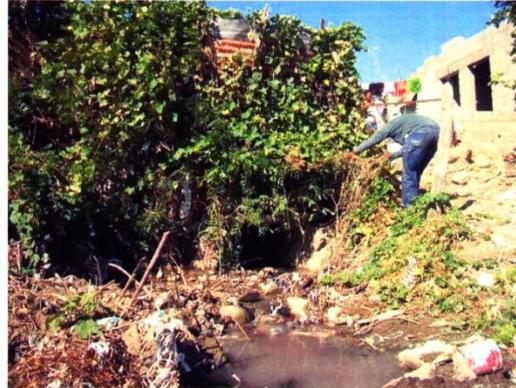


Parecen metas imposibles, sin embargo el mismo río ofrece los recursos económicos mas que necesarios en el excedente de material depositado en su lecho, solo se necesita la iniciativa municipal y el apoyo del gobierno central en la formulación de un proyecto integral de rescate donde intervenga activamente la sociedad civil.

Recursos Naturales

PLAN REGULADOR





Ayuntamiento de Bani

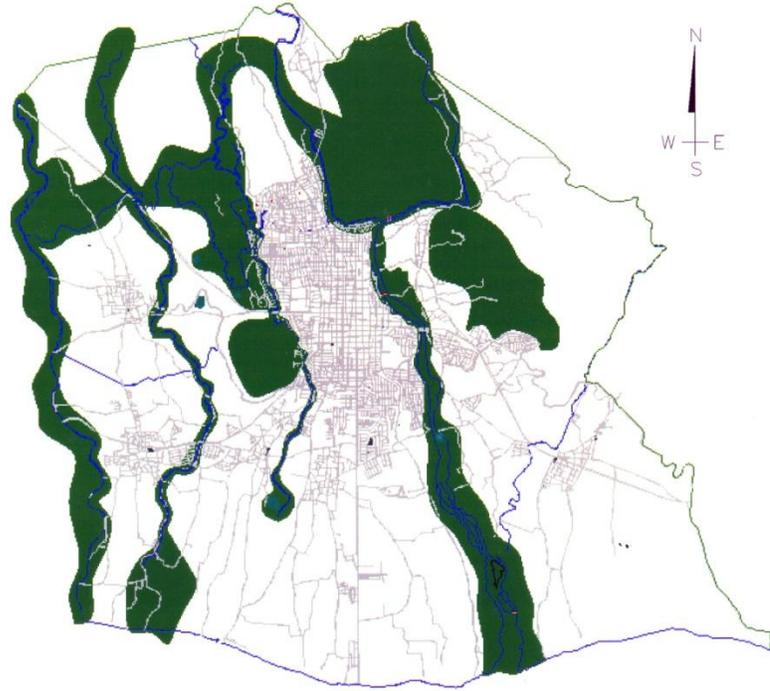
Vertido inapropiado de sustancias químicas en el Río que afectan la vida de los moradores de la ribera en el barrio de Santa Rosa y que podría estar generando también una seria contaminación de la capa freática y la costa a nivel de la desembocadura del río.

Sistema de Áreas Verdes y Zonas Protegidas

PLAN REGULADOR



Ayuntamiento de Bani





Recursos Naturales



Una de las principales propuestas del Plan Regulador es la creación del mayor cinturón verde con relación al área urbana del país. El cual abarcaría todo el borde costero, la rivera del arroyo bahía, los cerros El Vigía, Cerro Gordo, parte del cerro del monasterio, el cerro de Peravia continuando por la margen del río Baní hasta su desembocadura, incluyendo los canales Juan Caballeros y Marcos A. Cabral. Esta importante iniciativa resolvería el gran déficit de área verde del municipio.

Parque Botánico Cerro Gordo

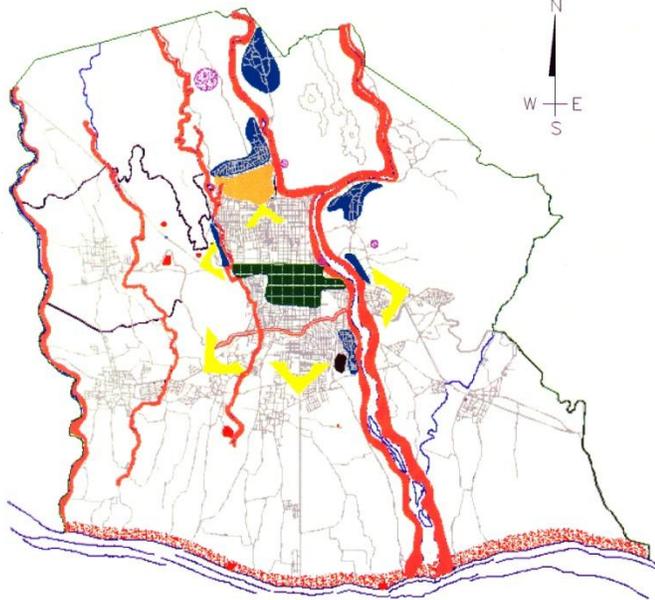


Convertir Cerro Gordo y Cerro el Vigía en un parque botánico del bosque seco, donde no solo pueda ser protegido el endémico Guano Manzo, sino también servir de pulmón verde para la ciudad.





Tendencias de la ciudad



LEYENDA

- LINEA PERIMETRAL
- ▭ CANALES
- ▭ RIOS, ARROYOS Y CAÑADAS
- ▭ ZONA DE RIESGO AMBIENTAL (PROTEGER)
- ▭ CONTAMINACION PLANTA DE TRATAMIENTO
- ▭ FRANJA COSTERA
- ▭ CONTAMINACION DEL CANAL, DE RIOS Y ARROYOS
- ▭ VERTEDEROS
- ▭ CRECIMIENTO DE ASENTAMIENTOS EXPONTANEOS
- ▭ AREAS DE CONFLICTO DE TRANSITO
- ▭ ZONAS DE EXPANSION

Otro de los beneficios del cinturón verde es poder servir como zona de freno de la expansión territorial descontrolada, especialmente hacia el noroeste, pues antes de intentar organizar la ciudad es necesario llevarla a escalas manejables en concordancia con los recursos municipales disponibles.

Erosión Playa los Almendros

PLAN REGULADOR

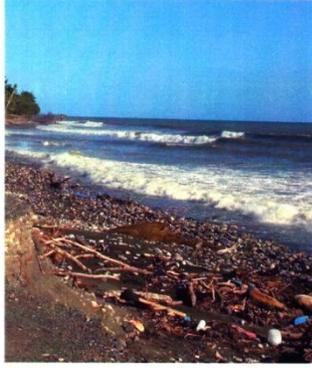


Detener la erosión del borde costero marino, la cual ha crecido vertiginosamente en los últimos años.



Contaminación Playa los Almendros

PLAN REGULADOR



Además de la contaminación del cachón de los Almendros y el depósito de basura en los canales de riego Juan caballero y Marcos A. Cabral.



Planta de Tratamiento de aguas negras



Planta de Tratamiento en completo abandono.



Ayuntamiento de Bani

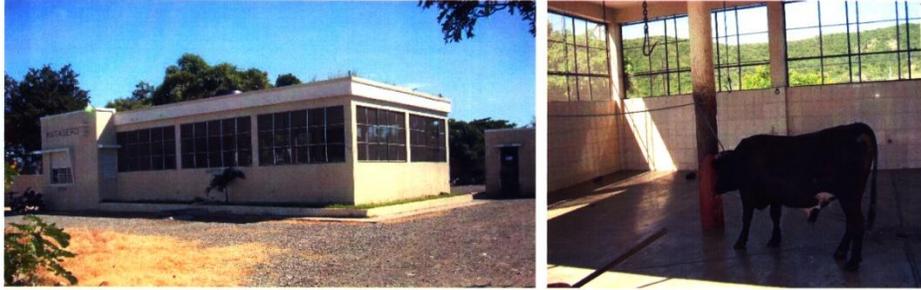
El tratamiento de las aguas residuales es otra preocupación que merece atención. Resultaría demasiado cuantiosa rehabilitar las instalaciones de la actual Planta de Tratamiento, que por demás ya se encuentra circundada por urbanizaciones que reclaman un nuevo y mejor uso a esos terrenos, por ende la reubicación o construcción de una nueva Planta mas hacia el sur es otra propuesta de este Plan Regulador.

Planta de Tratamiento de aguas negras



Campo de béisbol improvisado en antiguo estanque.





Propuesta de reubicación del Matadero Municipal.



Otra propuesta es la reubicación del matadero Municipal hacia las inmediaciones de las comunidades del llano y boca canasta donde estaría más cerca de las zonas ganaderas del municipio.



Recursos Naturales



Detener la contaminación en los canales de riego Marcos A. Cabral y otros arroyos como el arroyo de Güera, Guazuma y Virreyna.

Recursos Naturales



Regulaciones sobre publicidad exterior



Regulaciones sobre Arte publico



Ayuntamiento de Bani

Aplicación de normativas sobre arbolado urbano, publicidad exterior, arte publico, la ampliación y mejoramiento del sistema de alcantarillado sanitario, del servicio de agua potable, entre otros.



Recursos Naturales



Mejorar el sistema de alcantarillado urbano.

Igualmente es de vital importancia la Institucionalización de la Oficina de Planeamiento Urbano del Ayuntamiento y su dependencia la Oficina del Plan Regulador, las cuales y en lo adelante se deberán convertir en los únicos organismos con autoridad sobre las decisiones en materia urbanística del Municipio.



Otras propuestas

Traslado de la estación de bomberos



Con esta política se espera dotar de equipos e infraestructura al cuerpo de Bomberos, Defensa Civil y Cruz Roja, para mejorar el servicio que brindan a la comunidad, integrándolos a un sistema sustentable y competente ante las situaciones de riesgos naturales y atmosféricos que ocurran en la ciudad.



Convertir la Escuela Ana Reyes de Pérez en el Centro Cultural de Baní



Ayuntamiento de Baní

Con el objetivo de dotar al centro de Baní de un centro cívico-cultural se propone convertir la escuela inicial Ana Reyes de Pérez en un Centro Cultural.

Intervención Urbana en Villa Majega



Se hace necesaria una intervención urbana que corrija su deplorable estado de hacinamiento de este céntrico barrio.



Reestructuración del sistema de Transito y el transporte publico urbano e interurbano.

Se espera mejorar la infraestructura vial, regular el transporte publico interurbano y organizar el transito vehicular publico y privado con la Relocalización de las paradas de transporte suburbano e interurbano ubicados en las proximidades del Mercado Municipal, la aplicación de un proyecto de redirección de las calles del centro de Baní, la reparación de caminos vecinales que comunican la ciudad con las comunidades circundantes, la peatonización de las calles perimetrales del Parque Central en horas nocturnas, la pavimentación de las calles que lo ameriten en todos los barrios de la ciudad, la construcción de una Terminal de transporte inter-urbano en el acceso oeste de la ciudad y la propuesta de rutas de transporte urbano publico en la ciudad.



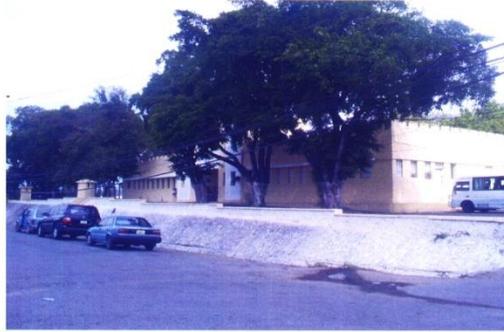
Rehabilitación del Mercado Municipal



Se propone la reubicación de la venta de vegetales y comestibles a los terrenos de INESPRES permitiendo solamente en este el comercio de artesanías.



Reubicación de la Cárcel Municipal



El principal objetivo sería producir una transformación en este punto específico de la ciudad, trasladando el recinto penitenciario pero manteniendo estratégicamente oficinas militares, el proyecto podría ser completado con otros organismo arquitectónicos como plazas, diseños paisajísticos y edificios residenciales.





Otras propuestas

Saneamiento del río Baní, canales de riego y bordes costero-marinos.



Es necesario la creación de una Oficina de Gestión Ambiental, un proyecto de procesamiento de áridos excedentes del lecho del río con la inyección de los recursos económicos y materiales resultantes en la ejecución de obras de mejoramiento paisajístico de las riberas del mismo río, su canalización y reubicación de poblaciones marginales; saneamiento de los canales de riego Juan Caballero y Marcos A. Cabral, dotación de redes cloacales a los barrios ubicados en las márgenes de los canales de riego, diseño y construcción del malecón Playa Los Almendros.

Rescate y puesta en valor del antiguo cementerio Municipal



Iniciar un proyecto de recuperación del cementerio municipal, rescatar cada tumba, la mayoría de gran antigüedad, construir un panteón municipal



Rescate y puesta en valor del antiguo
puente sobre el río Baní.



Convertir el antiguo puente sobre el río Baní en un bulevar
para el esparcimiento público.



Reubicación del Estadio de Béisbol Luís María Herrera.



Ayuntamiento de Bani

El actual estadio de Béisbol municipal no cuenta ni tiene posibilidades de habilitar el espacio requerido para parqueos que demanda este tipo de infraestructuras.

Conversión de los actuales terrenos del Estadio de Béisbol en un mini centro olímpico y parque urbano.



El centro de Baní carece de un espacio de áreas verdes que sirva para la recreación, se podría reubicar este estadio que no cuenta con espacio para área de parqueos, y crear aquí una gran plaza blanda bien arbolada que conjuntamente con las instalaciones del polideportivos, el estadio de fútbol de la Liga Cucurucho y las canchas, dotar a Baní de un centro recreativo deportivo.



Rescate Cañada Barrio 30 de Mayo



Las viviendas de este barrio están construidas sobre el cauce de una cañada, provocándoles consecutivas inundaciones y niveles de insalubridad preocupantes.



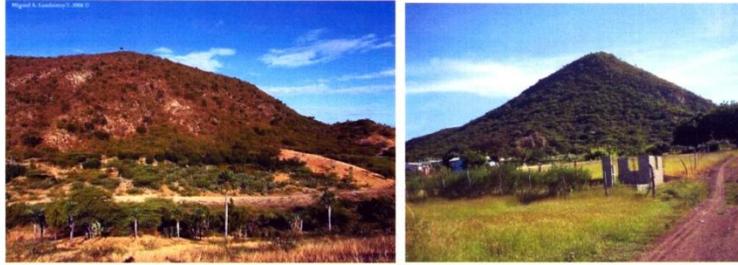
Relocalización de viviendas ubicadas en los márgenes del río Baní en proyectos habitacionales de bajo costo.



Esta es una problemática cuya solución debe estar comprendida dentro de un programa amplio de rescate del río Baní, pero se hace evidente la reubicación de estas viviendas y el mismo río podría proveer los recursos económicos necesarios gracias a la gran cantidad de material granular depositado en su cause.



Declarar como áreas de protección ambiental en primera etapa los cerros El Vigía, Cerro Gordo y Cucurucho de Peravia.



Se espera convertir a Bani en una ciudad con vocación hacia la protección medio ambiental, dotándola del mayor cinturón verde en proporción con el área urbana del país, así como también de la implementación de programas de investigación y conservación de especies endémicas únicas en la región.



Creación de una política de conservación del patrimonio monumental de la ciudad.



Con esta política se espera conservar el patrimonio arquitectónico del conjunto urbano y de todas sus edificaciones, mediante una intervención cuyo resultado se convierta en un ejemplo que genere acciones similares en áreas urbanas y edificaciones de la ciudad.



**Institucionalización de la Oficina de Planeamiento Urbano
y creación de la Oficina del Plan Regulador.**



Es de vital importancia la Institucionalización de la Oficina de Planeamiento Urbano del Ayuntamiento y su dependencia la Oficina del Plan Regulador, las cuales y en lo adelante se deberán convertir en los únicos organismos con autoridad sobre las decisiones en materia urbanística del Municipio.



- Construcción de bibliotecas populares en los barrios norte, sur y este de la ciudad.
- Construcción de nuevos centros educativos primarios en las comunidades de Escondido, Santa Rosa, Peravia, entre otros, así como un centro de estudios primarios en Paya.
- Rehabilitación y construcción de áreas verdes y deportivas en las escuelas publicas.
- La creación de parques urbanos, áreas verdes complementarias y deportivas en los barrios de la ciudad.





- Construcción de un Centro de especialidades medicas y diagnostico.
- Proyección de la ciudad como centro nacional e internacional de educación superior.
- Construcción de bibliotecas populares en los barrios norte, sur y este de la ciudad.
- Construcción de nuevos centros educativos primarios en las comunidades de Escondido, Santa Rosa, Peravia, entre otros, así como un centro de estudios primarios en Paya.

- Construcción de áreas verdes en los barrios periféricos de la ciudad.
- Construcción de clubes deportivos en los barrios del Fundo y Santa Rosa.
- Construcción de un Centro deportivo-cultural y áreas verdes en los terrenos de la planta procesadora de aguas residuales de Baní.





Arq. Ismael Díaz Melo
Coordinador

Ing. Ney Gonzalez Objio
Director de Planeamiento Urbano,
Enlace con la Comisión del Plan Regulador

Ing. José Mejía Objio
Enc. De la Actualización Cartográfica

Equipo Técnico:

Arq. Reye De Morla

Arqta. Osttuhén Díaz

Arqta. Sissy Terrero

Arq. Domingo Mateo

Ing. Andrés De los Santos



Comisión del Plan Regulador Urbano de Bani

Comisión de Urbanismo

Arq. Maikel Valera

Arqta. Virginia Pol

Arq. Cesar Alcántara

Comisión de Áreas Verdes y Recursos Naturales

Arq. Fremio Mejia

Arq. José Herrera Carreras

Colaboradores y asesores:

Ing. Rafael Mejia

Arq. Pedro García Molina

Arq. Radhames Enrique Peguero



Comisión de Vialidad y Transporte

Ing. Rafael Ubri

Ing. Antonio Padilla

Comisión de Áreas Verdes y Recursos Naturales

Arq. Fremio Mejia

Arq. José Herrera Carreras

Colaboradores y asesores:

Ing. Rafael Mejia

Arq. Pedro García Molina

Arq. Radhames Enrique Peguero



Colaboradores y asesores:

Arqta. Erimil Díaz Pimentel
Arq. José Luís Peguero
Arq. Erinel Mercedes
Arq. Oscar Ruiz
Arq. Ascanio Cruz Moya

Estadísticas
Arq. Ramón Hernández

Edición:
Nelson De León

Voz en Of:
Lucho Ruiz



Ayuntamiento de Bani



Ayuntamiento de Bani

AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE BANI

**ORDENANZA DEL PLAN
REGULADOR DEL MUNICIPIO DE
BANI, PROVINCIA PERAVIA
ABRIL 2009**

REVISADO DICIEMBRE 2013

INDICE

2 CAPITULO I Disposiciones

Generales

Artículo 1 al 6

3 CAPITULO II Descripción del

Límite Urbano

Artículo 7

4 CAPITULO III

1. Normas Generales y Definiciones

Artículo 8 al 11

2. Normas Generales sobre Loteamientos y Urbanizaciones

Artículo 12 al Artículo 19

3. Normas Generales sobre Edificación

Artículo 20 al Artículo 26

4. Normas Generales sobre Uso del Suelo

Artículo 27 al Artículo 30

5. Normas Generales sobre Estacionamientos

Artículo 31 al Artículo 32

6. Normas Generales sobre Envasadoras de Combustible

Artículo 33 al Artículo 35

7. Normas Generales sobre Riesgos Naturales

Artículo 36

8. Normas Generales sobre Arbolado Urbano

Artículo 37 al Artículo 52

5 CAPITULO IV

Zonificación y Normas Específicas

1. Ordenamiento Territorial y su Sectorización

Artículo 53 al Artículo 54

2. Condiciones de Edificación por Áreas

Artículo 55 al Artículo 59

3. Usos de Suelo Permitidos y Restringidos por Zonas

Artículo 60 al Artículo 61

6 CAPITULO V

Vialidad

1 Artículo 62 al Artículo 67

ORDENANZA DEL PLAN REGULADOR PARA EL AREA URBANA DEL MUNICIPIO DE BANI

CAPITULO I

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1.

El Plan Regulador del Municipio de Baní, en adelante el PRMB, está conformado por la presente Ordenanza; los Planos PRMB-MC de Macro Áreas y Territorios Regulados, el PRMB-01 de Sectorización, el PRMB-02 de Vías Estructurantes, el PRMB-03 del Sistema de Áreas Verdes y Zonas Protegidas, el PRMB-04 de Patrimonio Monumental, el que lo complementan y que para los efectos de su aplicación, constituyen un solo cuerpo legal.

Artículo 2.

Las disposiciones de la presente Ordenanza, contienen las normas referentes a límite urbano, zonificación, usos del suelo, condiciones de subdivisión territorial, de edificación, de urbanización y vialidad, las que regirán dentro del área territorial del Plan, graficada en el plano PRMB-01, en adelante el Plano, y que complementan la información gráfica contenida en él.

Artículo 3.

El área de aplicación de este Plan corresponde al área urbana comprendida y delimitada por la poligonal cerrada cuya descripción se encuentra en el Artículo 7 de esta Ordenanza.

Artículo 4.

Todas aquellas materias pertinentes al desarrollo urbano, que no se encontraren normadas en esta Ordenanza, se regirán por las disposiciones de la Ley 675 sobre Urbanizaciones y Ornato Público y demás disposiciones legales vigentes en esta materia.

Artículo 5.

De conformidad a la Ley 675 sobre Urbanizaciones y Ornato Público, corresponde a la Oficina de Planeamiento Urbano del Ayuntamiento de Baní la responsabilidad en la aplicación y observancia de las normas de la presente Ordenanza, sin perjuicio de las facultades legales de la Secretaría de Obras Públicas y Comunicaciones SEOPC, El Consejo Nacional de Asuntos Urbanos CONAU y de otras instituciones gubernamentales con incidencia en esta materia.

Artículo 6.

La inobservancia de las normas de esta Ordenanza será sancionada de acuerdo a la Ley 675 sobre Urbanizaciones y Ornato Público.

CAPITULO II

DESCRIPCION DEL LÍMITE URBANO

Artículo 7.

El límite del área de aplicación del Plan enunciado en el artículo 2 de esta Ordenanza, se define de conformidad a la siguiente descripción:

Punto.	Definición del Punto	Descripción del tramo	Coordenadas
1.	Intercepción del borde del Mar Caribe con el camino de Playa Uvero, en el Distrito Municipal de Paya,	1-2 Desde allí recorre todo el borde costero hacia el Oeste, hasta la desembocadura del Arroyo Bahía.	18°14´ 9.27" N 70°15´ 51.20" O
2.	Desembocadura del arroyo Bahía en el Mar Caribe.	2-3 desde allí recorre el eje del arroyo Bahía hacia el Norte, hasta su Intercepción con la carretera Sánchez.	18°13´ 52.92" N 70°22´ 11.63" O
3.	Intercepción de Arroyo Bahía con el eje de la carretera Sánchez.	3-4 Intercepción de Arroyo de Güera con el eje de la carretera Villa Güera -La Montería.	18°18´ 25.06" N 70°23´ 17.91" O
4.	Intercepción de Arroyo de Güera con el eje de la carretera Villa Güera -La Montería.	4-5 desde allí bordea la ladera oeste de los cerros Los Ramones, Bejucal, Papita, Prieto y los Portezuelos hasta la intercepción con la carretera Río Arriba - Limonal.	18°19´ 26.98" N 70°20´ 44.88" O
5.	Estribación oeste del Cerro de los Portezuelos con la carretera Río Arriba - Limonal.	5-6 desde allí hasta la intercepción de la carretera Sánchez con el camino a Sabana Uvero (Los Mercaditos de Paya).	18°18´ 11.27" N 70°17´ 43.50" O
6.	Intercepción del Camino de Sabana Uvero con la Playa Sabana Uvero.		18°15´ 23.74" N 70°16´ 44.12" O

CAPITULO III

1. NORMAS GENERALES Y DEFINICIONES

Del Ámbito Territorial del Plan.

Artículo 8

El PRMB se aplicará en el área denominada Área de Planificación Metropolitana, que comprende todo el territorio de la ciudad de Baní y las comunidades de Paya, Finquitas Gloria, Escondido, Sabana Chiquita, Matagorda, El Sifón, Peravia, Fundación de Peravia, Río Arriba, Villa Güera, Boca Canasta, El Llano, Villa Sombrero y Cañafístol, que forman parte de la Provincia de Peravia.

En el Área de Planificación Urbana los instrumentos de planificación local, deberán cumplir obligatoriamente las disposiciones del presente PRMB conforme a lo señalado en esta Ordenanza.

Artículo 9

Para los efectos de regular el desarrollo físico y orientar el proceso de desarrollo urbano, el Área de Planificación Urbana se dividirá en las siguientes macro áreas, graficadas en el plano PRMC-00: Polígonos Consolidados y Suelos Urbanos no consolidados.

Artículo 10

El Área Urbana Metropolitana es aquella comprendida por el Límite Urbano de Extensión Metropolitana y se divide en Polígonos Consolidados y Suelos Urbanos no Consolidados. El Límite Urbano de Extensión Metropolitana del Plan Regulador del Municipio de Baní es la línea imaginaria que se grafica en el plano PRMB – 01.

Artículo 11

Definiciones

Los siguientes términos tienen en esta Ordenanza el significado que se expresa:

Polígonos Consolidados: Son áreas territoriales con una estructura urbana en condiciones de mejorables a buenas, que presentan características similares, aquellos que por sus condiciones naturales y antrópicas acoge el crecimiento de la población urbana y sus actividades. Esta área conforma el territorio urbano consolidado de las 15 comunidades que integran el Área de Planificación Metropolitana.

Suelo Urbano no Consolidado: Son áreas territoriales de poca o ninguna estructura urbana, de muy baja densidad poblacional, por sus condiciones naturales y antrópicas generalmente zonas agrícolas, destinada a acoger el crecimiento futuro del Área Urbana Consolidada.

Áreas de Protección y de Riesgo: Son áreas ubicadas indistintamente en el Área Urbana o en el Área Rural Metropolitana, que en razón de sus especiales condiciones de valor natural y/o antrópicas, y/o de riesgo para el asentamiento humano, requieren de normas especiales de protección y/o resguardo para ser ocupadas, o no se recomienda su ocupación.

Sistema Urbano de Áreas Verdes y Zonas Protegidas, SUAVZP: Es el conjunto de zonas del Área de Planificación Urbana, que a través de sus características geomorfológicas, asociadas a otros componentes naturales e hitos de referencia sociocultural, refuerzan la estructuración y ordenamiento del territorio, constituyéndose en la reserva de recursos naturales esenciales para la vida urbana.

Usos de Suelo: Para los efectos de la aplicación del presente PRMB se entenderá por destinos o usos del suelo a las actividades que se desarrollan en territorios o áreas, solares, recintos, instalaciones, construcciones o edificios, y que se agrupan en las siguientes categorías: Residencial, Comercial, Institucional, Industrial y Áreas verdes.

Trama Vial Urbana: Sistema de ejes e intersecciones de vías que posibilita los desplazamientos en distintos medios de transporte, para realizar las funciones urbanas de habitación, producción o recreación.

Vías de Enlace: Son aquellas que relacionan vías de servicio o locales con vías expresas, troncales o colectoras definidas en el Capítulo V de esta Ordenanza.

Vías Estructurantes: Corresponde a las individualizadas en los cuadros de vías Expresas, Troncales o Colectoras en el Capítulo V de la presente Ordenanza, con la respectiva simbología.

Vías Públicas: Espacio público comprendido entre Líneas Oficiales destinado al tránsito.

Área Libre: Aquella de uso común abierta al menos por 2 lados que puede ser destinada exclusivamente a jardín, patio de juego, terraza o circulación peatonal. Su superficie y ubicación se reglamenta para cada Área de Edificación determinada por esta Ordenanza a través del coeficiente de Área Libre. Deben contemplar a lo menos una capa de tierra vegetal de una profundidad de 0.40 m.

Espacio de Maniobra: Espacio común de fácil acceso y salida de superficie mínima equivalente a un estacionamiento destinado a la operación de estacionamientos dobles, cuando estos existan.

Intersecciones Jerárquicas: Cruce de dos o más vías definidas como expresas, troncales o colectoras en el Capítulo V de esta Ordenanza.

2. NORMAS GENERALES SOBRE LOTEAMIENTOS Y URBANIZACIONES.

Artículo 12

La aprobación de proyectos de urbanización producto de los proyectos de loteo o densificación, como asimismo, la ejecución y recepción de las obras de alcantarillado, de aguas servidas y aguas de lluvias; de agua potable, luz eléctrica, gas y pavimentación; defensa; servicio al terreno; y telecomunicaciones, se regirán por las disposiciones de la Ley 675 sobre Urbanizaciones y Ornato Público y por la presente Ordenanza.

Artículo 13

Los linderos frontales mínimos no establecidos en los respectivos planos de loteos y seccionales, ni en las disposiciones que se fijan sobre esta materia para las diferentes áreas de edificación serán de 5.00 m. para calles primarias y de 3.00 m. para calles secundarias. En los callejones rurales el lindero se establecerá a partir del eje de la vía y nunca podrá ser menor a 15.00 m. Para las carreteras regirá el derecho de vía establecido por la Ley 675: Para carreteras principales (carretera Sánchez) 30.00 m. medidos desde el eje central; para las carreteras secundarias (Baní - Calderas, Baní - Valdesia, Baní - Villa Güera, etc.) será de 20.00 m. medidos desde el eje central.

Artículo 14

Las obras de urbanización, destinadas al servicio de un determinado proyecto deberán contar con la aprobación del Director de Obras Municipales y la Oficina de Planeamiento Urbano de acuerdo con lo señalado en el Artículo 1.1.1 de la Ley 675 sobre Urbanización y Ornato Público.

Artículo 15

No se permitirán edificaciones en las urbanizaciones hasta no estar completado el 50% de los servicios requeridos, tales como vías, electricidad, agua potable, recolección de aguas pluviales, etc., o que el proyecto incluya las obras que resuelvan las insuficiencias de conformidad a lo establecido en la presente Ordenanza. Así mismo, se entregará una propuesta para el uso del área verde e institucional (cancha, club, parques, etc.), además kiosco, Centro Comunal, Fuentes de agua y Juegos Infantiles, y también una propuesta del arbolado y su correspondiente siembra.

Artículo 16

Los promotores de los proyectos de urbanizaciones deberán colocar en un sitio visible en la entrada de la urbanización un letrero que indique el nombre de la misma, el cual deberá estar construido con materiales perennes. De igual modo, deberán colocar los rótulos con los nombres de las calles, previamente aprobados por el Ayuntamiento.

Artículo 17

Los proyectos de urbanizaciones deberán considerar las interconexiones con su entorno y las expansiones futuras. Las Calles principales o colectoras tendrán un ancho mínimo de 15.00 m., las calles secundarias un ancho mínimo de 10.00 m., las aceras de las calles principales tendrán un ancho mínimo de 2.00 m. y las secundarias serán de un ancho mínimo de 2.50 m. Todas las aceras y contenes deberán tener rampas para discapacitados en todas sus esquinas.

En cuanto a las aceras en las vías, además de las dimensiones en planta, respetar la normativa en lo referente al uso de materiales y los niveles (altura), evitar las barreras de accesibilidad y hacer énfasis en el uso de rampas para discapacitados.

Artículo 18

Forman parte del presente plan regulador las áreas verdes cedidas al dominio público, como consecuencia de los loteos y respectivas obras de urbanización ejecutadas en el Municipio. Si como resultado de la división del suelo en zonas residenciales resulten áreas verdes de una superficie inferior a 2000 m²., estas deberán concentrarse en un solo solar. Si superaren dicha área, al menos el 70% deberá concentrarse en un solar de una superficie mínima de 2000 m².

Artículo 19

Las zonas verdes e institucionales estarán en un lugar visible de la urbanización y la misma ocupara un rea mínima de un 10% del total del terreno a urbanizar o lotificar.

3. NORMAS GENERALES SOBRE EDIFICACION.

Artículo 20

Los cierres exteriores y medianeros, (pared de lindero o muro sobre lindero,) tendrán una altura máxima de 2.5 m., medidos en el plano perpendicular al suelo natural, en el eje de cada deslinde. Los cierres en esquinas, deberán formar chanfles, según lo previsto en la Ley 675 sobre Urbanizaciones y Ornato Público y conforme a las líneas oficiales fijadas por el respectivo plano de loteo.

Artículo 21

No se permitirán adosamientos a los muros medianeros,(Muros de Linderos),salvo en marquesinas o garaje, y escalera, lo que se construya sobre esta deberá respetar los linderos mínimos establecidos en el sector por la presente Ordenanza.

Artículo 22

Sobre el terreno correspondiente a linderos frontales de 5 metros a lo menos, podrán sobresalir hasta 2 m. del plano de fachada, volados abiertos por tres lados, los cuales no podrán cerrarse parcial o totalmente.

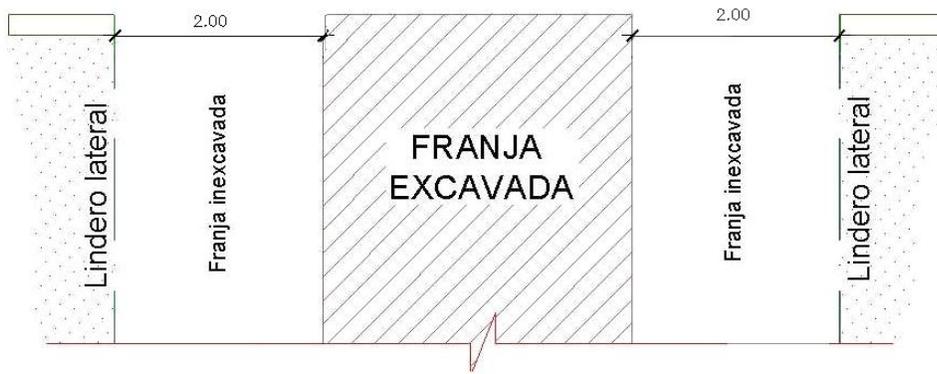
Artículo 23

En las áreas de uso público, como son las vías y áreas verdes, existentes o que se formen en el futuro, podrán realizarse construcciones complementarias a su uso, tales como kioscos, embarcaderos, fuentes de agua, juegos infantiles, canchas deportivas y otros equipamientos, según corresponda. Sólo podrá ser utilizado el 25% del total del área para infraestructuras de las señaladas en el presente artículo.

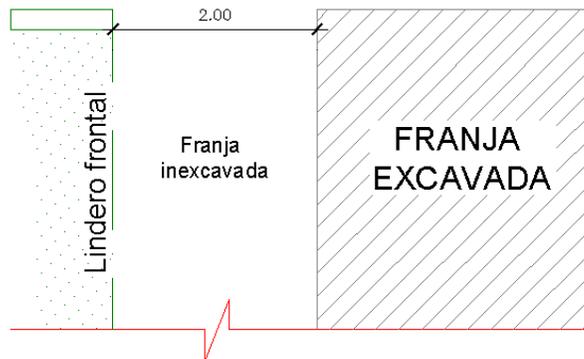
Artículo 24

Las construcciones de subterráneos se regirán por las siguientes normas:

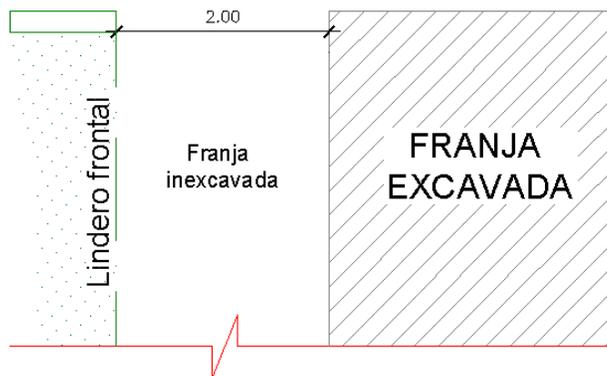
- a) Se eliminará el ancho de la franja inexcavada de un metro (1.00) de ancho por dos metros (2.00) de ancho.



b) Se eliminará el retiro del lindero frontal y será de 0.30 centímetros, podrá no existir franja inexcavada.



c) En aquellos casos en que existan subterráneos en los deslindes de terrenos vecinos, se podrá construir adosados a éstos en la misma extensión y profundidad de los existentes. Se aprobará esta situación sujeta a la presentación obligatoria de los estudios de suelo a la Oficina de Planeamiento Urbano Municipal.



Artículo 25

Previo al inicio de cualquier obra de excavaciones para subterráneos, el interesado deberá solicitar el respectivo permiso de obra acompañado del proyecto de entibaciones, las cuáles obligadamente deberán efectuarse en todos aquellos casos en que se generen taludes de ángulos superiores a 45° medidos desde la cota de fondo de las excavaciones.

Artículo 26

Los proyectos de subdivisión, loteo o edificación que se emplacen en terrenos con pendiente superior al 10%, en el área de aplicación de la presente Ordenanza, deberán cumplir con las siguientes condiciones:

Terrenos que presenten pendientes variables deberán graficar sobre el plano de Levantamiento Topográfico, las áreas con sus respectivas superficies de modo que la pendiente final sea el resultado del promedio ponderado en relación a las unidades de superficie. Dentro de un paño de terreno se podrá concentrar la densidad siempre que las cabidas resultantes no superen la densidad promedio del total del terreno. Según las características del terreno en que se emplacen, los proyectos deberán respetar la siguiente tabla:

Tabla No.3.1

Pendiente %	Superf. Mínima	Ocupación máxima del Suelo	Ocup. De sup. Terreno en relleno y excavaciones	Rasante en deslinde
10.0 a 15.0	4000 m2.	20%	10%	70°
15.1 a 25.0	8000 m2.	15%	15%	70°
25.1 a 45.0	1 Há	10%	15%	60°
45.1 a 65.0	2 Há.	5%	10%	60°
65.1 o más	5 Há.	2%	5%	45°

Los caminos interiores, que permitan el acceso a los conjuntos construidos en terrenos con pendiente sobre el 15%, deberán presentar pendientes máximas del 12%.

Los proyectos de loteo o densificación deberán presentar un proyecto de forestación, estudios de riego y absorción de aguas lluvia que permitan recuperar los cortes y rellenos efectuados en el terreno.

4. NORMAS GENERALES SOBRE USO DEL SUELO

Artículos 27

La Oficina de Planeamiento Urbano verificará que las actividades desarrolladas en cada destino dado a la propiedad y su edificación sean efectivamente concordantes con los usos de suelo correspondiente en cuanto a sus características funcionales e impactos ambientales y urbanos.

Dicha verificación se practicará atendiendo a los usos de suelo que para cada zona establece esta Ordenanza en el Capítulo IV.

Artículo 28

El ancho de las calles que se fija como condición para autorizar diversos usos de suelo, debe cumplirse en todo el largo de la cuadra en que se emplace el solar. Estas calles deberán además estar materializadas y conectadas con vías estructurantes. Esta conexión puede ser a través de vías de enlace siempre que estas cumplan con el ancho mínimo requerido para cada destino.

Cuando la calle se conecte a vías estructurantes a través de vías de enlace de menor ancho, se regirá por las disposiciones de estas vías de enlace.

Artículo 29

Cuando un solar enfrente dos calles de distinto ancho y opte por el uso de suelo no residencial que le permita solo una de las calles, deberá tener todos sus accesos vehiculares principales ,solo en la calle de menor circulación vehicular, y podrá salir a la mayor circulación, pero nunca entrar, los peatones podrán entrar por ambas vías.

Sugerencias de Carácter General:

Que el Plan sea aplicado para poder evaluar sus aciertos y errores.

Que el personal llamarlo a aplicarlo lo conozca a fondo. Esto es: Planeamiento Urbano, Medio Ambiente, ornato y Limpieza, encargado y miembros de las Juntas Municipales, Alcaldes Pedáneos y Plan de Sociabilización.

Artículo 30

Toda expresión espacial y publicitaria de las actividades permitidas quedará condicionada al cumplimiento de la Ordenanza que sobre la materia dicte la Municipalidad (establecer ordenanza para uso de publicidad exterior) en uso de las facultades otorgadas por la Ley 675 sobre Urbanizaciones y Ornato Público.

5. NORMAS GENERALES SOBRE ESTACIONAMIENTOS.

Artículo 31

Los estacionamientos se regirán, en general, por lo dispuesto en las Ordenanzas Generales de la Secretaria de Obras Publicas y Comunicaciones. Deberán cumplir, además, con las condiciones que se establecen en este artículo:

1.- Las dimensiones mínimas de estacionamiento se especifican en la siguiente tabla:

Tabla No.3.2

Tipo de Vehículo	Dimensiones Mínimas en Metros	
	Longitud (L)	Ancho libre (a)
Liviano (Automóviles)	5.50	2.50
Pesados (Camiones y Autobuses)	11.00	3.50
Motocicletas		

- Viviendas:

a) Unifamiliares: deberán disponer de estacionamientos conforme a la siguiente tabla:

Tabla No. 3.3

Numero de Espacios de Estacionamientos	Tamaño de la vivienda
1.0	Menos de 90 m2. útiles
1.5	De 91 hasta 140 m2. útiles
2.0	De 141 o más m2. útiles

b) Apartamentos: Se proveerán espacios de estacionamiento en base al tamaño y número de dormitorios de la unidad de vivienda, así como en la zona donde se encuentren ubicados según se indica a continuación:

Tabla No.3.4

Numero de Dormitorios por Unidad de Vivienda	Numero de Estacionamientos por Unidad de Vivienda
1.0	1.0
2.0	1.5
3.0	2.0
4.0 o más	2.5

Excepciones: todo apartamento mayor de ciento cincuenta (150) mt2 deberá tener por lo menos dos (2) espacios de estacionamientos independientemente del número de habitaciones y de la zona que se trate. Todo apartamento mayor de doscientos cincuenta (250) mt2 deberá tener por lo menos tres (3) estacionamientos independientemente del número de habitaciones y de la zona que se trate.

Se requerirán además, espacios adicionales para visitas debidamente identificados, según se establece en la tabla 1.2, los cuales serán calculados de acuerdo a lo indicado en la tabla No. 1.3.

Tabla No.3.5
Número de Estacionamientos para Visitas por Unidad de Vivienda.

Unidad de Vivienda por Edificios de Apartamento	Numero de Estacionamientos para Visitas por Unidad de Vivienda
4 a 10	1.0
11 a 20	2.0
21 o más	Considerar un (1) espacio por cada diez (10) unidades de viviendas

c) Viviendas en Hilera: Dos (2) espacios de estacionamientos por cada unidad de vivienda, más un (1) espacio adicional para visitas por cada veinte unidades de viviendas, exceptuando los proyectos de viviendas económicas que tengan un área de construcción menor de cien (100) metros cuadrados, donde se considerará un (1) espacio por cada unidad de vivienda y los espacios para visitas conforme a lo antes señalado.

En estos casos se requerirá presentar la sección típica de las calles. En calles cerradas con longitudes que sobrepasan de cincuenta (50.00) metros deberá proveerse de un área para devolverse "Cul-de-Sac".

- Comercios:

Los destinos comerciales, de servicios públicos, centros médicos o similares, aseguradoras, bancos, notarías y demás de impacto similar, todos aquellos con atención de público, cualquiera sea su superficie deberán cumplir con la disposición general de un estacionamiento por cada 30 m². De superficie útil, salvo la consideración especial para la zona Z-E, indicada en el plano de sectorización, que será de un estacionamiento por 80 m².

a) Almacenes o Tiendas: Además del estacionamiento de motocicletas, 4 veces (cuatro) la cantidad de espacios requeridos para vehículos de motor, se exigirán los siguientes espacios de estacionamiento:

Para Ventas al Por Mayor, se considerará 1 (un) espacio de estacionamiento por cada 60 m² (sesenta metros cuadrados) de superficie neta. En caso de que la solicitud de almacén sea en avenidas o vías colectoras y el proyecto tenga más de un nivel, se considerará en el 1er. nivel un área máxima como almacén equivalente a 1/3 (la tercera parte) del área neta, y el resto se considerará como área comercial en dicho primer nivel; los demás niveles podrán ser calculados como almacén según lo anteriormente señalado, siempre y cuando las características arquitectónicas garanticen que se le dará ese uso.

b) Depósitos: Se dispondrá 1 (un) espacio de estacionamiento por cada 120 m² (ciento veinte metros cuadrados) de superficie neta, para áreas menores de 2,500 m² (dos mil quinientos metros cuadrados). En superficies mayores sólo se calcularán para los primeros 2,500 m² (dos mil quinientos metros cuadrados), en proyectos ubicados en vías secundarias única y exclusivamente.

Se considerarán como almacenes para depósitos aquellas edificaciones cuyas características arquitectónicas garanticen su uso. Sus pisos deberán estar terminados en hormigón, sus ventanas estarán a no menos de 2 m (dos metros) sobre el nivel del piso, no tendrán paneles fijo de vidrio, ni escaleras en la parte frontal y estarán ubicados en un lugar aislado de las actividades comerciales; en los demás casos se calcularán como almacén o tiendas.

En ambos casos se deberá proveer, 1 (un) espacio de estacionamiento para vehículos pesados por cada 500 m² (quinientos metros cuadrados) de superficie neta de construcción para carga y descarga, contables dentro de los espacios generados. En caso de almacenes con superficie mayor de 1,000 m² (mil metros cuadrados) y depósitos mayores de 2,500 m² (dos mil quinientos metros cuadrados) se deberán cumplir los diseños de andenes de carga y descarga, con las condiciones estandarizadas para estacionamiento y radio de giro, para facilitar el movimiento de vehículos pesados.

Tabla No.3.6

Altura desde el Nivel de Piso a la Plataforma	1.00 mts. a 1.30 mts.
Altura Libre	3.80 a 4.80 mts.
Ancho	3.00 mts.

Dimensiones Mínimas de los Andenes de Carga y Descarga:

PÁRRAFO: En avenidas y vías colectoras los almacenes de depósitos serán calculados como almacenes.

c) Hoteles y Aparta-Hoteles

1) Zona Urbana y Sub-Urbana.

Se considerará 1 (un) espacio de estacionamiento por cada 3 (tres) habitaciones más 2 (dos) espacios para el estacionamiento temporal de autobuses, cuya ubicación estará próxima a la entrada principal o a algún acceso que sirva para entrada y/o salida de grupo de visitantes. Para los demás usos del hotel tales como salones de conferencias, restaurantes, discotecas, casinos, locales comerciales, salón multiuso y otros usos accesorios del hotel, se requerirán los estacionamientos de acuerdo a los establecidos en esta ordenanza como disposición general.

Se requerirá 1 (un) espacio de estacionamiento destinado para la descarga de los productos comestibles y otros servicios, con dimensiones mínimas de 3.00 (tres) metros de ancho por 8.00 (ocho) metros de largo ubicada lo más cerca posible de las áreas destinadas al servicio del hotel o aparta –hotel (restaurantes, almacenes y depósitos), 1 (un) espacio de estacionamiento para motores por cada 10 (diez) habitaciones y un mínimo de 5 (cinco) estacionamientos para proyectos de hasta 30 (treinta) habitaciones.

2) Zonas Sub-urbanas

Se requerirá un (1) espacio de estacionamiento por cada cinco (5) habitaciones o suites, más un (1) espacio para autobús por cada cien (100) habitaciones. Para los demás usos del hotel, tales como salones de conferencias, restaurantes, discotecas, locales comerciales, multiuso y otros accesorios del hotel se requerirán los estacionamientos adicionales de acuerdo a lo establecido en esta ordenanza como disposición general, los cuales podrán ser reducidos en un veinticinco por ciento (25%) por la frecuencia de uso de los diferentes espacios, basándose en estudios que serán realizados por la Dirección General de Tránsito Terrestre (DGTT).

Se requerirá un (1) espacio de estacionamiento destinado para la descarga de los productos comestibles y otros servicios, con dimensiones mínimas de tres (3.00) metros de ancho por ocho (8.00) metros de largo ubicada lo más cerca posible de las áreas destinadas al servicio del hotel o aparta –hotel (restaurantes, almacenes y depósitos), un (1) espacio de estacionamiento para motores por cada diez (10) habitaciones y un mínimo de cinco (5) estacionamientos para proyectos de hasta treinta (30) habitaciones.

d) Casas de Huéspedes

Un (1) espacio de estacionamiento por cada (5) habitaciones, además de los espacios requeridos para el dueño de la vivienda o administrador.

e) Moteles

Un (1) espacio de estacionamiento para cada habitación, además de los espacios requeridos para la administración.

f) Edificios Industriales

Además de las áreas de oficinas, se exigirán los siguientes espacios de estacionamiento.

1) Naves Industriales: Un (1) espacio de estacionamiento por cada doscientos cincuenta (250) metros cuadrados calculables, hasta cinco mil (5,000) metros cuadrados por naves, estimándose el 20% para los vehículos pesados.

Se considerará, además, para el estacionamiento de motocicletas, 4 (cuatro) veces la cantidad de espacios requeridos para vehículos de motor.

2) Zonas Francas: Para el cálculo de los espacios de estacionamiento de vehículos livianos se seguirá el mismo criterio utilizado en las naves industriales. Para vehículos pesados se considerará un (1) espacio de estacionamiento por cada mil (1,000) metros cuadrados de nave. De los espacios generados en ambos casos, un 50% será ubicado dentro de la zona de control del proyecto y un 50% fuera de ésta, destinado para el uso de los visitantes. Adicionalmente se considerará un (1) espacio para autobús por cada dos (2) naves propuestas a construir, ubicados junto con los estacionamientos de visitantes. Si los espacios de estacionamiento de todo el proyecto son aprobados desde el principio, pero las naves se van sometiendo por etapas, se deberá revisar que en cada etapa todos los espacios necesarios hayan sido considerados, incluyendo los generados por las nuevas oficinas y las cargas y descargas.

3- De conformidad con el artículo 1.5.11 de la Normativa General de Estacionamiento y de acuerdo a lo establecido en la sección 4.7 del Reglamento para Proyectar sin Barreras Arquitectónicas, todas las edificaciones de servicios esenciales, así como los proyectos turísticos ubicados en áreas urbanas y suburbanas, serán dotadas de estacionamientos especiales para personas con limitación,. Estos estacionamientos estarán señalizados y ubicados lo más cerca posible de la entrada principal del proyecto y tendrán unas dimensiones mínimas de 3.30 mts. de ancho por 5.00 mts. de largo, en áreas abiertas y de 3.60 mts. de ancho por 6.00 mts. de largo, en áreas cerradas.

Los estacionamientos requeridos se determinarán basándose en el número total de estacionamientos calculados para el proyecto de acuerdo al presente reglamento, según el cuadro siguiente. Del número total de estacionamientos se sustituirá el correspondiente de discapacitados.

Tabla No.3.7

Número Total de Espacios de Estacionamientos	Número de Espacios de Estacionamiento para Personas con Limitación
Menos de 50	1 (un) espacio de estacionamiento
Entre 50 y 100	2 (dos) Espacios de estacionamiento
Más de 100	2 (dos) más 1 (un) espacio de estacionamiento por cada 50 o fracción en exceso de los primeros 100

4- Además, dentro del área de aplicación de la presente Ordenanza, deberán considerarse los siguientes estándares, de acuerdo al uso del suelo:

a) Cultura: salas de reunión, conferencias y salas de exposición para demostración o venta de artículos de servicios, 1 cada 30 m². Galerías de arte, 1 cada 50 m².

b) Culto : Los recintos destinados exclusivamente a la celebración del culto, quedan eximidos de la exigencia de estacionamientos, con excepción de los recintos destinados a oficinas, salas de reuniones u otros destinos anexos, los que se registrarán por lo establecido para cada uno de ellos.

5.- Los estacionamientos deberán desarrollarse en un plano horizontal, aceptándose una pendiente máxima de 10%. Cada estacionamiento deberá tener libre ingreso y salida. En estacionamientos privados se permitirá disponer de estacionamientos dobles, hasta un 15% de la totalidad del mismo piso, siempre que éstos se asignen o se vendan a un mismo departamento u oficina. En caso de optar por esta alternativa, deberán considerar un área de maniobra de superficie igual o superior a un espacio de estacionamiento, independiente de las circulaciones y ubicado en el nivel correspondiente, con fácil y directa operación.

6.- Los proyectos que generen 10 o más unidades de estacionamientos, no podrán considerar accesos vehiculares por vías públicas de un ancho inferior a 10 m. Asimismo, no se autorizará el acceso vehicular por calles *cul de sac* a los estacionamientos generados por edificaciones de vivienda colectiva de 4 o más pisos de altura.

7.- Las pendientes de las rampas de acceso recomendadas quedan estipuladas en la siguiente tabla:

Tabla No.3.8

Tipos de Rampas	Pendientes recomendadas			
	Máxima		Preferibles	
	Auto-servicio	Empleado (parqueado)	Auto-servicio	Empleado (parqueado)
1. Rampa Recta Independiente del Pasillo de circulación	13%	15%	10%	10%
2. Rampa Helicoidal.	10%	10%	8%	8%
3. Rampa Recta Común con Pasillo de Circulación.	7.5%	7.5%	4% a 5%	6%

Cuando la pendiente de la rampa sea mayor de diez por ciento (10%) será necesario el uso de transiciones en los extremos de no menos de 2.50 Mts. (dos metros con cincuenta centímetros) de longitud cuyas inclinaciones serán de la mitad de la rampa (Fig. 4.1), para suavizar los movimientos y evitar que los vehículos rocen sus partes bajas con el pavimento.

Tabla 3.9

	Hasta 50	De 51 a 100	Más de 100
RAMPA	5.00 m.	5.50 m.	6.00 m.
PASILLO CIRCUCACION USO PRIVADO	5.00 m.	5.50 m.	6.00 m

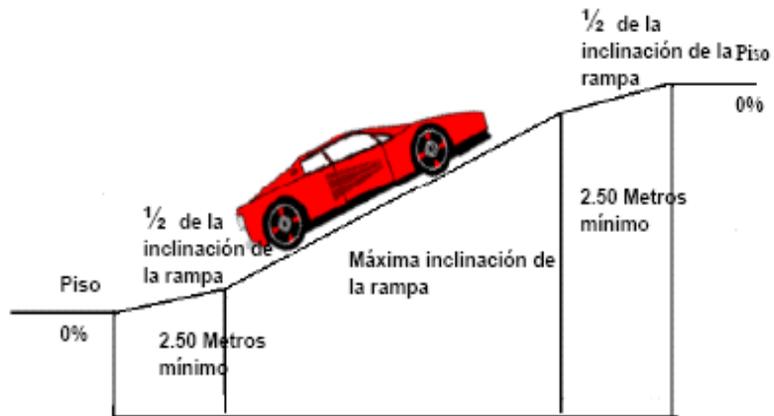


FIGURA 4.1 Rampa recta con transición

Artículo 32

En ningún caso la o las rampas necesarias para dar acceso a un área específica para estacionar, dispuestas dentro de una edificación, se comenzarán a desarrollar fuera de los límites del terreno que la alojará.

PÁRRAFO: Bajo ningún concepto se permitirá que las aceras adyacentes a los edificios de estacionamiento sean utilizadas como rampa de transición en los accesos.

Los anchos de rampas y pasillos de circulación de estacionamientos cuyo ángulo en relación al pasillo corresponda a 90°, se regirán por la siguiente tabla:

En aquellos proyectos que consideren accesos y salidas independientes con un sentido de circulación podrán reducir el ancho mínimo de las rampas a 3.50 m.

Los anchos de circulación anteriormente indicados, podrán disminuirse hasta 4.50 m. solo parcialmente para circulaciones secundarias que sirvan a un máximo de 15 vehículos considerando que el ancho del estacionamiento se aumenta proporcionalmente, requiriéndose una justificación técnica, conforme a lo señalado en la Ordenanza General de Urbanismo y Construcciones.

Para estacionamientos en superficies en que se dispongan estacionamientos cuyo ángulo en relación al pasillo sea inferior a 90°, los anchos mínimos de pasillos serán para 45°, 4 m.; para 30°, 3.30 m.; y para 0°, 3.00 m. En todos estos casos se deberán considerar accesos y salidas independientes, salvo que se disponga de áreas de retorno.

Para cambio de destino de viviendas existentes, que habiliten estacionamientos en superficie, se autorizará puntualmente para el ancho de accesos y pasillo de circulación su disminución a 3.00 m.

8.- En los edificios de instituciones de salud, previsión o consultas médicas, bancos y otros locales con afluencia de público, se exigirá un 20% adicional de estacionamientos calculado sobre el total de estacionamientos exigibles, los cuales no podrán asignarse y deberán mantenerse disponibles para el uso del público. Estos estacionamientos adicionales deberán tener fácil acceso desde la vía pública y podrán ubicarse ocupando hasta un 30% de la superficie de antejardín. Para la superficie de estos estacionamientos sólo podrá utilizarse pavimentos permeables.

PARRAFO: Se exceptúan de este requerimiento las edificaciones de esta índole que se ubiquen en el polígono conformado por las calles: al Norte, 27 de Febrero; al Sur, Beller; al Este, Juan Alejandro Acosta; al Oeste, Gastón F. Deligne.

9.- Los accesos y salidas de los estacionamientos deberán consultar un tramo horizontal dentro del solar de un largo no inferior a 5 metros y no podrán modificar las características peatonales de la acera, interrumpir su continuidad, disminuir su ancho, bajar su nivel o colocar pavimentos distintos de los aprobados por la Oficina de Planeamiento Urbano. Igualmente, no podrán eliminarse los árboles existentes en la acera, sin la autorización de la Secretaría de Medio Ambiente y de la Oficina de protección ambiental del Ayuntamiento Municipal.

10.- En recintos al aire libre o construido que consulten dos o más destinos de uso de suelo, se sumarán las exigencias mínimas de estacionamientos para cada uno de los usos.

11.- En los edificios de 4 pisos o más de uso residencial, los accesos vehiculares deberán producirse por calles pertenecientes a las mismas áreas. Se exceptúan los proyectos que se emplacen en vías estructurantes, intersecciones jerárquicas de la trama vial o aquellos que justifiquen técnicamente por un estudio de tránsito la conveniencia de redistribuir sus accesos.

12.- Deberán colocarse señales verticales y marcas en el pavimento del área específica para estacionar, que informen claramente al conductor la ubicación de los accesos de entrada y salida. Cuando la magnitud del proyecto requiera la colocación de señales en la vía pública, éstas deberán disponerse de acuerdo a las instrucciones que imparta la Dirección General de Tránsito Terrestre.

13.- Cuando en un solar se contemple el emplazamiento de un número de estacionamientos superior a 50 unidades, deberá acompañarse a la solicitud de permiso un estudio de factibilidad para la vialidad y transporte que sirven al proyecto.

6. NORMAS GENERALES SOBRE ENVASADORAS DE COMBUSTIBLE.

Artículo 33

Los terminales y plantas de combustibles son aquellas instalaciones o infraestructura destinadas al almacenamiento y envasado de combustibles. Los que no cumplan con el uso de la zona en que se emplazan según esta Ordenanza o con las regulaciones estipuladas en la Ley General de Hidrocarburos quedarán congelados, prohibiéndose su ampliación, debiendo la Municipalidad respectiva fijarle un plazo para su traslado, el que no pasará de 5 años. No obstante lo anterior, a las envasadoras de combustibles emplazados en la Zona Industrial Z-ID, le será aplicable lo dispuesto en el artículo 41.

Artículo 34

Los permisos para la implantación de nuevos establecimientos de terminales y plantas envasadoras de combustibles serán otorgados por la Oficina de Planeamiento Urbano, debiendo cumplir con el uso de la zona, con los requisitos de la Secretaria de Industria y Comercio, Dirección de Hidrocarburos vicio de Salud y con la aprobación previa de la Secretaria de Medio Ambiente, la que definirá el área de riesgo que dichas instalaciones generan, como también el distanciamiento necesario para cautelar la seguridad de la población.

Artículo 35

Las normas de seguridad establecidas por la Secretaria de Medio Ambiente deberán cumplirse y ser resueltas dentro del propio terreno de la instalación, no pudiendo afectar a propiedades vecinas.

7. NORMAS GENERALES SOBRE RIESGOS NATURALES.

Artículo 36

Las áreas de riesgo natural corresponden a los territorios del Área de Planificación Metropolitana en los que se inhibe en forma parcial o total la instalación de asentamientos humanos, debido a diversas causas naturales. Estas áreas son las siguientes:

a) Áreas de riesgo por inundación y anegamiento.- Se consideran en esta categoría las áreas ribereñas de ríos, lagos, lagunas, esteros, y quebradas, que son ocupadas periódicamente por aguas, cuando ocurren fenómenos de aluvión, avenidas o crecidas fuertes. De igual modo, esta categoría incluye los terrenos afectados por el afloramiento de aguas subterráneas o capas freáticas.

b) Áreas de riesgo por mala calidad del suelo y subsuelo: Se incluyen en esta categoría las áreas que presentan fallas geológicas y/o inestabilidad a los sismos; las de inadecuada constitución del terreno para la fundación de estructuras constructivas; las de deslizamientos de materiales o sedimentos; y en general, las áreas afectadas por cualquier otro riesgo natural potencial de tipo geológico y/o geomorfológico.

c) Áreas de riesgo por remoción en masa: Se incluyen en esta categoría las áreas propensas a aluvión o avenidas; avalanchas, derrumbes, deslizamientos y corrientes de barro, y en general, las áreas afectadas por cualquier otro riesgo natural potencial de tipo climático e hidrológico.

Corresponde a la Oficina de Planeamiento Urbano reconocer estas áreas e incorporar las normas que se indican en el artículo siguiente, fundándose en estudios de riesgo, estudios técnicos y proyectos específicos, que contemplen condiciones para mitigar los riesgos y para que la provisión de espacios urbanizables se genere con los debidos resguardos y seguridad para los asentamientos humanos.

Las normas generales sobre riesgos naturales aplicables en las áreas de riesgo definidas anteriormente son las siguientes:

En aquellas áreas de riesgo natural señaladas en las letras a, b, y c precedente, cuya mitigación no garantice la seguridad de las personas, se permitirá sólo instalaciones mínimas, prohibiéndose expresamente todo tipo de edificaciones y construcciones que impliquen la presencia permanente de personas, o la concentración de ellas sin posibilidad de evacuación expedita.

En los proyectos de urbanización, de edificación y/o destinados al acondicionamiento y explotación de los terrenos colindantes a las áreas de riesgo natural definidas en las letras a y c, se deberá presentar un informe de riesgo, elaborado por profesionales competentes, en el cual, se determine en detalle los límites del área de riesgo que afecta a su territorio, como asimismo, las obras que deben realizarse para protegerlo y mitigar los efectos ocasionados por el riesgo. Dichos proyectos deberán contar con informe favorable previo de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales.

Los proyectos de urbanización que se emplacen en áreas que presenten riesgo de inundación y/o anegamiento a que se refiere la letra a deberán disponer las medidas de mitigación que permitan asegurar el control de sus posibles efectos, fundadas y establecidas en el respectivo informe de riesgo, elaborado por profesionales competentes.

Los proyectos de urbanización y edificación emplazados en terrenos de pendientes superiores a 35%, correspondientes a las áreas de riesgo señaladas en la letra c, deberán disponer las medidas de mitigación tendientes a evitar la erosión, derrumbes y deslizamientos en laderas y taludes naturales y artificiales, fundadas y establecidas en los respectivos informes de riesgo, elaborados por profesionales competentes.

8. NORMAS GENERALES SOBRE ARBOLADO URBANO.

Artículo 37

Corresponde al Ayuntamiento del Municipio de Baní, a través de la Dirección de Gestión Ambiental, ordenar, administrar, desarrollar, evaluar y monitorear el arbolado urbano existente en el Municipio, así como elaborar un plan de acción y promover la ejecución del mismo. Así mismo, a través de las dependencias correspondientes difundirá la presente normativa de manera efectiva y eficaz para garantizar su conocimiento y cumplimiento.

Serán función exclusiva del Ayuntamiento Municipal de Baní, a través de la Dirección de Gestión Ambiental:

1. La elaboración de herramientas y procedimientos para el manejo del arbolado urbano,
2. La autorización de la siembra, poda y tala de ejemplares arbóreos en el Municipio.
3. La evaluación y monitoreo del arbolado urbano existente,
4. La elaboración de una lista de especies permitidas, de manejo especial y especies prohibidas.
5. La identificación de las áreas de manejo especial, conjuntos y ejemplares arbóreos significativos.
6. La elaboración de un Plano Director de Arborización.
7. La elaboración de un Plan de Arborización.
8. La elaboración de cualquier otra disposición que complemente esta normativa.

El Ayuntamiento del Municipio de Baní delegará en los inspectores ambientales de la Dirección de Gestión Ambiental, las tareas de fiscalización para verificar el cumplimiento de esta normativa en el territorio municipal y coordinara con otras instituciones públicas y privadas que por su naturaleza y las funciones que realizan inciden directa o indirectamente en el manejo del arbolado urbano, tales como las empresas distribuidoras de electricidad, servicios telefónicos y de cable, acueductos, entre otros.

Se coordinará con la Subsecretaría de Recursos Forestales, de la Secretaría de Estado de Medio Ambiente y Recursos Naturales y la Secretaría de Estado de Agricultura, la siembra, poda, tala, manejo de plagas y el suministro de plantas para la implementación del plan de arborización. A través del Jardín Botánico Nacional se gestionara la selección de especies ecológicamente apropiadas, información ecológica, botánica y taxonómica sobre las especies de interés para el arbolado urbano, apoyo en la identificación y manejo de los ejemplares y conjuntos arbóreos significativos.

Artículo 38

En la arborización urbana deben contemplarse los siguientes criterios de selección de especies:

1. Características físicas de la especie: estatus, porte, tipo de copa, sistema radicular, requerimientos ambientales, característicos de los frutos y del follaje. También es relevante la época de floración y velocidad de crecimiento. Costo de la planta, su mantenimiento y disponibilidad en el mercado.
2. Servicios ambientales urbanos que ofrecen las especies: sombra, control de partículas en suspensión en el aire, control de ruido, regulación de temperatura, paisajismo (belleza escénica), fomento de la biodiversidad.
3. Características físicas del espacio público disponible: Instalaciones aéreas o del subsuelo (Cableados, tuberías, letreros, semáforos, señalización, elementos publicitarios), ancho de las aceras e isletas, tipo de material del pavimento, tipos de vías, uso del suelo; tipo de suelo. Las especies se clasificarán según el tipo de la planta, el porte y el uso.

PARRAFO 1: La categorización subsiguiente no supone la tala inmediata, más bien el no permitir que se sigan sembrando éstas especies en el espacio público. Siempre que se decida eliminar un ejemplar arbóreo que no cumpla con esta clasificación, se deberá contar con la autorización correspondiente establecida en esta normativa.

PARRAFO 2: El Ayuntamiento del Municipio de Baní en coordinación con el Jardín Botánico Nacional y otras instituciones afines realizará una categorización de especies permitidas, de manejo especial y prohibido para el Municipio de Baní. Esta categorización será revisada anualmente con la finalidad de ser evaluada y actualizada. Esta actualización será realizada de

manera administrativa a partir de cuya fecha se manejarán de acuerdo a las disposiciones de esta normativa. Dicha categorización será remitida anualmente a la Sala Capitular para su conocimiento y validación.

a) Por el tipo de planta se clasifican en:

1. Árboles
2. Palmas
3. Arbustos
4. Cactáceas
5. Herbáceas
6. Lianas y Trepadoras

b) Por el Porte se clasifican en

1. Grande
2. Mediano
3. Pequeño

Tabla No.3.10

Porte	Tamaño del fuste	Ancho de la Copa	Marco de Siembra
Pequeño	Menor de 8 M.	Entre 2 y 3 M	Cada 3 M
Mediano	Entre 8 y 12 M	Entre 3 y 5 M	Cada 5 M
Grande	Mayor de 12 M	Mayor de 5 M	Cada 10 M

c) Por el uso se clasifican en:

1. Especies Permitidas: Son aquellas que por sus características morfológicas y ambientales se adaptan fácilmente a diversas condiciones ambientales y espaciales sin provocar riesgos de daños materiales y económicos. De tratarse de especies con algún tipo de valor cultural se fomentarán su siembra.

2. Especies de manejo especial: Son aquellas que por sus características morfológicas y ambientales requieren de un manejo especial, ya que por presentar raíces superficiales y ser de gran tamaño pueden dañar las infraestructuras o presentan riesgo para la seguridad ciudadana, entre otros. Este manejo especial se hará en función de las características físicas de la planta y del espacio físico disponible para su siembra.

3. Especies Prohibidas: Son aquellas especies invasivas o naturales que representan riesgo o daños a la salud humana o animal, a infraestructuras urbanas y a bienes muebles e inmuebles.

Artículo 39

Para los fines de la presente normativa queda establecido el siguiente listado con las especies permitidas, especies de manejo especial y especies cuya siembra queda prohibida en el Municipio de Baní.

Especies permitidas:

- Acacia Rosada (*Casia Javanica*)
- Aceituno (*symarbuco berterooma*)
- Almasigo (*Bursera simaruba*)
- Almendro (*Termnalia catappa*)
- Amacei (*Tetragastri balsamifera*)
- Andira/Palo de burro (*andina yneimis*)
- Árbol de salchichas (*Kigelia africana*)
- Arrayan (*Eugenia monticula*)
- Avellano criollo (*Cordia sebestena*)
- Bay rum (*Pimenta racemosa*)
- Cabrita (*Bunchiosia glandulosa*)
- Cachara (*Caphia phomis*)
- Caimito cimarron (*Chryphofillum oliviforme*)
- Cajuil (*anacardium occidentale*)
- Cajuilito soliman (*Syzygium samarangense*)
- Campeche (*Haemotoxylon campechianum*)
- Cañafistula (*Senna fistula*)
- Caoba (*Swietenia mahagoni*)
- Caobanilla (*Stakina manosgerma*)
- Capa (*Petitia dominguensis*)
- Caracoli (*Pithecellobiun glauco*)
- Catey (*Bactris plumeriana*)
- Caya rubia (*Sideroxylon salicifolum*)
- Cayoni (*Walentenia laurifolia*)
- Cocos (*Cocos nufitera*)
- Copey (*Clausia rosea*)
- Cotopery (*Melicoccus/ Talisia jimenezis*)
- Dactil de Canaria (*Phoenix canariensis*)
- Frijolito (*Capparis phophallaphora*)
- Gina criolla (*Inga faguifolia*)
- Guano (*Coccotrinax argentea*)
- Guano de costa (*Thrynax radiata*)
- Guano Manso (*Cocotrinax Spissa*)
- Guasara (*Eugenia dominguensis*)
- Guayacan (*Guaiacum officinale*)
- Guayiga (*Zamia debilis*)
- Higuero (*Crescentia cujete*)
- Ilang ilang (*Calanga adorata*)
- Jacaranda (*Jacaranda mimosipholia*)
- Juan Primero (*simarouba glauca*)
- Maga (*Mntezuma specciosissima*)
- Mamei (*Mannca americana*)
- Mangle boton (*Canocorpus erectus*)
- Manzana de Agua (*Syzygium malaccense*)
- Mara (*Calophyllum calaba*)
- Marycao (*Byrsomina spicata*)
- Memiso (*Mutingia calabura*)
- Muñeco (*Cordia calloccaca*)
- Palma Cana (*Sebal dominguensis*)
- Palma Manila (*Veitchia merrillii*)
- Palma real (*Raystonea hispaniolana*)
- Palo amargo (*Trichilia palida*)
- Palo de vidrio (*Cornutia pyramidata*)

- Pata de vaca (*Bahuinia* ssp.)
- Penda (*Cytharexylum fruticosum*)
- Reina de Jardín (*Lagerstroemia speciosa*)
- Reina de Jardín (*Lagerstroemia speciosa*)
- Roble amarillo (*Tabebuia aurea*)
- Roble blanco (*Tabebuia heterophylla*)
- Roble rosado (*Tabebuia rosea*)
- Roblillo (*Tabebuia berterii*)
- Sauco amarillo (*tecoma stan*)
- Uva de playa (*Coccoloba uvifera*)
- Uva de sierra (*Coccoloba diversifolia*)
- Yagrumo (*Cecropia peltata*)
- Yarei (*Copernicia berteriana*)

Especies de Manejo Especial:

- Anacahuita (*Sterculia apetada*)
- Bonete de Arzobispo (*Barringtonia asiatica*)
- Carolina (*Pachira acuatica*)
- Caucho de Jardín (*Picus elastica*)
- Caya Amarilla (*Sideroxylon foetidissimum*)
- Ceiba (*Ceiba pentrada*)
- Flamboyán (*Delonix regia*)
- Gri-gri (*Bucida buceras*)
- Higo cimarrón (*Ficus trigonata*)
- Juan colorado/Ceibón (*Bombacopsis emarginata*)
- La Oreja (*enterolobium cyclocarpium*)
- Laurel (*Ficus benjamina*)
- Saman (*Samanea Saman*)

Especies Prohibidas:

- Acacia Amarilla (*Casia siamea*)
- Casuarina (*Casuarina equisetifolia*)
- Chacha (*Albizia lebeck*)
- Gina extranjera (*Pithecellobium dulce*)
- Javilla extranjera (*Aleurites fordii*)
- Leucaena (*Leucaena leucocephala*)
- Melina (*Gmelina arborea*)
- Nin (*Azadirachta indica*)
- Seso vegetal (*Blighia sapida*)

Artículo 40

Lineamientos y Requerimientos del Manejo

1. Ninguna persona física o jurídica podrá sembrar una planta en espacios públicos o de afectación pública sin la previa autorización del Ayuntamiento del Municipio de Baní.
2. La siembra de ejemplares arbóreos en vías primarias y secundarias de la ciudad, así como en plazas y parques; por los servicios que prestan a toda la ciudadanía estarán sujetos a un Plano Director de Arborización.
3. La siembra de ejemplares arbóreos en zonas residenciales obedecerá a un criterio paisajístico, buscando incrementar los servicios ambientales que ofrecen las plantas. Se diseñarán campañas diversas para fomentar la siembra y el cuidado de las plantas en zonas residenciales.

4. Si el espacio disponible es suficiente para el desarrollo de la planta, se sembrarán árboles como primera opción.
5. Se dará preferencia al uso de especies endémicas o nativas.
6. Se dará preferencia al uso de plantas que sirvan de alimento o refugio a la avifauna.
7. Se dará preferencia al uso de plantas en una etapa media de su desarrollo, para obtener servicios urbano-ambientales a menor plazo y tomando todas las previsiones técnicas para garantizar la sobrevivencia de la especie trasplantada.
8. Para la selección y manejo de las especies serán evaluadas las instalaciones aéreas o Subterráneas existentes.

9. Durante el período de la temporada ciclónica y de lluvias, por amenazas de inclemencias climáticas, se tomarán medidas especiales para el manejo del arbolado urbano.
10. Se fomentará la siembra de árboles o arbustos cuyas raíces no ocasionen daños a las avenidas o calles, sistemas de acueducto, cloacas o alcantarillas.
11. Cuando la siembra sea realizada en áreas pavimentadas, todo el material de siembra deberá estar a 0.10 m por debajo del nivel de la superficie pavimentada.
12. Según las características del espacio público disponible se utilizarán determinados tipos de plantas que se describen en el siguiente cuadro.

Tabla 3.11

Características del espacio	Tipo de planta
Aceras e isletas menores de 1m	Palmas Arbustos Cactáceas Herbáceas Lianas y trepadoras
Aceras e isletas de 1 m a 1.5 m	Árboles pequeños y palmas
Aceras e isletas 1.5 a 2.5 m	Árboles medianos y palmas
Aceras e isletas Mayores de 2.5 m	Árboles medianos y palmas
Espacios abiertos	Árboles grandes, palmas, arbustos, cactáceas, herbáceas, lianas y trepadoras

Artículo 41

El marco de siembra y el área de siembra en las vías públicas están determinados por el ancho de la copa del ejemplar adulto, de la siguiente manera:

Tabla No.3.12

Ancho de la Copa En la planta adulta	Marco de Siembra	Área de Siembra
Entre 2 y 3 M	Cada 3 M.	80 x 80 cm
Entre 3 y 5 M	Cada 5 M	1 x 1 m
Mayor de 5 M	Cada 10 M	1.3 x 1.3 m

1. Queda prohibida la siembra de especies arbóreas a menos de 5 m de las esquinas en las aceras e isletas, para evitar obstaculizar la visibilidad del peatón y vehicular.
2. Queda prohibida la siembra de especies arbóreas a menos de 5 m de postes del tendido eléctrico o del alumbrado público.
3. Es obligatorio tomar en cuenta, al momento de la siembra de las especies arbóreas, que el marco de siembra no obstaculice las señales de tránsito, mobiliario urbano, publicidad exterior y facilidades similares dispuestas por el municipio para el bien común.

Artículo 42

Los ejemplares arbóreos que han de ser trasplantados deberán agotar un período preparatorio de acuerdo a las exigencias de la especie y la madurez de la planta, previo a la siembra, de manera tal que permita el fortalecimiento de sus raíces. Una vez el ejemplar arbóreo haya sido trasplantado deberá agotar un periodo de adaptación durante el cual debe recibir un manejo especial en correspondencia a la especie y su fuste. En caso de ser necesario, en el momento de la siembra se utilizarán soportes mecánicos los cuales nunca podrán ser clavados sobre el tronco del ejemplar.

Artículo 43

Deberán ser podadas aquellas especies que: presenten riesgo a la seguridad ciudadana; presenten alguna enfermedad; por requerimientos paisajísticos y estéticos (para suprimir ramas mal orientadas y/o equilibrar el desarrollo de la planta); en caso de interferencia o peligro a infraestructuras (redes aéreas o subterráneas u obras civiles); en caso de interrupción a la visibilidad de señalizaciones importantes como semáforos; circulación vehicular y otros; así como para prevenir la interrupción de servicios; para regular el desarrollo radicular.

Artículo 44

Para la poda de ejemplares arbóreos será obligatoria la obtención de una autorización o permiso de la Dirección de Gestión Ambiental, así como el pago de la tasa correspondiente.

1. Toda persona física o jurídica podrá realizar poda de ejemplares arbóreos en espacios públicos a su costo, siempre y cuando cumpla con los criterios establecidos para la poda por el artículo 20 de la presente normativa.
2. El Ayuntamiento del Municipio de Baní establecerá el servicio de Poda municipal y su Correspondiente Tasa por Servicio.
3. El tiempo de la poda dependerá de la especie, la época y condiciones climáticas.

4. Solo se permitirá la poda en período de floración y fructificación de las especies, en casos de manejo especial.
5. No podrá realizarse ningún trabajo de poda mayor al cincuenta por ciento (50%) de su masa foliar, salvo alguna enfermedad que obligue realizar una poda extrema. La enfermedad será catalogada por la autoridad ambiental correspondiente (Dirección de Gestión Ambiental Municipal, SEMARENA, JBN).
6. No podrá realizarse ningún trabajo de poda que afecte la estructura natural de la especie, su normal crecimiento o salud de la planta. Las infraestructuras de servicios, tales como cableado aéreo y subterráneo, deben cumplir las normativas municipales y nacionales vigentes, prestando especial atención a los aspectos que afecten el arbolado urbano.
7. Los residuos de poda deberán tratarse como residuos sólidos de manejo especial, pudiéndose reciclar o desechar en lugares apropiados para tal efecto. Estos residuos serán levantados por el que los genera, y en el caso de los particulares que deseen que el Ayuntamiento les brinde este servicio, lo solicitarán por la vía correspondiente y con los cargos que apliquen.

Artículo 45

La tala de ejemplares arbóreos deberá realizarse en base a los siguientes criterios, siendo obligatorio la autorización o permiso de la Dirección de Gestión Ambiental, así como el pago de la tasa por la expedición del mismo:

1. Cuando el ejemplar arbóreo padezca una enfermedad fatal que pueda afectar a otros ejemplares arbóreos o se trate de un ejemplar muerto.
2. Cuando su ubicación e inclinación representen un peligro inminente a los ciudadanos, peatones, automovilistas, la comunidad o los vecinos del lugar.
3. Cuando sus raíces o ramas ocasionen o puedan ocasionar estragos en las infraestructuras y servicios públicos o privados de determinada edificación, instalación o lugar habitado, tales como avenidas, calles, acueductos, cloacas o alcantarillas.
4. Cuando sean nocivas para otras especies o ejemplares alrededor de él o que se encuentren como no permitidas para la siembra en lugares específicos. Para esto se deberá atender a los literales anteriores, es decir si cumplieren uno de ellos podrá solicitar la autorización de tala.
5. Cuando se trate de proyectos urbanos o viales municipales o del gobierno central, previo estudio y aprobación por parte del Ayuntamiento. En dichos casos, deberá especificarse el tratamiento y compensación de ejemplares.
6. Cuando los ejemplares de especies a talar no se encuentren en el listado de especies Amenazadas o en peligro de extinción de acuerdo a los instrumentos emanados por la autoridad competente.
7. Se compruebe que exista riesgo de algún desastre causado por el desplome de uno o Varios ejemplares.
8. Si un ejemplar arbóreo causa daño o perjudica al municipio según lo dispuesto en esta normativa, el Ayuntamiento del Municipio de Baní dará un plazo de tres días para su remoción. Si el propietario no la realizase el Ayuntamiento podrá hacerlo remover, a expensas del propietario.

Artículo 46

Las restricciones o casos de tala prohibida son las siguientes:

1. En zonas residenciales podrá denegarse la tala de uno o varios ejemplares arbóreos si se presenta oposición al respecto y conste en una comunicación la negativa de los vecinos para este efecto, que residan en el lugar o su periferia.
2. Cuando la tala pueda generar condiciones de riesgos ambientales y desastres por deslizamientos, desprendimientos de tierra, derrumbes o asentamientos diferenciales.

3. Cuando afecte negativamente de forma significativa los ecosistemas locales que funcionen como albergue de especies animales.
4. Cuando por reducción de los niveles y superficies de infiltración generen riesgo a inundaciones aguas abajo en los sistemas de drenaje natural y/o artificiales según lo establezcan estudios técnicos requeridos al titular del proyecto o si así lo establece la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales o la Dirección General de Planeamiento Urbano del Municipio de Bani.
5. Cuando un ejemplar o conjunto de ejemplares arbóreos hayan sido catalogados como significativos.

PARRAFO: Por su valor cultural y carácter endémico de la región, por considerarse especie en riesgo, queda prohibida la tala de especímenes del Guano Manso (*Cocotrinax Spissa*).

Artículo 47

Se dará preferencia a las especies arbóreas con bajo requerimiento de riego. En caso de que las especies arbóreas requieran un sistema de riego, han de utilizarse con mayor hincapié los pozos tubulares con sistema de bombeo, lo cual permite el aprovechamiento del agua del subsuelo apta para el riego de arborización y que garantiza un bajo costo de implantación. Se dará preferencia a un sistema de riego por goteo dosificado que permite la emisión del agua de manera dirigida, selectiva y garantiza un bajo consumo agua.

En caso de impedimento demostrado, el sistema de riego podrá abastecerse de la red de acueductos de la ciudad.

Artículo 48

Sobre el control de plagas, se deberá generarse un control de las especies introducidas que puedan fomentar fauna no deseada o competir con especies nativas o endémicas. Se incluirán en la lista de especies prohibidas aquellos individuos que por sus características invasivas, estrategias de reproducción o desarrollo se comporten como plagas.

El Ayuntamiento en coordinación con instituciones públicas o privadas, deberá realizar un sistema de monitoreo del arbolado urbano, a fin de prevenir y controlar plagas en las especies del Municipio. Para el control de plagas en el arbolado urbano se emplearán principalmente métodos preventivos, biológicos o productos orgánicos.

Artículo 49

En cuanto a la prevención riesgos y daños se tomaran las medidas siguientes:

1. En vías primarias y secundarias, la altura de la primera ramificación de los árboles debe estar a partir de los 2 m, en el caso de arbustos y otros, la altura de la copa no debe obstaculizar la visibilidad vehicular ni peatonal.
2. Las especies arbóreas serán sembradas de forma tal que no obstaculicen el libre tránsito y deberá tomar en cuenta las disposiciones vigentes establecidas por la Leyes y Normas de Tránsito y las Leyes y Normas para facilitar el acceso a personas con discapacidad.
3. En el caso de las isletas, se tomará en cuenta las normas de seguridad requeridas para el manejo de los ejemplares en estos espacios públicos, a ser definidas por el Ayuntamiento.

4. Se evitará en áreas vulnerables la siembra de árboles que sean propensos a la combustión, por su elevada concentración de resinas.
5. Se desincentivará la siembra de especies arbóreas que ocasionen daños a infraestructuras o servicios o que representen riesgos para la ciudadanía en general.
6. El Ayuntamiento en coordinación con instituciones públicas o privadas, deberá elaborar planes de manejo del arbolado urbano.
7. Previo al inicio de la temporada ciclónica se reforzará la poda preventiva a todos los Ejemplares arbóreos en espacio público o privado que puedan presentar un riesgo potencial a la ciudadanía.
8. Durante la temporada ciclónica, la poda que se realice deberá ser retirada inmediatamente, para evitar que dichos residuos congestionen los drenajes pluviales de la ciudad o puedan ocasionar daños en caso de fuertes vientos.

Artículo 50

De la colocación de protecciones y cierres:

1. Es tarea de Ayuntamiento elaborar las normas y requerimientos técnicos para la colocación de protecciones y cierres en relación al arbolado urbano.
2. En la construcción de protecciones y cierres se prohíbe la utilización de materiales que puedan representar un riesgo para el peatón o para la circulación vehicular, tales como: alambres de púas, estacas de maderas puntiagudas, hierros u otros materiales punzantes.
3. Se prohíbe la colocación de cierres permanentes sobre los proyectos de arborización en el Municipio. En casos excepcionales la solicitud deberá ser justificada y remitida al Ayuntamiento para su aprobación, teniendo que cumplir con las normas y requerimientos técnicos establecidos por el departamento pertinente.
4. Si fuere necesario colocar cierres temporales de protección para los ejemplares recién sembrados o estructuras de soporte para especies en crecimiento, así como también estructuras de soporte para especies trepadoras, la solicitud deberá ser hecha al Ayuntamiento y cumplir con las normas y requerimientos técnicos establecidos por el departamento pertinente.

Artículo 51

En el ámbito municipal serán consideradas de manejo especial aquellas áreas, conjuntos arbóreos o ejemplares significativos que posean o sean especies de plantas de interés internacional, nacional o local, posean valor cultural y/o patrimonial, o representen una extensión de terreno en que exista un elemento natural importante para el balance ambiental de la ciudad.

Para los fines de esta normativa se establecen las categorías de Áreas de Manejo Especial, Conjuntos Arbóreos Significativos y Ejemplares Arbóreos Significativos; los cuales serán administrados por un Plan de Manejo especial a ser elaborado por el Ayuntamiento del Municipio de Baní a través de la oficina de Gestión Ambiental y en coordinación con otras instituciones afines.

Estas áreas, conjuntos y ejemplares deberán cumplir con uno o varios de los siguientes criterios:

1. Que constituyan espacios significativos por su extensión y/o aporte al balance ambiental de la ciudad.
2. Que constituyan conjuntos arbóreos significativos en la trama urbana y la memoria colectiva.

3. Que sean o contengan ejemplares de valor ambiental o paisajístico por la especie arbórea De que se trate, la floración, frutos y por su aporte a la biodiversidad.
4. Que sean especies representativas de la flora característica del Municipio.
5. Que sean especies exóticas de particular atractivo.

A los efectos de la presente normativa las áreas de manejo especial, conjuntos y ejemplares significativos del Municipio serán determinados de acuerdo a los criterios antes establecidos por el Ayuntamiento en colaboración con el Jardín Botánico Nacional y otras instituciones afines.

PARRAFO: Esta categorización será revisada anualmente con la finalidad de ser evaluada y actualizada, pudiendo ser incluidas otras áreas, conjuntos o ejemplares no contemplados, siempre y cuando cumplan con los criterios aquí establecidos. El procedimiento será realizado de manera administrativa a partir de cuya fecha tendrán que cumplir las disposiciones establecidas por esta normativa. Dicha lista será remitida anualmente a la Sala Capitular para su conocimiento y validación.

Artículo 52

Lo no estipulado en esta ordenanza sobre arbolado se regirá por las normativas dispuestas para tales fines por la Secretaria de Estado de Medio Ambiente y Recursos Naturales, en tanto el Ayuntamiento Municipal no termine de establecer las regulaciones, planes de arborización y manejo de áreas de manejo especial.

Toda violación a las disposiciones contenidas en la presente Ordenanza será sancionada de conformidad con lo que estipulan las Leyes vigentes en esta materia. Especialmente en las Leyes 64-00 Sobre Medio Ambiente y Recursos Naturales, 675-44 Sobre Urbanizaciones, Ornato Público y Construcciones.

CAPITULO IV

ZONIFICACION Y NORMAS ESPECÍFICAS

1.- Ordenamiento Territorial y su Sectorización

Artículo 53

Para los efectos de la aplicación de la presente Ordenanza, se establecen las siguientes categorías para la zonificación del área de influencia del Plan con normas de Edificación y Usos del Suelo homogeneizados. La sectorización se realizó en base a la variable de Densidad Poblacional, por ser la que mayores implicaciones posee a la hora de determinar parámetros normativos.

Tabla No.4.1

ZONA	SIGLA	TIPO	DENSIDAD	ZONA	SIGLA	TIPO	DENSIDAD
Densidad Baja A	Z-BA		100 Hab/Ha	Densidad Media	Z-DM		360 Hab/Ha
Densidad Baja B	Z-BB		200 Hab/Ha	Densidad Alta	Z-DA		400 Hab/Ha
Especial	Z-E		200 Hab/Ha	Extención Libre	Z-EL		
Industrial	Z-ID		360 Hab/Ha	Area Verde	Z-AV		

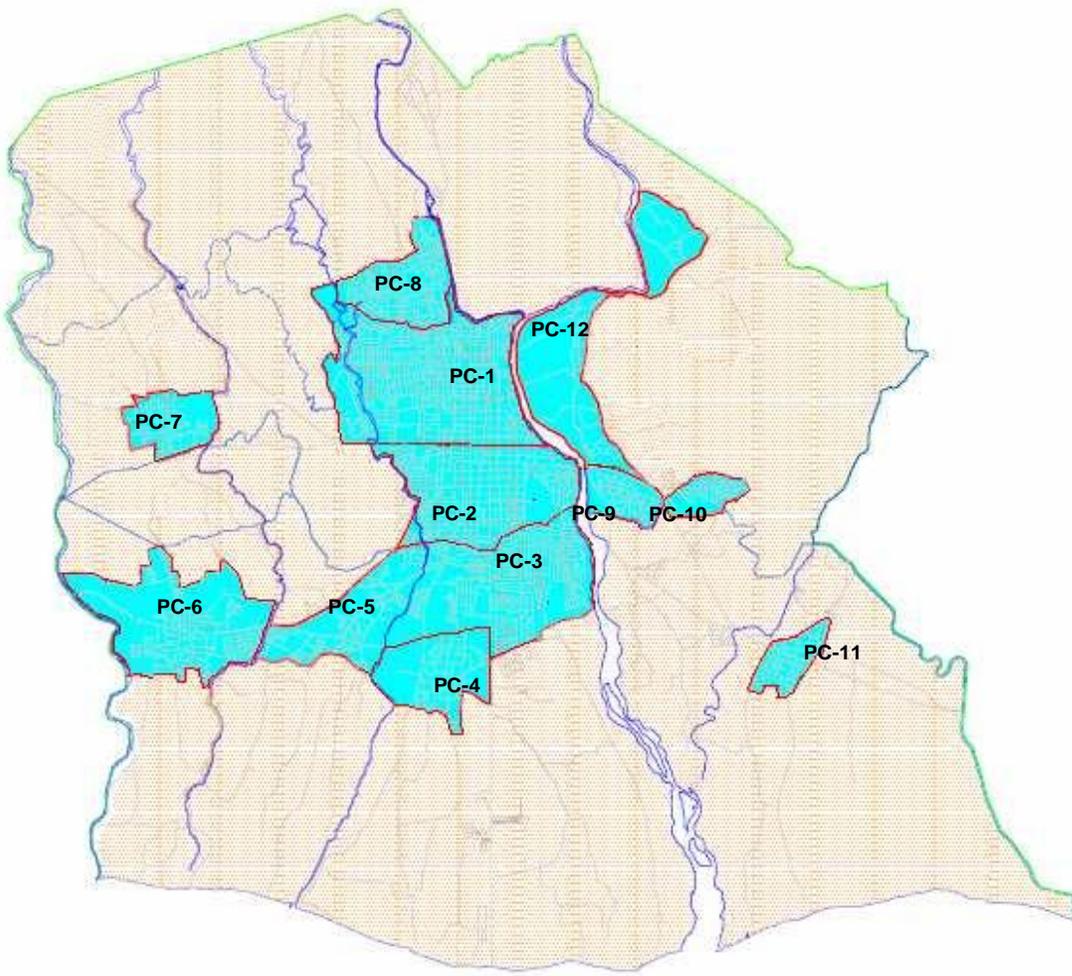
CRITERIOS DE ZONIFICACIÓN

Se establecen las siguientes categorías territoriales para la zonificación del área de aplicación del Plan Regulador.

a) Suelo Urbano no Consolidado: Son áreas territoriales de poca o ninguna estructura urbana, de muy baja densidad poblacional, en capacidad de recibir el crecimiento en extensión previsto de la trama urbana consolidada.

b) Polígono Consolidado (PC): Son áreas territoriales que se encuentran efectivamente con urbanización completa, entendiéndose por tal que han capacitado el suelo para ser dividido y para recibir edificación debidamente conectada a las redes de los servicios de utilidad pública o que cuenten con otro sistema autorizado por la reglamentación vigente. Están conformados por una o varias unidades territoriales (UT).

c) Unidad Territorial (UT): Son áreas territoriales que presentan un tejido urbano con características similares que le aportan un carácter de homogeneidad. Están conformadas por uno o varios barrios.



Suelo Urbano no Consolidado
 Polígono Consolidado PC

AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE BANI	Preparado por:		
Título: PLANO INDICACION TERRITORIOS REGULADOS	<table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="text-align: center;">Fecha: Diciembre 2008</td> <td style="text-align: center;">Numeración: PRMB-00</td> </tr> </table>	Fecha: Diciembre 2008	Numeración: PRMB-00
Fecha: Diciembre 2008	Numeración: PRMB-00		

Artículo 54

Se establecen en el siguiente cuadro los límites de los Polígonos Consolidados PC que conforman el área metropolitana del Municipio, así como también sus respectivas unidades Territorias UT.

Tabla No.4.2

Polígono Consolidado	Límites		Unidades Territoriales
PC-1	Norte	Canal Juan Caballero, río Baní	Máximo Gómez, Pueblo Nuevo, los Cajulitos, Santa Cruz, Los Barracones, Brisas del Guazuma, Los Tiburones, Las Arepas, La Paja, Villa Majega,
	Sur		
PC-2	Este	Calle 27 de Febrero	30 de Mayo, Santa Elena, Urb. Las Marías, Res. José Del Carmen, Urb. Don Serret, Urb. Máximo Gómez, Los Pescadores, Urb. Los Melones, Res. Claudia.
	Norte	Calle 27 de Febrero	
	Sur	Canal Marcos A. Cabral	
PC-3	Este	Río Baní	Lola Pepén, Res. María del Carmen, Erneisa, Caobani, Villa Real I, II y III, Hab. Los Maestros, Res. Palo Blanco, Brisas Del Canal I y II, Urb. Hermanos Serret, Res. Valera-Guzmán, Costa del Sol, Margarita I y II, Santa Rosa, Costa Sur. Barrio de Rafa.
	Oeste	Arroyo Guazuma	
	Norte	Canal Marcos A. Cabral	
	Sur	c/ Francisco Alberto Caamaño y camino hacia el Corbanal	
	Este		
PC-4	Oeste	Arroyo Guazuma	Boca Canasta
	Norte		
	Sur	c/ Francisco Alberto Caamaño	
PC-5	Este	c/ Julio Peguero	El Boquerón, El nuevo Laurel, Urb. Virreina, Erneisa,
	Oeste	Arroyo Guazuma	
	Sur	c/ María Trinidad Sánchez, c/ José Brea, c/ Senón Méndez, c/ Manuel de Jesús Guerrero	

PC-6	Oeste	Arroyo Virreina y carretera Baní-Las Calderas c/ Cristóbal Colon, Regola	Barrió Ocoa, Karina, El Pozo, Barrio Naco, La Saona, Villa Luz, Mamá Gina, Pueblo Nuevo, Guatapanal, Patria Minerva.	
	Norte	La Trujilla		
	Sur	c/ Respaldo Anselmo Pimentel,		
	Este	c/ 16 de agosto, c/ Anselmo Pimentel, c/ Duarte.		
PC-7	Oeste	Arroyo Virreina		Cañafistol
	Norte	c/ 3 de Mayo, c/ Trinitaria, c/ Enriquillo.		
	Sur	Canal Marcos A. Cabral		
	Este			
PC-8	Oeste	Arroyo Virreina c/ Palo Hincado		Mirador Norte, El Fundo, Fundo Norte, El Maní, Saona,
	Norte	Camino vecinal de la Saona		
PC-9	Sur	Canal Juan Caballero		
	Este	Arroyo Güera, Canal Juan caballero		
	Norte	Carretera Sánchez Canal		
	Sur	Marcos A. Cabral Canal		
PC-10	Este	Marcos A. Cabral	El Laurel, El Sifón.	
	Oeste	Riío Baní		
	Norte	Canal Marcos A. Cabral		
	Sur	Camino vecinal Carret. Sánchez – Canal Marcos A. Cabral.		
PC-11	Este	Canal Marcos A. Cabral	Villas del Canal	
	Oeste			
	Norte	c/ Máximo Gómez		
PC-11	Sur	c/ Ramón Guzmán, c/ José Dolores Ubrí	Paya	
	Este	c/ Ramón Emilio Jiménez, c/ Canela Mota		

PC-12	Norte	Cerro de los Portezuelos	Peravia, Fundación de Peravia, Río Arriba.
	Sur		
	Este	Carretera Sánchez	

MEDIDAS DE EXCEPCIÓN

Primero: En las vías cuya área de rodadura presente una sección igual o inferior a los seis (6.00) metros solo se permitirá densidad baja. Esto aplicará para todas las Unidades Territoriales (UT).

Segundo: En lotes ubicados en esquinas se establecerá un retiro frontal hacia la vía de menor jerarquía equivalente al 60% del retiro establecido en la vía de mayor jerarquía. Tercero: En todo caso, cuando el primer nivel de una edificación sea dedicado a estacionamiento se permitirá un nivel más de altura, sin alterar la densidad máxima permitida.

Cuarto: En ningún caso se permitirán estacionamientos de salida con retroceso directo a vías colectoras o de primera jerarquía.

Quinto: En ningún caso que presente un solar con área menor a los trescientos (300) mts.2 se permitirá altura mayor de dos (2) niveles.

Sexto: En asentamientos barriales (precarios) se establecerán medidas no convencionales conforme a las características del sector hasta tanto se cuente con normas especiales definitivas. (Ejemplo: Los Barracones, Saona, Santa Rosa, La Paja, Villa Majega, El fundo, barrios enclaves, barrios periféricos, etc.)

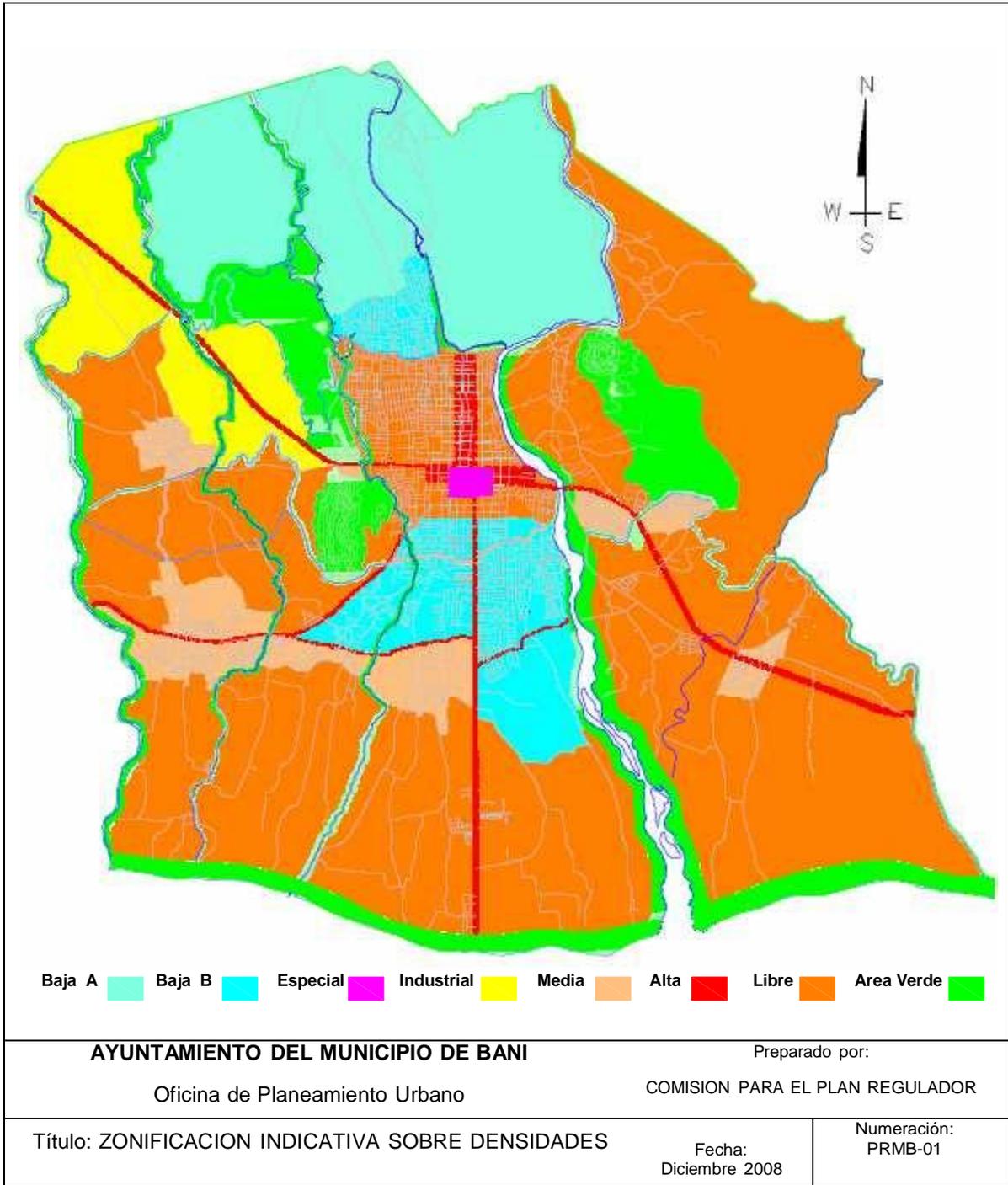
Séptimo: En las vías que presentan densidades diferentes en cada acera, se aplicará el criterio de uso de suelo correspondiente a la menor densidad.

MEDIDAS GENERALES

Noveno: Se encomienda a la Oficina Municipal de Planeamiento Urbano la aplicación rigurosa de la presente resolución en el proceso de tramitación de permisos para edificaciones, encargándose de fijar el cálculo de densidad conforme a los resultados del último censo de población y vivienda correspondiente al Municipio de Baní.

Décimo: Se encomienda a la Oficina Municipal de Planeamiento Urbano el inicio de un proceso de formulación de normativas específicas ampliadas para los diferentes Polígonos Consolidados (PC), tomando en cuenta las diferentes variables del desarrollo urbano.

Décimo primero: Se encomienda a la Oficina Municipal de Planeamiento Urbano procurar la mayor difusión de la presente resolución, en coordinación con las diferentes instancias del Ayuntamiento relacionadas con la información y la educación ciudadana.



2.- Condiciones de Edificación por Área

Artículo 55

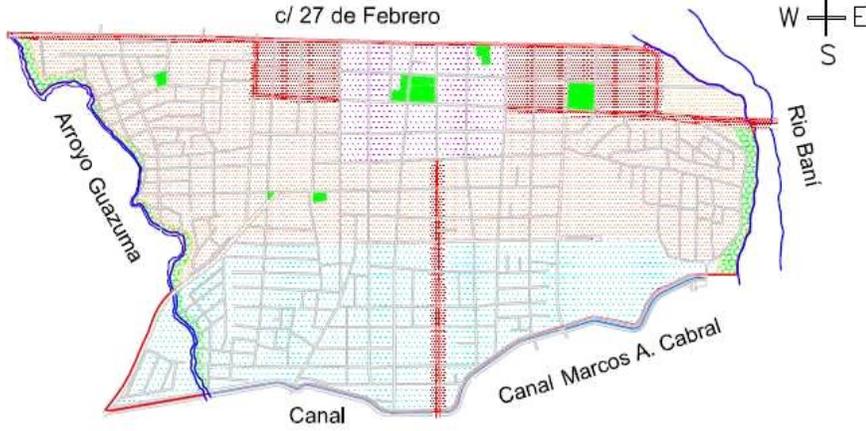
Quedan establecidas en la presente ordenanza las siguientes especificaciones sobre Edificaciones y Uso de Suelo señaladas para cada Polígono Consolidado (PC) y Suelos Urbanos no Consolidados.

Tabla No.4.3

Categoría	Tipo	ESPECIFICACION DE INDICADORES			
		Densidad	Niveles Max.	Altura Max.	Llindero Mln.
BAJA A		100 Hab/Ha	2 niveles	10.0 mt.	0.90 mt.
BAJA B		200 Hab/Ha	4 niveles	14.5 mt.	0.90 mt.
ESPECIAL		200 Hab/Ha	4 niveles	14.5 mt.	0.90 mt.
INDUSTRIAL		360 Hab/Ha	6 niveles	20 a 23 mt.	2.00 mt.
MEDIA		360 Hab/Ha	8 niveles	24 a 26 mt.	2.50 mt.
ALTA		400 Hab/Ha	15+ niveles	30 o más mt.	2.50 mt.
EXTENSION LIBRE			Libre	Libre	0.90 mt.
AREA VERDE					

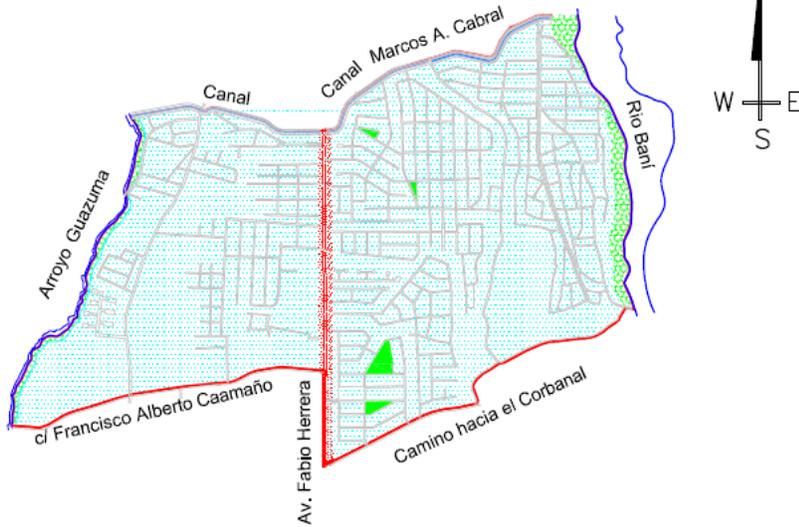
PARRAFO: En todas las Áreas de Edificación, los linderos mínimos indicados serán aumentados proporcionalmente según la altura de la edificación, a razón de 0.50 mt por nivel o 3.0 mt adicional a partir de los 6 niveles o 20 mts. De altura.

Polígono Consolidado 2 PC- 2



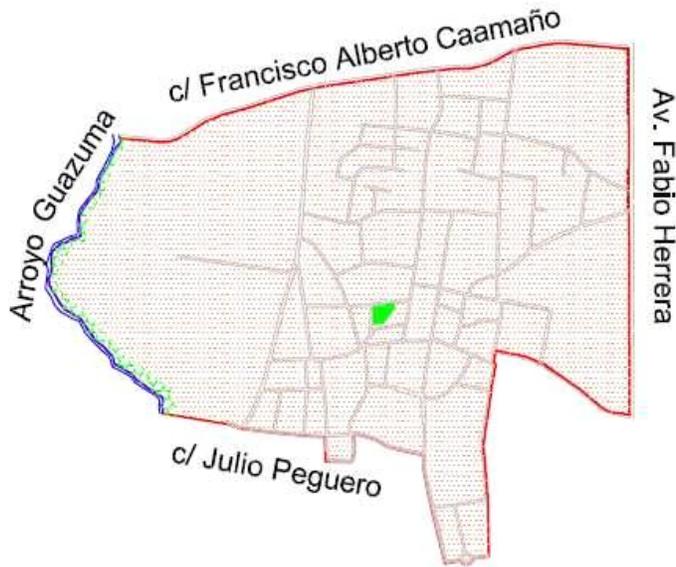
Baja B  Especial  Media  Alta  Area Verde 

Polígono Consolidado 3 PC-3



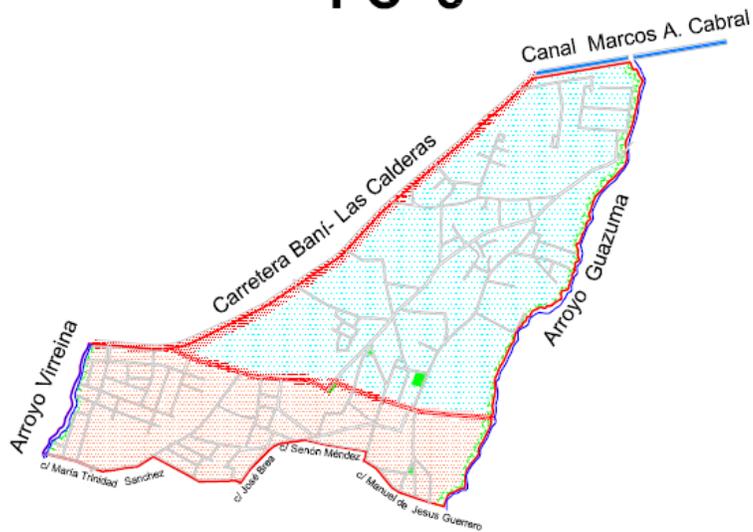
Baja B  Alta  Area Verde 

Polígono Consolidado 4 PC- 4



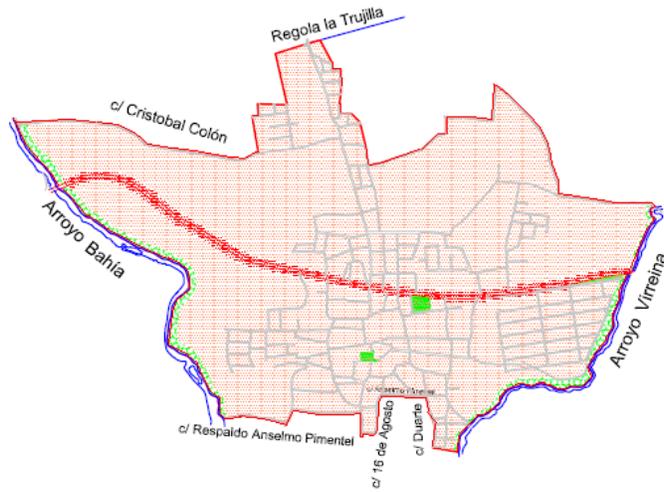
Media  Area Verde 

Polígono Consolidado 5 PC- 5



Baja B  Media  Alta  Area Verde 

Polígono Consolidado 6 PC-6



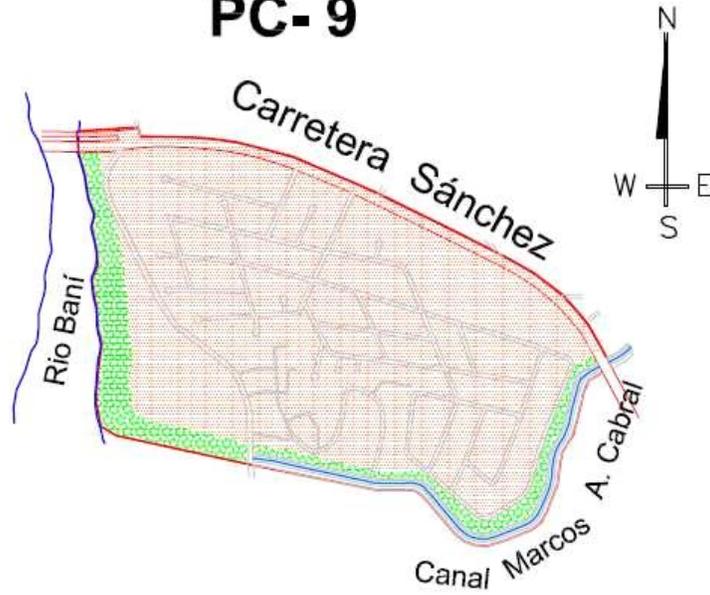
Media  Alta  Area Verde 

Polígono Consolidado 7 PC - 7



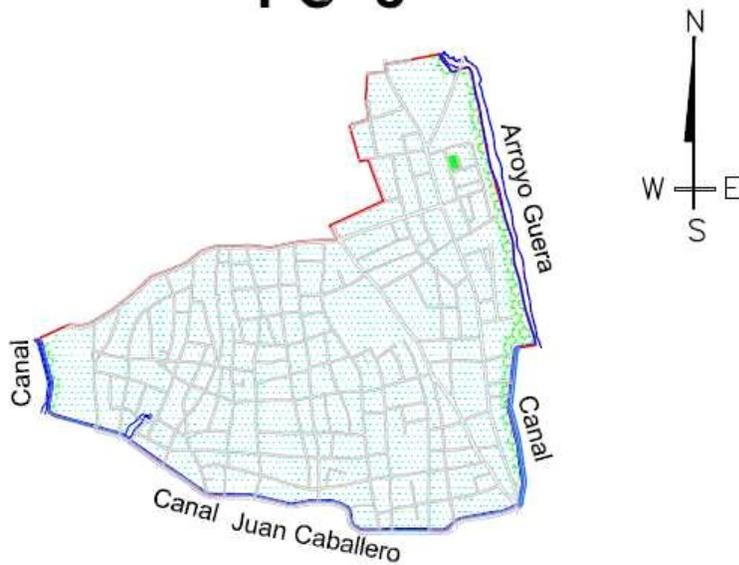
Media  Area Verde 

Polígono Consolidado 9 PC- 9



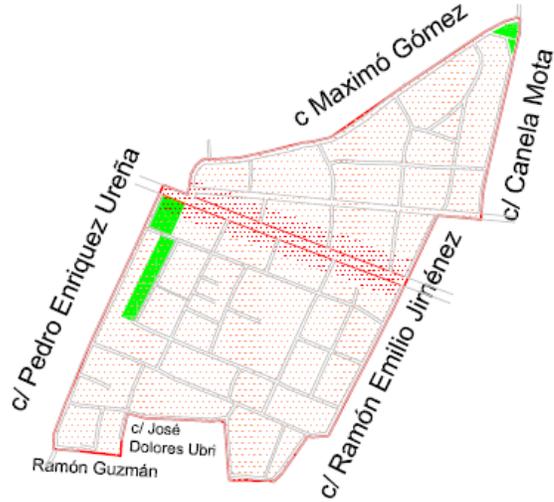
Medla  Area Verde 

Polígono Consolidado 8 PC- 8



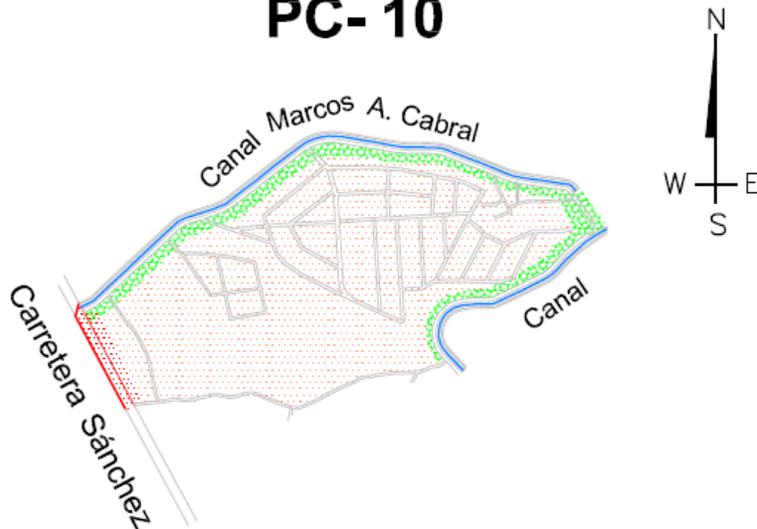
Baja B  Area Verde 

Polígono Consolidado 11 PC- 11



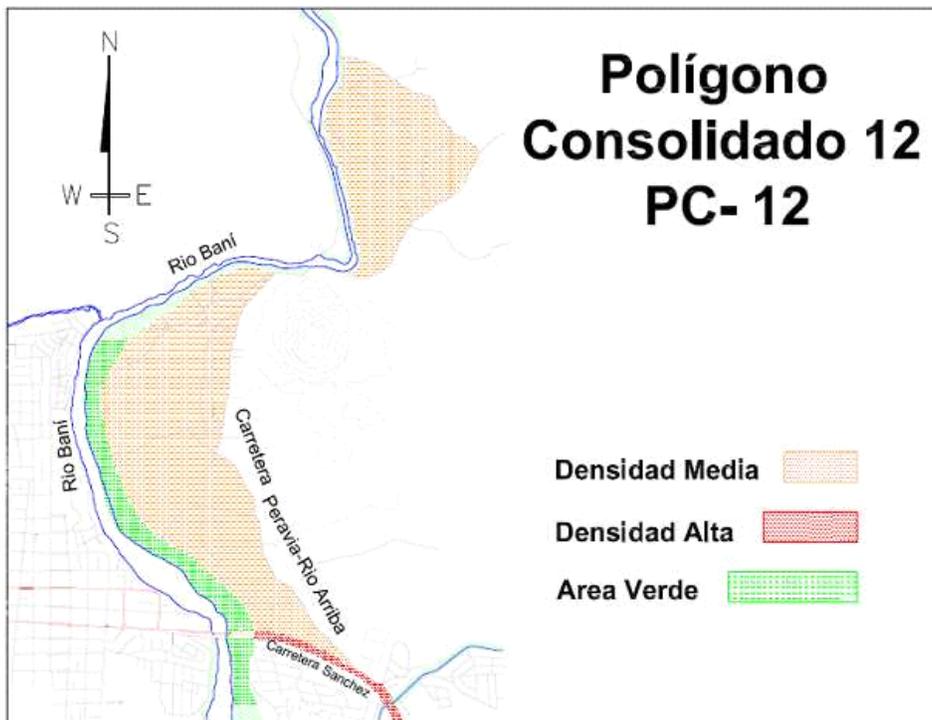
Media  Alta  Area Verde 

Polígono Consolidado 10 PC- 10



Media  Alta  Area Verde 

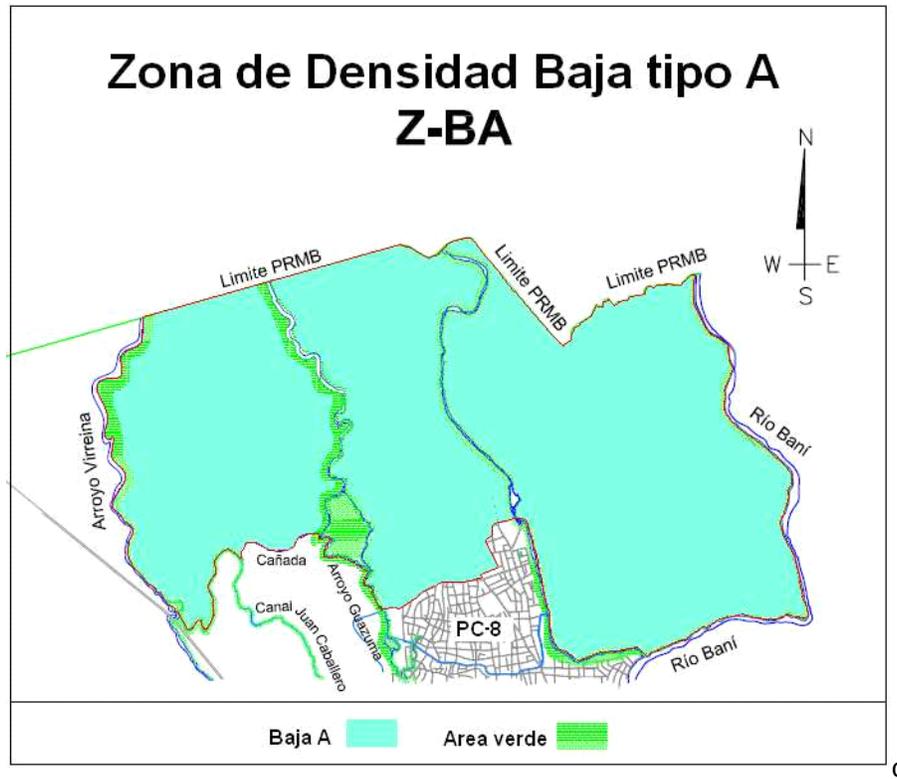
Polígono Consolidado 12 PC- 12



Artículo 56

Se describen en este artículo las zonas reguladas encontradas dentro del Suelo Urbano no Consolidado:

Zona Baja A (Z-BA): considerada como Suelo Urbano no Consolidado, se regirá por las regulaciones especificadas en la tabla 4.3.



Zona Industrial. Z-ID: considerada como Suelo Urbano no Consolidado queda establecida en esta Ordenanza como zona de uso exclusivo industrial y se regirá por las regulaciones especificadas en la tabla 1.7 y las ampliadas a continuación:

Los usos o destinos permitidos en la Z-ID son los siguientes:

- Industrial: calificado como inofensivo o molesto por la autoridad competente.
- Infraestructura de Transporte de apoyo a la actividad industrial.
- Equipamiento asociado a la actividad industrial.
- Habitacional: Sólo vivienda unifamiliar necesaria para el funcionamiento de la actividad industrial.

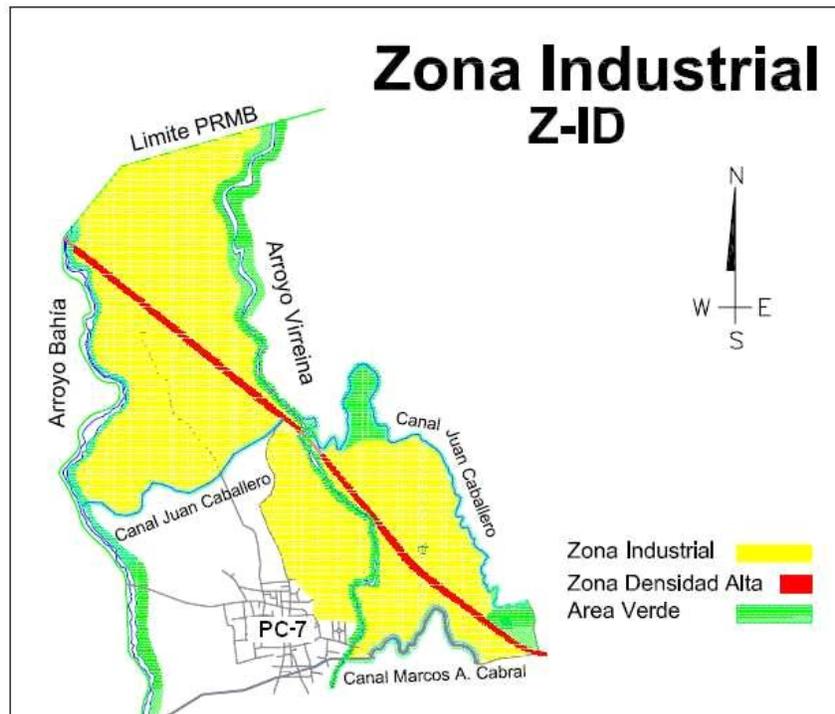
Las condiciones de lotificación y de edificación, serán las siguientes:

Para Industria, Almacenamiento, Bodegaje y Transporte:

- Lotificación = 2.000 m²
- Coeficiente máximo de ocupación de suelo = 0,7

Para Talleres, Equipamiento y Vivienda necesaria para el funcionamiento de la actividad industrial:

- Subdivisión predial mínima = 300 m²
- Coeficiente máximo de ocupación de suelo = 0,8



El resto del territorio Municipal es considerado Suelo Urbano no Consolidado, sus especificaciones quedan establecidas en la tabla 4.3.

PARRAFO: queda prohibido el adosamiento para todas las categorías señaladas, excepto los casos especificados en esta ordenanza en el Capítulo III, Artículo 17.

La referencia a un determinado uso de suelo o destino, en forma genérica, se entenderá hecha a todas las actividades comprendidas en su definición, salvo que se señalen o exceptúen expresamente algunas de ellas. Con excepción de los destinos Área Verde y Vialidad, aquellos expresamente no permitidos para cada zona, se entenderán prohibidos en ella.

Artículo 57

Se crea Sistema Urbano de Áreas Verdes y Zonas Protegidas, SUAVZP, indicado en el plano PRMB-03 y definido como el conjunto de zonas del Área de Planificación Urbana, que a través de sus características geomorfológicas, asociadas a otros componentes naturales e hitos de referencia sociocultural, refuerzan la estructuración y ordenamiento del territorio, constituyéndose en la reserva de recursos naturales esenciales para la vida urbana.

Forman parte del Sistema Urbano de Áreas Verdes y Zonas Protegidas, SUAVZP, las siguientes zonas:

Parques adyacentes a sistemas viales, canales, bordes costero-marinos y/o cauces.
Cerros Islas
Parques Urbanos o áreas verdes complementarias

c) Parques adyacentes a sistemas viales, canales, bordes costero-marinos y cauces.

En esta tipología en el territorio Municipal se consideran los siguientes:

- Borde Costero Mar Caribe
- Riberas río Baní
- Canal Marcos A. Cabral
- Canal Juan Caballero
- Arroyo de Güera
- Arroyo Virreina
- Arroyo Bahía

También se incluyen dentro de este sistemas los reservorio de agua del Llano, Cañafistol y reservorio Julio C. Franjul I y II.

Borde Costero Mar Caribe:

Está considerado como un bien nacional de uso público, lo constituyen playas de mar delimitadas por una franja de 60 metros medidos desde la pleamar o mas baja marea, no se permitirán construcciones de ningún tipo, salvo aquellas que sean complementarias a su uso específico, tales como: embarcaderos y otras similares.

Los usos o destinos permitidos, son los siguientes: Equipamiento de esparcimiento y turismo, cultura y comercio complementario.

Riberas del río Baní:

Estas no podrán ser intervenidas, ocupadas o explotadas sin previa autorización de la Secretaria de Medio Ambiente y Recursos Naturales, considerándose para estos efectos dos franjas de terreno ubicadas a cada lado del curso de agua, de 150 metros lineales de ancho constante cada una y perpendicular al eje principal de éste, medidas a partir de la altura máxima alcanzada por el nivel del agua en un año normal.

Se prohíbe verter residuos sólidos y/o líquidos de cualquier naturaleza a dichos cursos de agua salvo aquellos residuos líquidos provistos del permiso otorgado por la Secretaría de Medio Ambiente una vez verificado que no son de naturaleza contaminante.

Los linderos de ley de los parques adyacentes a sistemas viales, canales y arroyos se encuentran especificados en la Ley de Medio Ambiente y Áreas Protegidas.

b) Cerros Islas

En esta tipología en el territorio Municipal se consideran los siguientes:

- Cerro Gordo
- Cerro El Vigía
- Cerro de Peravia
- Cerro del Monasterio

Los usos permitidos en esta zona son los siguientes:

- Equipamiento de cultura, esparcimiento y turismo.
- Habitacional: complementario al funcionamiento y mantenimiento del recurso.
- Institucional solo de protección.

Estos cerros islas deberán ser elevados a categoría de Reserva Natural o cualquier otra categoría que encuentre pertinente la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales a fin de proteger legalmente la bio-diversidad de sus entornos.

b) Parques Urbanos o Áreas verdes complementarias

En el territorio Municipal se consideran los siguientes:

- Parque Marcos A. Cabral
- Parque Máximo Gómez
- Parque Infantil Encarnación Echevarria
- Parque Francisco Matos
- Parque Activo 20-30
- Parque de Los Agrónomos
- Parque Central Boca Canasta
- Parque Central El Llano
- Parque Central Villa Sombrero
- Parque Histórico Los Guayacanes, Villa Sombrero
- Parque Central Cañafistol
- Parque Central de Paya

- Parque Sabana de Paya
- Parque Central Fundación de Peravia
- Parque Central de Peravia

Además, las Áreas verdes complementarias de las urbanizaciones: Costa Sur, Valera Guzmán, Villa Real I-II-III, Barrio Rafa, Santa Elena, Mayor González (Boca Canasta), Laura

Marie, Costa del Sol, Margarita, Palo Blanco, Los Profesores, Dulce Maria, Las Marías, Brisas del Canal, Maria del Carmen, Hermanos Serret, Los Medina, Guazuma I-II, Brisas de Guazuma Alto, Colinas del Norte, Maria Carlita, Virreina, Erneisa, José del Carmen, La Saona, Flamboyanes, Patria Minerva, Don Serret, Luz Marina, Rindo Obvio, Claudia, Los Caobani, Villas del Country, Baní 2000, Baní Beach (Los Almendros), Pisandro Miniño, Milenio, Los Melones, Anabelle, Laurel, Toño, Villas del Canal, Rancho Camilo, Catherine.

Es compromiso de la municipalidad definir los límites precisos de las zonas que forman parte del SUAVZP, ubicadas en el Área Urbana Metropolitana, y establecer su normativa específica. Para ello se deberá considerar su área de influencia recíproca tendiente a lograr una efectiva valoración e integración del recurso involucrado; el diseño de los espacios públicos de vinculación con el entorno y definirlos en caso que no los hubiere; considerar aspectos de diseño que realcen de manera especial los valores naturales, urbanos y/o patrimoniales que posea la zona, e incluir propuestas de gestión para la mantención de los espacios públicos asociados.

Mientras no se cumpla lo señalado en el inciso anterior, las zonas que forman parte del SUAVZP se regularán por las disposiciones que la presente Ordenanza define para cada una de ellas.

Artículo 58

Equipamiento Recreacional Deportivo: Son áreas de propiedad fiscal, municipal o privada, destinadas a acoger actividades deportivas y/o espectáculos de concurrencia masiva, definidas en esta Ordenanza.

En el territorio Municipal se establecen las siguientes:

- Cancha Pública de Boca Canasta
- Cancha Pública de Cañafistol
- Cancha Pública de Paya
- Cancha Pública de Villa Sombrero, Papo Troncoso
- Cancha Publica del Centro Cultural de Peravia
- Complejo Deportivo del Llano
- Estadio de Boca Canasta
- Estadio de la Escuela Vocacional
- Estadio de la Liga Cucurucho de Peravia
- Estadio de Paya
- Estadio de Peravia
- Estadio de Río Arriba
- Estadio de Villa Guera
- Estadio de Villa Majega
- Estadio de Villa Sombrero
- Estadio del Country Club
- Estadio Luís María Herrera

- Estadio Miguel Tejada
- Estadios de Cañafistol
- Pabellón de Halterofilia Pisandro Miniño
- Polideportivo

Los proyectos que se emplacen en estas Áreas de Equipamiento Recreacional Deportivo, deberán respetar las disposiciones establecidas por la Secretaría de Deportes, y demás legislación vigente sobre la materia.

Artículo 59

En este artículo quedan descritos las áreas e inmuebles de propiedad fiscal, Municipal o privada que constituyen valores arquitectónicos y/o culturales.

Los proyectos de construcción que puedan afectar edificios declarados Monumentos Históricos, deberán contar con el permiso correspondiente otorgado por la Oficina de Planeamiento Urbano con la autorización previa de la Secretaría de Estado de Cultura y su Dirección de Patrimonio Monumental.

Los Monumentos Históricos graficados en el Plano PRMB-08, son los declarados como tales en esta Ordenanza, debiendo por lo tanto aplicarse en ellos, las normas de protección establecidas por la Dirección de Patrimonio Monumental.

En relación a estos Inmuebles, los permisos para su rehabilitación, reconstrucción y/o modificación de cualquier índole, solo podrán ser otorgados por la Dirección de Obras Municipales con la autorización previa del ICOMOS y de la Secretaria de Estado de Cultura.

Los Sitios y Monumentos Históricos dentro del territorio provincial son:

- Catedral Nuestra Señora de Regla
- Glorieta Parque Central Marcos A. Cabral
- Escuela Ana Reyes de Pérez
- Escuela Canadá
- Edificio de Salud Pública
- Casino de Peravía
- Antiguo Cementerio Municipal
- Parque Máximo Gómez
- Parque Infantil Encarnación Echevarria
- Parque Histórico de los Guayacanes
- Ruinas del Pozo, poblado de Villa Sombrero
- Antiguo Puente sobre el río Baní
- Árbol Sagrado de Guatapaná en la Vereda
- La Noria, poblado de Matanzas
- Ermita de San Martín de Porres, poblado de Las Tablas.
- Árbol del Guatapaná en Sabana Buey.
- Sabana de Corrida de Caballos en Paya.

Los Inmuebles de Interés para la Conservación graficados en el Plano PRMB-08. En relación a estos inmuebles, los permisos para su rehabilitación, reconstrucción, demolición o modificación de cualquier índole solo podrán ser otorgadas por la Oficina de Planeamiento Urbano con la autorización previa de la Secretaría de Estado de Cultura. Esto siempre que

Las condiciones urbanísticas y constructivas de excepción a aplicar en ellos sean las establecidas en la presente Ordenanza o estén determinadas en forma expresa en Planos Seccionales elaborados con este fin.

Los Inmuebles de Interés para la Conservación dentro del territorio urbano son:

- Residencia #35, calle Nuestra Señora de Regla, entre Pte. Billini y Sánchez. (01-c/NSR#35)
- Residencia #18, calle Ntra. Sra. de Regla, Máximo Gómez y Sánchez. (02-c/NSR#18)
- Residencia #21, calle Ntra. Sra. de Regla, Máximo Gómez y Sánchez. (03-c/NSR#21)
- Residencia #19, calle Ntra. Sra. de Regla, Máximo Gómez y Sánchez. (04-c/NSR#19)
- Residencia #15, calle Ntra. Sra. de Regla, Máximo Gómez y Sánchez. (05-c/NSR#15)
- Residencia #13, calle Nuestra Señora de Regla, Esq. Máximo Gómez. (06-c/NSR#13)
- Residencia #04, calle Ntra. Sra. de Regla, Máximo Gómez y 27 de Febrero. (07-c/NSR#04)
- Residencia #16, calle Nuestra Señora de Regla, Esq. Las Mercedes. (08-c/NSR#16)
- Residencia #17, calle Nuestra Señora de Regla, Esq. Las Mercedes. (09-c/NSR#17)
- Residencia #19, calle Ntra. Sra. de Regla, entre Las Mercedes y Capotillo. (10-c/NSR#19)
- Residencia #28, calle Ntra. Sra. de Regla, entre Capotillo y Las Mercedes. (11-c/NSR#28)
- Residencia #00, calle Ntra. Sra. de Regla, entre Luís Álvarez y Félix del Monte. (12-c/NSR#00)

- Edificio #11, calle Máximo Gómez, Esq. Nuestra Sra. De Regla. (01-c/MG#11)
- Residencia #07, calle Máximo Gómez, entre Nuestra Sra. De Regla y Duarte. (02-c/MG#07)
- Edificio #6, calle Máximo Gómez, entre calle Duarte y Ntra. Sra. De Regla. (03-c/MG#06)
- Edificio Banco Popular, #05, calle Máximo Gómez, Esq. Duarte. (04-c/MG#05)
- Residencia #04, calle Máximo Gómez, entre calle Mella y Duarte. (05-c/MG#04)
- Edificio #2, calle Máximo Gómez, Esq. Mella. (06-c/MG#02)

- Edificio #18, (ruinas) calle Duarte, Esq. Las Mercedes. (01-c/D#18)
- Edificio #03, calle Duarte, entre Máximo Gómez y 27 de Febrero. (02-c/D#03)
- Edificio #08, calle Duarte, entre Máximo Gómez y 27 de Febrero. (03-c/D#08)
- Edificio #21, calle Duarte, entre Máximo Gómez y Sánchez. (04-c/D#21)
- Edificio D´Santia #01, calle Duarte, Esq. Sánchez. (05-c/D#01)
- Residencia #41, entre Duarte y 16 de Agosto. (06-c/D#41)
- Edificio D´Fiestas #02, calle Duarte, Esq. 16 de Agosto. (07-c/D#02)

- Residencia #03, calle Sánchez, entre Duarte y Nuestra Sra. De Regla. (01-c/S#03)
- Residencia #05, calle Sánchez, entre Duarte y Nuestra Sra. De Regla. (02-c/S#05)
- Residencia #09, calle Sánchez, entre Duarte y Nuestra Sra. De Regla. (03-c/S#09)

- Residencia #36 (bohío típico), calle Uladislao Guerrero, Esq. Duverge. (01-c/UG#36)
- Residencia #19, calle Uladislao Guerrero, entre Santome y Mella. (02-c/UG#19)
- Residencia #03, calle Uladislao Guerrero, entre Mella y Duarte. (03-c/UG#03)
- Residencia #04, calle Uladislao Guerrero, entre Duarte y Ntra. Sra. De Regla. (04-c/UG#04)

- Residencia #31, Presidente Billini, entre Santome y Duverge. (01-c/PTB#31)
- Residencia #10, Presidente Billini, entre Santome y Mella. (02-c/PTB#10)
- Edificio #01, calle Presidente Billini, entre Duarte y Mella. (03-c/PTB#01)
- Residencia #06, Presidente Billini, entre Duarte y Nuestra Sra. De Regla. (04-c/PTB#06)
- Edificio #04, calle Presidente Billini, entre Duarte y Nuestra Sra. De Regla. (05-c/PTB#04)
- Edificio #82, Presidente Billini, Esq. Nuestra Sra. De Regla. (06-c/PTB#82)
- Residencia #15, Pte. Billini, entre Joaquín Inchaustegui y Ntra Sra. De Regla. (07-c/PTB#15)
- Residencia #36, Presidente Billini, entre Restauración y Joaquín Inchaustegui. (08-c/PTB#36)
- Residencia #38, Presidente Billini, entre Restauración y Joaquín Inchaustegui (09-c/PTB#38)

- Residencia #25, calle Mella, entre Presidente Billini y Uladislao Guerrero. (01-c/M#25)
- Residencia #40, calle Mella, entre Presidente Billini y Uladislao Guerrero. (02-c/M#40)

- Residencia #20, calle Mella, entre Máximo Gómez y Sánchez. (03-c/M#20)

- Residencia #21, calle Mella, entre Máximo Gómez y Sánchez. (04-c/M#21)
- Residencia #04, calle Mella, entre 27 de Febrero y Máximo Gómez. (05-c/M#04)
- Edificio #17, calle Mella, Esq. Las Mercedes. (06-c/M#17)
- Residencia #25, calle Mella, entre Las Mercedes y Capotillo. (07-c/M#25)

- Residencia #04, calle Las Mercedes, entre Mella y Duarte. (01-c/S#04)

- Residencia #10, calle Santome, entre Las Mercedes y Libertad. (01-c/S#10)
- Residencia #03, calle Santome, entre 27 de Febrero y Máximo Gómez. (02-c/S#03)
- Residencia #07, calle Santome, entre 27 de Febrero y Máximo Gómez. (03-c/S#07)

Los precedentes Monumentos e inmuebles patrimoniales señalados deberán ser incorporados a planes integrales de rescate y puesta en valor con objeto de reconocer y realzar su valor patrimonial al tiempo que se revitalizan positivamente las zonas de impacto.

3.- USOS DEL SUELO PERMITIDOS Y RESTRINGIDOS POR ZONAS

Artículo 60

Para el uso de suelo del Municipio se establece y se permite la siguiente tipología básica:

- a) Residencial
- b) Equipamiento
- c) Comercio Local d)
- Industrial

Para los efectos del presente Plan “constituyen” equipamiento los terrenos y edificios urbanos destinados a complementar las funciones básicas del habitar y circular. Por consiguiente forman parte del “equipamiento” los terrenos y edificios destinados a:

- Turismo y Esparcimiento
- Áreas Verdes
- Deporte
- Comercio
- Salud
- Educación
- Seguridad
- Culto
- Cultura
- Organización comunitaria
- Servicios públicos
- Servicios profesionales

Según su ámbito de acción se clasifican en

- Equipamiento de escala Provincial
- Equipamiento de escala Municipal
- Equipamiento de escala Vecinal

Con el objeto de precisar los conceptos anteriores se enumeran los diversos elementos que corresponden a cada tipo de equipamiento para los efectos de la presente Ordenanza. Los usos de suelo no incluidos se entenderán prohibidos.

TIPO	ESCALA PROVINCIAL	ESCALA VECINAL	ESCALA MUNICIPAL
	En calles de ancho mínimo de 30 o más mt.	En calles de ancho mínimo de 20 o más mt.	En calles de ancho mínimo de 15 o más mt.
	Hoteles	Hoteles	Hoteles
	Apart-Hoteles	Apart-Hoteles	Apart-Hoteles
	Moteles	Moteles	Moteles
Turismo y Esparcimiento		Residenciales	Residenciales
		Cines	Cines
	Casinos	Clubes Sociales	Bares
		Restaurantes	Restaurantes
		Teatros	Juegos Electrónicos
		Centros de convenciones	
Deportes	Complejos deportivos	Estadio	Estadios
		Piscinas olímpicas	Canchas
		Gimnasios con espectadores	
Comercio minoristas		Centros comerciales	Locales comerciales
		Supermercados	Mercados
		Edificios de parqueos	Ferias libres
			Colmados
Salud	Hospitales	Clínicas	Clínicas Dispensarios Consultorios
Educación	Universidades Academias Institutos	Educación Básica y Media	Educación pre-básica y Básica Guarderías
	Museos	Museos	Bibliotecas
	Bibliotecas	Bibliotecas	
	Teatros	Teatros	
	Auditoriums	Centros culturales	
	Salas de concierto	Salas de Exposiciones	
		Salas de conferencias	
		<u>Cine</u>	
Culto	Templos	Templos	Capillas
		Oficinas Municipales	
Servicios Públicos		Juzgados	
		Correos	
		Serv. de utilidad publica	
Servicios Profesionales		Oficinas en general	
		<u>Bancos</u>	

Seguros Sociales

El área del Plan Regulador Municipal de Baní se divide en las siguientes áreas y zonas, las cuales se encuentran graficadas en el Plano PRMB-01.

Tabla No.4.4

Zona	Sigla	Tipo	Uso de Suelo Permitido	Restricciones
Densidad Baja A	Z-BA		Residencial Unifamiliar / Equipamiento	Todo uso no indicado
Densidad Baja B	Z-BB		Residencial Unifamiliar / Comercial Local	Todo uso no indicado
Especial	Z-E		Comercial Local	No Residencial primer nivel
Industrial	Z-ID		Industrial / Comercial y Residencial relacionado	Todo uso no indicado
Densidad Media	Z-DM		Residencial / Equipamiento	Todo uso no indicado
Densidad Alta	Z-DA		Residencial Multifamiliar / Equipamiento	Todo uso no indicado
Extensión Libre	Z-EL		Residencial / Equipamiento	Todo uso no indicado
Area Verde	Z-AV			Todo uso no indicado

CAPITULO V.

VIALIDAD

Artículo 62

La vialidad estructurante del área urbana regida por el presente Plan Regulador, está constituida por el conjunto de avenidas, calles y caminos existentes o proyectados, identificadas como vías primarias, secundarias o terciarias y clasificadas ya sean como parte de la vialidad de servicios, vialidad local, expresas, tróncales o colectoras, que corresponden a las señaladas como tales en el plano PRMB-02.

Artículo 63

La vialidad de servicio está constituida por el conjunto de calles que sirven a las áreas en que se posibilita el crecimiento por extensión o por densificación, graficadas en el Plano PRMB-04. Consultan modificaciones en su perfil, aumentando el ancho de las calzadas hacia los frentes correspondientes, destinadas a resolver la mayor demanda que generará este crecimiento.

Artículo 64

La vialidad local existente está conformada por el conjunto de calles y avenidas denominadas vías terciarias, no incluidas como expresas, troncales, colectoras o de servicio. Sus anchos, perfiles geométricos, así como el resto de las características de estas vías son las definidas mediante seccionales y proyectos de loteo según corresponda.

Los perfiles geométricos de las vías metropolitanas proyectadas, sus anchos de calzadas, empalmes, etc., así como las áreas y diseño paisajístico y diseño geométrico necesario para el desarrollo de intersecciones y enlaces de la red vial definitiva del plan, serán definidos en los respectivos proyectos o estudios de vialidad que deberá llevar a cabo la Oficina del Plan Regulador y la Oficina de Planeamiento Urbano.

Artículo 66

Los perfiles de las vías que se indican a continuación y que corresponden a vías corredores verdes del área urbana, se deberá considerar franjas destinadas a áreas verdes y bicirutas, debiendo, sus diseños y anchos, ser definidos en la Oficina de Planeamiento Urbano, previendo la mantención de la continuidad funcional en sus trazados.

- Ave. Fabio Herrera
- Camino del Corbanal
- Camino Oeste hacia villa Güera

Artículo 67

Los estudios de tránsito que evalúen el impacto sobre la vialidad circundante, los estudios de impacto sobre el barrio o la estructura urbanística y ambiental, así como los estudios que sean necesario efectuar de acuerdo a lo establecido en la Ordenanza del Plan Regulador del Municipio de Baní; Estudios de Capacidad Vial y Estudios Técnicos, deben considerar como ámbito del estudio, además de los aspectos técnicos y urbanísticos involucrados, la relación con la red vial estructurante definida en el Artículo 46 de la presente Ordenanza.

SUGERENCIAS:

- 1.-Hacer resolución municipal, para declarar como Patrimonios Naturales de Baní, a él Cucurucho de Peravia, los Cerros del Monasterio y cualquier otro elemento de importancia que éste en el cinturón verde de la ciudad de Baní.
- 2.-Retirar bases de letreros que representan peligro público, y evitar que los letreros comerciales invadan los espacios públicos.
- 3.-Comenzar un proceso para eliminar árboles y arbustos sembrados de forma inadecuada en aceras.
- 4.-Comenzar un proceso para eliminar plantas calificadas como inadecuadas que dañan el equipamiento público (Nin, Laurel, Chachá.....), empezar con la Avenida Fabio F. Herrera.
- 5.-Diseñar y sembrar árboles en las áreas verdes de las urbanizaciones y crear programas de conciencia con los moradores del lugar para preservarlos.
- 6.-Incluir en la lista de los patrimonios municipales a los Almendros y a las minas de sal de Puerto Hermoso.

7.-Colocar una identificación de los sitios y monumentos patrimoniales de Baní.

8.- Notificar a los dueños de edificios con interés para la preservación de la condición de los mismos.

VULNERABILIDAD

Aplicar la normativa nacional al respecto, Prohibir construcciones en zonas proclives a deslizamientos de tierra e inundaciones.

COMISION DE TRANSITO:

En términos generales, esta comisión no ha hecho cambios significativos a la normativa actual, sin embargo, tenemos algunos aspectos puntuales en esta revisión a saber:

En la esquina formada por las calles Beller y Duverge, los vehículos que van en dirección Oeste-Este, y van a hacer giro a la izquierda tienen el inconveniente de los vehículos estacionados a la derecha (frente a la bomba de Sonrisa), estimamos que debe existir un **NO ESTACIONE DE ESTE LADO**, para evitar inconvenientes a dicho giro.

En la entrada a Baní, hay un semáforo con luz direccional (flecha roja), indicando que está rojo para seguir, no debe existir esa luz direccional en rojo porque da la impresión al visitante de que puede entrar a la Presidente Billini en dirección este-Oeste.

Sugerencias presentadas por el Colegio Dominicana de Ingenieros, Arquitectos y Agrimensores (Codia) y por la Sociedad de Arquitectos, filial Baní.

1.-Insistimos en la creación de la Comisión de Seguimiento del Plan Regulador, con la participación del Codia como institución asesora del estado y guardián del interés público, como lo especifica la ley. Esta comisión deberá rendir un informe periódico por lo menos cada cuatro meses.

2.-En cuanto a las aceras en las vías, además de las dimensiones en planta, respetar la normativa en lo referente al uso de materiales y los niveles (altura), evitar las barreras de accesibilidad y hacer énfasis en el uso de rampas para discapacitados.

3.-Sugerimos a la dirección de Planeamiento Urbano que asuma como prioritaria la definición de nuestras zonas de riesgo y vulnerabilidad, así como también el ordenamiento territorial de la zona norte, con el fin de propiciar el desarrollo socio-económico de esta parte del municipio.

4.-Tomando en cuenta lo expuesto en el punto 3, redefinir la zona industrial que en la actualidad está ubicada en el polígono correspondiente a Cañafistol, una zona de alto riesgo.

5.-Sobre la arborización de la ciudad, sugerimos la creación del Bulevar del Mango, dada la escasa presencia de árboles de esta emblemática fruta en nuestros espacios públicos. Esto deberá incluir un plan de manejo adecuado y motivar dentro del mismo la creación de una industria del reciclaje de los sub-productos de este frutal.

Artículo 65

Los perfiles geométricos de las vías metropolitanas proyectadas, sus anchos de calzadas, Empalmes, etc., así como las áreas y diseño paisajístico y diseño geométrico necesario para El desarrollo de intersecciones y enlaces de la red vial definitiva del plan, serán definidos en Los respectivos proyectos o estudios de vialidad que deberá llevar a cabo la Oficina del Plan Regulador y la Oficina de Planeamiento Urbano.

Artículo 66

Los perfiles de las vías que se indican a continuación y que corresponden a vías corredores Verdes del área urbana, se deberá considerar franjas destinadas a áreas verdes y bicirutas, Debiendo, sus diseños y anchos, ser definidos en la Oficina de Planeamiento Urbano, Previendo la mantención de la continuidad funcional en sus trazados.

- Ave. Fabio Herrera
- Camino del Corbanal
- Camino Oeste hacia Villa Guera

Artículo 67

Los estudios de tránsito que evalúen el impacto sobre la vialidad circundante, los estudios de impacto sobre el barrio o la estructura urbanística y ambiental, así como los estudios que sean necesario efectuar de acuerdo a lo establecido en la Ordenanza del Plan Regulador del Municipio de Baní; Estudios de Capacidad Vial y Estudios Técnicos, deben considerar como ámbito del estudio, además de los aspectos técnicos y urbanísticos involucrados, la relación con la red vial estructurante definida en el Artículo 46 de la presente Ordenanza.

MIEMBROS COMISIÓN REVISADORA 2013

Lic. Oscar Yvan Peña,
Regidor- Coordinador General

Ing. Ney González Objio,
Regidor

Arq. Fremio Mejía,
Coordinador-Codia

Arq. Maykel Valera
Sociedad de Arquitectos

Arq. Enrique Peguero,
Dir. Planeamiento Urbano Municipal

**Aprobado por el Concejo de Regidores, en Sesión Ordinaria celebrada en
Fecha 6 de Mayo del 2014**

Licda. Dalma Rosa Arias,
Presidenta del Ayuntamiento

Sr. Wilson Ml. Guerrero
Secretario Municipal

Nelson Camilo Landestoy
Alcalde Municipal