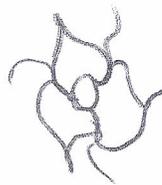


GUÍA NORMATIVA URBANÍSTICA DEL MUNICIPIO DE DAJABÓN



Julio 2009

AYUNTAMIENTO MUNICIPAL DE DAJABÓN



GUÍA NORMATIVA URBANÍSTICA DEL MUNICIPIO DE DAJABÓN

Elaborado por:
Virginia Grávalos,

PROGRESSIO

AYUNTAMIENTO MUNICIPAL DE DAJABÓN



GOBIERNO MUNICIPAL DE DAJABÓN

SÍNDICA MUNICIPAL
Rosa Sonia Mateo

PRESIDENTA DEL AYUNTAMIENTO
Delfina Alejo de Burgos

REGIDORES
Manuel Castillo
Isidro Franco
Santiago Riverón
Miguel Tatis

DIRECTOR DE LA OFICINA DE PLANEAMIENTO URBANO
José R. Espinal

COMITÉ CONSULTIVO DE PLANEAMIENTO URBANO

Alcides Belliard
Ana Carrasco
Ramón Cordero
Manuel Estevez
Rafael Mateo
P. Guillermo Perdomo s.j.
Clara Toribio
Roberto Valdés

INDICE

INTRODUCCIÓN	5
0.1 ANTECEDENTES	5
0.2 CONTENIDOS.....	6
0.3 METODOLOGÍA	6
0.4 RECOMENDACIONES	8
0.5 LIMITACIONES.....	8
1.0 FUNDAMENTOS.....	9
1.1 OBJETO Y CARACTERÍSTICAS DE LA GUÍA NORMATIVA	9
1.2 DEFINICIONES.....	10
2.0 DIRECTRICES DE DESARROLLO ESPACIAL	14
3.0 ZONIFICACIÓN	18
3.1 CLASIFICACIÓN DEL TERRITORIO MUNICIPAL	18
3.2 ZONAS EDIFICADAS.....	18
3.3 ZONAS URBANIZABLES	35
3.4 ZONAS A REGENERAR.....	40
3.5 ZONA RURAL.....	45
3.6 ZONAS PROTEGIDAS Y DE SEGURIDAD POR RIESGOS.....	49
4.0 REGULACIÓN ESPECÍFICA DE USOS Y ELEMENTOS.....	50
4.1 USOS EXISTENTES Y DE CARÁCTER PROVISIONAL.....	50
4.2 ELEMENTOS FUERA DE ALINEACIÓN DE FACHADA	50
4.3 APARCAMIENTOS.....	50
4.4 ESTACIONES DE SERVICIO Y ENVASADORAS DE GAS	51
5.0 GESTIÓN.....	52
5.1 GESTIÓN DE LA GUÍA: INTRODUCCIÓN Y COMPETENCIAS.....	52
5.2 DE LOS PERMISOS MUNICIPALES: CERTIFICADO DE NO OBJECCIÓN	52
5.3 DE LOS PERMISOS DE OTRAS INSTANCIAS ESTATALES	55
5.4 PERMISO Y LICENCIA AMBIENTAL.....	55
5.5 DE LOS PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.....	56
5.6 PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS.....	57
5.7 ACTIVIDADES CONCERTADAS	59
5.8 UTILIZACIÓN OBLIGATORIA DE INMUEBLES Y SOLARES VACIOS.....	60
5.9 DE LA PARTICIPACIÓN COMUNITARIA.....	60
5.10 DE LAS TASAS.....	61
ANEXO 1: DIAGNÓSTICO TERRITORIAL	
ANEXO 2: UNIDADES	
ANEXO 3: FORMULARIOS	

INTRODUCCIÓN

0.1 ANTECEDENTES

- 0.1.1** El núcleo urbano del municipio de Dajabón, durante las últimas tres décadas, ha experimentado un crecimiento espacial acelerado carente de planificación y aplicación de la legislación vigente. Esto ha contribuido a que la ciudad se desarrolle siguiendo iniciativas individuales, favoreciendo el incremento de los asentamientos precarios, la degradación de los recursos naturales y del patrimonio histórico, ocasionando pérdidas de espacio público e incremento de los conflictos ambientales.
- 0.1.2** *Ley 6232 de 1963 sobre el Proceso de Planificación Urbana y la Ley 176-07 del Distrito Nacional y los Municipios* atribuyen al gobierno local la elaboración de reglamentos, ordenanzas, proyectos, planes, programas y políticas de desarrollo del área urbana y rural del municipio. La Oficina de Planeamiento Urbano (OPU) es la unidad del Ayuntamiento encargada de planificar, regular y coordinar el desarrollo integral de la ciudad y del municipio con criterios de sostenibilidad ambiental, competitividad económica y desarrollo social.
- 0.1.3** Durante la gestión de la Síndica Rosa Sonia Mateo Espinosa 2006- 2010, el Ayuntamiento Municipal de Dajabón decidió impulsar un convenio con la Agencia de Cooperación Internacional Progressio a fin de crear la Oficina de Planeamiento Urbano y así formalizar un aspecto de la *Ley 176-07 del Distrito Nacional y los Municipios*.
- 0.1.4** El presente documento es parte del programa realizado para la puesta en marcha de la Oficina de Planeamiento Urbano. El programa ha abarcado:
- la creación y estructuración de la oficina, bajo Resolución Municipal 17 - 2008, mediante la cual el Ayuntamiento aprueba la conformación de la Oficina de Planeamiento Urbano, y 18-2008 mediante la cual el Ayuntamiento aprueba la Ordenanza fiscal 1-2008, que regula las tasas por la expedición del Certificado de no objeción a uso de suelo y proyecto.
 - la capacitación de personal,
 - actividades de sensibilización a los munícipes e incremento de su participación en el ordenamiento territorial,
 - la elaboración de una herramienta para orientar el desarrollo de la ciudad, regular y controlar las construcciones y promover la planificación concertada.

0.2 CONTENIDOS

- 0.2.1** La guía contiene en la sección 1.0 el objeto y características principales de este instrumento así como un glosario con las definiciones de los términos técnicos utilizados.
- 0.2.2** La sección 2.0 contiene un conjunto de orientaciones generales para el desarrollo espacial del municipio.
- 0.2.3** La sección 3.0 clasifica el territorio municipal en zonas de regulación homogénea. Especifica para cada una los procedimientos a seguir para su desarrollo y las directrices específicas sobre los usos de suelo y la ocupación prevista. Identifica los terrenos prioritarios a urbanizar, las áreas con vocación a ser regeneradas y aquellas en las que se restringe toda actividad edificadora o urbanizadora con objeto de preservar los recursos naturales.
- 0.2.4** La sección 4.0 contiene orientaciones específicas para determinados usos de suelo y elementos arquitectónicos.
- 0.2.5** La sección 5.0, dedicada a la gestión este instrumento, contiene orientaciones detalladas sobre los procedimientos y requerimientos a seguir para el otorgamiento de permisos municipales.
- 0.2.6** La Guía Normativa es completada por tres documentos anexos. El primero contiene el diagnóstico territorial del municipio, el segundo contiene la sistematización de las informaciones primarias levantadas para cada unidad territorial del núcleo urbano y el tercero contiene los formularios normalizados para la tramitación de los Certificados de no objeción.

0.3 METODOLOGÍA

- 0.3.1** Un aspecto fundamental de esta Guía Normativa es el alcance y contenido de sus determinaciones han sido definidos con el apoyo de la población local. Haber involucrado a los diferentes sectores de la sociedad ha sido el eje básico del proceso de su formulación. El elemento participativo se valora como criterio indispensable para la sostenibilidad futura. A lo largo de los cinco meses en los que se ha desarrollado el proceso de elaboración han participado un total de 162 munícipes en los diferentes talleres, grupos focales y visitas de campo que se han organizado para el levantamiento de informaciones y formulación de las determinaciones.
- 0.3.2** Así mismo, todo el proceso de elaboración ha sido realizado y supervisado por el Consejo Consultivo de Planeamiento Urbano (CCPU), órgano técnico externo a la sindicatura, compuesto por técnicos del municipio relacionados con las áreas de arquitectura, medioambiente, ingeniería, y representantes de las instancias estatales involucradas en el ordenamiento territorial. El CCPU fue constituido mediante la Resolución Municipal 17 – 2008.

La elaboración de la Guía Normativa se ha realizado en tres etapas diferenciadas:

- Preparación:
En esta primera etapa se conformó el equipo de trabajo y se acordó con los actores clave (CCPU, OPU, Progressio) el alcance, contenidos, metodología e instrumentos a utilizar.
- Levantamiento informaciones y diagnóstico:
En esta segunda etapa, se analizaron informaciones existentes relativas a las características de las actividades productivas, de la población y biofísicas del municipio.

Así mismo, se analizó el contexto construido y zonificó el territorio en unidades de características homogéneas y tejidos. Para realizar este análisis, se levantaron informaciones primarias por medio de visitas de campo, grupos focales y entrevistas semiestructuradas a actores clave, sobre indicadores relativos a: la función (distribución, intensidad y característica de los usos existentes), estructura (características de la estructura urbana, fraccionamiento del suelo), morfología (tipologías edificatorias predominantes, altura, retiro de linderos), calidad y materiales empleados, análisis de la evolución reciente, elementos naturales y organización social. Las unidades con características morfológico – funcionales similares han sido englobadas en un mismo tejido urbano.

Las informaciones analizadas han sido sistematizadas, validadas por el grupo de trabajo y se encuentran recogidas en los anexo 1 y 2.

- Elaboración de escenarios y formulación:
En primer lugar, fueron identificadas un conjunto de tendencias previsibles con impacto en el desarrollo espacial del municipio mediante el análisis del comportamiento de un conjunto de variables de los ámbitos económico, social y biofísico sin el control de la planeación.

En base a estas tendencias y el análisis del contexto construido se formularon posibles escenarios de desarrollo, un modelo territorial futuro y el deseado en un horizonte de 10 años más su instrumentalización. Esta fase se desarrolló a través de ejercicios de mapeo en talleres comunitarios, sesiones de trabajo con el CCPU y visitas de campo.

0.4 RECOMENDACIONES

- 0.4.1** Para continuar con el proceso arriba mencionado y proceder a la adopción y aplicación de la Guía Normativa el ayuntamiento debe:
- Establecer un período de consulta pública, con la finalidad de retroalimentar las especificaciones contenidas en esta Guía y promover la apropiación de un modelo territorial concertado.
 - Proceder a la integración normativa del documento por resolución del Concejo de Regidores.
 - Difundir los contenidos de este instrumento a través de talleres con organizaciones comunitarias, la realización de una campaña mediática y la formación de multiplicadores comunitarios.
 - Proceder a la gestión de la Guía de acuerdo a las orientaciones recogidas en la sección 5.0.
- 0.4.2** Se recomienda al Ayuntamiento Municipal que este instrumento sea complementado con la realización de las ordenanzas, los programas y los proyectos que se estimen necesarios. En particular, aquellos relativos a la gestión del riesgo, el uso racional de los recursos naturales, la protección del patrimonio natural, cultural, histórico y arqueológico, el ordenamiento de las cuencas hídricas y la regeneración integral de barrios.

0.5 LIMITACIONES

El presente documento ha sido elaborado; con un limitado acceso a la información (calidad y cantidad) y a recursos materiales, financieros y humanos. Su realización ha sido posible por la dedicación constante y voluntaria de un grupo de técnicos y actores del municipio de Dajabón.

1.0 FUNDAMENTOS

1.1 OBJETO Y CARACTERÍSTICAS DE LA GUÍA NORMATIVA

- 1.1.1** El objeto general de este documento es dotar al ayuntamiento de Dajabón de las pautas, directrices y recomendaciones para orientar el desarrollo de la intervención física en el territorio municipal con patrones de sostenibilidad ambiental, desarrollo social y eficiencia económica.
- 1.1.2** Específicamente los objetivos de este instrumento son:
- Orientar el crecimiento de los asentamientos humanos y la ubicación de las actividades hacia los terrenos más aptos.
 - Regular y controlar los actos de uso del suelo y subsuelo; y la actividad edificadora y urbanizadora, y
 - Garantizar la transparencia de la administración pública y la participación de la ciudadanía en la gestión municipal.
- 1.1.3** Las políticas de desarrollo urbano existentes en el país, las características del contexto de aplicación (capacidad de la autoridad responsable de la implementación, recursos humanos, financieros e información disponible) así como en experiencias de desarrollo de instrumentos similares en el país son las bases sobre las que se ha construido la presente Guía. En particular la *Política Nacional de Desarrollo y Ordenamiento Territorial Urbano*, los *Lineamientos de Desarrollo Urbano de Dajabón* elaborados por CEUR/PUCMM en 1999 y la *Guía Normativa y Proyectos para el Ordenamiento Territorial del Área Urbana y Periurbana de Jarabacoa de enero 2008*.
- 1.1.4** Este instrumento recoge aspectos sectoriales del Ordenamiento Territorial y no sustituye la elaboración de un Plan de Ordenamiento Territorial integral.
- 1.1.5** Las determinaciones contenidas en esta Guía están supeditadas por las normas constitucionales y por la legislación vigente en la República Dominicana. En particular, la *Ley 6232 de 1963 sobre el Proceso de Planificación Urbana*, la *Ley 176-07 del Distrito Nacional y los Municipios*, la *Ley No. 675 de 1944 sobre Urbanización, Ornato Público y Construcciones*, la *Ley 64-00 sobre Medioambiente y Recursos Naturales* y la *Ley 687 de 1982 sobre proyectos de Ingeniería y Arquitectura*.
- 1.1.6** El ámbito territorial de aplicación de la Guía Normativa es el Municipio de Dajabón, incluyendo todo el territorio rural y urbano.

- 1.1.7** La ordenación espacial del municipio se proyecta hacia un modelo territorial futuro y deseado en un horizonte de 10 años. El territorio municipal está clasificado en zonas de planificación homogénea. Para cada una de estas zonas, se especifican unas orientaciones relativas a los usos de suelo, ocupación y gestión del territorio adscrito.
- 1.1.8** Esta Guía entrará en vigor al día siguiente de su aprobación, por Resolución Municipal, por el Concejo de Regidores del Ayuntamiento de Dajabón.
- 1.1.9** La vigencia de esta Guía será de diez años, sin perjuicio de las modificaciones que se puedan realizar por motivo de adaptaciones a la realidad social, económica y ambiental. La revisión de sus contenidos será periódica cada cinco años y como consecuencia de la aprobación de disposiciones urbanísticas de rango superior.

1.2 DEFINICIONES

- 1.2.1** ACTUACIÓN URBANÍSTICA: toda intervención pública o privada que provoca una modificación física, funcional, morfológica y/o ambiental en la estructura, trama y/o tejido urbano¹.
- 1.2.1.1 CONSOLIDAR: actuación urbanística que tiene como finalidad completar la trama urbana existente con la edificación y/o la infraestructura necesaria para el desarrollo de actividades definidas.
- 1.2.1.2 HABILITAR: actuación urbanística que tiene como finalidad mejorar la estructura urbana, la edificación existente, los servicios básicos, los equipamientos y/o las zonas verdes.
- 1.2.1.3 PRESERVAR: cuando las actuaciones urbanísticas quedan postergadas, restringidas o limitadas con objeto de mantener las características y atributos existentes en esa zona.
- 1.2.1.4 REGENERAR: actuación urbanística en la que se sustituye parte significativa del ambiente construido, en situación obsoleta o con vocación de cambio, por nuevas edificaciones, usos y/o nuevos trazados de la red vial. Esta actuación es complementada por iniciativas para el desarrollo económico y social.
- 1.2.2** ALTURA MÁXIMA: número máximo de plantas edificables admitidas incluyendo la planta primera.
- 1.2.3** ANCHURA MÍNIMA DE FACHADA DE SOLAR: se entiende la distancia de alineación de vial perteneciente a un mismo solar.

¹ Corral, Julio. *Guía Normativa y proyectos para el ordenamiento territorial del área urbana y periurbana de Jarabacoa*. GTZ, Ayuntamiento Municipal de Jarabacoa. Enero 2008.

- 1.2.4** ASENTAMIENTO HUMANO: territorio donde un grupo de personas reside y realiza habitualmente sus actividades sociales, culturales, políticas y económicas.²
- 1.2.5** ELEMENTOS FUERA DE ALINEACIÓN DE FACHADA: comprende todos aquellos elementos constructivos fijos que sobresalen de los planos que definen el volumen del edificio, con o sin carácter habitable, tales como zócalos, aleros, cornisas, rótulos, balcones, miradores, terrazas y similares.
- 1.2.6** ESPACIOS LIBRES DE SOLAR: son los suelos privados, no ocupables por la edificación principal, que resultan de la determinación del lindero posterior de la edificación. También tendrán esta consideración los espacios situados entre la alineación de la fachada y la alineación de la edificación en caso de que no sean concordantes.²
- 1.2.7** INFRAESTRUCTURA: elemento material básico para el desarrollo de una actividad. Cabe distinguir entre las infraestructuras de transporte (puerto, aeropuerto, redes viarias y ferroviarias) y de servicios técnicos (plantas de tratamiento de aguas o de residuos, redes de abastecimiento de agua o de energía, redes de saneamiento y redes de telecomunicación).³
- 1.2.8** MEDIANERA: se denomina medianera a la pared lateral límite entre dos edificaciones que se levanta desde los cimientos hasta la cubierta aunque su continuidad se interrumpa con patios o similares.
- 1.2.9** OCUPACIÓN MÁXIMA DE SOLAR CON EDIFICACIÓN: es el porcentaje del área total edificada en planta primera respecto a la superficie total del solar.
- 1.2.10** ORDENAMIENTO DEL SUELO: es el proceso de planificación dirigido a evaluar y programar el uso del suelo en el territorio de acuerdo a sus características y potencialidades, tomando en cuenta los recursos naturales y ambientales, las actividades económicas y sociales y la distribución de la población, en el marco de una política de conservación y uso sostenible de los recursos naturales y el ambiente.⁴
- 1.2.11** APARCAMIENTO: se entiende por aparcamiento el área o lugar abierto fuera de la calzada especialmente destinado a la parada de vehículos así como aquellos espacios reservados en las edificaciones destinadas a garaje.
- 1.2.12** PLANTA PRIMERA: se considera planta primera aquella que su pavimento se sitúa 0,50 m. por encima o debajo de la rasante de la calle.
- 1.2.13** PROYECTO DE URBANIZACIÓN: son proyectos de obras para la ejecución material de las determinaciones de los planes urbanísticos.⁵

² Corral, Julio. *Guía Normativa y proyectos para el ordenamiento territorial del área urbana y periurbana de Jarabacoa*. GTZ, Ayuntamiento Municipal de Jarabacoa. Enero 2008.

³ Folch, R. 2003. *El Territorio como sistema*. Diputación de Barcelona y CUIMP, Barcelona, España. Noviembre 2003.

⁴ Ley General Sobre Medio Ambiente y Recursos Naturales 64-00, Santo Domingo, República Dominicana, 2000.

⁵ EGI, 2006. *Plan de Ordenación General Urbana de Caldes de Malavella*. Ayuntamiento de Caldes de Malavella. Barcelona, España, 2006.

1.2.14 RETIRO DE LINDERO: es la distancia en metros que debe guardar toda edificación hacia los diferentes límites que definen el solar en que se ubica. En tal sentido los linderos pueden ser:

- Frontal, cuando está referido al lindero que colinda con la vía pública,
- Lateral, respecto a los linderos que colindan con las propiedades a ambos lados del solar.
- Posterior: respecto al lindero que colinda con la propiedad posterior.

1.2.15 SUPERFICIE MÍNIMA DE SOLAR: el área resultante de multiplicar la distancia del ancho del solar por su largo.

1.2.16 USO DE SUELO: es la función o conjunto de actividades que se realizan en el territorio, ya sea en una parcela, solar o en una edificación.⁶

1.2.16.1 **USO PREDOMINANTE:** es el uso permitido mayoritario con relación a los otros usos que se puedan establecer en una zona. Define la vocación de la zona.

1.2.16.2 **USOS COMPLEMENTARIOS:** son aquellos que se permite coexistir con el uso predominante. Los usos complementarios no deben superar el 35% de los usos totales de la zona.

1.2.16.3 **USOS PROHIBIDOS:** son aquellos usos incompatibles y contrarios a los objetivos establecidos para la zona.

1.2.16.4 **USO DE SUELO RESIDENCIAL:** cuando la actividad predominante son viviendas o moradas en forma permanente o transitoria. Incluye viviendas unifamiliares y multifamiliares, hoteles, hogares de acogida, internados de estudiantes, residencias y pensiones.

1.2.16.5 **USO DE SUELO INDUSTRIAL:** cuando la actividad predominante está referida a la producción de bienes y/o transformación física, química o refinamiento de sustancias orgánicas o inorgánicas. Se asimila al uso de suelo industrial aquellas actividades cuya finalidad sea el depósito o almacenamiento de la materia prima necesaria para un proceso industrial. A efectos de regular el uso industrial y su compatibilidad con otros usos se establecen tres categorías:

- Uso de suelo industrial de 1ª categoría: se refiere a actividades industriales, compatibles con el uso residencial, de carácter individual o familiar que por sus características no causan molestias ni desprenden gases, polvo, olores o vibraciones. Incluye panaderías, actividades destinadas a la fabricación de artículos de vestir o muebles, imprentas y litografías; actividades de carácter artesanal, talleres de reparación de objetos, talleres artísticos, entre otros.
- Uso de suelo industrial de 2ª categoría: comprende aquellas actividades que pueden ocasionar molestias a las personas residentes

⁶ Corral, Julio. *Guía Normativa y proyectos para el ordenamiento territorial del área urbana y periurbana de Jarabacoa*. GTZ, Ayuntamiento Municipal de Jarabacoa. Enero 2008.

en la proximidad. Incluye la elaboración de caños de cemento, marmolería, carpintería, talleres metalúrgicos, aserraderos, establecimientos textiles y talleres de automotor entre otros.

- Uso de suelo industrial de 3ª categoría: comprende aquellas actividades que no son permitidas próximas a otros usos a excepción de usos industriales. Incluye industrias químicas, industrias o depósitos de materiales con riesgo de explosión o incendios, así como industrias y depósitos que ocupen grandes superficies o con gran movimiento de carga.

1.2.16.6 USO DE SUELO COMERCIAL Y SERVICIOS: cuando la actividad que se desarrolla en un inmueble o solar se refiere a la compra y venta de bienes y servicios al por mayor o menor. Incluye locales comerciales, colmados, supermercados, bancos, cooperativas, restaurantes, bares, centros de eventos, oficinas, gimnasio, lavanderías y salones de belleza entre otros.

1.2.16.7 EQUIPAMIENTO: comprende aquellos solares o edificios destinados a usos públicos o colectivos. Los equipamientos pueden ser clasificados en equipamientos deportivos (estadios, polideportivos, canchas, play), de educación (universidad, escuelas, centros de formación, liceos), de salud (hospitales, clínicas, centros de rehabilitación), institucionales (mercados, mataderos, defensa, prisiones, cementerios, oficinas de la administración, policía, correos), culto (templos religiosos, claustros, parroquias) y cultura (centro cultural, biblioteca, salas de concierto, museos).

1.2.16.8 USO DE SUELO AGROPECUARIO: comprende todas aquellas actividades relacionadas con la explotación controlada del campo. Incluye la agricultura extensiva, pastos ganaderos, invernaderos, instalaciones para la cría y guarda de animales y relacionadas con la caza y la pesca; las instalaciones vinculadas al mantenimiento de maquinaria y actividades de plantación, mantenimiento y explotación de productos forestales.

1.2.16.9 ZONAS VERDES: comprende los diferentes tipos de espacio público destinados al esparcimiento de la población. Incluye plazas, jardines, paseos y parques infantiles entre otros.

1.2.16.10 ESTACIONES DE SERVICIO (BOMBAS) Y TALLERES: corresponde a este uso los espacios o edificios destinados a la conservación y reparación de los automóviles. Incluye talleres y repuestos de vehículos, lavado de vehículos y estaciones de combustible.

1.2.17 URBANIZACIÓN: se entiende por urbanización toda ocupación del suelo con una extensión mayor a una hectárea, que supone una subdivisión de la tierra con uso predominantemente residencial previamente planificado.⁷

⁷ Corral, Julio. *Guía Normativa y proyectos para el ordenamiento territorial del área urbana y periurbana de Jarabacoa*. GTZ, Ayuntamiento Municipal de Jarabacoa. Enero 2008.

2.0 DIRECTRICES DE DESARROLLO ESPACIAL

A continuación se especifican unas orientaciones para guiar el desarrollo espacial del municipio. Estas directrices establecen el modelo territorial concertado el cual es instrumentalizado en normas-guía, procedimientos y orientaciones en las secciones 3.0 y 4.0.

1. Favorecer la concentración de los procesos de crecimiento urbano entorno a los núcleos existentes y la integración armónica de las actividades productivas, comerciales, residenciales y de equipamiento.
2. Densificar e incorporar nuevos usos comerciales, institucionales y de servicios en el centro fundacional de la ciudad así como a lo largo de los ejes principales de la ciudad, siendo estos la calle Pablo Reyes y su prolongación en calle Dulce de Jesús Senfleur, la calle Duarte, calle Beller y la calle Presidente Henríquez.
3. Promover el desarrollo de los solares baldíos, de solares con edificación en mal estado o con bajo porcentaje de ocupación; localizados en áreas ya dotadas de servicios básicos, con el objetivo de evitar la expansión urbana innecesaria hacia áreas no servidas por infraestructuras o frágiles desde el punto de vista ambiental.
4. Regenerar las áreas adyacentes a las nuevas instalaciones del mercado estableciendo una franja destinada exclusivamente a usos auxiliares y relacionados con el intercambio comercial tales como pequeños almacenes y comercios.
5. Revitalizar el área donde actualmente se desarrolla la feria de intercambio comercial, promoviendo un área mixta (residencial-comercial) con nuevos usos comerciales, institucionales, de servicio, turísticos y de equipamiento. Promover la inversión en la calidad de las construcciones, restringir los grandes almacenes y actividades relacionadas con la feria comercial, y promover la reubicación de los usos incompatibles con el uso residencial, en especial usos pecuarios y grandes almacenes, a áreas destinadas a esos usos. Identificada la potencialidad de regenerar las instalaciones del mercado, actualmente obsoletas, con usos comerciales, equipamientos culturales y servicios.

6. Consolidar las áreas de uso mixto (residencial-comercial) al norte y sur del centro fundacional promoviendo la densificación en altura y porcentaje edificado en planta, y el incremento de la actividad comercial y de servicios. Priorizar la ocupación con edificaciones que dispongan de usos comerciales y servicios localizados en planta primera y usos residenciales en plantas superiores.
7. Preservar las zonas con uso predominante residencial, prohibiendo y/o corrigiendo actividades degradantes o susceptibles de degradar el ambiente y generadoras de conflictos con el uso residencial. En particular:
 - Restringir la expansión de actividades relacionadas con la feria de intercambio comercial, una vez inaugurada las nuevas instalaciones del mercado, en áreas residenciales consolidadas del Barrio Norte.
 - Reubicar y regenerar los terrenos ocupados por el molino de arroz Yamanaka, localizado en Villa Codepo, las instalaciones del matadero, la Fortaleza Beller y los solares ocupados por fábricas de hielo en el centro de la ciudad.
8. Habilitar las zonas residenciales localizadas al sur del centro fundacional (Barrio Sur, Benito Monción, el Abanico, la Bomba, Alto de Cristo, Brisas del Loyola) así como los asentamientos a ambos lados de la Av. H. M. Jufferman situados al norte del núcleo urbano (la Fe y la Esperanza). Promover la inversión para mejorar las viviendas existentes y la sustitución de aquellas en mal estado por construcciones de mejor calidad, completar la infraestructura vial y dotarla con los equipamientos y zonas verdes necesarias para paliar el déficit actual y prevenir el futuro.
9. Regenerar integralmente y en consenso con sus habitantes, los barrios residenciales precarios, en especial los sectores de Brisas del Masacre, las Flores, la Mina, el Asilo y la prolongación del Barrio de la Esperanza, con el objetivo de dotar, a estos asentamientos, de una estructura urbana coherente y la infraestructura, vivienda y equipamientos necesarios. Reubicar la población a nuevos asentamientos localizados en la proximidad cuando estos se encuentren ubicados en zonas de alto riesgo o en zonas de interés ambiental, en particular la zona sur de Villa Codepo y barrios marginales localizados en terrenos inundables.
10. Aumentar la densidad, la unidad visual y las actividades comerciales y servicios en los terrenos localizados a ambos lados de las vías principales de acceso a la ciudad, siendo estas la calle H. M. Jufferman y la carretera Capotillo (hacia Loma de Cabrera).
11. Prever la oferta de tierra, para atender la demanda habitacional existente y futura, en áreas contiguas al núcleo urbano donde el coste de la extensión de las redes de infraestructura sea razonable. Priorizar el crecimiento de la ciudad hacia el este de la Av. Pablo Reyes, estableciendo como límite oriental de la ciudad el Canal de riego Juan Calvo.

12. Evitar la formación de áreas urbanizadas dispersas o escasamente vinculadas con los núcleos urbanos existentes.
13. Establecer un área retirada del centro urbano y usos residenciales, dedicada exclusivamente a albergar; usos industriales susceptibles de provocar conflictos ambientales, zonas francas, depósitos y almacenes, equipamientos de grandes dimensiones así como cualquier otra actividad que se considere inadecuada de ser localizada en el centro urbano.

Se propone localizar esta área adyacente a la zona franca, ocupando una franja de terreno comprendida entre la vía de acceso a la zona franca y el camino vecinal de la aduana. Estas vías se han de acondicionar y se ha de habilitar su conexión directa con el cruce fronterizo con el objeto de dotar a esta área de accesos adecuados e independientes y evitar así el tránsito rodado de mercancías por el centro de la ciudad.

Se ha de establecer una franja de amortiguación en las proximidades de esta área, restringiendo el uso residencial y priorizando los usos agropecuarios, forestales, zonas verdes y de esparcimiento.

14. Prever la expansión de las instalaciones del mercado y la localización de un estacionamiento para el transporte de mercancías en los terrenos localizados al norte de las nuevas infraestructuras.
15. Desarrollar el potencial de la red hídrica y zonas verdes. En particular:
 - Regenerar los terrenos próximos al Río Masacre en su paso por el centro de la ciudad. Existe la potencialidad de abrir la ciudad al río desarrollando una vía próxima al Río Masacre que se extienda desde la zona franca hasta el Barrio Brisas del Masacre y enlace con la vía hacia la Colonia 30 de marzo.
 - Establecer un parque lineal-cinturón verde a lo largo del Canal Juan Calvo destinado a usos deportivos y recreativos. Habilitar un corredor para el paso de vehículos en caso de emergencias a lo largo del canal.
 - Planificar el desarrollo de una zona verde-deportiva de grandes dimensiones al urbanizar los terrenos agrícolas localizados al norte del barrio de los Médicos.
 - Proteger los espacios verdes existentes en el núcleo urbano.
 - Establecer nuevos espacios públicos, prioritariamente en las áreas residenciales localizadas al sur del centro fundacional, mediante el esponjamiento de los tejidos existentes o la sustitución de usos incompatibles.

- 16.** Promover la densificación de los asentamientos rurales cabecera de secciones y parajes facilitando el acceso a vivienda y servicios.⁸
- 17.** Preservar la explotación agraria y ganadera especialmente en los suelos actualmente en producción, así como en los que puedan dar mejores rendimientos.
- 18.** Promover el uso racional de los recursos naturales y proteger los elementos naturales relevantes, preservando sus valores ecológicos y paisajísticos.
- 19.** Proteger los árboles localizados en los patios traseros de solares en centro de la ciudad restringiendo la tala de árboles y la ocupación con edificación de las áreas próximas al límite posterior del solar, con el objeto de preservar los pulmones verdes de manzana.
- 20.** Proteger el patrimonio arquitectónico, cultural y arqueológico.

⁸ CONAU. Política Nacional de Desarrollo y Ordenamiento Territorial Urbano. República Dominicana 2002.

3.0 ZONIFICACIÓN

3.1 CLASIFICACIÓN DEL TERRITORIO MUNICIPAL

3.1.1 Para efectos de esta Guía, se ha clasificado el territorio municipal en zonas de regulación homogénea. Se pueden distinguir cinco tipos de zonas dependiendo de sus características y de los procedimientos a seguir para su desarrollo:

- Zonas edificadas.
- Zonas urbanizables.
- Zonas a regenerar.
- Zonas rurales.
- Zonas de protección o de seguridad por riesgos.

3.1.2 Para cada zona la guía establece unos usos permitidos y prohibidos, las dimensiones mínimas de los solares, la máxima envolvente de la edificación así como algunas condiciones específicas según la zona.

3.1.3 Estas directrices son aplicables para parcelas, solares, inmuebles e instalaciones tanto de nueva planta como para aquellas existentes que se quieran someter a un cambio de uso, ampliación o reforma.

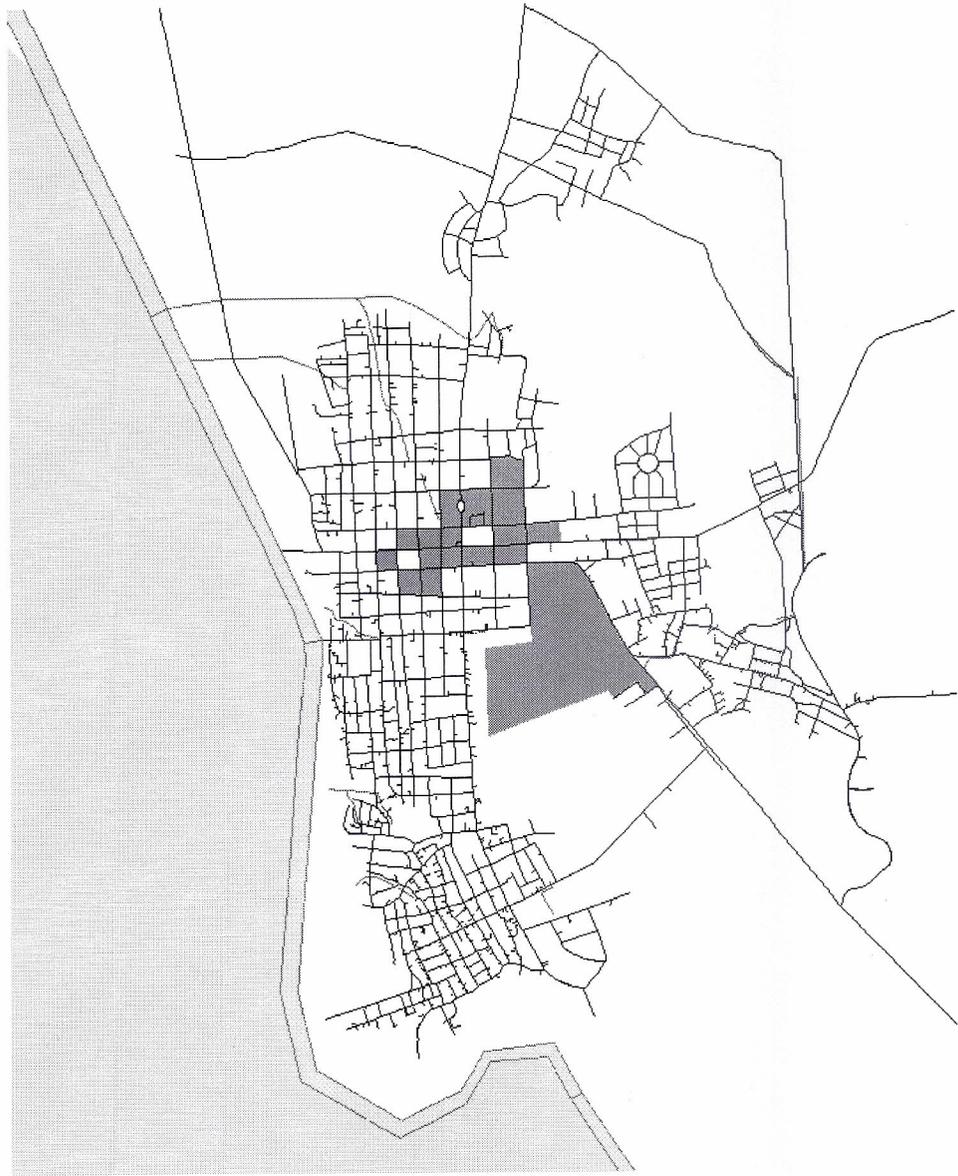
3.2 ZONAS EDIFICADAS

3.2.1 Son aquellas partes del territorio con un alto porcentaje ocupado por edificaciones o urbanizado. En esta categoría se han definido once zonas de regulación homogénea.

- ZO1: Zona centro institucional – comercial.
- ZO2: Zona centro ciudad mixta.
- ZO3: Zona residencial Barrio norte – Médicos.
- ZO4-A: Zona mixta influencia nuevo mercado.
- ZO4-B: Franja comercial influencia mercado.
- ZO5: Zona residencial aislada.
- ZO6: Zona residencial a habilitar.
- ZO7: Corredores urbanos.

3.2.2 Las determinaciones especificadas en estas zonas son de aplicación directa. Su gestión se realizará por intervención particular o pública y será regulada por el poder municipal a través de la otorgación o denegación de Certificados de no objeción (Ver sección 5.1).

ZO1		ZONA CENTRO INSTITUCIONAL COMERCIAL
Límites	Manzanas localizadas entorno a los dos parques principales de la ciudad, el Parque Franco Bidó y Juan P. Duarte. Comprende un área delimitada al norte por la calle Manuel Roca, al sur por la calle Duarte (incluir los solares que dan frente a ambos lados), al este la calle Emilio Batista y al oeste la calle 27 de Febrero.	
Unidades (ver anexo2)	U1	
CONDICIONES USO DE SUELO		
Usos predominantes	Mixto: -Residencial (apartamentos, hoteles, residencias). -Comercial y servicios (comercios, bancos y cooperativas, restaurantes, bares, oficinas, servicios profesionales). -Equipamientos culturales, de educación, salud, culto, institucional y deporte (excepto usos especificados en prohibidos).	
Usos complementarios	Zonas verdes.	
Usos prohibidos	-Usos industriales de 1ª, 2ª y 3ª categoría (incluye fábricas de artículos de vestir, talleres de reparación de objetos, almacenes, depósitos, talleres, carpinterías, aserraderos, marmolería). -Estaciones de servicio. -Talleres de reparación y repuestos. -Paradas de transporte público. -Locales que causen contaminación acústica. -Matadero, prisión, cementerio. -Usos agropecuarios (incluye la cría y guarda de animales).	
CONDICIONES DEL SOLAR		
Ancho mínimo a vial	15 m	
Superficie mínima de solar	300 m ²	
CONDICIONES DE OCUPACIÓN		
Ocupación máxima solar	80% superficie construida en planta 1ª	
Altura máxima	4 pisos	
Retiro mínimo a lindero	Frontal	Sin lindero
	Lateral	Sin lindero si construcción adosada y con medianera ciega 1 m si construcción hasta dos alturas 1.5 m si construcción de más de dos alturas
	Posterior	2 m
CONDICIONES PARTICULARES		
Promover la preservación de las características y atributos de las construcciones institucionales relevantes tales como la sede del Ayuntamiento, la Gobernación, Juzgados, Colegio Altagracia así como la edificación de la Parroquia Nuestra Señora del Rosario.		

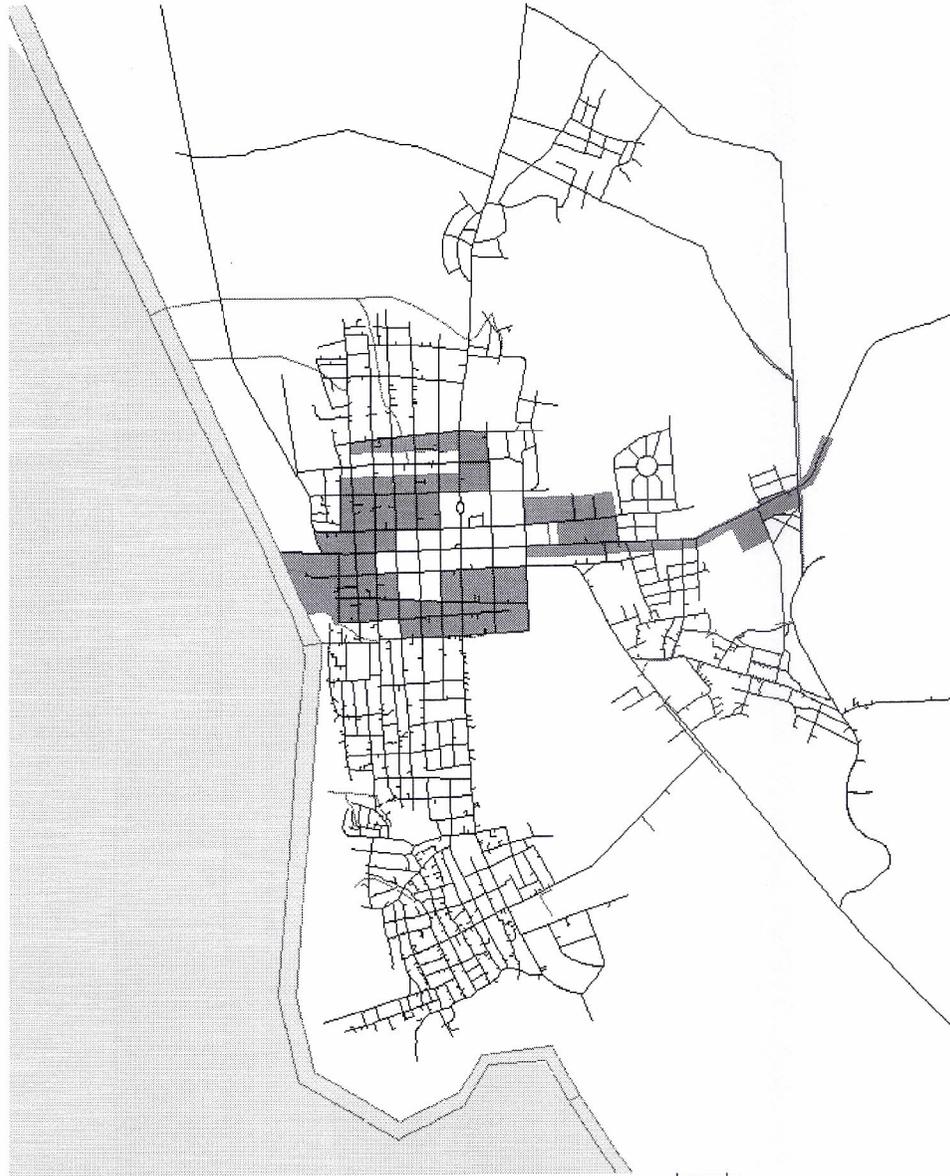


0 162.5 325 650 Meters

- Leyenda
- Zona Centro Institucional Comercial
 - Río Masacre
 - Haiti

ZO2	ZONA CENTRO CIUDAD MIXTA
Límites	-Áreas adyacentes a la ZO1. Comprende un área delimitada al norte por la calle Casilda García Rivas, al sur calle Nilo Gerardo Blanco, al este calle Emilio Batista y al oeste la vereda del río Masacre. Excluir los solares en ZO1. -Solares a ambos lados de la calle Dulce de Jesús Senfleur.
Unidades (ver anexo2)	U2: Centro Ciudad Residencial, U3: Franja calle Presidente Henríquez, U4: Perímetro Parque Don Manuel Peralta, U5: Influencia mercado.

CONDICIONES USO DE SUELO		
Usos predominantes	-Residencial (unifamiliar, apartamentos, hoteles, residencias). -Comercial (comercios, bancos y cooperativas, restaurantes, bares, oficinas, servicios profesionales, salones de belleza, gimnasios, lavanderías, mueblerías).	
Usos complementarios	-Equipamientos culturales, de educación, salud, social, culto, institucional (excepto usos especificados en usos prohibidos). -Industrial de 1ª categoría (panaderías, elaboración helado, imprentas, actividades de carácter artesanal, fabricación familiar de muebles y artículos de vestir).	
Usos prohibidos	-Industrial de 2ª y 3ª categoría (almacenes, depósitos, talleres, carpinterías, aserraderos, marmolería, industrias que ocupan grandes superficies, con materiales con riesgo de explosión o incendio o con gran movimiento de cargas). -Estaciones de servicio. -Locales que causen contaminación acústica. -Matadero, prisión, cementerio. -Usos agropecuarios (incluye la cría y guarda de animales).	
CONDICIONES DEL SOLAR		
Ancho mínimo a vial	10 m	
Superficie mínima de solar	200 m ²	
CONDICIONES DEL OCUPACIÓN		
Ocupación máxima solar	80% superficie construida en planta 1ª	
Altura máxima	3 pisos 4 pisos en las calles Gastón Deligne y Dulce Jesús Senfleur.	
Retiro mínimo a Lindero	Frontal	Sin lindero
	Lateral	Sin lindero si construcción adosada y con medianera ciega 1m hasta dos alturas 1.5 m más de dos alturas
	Posterior	2 m
CONDICIONES PARTICULARES		
Deben promoverse tipologías edificatorias de uso mixto en las que la planta primera sea utilizada para uso comercial y servicios ocupándose con usos residenciales las plantas superiores.		



0 162.5 325 650 Meters

Leyenda

- Zona Centro Ciudad Mixta
- Río Masacre
- Haiti

ZO3	ZONA RESIDENCIAL BARRIO NORTE - MÉDICOS
------------	--

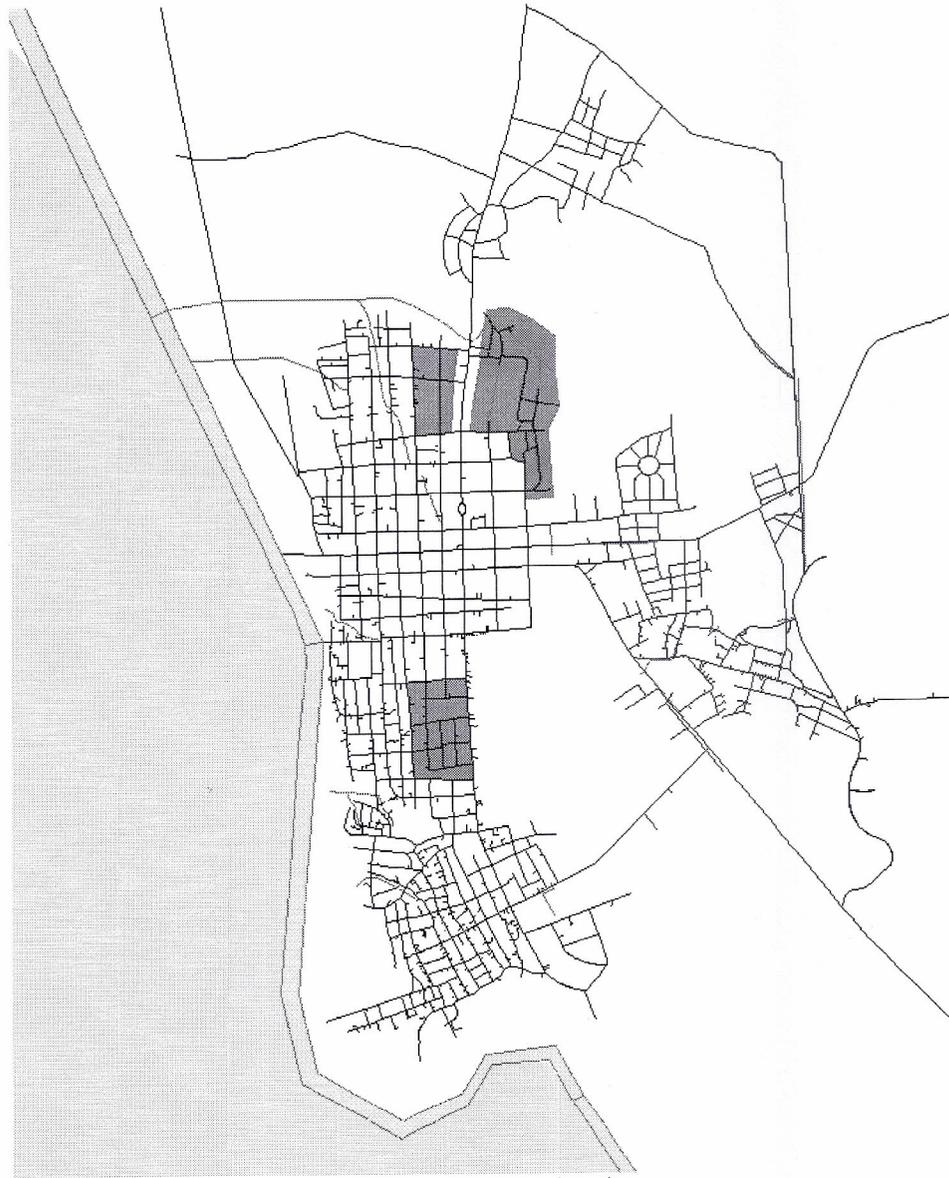
Límites

- Área delimitada al norte por la calle Henry Segarra, al sur calle Casilda García Rivas, al este calle Pablo Reyes y al oeste calle Padre Santana.
- Solares en la urbanización de Los Médicos y alrededores (solares localizados en parcelas en proceso de edificación al norte de la calle Casilda García Rivas y al este de calle Pablo Reyes, no incluye solares a ambos lados de la calle Pablo Reyes).
- Solares localizados en la Manicera, área delimitada al norte por la calle Martín de Porres, al sur calle Primera, al este la calle Dulce de Jesús Senfleur y al oeste por la calle Gaspar Polanco.

Unidades (ver anexo2)

U12: Barrio Norte, U14: Los Médicos, U13: La Manicera

CONDICIONES USO DE SUELO		
Uso predominante	-Residencial (unifamiliar, apartamentos, hoteles, residencias)	
Usos complementarios	<ul style="list-style-type: none"> -Comercial (comercios, bancos y cooperativas, restaurantes, bares, oficinas, servicios profesionales, salones de belleza, gimnasios, lavanderías, mueblerías). -Equipamientos culturales, de educación, salud, social, culto, institucional (excepto usos especificados en usos prohibidos). -Industrial de 1ª categoría (panaderías, elaboración helado, imprentas, actividades de carácter artesanal, fabricación familiar de muebles y artículos de vestir). 	
Usos prohibidos	<ul style="list-style-type: none"> -Industrial de 2ª y 3ª categoría (almacenes, depósitos, talleres, carpinterías, aserraderos, marmolería, industrias que ocupan grandes superficies, con materiales con riesgo de explosión o incendio o con gran movimiento de cargas). -Estaciones de servicio. -Locales que causen contaminación acústica. -Matadero, prisión, cementerio. -Usos agropecuarios (incluye la cría y guarda de animales). 	
CONDICIONES DEL SOLAR		
Ancho mínimo a vial	10 m	
Superficie mínima de solar	200 m ²	
CONDICIONES DEL OCUPACIÓN		
Ocupación máxima solar	80% superficie construida en planta 1ª	
Altura máxima	3 pisos	
Retiro mínimo a Lindero	Frontal	Sin lindero
	Lateral	1 m
	Posterior	2 m

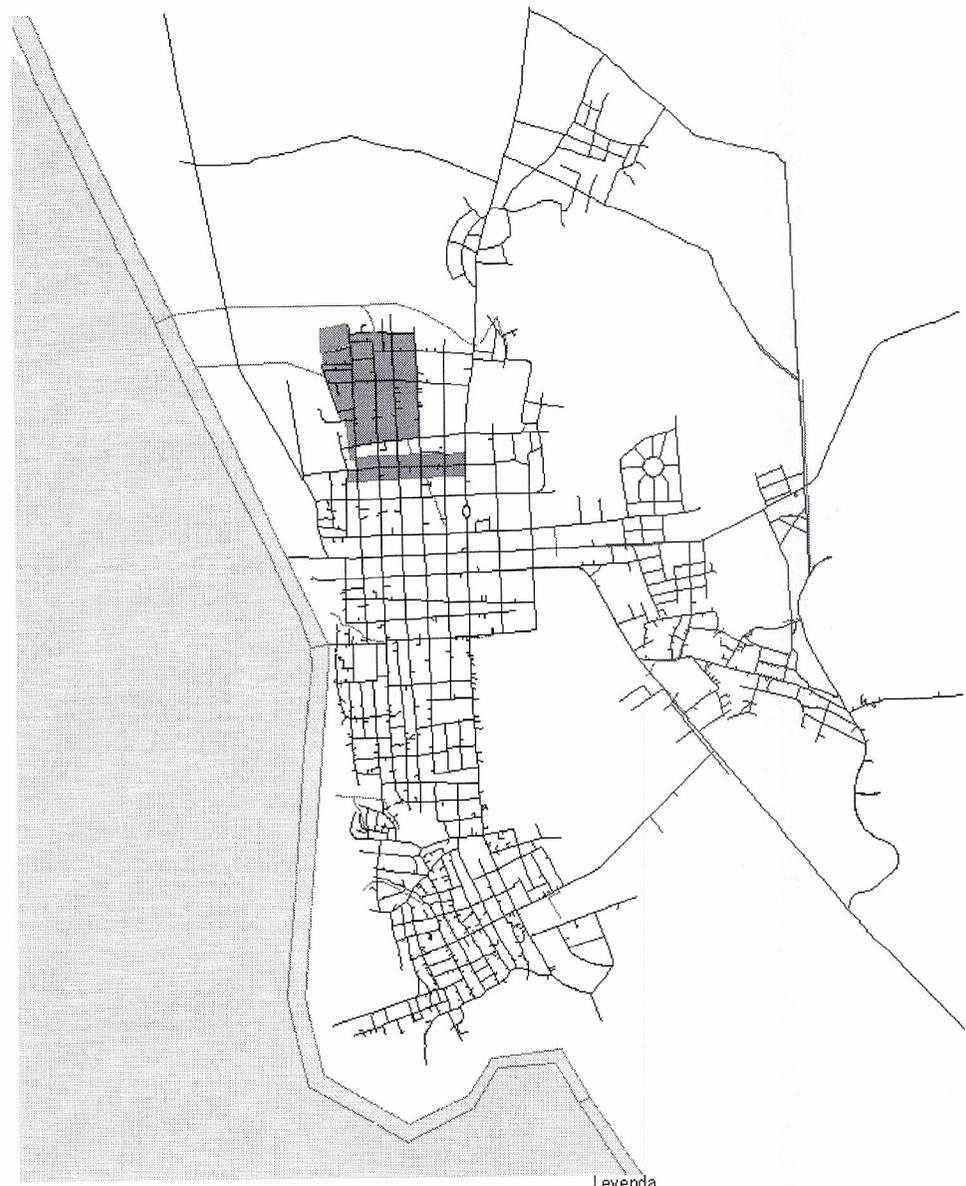


0 162.5 325 650 Meters

Leyenda

-  Zona Residencial Barrio Norte-Médicos
-  Río Masacre
-  Haiti

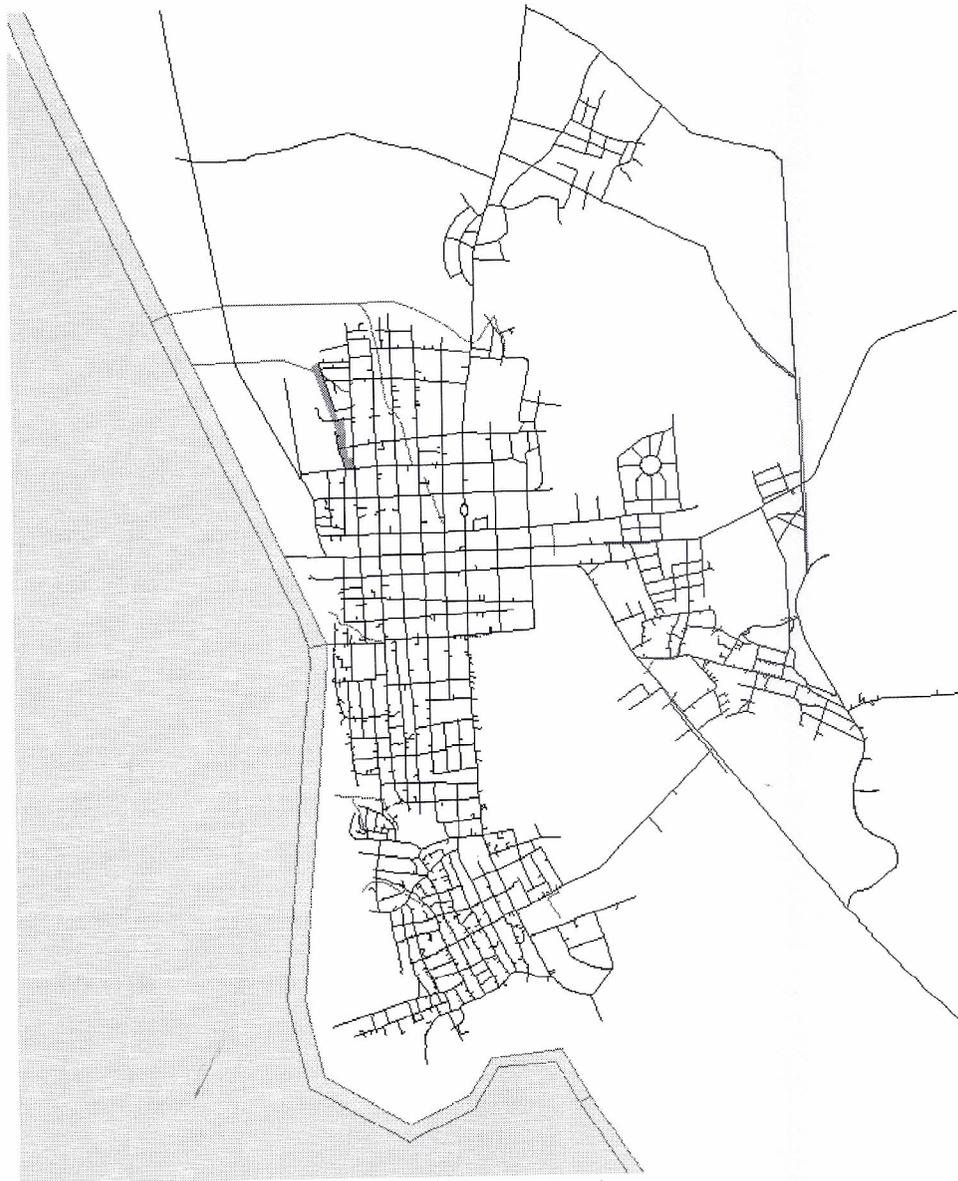
ZO4 – A		ZONA MIXTA INFLUENCIA NUEVO MERCADO
Límites	Solares localizados entre el extremo noroeste del barrio norte, (incluye los solares localizados al norte de la calle Henry Segarra) al sur la calle Gastón Deligne (solares a ambos lados), al este la calle Capotillo y al oeste el área Reparto Santa Ana.	
Unidades	U12: Barrio Norte, U22: Barrio Norte Río Masacre	
CONDICIONES USO DE SUELO		
Usos predominantes	Mixto: -Residencial (unifamiliar, apartamentos, hoteles, residencias). -Servicios auxiliares al comercio e usos industriales de 1º categoría (almacenes pequeños, oficinas, mueblerías, panaderías, elaboración helado, imprentas, actividades de carácter artesanal, fabricación familiar de muebles y artículos de vestir).	
Usos complementarios	- Comercial y servicios - Equipamientos social y culto. - Zonas verdes.	
Usos prohibidos	-Industrial de 2ª y 3ª categoría (depósitos e industrias de grandes dimensiones, gran movimiento de cargas o con materiales con riesgo de explosión o incendio, aserraderos, marmolería). -Equipamientos de salud, cultural, de educación, deportivos, institucional (mataderos, prisión, cementerio, oficinas de la administración). -Estaciones de servicio. -Talleres de reparación vehículos. -Locales que causen contaminación acústica. -Usos agropecuarios (incluye la cría y guarda de animales).	
CONDICIONES DEL SOLAR		
Ancho mínimo a vial	10 m.	
Superficie mínima de solar	200 m².	
CONDICIONES DE ORDENACIÓN		
Ocupación máxima solar	80%	
Altura máxima	3 pisos	
Retiro mínimo a Lindero	Frontal	Sin lindero
	Lateral	1 m.
	Posterior	2 m.



0 162.5 325 650 Meters

- Leyenda
- Zona Mixta Influencia Nuevo Mercado
 - Río Masacre
 - Haiti

ZO4 – B		FRANJA COMERCIAL INFLUENCIA NUEVO MERCADO
Límites	Área constituida por los solares que dan frente a la vía adyacente a las instalaciones del nuevo mercado en su extremo oriental.	
Unidades	U22: Barrio Norte Río Masacre	
CONDICIONES USO DE SUELO		
Usos predominante	-Comercial y servicios, y usos industriales de 1º categoría (almacenes pequeños y medianos, depósitos, mueblerías, panaderías, elaboración helado, imprentas, actividades de carácter artesanal, fabricación familiar de muebles y artículos de vestir).	
Usos prohibidos	-Residencial (unifamiliar, apartamentos, hoteles, residencias) -Industrial de 2ª y 3ª categoría (depósitos e industrias de grandes dimensiones, gran movimiento de cargas o con materiales con riesgo de explosión o incendio, aserraderos, marmolería). -Equipamientos de salud, social, culto, cultural, de educación, deportivos, institucional (mataderos, prisión, cementerio, oficinas de la administración). -Estaciones de servicio. -Talleres de reparación vehículos. -Locales que causen contaminación acústica, -Usos agropecuarios (incluye la cría y guarda de animales).	
CONDICIONES DEL SOLAR		
Ancho mínimo a vial	10 m.	
Superficie mínima de solar	200 m².	
CONDICIONES DE ORDENACIÓN		
Ocupación máxima solar	80%	
Altura máxima	3 pisos	
Retiro mínimo a lindero	Frontal	Sin lindero
	Lateral	1 m
	Posterior	Sin lindero si es medianera ciega
	Posterior	2 m



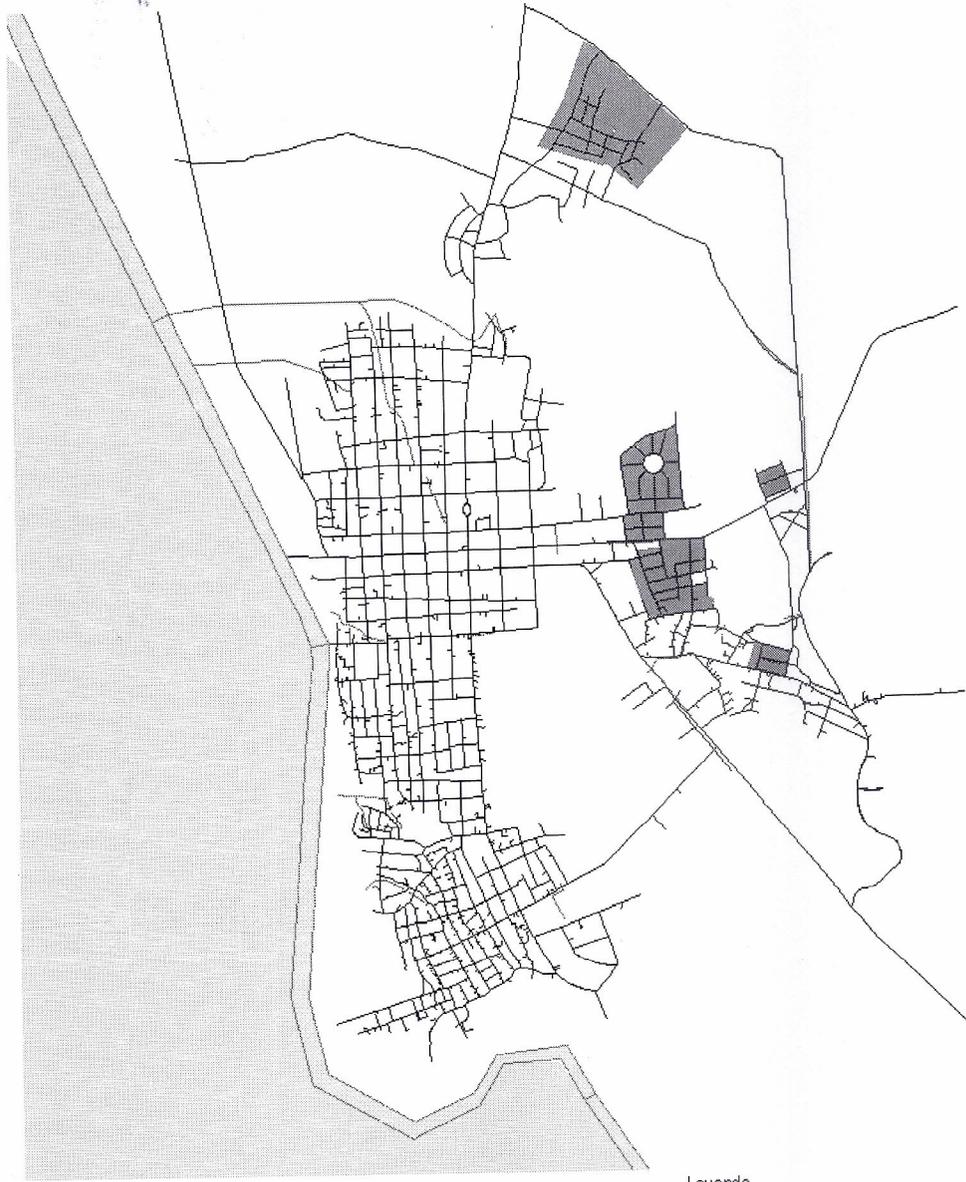
Leyenda

-  Franja Comercial Influencia Nuevo Mercado
-  Río Masacre
-  Haiti

0 162,5 325 650 Meters

ZO5	ZONA RESIDENCIAL AISLADA
Límites	-Solares del Reparto Beller, Barrio Militar, urbanización La Paz y su prolongación, Residencial Socias y el Guayabal.
Unidades (ver anexo2)	U8: Reparto Beller, U9: La Paz, U10: Barrio Militar, U11:Residencial Socias, U15: El Guayabal, U16: Prolongación La Paz.

CONDICIONES USO DE SUELO		
Uso predominante	-Residencial unifamiliar.	
Usos complementarios	-Comercial (comercios, restaurantes, oficinas, servicios profesionales, salones de belleza, gimnasios, lavanderías, mueblerías, pequeños almacenes y depósitos). -Equipamientos deportivos, culturales, educativos, salud, social, culto, institucional (excepto usos especificados en usos prohibidos). -Industrial de 1ª categoría que no cause conflictos con uso residencial y mantenga la tipología edificatoria de la zona (fábrica de artículos de vestir, talleres artísticos, fabricación de artículos de vestir). -Zonas verdes.	
Usos prohibidos	-Industrial de 2ª y 3ª categoría (panaderías, elaboración helado, imprentas, almacenes, depósitos, talleres, carpinterías, aserraderos, marmolería, industrias que ocupan grandes superficies, con materiales con riesgo de explosión o incendio o con gran movimiento de cargas). -Estaciones de servicio. -Locales que causen contaminación acústica, -Matadero, prisión, cementerio, -Usos agropecuarios (incluye la cría y guarda de animales).	
CONDICIONES DEL SOLAR		
Ancho mínimo a vial	15 m.	
Superficie mínima de solar	300 m ²	
CONDICIONES DEL OCUPACIÓN		
Ocupación máxima solar	70% superficie construida en planta 1ª	
Altura máxima	2 pisos	
Retiro mínimo a Lindero	Frontal	2 m.
	Lateral	1,5 m.
	Posterior	2 m.
CONDICIONES PARTICULARES		
Los elementos de división entre solares deben tener el primer 1.2 m macizo, completando el resto de la altura en cerramiento de hierro y/o vegetal.		



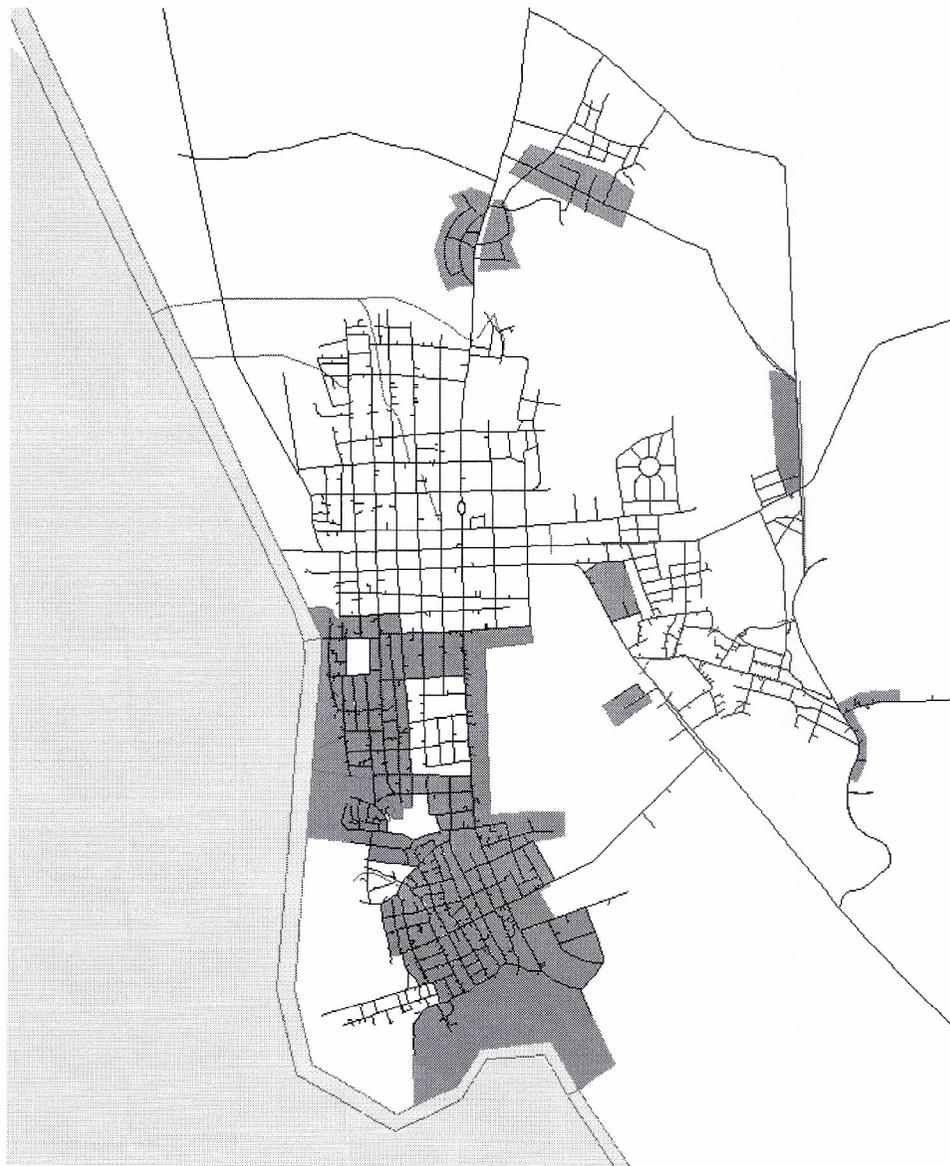
0 162 5 325 650 Meters

Leyenda

- Zona Residencial Aislada
- Río Masacre
- Haiti

ZO6	ZONA RESIDENCIAL HABILITAR
Límite	<p>-Solares localizados entre y a lo largo de las calles Máximo Gómez al norte, calle Manuel Guerrero al sur, calle Dulce de Jesús Senfleur al este (no incluye los solares a ambos lados de esta vía) y al oeste al río Masacre. No incluye los solares pertenecientes a la Manicera (Z03).</p> <p>-Solares localizados La Fe y La Esperanza.</p> <p>-Brisas del Masacre, el Abanico, La Bomba, Alto de Cristo, parte de Villa Codepo.</p> <p>-Asentamientos rurales de: Clavellina, los Miches, Cañongo, Villa Alegre, los Arroyos, la Vigía, la Colonia Japonesa, la Aviación, Cayuco.</p>
Unidades (ver anexo2)	U6: Benito Monción, Barrio Sur, U7: La Fe, U17: Brisas del Loyola, U18: Abanico, U19: La Bomba, U20: Villa Codepo, Alto de Cristo, U21: La Esperanza.

CONDICIONES USO DE SUELO		
Uso predominante	-Residencial unifamiliar	
Usos complementarios	<p>-Comercial (comercios, restaurantes, oficinas, servicios profesionales, salones de belleza, gimnasios, lavanderías, mueblerías, pequeños almacenes y depósitos)</p> <p>-Equipamientos deportivos, cultural, educativo, salud, social, culto, institucional (excepto usos especificados en usos prohibidos).</p> <p>-Industrial de 1ª categoría (panaderías, elaboración de helado, imprentas, actividades de carácter artesanal, fabricación familiar de muebles y artículos de vestir).</p>	
Usos prohibidos	<p>-Industrial de 2ª y 3ª categoría (depósitos e industrias de grandes dimensiones, gran movimiento de cargas o con materiales con riesgo de explosión o incendio, aserraderos, marmolería).</p> <p>-Estaciones de servicio.</p> <p>-Locales que causen contaminación acústica,</p> <p>-Matadero, prisión, cementerio,</p> <p>-Usos agropecuarios (incluye la cría y guarda de animales).</p>	
CONDICIONES DEL SOLAR		
Ancho mínimo a vial	10 m.	
Superficie mínima de solar	150 m ²	
CONDICIONES DEL OCUPACIÓN		
Ocupación máxima solar	70% superficie construida en planta 1ª	
Altura máxima	2 pisos 3 pisos solo en las calles Capotillo, 27 de febrero y Sánchez.	
Retiro mínimo a Lindero	Frontal	Sin lindero
	Lateral	Sin lindero si construcción adosada y con medianera ciega 1 m. si tiene aberturas laterales.
	Posterior	2 m.



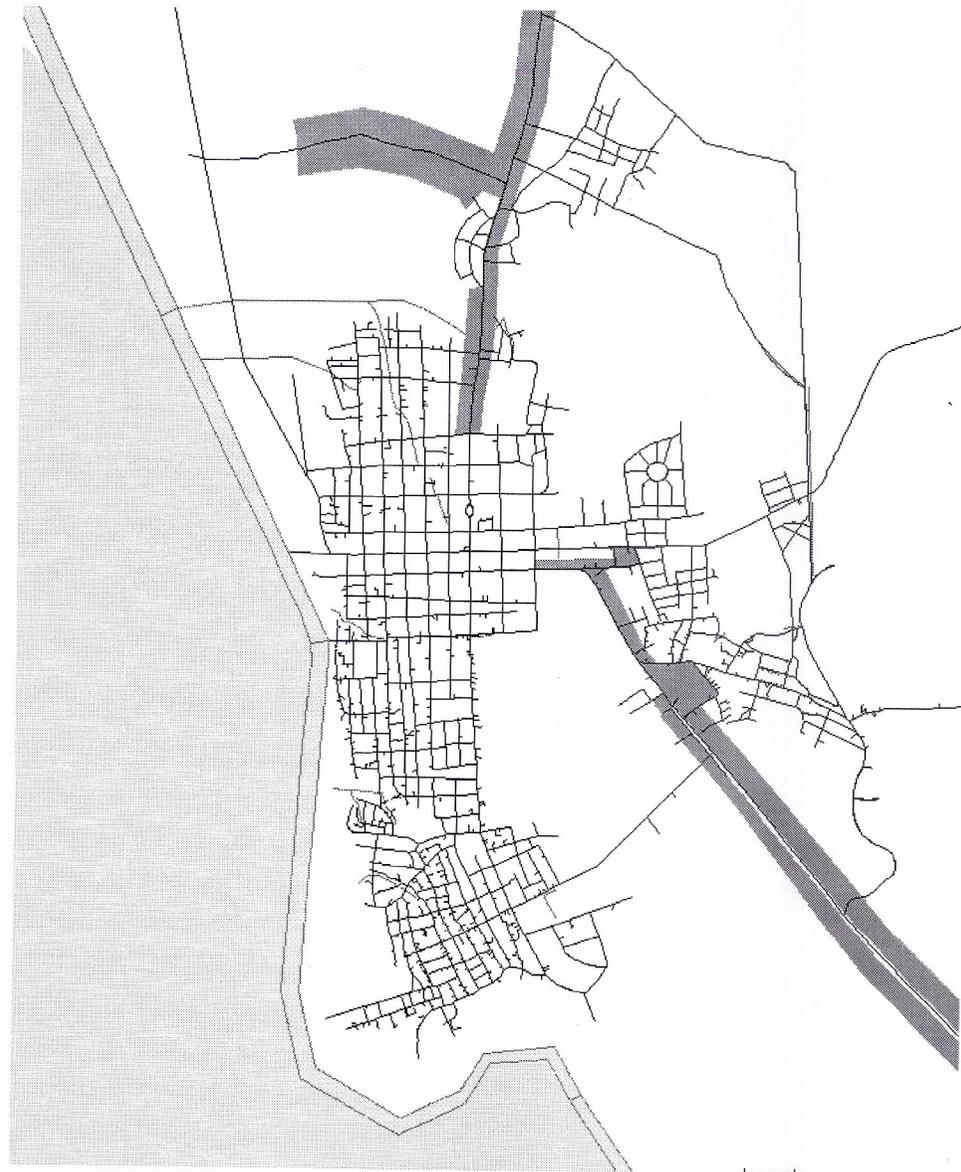
0 162.5 325 650 Meters

Leyenda

-  Zona Residencial Habitar
-  Río Masacre
-  Haiti

Z07	CORREDORES URBANOS
Límite	-Solares localizados a lo largo de las vías principales de acceso a la ciudad, siendo estas la calle H. M Jufferman y la carretera Capotilla (a Loma de Cabrera).
Unidades (ver anexo2)	U26: Corredor Montecristi, U27: Corredor Loma de Cabrera

CONDICIONES USO DE SUELO		
Usos permitidos	Mixto: -Residencial (apartamentos, hoteles, residencias). -Comercial y servicios (comercios, almacenes, depósitos). -Equipamientos deportivos, culturales, educativo, salud, social, culto, institucional. -Industrial de 1ª y 2ª categoría (elaboración de cemento, marmolería, carpintería, talleres metalúrgicos, aserraderos). -Estaciones de servicio. -Talleres de reparación de vehículos, lavado de coches. -Aparcamientos. -Agropecuarios (viveros, granjas, agroquímicos).	
Usos prohibidos	-Industrial de 3ª categoría (industrias químicas, industrias o depósitos de materiales con riesgo a explosión o a incendio).	
CONDICIONES DEL SOLAR		
Ancho mínimo a vial	20 m.	
Superficie mínima de solar	500 m ²	
CONDICIONES DEL OCUPACIÓN		
Ocupación máxima solar	70% superficie construida en planta 1ª	
Altura máxima	5 pisos	
Retiro mínimo a Lindero	Frontal	6m.
	Lateral	2m.
	Posterior	2m



0 162,5 325 650 Meters

Leyenda

-  Corredores Urbanos
-  Río Masacre
-  Haití

3.3 ZONAS URBANIZABLES

- 3.3.1** Están incluidas en esta categoría aquellas partes de territorio, todavía vacías o con un índice de ocupación bajo, que se consideran aptas para albergar la expansión que experimente el núcleo urbano en los próximos 10 años.
- 3.3.2** Se proponen dos áreas de urbanización prioritaria según su uso predominante:
- U1: Urbanizable residencial – mixta.
 - U2: Urbanizable logística – industrial.
- 3.3.3** Se propone limitar la urbanización de los terrenos hacia el sur de la ciudad por el valor agrícola de la tierra.
- 3.3.4** Las condiciones especificadas para estas zonas no son de aplicación directa y están sujetas a la aprobación de un plan y proyecto de urbanización; y la cesión obligatoria de terrenos. El plan y el proyecto de urbanización deben constar de los contenidos especificados en el párrafo 5.2.7 del presente documento y reflejar las especificaciones contenidas en esta guía, así como las determinaciones de la Ley 675 sobre Urbanización, Ornato Público y Construcciones (*Ver apartado 5.5 referente a la gestión de proyectos de urbanización*).
- 3.3.5** Las nuevas urbanizaciones han de ser diseñadas dando continuidad a la estructura urbana existente, asegurando su integración a áreas ya consolidadas y considerando los elementos naturales como el sistema estructurador más importante del territorio. Además deben ser dotadas de infraestructuras, servicios básicos, equipamientos y los espacios públicos necesarios.

ZU1	ZONA URBANIZABLE RESIDENCIAL – MIXTA
------------	---

Ámbitos

-Parcelas agrícolas localizadas al este de la calle Pablo Reyes-H. M. Jufferman y al norte del Reparto Beller. Se establece el Canal de riego Juan Calvo como límite norte, este y sur de la ciudad.

-Terrenos Socias, delimitados por la calle Presidente Henríquez al norte, la urbanización el Guayabal al oeste, el barrio de el Asilo y el residencial Socias al sur y el Canal Juan Calvo al este.

-Parcelas agrícolas al sureste de la ciudad localizadas entre la carretera Capotillo, los barrios de las Flores y Nuevo México al norte y el Canal Juan Calvo al este y sur.

CONDICIONES USO DE SUELO		
Usos permitidos	<ul style="list-style-type: none"> -Residencial (unifamiliar, apartamentos, hoteles, residencias). -Comercial (comercios, bancos y cooperativas, restaurantes, bares, oficinas, servicios profesionales, salones de belleza, gimnasios, lavanderías, mueblerías). -Equipamientos culturales, educativo, salud, social, culto, institucional (excepto usos especificados en usos prohibidos). -Industrial de 1ª categoría (panaderías, elaboración helado, imprentas, actividades de carácter artesanal, fabricación familiar de muebles y artículos de vestir). -Zonas verdes. 	
Usos prohibidos	<ul style="list-style-type: none"> -Industrial de 2ª y 3ª categoría (incluye almacenes, depósitos, talleres, carpinterías, aserraderos, marmolería, industrias que ocupan grandes superficies, con materiales con riesgo de explosión o incendio o con gran movimiento de cargas). -Estaciones de servicio. -Locales que causen contaminación acústica. -Matadero, prisión, cementerio. -Usos agropecuarios (incluye la cría y guarda de animales). 	
CONDICIONES DEL SOLAR		
Ancho mínimo a vial	10 m.	
Superficie mínima de solar	150 m ²	
CONDICIONES DEL OCUPACIÓN		
Ocupación máxima solar	70% superficie construida en planta 1ª	
Altura máxima	3 pisos	
Retiro mínimo a Lindero	Frontal	1 m.
	Lateral	1 m.
	Posterior	2 m.
CONDICIONES TRAMA VIARIA		
Distancia mínima entre líneas de propiedad	5 m. si vía de un sentido 7 m. si dos sentidos.	
Distancia mínima acera	1 m.	
CONDICIONES PARTICULARES		
<p>Planificar las medidas necesarias para asegurar el drenaje en las nuevas urbanizaciones al noreste de la ciudad para paliar su alto nivel freático.</p> <p>Planificar la localización de una zona verde de grandes dimensiones al urbanizar el sector noreste de la ciudad.</p>		

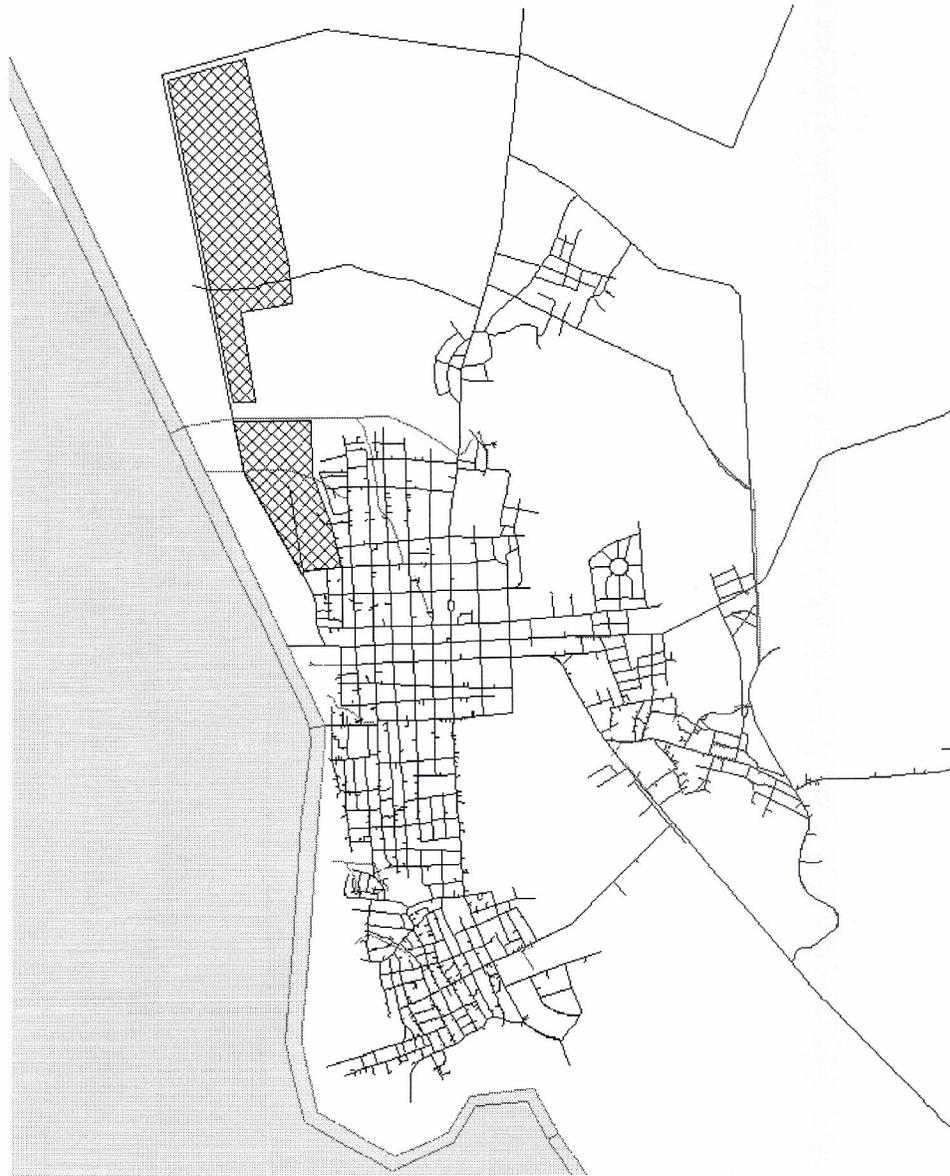


0 185 370 740 Meters

Leyenda

-  Zona Urbanizable Residencial- Mixta
-  Río Masacre
-  Haiti

ZU2		ZONA URBANIZABLE LOGÍSTICA – INDUSTRIAL
Ámbitos		<ul style="list-style-type: none"> -Parcelas agrícolas localizadas al norte de la nueva infraestructura del mercado. -Parcelas al este de la zona franca, limitada entre la vía de acceso a la zona franca y el camino vecinal de la aduana.
CONDICIONES USO DE SUELO		
Usos permitidos		<ul style="list-style-type: none"> -Usos logísticos (grandes almacenes, depósitos). -Industrial de 2ª y 3ª categoría (almacenes, depósitos, talleres, carpinterías, aserraderos, marmolería, industrias que ocupan grandes superficies, con materiales con riesgo de explosión o incendio o con gran movimiento de cargas). -Zona franca. -Equipamientos de grandes dimensiones. -Estaciones de servicio. -Locales que causen contaminación acústica. -Matadero, prisión, cementerio. -Aparcamientos. -Oficinas y comercios auxiliares a los servicios logísticos o industriales.
Usos prohibidos		-Residencial (unifamiliar, apartamentos, hoteles, residencias)
CONDICIONES DEL SOLAR		
Ancho mínimo a vial		20 m.
Superficie mínima de solar		500 m ²
CONDICIONES DEL OCUPACIÓN		
Ocupación máxima solar		70% superficie construida en planta 1ª
Altura máxima		3 pisos Se permiten elementos de mayor altura dependiendo el tipo de uso.
Retiro mínimo a Lindero	Frontal	7 m.
	Lateral	5 m.
	Posterior	5 m.
CONDICIONES TRAMA VIARIA		
Distancia mínima entre líneas de propiedad		9 m.
Distancia mínima acera		1 m.
CONDICIONES PARTICULARES		
<p>Esta zona ha de contar con los accesos adecuados y las vías independientes de la red urbana. Se propone habilitar el camino paralelo al canal de riego y su prolongación hasta el cruce fronterizo; habilitar la vía de acceso a la zona franca y el camino vecinal de la aduana.</p> <p>Establecer una franja que amortigüe con usos agropecuarios o zonas verdes entre esta zona y zonas de uso residencial próximas.</p>		



0 185 370 740 Meters

Leyenda

-  Zona Urbanizable Logística Industrial
-  Río Masacre
-  Haiti

3.4 ZONAS A REGENERAR

3.4.1 Son aquellas partes del territorio urbano en las que se propone una sustitución de una parte significativa del ambiente construido, por considerarse obsoleto o con vocación de cambio; por nuevas edificaciones, usos y /o infraestructuras.

3.4.2 Se pueden distinguir dos tipos de zonas a regenerar:

- ZREGEN1: Zona regenerar asentamiento precario.
Son terrenos compuestos por asentamientos precarios de ocupación reciente, sin estructura urbana definida, constituidos por edificaciones de baja calidad, en ocasiones localizadas en zonas de riesgo.
- ZREGEN2: Zona regenerar actividades incompatibles.
Terrenos dentro del núcleo urbano ocupados por usos degradantes o susceptibles de degradar el ambiente e incompatibles con el uso residencial.

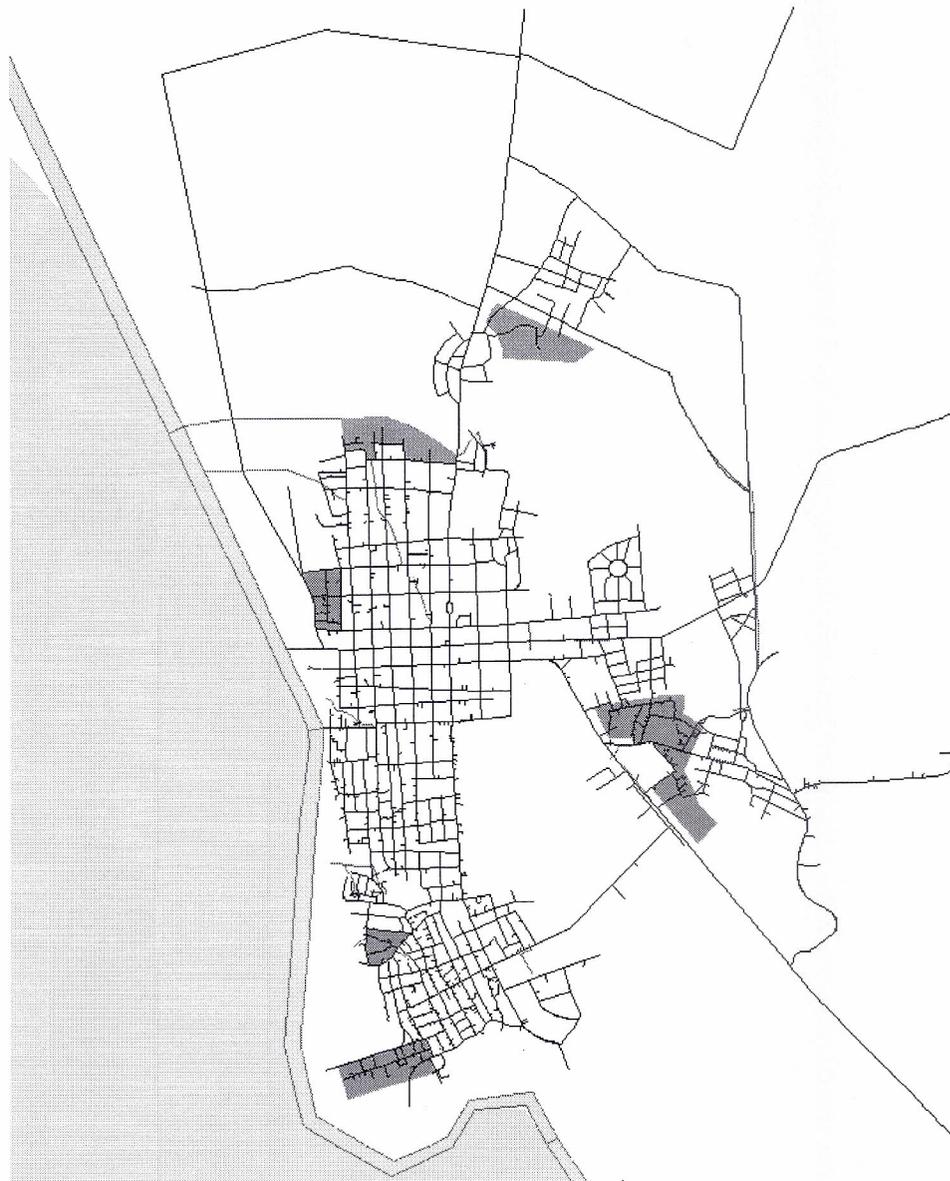
3.4.3 Las condiciones especificadas para estas zonas no son de aplicación directa. El desarrollo de estas zonas se realizará mediante una operación urbana concertada y estará sujeto a la formulación de un instrumento de planificación realizado en consenso con los habitantes del sector (*Ver secciones 5.7.2, 5.7.3 y 5.7.4 para informaciones sobre la gestión*).

3.4.4 Este instrumento se ha de diseñar considerando los siguientes criterios de ordenación física:

- Rediseñar la estructura vial en aquellos lugares donde esta no sea funcional y donde la forma de acceso a las viviendas no permita el tránsito rodado. La nueva red vial ha de ser diseñada asegurando la continuidad entre tramos y la conexión con vías existentes para permitir el paso fluido de vehículos.
- Reubicar aquellas edificaciones localizadas en zonas de riesgo o que sean necesarias para formalizar una estructura urbana coherente. En este segundo caso, se deben explorar alternativas posibles priorizando aquellas que ocasionen el menor número de reubicaciones. La reubicación debe realizarse con el consentimiento del propietario. La nueva residencia debe localizarse en el lugar más próximo posible a la primera. En caso de que sea necesario, se debe proveer de una residencia temporal a las personas en trámite de reubicación.
- Prever la extensión de servicios básicos e infraestructura y la dotación de equipamientos.
- Complementar la regeneración física con acciones en el ámbito social, económico y ambiental a fin de asegurar la sostenibilidad del conjunto.
- Formalizar, registrar y/o actualizar los títulos de propiedad así como los títulos de acceso a la posesión.

ZREGEN1	ZONA REGENERAR ASENTAMIENTO PRECARIO
Ámbitos	<ul style="list-style-type: none"> -Barrio las Flores y Nuevo México, localizados en los alrededores del Liceo secundario Manuel Arturo Machado -Barrios la Mina y el Asilo. -Extensión reciente de Villa Codepo (comprende los solares localizados a ambos lados de la cañada de Villa Codepo). -Solares localizados en el Barrio Brisas del Masacre, localizados en el extremo suroeste de la ciudad. -Solares localizados al norte de la calle Henry Segarra y franja edificada comprendida entre la calle Padre Santana y el río Masacre. -Prolongación del Barrio la Esperanza.
Unidades (ver anexo2)	U22: Barrio Norte río Masacre, U23: Prolongación Codepo, Brisas del Masacre, U24: El Asilo, la Mina, Nuevo México, U25: Prolongación la Esperanza.

CONDICIONES USO DE SUELO		
Usos permitidos	<ul style="list-style-type: none"> -Residencial unifamiliar. -Comercial (comercios, restaurantes, oficinas, servicios profesionales, salones de belleza, gimnasios, lavanderías, mueblerías, pequeños almacenes y depósitos). -Equipamientos deportivos, culturales, educativo, salud, social, culto, institucional. -Industrial de 1ª categoría (panaderías, elaboración helado, imprentas, actividades de carácter artesanal, fabricación familiar de muebles y artículos de vestir). -Zonas verdes. 	
Usos prohibidos	<ul style="list-style-type: none"> -Industrial de 2ª y 3ª categoría (incluye almacenes, depósitos, talleres, carpinterías, aserraderos, marmolería, industrias que ocupan grandes superficies, con materiales con riesgo de explosión o incendio o con gran movimiento de cargas). -Estaciones de servicio. -Locales que causen contaminación acústica. -Matadero, prisión, cementerio. -Usos agropecuarios (incluye la cría y guarda de animales). 	
CONDICIONES DEL SOLAR		
Ancho mínimo a vial	10 m.	
Superficie mínima de solar	150 m ²	
CONDICIONES DEL OCUPACIÓN		
Ocupación máxima solar	70% superficie construida en planta 1ª	
Altura máxima	2 pisos	
Retiro mínimo a Lindero	Frontal	1m.
	Lateral	1,5 m.
	Posterior	2 m.
CONDICIONES TRAMA VIARIA		
Distancia mínima entre líneas de propiedad	5 m.	
Distancia mínima acera	1 m.	



0 185 370 740 Meters

Leyenda

-  Zona Regenerar Asentamiento Precario
-  Río Masacre
-  Haiti

ZREGEN2	ZONA REGENERAR ACTIVIDADES INCOMPATIBLES
Ámbitos	<ul style="list-style-type: none"> - Industria arrocera en Villa Codepo. - Terrenos Fortaleza Beller - Manzana detrás de Banco Popular (incluye para parada de Caribe Tours y edificios en mal estado) - Industria de hielo Diamante. - Almacén de la Manicera. - Instalaciones del Matadero - Instalaciones mercado obsoletas

CONDICIONES USO DE SUELO	
Usos permitidos	<ul style="list-style-type: none"> -Residencial unifamiliar. -Comercial (comercios, restaurantes, oficinas, servicios profesionales, salones de belleza, gimnasios, lavanderías, mueblerías, pequeños almacenes y depósitos). -Equipamientos deportivos, culturales, educativo, salud, social, culto, institucional. -Industrial de 1ª categoría (panaderías, elaboración helado, imprentas, actividades de carácter artesanal, fabricación familiar de muebles y artículos de vestir). -Zonas verdes.
Usos prohibidos	<ul style="list-style-type: none"> -Industrial de 2ª y 3ª categoría (incluye almacenes, depósitos, talleres, carpinterías, aserraderos, marmolería, industrias que ocupan grandes superficies, con materiales con riesgo de explosión o incendio o con gran movimiento de cargas). - Estaciones de servicio. - Locales que causen contaminación acústica, - Matadero, prisión, cementerio, - Usos agropecuarios (incluye la cría y guarda de animales).



0 185 370 740 Meters

- Leyenda
- Zona Regenerar Actividades Incompatibles
 - Río Masacre
 - Haiti

3.5 ZONA RURAL

3.5.1 Aquellos territorios del municipio que no pertenecen a la zona urbana del mismo y se caracterizan por baja densidad de población y un predominio de usos agropecuarios y forestales.

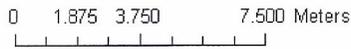
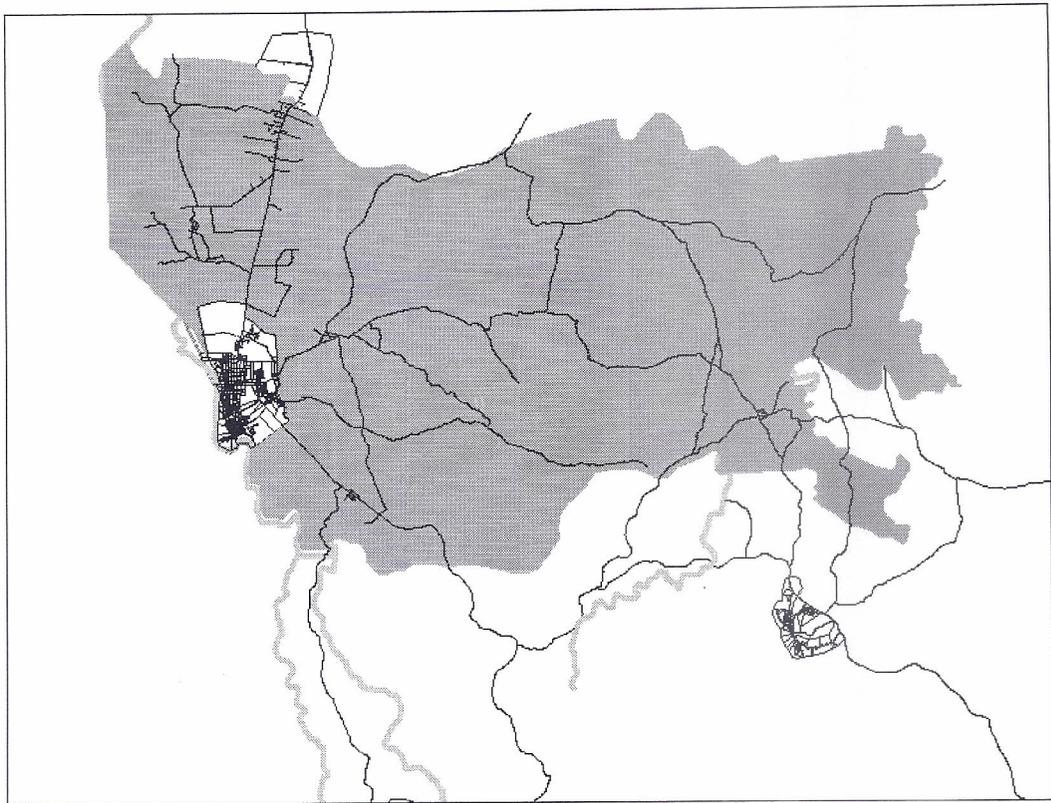
3.5.2 Se pueden distinguir dos tipos de zonas rurales:

- **ZR1: Zonas agropecuarias.**
Son aquellas partes del territorio que deben ser preservadas del proceso urbanizador porque tienen valores intrínsecos agropecuarios.
- **ZR2: Asentamientos rurales.**
Son núcleos de población en la zona rural. Se caracterizan por ser centros de uso predominante residencial que se complementa con algunos equipamientos, usos agropecuarios, talleres artesanales y abastecimiento de mercancías diversas.

3.5.3 Los parámetros definidos para estas zonas son orientaciones generales sobre el uso y ocupación a los cuales no se adscribe un territorio específico del municipio. Se recomienda que estas indicaciones generales sean complementadas y/ o desarrolladas a través de otros instrumentos en los que se analicen las directrices de desarrollo preferencial para cada uno de los asentamientos y tierras de la zona rural.

ZR1		ASENTAMIENTO RURAL
Ámbitos	Asentamientos localizados en la zona rural: Palo Blanco, Esperón, La Patilla, Sabana Larga, Lajas, El Candelón, Chacuey, los Ciruelos, la Ciénaga, Campeche, la Piña. No incluye los asentamientos especificados en ZO7.	
CONDICIONES USO DE SUELO		
Usos permitidos	<ul style="list-style-type: none"> -Residencial (unifamiliar, apartamentos, hoteles, residencias). -Comercial (comercios, restaurantes, oficinas, servicios profesionales, salones de belleza, gimnasios, lavanderías, mueblerías, pequeños almacenes y depósitos). -Equipamientos deportivos, culturales, educativo, salud, social, culto, institucional (excepto usos especificados en usos prohibidos). -Industrial de 1º y 2º categoría siempre que no cause conflicto con uso residencial (incluye almacenes, talleres, carpinterías, aserraderos, imprentas, actividades de carácter artesanal, fabricación de muebles y artículos de vestir). -Zonas verdes. -Usos agropecuarios. 	
Usos prohibidos	<ul style="list-style-type: none"> -Industrial de 3ª categoría (incluye industrias químicas, industrias o depósitos de materiales con riesgo a explosión o a incendio). -Estaciones de servicio. -Usos extractivos 	
CONDICIONES DEL SOLAR		
Ancho mínimo a vial	10 m.	
Superficie mínima de solar	300 m ²	
CONDICIONES DEL OCUPACIÓN		
Ocupación máxima solar	50% superficie construida en planta 1ª	
Altura máxima	2 pisos	
Retiro mínimo a Lindero	Frontal	4m.
	Lateral	2m.
	Posterior	2 m.

ZR2		AGROPECUARIA Y FORESTAL
Ámbitos	Incluye todo el territorio municipal actualmente dedicado a estos usos a excepción de aquellas partes del territorio incluidas en las zonas urbanizables.	
CONDICIONES USO DE SUELO		
Usos predominante	<ul style="list-style-type: none"> -Toda actividad relacionada con la explotación agrícola y ganadera. -Actividades de explotación forestal compatibles con el mantenimiento de las condiciones naturales. 	
Usos compatibles	<ul style="list-style-type: none"> -Residencial acompañante a la actividad agropecuaria y forestal. -Industrial, oficina y almacén acompañante según destino finca. -Equipamientos destinados a la educación ambiental, turismo rural y camping. -Usos recreativos sin infraestructuras de apoyo que requieran construcciones o transformaciones del entorno. -Construcciones o instalaciones vinculadas a la ejecución o mantenimiento de obras públicas y servicios técnicos. 	
Usos prohibidos	<ul style="list-style-type: none"> -Construcciones no relacionadas con la actividad agropecuaria o usos complementarios mencionados. -Industrial 3ª categoría. -Parcelaciones urbanísticas. -Comercio y servicios. -Almacenaje si no está relacionado al destino de la finca. -Tratamiento de residuos o vertederos. -Actividades de extracción de áridos, sino están sujetas a informes técnicos y ambientales justificativos de la necesidad, viabilidad técnica y bajo impacto ambiental. 	
CONDICIONES DEL SOLAR		
Ancho mínimo a vial	40 m	
Superficie mínima de solar	2,000 m ²	
CONDICIONES DEL OCUPACIÓN		
Ocupación máxima solar	25% superficie construida en planta 1ª	
Altura máxima	7 m, excepto aquellos usos para los cuales sea técnicamente necesario una altura más grande	
Retiro mínimo a Lindero	Frontal	15 m.
	Lateral	10 m.
	Posterior	10 m.
CONDICIONES PARTICULARES		
<p>Los terrenos incluidos en esta clasificación no podrán utilizarse para actividades que impliquen una transformación de su naturaleza y valores intrínsecos.</p> <p>Las edificaciones se deben integrar con el entorno mediante una composición armónica y utilizando materiales homogéneos con las construcciones existentes.</p> <p>Se promoverá el uso de elementos de linde vegetal.</p>		



Leyenda
■ RURAL

3.6 ZONAS PROTEGIDAS Y DE SEGURIDAD POR RIESGOS

- 3.6.1** Son aquellas partes del territorio o bienes inmuebles que se deben preservar de toda actividad urbanizadora por sus especiales valores naturales, históricos o paisajísticos.
- 3.6.2** Los elementos específicos incluidos en esta zona no han sido identificados, se recomienda la elaboración de estudios específicos para este fin.
- 3.6.3** Se prohíbe ubicar asentamientos humanos y cualquier tipo de instalaciones o parcelaciones urbanísticas. Realizar cualquier actividad que suponga la destrucción total o parcial del medio, tala del bosque de ribera o bosque nativo, tratamiento de residuos o vertederos; o actividades de extracción de áridos y movimientos de tierra:
- En una franja de treinta metros (30 m.) a ambos márgenes de los cauces de ríos y cuerpos de aguas, cauces naturales y artificiales.
 - En zonas de deyección, zonas de influencia de fuentes de abasto de agua, terrenos inundables, pantanosos o de relleno.
 - En un radio mínimo de 50 m. lineales de zonas industriales, bases militares, basureros, vertederos municipales, depósitos o instalaciones de sustancias peligrosas.
 - En lugares donde existan probabilidades ciertas de la ocurrencia de desbordamiento de aguadas, deslizamientos de tierra y cualquier condición que constituya peligro para la vida y la propiedad de las personas.
 - En suelos montañosos con pendientes igual o superior a sesenta por ciento de inclinación.
 - En zonas ocupadas por bosque nativo.⁹
- 3.6.4** El ayuntamiento tramitará ante la Secretaría de Estado de Medio Ambiente y Recursos Naturales todo lo concerniente a sanciones administrativas ante aquellas personas físicas y/o jurídicas que hayan degradado el medio ambiente físico, natural y/o social¹⁰.

⁹ Ley General Sobre Medio Ambiente y Recursos Naturales 64-00, Santo Domingo, República Dominicana, 2000.

¹⁰ Corral, Julio. *Guía Normativa y proyectos para el ordenamiento territorial del área urbana y periurbana de Jarabacoa*. GTZ, Ayuntamiento Municipal de Jarabacoa. Enero 2008.

4.0 REGULACIÓN ESPECÍFICA DE USOS Y ELEMENTOS

4.1 USOS EXISTENTES Y DE CARÁCTER PROVISIONAL

- 4.1.1 Las actividades que existan en las edificaciones, solares, parcelas o instalaciones con anterioridad a la adopción de esta Guía Normativa se considerarán usos existentes.
- 4.1.2 Los usos existentes que no se adapten a lo especificado en este documento se permitirán en caso de que no sean degradantes para el ambiente o causan perjuicio a terceros.
- 4.1.3 Los usos de carácter provisional son aquellos usos que se establecen de forma temporal y no precisan obras o instalaciones permanentes. Los usos y obras deberán cesar sin ningún derecho de indemnización cuando el Ayuntamiento haya acordado el cese de la autorización, condición que debe ser previamente aceptada por el propietario en la solicitud de autorización.

4.2 ELEMENTOS FUERA DE ALINEACIÓN DE FACHADA

- 4.2.1 Los carteles de propaganda no han de superar los 4.5 m² de área. El voladizo máximo con respecto al límite del solar hacia el espacio público será de un metro. La altura mínima desde el nivel más elevado de la acera hasta el límite inferior del cartel será de tres metros.¹¹
- 4.2.2 Se permitirán los voladizos de estructuras o techados fuera de la línea de propiedad hacia un espacio público, siempre que el largo máximo del voladizo respecto al límite de propiedad sea de 0.5 m o menos y la altura desde el nivel más elevado de la acera hasta el límite inferior del voladizo sea por lo menos de tres metros.¹¹

4.3 APARCAMIENTOS

- 4.3.1 Las urbanizaciones nuevas han de prever reservas de suelo dentro del sistema de la trama viaria para el aparcamiento de vehículos, con la proporción de una plaza por cada 200 m² construidos.

¹¹ Corral, Julio. *Guía Normativa y proyectos para el ordenamiento territorial del área urbana y periurbana de Jarabacoa*. GTZ, Ayuntamiento Municipal de Jarabacoa. Enero 2008.

- 4.3.2** En las edificaciones nuevas o cuando se remodelen edificaciones existentes se deberán prever espacios dedicados al estacionamiento de vehículos situados en los propios edificios, preferentemente en la planta primera fácilmente accesible desde la calle. Estas reservas no serán inferiores a:
- Residencial: 1 parqueo de automóvil y 1 de motocicleta por cada 150m² de construcción.
 - Industrial, talleres y almacenes: 1 parqueo de automóvil y 3 para motocicletas por cada 100m² de construcción.
 - Comercial y servicios: 2 parqueos de automóvil y 2 de motocicletas por cada 100 m² de construcción
 - Equipamientos: 1 parqueo vehículos y 3 para motocicletas por cada 100m² de construcción.
- 4.3.3** La superficie mínima por plaza de estacionamiento será de 2,4 m. de ancho por 4,75 m. de largo para los automóviles y de 2,2 por 1,0 m. para motocicletas. En las plazas de aparcamiento previstas en equipamientos y urbanizaciones se reservará un 2% como mínimo para usuarios minusválidos. Estas plazas tendrán una superficie rectangular mínima de 3,5 por 5,5 m.

4.4 ESTACIONES DE SERVICIO Y ENVASADORAS DE GAS

La localización de una estación de servicio o una envasadora de gas debe contar con la aprobación previa de la Dirección General de Normas y Sistemas de Calidad (DIGENOR) y considerar los siguientes aspectos:

- Ha de estar ubicada en un terreno llano y de fácil acceso.
- Poseer solar propio, título de propiedad correspondiente o solar arrendado con opción de compra.
- La superficie mínima del terreno debe ser de 2,500 metros cuadrados. De los cuatro lados el de menor longitud deberá tener 50 metros lineales.
- La nueva estación solicitada deberá estar a 125 metros de cualquier construcción destinada o proyectada para equipamiento o zona verde.
- La distancia entre dos estaciones gasolineras en avenidas será de 700 metros lineales como mínimo.
- En caso de que la estación gasolinera que se desea instalar se realice en una carretera, se ajustará a las siguientes distancias mínimas con respecto a otros establecimientos similares ya existente o autorizados: 500 metros cuando estén en lados opuestos y con tránsito en las dos direcciones y 1,500 metros cuando estén situados en la misma dirección o lados de la vía.
- La distancia mínima entre la estación gasolinera que se desea instalar y una planta envasadora de Gases Licuados de petróleo (GLP) será de 200 metros.¹²

¹² Corral, Julio. *Guía Normativa y proyectos para el ordenamiento territorial del área urbana y periurbana de Jarabacoa*. GTZ, Ayuntamiento Municipal de Jarabacoa. Enero 2008.

5.0 GESTIÓN

5.1 GESTIÓN DE LA GUÍA: INTRODUCCIÓN Y COMPETENCIAS

- 5.1.1** La gestión de las determinaciones contenidas en esta guía se realizará:
1. mediante el control y/o regulación de la intervención pública o privada a través de la otorgación de los permisos municipales.
 2. por la concertación de intereses entre los actores involucrados en un ámbito territorial.
 3. promoviendo la utilización obligatoria de solares y edificaciones vacías en localizaciones dotadas de infraestructura y servicios públicos.
- 5.1.2** El Ayuntamiento de Dajabón, a través de la Oficina de Planeamiento Urbano, es responsable de coordinar la implementación de la Guía Normativa en articulación con la sociedad civil. Específicamente:
- Regular y controlar los actos de uso de suelo y subsuelo, construcción y/o urbanización en la totalidad del territorio municipal.
 - Otorgar los Certificados de no objeción en base a las directrices de esta guía.
 - Coordinar los diversos mecanismos de participación ciudadana en el proceso de gestión del planeamiento.
 - Alcanzar la concertación y el desarrollo de las actuaciones promoviendo los incentivos financieros, humanos y/o materiales necesarios.
 - Facilitar la coordinación técnica entre organismos nacionales, expertos en la materia, sociedad civil y organizaciones interesadas.
- 5.1.3** El Consejo Consultivo de Planeamiento Urbano (CCPU) es responsable de dar seguimiento al proceso de implementación de la Guía Normativa a través de la vigilancia y el asesoramiento a la gestión de la OPU.¹³

5.2 DE LOS PERMISOS MUNICIPALES: CERTIFICADO DE NO OBJECCIÓN

- 5.2.1** Los siguientes actos están sujetos a la obtención del permiso municipal (Certificado de no objeción), la licencia de construcción, otorgada por la Secretaría de Obras Públicas y Comunicaciones (SEOPC), así como los permisos y autorizaciones de instancias estatales correspondientes según las características del proyecto.

¹³ El CCPU, es un órgano técnico externo a la sindicatura, compuesto por profesionales y actores del municipio relacionados con las áreas de arquitectura, medioambiente, ingeniería y formalizado bajo la resolución municipal 17-2008.

- Construir, reconstruir, ampliar, rehabilitar o cualquier otra actividad que altere la configuración arquitectónica o uso de un edificio o estructura.
- Demoliciones.
- Urbanizar, solarizar o cualquier otro acto de división de fincas o solares.
- Realizar movimientos de tierra, extracción de áridos y/o explotación de canteras.
- La acumulación de vertidos y depósito de materiales que contribuyan al deterioro del ambiente.
- La apertura de vías públicas o privadas.
- La utilización del espacio público, de forma temporal o permanente, incluye actos como el cierre de vías, instalación de casetas entre otros.
- La ruptura del pavimento.
- La colocación de carteles y vallas de propaganda.
- La instalación de tendidos eléctricos, telefónicos, colocación de antenas o dispositivos de telecomunicaciones de cualquier clase.¹⁴

5.2.2 El deber de obtener los permisos arriba mencionados se extiende a todo constructor y/o contratista de obras, tanto particular como público, que se disponga a realizar cualquiera de los actos mencionados en el párrafo anterior.

5.2.3 El Certificado de no objeción al uso de suelo y proyecto, informa a todo interesado que el Ayuntamiento Municipal no tiene inconvenientes en el desarrollo de las actividades especificadas en este. En el caso de un proyecto de edificación el certificado especifica: el uso o usos a desarrollar en la ubicación, el ancho del solar y su superficie, el porcentaje de la superficie en planta primera del solar a ser ocupado con edificación, la altura máxima y los retiros de lindero frontal, lateral y posterior aprobados (*Ver anexo 3*).

5.2.4 La intervención municipal a través del Certificado de no objeción al uso de suelo y proyecto, se circunscribe estrictamente a comprobar el uso de suelo, cuestiones de habitabilidad básica y el diseño de la edificación. En ningún caso controlará aspectos técnicos relativos a la seguridad estructural, instalaciones o calidad de los materiales empleados. La revisión técnica del proyecto se realiza en la Oficina de Tramitación de Planos de la SEOPC al solicitar la licencia de construcción.

5.2.5 El Certificado de no objeción a uso de suelo y proyecto tiene vigencia de un año. Si transcurrido este plazo las actividades que especifica no han sido iniciadas, el certificado no se considerará vigente. El Ayuntamiento municipal podrá conceder una prórroga al certificado, por solicitud del interesado, si la normativa aplicable y/o circunstancias no hubiesen cambiado.

5.2.6 La OPU expide, previo a otorgar el Certificado de no objeción, el documento de Condiciones de uso de suelo y ocupación. Su objetivo es informar sobre las condiciones de uso de suelo y ocupación permitidas en la ubicación donde se planea desarrollar el proyecto. Estos requerimientos se especificarán de acuerdo a las directrices zonales recogidas en la sección 3.0 de este documento.

¹⁴ Ayuntamiento de Madrid. Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid. *Ordenanza Municipal de Tramitación de Licencias Urbanísticas*. Viernes 7 de Enero 2005.

5.2.7 La OPU debe dar resolución a una solicitud de tramitación de un Certificado de no objeción en un plazo máximo de dos, meses a contar desde que se tiene la documentación completa.

5.2.8 Documentación necesaria para tramitar el Certificado de no objeción:

CERTIFICADO DE NO OBJECIÓN A PROYECTO DE EDIFICACIÓN

1. Formulario de Solicitud.
2. Copia del título de propiedad o equivalente.
3. Cuatro (4) juegos de planos arquitectónicos.
 - Plano de localización y ubicación indicando retiros a linderos.
 - Plantas arquitectónicas dimensionadas.
 - Planos técnicos: estructurales, eléctricos y sanitarios.
 - 4 elevaciones.
 - 2 secciones.
4. Estudio de mecánica de suelo en proyectos de tres y más niveles.

**CERTIFICADO DE NO OBJECIÓN A PROYECTOS EXTRAORDINARIOS:
ENVASADORAS DE GAS Y ESTACIONES DE COMBUSTIBLE**

1. Formulario de Solicitud.
2. Copia del título de propiedad o equivalente.
3. Certificado de DIGENOR.
4. Carta de no objeción de la Defensa Civil.
5. Carta de no objeción del Cuerpo de Bomberos.
6. Cuatro (4) juegos de planos con la información siguiente:
 - Plano de localización y ubicación indicando retiros a linderos.
 - Plantas arquitectónicas dimensionadas.
 - Planos técnicos: estructurales, eléctricos y sanitarios.
 - 4 elevaciones.
 - 2 secciones.

CERTIFICADO DE NO OBJECIÓN A PROYECTO DE URBANIZACIÓN

1. Formulario de solicitud.
2. Copia del título de propiedad o equivalente.
3. Memoria descriptiva del proyecto.
4. Acta notarial cediendo el 8% de la superficie a urbanizar como bien público.
5. Cuatro (4) juegos de planos del proyecto:
 - Plano de situación del terreno referido al plano de la ciudad.
 - Plano subdivisión de las manzanas.
 - Planos topográficos.
 - Planos de trazado de vías públicas y secciones transversales.
 - Planos de infraestructuras: agua potable y servicios eléctricos.

5.3 DE LOS PERMISOS DE OTRAS INSTANCIAS ESTATALES

5.3.1 La entidad encargada de otorgar el derecho a realizar cualquiera de las actividades especificadas en el párrafo 5.2.1 es la Secretaría de Obras Públicas y Comunicaciones a través de la Oficina de Tramitación de Planos. Se consideran ilegales las actuaciones de ejecución previas a la obtención de la licencia.

5.3.2 Para la tramitación de la licencia de construcción, conjuntamente con el Certificado de no objeción expedido por el ayuntamiento, la SEOPC requiere la autorización de otras instancias estatales según las características del proyecto:

- Carta de no objeción de la Dirección del Patrimonio en caso de que el proyecto se encuentre en monumentos o zonas de interés patrimonial.
- Autorización y/o licencia ambiental de aquellos proyectos que lo requieren de acuerdo a la Ley 64 00.
- Autorización de la Secretaría de Salud Pública y Asistencia Social para los proyectos de edificación destinados al servicio del sector salud o que cuenten con unidades de salud, tales como mataderos, industrias, laboratorios y otros servicios similares.
- Autorización de la Secretaría de Industria y Comercio para los proyectos de edificios del sector industrial.
- Autorización de la Dirección General de Normas y Sistemas de Calidad (DIGENOR) de la Secretaría de Estado de Industria y Comercio en el caso de envasadoras de gas y estaciones de gasolina,
- Autorización de la Secretaría de Estado de Educación para proyectos de edificación del sector de la educación.
- Autorización de la Secretaría de Estado de Turismo, para proyectos turísticos.
- Autorización del Instituto Agrario Dominicano para proyectos que propongan un cambio de uso de terrenos agrícolas.
- Autorización de la Dirección General de Parques, si el proyecto está cerca de un área ambientalmente sensitiva o de un parque nacional.
- Aprobación de la Comisión Técnica Forestal si el proyecto implica la tala de árboles.¹³

5.4 PERMISO Y LICENCIA AMBIENTAL

5.4.1 De acuerdo a la *Ley 64-00 sobre Medio Ambiente y Recursos Naturales*, todo proyecto, obra de infraestructura, industria o cualquier otra actividad que por sus características pueda afectar, de una u otra manera, el medio ambiente y los recursos naturales, deberá obtener de la Secretaría de Estado de Medio Ambiente y Recursos Naturales, previo a su ejecución, el permiso ambiental o la licencia ambiental, según la magnitud de los efectos que pueda causar.

5.4.2 Los proyectos que requieren la aprobación de la Secretaría de Medioambiente a través de la licencia o permiso ambiental son proyectos tales como:

- Líneas de transmisión eléctrica de alto voltaje y sus subestaciones.
- Aeropuertos, terminales de autobuses, ferrocarriles, líneas férreas, autopistas, carreteras y caminos públicos.
- Proyectos de desarrollo urbano y asentamientos humanos; urbanizaciones, planes de regulación urbana.
- Plantas industriales, incluyendo las azucareras, cementeras, licoreras, cerveceras, papeleras, químicas, textiles, productoras de materiales para la construcción, de equipos y productos metálicos, de curtido de cueros y pieles, de producción de gases, halógenos, hidrácidos y ácidos.
- Agroindustrias y mataderos, establos de crianza, lechería y engorde de animales de dimensiones industriales.
- Planes de transformación agraria, plantaciones agrícolas y ganaderas, asentamientos rurales.
- Proyectos mineros, exploraciones o prospecciones, remoción de la capa vegetal y la corteza terrestre, explotaciones, construcción y operación de pozos, presas de cola, plantas procesadoras, refinerías y disposición de residuos.
- Extracción de áridos (rocas, gravas y arena).
- Proyectos de plantaciones comerciales de árboles, aserraderos y elaboradoras de madera.
- Producción, transformación, utilización, comercialización, almacenamiento, reciclaje o reutilización de sustancias tóxicas, nocivas, explosivas, radiactivas, inflamables, corrosivas o reactivas.
- Sistemas de saneamiento ambiental, como lo son de alcantarillado y de agua potable, plantas de tratamiento de aguas negras y de residuos tóxicos de origen industrial, domiciliario y municipal.
- Obras de ingeniería de cualquier índole que se proyecten realizar en bosques de protección o de producción de agua y otros ecosistemas frágiles, en bosques nublados o lluviosos, en cuencas altas, en humedales,
- Instalaciones hoteleras o de desarrollo turístico.
- Polígonos o parques industriales, maquiladoras o industrias de la transformación y zonas francas.

5.5 DE LOS PROYECTOS DE URBANIZACIÓN¹⁵

5.5.1 Los propietarios de los terrenos a urbanizar tienen el deber de:

- Ceder un 8% de los terrenos a urbanizar de manera obligatoria y gratuita como bienes de dominio público mediante acto notarial. Estos terrenos deberán ser destinados a espacio público, zonas verdes y a equipamientos.
- Costear y si cabe ejecutar el proyecto de urbanización.

¹⁵ Ley 573 de Urbanización, Ornato Público y Construcciones. República Dominicana, 1944.

5.5.2 Previa otorgación del Certificado municipal de no objeción a un proyecto de urbanización se requiere la aprobación de las autoridades correspondientes para el suministro de los servicios de agua, luz y teléfono; y el permiso de la Secretaría de Estado de Medioambiente y Recursos Naturales. Una vez el proyecto cuente con el permiso municipal, este debe ser sometido a la Secretaría de Estado de Sanidad y Asistencia Pública y a la Secretaría de Estado de Obras Públicas y Comunicaciones para la revisión técnica.

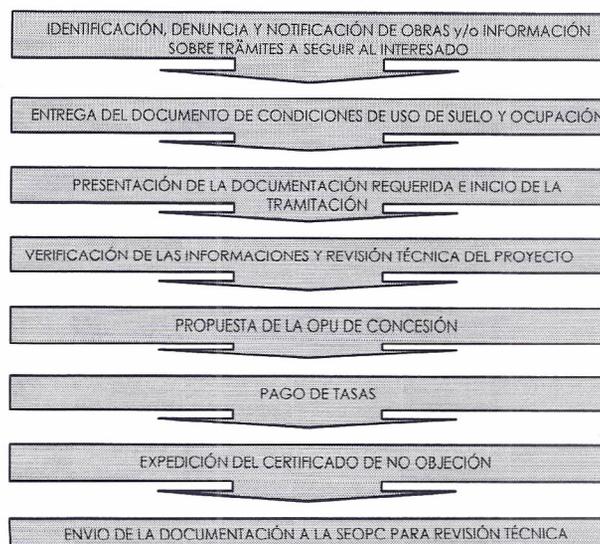
5.5.3 No se autorizará ninguna construcción hasta que se demuestre que el proyecto de urbanización cuente con las licencias correspondientes y se ha construido y terminado el sistema vial, aceras y contenes, tendido eléctrico y la red de agua potable.

5.6 PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS^{16,17}

5.6.1 La Oficina de Planeamiento Urbano cuenta con los siguientes formularios normalizados para realizar los trámites administrativos para la otorgación de los Certificados de no objeción. Estos formularios están recogidos en el Anexo 3.

- Formulario de solicitud.
- Formulario de notificación a la construcción.
- Reporte de Inspección.
- Formulario de denuncia.
- Autorización de Pago.
- Formulario de condiciones de uso de suelo y edificación.
- Certificado de No Objeción.

5.6.2 Esquema de tramitación



¹⁶ Rodríguez, Juan Isidro. *Fortalecimiento y Puesta en Funcionamiento de la Oficina Municipal de Planeamiento Urbano del Municipio de Mao*. Santo Domingo. Noviembre 2004.

¹⁷ Salcedo, E., Fernández, A., Navarro, A. 2004, *Manual de Normas y Procedimientos de la Dirección General de Planeamiento Urbano Ayuntamiento del Distrito Nacional*, Mayo 2004.

- 5.6.3** La Sección de control e inspección de la OPU es la sección encargada de supervisar la situación de los proyectos de construcción, urbanización y/o cambio de uso de la tierra en todo el territorio municipal a través de visitas de campo. Las inspecciones pueden responder al proceso de tramitación de un proyecto, a la denuncia de un particular o a las jornadas ordinarias de supervisión llevadas a cabo por la oficina. En caso de tratarse de una obra en proceso de construcción, la Sección de control e inspección debe realizar visitas periódicas cada 15 días. Cada vez que se realice una inspección, el inspector/a rellenará el formulario de "Reporte de inspección" los cuales serán entregados a el/la secretaria/o de la OPU quien será responsable de informar al director/a de la misma.
- 5.6.4** En caso de que se identifique que se está realizando una actuación carente de los permisos requeridos por causa imputable al interesado, el director de la OPU completará el "Formulario de notificación a la construcción o urbanización", para hacer saber al propietario y/o encargado de la obra sobre las violaciones infringidas a la ley y ordenanzas existentes. La Sección de tramitación de planos tiene la responsabilidad de conservar una copia de la carta entregada y abrir un expediente del caso.
- 5.6.5** Una vez el interesado contacta a la OPU, el/la secretario/a de la Sección de tramitación de planos, es el/la encargado/a de informar sobre los procedimientos a seguir para la tramitación de proyectos.
- 5.6.6** El director de la OPU ha de realizar las inspecciones de campo necesarias y completar el documento de Condiciones de uso de suelo y ocupación de acuerdo a la normativa zonal especificada en este documento dependiendo de la localización del proyecto. Una vez obtenido este documento, el interesado procederá a preparar la documentación y planos requeridos y los someterá a la OPU para iniciar la tramitación del Certificado de no objeción.
- 5.6.7** Una vez recibida la documentación requerida, el/la Secretaria/o de la Sección de tramitación de planos tiene la responsabilidad de:
- Verificar que el expediente esté debidamente completo para iniciar la tramitación.
 - Registrar el expediente, otorgándole un número de acuerdo al orden de llegada seguido de un guión y las dos últimas cifras del año en que se inicie la tramitación.
 - Verificar en el departamento de Catastro la situación legal de la edificación y/o urbanización, la regularidad del título de propiedad y la validez de los documentos catastrales.
 - Transmitir todas estas informaciones, junto a la información recibida del proyecto al Director/a de la OPU para su verificación y recomendaciones.
- 5.6.8** La dirección de la OPU tiene la responsabilidad de:
- Verificar que el proyecto cumpla con la legislación vigente y con las condiciones especificadas por escrito en el documento de Condiciones de uso de suelo y edificación, completado para el proyecto,
 - Realizar o coordinar con la Sección de control e inspección las inspecciones que se consideren convenientes para la verificación de las informaciones sometidas.

- Completar y firmar el Certificado de no objeción y la Autorización de pago, de acuerdo a las tasas especificadas en la ordenanza municipal n° 1-2008.
- Firmar y sellar cuatro juegos de planos sometidos, tres para entregar al solicitante y uno a conservar en la OPU.

5.6.9 El Certificado de no objeción no se otorgará sin el recibo comprobante de pago en Tesorería de las tasas especificadas en la Autorización de pago.

5.6.10 En caso de que la recomendación de la dirección sea negativa, se notificarán por escrito las deficiencias observadas y se concederá un plazo de veinte días laborables para su subsanación.

5.6.11 Una vez obtenido el Certificado de no objeción, una copia de este es enviado junto con el resto de informaciones del proyecto a la Oficina de Tramitación de Planos de la secretaria de Estado de Obras Públicas localizada en Santiago de los Caballeros donde se procederá a la revisión técnica del proyecto. Cuando la SEOPC ha aprobado el proyecto, se entrega al interesado una carta para que realice el pago de las tasas correspondientes al Ayuntamiento, de acuerdo a la Ley 675 y 134, y al CODIA.

5.7 ACTIVIDADES CONCERTADAS¹⁸

5.7.1 Se considera Consorcio inmobiliario, la forma de viabilización de los planos de urbanización o edificación, por medio de la cual el propietario transfiere al Ayuntamiento Municipal su inmueble, solar o parcela para la realización de obras y luego recibe como pago unidades inmobiliarias debidamente edificadas o urbanizadas. El valor de las unidades entregadas al propietario será correspondiente al valor del inmueble antes de la ejecución de las obras. Los consorcios inmobiliarios, deberán ser formalizados por responsabilidad y participación concertada entre el propietario urbano y la municipalidad.

5.7.2 Operación urbana concertada es el conjunto de intervenciones o medida coordinadas por el Ayuntamiento municipal con la participación de propietarios, residentes, usuarios permanentes e inversionistas privados, con el objeto de alcanzar en un área transformaciones urbanísticas, mejorías sociales y/o de valorización ambiental, tales como la ampliación o creación de zonas verdes, la mejora de infraestructura y el sistema vial, así como el desarrollo de las zonas de regeneración especificadas en la sección 3.0 de este documento.

5.7.3 La planificación urbana se concibe como un proceso continuo de concertación de intereses en los que la capacidad de organización de los actores involucrados en una misma área y su capacidad de concertación entre ellos así como con otras instancias es primordial para conseguir la movilización de recursos y la coordinación de acciones.

¹⁸ Prefeitura do Recife. Plano Director de Recife. www.recife.pe.gov.do, Recife, Brasil. 2004.

- 5.7.4** Cada operación, debe ser definida en un instrumento de planificación y debe contener como mínimo; la delimitación del área, los objetivos de la operación, el programa básico de intervenciones previstas, la forma de control de la operación por representantes de la sociedad civil, y en caso de reubicación de residencias, la solución habitacional en la proximidad.

5.8 UTILIZACIÓN OBLIGATORIA DE INMUEBLES Y SOLARES VACIOS¹⁹

Este instrumento tiene como objeto establecer una sanción sobre los edificios y solares vacíos o subutilizados en áreas con disponibilidades de infraestructura y servicios públicos. Se considerarán solares y edificaciones subutilizados aquellos que se encuentren desocupados desde hace más de cinco años consecutivos. En ese caso, la OPU deberá notificar a los propietarios para que promuevan, en el plazo de un año, la utilización efectiva de la edificación o solar. Si el propietario no realiza las acciones especificadas se le aplicará una sanción pecuniaria anual que debe ser fijada por ordenanza municipal hasta que se inicie el proceso de ocupación.

5.9 DE LA PARTICIPACIÓN COMUNITARIA²⁰

- 5.9.1** Con el objetivo de conseguir una participación ciudadana efectiva, la Oficina de Planeamiento Urbano:

- Informará a los/as ciudadanos/as sobre los planes, normativas, reglamentos, ordenanzas, programas y proyectos que esté elaborando de forma accesible y clara para toda la comunidad.
- Promoverá que las comunidades participen en el desarrollo de planes, programas y proyectos desde las fases iniciales de su elaboración.
- Buscará retroalimentación a las propuestas y mantendrá a los consultados informados en todo el proceso.
- Ejecutará las disposiciones específicas de la *Ley General de Libre Acceso a la Información Pública 200 – 04* y *Ley 176 07*.
- Consultará a la ciudadanía sobre cada una de las solicitudes de no objeción a proyectos.

- 5.9.2** Dependiendo de las características del proyecto la comunidad será consultada de las siguientes maneras:

- a.** En proyectos de hasta tres alturas de superficie menor a 1,000 m² de superficie construida por planta, la información sobre el proyecto estará disponible para ser consultada en la oficina de la OPU durante un periodo de quince días laborables. La comunidad será informada del inicio del periodo de consulta a través de la colocación de un aviso visible en las proximidades del emplazamiento del proyecto o por la página Web (si habilitada).

¹⁹ Prefeitura do Recife. Plano Director de Recife. www.recife.pe.gov.do, Recife, Brasil. 2004

²⁰ Department for Communities and Local Government. Planning Policy Statement 12, creating Strong safe and prosperous communities through Local Spatial Planning. United Kingdom, 2008.

Bienvenido

b. En proyectos extraordinarios, proyectos de uso o importancia para la comunidad o de superficie construida por planta mayor a 1,000 m² y/o de más de 3 alturas se organizará una exposición en la sede del Ayuntamiento Municipal durante 10 días laborables. En la exposición, se explicarán mediante paneles, dibujos y/o maquetas los usos y forma arquitectónica propuesta para el proyecto.

Los comentarios de las diferentes partes interesadas se recogerán por escrito y serán considerados para la otorgación de los Certificados de no objeción.

5.10 DE LAS TASAS

5.10.1 Las tasas para obtener el Certificados de no objeción están reglamentadas por la Ordenanza Fiscal número 1- 2008 aprobada por la Resolución Municipal 18 -2008 del 12 de Diciembre de 2008.

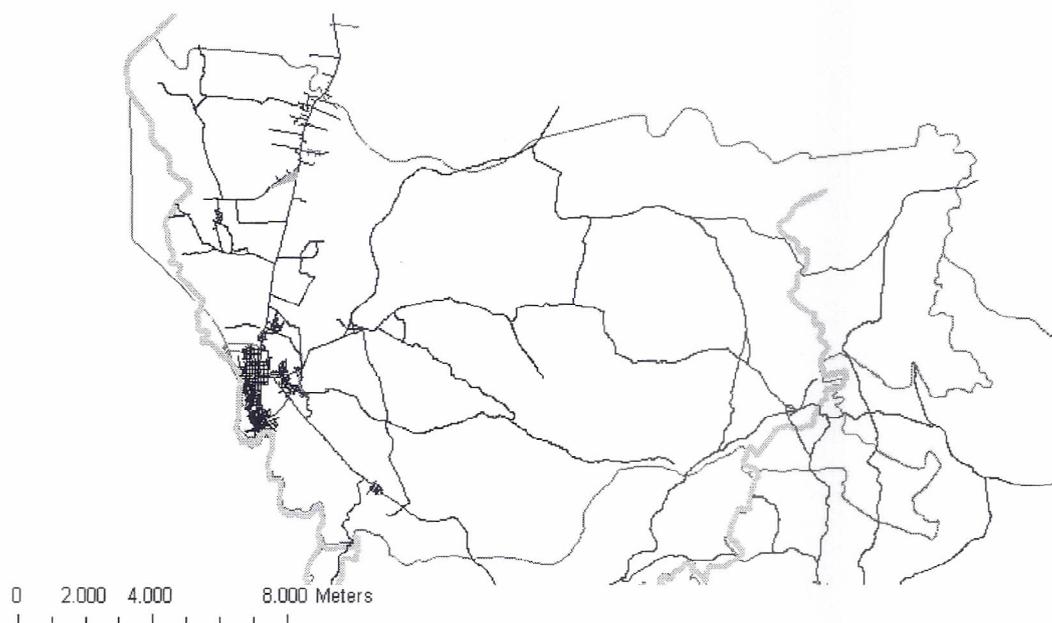
5.10.2 Quedan exoneradas de los pagos de tasas municipales las obras pertenecientes al Estado, los municipios o a instituciones benéficas y religiosas.

ANEXO 1: DIAGNÓSTICO

1.0 CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL MUNICIPIO

1.1. SITUACIÓN.

El Municipio de Dajabón está localizado en el límite noroeste de la República Dominicana con la República de Haití. Está situado en la subregión Cibao Occidental. Limita administrativamente con la provincia de Montecristi al norte, los municipios de Loma de Cabrera y Partido al sur y con las Communes de Ouanaminthe y Fort Liberté en Haití al oeste.



1.2. DIVISIÓN POLÍTICO ADMINISTRATIVA.

La provincia de Dajabón se creó bajo el nombre de provincia Libertador el 15 de junio de 1938 mediante la Ley Número 1521¹. En la actualidad cuenta con una extensión total de 1,020.73 km² y 62,046 habitantes distribuidos en cinco municipios (Dajabón, El Pino, Partido, Loma de Cabrera y Restauración) y cuatro distritos municipales: Cañongo en el municipio de Dajabón, Capotillo y Santiago de la Cruz en el municipio de Loma de Cabrera y Manuel Bueno en el municipio de El Pino². La organización político administrativa de la provincia ha variado notablemente en los últimos cuarenta años. En el censo de 1960, la provincia de Dajabón contaba con tres municipios, Dajabón, Loma de Cabrera y Restauración. En el censo de 1996 se observa que Partido había sido elevado a municipio y para el año 2002 el Pino había sido elevado a esa categoría. Dajabón es el municipio cabecera y contaba en el último censo con una población total de 25,685 habitantes².

¹ CONAU/CEUR, 1999. *Dajabón: lineamientos de políticas de desarrollo urbano*. CEUR/PUCMM, Santiago de los Caballeros.

² CONARE, 2002. "República Dominicana Síntesis Geográfica" con datos del VIII Censo de Población y Vivienda 2002.

1.3. EL INTERCAMBIO COMERCIAL Y LA EVOLUCIÓN DE DAJABÓN.

La base económica y relacional del municipio de Dajabón con su entorno se basa principalmente en el intercambio comercial y laboral entre los dos países que comparten la isla Hispaniola. De acuerdo a datos del CEDOPEX³ la relación comercial de la República Dominicana (RD) con Haití es clave para la economía dominicana siendo Haití es uno de sus principales socios comerciales. Algunos de los productos principales que la RD exporta a Haití son; hielo, huevos, productos agrícolas diversos, arroz, desechos de pollos y vino tinto dominicano. A su vez, Haití exporta mano de obra y algunos productos manufacturados en el exterior del país.

La ciudad de Dajabón, localizada en el extremo occidental del municipio del mismo nombre junto al Río Masacre, es un centro de creciente dinamismo en el intercambio de bienes y servicios entre la República Dominicana y Haití. Su evolución está fuertemente ligada a la relación comercial fronteriza entre ambos países. Desde su fundación, Dajabón actuó como centro de conexión entre la fértil región del Cibao y la rica capital de la colonia francesa Cap Français, conocida actualmente como Cabo Haitiano. Hasta el inicio del siglo XX, la frontera norte, además de ser escenario de importantes gestas bélicas, se caracterizó por un límite mal definido en el que se realizaban intercambios entre la población de ambos países, incluyendo transacciones comerciales legales e ilegales. Este carácter "poroso"⁴, se fue formalizando con la invasión americana en Haití y República Dominicana y la imposición de controles aduanales. Durante el periodo trujillista, se cerraron los vínculos comerciales formales con Haití, ocasionando un estancamiento en la actividad comercial de la ciudad, la cual no fue restablecida hasta los años ochenta. Desde esa fecha, el dinamismo comercial de Dajabón se ha incrementando y en la actualidad esta ciudad se ha convertido en el "segundo puerto terrestre del comercio binacional formal"⁴.

Asimismo, con el embargo estadounidense a Haití, se establecieron ferias de intercambio comercial entre la República Dominicana y Haití. En Dajabón se realiza la feria más importante de la frontera cada lunes y viernes. En el 2004, se estimó que esta feria movía alrededor de doce millones de dólares anuales⁴. Este mercado cuenta con 3,132 vendedores, de los cuales el 83% era de nacionalidad haitiana⁵. A pesar del menor número de vendedores de nacionalidad dominicana, son éstos los que representan un mayor volumen de ventas⁵. Los productos que comercializan los vendedores dominicanos son productos agrícolas, industriales no comestibles y comestibles procesados; mientras que los nacionales haitianos comercian principalmente zapatos y tejidos usados y nuevos. Además de las personas que acuden a comprar y vender, esta feria moviliza una serie de servicios entorno al mercado de transporte, de hostelería, etc. Con relación al desarrollo provincial, se estima que menos de un 10% de los productos que se comercializan en la feria proceden de la provincia de Dajabón.

En las proximidades de la ciudad, se ha establecido una zona franca, ocupando suelo dominicano y haitiano, y aprovechando las ventajas fiscales que establece la Ley 28 – 01 Zona Especial de Desarrollo Fronterizo, por la cual se establece que todas las empresas industriales, agroindustriales, agropecuarias, de metalurgia, de zonas francas, turísticas y energéticas que se instalen en el provincia de Dajabón disfruten de una serie de incentivos fiscales. Esta zona franca se dedica al ensamblaje de textiles y a diferencia de otras, la mano de obra es predominantemente haitiana. Con el establecimiento de la zona franca se ha incrementado la migración a la comuna de Ouanaminthe y con ello el incremento de la presión sobre la tierra y los recursos naturales de esta localidad. Hay que mencionar la crisis que están experimentando las zonas francas en la República Dominicana cuyo aporte en el número de empleos y al PIB nacional se ha visto reducido, principalmente por la crisis en el sector textil dominicano.

³CEDOPEX, 2002. *Exportaciones dominicanas por países y productos*. Enero-Diciembre. (www.cedopex.gov.do) en Dilla, H., de Jesús, S. 2004. *De problemas y oportunidades: intermediación urbana fronteriza en República Dominicana*. (www.ciudadesyfronteras.com) Santo Domingo, República Dominicana

⁴Dilla, H., de Jesús, S, 2004. *De problemas y oportunidades: intermediación urbana fronteriza en República Dominicana*. (www.ciudadesyfronteras.com). República Dominicana.

⁵Dilla, H. 2008. *Censo del mercado de Dajabón y otras consideraciones sobre el diseño y funcionamiento de la nueva plaza del mercado*, (www.ciudadesyfronteras.com). República Dominicana.

También resaltar el aporte del comercio informal. En Dajabón se lleva a cabo un cruce voluminoso de contrabando, en particular de drogas, armas y personas, lo que conlleva a una creciente presencia y control militar.

En el futuro próximo, el dinamismo comercial de Dajabón se verá reforzado con una serie de iniciativas que aspiran a la reconfiguración de las regiones noroeste dominicana y nordeste haitiana, promoviendo una mayor integración binacional de la región, de ésta con los circuitos internacionales y con Santiago de los Caballeros y Cabo Haitiano como centros urbanos dominantes⁴. Algunos de los proyectos planificados y en curso que pueden contribuir a este nuevo contexto regional son: la expansión de la zona franca, la construcción de la carretera entre Dajabón y Cabo Haitiano, ya finalizada, y la construcción de una nueva infraestructura para albergar la feria binacional. En este escenario, Dajabón se establece como un centro clave en el tránsito terrestre entre las dos "segundas ciudades" de la isla y con la posibilidad de utilizar sus ventajas comparativas y convertirse en un centro logístico y "ciudad factoría" ⁴.

A pesar de que la actividad comercial y de servicios sea la actividad económica más importante del municipio, la actividad agropecuaria es la que tiene un mayor impacto en el territorio municipal ya que la mayor parte de sus tierras son dedicadas a este uso. Las prácticas agropecuarias que se realizan son inadecuadas en cuanto a sostenibilidad ambiental y han ocasionado gran deforestación de la superficie del municipio y con ello una pérdida y degradación de sus propiedades.

1.4. DEMOGRAFÍA Y ASPECTOS SOCIOECONÓMICOS

1.4.1 Demografía. En el año 2002, el municipio de Dajabón, contaba con 25.685 habitantes; 2.441 de los cuales pertenecían al Distrito Municipal de Cañongo⁶. Según proyecciones realizadas por el Consejo Nacional de Población y Familia (CONAPOFA), en el año 2008 la población total del municipio habría ascendido a un total de 27.693 habitantes. La población es predominantemente joven, con una ligera superioridad en el número de mujeres y en proceso de envejecimiento. Si se comparan las pirámides de población provinciales del año 1981 y 2002, se observa una reducción de la población menor de 19 años y un incremento de la población en edad comprendida entre 30 y 50 años y de más de 65 años⁷. Con relación al lugar de nacimiento de la población, más de 2/3 de la población es natural del mismo municipio (18,262 personas). (Ver tabla 2 en punto 3.1).

1.4.2 Urbanización. A diferencia del resto de municipios de la provincia de población mayoritariamente rural, el municipio de Dajabón ha experimentado desde los años sesenta un proceso de urbanización acelerada. Este proceso ha sido impulsado por la desarticulación de la vida en el campo y el creciente atractivo comercial de la ciudad. Se estima que en los años 60, de los 15,050 habitantes del municipio sólo el 23% era clasificado como población urbana. En el censo de 1993 este porcentaje había ascendido a 56% y la población del municipio incrementado en 7,396 habitantes, sumando un total de 22,446. En la actualidad el porcentaje ha ascendido a cerca del 63%, sumando un total de 16,328 habitantes en la zona urbana y 9,357 en la zona rural. (Ver tabla 2 en punto 3.1).

1.4.3 Migraciones. La provincia de Dajabón, entre los años 1997 y 2002, se caracterizó por un saldo migratorio netamente negativo en 22,661 personas. El número de personas que emigró hacia otras localidades (33.530 personas), superó el número de inmigrantes recibidos (10,869 personas)⁸. El municipio de Dajabón también registró un saldo migratorio negativo en 1,891 personas, cifra muy inferior a la del resto de los municipios de esta provincia. Una de las razones de su baja emigración, se debe al dinamismo de su núcleo urbano, el cual, como se ha explicado en el párrafo anterior, experimenta un crecimiento demográfico acelerado. La ciudad de Dajabón atrae población "pobre" del entorno rural y de otros municipios de la provincia que se asienta en barrios informales en la zona sur de la ciudad en busca de mejores

⁶ ONE, 2002. VIII Censo de Población y Vivienda 2002. (www.one.gov.do) República Dominicana.

⁷ ONE, 2008. Perfil sociodemográfico provincial, Dajabón en Cifras. República Dominicana.

⁸ ONE, 2008. Perfil sociodemográfico provincial, Dajabón en Cifras. República Dominicana.

oportunidades. A su vez, la población mejor preparada profesionalmente y en edad de trabajar emigra principalmente a las ciudades de Santiago y Santo Domingo. También, en la última década, Dajabón ha visto consolidar una clase media y algunos grupos empresariales, efecto que se ve reflejado en la creciente proliferación de barrios de calidad media alta constituidos por viviendas asiladas unifamiliares.

El núcleo urbano de Dajabón y la ciudad de Ouanaminthe en Haití conforman espacialmente un único continuo urbano dividido por el Río Masacre. Ouanaminthe experimenta un crecimiento vertiginoso por la atracción de una gran cantidad de pobladores inmigrantes que llegan para aprovechar las oportunidades de la frontera. Se estima que desde el año 2002, la ciudad de Ouanaminthe ha triplicado su población, rondando actualmente los 90,000 habitantes. Haroldo Dilla y Sobeida de Jesús Cedano en su ensayo "De problemas y oportunidades: intermediación urbana fronteriza en República Dominicana" argumentan que la ciudad de Ouanaminthe "o por lo menos su parte más pobre opera como el mayor barrio marginal de Dajabón". El porcentaje de residentes de nacionalidad haitiana en el municipio es muy bajo. La mayoría del personal haitiano ocupado en el municipio reside en la vecina comuna de Ouanaminthe y se dirige diariamente a Dajabón para insertarse en su puesto de trabajo, mayoritariamente como mano de obra en trabajos agrícolas, construcciones y tareas domésticas; vender o comprar productos o usar los servicios públicos. A pesar de esto existen asentamientos de campesinas y campesinos haitianos en las áreas rurales que no han sido incluidos en los censos realizados.

Dajabón, como municipio cabecera de la provincia, es sede de instituciones gubernamentales, bancos comerciales y equipamientos de salud y educativos de alcance regional, oferta que genera una población flotante que se traslada diariamente desde los asentamientos de su entorno para hacer uso de los servicios así como para incorporarse a su puesto de trabajo. A su vez, la ciudad de Dajabón es dependiente del centro primario de Santiago de los Caballeros por su oferta de bienes y servicios. Diariamente la población de la ciudad de Dajabón se traslada a este centro por su oferta en los ámbitos de educación, salud, servicios administrativos, profesionales o para la compra/venta de bienes.

1.4.4. Ocupación. La población económicamente activa asciende a un total de 9,901 personas que representa sólo la mitad de la población por encima de 10 años. El principal sector de empleo es el sector terciario, con 8,478 personas empleadas (*Ver tabla 3 en punto 3.1*). Dentro de este sector hay que destacar el alto número de personas relacionadas con la actividad comercial, 1,745 personas, y empleadas por la administración pública u otras instancias gubernamentales, 1,406 personas (*Ver tabla 4 en punto 3.1*). El número de personas empleadas en el sector primario alcanza un total de 731 personas mientras que la actividad industrial es casi inexistente con un total de 391 personas ocupadas.

1.4.5 Vivienda. La tipología constructiva predominante en el municipio está construida con paredes de block o madera, techo de zinc y piso de cemento. De un total de 6,619 viviendas ocupadas, 3,823 tienen las paredes en block, 5,414 viviendas tienen el techo de zinc y 806 de concreto, y 5,336 tienen el piso de cemento. La mitad de las viviendas existentes cuentan con acceso a través de una calle asfaltada, mientras el resto accede por una calle, camino o callejón sin asfaltar. La mayoría de las viviendas cuenta con electricidad por medio de tendido eléctrico, 2/3 cuenta con agua de acueducto, bien directamente dentro de la casa o en el patio. La mitad de las viviendas cuentan con letrina de uso privado y 1,982 cuentan con baño instalado en el interior de la casa. El municipio carece de sistema de alcantarillado pluvial y sanitario.

1.4.6 Pobreza. La provincia de Dajabón está entre las tres provincias dominicanas con peores niveles de equidad. Se caracteriza por un coeficiente GINI de 0.65 medida entre 2002 y 2004⁹. El ingreso promedio mensual en la provincia asciende a 4,814 pesos por persona.

⁹ Oficina de Desarrollo Humano, Programa de las Naciones Unidas para el Desarrollo (ODH/PNUD). 2008. *Desarrollo Humano, una cuestión de poder*. República Dominicana, 560 pp.

1.5 ASPECTOS FÍSICOS - BIOLÓGICOS

1.5.1 Geomorfología. El Municipio de Dajabón forma parte de dos regiones geomorfológicas. El norte y noreste del municipio es una zona rocosa, constituida por lomas y plataformas, y forma parte de la Región del Valle Occidental del Cibao. Esta región se ubica entre la Cordillera Septentrional y la Cordillera Central. Las zonas sur y oeste del municipio constituyen el inicio de la Región de la Cordillera Central. La Cordillera Central es la formación montañosa más importante del país, transcurre desde Haití hasta el sur de la Subregión Cibao Occidental, y alcanza su máxima altura de 2,000 msnm en el municipio de Restauración.

En el Municipio de Dajabón, formando parte de esta segunda región, se distinguen dos zonas: una zona de deposición, próxima a la vereda del Río Masacre, constituida por aluviones y terrazas al oeste y una zona rocosa constituida por lomas, plataformas y valles con bajo relieve al sur.

1.5.2 Relieve. El relieve del municipio está comprendido entre un mínimo de 20 msnm en las áreas próximas al Río Masacre, asciende entorno a los 80-100 msnm en la zona central del municipio y alcanza un máximo de 300 msnm al sur en el inicio de la Cordillera Central⁷. La pendiente general de la ciudad de Dajabón no supera los cinco grados. Las partes más altas de la ciudad se localizan al noreste y al norte y las más llanas en el centro de la ciudad a 33 metros sobre el nivel del mar⁸.

1.5.3 Clima. El Municipio de Dajabón tiene una temperatura media máxima de 27.4 °C, una temperatura media mínima de 23.1 °C y una temperatura media anual de 25.6 °C¹⁰. La precipitación anual promedio es de 1,130 mm. Las zonas norte y noreste del municipio, parte del Valle del Chivo, se caracterizan por ser semi-áridas, mientras que las zonas al sur y oeste del municipio tienen un índice de aridez húmedo seco¹¹.

1.5.4 Zonas de vida de Holdridge. La mayor parte del territorio municipal está clasificado como Bosque húmedo subtropical y Bosque húmedo de transición. Estas zonas de vida tienen una precipitación anual comprendida entre 1,000 a 2,000 mm, una bio-temperatura entre 18 - 24°C y se caracterizan por una vegetación de crecimiento moderado y de fácil regeneración natural, predominantemente en bosques heterogéneos con árboles de hojas anchas, pero donde la práctica del desmonte para destinar los terrenos a uso agropecuario ha disminuido su presencia¹². Al noreste del municipio se distingue una tercera zona limitante con la provincia de Montecristi clasificada como Bosque seco subtropical. Esta zona se caracteriza por precipitaciones que oscilan entre los 500 y 1,000 mm anuales, una temperatura anual promedio entre 18 y 24°C y por vegetación natural arbustiva, con árboles dispersos de crecimiento lento y de difícil regeneración natural¹³.

1.5.5 Cobertura vegetal. La gran mayoría del territorio municipal está cubierto por matorrales secos, pastos y agricultura mixta. También hay algunas áreas reducidas de bosque seco y zonas muy limitadas de bosque latifoliado nublado y al sur bosque de coníferas denso.

1.5.6 Agua. El Municipio de Dajabón forma parte de la región hidrológica del Yaque del Norte. Dentro de los límites del municipio de Dajabón se encuentran parte de tres cuencas hidrográficas; la cuenca del Río Masacre en el extremo oeste, la cuenca del Río Chacuey ocupando la zona central y este, y en el extremo oriental la subcuenca del Río Maguaca parte de la Cuenca del Yaque del Norte¹⁴. La cuenca del Río Masacre, tiene una superficie de 380 km², de los cuales 150 pertenecen a Haití y 230 a la República Dominicana. La cuenca media del río se encuentra deteriorada en su paso por la ciudad por el vertido de desechos sólidos y aguas sin tratar. El Río Masacre riega 3,500 has con sus caudales naturales y a través de tres canales. El producto más beneficiado es el arroz. En los límites del municipio con la provincia de Montecristi, se encuentra la presa de Chacuey. Su capacidad de almacenamiento es de 13.7 millones de

¹⁰ OEA, República Dominicana: Plan de Acción para el desarrollo Regional de la Línea Noroeste. Washington citado en CONAU/CEUR.1999. *Dajabón: lineamientos de políticas de desarrollo urbano*. República Dominicana.

¹¹ Secretaría de Estado de Medioambiente y Recursos Naturales, Atlas de Recursos Naturales.

¹² Secretariado Técnico de la Presidencia, Unidad ejecutora sectorial del subprograma de prevención de desastres. 2002. *Diagnóstico de los recursos naturales*. República Dominicana.

¹³ CONAU/CEUR (1999). *Dajabón: lineamientos de políticas de desarrollo urbano*. República Dominicana.

¹⁴ Secretaría de Estado de Medioambiente y Recursos Naturales, Atlas de Recursos Naturales.

metros cúbicos, de los cuales se deriva un caudal de 1.5 m³/seg para regar 1,050 has correspondientes al distrito de riego de Dajabón.¹⁵ La ciudad de Dajabón se caracteriza por la presencia de una capa freática muy próxima a la superficie del suelo y por corrientes subterráneas fuertes. Esto constituye una limitante para las construcciones en altura.

1.5.7 Tierra. De acuerdo a la clasificación de la Secretaría de Recursos Naturales, el Municipio de Dajabón contiene suelos entre las clases III y VIII. La gran parte de la tierra está clasificada en las clases III, IV y V. Las clases III y IV son terrenos apropiados para el aprovechamiento agrícola con riego suplementario. En la clase V se incluyen los terrenos no cultivables aptos para uso ganadero. El municipio también cuenta con algunas zonas de mayor pendiente que se clasifican como suelo clase VII las cuales son aptas para la producción forestal. En el noreste del municipio hay una franja reducida clasificada como clase VIII, zona a proteger no apta para el cultivo. El municipio se caracteriza por una pérdida y degradación de las propiedades de la tierra causadas por prácticas agropecuarias inadecuadas. Estas prácticas incluyen la deforestación que ha ocasionado una mayor exposición de la tierra a procesos erosivos causando la pérdida de su capa superficial, la disminución de su fertilidad y capacidad del sostenimiento de la cobertura vegetal.

1.5.8 Amenazas y riesgos. La República Dominicana está expuesta a amenaza sísmica por encontrarse ubicada entre el borde de interacción de la Placa Norteamericana y la Placa del Caribe. La falta de planificación del desarrollo urbanístico y de adecuadas prácticas en la construcción, hace que la población sea altamente vulnerable a esta amenaza. La RD está expuesta a huracanes y a tormentas tropicales principalmente en la temporada ciclónica que transcurre del 1 de junio al 30 de noviembre. En los meses de septiembre, octubre y noviembre es cuando se produce una concentración de lluvias de alta intensidad lo que produce una respuesta rápida de las cuencas hidrográficas en términos de escorrentía e infiltración. En particular, la falta de drenaje pluvial en la ciudad de Dajabón ocasiona inundaciones de calles y casas y dificultad del tránsito vehicular.

¹⁵ Instituto Nacional de Recursos Hidráulicos. Plan de Acción 1999, en CONAU/CEUR 1999. *Dajabón: lineamientos de políticas de desarrollo urbano*. CEUR/PUCMM, Santiago de los Caballeros. República Dominicana.

2.0 CONTEXTO EDIFICADO

2.1 CARACTERÍSTICAS GENERALES

2.1.1 Caracterización del ambiente construido de la ciudad de Dajabón.

La ciudad está localizada en el extremo occidental del Municipio de Dajabón, con el río Masacre como límite al este y sur. A su paso por la ciudad de Dajabón, el río Masacre es límite con Haití y al oeste de este río se desarrolla la ciudad haitiana de Ouanaminthe.

La ciudad está estructurada a partir de una trama en cuadrícula que se extiende desde el área central, próxima al Río Masacre, hacia todas las orientaciones. Se vuelve irregular en los barrios residenciales al sur y suroeste de la ciudad, los cuales surgieron de forma espontánea por la venta de parcelas agrícolas o por ocupación ilegal. En contraste morfológico destacan el Reparto residencial Beller y el barrio de la Fe con tejidos radiales y curvilíneos respectivamente.

La mayoría de actividades comerciales, de servicios, oficinas gubernamentales y equipamientos comunitarios están concentrados en el casco fundacional de la ciudad, principalmente alrededor de sus dos parques centrales, el parque Franco Bidó y el parque Juan Pablo Duarte, y se extiende a lo largo de la Calle Duarte. Aquí encontramos la densidad de construcción más alta de la ciudad y los edificios de mayor altura. Desde esta zona central y a medida que nos aproximamos a la vereda del río Masacre, se observa una degradación en la calidad de las construcciones y un incremento en el uso "almacén". Esto es debido a que en esta zona se desarrolla la feria de intercambio con Haití cada lunes y viernes, y los usos residenciales se mezclan con depósitos, comercios y hoteles relacionados con esta feria. También se observan usos comerciales, grandes almacenes y servicios en las vías de entrada a la ciudad aprovechando su accesibilidad.

En el resto de la ciudad predomina el uso residencial, con una altura promedio de un piso. Este uso se combina con pequeños comercios y equipamientos que sirven a las viviendas en la proximidad. En las manzanas localizadas al este y noreste de este centro, se localizaban antiguamente las únicas viviendas de mejor calidad constructiva en la ciudad. Actualmente, además de estar localizadas en estas posiciones, se están consolidando barrios residenciales de calidad media y media alta al noreste y este de la ciudad en terrenos previamente ocupados por parcelas agrícolas.

Los barrios residenciales de calidad más baja están localizados al sur, sureste de la ciudad y en las proximidades al Río Masacre. Entre ellos observamos diferentes estados de consolidación temporal. Las tipologías constructivas iniciales se caracterizan por ser edificaciones aisladas construidas en madera y zinc similares a las que encontramos en los asentamientos rurales. Con el tiempo, estas tipologías van siendo sustituidas por viviendas de block, las manzanas y viales se van definiendo por negociación entre los vecinos y algunos asentamientos se van formalizando con la construcción de contenes y aceras. Los barrios menos densos, con mayor proporción de viviendas en madera y zinc y con menor provisión de infraestructuras, son aquellos de reciente urbanización localizados en las áreas en el extremo suroeste y sureste.

2.1.2 La evolución de la ciudad

Fundación. La ciudad de Dajabón fue fundada entre 1771 y 1776 según diferentes historiadores. Las construcciones originales se localizaron en una zona comprendida entre las actuales calles Beller al norte, Máximo Gómez al sur, la calle Padre Santa Ana al este y la calle Manuel Carrasco al oeste.

1940 – 1960. Durante la dictadura trujillista y con el fin de aumentar la presencia dominicana en la frontera, el dictador favoreció el desarrollo de la ciudad mediante la construcción de equipamientos comunitarios tales como escuelas, iglesias, hospitales, oficinas públicas y el barrio residencial de Mejoramiento Social, compuesto por cincuenta casas que fueron donadas a empleados públicos y que

está localizado en un área comprendida a ambos lados de la calle principal de acceso a Dajabón, calle Pablo Reyes y la calle Gastón F. Deligne. En 1953, la ciudad tenía como límites la calle Beller al norte, la calle Emilio Batista al este, la calle Sabana larga al oeste y la calle Máximo Gómez al sur. También durante la era trujillista se fundó la Colonia 30 de Marzo por emigrantes españoles en el sureste de la ciudad, a lo largo de la carretera Capotillo. El barrio de La Fe se fundó en 1958 en terrenos del Instituto Agrario Dominicano en el norte de la ciudad y la Esperanza entre los años 1959 y 1960. Entre 1956 y 1957 se formó la Colonia Japonesa fuera de los límites urbanos al norte de la ciudad, la cual fue ocupada por inmigrantes japoneses para desarrollar la agricultura. Muchos de estos asentamientos todavía conservan parte de las construcciones originales. También en esta época surge el barrio La Bomba, ocupado por militares en el sur de la ciudad.

1960 – 1970. Durante la década de los sesenta se funda el Barrio Nuevo México al sureste de la ciudad, dando frente a la carretera Capotillo.

1970 – 1980. La década de los '70 ha sido el período con mayor tasa de crecimiento de la ciudad. En esta década surgieron los barrios de Villa Alegre, cerca del canal Juan Calvo, el Barrio Sur producto de la emigración campesina que se ubicó entre la calle Nilo Gerardo Blanco y la calle Franco Bidó, el Barrio Militar, fundado por el ex-presidente Joaquín Balaguer al este de la ciudad, el Barrio Norte fundado en 1978 y el barrio Benito Monción fundado en terrenos de la Industria Nestlé a través de un movimiento de invasión ilegal.

1980 – 1990. En la década de los '80, surgieron los barrios de El Abanico, fundado en terrenos que pertenecían al IAD, el Reparto Plaza Beller establecido por el gobierno de Balaguer y el Reparto Santa Ana.

1990 – 2000. En la década de los 90 fue fundada villa Codepo detrás del molino de arroz Yamanaka, por ocupación ilegal por emigrantes de Restauración y Río Limpio. El barrio La Paz fue fundado en 1996.

2000 – presente. Desde 1999, se han fundado los barrios de Alto de Cristo y Brisas del Masacre al sur, la Mina y el Asilo al este de la carretera Capotillo y las urbanizaciones de residencias unifamiliares del Guayabal, Residencial Socias, la Manicera, la extensión del barrio de la Paz y el barrio Brisas del Loyola.

2.2 ANÁLISIS ESPACIAL: TEJIDOS

2.2.1 Introducción.

Para facilitar la comprensión del contexto edificado se han analizado las variables que se describen a continuación e identificado una serie de tejidos diferenciados en el territorio. Cada tejido comprende un área o áreas con características morfológicas similares. Este estudio y su análisis se han centrado en el área urbana del municipio, clasificando el territorio rural en dos tejidos predominantes.

Para identificar los distintos tejidos se levantaron informaciones por medio de investigaciones en el terreno o por fuentes secundarias. Las informaciones fueron recogidas para cada área de la ciudad y sistematizadas en fichas que se encuentran en el Anexo 2. Cada área de la ciudad se ha llamado unidad. Cada tejido engloba varias unidades con características morfológicas similares.

Las variables e indicadores que fueron utilizados para el análisis fueron:

1. El uso de suelo: se analizó el número de solares en el área que contenían cada uno de los siguientes usos: residencial, industrial, comercial, equipamiento, agropecuario y zonas verdes.
2. Trama urbana, se analizó cómo están relacionados el espacio público y privado, las vías de comunicación, la infraestructura y su relación con la forma física.
3. Dimensiones del vial: se analizó la distancia promedio en un área específica entre límites de propiedad a ambos lados de una vía.
4. Fraccionamiento del suelo:
 - a. área de manzana en m²
 - b. el tamaño promedio de los solares, el ancho del solar por el largo en metros.
5. Características de la edificación:
 - a. porcentaje construido por solar clasificado en alto, medio o bajo.
 - b. tipología edificatoria, clasificada en
 - i. aislada si cuenta con amplios linderos tanto laterales como frontales,
 - ii. adosada, si carece de lindero lateral y la edificación forma un continuo con la edificación del solar vecino.
 - iii. Casi adosado, cuando el lindero lateral es de 0.5 m o inferior.
 - c. Características de la alineación de fachada,
 - i. continua: si la fachada de las edificaciones a lo largo de una misma vía tienen el mismo lindero frontal.
 - ii. discontinua, si cada edificación a lo largo de una vía tiene un lindero frontal y características tipológicas distintas a las demás.
 - d. Altura promedio: número de pisos que tienen las edificaciones en el área establecida.
 - e. Lindero
 - i. Frontal: la distancia en metros desde el límite de la propiedad que da a la vía de acceso hasta la edificación.
 - ii. Lateral: distancia desde el límite de propiedad con el solar colindante hasta la fachada lateral de la edificación.
 - f. Calidad de la construcción: clasificada en alta, media –alta, media, media – baja y baja
 - g. Materiales: clasificado en madera /zinc, block/zinc, block /cemento.

2.2.2 Tejidos urbanos

Se han identificado once tejidos que han sido nombrados utilizando una nomenclatura que resalte las características principales por las que se ha identificado ese tejido. Normalmente cada nomenclatura está constituida por el uso predominante del área y en algunos casos éste va seguido por atributos relacionados con sus características morfológicas.

- Tejido 1: Centro Institucional Comercial
- Tejido 2: Centro mixto
- Tejido 3: Influencia del mercado
- Tejido 4: Residencial continuo a consolidar
- Tejido 5: Residencial aislado planificado
- Tejido 6: Residencial aislado en proceso de urbanización
- Tejido 7: Residencial a mejorar
- Tejido 8: Residencial regeneración integral
- Tejido 9: Corredores urbanos
- Tejido 10: Asentamiento rural
- Tejido 11: Infraestructura agropecuaria.

2.3 ANÁLISIS ESPACIAL: SISTEMAS

2.3.1 Sistema viario. Es el soporte físico de la red general de comunicaciones. Comprende los espacios e instalaciones reservados para la red viaria así como los aparcamientos.

Las vías primarias son aquellas que comunican la ciudad con su entorno regional. En Dajabón destacan:

- La calle Pedro Reyes / Avenida H. Martín Jufferman, la cual comunica la ciudad de Dajabón con Montecristi. Esta vía se inserta en la ciudad como una de las calles verticales de la malla urbana y recorre la ciudad de norte a sur constituyendo uno de sus ejes estructurantes.
- La calle Duarte, es el eje comercial de la ciudad y se convierte a su salida de Dajabón en la carretera Capotillo la cual comunica Dajabón con los municipios de Loma Cabrera y Santiago Rodríguez.
- La calle Presidente Henríquez cruza la ciudad de este a oeste. A lo largo de esta vía, cuando atraviesa el centro de la ciudad, se establecen importantes edificios institucionales, hacia el oeste esta vía comunica Dajabón con la República de Haití y hacia el este comunica la ciudad con el asentamiento rural de la Aviación.

2.3.2 Los Canales de Mariología y de riego. Estos canales fueron construidos alrededor de los años 40 como desagüe de antiguas parcelas agrícolas. Actualmente son usados como desagüe de aguas negras de diferentes barrios. Uno de ellos divide el Barrio Norte y la Fe. Un segundo canal empieza detrás del Instituto Tecnológico y recorre la calle Nilo Gerardo Blanco. Un tercer canal corre por la calle Beller hasta desembocar en el Río Masacre. El recorrido de estos canales es accidentado ya que circulan por patios de casas y muchas veces por debajo de estas.¹⁶ Hay que destacar también el Canal Juan Calvo, el cual abastece de agua para el riego a las parcelas agrícolas localizadas próximas a la zona urbana y recorre todo el extrarradio de la zona urbana por el este y norte desembocando en el Río Masacre.

2.3.3 Equipamientos. Cuando la edificación o espacio se destina para alguna de las siguientes prestaciones sociales: educación, salud, actividades cívico-culturales, actividades asociativas, deporte o religión.

Deportivos. En la zona urbana destacan las infraestructuras deportivas siguientes; el Parque Infantil Manuel Peralta, el Play en el Barrio Brisas del Masacre, el Estadio Elvis R. Socios, el Play del Barrio la Fe, el Club Deportivo y Cultural Liberación Juvenil sobre la calle Manuel Guerrero y las canchas en la Fe y en el Parque Juan Pablo Duarte

Educación. En la ciudad hay nueve centros educativos. Estos son el Colegio La Altagracia, Escuela San Martín de Porres, el Colegio Simón Bolívar, Escuela de Educación Especial, Escuela José Ramón López, Escuela Barrio la Fe, Escuela Francisco Antonio Medina, el liceo secundario Manuel Arturo Machado. A ellos se suma un centro público de educación de adultos y el Instituto Tecnológico San Ignacio de Loyola, con formación a nivel técnico. Recientemente la Universidad Tecnológica de Santiago ha abierto una sede en Dajabón.

Salud. El equipamiento principal de salud en la zona urbana es el Hospital Municipal Ramón Matías Mella localizado en la intersección entre la calle Pedro Santana y la calle Presidente Henríquez. Además la ciudad cuenta con varias clínicas privadas, pequeños dispensarios médicos dispersos en los distintos barrios y un centro tratamiento malaria y rabia en la calle Presidente Henríquez.

Culto. Como equipamientos destinados a culto destacan por sus dimensiones, la Parroquia Nuestra Señora del Rosario frente al parque Juan Pablo Duarte y la Iglesia Testigos de Jehová en la intersección entre la calle Pedro Reyes y la calle Casilda García. Además encontramos aproximadamente 17 locales de menores dimensiones destinados al culto evangélico dispersos en el área urbana.

¹⁶ CONAU/PUCMM, 1999. *Lineamientos de Desarrollo Urbano, Dajabón*. República Dominicana.

Cultura. Como infraestructura cultural destaca el Club de Ensueño Dajabonero en la calle Pedro Henríquez, todavía en proceso de remodelación y la Casa de la Cultura sobre la calle Duarte

Social. Con relación a la infraestructura social, encontramos locales destinados a albergar las asociaciones de Centros de Madres y Juntas de Vecinos distribuidos en los diferentes barrios. Además destaca el Club de los Médicos en la vía de acceso a la zona franca y el Asilo, un hogar de ancianos en el oeste de la ciudad.

Institucional. La mayoría del equipamiento institucional, es decir aquel gestionado por el gobierno o destinado a albergar sus dependencias, está localizado en el centro de la ciudad. En esta área encontramos la gran mayoría de organizaciones de la administración pública tales como la Gobernación Provincial, Instituto Agrario Dominicano, Impuestos internos, Educación, Policía, Oficialía del Estado civil. También encontramos representación de algunas secretarías de estado en la Av. H. M. Jufferman a la salida de la ciudad hacia Montecristi; la Dirección General de Frontera, SEMARENA, INDRHI, INESPRES. Las dependencias de la aduana, Inmigración y el consulado de Haití, se encuentran localizadas en el extremo occidental de la calle Presidente Henríquez.

El Cementerio viejo se encuentra inserto en el tejido urbano del Barrio Sur sobre la calle Segundo Rivas. El cementerio nuevo, actualmente en proceso de construcción está localizado en la vía de acceso a la zona franca. Las instalaciones para el mercado viejo, actualmente obsoletas, están localizadas al este del centro fundacional. Está en proceso de construcción una nueva infraestructura para albergar el mercado próxima al Río Masacre, en el extremo oriental de la calle Gastón Deligne.

Las edificaciones destinadas a albergar instituciones de Defensa, se encuentran ubicadas en las salidas de la ciudad; la Fortaleza Militar, que incluye la cárcel pública, se encuentra sobre la calle Presidente Henríquez, el cuerpo especializado CEFRONT próximo al cruce fronterizo con Haití, el puesto del Ejército Nacional en el extremo sur de la ciudad sobre la calle Dulce de Jesús Senfleur.

El Municipio cuenta con un vertedero a cielo abierto localizado cerca del asentamiento de Miches a dos kilómetros del centro de la ciudad.

2.3.4 Zonas verdes. La ciudad de Dajabón tiene un déficit de zonas verdes y espacios de esparcimiento de la población. Los dos espacios públicos principales están localizados en el centro de la ciudad siendo estos el Parque Juan Pablo Duarte y el Parque Franco Bidó. El porcentaje de zonas verde por habitante en las áreas de uso predominantemente residencial de la ciudad es mínimo sino inexistente. Existen algunos pequeños espacios públicos y parques infantiles distribuidos en los diferentes barrios, muchos de ellos construidos en áreas residuales. Está proyectado un corredor ecológico en la llanura de inundación del Río Masacre a su paso por la ciudad.

2.3.5 Servicios básicos, ambientales y técnicos. Con la construcción de los nuevos acueductos en el año 2007 que sirven a los barrios localizados en el sur de la ciudad, la mayoría de residencias tiene la posibilidad de acceso a agua. Igualmente la mayoría de las viviendas tienen acceso a servicio de energía eléctrica a excepción de aquellas localizadas en los barrios Alto de Cristo, Brisas del Masacre, la parte sur de Villa Codepo y residencias localizadas en áreas de nueva urbanización. La ciudad no cuenta con infraestructura de alcantarillado. Las viviendas tienen pozos sépticos y filtrantes o letrinas, constituyendo un riesgo para la salud de los habitantes por la contaminación del suelo. La ciudad carece de drenaje pluvial lo que hace que su centro sea expuesto a riesgo de inundaciones.

3.0 TENDENCIAS PREVISIBLES DEL DESARROLLO URBANÍSTICO

Esta sección recoge las proyecciones de desarrollo espacial de la ciudad en base a lo que puede ocurrir si se mantienen los comportamientos detectados en la actualidad.

1. Creciente dinamismo de las actividades relacionadas con el intercambio comercial fortalecidas con los nuevos proyectos de infraestructuras construidas y en curso:
 - a. Los terrenos próximos a las nuevas instalaciones del mercado experimentarán una densificación y la incorporación de nuevos usos relacionados con el mercado en una zona actualmente de uso predominante residencial. Esto ocasionará incremento de conflictos ambientales y espaciales en estas zonas.
 - b. El área donde se realiza actualmente la feria de intercambio comercial seguirá albergando almacenes, usos hoteleros y comercios, provocando que la superficie de área edificada ocupada los lunes y viernes por la actividad del mercado se extienda sobre un área mayor.
 - c. Con la nueva carretera Cabo Haitiano – Dajabón, se incrementará el tránsito rodado de mercancías y su parqueo en el centro de la ciudad, en particular se acentuará en la calle Gastón Deligne, actual vía de acceso al cruce fronterizo de la ciudad.
2. El centro de la ciudad experimentará una densificación, tanto en porcentaje edificado de solar como en altura, provocando un mayor número de conflictos de lindero, pérdida de zonas verdes, degradación de patrimonio, congestión vías por incremento del número de vehículos y falta de parqueos.
3. Continuará la ocupación dispersa de grandes almacenes, industrias, grandes infraestructuras, cementerios insertos en tejidos de uso predominante residencial, provocando el incremento de los problemas ambientales y conflictos de usos de suelo.
4. La ciudad continuará creciendo sin planificación, en base a la venta de parcelas de terrenos agrícolas, lo que ocasionará un crecimiento por composturas, produciendo un trazado anárquico y sin continuidad.
5. Se incrementará la edificación de residencias unifamiliares aisladas de calidad media en el noreste de la ciudad sin contar con una estructura urbana definida de todo el conjunto y fomentando el carácter de urbanización cerrada separada de su entorno.
6. Se densificarán los asentamientos al sur y suroeste de la ciudad consolidando una trama urbana confusa en ocasiones localizadas en zonas de alto riesgo.
7. Se incrementarán los asentamientos precarios en terrenos localizados al sur y suroeste de la ciudad y en asentamientos rurales próximos a la zona urbana. Estos asentamientos no planificados, se caracterizarán por contar con características tipológicas similares a las de los asentamientos de las zonas rurales, con bajo porcentaje construido por planta, construcciones de baja calidad, sin una trama viaria definida y servicios básicos. Esto ocasionará el crecimiento horizontal de la ciudad por sectores diferenciados con trazado caótico de difícil lectura y accesibilidad, caracterizados por una alta ocupación de tierras y baja densidad habitacional, carencia de servicios básicos y el incremento de la contaminación y vertido de aguas negras.
8. Continuará el déficit de equipamientos y zonas verdes en las áreas residenciales debido a que el crecimiento espacial de la ciudad con una mayor provisión de servicios y áreas verdes.
9. Incrementará el riesgo de inundaciones, por la creciente urbanización descontrolada, carencia de drenaje pluvial y continua deforestación.

10. Continuará la construcción espontánea a lo largo de caminos vecinales y de acceso a fincas agropecuarias.
11. Continuará la deforestación y la utilización de los terrenos en las veredas de los ríos para construir edificaciones y crianza de animales.
12. Continuará un crecimiento acelerado de la comuna de Ouanaminthe.

4.0 INFORMACIÓN ANEXA

4.1 Tablas confeccionadas a partir de datos del Censo de población y vivienda 2002.

Tabla 1. Población urbana y rural distinguida por género en el municipio de Dajabón.

POBLACIÓN	Hombres	Mujeres	Total personas
Urbana	7,910	8,388	16,328
Rural	4,704	4,653	9,357
TOTAL	12,644	13,041	25,685

Tabla 2. Población por lugar de nacimiento distinguida por género en el municipio de Dajabón.

LUGAR NACIMIENTO	Hombres	Mujeres	Total personas
Mismo Dajabón	9,143	9,119	18,262
Otro municipio	3,098	3,560	6,658
Extranjero	76	71	147
No declarado	327	291	618
TOTAL	12,644	13,041	25,685

Tabla 3. Población económicamente activa por rama de actividad en el municipio de Dajabón.

SECTOR	Total personas
Agricultura ganadería y caza	720
Pesca	11
Industria	391
Suministro de electricidad, gas y agua	109
Construcción	301
Comercio	1,745
Hoteles	124
Transporte almacenamiento y comunicaciones	310
Intermediación financiera	80
Actividades inmobiliarias empresariales	111
Administración pública y defensa	702
Enseñanza	360
Servicios sociales / salud	185
Otras actividades de servicios comunitarios	374
Hogares privados con servicio doméstico	308
No declarado	4,070
TOTAL	9,901

Tabla 4. Población económicamente activa por tipo de empresa en el municipio de Dajabón.

TIPO DE EMPRESA	Hombres	Mujeres	Total personas
Empresa zona franca	37	31	68
Otra empresa privada	906	462	1,368
ONG	28	22	50
Para persona particular	404	85	489
Para institución o empresa pública	851	555	1,406
Casa de familia	88	234	322
Otra	138	73	211
No declarado	1,925	1,656	3,581
Tipo de empresa no declarada	1,152	613	1,765
Total	5,529	3,731	9,260

Tabla 5. Población económicamente activa por ingreso mensual por género en el municipio de Dajabón

Ingreso mensual en RD\$	Hombres	Mujeres	Total
Menos de 1,000	944	577	1,521
De 1,000 a 1,999	718	481	1,199
De 2,000 a 3,299	1,075	505	1,580
De 3,300 a 4,699	828	284	1,112
De 4,700 a 6,599	273	132	405
De 6,600 a 11,399	218	177	395
De 11,400 a 16,999	81	41	122
De 17,000 y más	86	30	116
No declarado	2,154	1,849	4,003
TOTAL	5,949	3,952	9,901

Tabla 6. Población de más de 3 años por nivel de instrucción y sexo en el municipio de Dajabón.

Nivel de instrucción	Hombres	Mujeres	Total
Ninguno	102	96	198
Inicial	536	630	1,166
Primario, básico	6,407	6,088	12,595
Secundario, medio	2,204	4,305	6,509
Universitario	802	979	1,781
Especialidad	30	29	59
Maestría	12	15	27
Doctorado	12	11	24
No sabe	51	34	85
TOTAL	10,157	10,644	20,801

Tabla 7. Viviendas ocupadas por material de paredes en el municipio de Dajabón

MATERIAL DE PARED	Número de viviendas
Bloques o concreto	3,823
Madera	2,132
Tabla de palma	504
Tejamanil	18
Yagua	24
Otro	118
TOTAL	6,619

Tabla 8. Viviendas ocupadas por material de techo en el municipio de Dajabón

MATERIAL DE TECHO	Número de viviendas
Concreto	806
Zinc	5,414
Asbesto cemento	110
Yagua	7
Caña	273
Otro	9
TOTAL	6,619

Tabla 9. Viviendas ocupadas por material de piso en el municipio de Dajabón

MATERIAL DE PISO	Número de viviendas
Granito, mármol o cerámica	147
Mosaico	570
Cemento	5,336
Tierra	543
Madera	10
Otro	13
TOTAL	6,619

Tabla 10. Total de viviendas particulares por tipo de acceso a la vivienda en el municipio de Dajabón

TIPO DE ACCESO	Número de viviendas
Por calle / carretera asfaltada	3,486
Por calle / carretera no asfaltada	2,762
Callejón o camino	1,335
Escalinata	8
Otro	18
TOTAL	7,609

Tabla 11. Total de viviendas particulares por tipo de alumbrado en el municipio de Dajabón.

TIPO DE ALUMBRADO	Número de viviendas
Energía del tendido eléctrico	5,743
Planta propia	24
Lámpara gas propano o queroseno	694
TOTAL	6,639

Tabla 12. Total de viviendas particulares por abastecimiento de agua en el municipio de Dajabón.

TIPO ABASTECIMIENTO DE AGUA	Número de viviendas
Acueducto dentro de la casa	2,652
Acueducto en el patio	2,164
Acueducto llave pública	427
Manantial, río o arroyo	98
Pozo	272
Lluvia	43
Camión tanque	895
Otro	88
TOTAL	6,639

Tabla 13. Total de viviendas particulares por tipo de servicio sanitario que disponen y en uso en el municipio de Dajabón.

TIPO SERVICIO SANITARIO	Número de viviendas
Inodoro uso privado	1,982
Inodoro uso compartido	181
Letrina uso privado	3,070
Letrina uso compartido	1,024
Sin servicio sanitario	382
TOTAL	6,639

Tabla 14. Total de viviendas particulares por forma de eliminación de basura en el municipio de Dajabón.

FORMA ELIMINACIÓN BASURA	Número de viviendas
Recoge ayuntamiento	4,403
Empresa privada	3
La queman	1,893
La tiran en el patio o solar	221
La tiran al vertedero	75
La tiran al río	23
TOTAL	6,639

ANEXO 2: UNIDADES

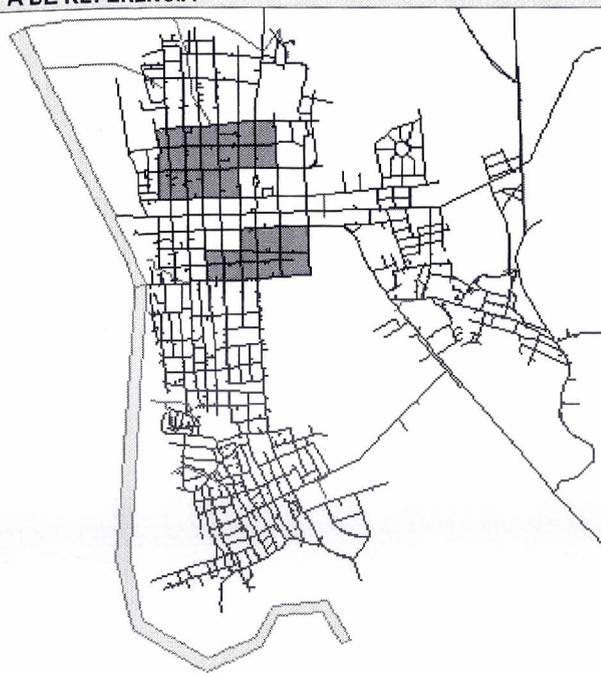
UNIDAD U1	Centro Institucional Comercial
OBSERVADORES	Virginia Grávalos, Clara Toribio
FECHA	18/03/09
LÍMITES	
Solares localizados en el centro fundacional de la ciudad. Comprende las manzanas localizadas entorno a los dos parques principales de la ciudad, el Parque Franco Bidó y Juan Duarte.	
MAPA DE REFERENCIA	



0 410 820 1.640 Meters

1. USOS DE SUELO			
1A. USO PREDOMINANTE		INSTITUCIONAL - COMERCIAL	
1B. NÚMERO DE SOLARES DESTINADOS A CADA USO			
Residencial	113	Equipamiento	31
Industrial 1° y 2°	1	Agropecuario	-
Comercial	78	Zonas verdes	3
2. MORFOLOGÍA URBANA			
2A. ESTRUCTURA VIAL			
Trama urbana		Malla en cuadrícula	
Ancho promedio vial		10 m	
Acera y contenes		Si	Asfalto Si
2B. FRACCIONAMIENTO DEL SUELO			
Dimensiones de manzana		Entre 4,672 m ² a 7,680 m ²	
Solar	Fecha	Irregular	Largo
2C. EDIFICACIÓN			
% construido / solar		Muy alto	
Tipología edificatoria pred.		Casi-adosado	
Línea de fachada		Continua	
Altura promedio		Predominante 2 pisos, en algunos casos 3 y 4 pisos	
Lindero frontal		0 m	Lindero lateral 0 - 0,5 m
Características constructivas	Calidad	Mixta Media	
	Muro	Block	Techo Plato
Patrimonio arquitectónico		Parroquia, 2 parques.	
3. PROBLEMAS AMBIENTALES			
Talleres mecánicos, solares vacíos y con acumulación de basura insertos en el tejido uso comercial. Degradación de edificios centro fundacional.			
4. OTRAS OBSERVACIONES			
Usos comerciales centralizados a lo largo de C/ Duarte. Usos institucionales construidos alrededor de los parques, remontan a la época de Trujillo. Concentración de los servicios financieros en la intersección entre C/ Beller y C/ Dulce de Jesús Senfleur.			

UNIDAD U2	Centro Mixto
OBSERVADORES	Virginia Grávalos, Clara Toribio
FECHA	3/03/09
LÍMITES	
Solares localizados en las manzanas al norte y al sur del Centro Comercial Institucional. Comprende dos zonas: Un al norte comprendida al norte C/Casilda García Rivas, al sur C/ Beller, al este C/ Victor Manuel Abreu Roca y al oeste C/Padre Santana. Una segunda zona al sur del centro comercial institucional comprendida entre las calles al norte C/Duarte, al sur C/Nilo Gerardo Blanco, al este C/ Emilio Batista y al oeste C/27 Febrero.	
MAPA DE REFERENCIA	



0 410 820 1.640 Meters

1. USOS DE SUELO			
1A. USO PREDOMINANTE		MIXTO: RESIDENCIAL – COMERCIAL	
1B. NÚMERO DE SOLARES DESTINADOS A CADA USO			
Residencial	688	Equipamiento	17
Industrial 1º y 2º	7	Agropecuario	-
Comercial	121	Zonas verdes	-
2. MORFOLOGÍA URBANA			
2A. ESTRUCTURA VIAL			
Trama urbana		Malla irregular	
Ancho promedio vial		10 m excepto C/Gastón Deline con 12m	
Aceras y contenes		Si	Asfalto Si
2B. FRACCIONAMIENTO DEL SUELO			
Dimensiones de manzana		4,340 m ² a 12,862m ²	
Solar	Fecha	8-12 m	Largo 15- 20 m
2C. EDIFICACIÓN			
% construido / solar		Alto	
Tipología edificatoria pred.		Casi adosada	
Línea de fachada		Continua	
Altura promedio		1 piso, en algunos casos 2 pisos.	
Lindero frontal		0 – 3 m	Lindero lateral 0,5 - 2 m
Características constructivas	Calidad	Media	
	Muro	Block	Techo Zinc
3. PROBLEMAS AMBIENTALES			
Fábrica de hielo en desuso inserta en tejido residencial			
4. OTRAS OBSERVACIONES			
Se observa una tendencia al incremento del uso comercial y servicios en planta primera, una densificación de la ocupación en altura y una mejora en las características constructiva, evolución hacia construcciones de plato y block.			

UNIDAD U3	Franja C/Presidente Henríquez
OBSERVADORES	Virginia Grávalos, Clara Toribio, Tomás Liberato
FECHA	
LÍMITES y CARACTERÍSTICAS	
Solares localizados a ambos lados de las calles Presidente Henríquez y Beller en su tramo comprendido desde la C/ Emilio Batista hasta el límite este de la ciudad.	
MAPA DE REFERENCIA	



0 410 820 1.640 Meters

1. USOS DE SUELO			
1A. USO PREDOMINANTE		RESIDENCIAL	
1B. % OTROS USOS			
Residencial	76	Equipamiento	3
Industrial 1º y 2º	1	Agropecuario	3
Comercial	7	Zonas verdes	1
2. MORFOLOGÍA URBANA			
2A. ESTRUCTURA VIAL			
Trama urbana		Lineal	
Ancho promedio vial		10 m	
Acera y contenes		Si	Asfalto Si
2B. FRACCIONAMIENTO DEL SUELO			
Dimensiones de manzana		-	
Solares por manzana		-	
Solar	Fecha	20 - 25 m	Largo 30 m
2C. EDIFICACIÓN			
% construido / solar		Medio	
Tipología edificatoria pred.		Aislada	
Linea de fachada		Discontinuo	
Altura promedio		1 y 2 pisos	
Lindero frontal		0 - 2	Lindero lateral 1 - 2
Características constructivas	Calidad	Media	
	Muro	Block	Techo Plato
Patrimonio arquitectónico		-	
3. PROBLEMAS AMBIENTALES			
4. OTRAS OBSERVACIONES			
Zona en la que el uso institucional se va diluyendo con el residencial organizado a lo largo de vías principales.			

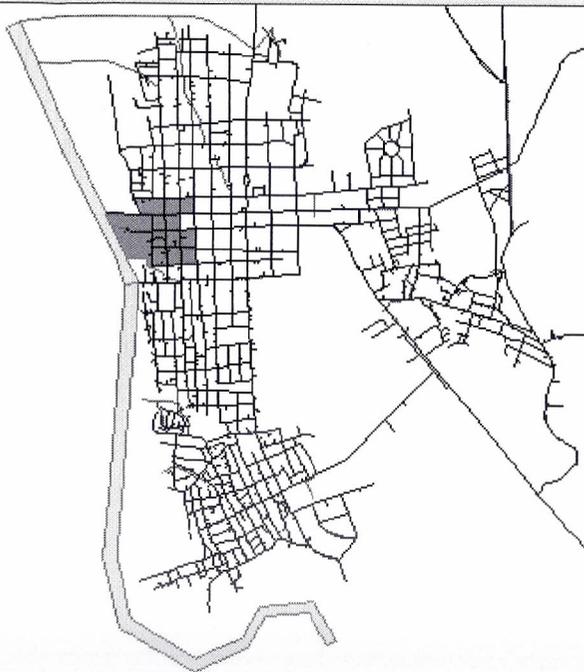
UNIDAD U4	Perímetro Parque Don Manuel Peralta
OBSERVADORES	Virginia Grávalos, Clara Toribio
FECHA	03/03/09
LÍMITES	
Solares localizados en los solares en el perímetro del Parque Infantil Don Manuel Peralta. Comprende los solares comprendidos al norte la C/ Casilda García Rivas, al sur la C/ Manuel Roca, a lo largo de la C/ Emilio Batista al este y limitando con la C/ Víctor Manuel Abreu Roca al oeste.	
MAPA DE REFERENCIA	



0 410 820 1.640 Meters

1. USOS DE SUELO			
1A. USO PREDOMINANTE		RESIDENCIAL	
1B. NÚMERO DE SOLARES DESTINADOS A CADA USO			
Residencial	46	Equipamiento	1
Industrial 1º y 2º	-	Agropecuario	-
Comercial	-	Zonas verdes	1
2. MORFOLOGÍA URBANA			
2A. ESTRUCTURA VIAL			
Trama urbana		Malla irregular	
Ancho promedio vial		10 m	
Acera y contenes		Si	Asfalto
			Parcial
2B. FRACCIONAMIENTO DEL SUELO			
Dimensiones de manzana		6,110m ² a 1,502m ²	
Solar	Fechada	8-12 m	Largo
			15 - 20 m
2C. EDIFICACIÓN			
% construido / solar		Alto	
Tipología edificatoria pred.		Casi adosada	
Línea de fachada		Irregular	
Altura promedio		1 y 2 pisos.	
Lindero frontal		0 - 1 m	Lindero lateral
			0,5 - 1 m
Características constructivas	Calidad	Media y Media-baja	
	Muro	Block	Techo
			Zinc
3. PROBLEMAS AMBIENTALES			
4. OTRAS OBSERVACIONES			

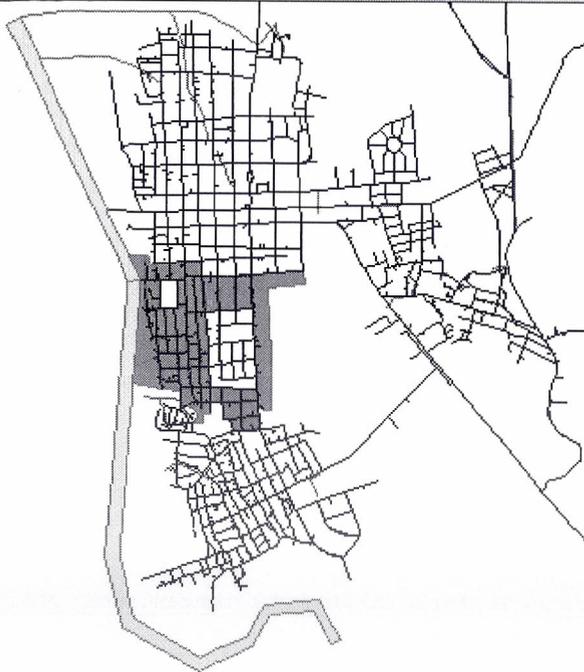
UNIDAD U5	Influencia mercado
OBSERVADORES	Virginia Grávalos, Clara Toribio, Tomás Liberato
FECHA	18/03/09
LÍMITES	
Solares localizados en lo largo de las calles donde se realiza la feria de intercambio comercial. Zona comprendida entre las calles al norte C/ Beller, al sur C/ Máximo Gómez, al este C/ 27 de Febrero y al oeste el río Masacre.	
MAPA DE REFERENCIA	



0 410 820 1.640 Meters

1. USOS DE SUELO			
1A. USO PREDOMINANTE		MIXTO: RESIDENCIAL – COMERCIAL	
1B. NÚMERO DE SOLARES DESTINADOS A CADA USO			
Residencial	209	Equipamiento	6
Industrial 1º y 2º	1	Agropecuario	-
Comercial	79	Zonas verdes	-
2. MORFOLOGÍA URBANA			
2A. ESTRUCTURA VIAL			
Trama urbana		Malla en cuadrícula	
Ancho promedio vial		10 m	
Acera y contenes		Si	Asfalto
			Si
2B. FRACCIONAMIENTO DEL SUELO			
Dimensiones de manzana		De 3,675 m ² a 5,884m ²	
Solar	Fecha	8 – 12 m	Largo
			15-20 m
2C. EDIFICACIÓN			
% construido / solar		Alto	
Tipología edificatoria pred.		Adosada y casi adosada	
Línea de fachada		Continua	
Altura promedio		1 y 2 pisos, en algunos casos 3 y 4	
Lindero frontal		0	Lindero lateral
			0 – 0,5 m
Características constructivas	Calidad	Media, media-baja y baja	
	Muro	Block	Techo
			Zinc
Patrimonio arquitectónico		Arco de la aduana	
3. PROBLEMAS AMBIENTALES			
Conflicto de usos, calles ocupadas por feria comercial cada lunes y viernes, incompatibilidad con uso residencial. Matadero municipal localizado inserto en tejido residencial.			
4. OTRAS OBSERVACIONES			
Cambio con relación al tipo de comercios localizados en las zonas U1 y U2. Se observa un mayor número de almacenes y comercios relacionados con la feria comercial. La calidad de las construcciones decrece a medida que la ciudad se aproxima el río Masacre. Con la puesta en marcha de la nueva infraestructura del mercado, unidad a regenerar y dinamizar. Posibilidad de promover una prolongación de los usos comerciales, institucionales y de servicios así como áreas de esparcimiento ligadas al río.			

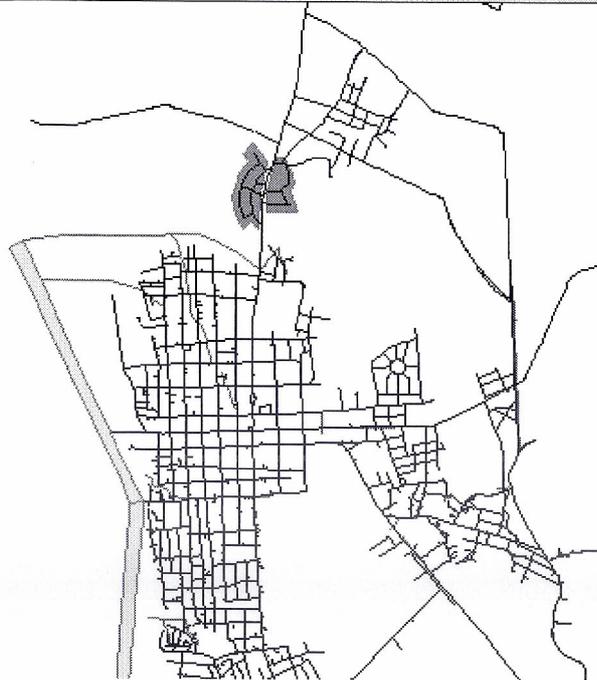
UNIDAD U6	Benito Monción, Barrio Sur
OBSERVADORES	Virginia Grávalos, Tomás Liberato
FECHA	25/03/09
LÍMITES	
Solares localizados entre y a lo largo de las calles; al norte C/ Máximo Gómez, al extremo sur la C/Manuel Guerrero, al este C/ Dulce de Jesús Senfleur y al oeste al río Masacre. Excepción de los solares incluidos en la Unidad La Manicera.	
MAPA DE REFERENCIA	



0 410 820 1.640 Meters

1. USOS DE SUELO			
1A.USO PREDOMINANTE		RESIDENCIAL	
1B. NÚMERO DE SOLARES DESTINADOS A CADA USO			
Residencial	1106	Equipamiento	8
Industrial 1º y 2º	6	Agropecuario	-
Comercial	107	Zonas verdes	-
2. MORFOLOGÍA URBANA			
2A. ESTRUCTURA VIAL			
Trama urbana		Malla irregular, algunas calles sin salida próximas río.	
Ancho promedio vial		8 m	
Acera y contenes		Si	Asfalto Si
2B. FRACCIONAMIENTO DEL SUELO			
Dimensiones de manzana		2,168m ² a 9,610m ²	
Solar	Fecha	8 – 12 m	Largo 15 m
2C. EDIFICACIÓN			
% construido / solar		Alto	
Tipología edificatoria pred.		Adosada y casi adosada.	
Linea de fachada		Continua	
Altura promedio		1 piso.	
Lindero frontal		0 m	Lindero lateral 0 – 0,5 m
Características constructivas	Calidad	Media – baja	
	Muro	Block / Madera	Techo Zinc
Patrimonio arquitectónico		-	
3. PROBLEMAS AMBIENTALES			
Cementerio dentro de zona predominantemente residencial. Hacinamiento. Canales contaminados y construcciones sobre y próximas al canal.			
4. OTRAS OBSERVACIONES			
Mantener sin construcción la llanura de inundación próxima al río.			

UNIDAD U7	La Fe
OBSERVADORES	Virginia Grávalos, Clara Toribio
FECHA	24/03/09
LÍMITES	
Solares localizados en urbanización de trazado semicircular en periferia de zona urbana a ambos lados de la C/ Pablo Reyes. Calles sin nombre, ver mapa de referencia.	
MAPA DE REFERENCIA	



0 410 820 1.640 Meters

1. USOS DE SUELO				
1A.USO PREDOMINANTE		RESIDENCIAL		
1B. NÚMERO DE SOLARES DESTINADOS A CADA USO				
Residencial	135	Equipamiento	3	
Industrial 1º y 2º	-	Agropecuario	-	
Comercial	7	Zonas verdes	1	
2. MORFOLOGÍA URBANA				
2A. ESTRUCTURA VIAL				
Trama urbana		Planificado semicírculo		
Ancho promedio vial		8 m		
Acera y contenes		Si	Asfalto	No
2B. FRACCIONAMIENTO DEL SUELO				
Dimensiones de manzana		3,020m ² a 5,100m ²		
Solar	Fecha	8 - 10 m	Largo	15 - 20 m
2C. EDIFICACIÓN				
% construido / solar		Alto		
Tipología edificatoria pred.		Casi adosado		
Línea de fachada		Continua		
Altura promedio		1 piso.		
Lindero frontal		0 m	Lindero lateral	0 - 0,5 m
Características constructivas	Calidad	Media - baja.		
	Muro	Block / Madera	Techo	Zinc
Patrimonio arquitectónico		-		
3. PROBLEMAS AMBIENTALES				
4. OTRAS OBSERVACIONES				
Se observan algunas de las viviendas originales construidas en la fundación del barrio en los años 40, las cuales han sido substituidas por viviendas de mayores dimensiones en block y zinc.				

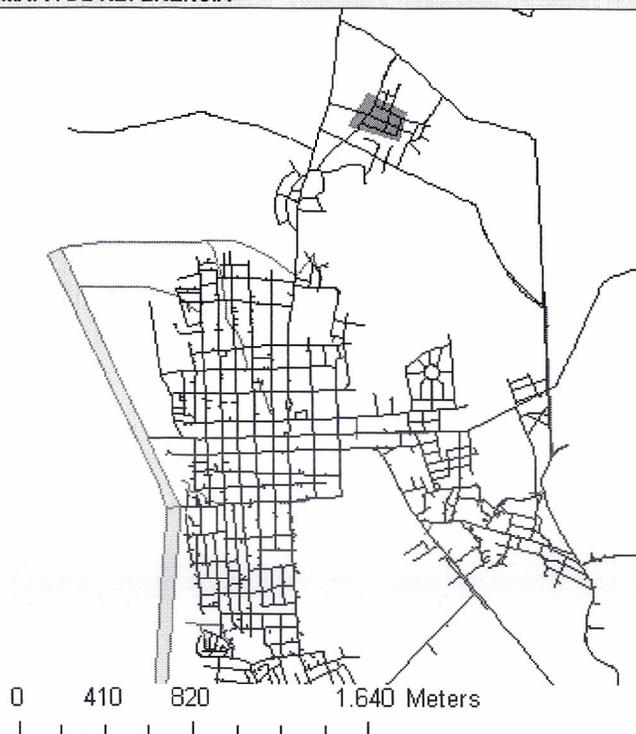
UNIDAD U8	Reparto Beller
OBSERVADORES	Virginia Grávalos, Clara Toribio
FECHA	17/03/09
LÍMITES	Solares localizados en las manzanas localizadas alrededor de la Plaza Monumento Beller al noreste de la ciudad, al norte de la C/Beller.
MAPA DE REFERENCIA	



0 410 820 1.640 Meters

1. USOS DE SUELO			
1A.USO PREDOMINANTE		RESIDENCIAL	
1B. NÚMERO DE SOLARES DESTINADOS A CADA USO			
Residencial	195	Equipamiento	-
Industrial 1º y 2º	-	Agropecuario	-
Comercial	7	Zonas verdes	1
2. MORFOLOGÍA URBANA			
2A. ESTRUCTURA VIAL			
Trama urbana		Radial en manzanas	
Ancho promedio vial		9 m. Calles peatonales de 6 m.	
Acera y contenes		Si	Asfalto Si
2B. FRACCIONAMIENTO DEL SUELO			
Dimensiones de manzana		De 2,378 m ² a 6,458 m ²	
Solar	Fechada	15 m	Largo 20 - 25m
2C. EDIFICACIÓN			
% construido / solar		Medio - Bajo	
Tipología edificatoria pred.		Unifamiliar aislada	
Línea de fachada		-	
Altura promedio		1 altura	
Lindero frontal		2 - 3 m	Lindero lateral 3 - 5 m
Características constructivas	Calidad	Media	
	Muro	Block	Techo Plato
Patrimonio arquitectónico		Monumento Beller	
3. PROBLEMAS AMBIENTALES			
-			
4. OTRAS OBSERVACIONES			
Barrio planificado y construido en el periodo de Balaguer. Se observa un mejoramiento de la construcción original por remodelación. Las tipologías originales van siendo ampliadas y modificadas tanto en altura como en planta causando conflictos de linderos.			

UNIDAD U9	La Paz
OBSERVADORES	Virginia Grávalos, Clara Toribio
FECHA	24/03/09
LÍMITES	
Solares localizados en la urbanización La Paz, planificada y construida durante el periodo de Balaguer. Urbanización localizada en la periferia norte del área construida de la ciudad, al norte del Barrio de la Esperanza, al este de la Av. H. Martín Jufferman.	
MAPA DE REFERENCIA	



1. USOS DE SUELO			
1A. USO PREDOMINANTE		RESIDENCIAL	
1B. NÚMERO DE SOLARES DESTINADOS A CADA USO Incluye las Unidades La Paz y Prolongación La Paz.			
Residencial	109	Equipamiento	-
Industrial 1º y 2º	-	Agropecuario	1
Comercial	4	Zonas verdes	2
2. MORFOLOGÍA URBANA			
2A. ESTRUCTURA VIAL			
Trama urbana		Malla irregular	
Ancho promedio vial		10 m	
Acera y contenes		Si	Asfalto Si
2B. FRACCIONAMIENTO DEL SUELO			
Dimensiones de manzana		De 1,520 m ² a 4,153 m ²	
Solares por manzana		6 – 11	
Solar	Fecha	15 m	Largo 20 m
2C. EDIFICACIÓN			
% construido / solar		Bajo	
Tipología edificatoria pred.		Unifamiliar aislada	
Línea de fachada		-	
Altura promedio		1 piso	
Lindero frontal		2 m	Lindero lateral 3,5 m
Características constructivas	Calidad	Media – Baja	
	Muro	Block	Techo Plato
Patrimonio arquitectónico		-	
3. PROBLEMAS AMBIENTALES			
Corral de pollos, inserto entre uso residencial			
4. OTRAS OBSERVACIONES			
Las edificaciones originales de la urbanización se han mantenido en el estado original, construcciones de bajos recursos, bien mantenidas, no se observa una inversión en ampliaciones o mejora de la construcción.			

Tejido 1: CENTRO INSTITUCIONAL COMERCIAL

Unidades	U1: Centro Comercial Institucional
Mapa de referencia	



0 235 470 940 Meters

USO DE SUELO		
Uso predominante	Comercial Servicios Institucional Equipamientos	
Otros usos	Residencial	
MORFOLOGÍA URBANA		
Estructura urbana	Malla rectangular	
Ancho promedio del vial	10 m	
Dimensiones de los solares	Dependiendo uso	
% construido por solar	Alto	
Tipología edificatoria	Casi adosada	
Altura promedio	2 pisos, en algunos lugares 3 y 4 pisos.	
Retiro lindero	Frontal	0 m
	Lateral	0 – 0,5 m
Calidad de la construcción	Mixta	
Materiales	Block/ Cemento	

Fotografías



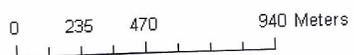
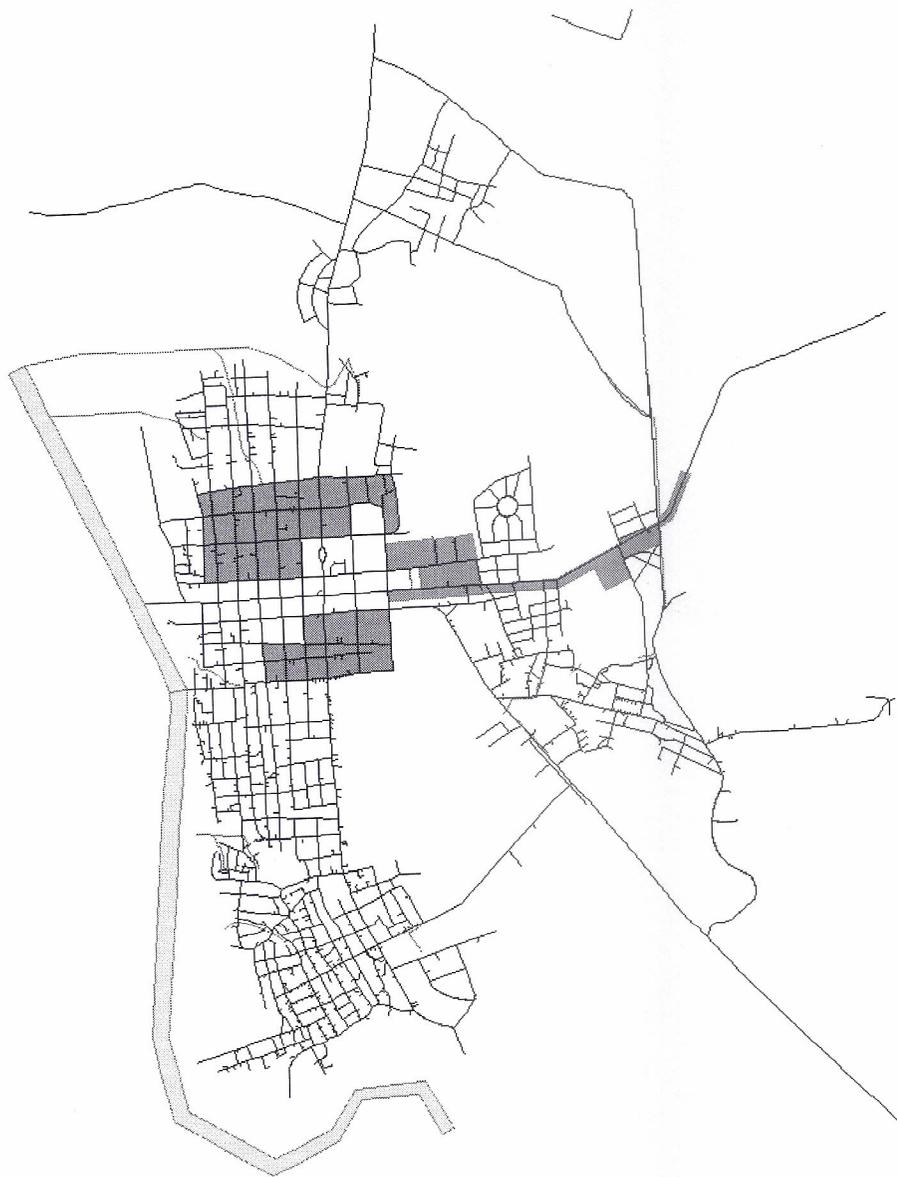
Caracterización

Centro fundacional de la ciudad donde se concentra la actividad comercial, servicios profesionales y equipamiento institucional. En esta área están localizados los dos parques principales de la ciudad entorno a los cuales se localizan los edificios más representativos tales como la Gobernación Provincial, la Parroquia Nuestra Señora del Rosario, las oficinas del Ayuntamiento Municipal, Policía y Bomberos entre otros. La calle Duarte era el eje a lo largo del cual se asentaban los principales comercios de la ciudad. En la actualidad, esta actividad, se ha extendido a toda las manzanas incluidas en esta unidad y manzanas periféricas. En la intersección entre la calle Pablo Reyes y calle Beller se han concentrado los principales servicios financieros. En esta zona también se localizan los principales gabinetes de servicios profesionales y clínicas privadas.

Su estructura está organizada en forma de malla con manzanas de tamaño variable aunque mayor al del resto de la ciudad. Es el área donde se concentra el mayor porcentaje edificado de la ciudad así como las edificaciones de mayor altura llegando en algunos casos hasta 5 pisos, como en el edificio de UTESA. La calidad de la construcción es mixta. Se observan edificaciones de gran calidad alternadas con construcciones de madera y solares baldíos desocupados o con edificaciones en mal estado. Los solares cuentan con servicios básicos así como aceras y contenes en muchos lugares en mal estado.

Tejido 2: CENTRO MIXTO

Unidades	U2: Centro Mixto, U3: Franja C/ Presidente Henriquez, U4: Perímetro Don Manuel Peralta.
Mapa de referencia	



USO DE SUELO		
Uso predominante	Residencial Comercial y servicios	
Otros usos	Equipamientos	
MORFOLOGÍA URBANA		
Estructura urbana	Malla irregular	
Ancho promedio del vial	Aprox. 9 m, excepción calle Gastón Deligne	
Dimensiones de los solares	8 - 12 m x 15 m	
% construido por solar	Alta	
Tipología edificatoria	Casi adosada	
Altura	1 piso, en algunos casos 2 pisos.	
Retiro promedio lindero	Frontal	0 - 2 m
	Lateral	0,5 - 2 m
Calidad de la construcción	Media	
Materiales	Block / zinc	

Fotografías



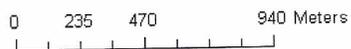
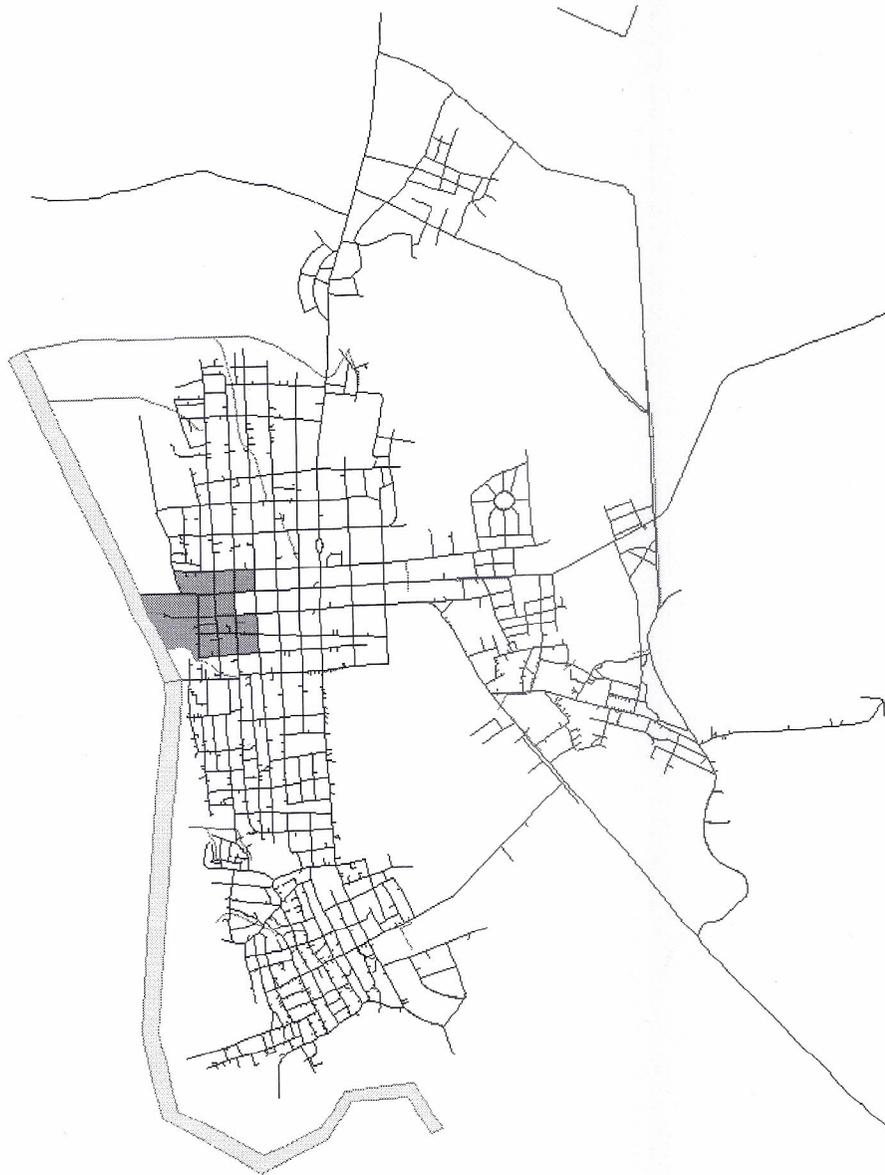
Caracterización

Este tejido está constituido por las manzanas que rodean el centro institucional comercial T1. Se caracteriza porque los usos comerciales se van diluyendo y mezclando de manera incremental con uso residencial, en ocasiones compartiendo un mismo solar con comercio en planta primera y residencia en plantas superiores. Los locales comerciales son de dimensiones medias y abundan los locales alimenticios, ferreterías, tiendas de ropa así como varios talleres de reparación de vehículos y locales de música que causan conflicto de usos con el uso residencial predominante. Hay una concentración de usos comerciales en la calle Gastón Deligne. En esta área hay un déficit de zonas verdes y el uso equipamiento se reduce a algún centro de organización barrial y a pequeños centros de culto.

Este tejido se caracteriza por una estructura organizada en retícula. El tamaño de los solares es uniforme de dimensiones de solar a vial comprendidas entre los 7 - 12 m. No hay una definición de los espacios públicos por los volúmenes edificados, este tejido al igual que la mayoría de la forma urbana de la ciudad, carece de unidad visual ya que a lo largo de una misma vía se alternan alturas, linderos y materiales diversos. El porcentaje edificado por solar es alto y con tendencia a incrementarse tanto en superficie construida en planta como en altura. Destaca como tipología edificatoria diversa las edificaciones del conjunto barrio de Mejoramiento Social, en las cuales predomina el tejido unifamiliar asilado que ha sido modificado por ampliaciones a la edificación original. La calidad de la construcción es mixta, decreciente a medida que las edificaciones se aproximan al Río Masacre. Los solares cuentan con servicios básicos así como aceras y contenes en mal estado. Esta área se caracteriza por una tendencia al incremento del uso comercial, de la ocupación en altura y de la calidad de las construcciones. Se observa que las viviendas de más baja calidad y superficie edificada van siendo sustituidas por edificaciones de mayores dimensiones en block y plato. La calle Gastón Deligne conduce a las nuevas instalaciones destinadas a la feria de intercambio comercial, construidas próximas al Río Masacre, esto comportará una presión en los usos de suelo a lo largo de esta vía así como un incremento del tráfico rodado.

Tejido 3: INFLUENCIA MERCADO

Unidades U5: Influencia Mercado
Mapa de referencia



USO DE SUELO		
Uso predominante	Comercial y servicios Almacén Residencial	
Otros usos	Equipamientos	
MORFOLOGÍA URBANA		
Estructura urbana	Malla irregular	
Ancho promedio del vial	Aproximadamente 9 m	
Dimensiones de los solares	8 -12 m x 15 -20 m	
% construido por solar	Alta	
Tipología edificatoria	Adosada y casi adosada	
Altura	1 y 2 pisos, ocasionalmente 3 y 4 pisos.	
Retiro promedio lindero	Frontal	0 m
	Lateral	0 – 0,5 m
Calidad de la construcción	Media, media – baja y baja	
Materiales	Block / zinc	

Fotografías



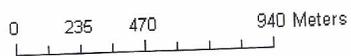
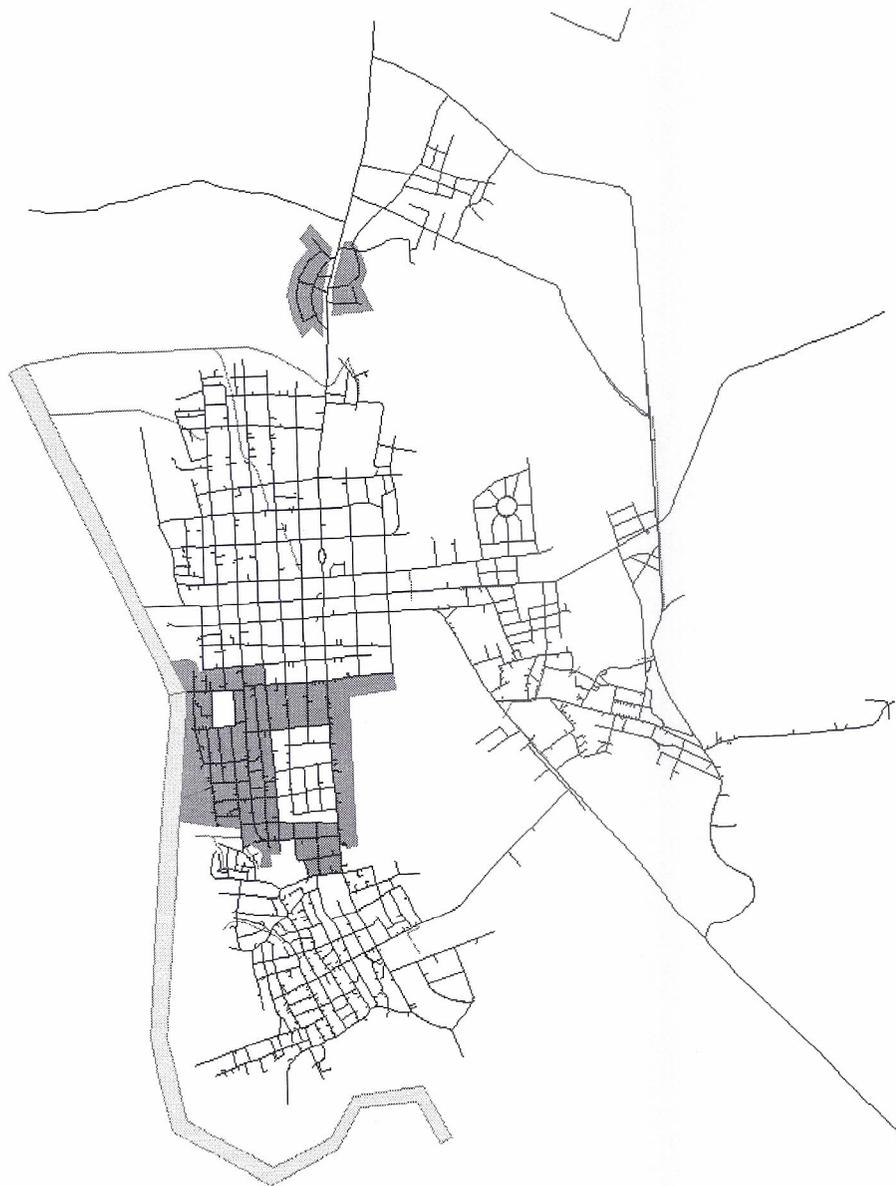
Caracterización

Es un área de uso de suelo mixto (residencial y comercial) localizada en la franja entre el centro institucional - comercial y el Río Masacre. En las calles de esta zona se desarrolla los lunes y viernes la feria comercial con Haití. A diferencia del tejido anterior, en este predominan junto al uso residencial grandes locales comerciales y almacenes vinculados a esta feria. La actividad de intercambio comercial se realiza en las vías públicas de esta área ocasionando congestión y dejando las calles abarrotadas de basuras y desperdicios. A lo largo de la calle Respaldo Santa Ana se encuentran las instalaciones obsoletas del matadero municipal, es necesario que este uso sea reubicado en unas instalaciones apropiadas y alejadas del uso residencial. Próximo al cruce fronterizo, sobre la calle Presidente Henríquez se encuentran la aduana, el consulado haitiano y las oficinas de inmigración. El Hospital Municipal se encuentra en la intersección entre la calle Presidente Henríquez y Padre Santa Ana. También, ocupando una manzana entera, se encuentran las instalaciones originales de este mercado, actualmente no funcionales.

Este tejido está estructurado en una trama reticular. El tamaño de los solares varía dependiendo de su uso. Dando frente a una misma calle se alternan tipologías de uso residencial con grandes almacenes. Además, la realización de la feria en un área originalmente residencial, ha provocado una falta de inversión en las construcciones. El porcentaje edificado en planta es alto y los linderos son casi inexistentes. La calidad de la construcción es baja por la falta de inversión y mejora, y los solares cuentan con servicios básicos así como aceras y contenes en mal estado.

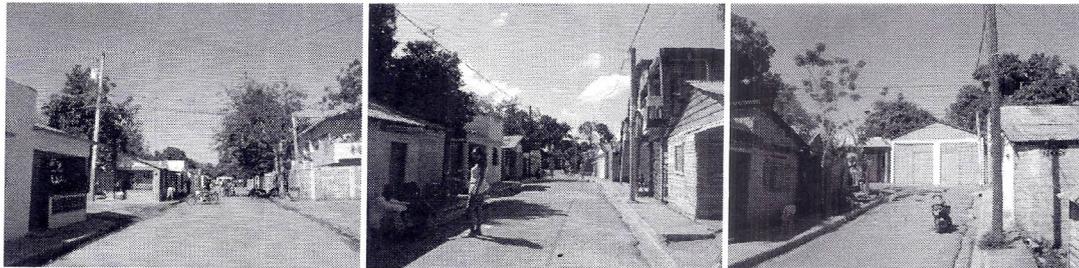
Tejido 4: RESIDENCIAL CONTINUO A CONSOLIDAR

Unidades	U6: Barrio Sur, Benito Monción, U7: La Fe
Mapa de referencia	



USO DE SUELO		
Uso predominante	Residencial	
Otros usos	Pequeños comercios y equipamientos complementarios	
MORFOLOGÍA URBANA		
Estructura urbana	Malla irregular	
Ancho promedio del vial	8 m	
Dimensiones de los solares	8 - 12 m x 15 m	
% construido por solar	Alto	
Tipología edificatoria	Casi-adosada y ocasionalmente adosada	
Altura	1 piso	
Retiro promedio lindero	Frontal	0 m
	Lateral	0 - 0,5 m
Calidad de la construcción	Media - baja	
Materiales	Block / zinc y Madera/ zinc	

Fotografías



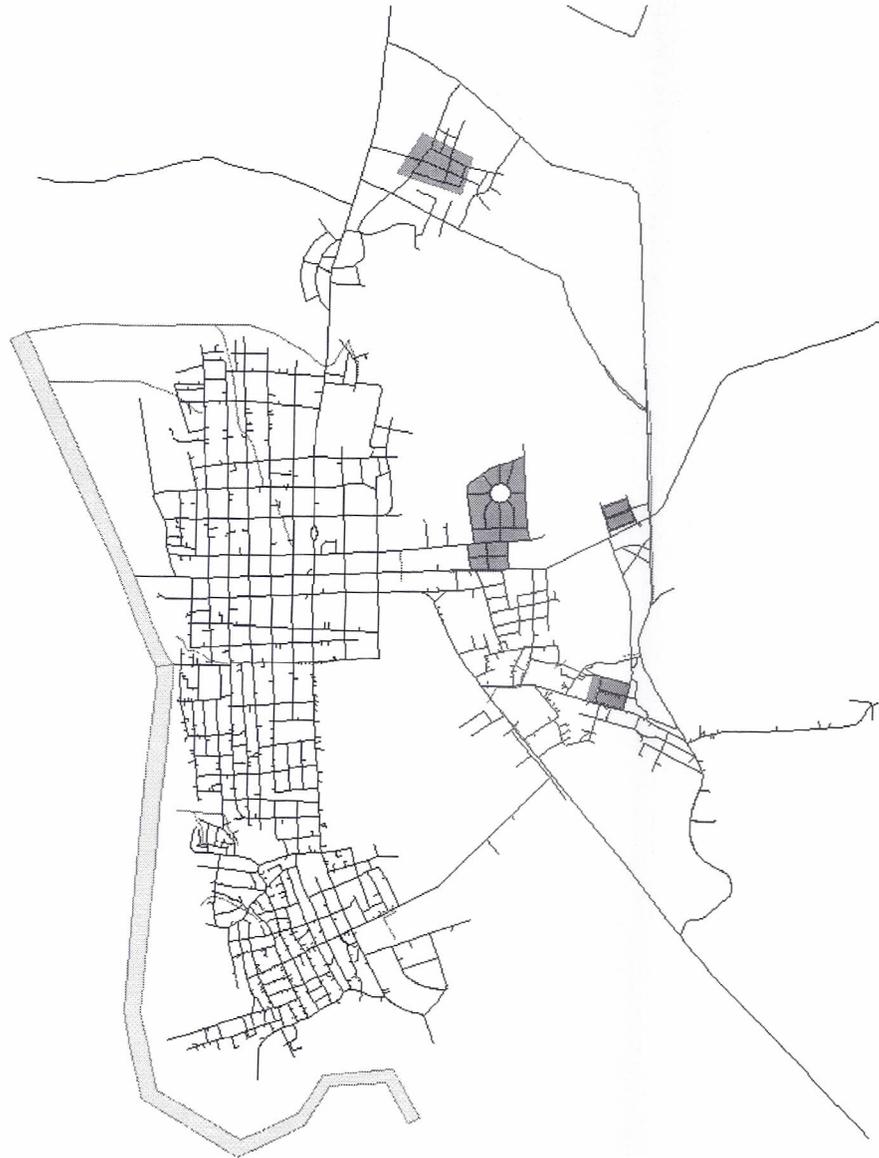
Caracterización

Estas áreas residenciales de calidad media - baja, que surgieron como asentamientos de inmigrantes rurales, han ido experimentando un proceso de consolidación, mejora e integración a la estructura urbana. Junto con el uso residencial coexisten pequeños comercios, mayoritariamente alimenticios que sirven a las residencias en la proximidad, y un número reducido de equipamientos. En algunos solares próximos al área donde se desarrolla la feria de intercambio, se observan pequeños almacenes.

Estas áreas están estructuradas en una malla reticular prolongación de la trama existente en el centro fundacional de la ciudad. Las manzanas son de dimensiones irregulares. Son áreas de alta densidad poblacional y porcentaje edificado en planta. El lindero frontal es inexistente y el lateral es muy reducido lo que otorga una imagen de línea de fachada continua. La altura predominante es de un piso. La calidad de la construcción es media baja y alternan viviendas construidas en madera con viviendas de reciente construcción en block y zinc. Los solares cuentan con servicios básicos así como aceras y contenes en mal estado. La calidad del espacio público es baja y no se fomenta la movilidad del peatón.

Tejido 5: RESIDENCIAL AISLADO PLANIFICADO

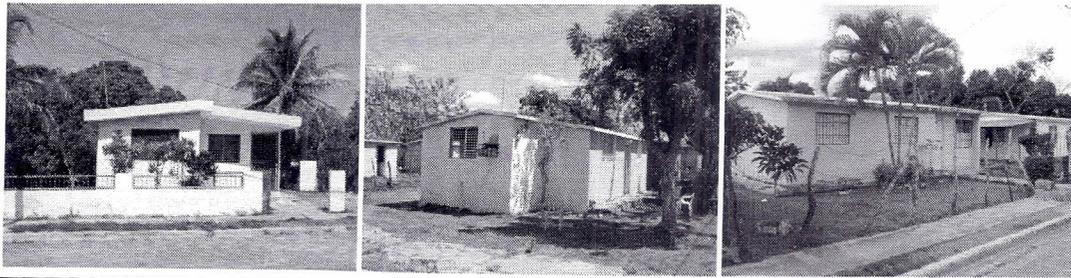
Unidades	U8: Reparto Beller, U9: La Paz, U10: Barrio Militar, U11: Residencial Socias
Mapa de referencia	



0 235 470 940 Meters

USO DE SUELO		
Uso predominante	Residencial	
Otros usos	-	
MORFOLOGÍA URBANA		
Estructura urbana	Malla rectangular irregular, en algunos casos en proceso de urbanización.	
Ancho promedio del vial	10 m	
Dimensiones de los solares	15 x 20 - 25 m	
% construido por solar	Medio - bajo	
Tipología edificatoria	Unifamiliar aislada	
Altura	1 piso	
Retiro promedio lindero	Frontal	2 - 3 m
	Lateral	3 - 5 m
Calidad de la construcción	Media	
Materiales	Block / cemento	

Fotografías



Caracterización

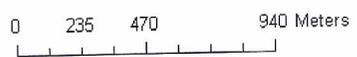
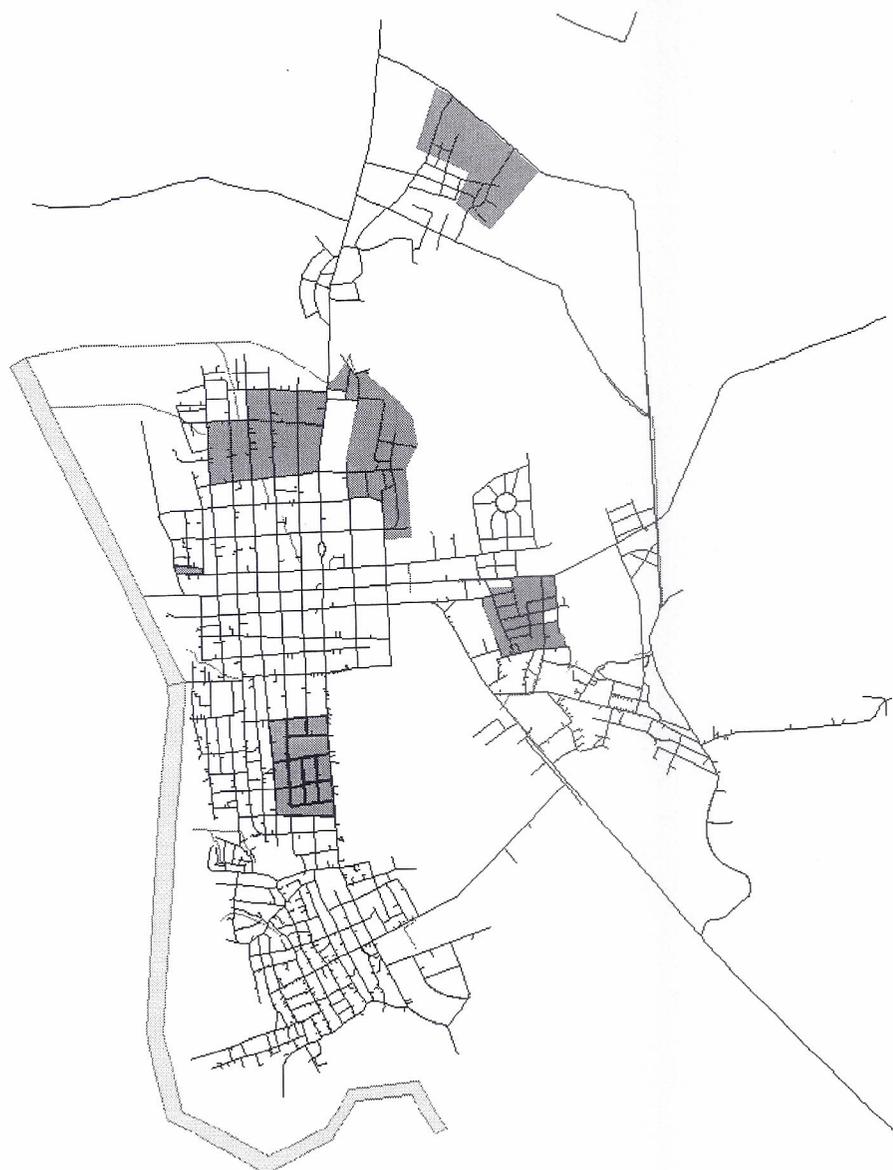
Estas áreas residenciales de calidad media-baja, se realizaron en base a un plan y proyecto de urbanización el cual incluía el diseño de la trama viaria, infraestructura y construcciones. No coexisten otros usos junto al uso residencial predominante a excepción de pequeños comercios alimenticios en viviendas.

El barrio de Mejoramiento Social fue planificado para el uso residencial unifamiliar, pero su localización central ha provocado la modificación de las construcciones originales para albergar usos comerciales y de servicios, por ello se ha preferido incluirlo en el tejido T2 de uso mixto.

Son áreas constituidas por tipologías residenciales unifamiliares aisladas de una altura, con amplios linderos frontales y laterales y bajo porcentaje construido por solar. Las residencias en una misma área tienen el mismo diseño. La calidad de la construcción es media, predominantemente en block y plato. Los solares cuentan con servicios básicos así como aceras y contenes en mal estado. Se observa que en algunas de estas áreas, como en el Reparto Beller, se ha invertido en la remodelación y mejora de las viviendas, algunas de las cuales han sido renovadas y ampliadas con volúmenes suplementarios al diseño original tanto en planta primera como en altura.

Tejido 6: RESIDENCIAL AISLADO EN PROCESO URBANIZACIÓN

Unidades	U12: Barrio Norte, U13: La Manicera, U14: Los Médicos, U15: El Guayabal, U16: Prolongación La Paz.
Mapa de referencia	



USO DE SUELO		
Uso predominante	Residencial	
Otros usos	-	
MORFOLOGÍA URBANA		
Estructura urbana	Redícula irregular a veces no definida	
Ancho promedio del vial	10 m	
Dimensiones de los solares	15 - 20 x 20 - 25 m	
% construido por solar	Medio	
Tipología edificatoria	Unifamiliar aislada	
Altura	1 piso	
Retiro promedio lindero	Frontal	1 - 2,5 m
	Lateral	1 - 4 m
Calidad de la construcción	Media y media - alta	
Materiales	Block / cemento	

Fotografías



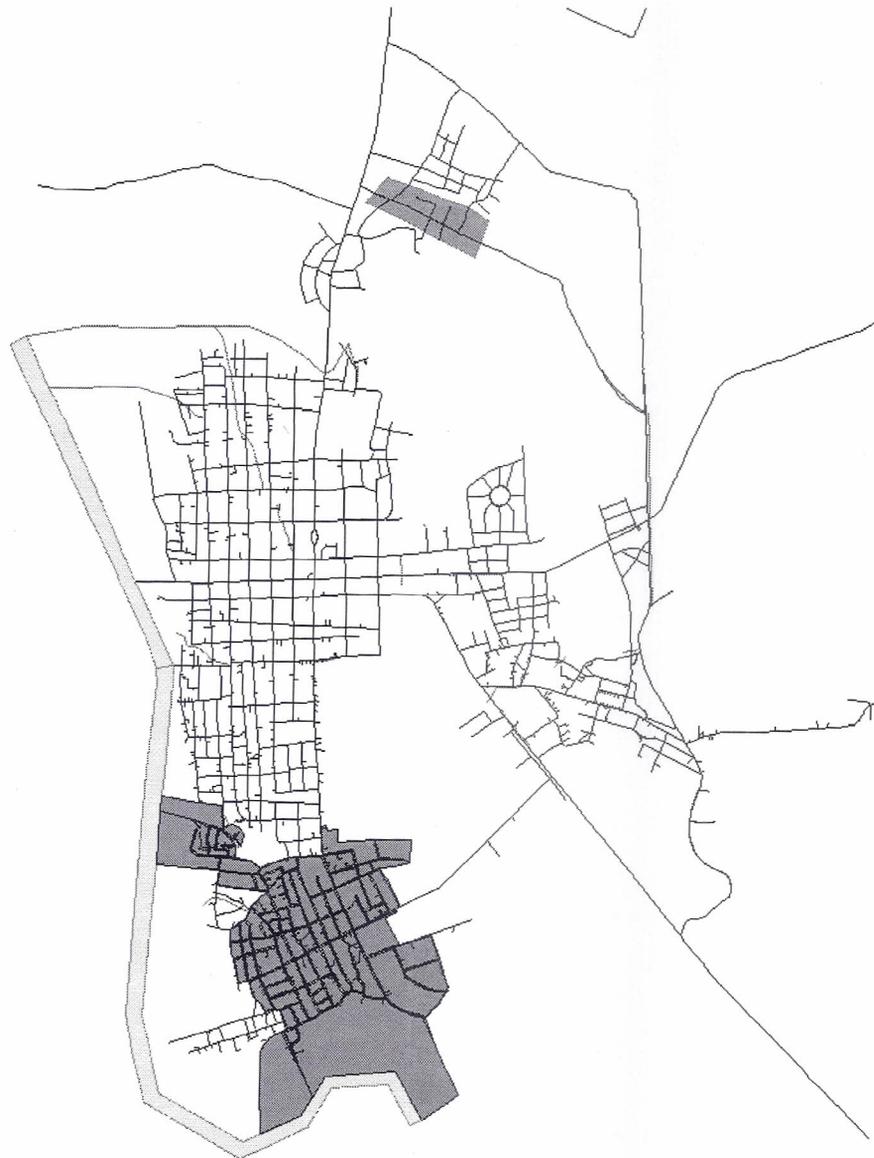
Caracterización

Son áreas residenciales de calidad media y media-alta de reciente y/o en proceso de urbanización. Se caracterizan por un alto porcentaje de solares baldíos con vocación a ser edificados. Son urbanizaciones de nueva planta producto del creciente dinamismo comercial de Dajabón y el crecimiento de una clase acomodada.

Estas áreas están organizadas predominantemente en una trama reticular irregular inconclusa en algunas zonas y con la presencia de calles sin salida. Predomina la tipología unifamiliar aislada en block y plato, de una altura, con alto porcentaje edificado en planta y linderos frontales y laterales promedio de 1,5 - 2 m. La mayoría de estas zonas carecen de aceras, contenes o asfalto, se ha procedido a edificar sin ejecutar el proyecto de urbanización.

Tejido 7: RESIDENCIAL URBANO y RURALES PRÓXIMOS A ZONA URBANA A MEJORAR

Unidades	U17: Brisas del Loyola, U18: El Abanico, U19: La Bomba, U20: Villa Codepo y Alto de Cristo, U21: La Esperanza. Este tejido es típico también de los asentamientos rurales próximos a la zona urbana: los Miches, Cañongo, Villa Alegre, Los Arroyos, La Vigía, La Colonia Japonesa, el 4, la Aviación, Cayuco y Clavellina.
Mapa de referencia	



0 235 470 940 Meters

Una escala gráfica horizontal con marcas a los 0, 235, 470 y 940 metros.

Tejido 10: ASENTAMIENTO RURAL

Ámbito	Todos los asentamientos localizados en zona rural del municipio: Palo Blanco, Esperón, La Patilla, Sabana Larga, Lajas, El Candelón, Chacuey, los Ciruelos, La Ciénaga, Campeche, La Piña. No incluye los asentamientos rurales próximos a la zona urbana: Cayuco, los Miches, Cañongo, Villa Alegre, Los Arroyos, La Vigía, La Colonia Japonesa, el 4 y la Aviación.
--------	--

USO DE SUELO		
Uso predominante	Residencial	
Otros usos	Pequeños comercios, equipamientos, agropecuario.	
MORFOLOGÍA URBANA		
Estructura urbana	Lineal	
Ancho promedio del vial	9 m las vías principales	
Dimensiones de los solares	20 a 25 m x 30 m	
% construido por solar	Baja	
Tipología edificatoria	Unifamiliar aislado	
Altura	1 piso	
Retiro promedio lindero	Frontal	1 – 4 m
	Lateral	3 – 7 m
Calidad de la construcción	Baja y media baja	
Materiales	Madera / zinc y Madera / paja	

Fotografías



Caracterización

Los asentamientos rurales son núcleos de población con uso predominante residencial, complementado con algunos equipamientos, usos agropecuarios, talleres artesanales y abaste de mercancías diversas. Se caracterizan por una densidad poblacional baja. En el municipio de Dajabón los asentamientos rurales de carácter agrario son los más comunes.

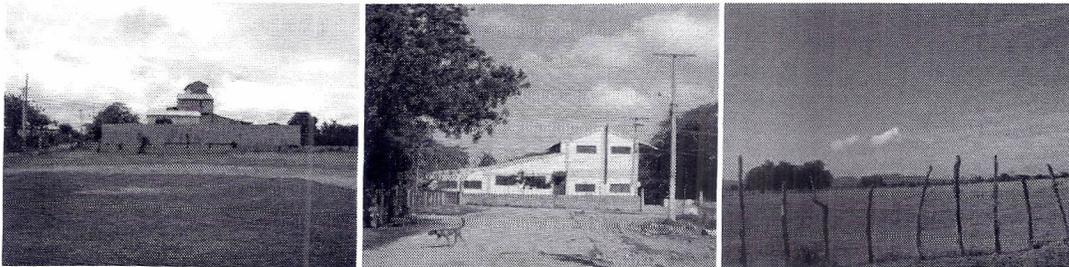
La estructura predominante es lineal, organizada a lo largo de caminos vecinales. El tamaño de los solares es grande y el porcentaje edificado bajo. La tipología constructiva es de calidad baja, de un piso de altura, con amplios linderos y predominantemente construida en madera y zinc.

Tejido 11: INFRAESTRUCTURA AGROPECUARIA

Ámbito	Todos las parcelas destinadas a usos agropecuarios y forestales
--------	---

USO DE SUELO	
Uso predominante	Actividad agropecuaria
Otros usos	Usos relacionados con la actividad agropecuaria
MORFOLOGÍA URBANA	
Estructura urbana	-
Ancho promedio del vial	-
Dimensiones de los solares	No son solares, parcelas de grandes dimensiones.
% construido por solar	Muy bajo
Tipología edificatoria	Dependiendo de uso
Altura	1 y 2 pisos con elementos de mayor altura según uso
Retiro promedio lindero	Frontal
	Lateral
Calidad de la construcción	
Materiales	

Fotografías



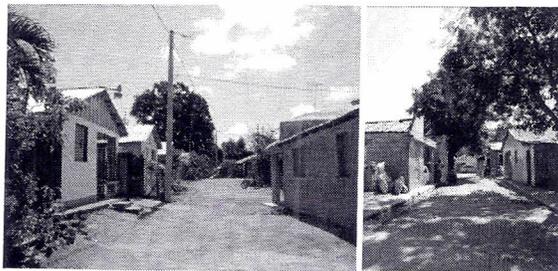
Caracterización

Este tejido está compuesto por aquellas edificaciones que acompañan a la actividad agropecuaria y forestal, e incluyen la actividad residencial acompañante, almacenes, oficinas y / o construcciones vinculadas a la ejecución de servicios técnicos.

La tipología edificatoria predominante es aislada en grandes parcelas agropecuarias. Las características de la construcción varían dependiendo su uso.

USO DE SUELO		
Uso predominante	Residencial	
Otros usos	Pequeños comercios	
MORFOLOGÍA URBANA		
Estructura urbana	Trama rectangular irregular	
Ancho promedio del vial	8 m	
Dimensiones de los solares	10 x 15 m	
% construido por solar	Medio	
Tipología edificatoria	Unifamiliar aislado – casi-adosado	
Altura	1 piso	
Retiro promedio lindero	Frontal	0,5 - 1 m
	Lateral	0 – 1,5 m
Calidad de la construcción	Baja y media baja	
Materiales	Block / zinc y Madera / zinc	

Fotografías



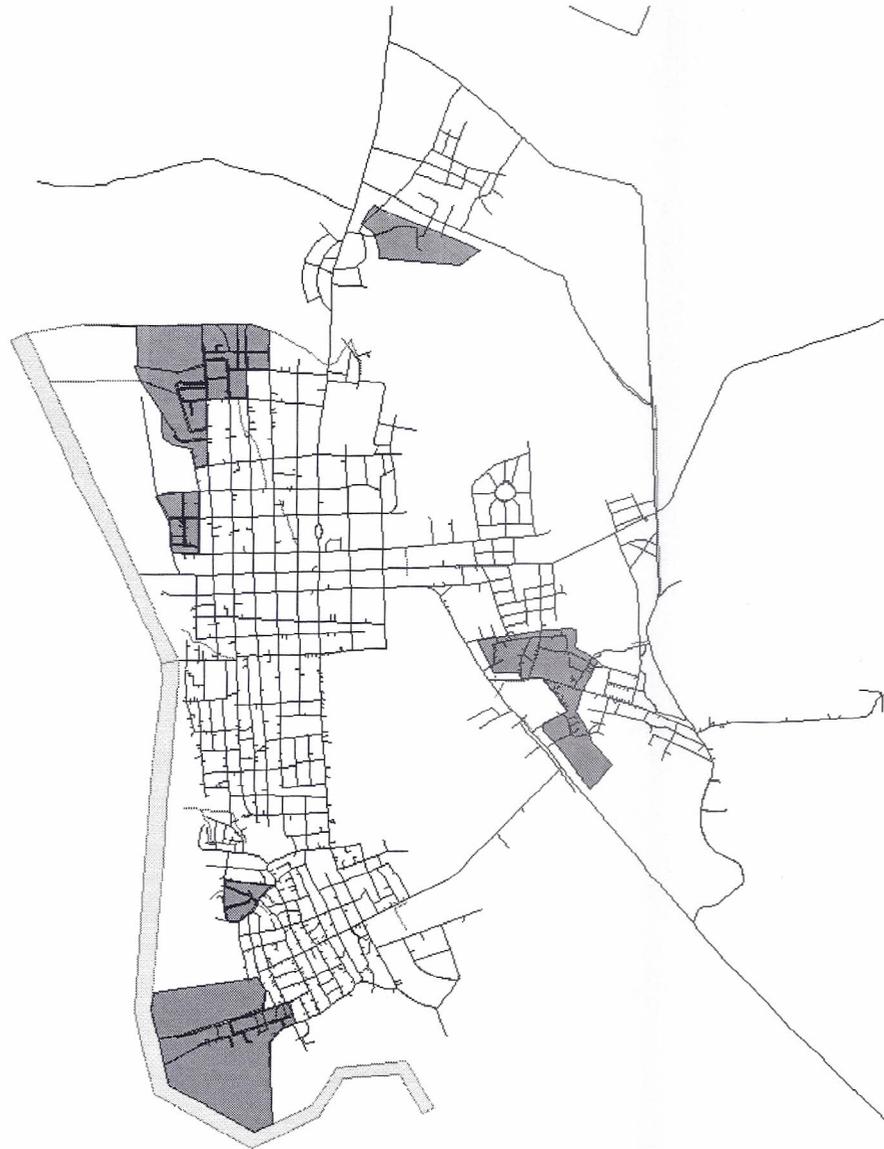
Caracterización

Son áreas residenciales de calidad baja que surgieron como asentamientos precarios de inmigrantes rurales que ocuparon los terrenos bien por invasión o por la compra de solares. Estas áreas han ido experimentando un proceso de mejora gradual a través de acciones de la comunidad local. Junto con el uso residencial coexisten pequeños comercios mayoritariamente alimenticios que sirven a las residencias próximas. En Barrio Sur y Benito Monción hay una deficiencia de espacios verdes.

Estas áreas están en proceso de consolidación de su estructura, en la mayoría de casos esta ha sido definida a través de la negociación y consenso entre los residentes de una misma área. Los solares son uniformes de 10 x 15 m. La calidad de la construcción baja. Predomina la tipología unifamiliar de una planta en madera y zinc, similar a las tipologías en asentamientos rurales que en algunas zonas como en Barrio la Bomba o Villa Codepo va siendo sustituida por residencias en block y zinc. Los solares cuentan con agua potable, pero en algunas zonas no hay electricidad ni aceras y contenes.

Tejido 8: RESIDENCIAL REGENERACIÓN INTEGRAL

Unidades	U22: Barrio Norte Río Masacre, U23: Prolongación Codepo y Brisas del Masacre, U24: El Asilo, La Mina, Nuevo México, U25: Prolongación la Esperanza
Mapa de referencia	



0 235 470 940 Meters

USO DE SUELO		
Uso predominante	Residencial	
Otros usos	-	
MORFOLOGÍA URBANA		
Estructura urbana	No definida	
Ancho promedio del vial	5 - 10 m	
Dimensiones de los solares	7 - 9 m x 15 m	
% construido por solar	Medio	
Tipología edificatoria	Unifamiliar aislada	
Altura	1 piso	
Retiro promedio lindero	Frontal	0 - 0,5
	Lateral	0,5 - 1
Calidad de la construcción	Baja y muy baja	
Materiales	Madera / zinc	

Fotografías



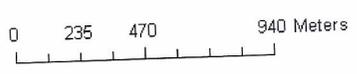
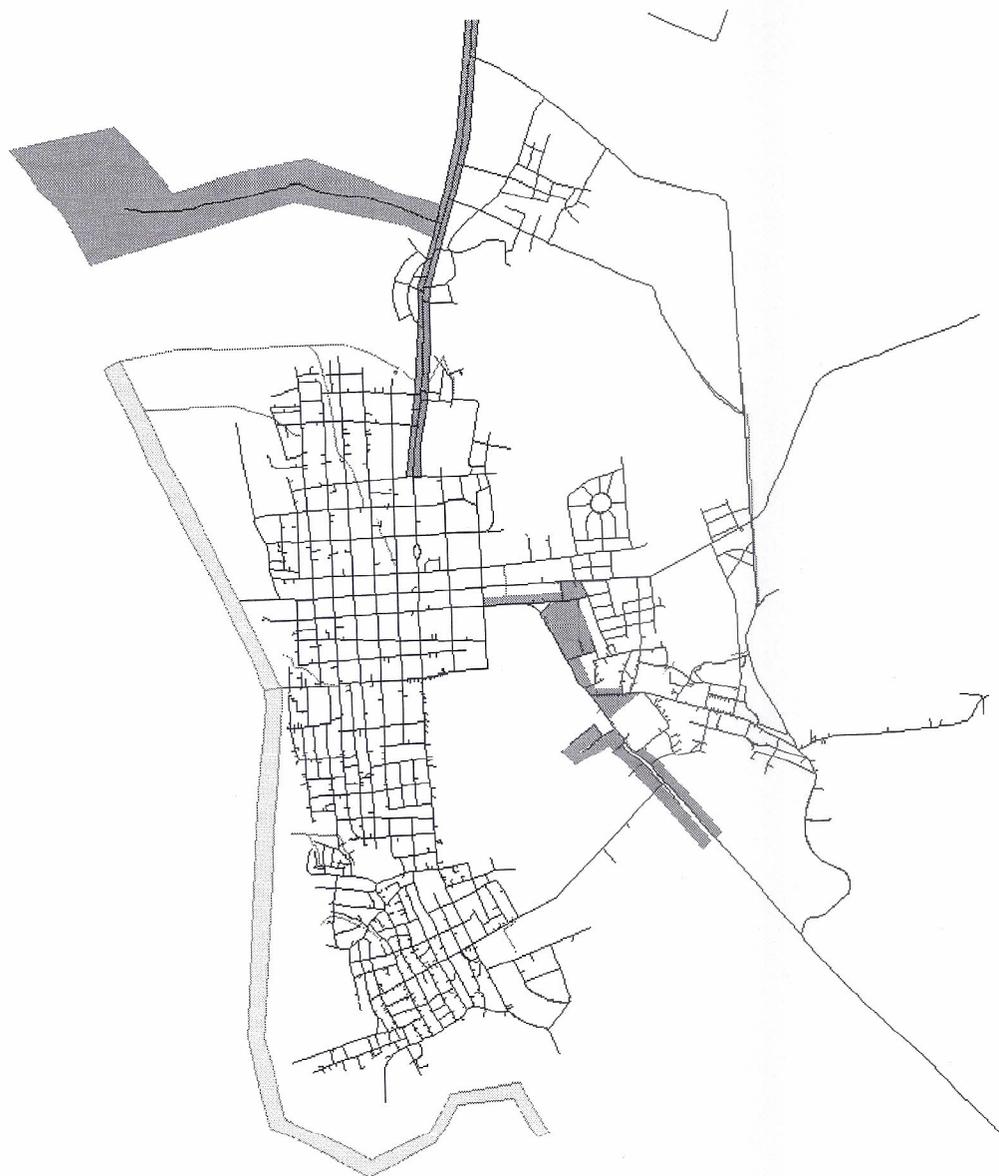
Caracterización

Son áreas residenciales de ocupación reciente y calidad baja. Están constituidas por asentamientos precarios de inmigrantes rurales que ocuparon los terrenos por invasión. En ocasiones, los inmuebles están localizados en lugares de alto riesgo como zonas inundables, cañadas, zonas de pendiente pronunciada o en proximidad a usos industriales. Junto con uso residencial coexisten pequeños comercios mayoritariamente alimenticios para servir a las residencias próximas.

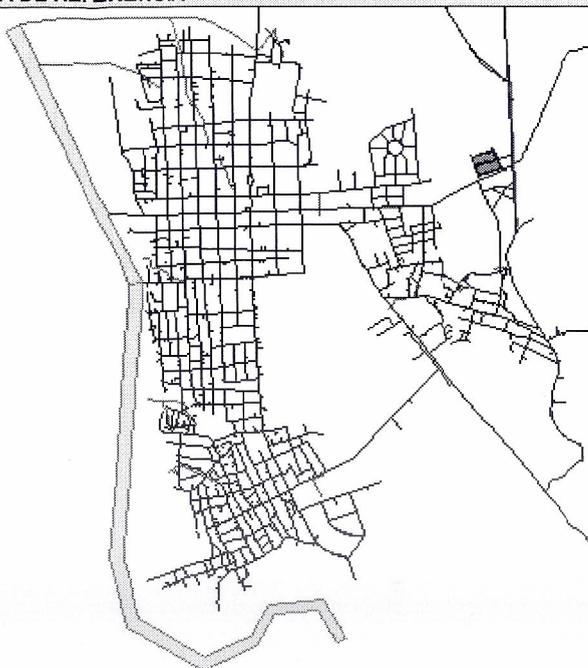
Se caracterizan por una carencia de estructura urbana coherente. En estos asentamientos las manzanas no están definidas, abundan las calles sin salida y el acceso a un elevado número de residencias es a través de callejones peatonales, sin acceso de vehículos. Los solares son de dimensiones reducidas, rondando los 7 - 9 m de ancho de solar a la vial. La calidad de la construcción es baja y muy baja. Predomina la tipología unifamiliar de una planta en madera y zinc. Los solares cuentan con agua potable, pero en algunas zonas no hay electricidad ni aceras y contenes.

Tejido 9: CORREDORES URBANOS

Unidades	U26: Corredor Montecristi, U27: Corredor Loma de Cabrera y U28: Acceso a la zona franca
Mapa de referencia	



UNIDAD U10	Barrio Militar
OBSERVADORES	Virginia Grávalos, Clara Toribio, Tomás Liberato
FECHA	17 /03/09
LÍMITES	Solares localizados en la urbanización construida por Balaguer en el extremo este de la zona urbana, al norte de la C/ Pedro Henríquez y al este de la Fortaleza Militar.
MAPA DE REFERENCIA	



0 410 820 1.640 Meters

1. USOS DE SUELO			
1A.USO PREDOMINANTE		RESIDENCIAL	
1B. NÚMERO DE SOLARES DESTINADOS A CADA USO			
Residencial	24	Equipamiento	-
Industrial 1º y 2º	-	Agropecuario	-
Comercial	1	Zonas verdes	1
2. MORFOLOGÍA URBANA			
2A. ESTRUCTURA VIAL			
Trama urbana		Malla	
Ancho promedio vial		10 m	
Acera y contenes		Si	Asfalto Si
2B. FRACCIONAMIENTO DEL SUELO			
Dimensiones de manzana		Aproximadamente 3,700 m ²	
Solar	Fecha	10 m	Largo 20 m
2C. EDIFICACIÓN			
% construido / solar		Bajo	
Tipología edificatoria pred.		Unifamiliar aislada	
Línea de fachada		-	
Altura promedio		1 altura	
Lindero frontal		3 m	Lindero lateral 1,5 – 3 m
Características constructivas	Calidad	Media –Baja	
	Muro	Block	Techo Plato
Patrimonio arquitectónico		-	
3. PROBLEMAS AMBIENTALES			
Contaminación del canal de riego mayor			
4. OTRAS OBSERVACIONES			
Barrio planificado, construido por el gobierno, todas las construcciones iguales. No ha habido inversión en la edificación original. Viviendas ocupadas por militares.			

UNIDAD U11	Residencial Socias
OBSERVADORES	Virginia Grávalos, Clara Toribio
FECHA	03/06/09
LÍMITES	Solares localizados al norte del camino vecinal hacia Villa Alegre, entre el Asilo de ancianos y el Canal Mayor.
MAPA DE REFERENCIA	



0 410 820 1.640 Meters

1. USOS DE SUELO			
1A. USO PREDOMINANTE		RESIDENCIAL	
1B. NÚMERO DE SOLARES DESTINADOS A CADA USO			
Residencial	29	Equipamiento	-
Industrial 1° y 2°	-	Agropecuario	-
Comercial	-	Zonas verdes	-
2. MORFOLOGÍA URBANA			
2A. ESTRUCTURA VIAL			
Trama urbana		Malla	
Ancho promedio vial		9 m	
Acera y contenes		No	Asfalto No
2B. FRACCIONAMIENTO DEL SUELO			
Dimensiones de manzana		Aprox. 4,100 m ²	
Solar	Fecha	12 - 15 m	Largo 20 m
2C. EDIFICACIÓN			
% construido / solar		Alto	
Tipología edificatoria pred.		Aislado	
Línea de fachada		No	
Altura promedio		1 y 2 pisos	
Lindero frontal		3 m	Lindero lateral 1 m
Características constructivas	Calidad	Media	
	Muro	Block	Techo Plato
Patrimonio arquitectónico		-	
3. PROBLEMAS AMBIENTALES			
-			
4. OTRAS OBSERVACIONES			
-			

UNIDAD U12	Barrio Norte
OBSERVADORES	Virginia Grávalos, Clara Toribio
FECHA	12/02/09
LÍMITES	Solares localizados entre las calles al norte C/Henry Segarra, al sur C/Casilda García Rivas, al este C/Pablo Reyes y al oeste C/ Padre Santana.
MAPA DE REFERENCIA	



0 410 820 1.640 Meters

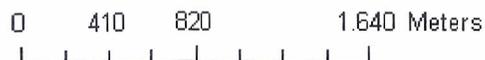
1. USOS DE SUELO			
1A.USO PREDOMINANTE		RESIDENCIAL	
1B. NÚMERO DE SOLARES DESTINADOS A CADA USO			
Residencial	257	Equipamiento	-
Industrial 1º y 2º	7	Agropecuario	-
Comercial	24	Zona Verde	-
2. MORFOLOGÍA URBANA			
2A. ESTRUCTURA VIAL			
Trama urbana		Malla irregular	
Ancho promedio vial		10 m	
Acera y contenes		Si	Asfalto Si
2B. FRACCIONAMIENTO DEL SUELO			
Dimensiones de manzana		De 8,795 m ² a 16,892 m ²	
Solares por manzana		25 - 35	
Solar	Fecha	10 - 20 m	Largo 15 - 20 m
2C. EDIFICACIÓN			
% construido / solar		Medio - bajo	
Tipología edificatoria pred.		Aislada	
Línea de fachada		Irregular	
Altura promedio		1 piso, en algunos casos 2 pisos.	
Lindero frontal		0,5 - 1,5 m	Lindero lateral 1 - 2,5 m
Características constructivas	Calidad	Mixta. Baja a Media- alta	
	Muro	Block	Techo Cemento / Zinc
3. PROBLEMAS AMBIENTALES			
4. OTRAS OBSERVACIONES			
Zona de residencias unifamiliares aisladas en proceso de consolidación por substitución de edificaciones de menor calidad por construcciones en plato y block de mayores dimensiones edificadas.			

UNIDAD U13	La Manicera
OBSERVADORES	Virginia Grávalos, Tomás Liberato
FECHA	25/ 03/ 09
LÍMITES	Solares localizados dentro del Barrio Sur entre las calles al norte C/Martín de Porres, al sur C/ Primera, al este la C/ Dulce de Jesús Senfleur y al oeste la C/Gaspar Polanco.
MAPA DE REFERENCIA	



1. USOS DE SUELO			
1A. USO PREDOMINANTE		RESIDENCIAL , en proceso de urbanización	
1B. NÚMERO DE SOLARES DESTINADOS A CADA USO			
Residencial	137	Equipamiento	-
Industrial 1° y 2°	2	Agropecuario	-
Comercial	16	Zonas verdes	-
2. MORFOLOGÍA URBANA			
2A. ESTRUCTURA VIAL			
Trama urbana		Malla irregular	
Ancho promedio vial		9 m	
Acera y contenes		Parcial	Asfalto No
2B. FRACCIONAMIENTO DEL SUELO			
Dimensiones de manzana		De 3,200 m ² a 7,760 m ²	
Solar	Fecha	10 / 20 m	Largo 20 m
2C. EDIFICACIÓN			
% construido / solar		Medio – alto	
Tipología edificatoria pred.		Unifamiliar aislada	
Línea de fachada		-	
Altura promedio		1 altura	
Lindero frontal		1 m	Lindero lateral 1 -2 m
Características constructivas	Calidad	Media y Media – alta	
	Muro	Block	Techo Plato
Patrimonio arquitectónico		-	
3. PROBLEMAS AMBIENTALES			
Se mantiene el almacén de grandes dimensiones en medio de zona para uso residencial de alta densidad Existencia de una granja de pollos.			
4. OTRAS OBSERVACIONES			
Barrio de desarrollo reciente, parcelas de naranjas que se comenzó a urbanizar en los años 90. Zona en proceso de urbanización, gran porcentaje de solares baldíos.			

UNIDAD U14	Los Médicos
OBSERVADORES	Virginia Grávalos, Clara Toribio
FECHA	03/03/09
LÍMITES	
Solares localizados en las parcelas en proceso de edificación al norte de la C/ Casilda García Rivas y al este de C/ Pablo Reyes.	
MAPA DE REFERENCIA	



1. USOS DE SUELO			
1A.USO PREDOMINANTE		RESIDENCIAL , en proceso de urbanización	
1B. NÚMERO DE SOLARES DESTINADOS A CADA USO			
Residencial	90	Equipamiento	-
Industrial 1º y 2º	-	Agropecuario	-
Comercial	-	Otro	Baldíos
2. MORFOLOGÍA URBANA			
2A. ESTRUCTURA VIAL			
Trama urbana		Irregular	
Ancho promedio vial		8 m	
Acera y contenes		No	Asfalto
			No
2B. FRACCIONAMIENTO DEL SUELO			
Dimensiones de manzana		No hay manzanas definidas	
Solar	Fechada	20 m	Largo
			25 m
2C. EDIFICACIÓN			
% construido / solar		Medio	
Tipología edificatoria pred.		Aislada	
Línea de fachada		Irregular	
Altura promedio		1 altura, ocasionalmente 2 alturas.	
Lindero frontal		1 – 2 m	Lindero lateral
			2 – 3m
Características constructivas	Calidad	Media – Alta	
	Muro	Block	Techo
			Plato
Patrimonio arquitectónico		-	
3. PROBLEMAS AMBIENTALES			
Nivel freático muy alto, necesidad de establecer medidas en el conjunto de la urbanización para prevenir inundaciones.			
4. OTRAS OBSERVACIONES			
Alto porcentaje de solares baldíos. Zona en proceso de urbanización, la trama vial del conjunto no está definida.			

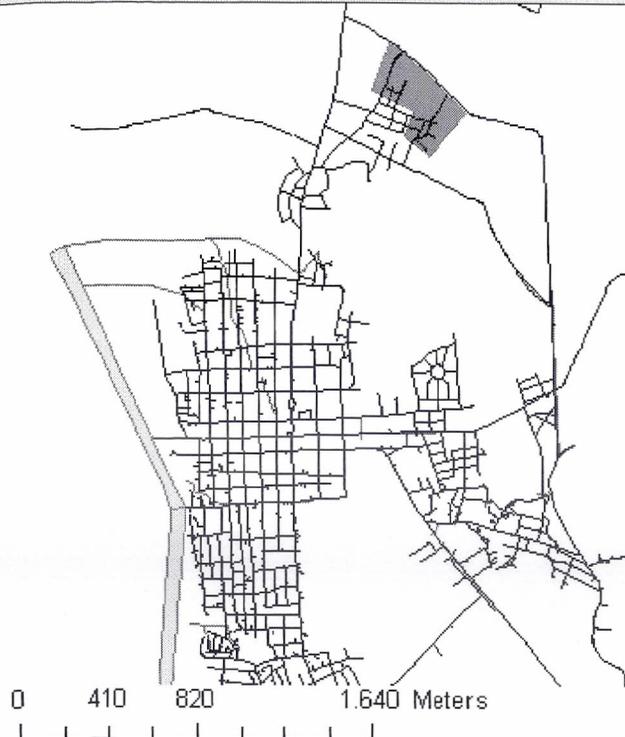
UNIDAD U15	El Guayabal
OBSERVADORES	Virginia Grávalos, Clara Toribio
FECHA	125/02/09
LÍMITES	
Solares comprendidos al norte C/ Presidente Henríquez, al este con el Estadio Elvis R. Socios y terrenos residencial Socias, al oeste el barrio de la Curva y al sur el Asilo.	
MAPA DE REFERENCIA	



0 410 820 1.640 Meters

1. USOS DE SUELO			
1A. USO PREDOMINANTE		RESIDENCIAL , en proceso urbanización	
1B. NÚMERO DE SOLARES DESTINADOS A CADA USO			
Residencial	68	Agropecuario	-
Industrial 1º y 2º	-	Patrimonio	-
Comercial	-	Otros	-
2. MORFOLOGÍA URBANA			
2A. ESTRUCTURA VIAL			
Trama urbana		Malla irregular	
Ancho promedio vial		9 m	
Acera y contenes		No	Asfalto No
2B. FRACCIONAMIENTO DEL SUELO			
Dimensiones de manzana		De 1,900 m ² a 2,900 m ²	
Solar	Fechada	20 m	Largo 20 - 25 m
2C. EDIFICACIÓN			
% construido / solar		Medio	
Tipología edificatoria pred.		Aislada	
Línea de fachada		Irregular	
Altura promedio		1 exp. 2 alturas.	
Lindero frontal		1 - 2 m	Lindero lateral 2 - 4 m
Características constructivas	Calidad	Media	
	Muro	Block	Techo Plato
3. PROBLEMAS AMBIENTALES			
-			
4. OTRAS OBSERVACIONES			
Unidad en proceso de urbanización, gran porcentaje de solares baldíos. Solares de grandes dimensiones destinadas a uso residencial aislado.			

UNIDAD U16	Prolongación La Paz
OBSERVADORES	Virginia Grávalos, Clara Toribio
FECHA	24/03/09
LÍMITES	
Solares localizados al norte del barrio original de la Paz construido al noreste de la zona urbana. Limitan al norte y oeste con el Canal Mayor, al oeste con el barrio de los Agrónomos y al sur con la Paz.	
MAPA DE REFERENCIA	



1. USOS DE SUELO			
1A. USO PREDOMINANTE		RESIDENCIAL , en proceso de urbanización	
1B. NÚMERO DE SOLARES DESTINADOS A CADA USO Incluye las Unidades La Paz y Prolongación La Paz.			
Residencial	109	Equipamiento	-
Industrial 1º y 2º	-	Agropecuario	1
Comercial	4	Zonas verdes	2
2. MORFOLOGÍA URBANA			
2A. ESTRUCTURA VIAL			
Trama urbana		Malla irregular no definida.	
Ancho promedio vial		9 m	
Acera y contenes		Parcial	Asfalto
			Parcial
2B. FRACCIONAMIENTO DEL SUELO			
Dimensiones de manzana		Trama de la urbanización no definida.	
Solar	Fecha	15 m	Largo
			20 - 25 m
2C. EDIFICACIÓN			
% construido / solar		Bajo	
Tipología edificatoria pred.		Unifamiliar aislada	
Línea de fachada		-	
Altura promedio		1 altura	
Lindero frontal		2 m	Lindero lateral
			1 - 1,5 m
Características constructivas	Calidad	Media - alta	
	Muro	Block	Techo
			Plato
Patrimonio arquitectónico		-	
3. PROBLEMAS AMBIENTALES			
Corral de pollos, inserto entre uso residencial			
4. OTRAS OBSERVACIONES			
Zona de construcción más reciente, y todavía en proceso de urbanización que se caracteriza por un mejor nivel de construcción que las construcciones de fundación del barrio.			

UNIDAD U17	Brisas Loyola
OBSERVADORES	Virginia Grávalos, Tomás Liberato
FECHA	25 /03/09
LÍMITES	Solares limitados al norte por el Instituto Tecnológico San Ignacio de Loyola, al oeste por la C/ Dulce de Jesús Senfleur y al sur por la calle hacia la Colonia 30 Marzo.
MAPA DE REFERENCIA	



0 410 820 1.640 Meters

1. USOS DE SUELO			
1A. USO PREDOMINANTE		RESIDENCIAL	
1B. NÚMERO DE SOLARES DESTINADOS A CADA USO			
Residencial	130	Equipamiento	-
Industrial 1º y 2º	-	Agropecuario	-
Comercial	2	Zonas verdes	-
2. MORFOLOGÍA URBANA			
2A. ESTRUCTURA VIAL			
Trama urbana		Malla irregular	
Ancho promedio vial		8 m	
Acera y contenes		Parcial	Asfalto No
2B. FRACCIONAMIENTO DEL SUELO			
Dimensiones de manzana		De 3,321 m ² a 5,391 m ²	
Solar	Fecha	10 m	Largo 15 m
2C. EDIFICACIÓN			
% construido / solar		Medio	
Tipología edificatoria pred.		Unifamiliar aislado – proceso de consolidación	
Línea de fachada		Irregular	
Altura promedio		1 piso	
Lindero frontal		0,5 – 1 m	Lindero lateral 0 – 1,5 m
Características constructivas	Calidad	Mixto, Media – baja	
	Muro	Block / Madera	Techo Zinc
Patrimonio arquitectónico		-	
3. PROBLEMAS AMBIENTALES			
Parcelas baldías en mal estado			
4. OTRAS OBSERVACIONES			
Brisas de Loyola zona en proceso de urbanización, alto porcentaje de solares baldíos.			

UNIDAD U18	El Abanico
OBSERVADORES	Virginia Grávalos, Tomás Liberato
FECHA	24/03/09
LÍMITES	
Solares localizados entre C/ Franco Bidó al norte, la vía hacia colonia 30 Marzo al sur, la C/ Dulce de Jesús Senfleur al este y el barrio de Alto de Cristo al oeste.	
MAPA DE REFERENCIA	



1. USOS DE SUELO			
1A. USO PREDOMINANTE		RESIDENCIAL	
1B. NÚMERO DE SOLARES DESTINADOS A CADA USO			
Residencial	341	Equipamiento	2
Industrial 1º y 2º	1	Agropecuario	-
Comercial	26	Zonas verdes	-
2. MORFOLOGÍA URBANA			
2A. ESTRUCTURA VIAL			
Trama urbana		Malla irregular	
Ancho promedio vial		8 m	
Acera y contenes		Si	Asfalto Parcial
2B. FRACCIONAMIENTO DEL SUELO			
Dimensiones de manzana		De 1,222 m ² a 3,441 m ²	
Solar	Fecha	10 m	Largo 15 m
2C. EDIFICACIÓN			
% construido / solar		Alto	
Tipología edificatoria pred.		Casi adosada	
Línea de fachada		Continua	
Altura promedio		1 altura	
Lindero frontal		0	Lindero lateral 0 - 0,5 m
Características constructivas	Calidad	Baja	
	Muro	Madera	Techo Zinc
Patrimonio arquitectónico		-	
3. PROBLEMAS AMBIENTALES			
Construcción próxima a canales abiertos contaminados por residencias.			
4. OTRAS OBSERVACIONES			
Zona en el extremo noroeste de la unidad con trama no definida, acceso a las residencias por medio de pasajes peatonales.			

UNIDAD U19	La Bomba
OBSERVADORES	Virginia Grávalos, Tomás Liberato
FECHA	25 /03/09
LÍMITES y CARACTERÍSTICAS	
Solares localizados entre la vía de acceso a Colonia 30 Marzo al norte, el río Masacre al sur, la C/ Dulce de Jesús Senfleur al este y el barrio Brisas del Masacre al oeste.	
MAPA DE REFERENCIA	



1. USOS DE SUELO			
1A.USO PREDOMINANTE		RESIDENCIAL	
1B. NÚMERO DE SOLARES DESTINADOS A CADA USO			
Residencial	332	Equipamiento	1
Industrial 1° y 2°	-	Agropecuario	-
Comercial	9	Zonas verdes	-
2. MORFOLOGÍA URBANA			
2A. ESTRUCTURA VIAL			
Trama urbana		Malla en cuadrícula	
Ancho promedio vial		9 m	
Acera y contenes		Si, parcial	Asfalto
			No
2B. FRACCIONAMIENTO DEL SUELO			
Dimensiones de manzana		De 3,170 m ² a 4,750m ²	
Solar	Fecha	10 m	Largo
			15 m
2C. EDIFICACIÓN			
% construido / solar		Medio	
Tipología edificatoria pred.		Unifamiliar aislado – proceso de consolidación	
Línea de fachada		Continua	
Altura promedio		1 altura	
Lindero frontal		0,5 – 2 m	Lindero lateral
			0,5 – 1,5 m
Características constructivas	Calidad	Baja y Media –baja	
	Muro	Block / Madera	Techo
			Zinc
Patrimonio arquitectónico		-	
3. PROBLEMAS AMBIENTALES			
Parcelas baldías en mal estado			
4. OTRAS OBSERVACIONES			
Unidad en proceso de mejora, se observa inversión para mejorar las construcciones originales similares a las de los asentamientos rurales. Actualmente se está considerando prolongación de la Bomba los solares al este de la C/ Dulce de Jesús Senfleur que están en proceso de urbanización con edificaciones similares a las asentamiento rurales			

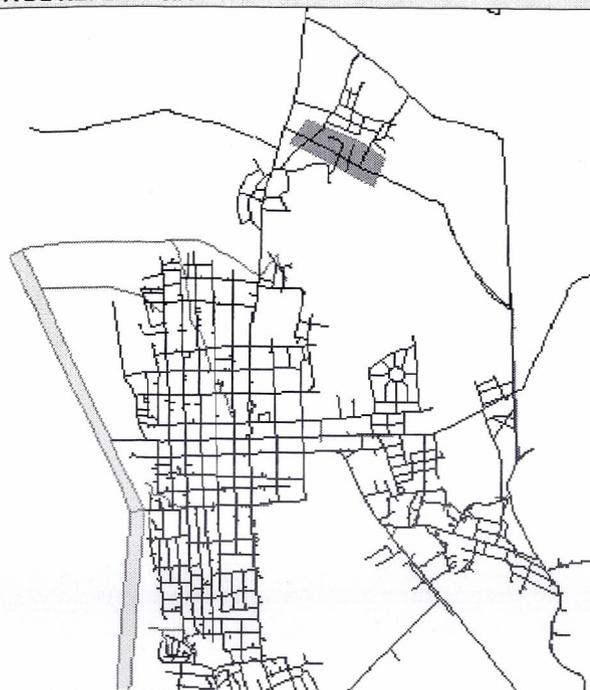
UNIDAD U20	Villa Codepo, Alto de Cristo
OBSERVADORES	Virginia Grávalos, Clara Toribio, Tomás Liberato
FECHA	03/03/09 y 24/03/09
LÍMITES y CARACTERÍSTICAS	
Solares localizados al este del barrio Abanico limitando al oeste con la llanura de inundación del río Masacre y al norte con el Barrio Sur.	
MAPA DE REFERENCIA	



0 410 820 1.640 Meters

1. USOS DE SUELO			
1A. USO PREDOMINANTE		RESIDENCIAL	
1B. NÚMERO DE SOLARES DESTINADOS A CADA USO			
Residencial	293	Equipamiento	3
Industrial 1° y 2°	1	Agropecuario	-
Comercial	12	Zonas verdes	-
2. MORFOLOGÍA URBANA			
2A. ESTRUCTURA VIAL			
Trama urbana		Malla irregular	
Ancho promedio vial		6 - 8 m	
Acera y contenes		No	Asfalto No
2B. FRACCIONAMIENTO DEL SUELO			
Dimensiones de manzana		De 966 m ² a 2,564 m ²	
Solar	Fecha	10	Largo 15
2C. EDIFICACIÓN			
% construido / solar		Medio - bajo	
Tipología edificatoria pred.		Aislada	
Línea de fachada		Irregular	
Altura promedio		1 altura	
Lindero frontal		0 - 0,5 m	Lindero lateral 1 - 3 m
Características constructivas	Calidad	Baja	
	Muro	Madera / Block	Techo Zinc
Patrimonio arquitectónico		-	
3. PROBLEMAS AMBIENTALES			
Uso incompatible con residencial: Industria arroz			
4. OTRAS OBSERVACIONES			
Áreas de bajos recursos, adquiridas por compra de solares en parcelas agrícolas o por invasión. Construcción de la trama urbana ha sido por negociación entre los propietarios. Zonas que han seguido un proceso de mejoramiento progresivo por parte de sus habitantes.			

UNIDAD U21	La Esperanza
OBSERVADORES	Virginia Grávalos, Clara Toribio
FECHA	24/03/09
LÍMITES y CARACTERÍSTICAS	
Solares localizados a lo largo de la calle principal y núcleo fundacional del Barrio La Esperanza. Antiguamente camino acceso a fincas agropecuarias perpendicular a la Av. H. Martín Jufferman	
MAPA DE REFERENCIA	



0 410 820 1.640 Meters

1. USOS DE SUELO			
1A. USO PREDOMINANTE		RESIDENCIAL	
1B. NÚMERO DE SOLARES DESTINADOS A CADA USO - total barrio La Esperanza incluyendo Prolongación.			
Residencial	179	Equipamiento	5
Industrial 1° y 2°	-	Agropecuario	1
Comercial	11	Zonas verdes	-
2. MORFOLOGÍA URBANA			
2A. ESTRUCTURA VIAL			
Trama urbana		Lineal	
Ancho promedio vial		8 m	
Acera y contenes		Si	Asfalto No
2B. FRACCIONAMIENTO DEL SUELO			
Dimensiones de manzana			
Solar	Fecha	10 m	Largo 30 m
2C. EDIFICACIÓN			
% construido / solar		Bajo	
Tipología edificatoria pred.		Aislada	
Línea de fachada		Irregular	
Altura promedio		1 piso	
Lindero frontal		0 - 2m	Lindero lateral 1,5 - 2,5 m
Características constructivas	Calidad	Media - baja	
	Muro	Block/Madera	Techo Zinc
Patrimonio arquitectónico		-	
3. PROBLEMAS AMBIENTALES			
Combinación de usos agropecuarios dentro de solares de uso residencial.			
4. OTRAS OBSERVACIONES			
Unidad con características de asentamiento rural en proceso de urbanización. Densificar y consolidar el tejido existente.			

UNIDAD U22	Barrio Norte Río Masacre
OBSERVADORES	Virginia Grávalos, Clara Toribio
FECHA	3/ 03/09
LÍMITES y CARACTERÍSTICAS	
Solares localizados en el extremo noroeste del barrio norte, incluye los solares localizados al norte de la C/Henry Segarra y franja edificada comprendida entre la Calle Padre Santana y el río Masacre.	
MAPA DE REFERENCIA	



0 410 820 1.640 Meters

1. USOS DE SUELO			
1A. USO PREDOMINANTE		RESIDENCIAL	
1B. NÚMERO DE SOLARES DESTINADOS A CADA USO			
Residencial	449	Equipamiento	2
Industrial 1º y 2º	1	Agropecuario	-
Comercial	26	Zonas verdes	-
2. MORFOLOGÍA URBANA			
2A. ESTRUCTURA VIAL			
Trama urbana		Irregular, crecimiento espontáneo	
Ancho promedio vial		6 m	
Acera y contenes		No	Asfalto No
2B. FRACCIONAMIENTO DEL SUELO			
Dimensiones de manzana		No hay manzanas definidas.	
Solar	Fecha	8 – 10 m	Largo 15 m
2C. EDIFICACIÓN			
% construido / solar		Alto	
Tipología edificatoria pred.		Casi adosada	
Línea de fachada		-	
Altura promedio		1 piso	
Lindero frontal		0 m	Lindero lateral 0 – 0,5 m
Características constructivas	Calidad	Baja – Muy Baja	
	Muro	Madera/ Block	Techo Zinc
Patrimonio arquitectónico		-	
3. PROBLEMAS AMBIENTALES			
Contaminación del río			
Granjas de pollos próximas al río.			
4. OTRAS OBSERVACIONES			

UNIDAD U23	Prolongación Codepo, Brisas del Masacre
OBSERVADORES	Virginia Grávalos, Tomás Liberato
FECHA	03/03/09 y 24/03/09
LÍMITES y CARACTERÍSTICAS	
Esta unidad comprende dos zonas: Los solares localizados a ambos lados de la cañada de Villa Codepo, al sur de Villa Codepo, limitando al este con el Barrio Abanico y al oeste con el río Masacre, y por los solares localizados en el extremo suroeste de la ciudad, limitantes al norte con el Barrio Altos de Cristo, al este con el Barrio la Bomba y con el río Masacre al este y sur.	
MAPA DE REFERENCIA	



0 410 820 1.640 Meters

1. USOS DE SUELO			
1A. USO PREDOMINANTE		RESIDENCIAL	
1B. NÚMERO DE SOLARES DESTINADOS A CADA USO			
Residencial	127	Equipamiento	-
Industrial 1° y 2°	-	Agropecuario	-
Comercial	2	Zonas verdes	-
2. MORFOLOGÍA URBANA			
2A. ESTRUCTURA VIAL			
Trama urbana		Malla	
Ancho promedio vial		6 -7 m, peatonales 2 m	
Acera y contenes		No	Asfalto No
2B. FRACCIONAMIENTO DEL SUELO			
Dimensiones de manzana		No definidas, por consolidar.	
Solar	Fecha	8	Largo 10
2C. EDIFICACIÓN			
% construido / solar		Alto	
Tipología edificatoria pred.		Aislada	
Línea de fachada		Irregular	
Altura promedio		1 altura	
Lindero frontal		0 m	Lindero lateral 1 m
Características constructivas	Calidad	Baja	
	Muro	Madera	Techo Zinc
Patrimonio arquitectónico		-	
3. PROBLEMAS AMBIENTALES			
Residencias edificadas en zonas inundables y en terrenos con pendiente pronunciada sin haber tomado medidas necesarias.			
4. OTRAS OBSERVACIONES			
Áreas de bajos recursos, recientemente ocupadas, necesidad de estructurar una trama urbana antes de la consolidación del barrio y la inversión en mejoras a las residencias actuales.			

(Firma manuscrita)

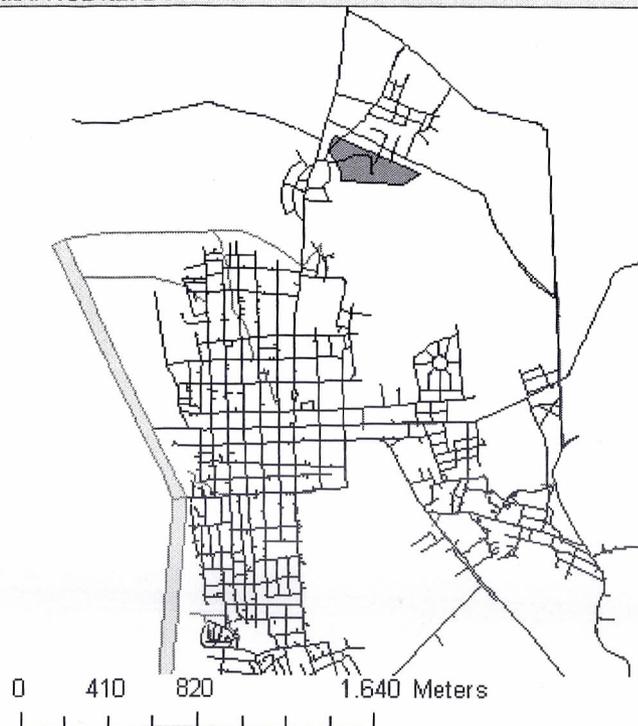
UNIDAD U24	El Asilo, La Mina, Nuevo México
OBSERVADORES	Virginia Grávalos, Clara Toribio
FECHA	3/06/09
LÍMITES y CARACTERÍSTICAS	
Solares localizados al norte de la C/ Duarte, en los alrededores del Liceo Secundario Manuel Arturo Machado y a ambos lados la vía de acceso a Villa Alegre al sur.	
MAPA DE REFERENCIA	



0 410 820 1.640 Meters

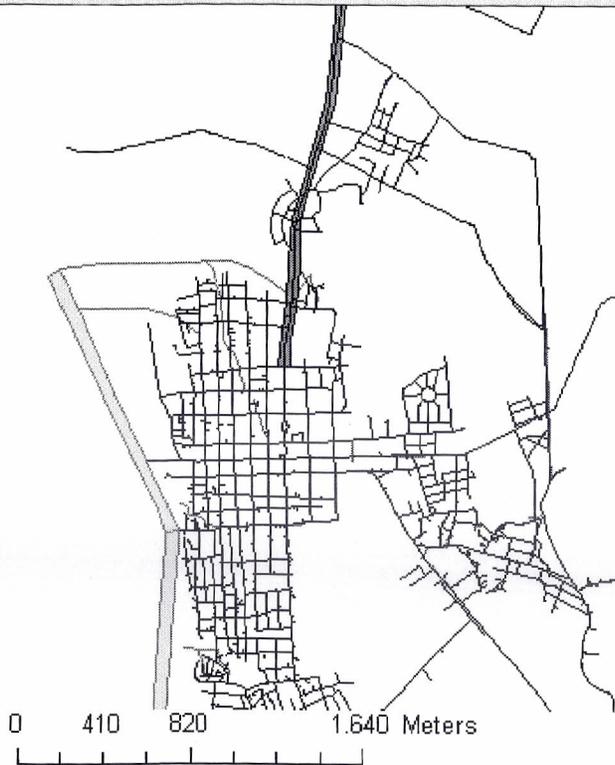
1. USOS DE SUELO			
1A. USO PREDOMINANTE		RESIDENCIAL	
1B. NÚMERO DE SOLARES DESTINADOS A CADA USO			
Residencial	279	Equipamiento	2
Industrial 1º y 2º	-	Agropecuario	-
Comercial	15	Zonas verdes	-
2. MORFOLOGÍA URBANA			
2A. ESTRUCTURA VIAL			
Trama urbana		Irregular - lineal	
Ancho promedio vial		Principales 10m, callejones de 4- 6 m.	
Acera y contenes		No	Asfalto
			No
2B. FRACCIONAMIENTO DEL SUELO			
Dimensiones de manzana		No han manzanas definidas	
Solar	Fecha	8 - 10 m	Largo
			15 m
2C. EDIFICACIÓN			
% construido / solar		Alto	
Tipología edificatoria pred.		Aislada	
Línea de fachada		Irregular	
Altura promedio		1 piso	
Lindero frontal		0 m	Lindero lateral
			0,5 - 3m
Características constructivas	Calidad	Baja y Muy baja	
	Muro	Madera	Techo
			Zinc
Patrimonio arquitectónico		-	
3. PROBLEMAS AMBIENTALES			
4. OTRAS OBSERVACIONES			

UNIDAD U25	Prolongación La Esperanza
OBSERVADORES	Virginia Grávalos, Clara Toribio
FECHA	24/03/09
LÍMITES	
Solares localizados al sur de la zona fundacional del Barrio de la Esperanza, al norte del Barrio de la Fe en su sección al este de Av. H Martín Jufferman.	
MAPA DE REFERENCIA	



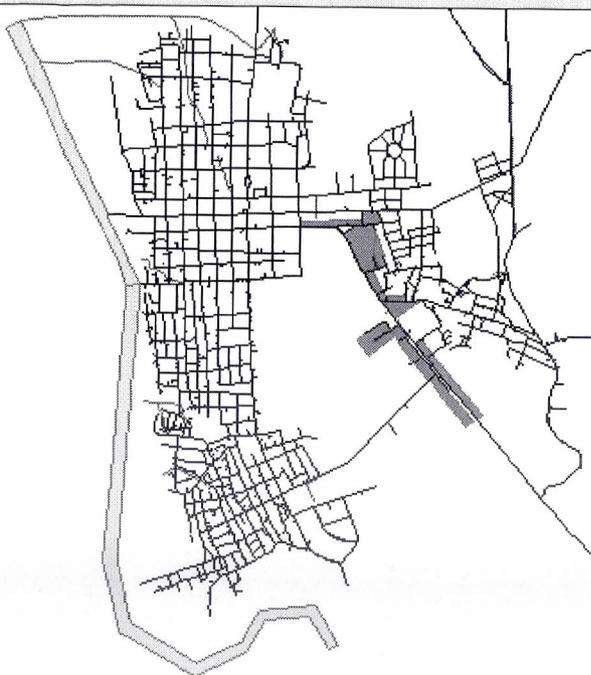
1. USOS DE SUELO			
1A.USO PREDOMINANTE		RESIDENCIAL	
1B. NÚMERO DE SOLARES DESTINADOS A CADA USO			
Incluye La Esperanza y Prolongación Esperanza.			
Residencial	179	Equipamiento	5
Industrial 1º y 2º	-	Agropecuario	1
Comercial	11	Zonas verdes	-
2. MORFOLOGÍA URBANA			
2A. ESTRUCTURA VIAL			
Trama urbana		Lineal irregular, callejones sin salida.	
Archo promedio vial		8 m, callejones de 4 m	
Acera y contenes		No	Asfalto
2B. FRACCIONAMIENTO DEL SUELO			
Dimensiones de manzana		-	
Solares por manzana		-	
Solar	Fechada	7- 10 m	Largo
			10 - 20 m
2C. EDIFICACIÓN			
% construido / solar		Bajo	
Tpología edificatoria pred.		Aislada , Casi adosada	
Linea de fachada		Irregular	
Altura promedio		1 altura	
Lindero frontal		0	Lindero lateral
			0,5 - 2 m
Características constructivas	Calidad	Baja y Muy baja	
	Muro	Madera	Techo
			Zinc
Patrimonio arquitectónico		-	
3. PROBLEMAS AMBIENTALES			
Hacinamiento. Combinación de usos agropecuarios con uso residencial.			
4. OTRAS OBSERVACIONES			
Barrio sin consolidar, de construcciones de baja calidad fruto del crecimiento espontáneo. Número considerable de residencias carentes de acceso vehicular. Necesidad de regenerar esta zona.			

UNIDAD U26	Corredor Montecristi
OBSERVADORES	Virginia Grávalos, Clara Toribio
FECHA	24 /03/09
LÍMITES y CARACTERÍSTICAS	
Solares localizados a los dos lados de las vías primaria de acceso a la ciudad, siendo esta la C/ Martín Jufferman / C/ Pablo Reyes.	
MAPA DE REFERENCIA	



1. USOS DE SUELO			
1A. USO PREDOMINANTE	MIXTO: RESIDENCIAL - SERVICIOS		
1B. % OTROS USOS			
Residencial	Alto	Equipamiento	Alto
Industrial 1º y 2º	Medio	Agropecuario	Medio
Comercial	Alto	Zonas verdes	-
2. MORFOLOGÍA URBANA			
2A. ESTRUCTURA VIAL			
Trama urbana	Lineal		
Ancho promedio vial	12 -18 m		
Acera y contenes	Si	Asfalto	Parcial
2B. FRACCIONAMIENTO DEL SUELO			
Dimensiones de manzana	-		
Solares por manzana	.		
Solar	Fecha	10 - 30 m	Largo 15 - 30 m
2C. EDIFICACIÓN			
% construido / solar	Medio - Bajo		
Tipología edificatoria pred.	Aislada		
Línea de fachada	Irregular		
Altura promedio	1 y 2 alturas, mayor altura dependiendo uso		
Lindero frontal	3 - 10 m	Lindero lateral	1,5 - 10 m
Características constructivas	Calidad	Mixta	
	Muro	Block	Techo Plato/ zinc
Patrimonio arquitectónico	Escalinata Cristo de la Fe		
3. PROBLEMAS AMBIENTALES			
Edificaciones residenciales cuyo nivel de primer piso está localizado por debajo del nivel de la vía.			
4. OTRAS OBSERVACIONES			
Se alternan construcciones de uso residencial con grandes parcelas para uso industrial y servicios. Incremento de uso agropecuario a medida que se aleja de zona urbana construida.			

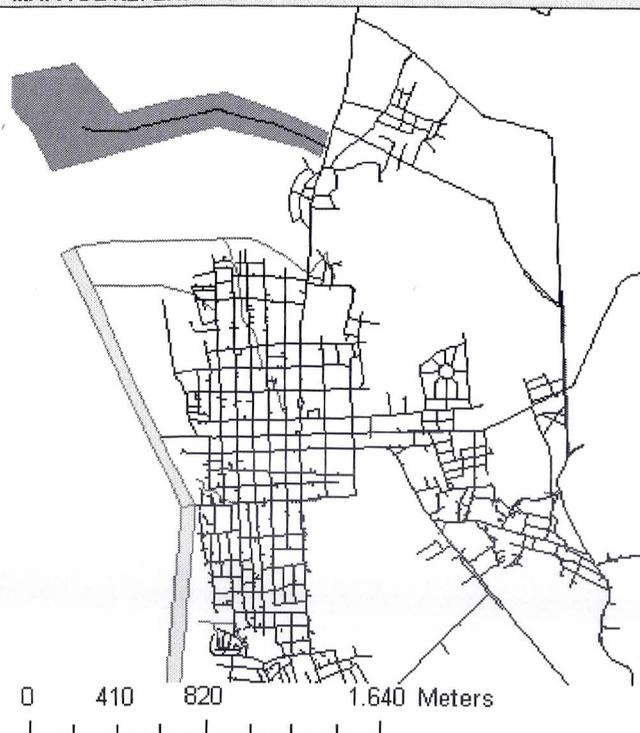
UNIDAD U27	Corredor a Loma de Cabrera
OBSERVADORES	Virginia Grávalos, Clara Toribio
FECHA	03/06/09
LÍMITES	Solares localizados a lo largo de la C/ Duarte, a partir de la intersección con C/ Emilio Batista hacia el oeste de la ciudad. Incluye los sectores conocidos como La Curva y 30 de Marzo.
MAPA DE REFERENCIA	



0 410 820 1.640 Meters

1. USOS DE SUELO			
1A. USO PREDOMINANTE		RESIDENCIAL	
1B. NÚMERO DE SOLARES DESTINADOS A CADA USO			
Residencial	205	Equipamiento	1
Industrial 1º y 2º	1	Agropecuario	-
Comercial	13	Zonas verdes	1
2. MORFOLOGÍA URBANA			
2A. ESTRUCTURA VIAL			
Trama urbana		Lineal	
Ancho promedio vial		15 m	
Acera y contenes		Si	Asfalto Si
2B. FRACCIONAMIENTO DEL SUELO			
Dimensiones de manzana		-	
Solar	Fecha	10m exp. 20 m	Largo 20 - 30 m
2C. EDIFICACIÓN			
% construido / solar		Baja	
Tipología edificatoria pred.		Aislada	
Línea de fachada		Irregular	
Altura promedio		1 piso, ocasionalmente 2 pisos.	
Lindero frontal		1m	Lindero lateral 1 -2 m
Características constructivas	Calidad	Media-baja	
	Muro	Block/Madera	Techo Zinc
Patrimonio arquitectónico		-	
3. PROBLEMAS AMBIENTALES			
Canal abierto a ambos lados de la vía, fuente de contaminación.			
4. OTRAS OBSERVACIONES			
Zona con tendencia a consolidarse y mejorar. Construcciones de madera siendo reemplazadas por construcciones en block y plato. La zona 30 Marzo, conserva algunas de las edificaciones construidas en los años 40 en asbesto cemento y madera.			

UNIDAD U28	Acceso a Zona Franca
OBSERVADORES	Virginia Grávalos, Clara Toribio
FECHA	24/03/09
LÍMITES y CARACTERÍSTICAS	
Solares localizados a los dos lados de la vía de acceso a la zona franca, al norte del Barrio la Fe, al oeste Av. H. Martín Jufferman.	
MAPA DE REFERENCIA	



1. USOS DE SUELO			
1A. USO PREDOMINANTE		MIXTO	
1B. % OTROS USOS			
Residencial	-	Equipamiento	Medio
Industrial 1º y 2º	Medio	Agropecuario	Alto
Comercial	-	Zonas verdes	-
2. MORFOLOGÍA URBANA			
2A. ESTRUCTURA VIAL			
Trama urbana		Lineal	
Ancho promedio vial		8 m	
Acera y contenes		No	Asfalto
			No
2B. FRACCIONAMIENTO DEL SUELO			
Dimensiones de manzana		-	
Solar	Fecha	20 - 40 m	Largo
2C. EDIFICACIÓN			
% construido / solar		Bajo	
Tipología edificatoria pred.		Aislada	
Línea de fachada		Irregular	
Altura promedio		Dependiendo de uso	
Lindero frontal		Lindero lateral	-
Características constructivas		Calidad	-
		Muro	-
		Techo	-
Patrimonio arquitectónico		-	
3. PROBLEMAS AMBIENTALES			
Residencial próximo a cementerio e industria			
4. OTRAS OBSERVACIONES			
Terrenos actuales con uso agropecuario con vocación a ser urbanizados. La localización del cementerio y de las industrias construye la posibilidad de localizar usos residenciales en esta unidad. Habilitar y ensanchar esta vía para convertirla como vía de acceso de mercancías a la nueva infraestructuras del mercado.			

ANEXO 3: FORMULARIO



**Ayuntamiento Municipal de Dajabón
OFICINA DE PLANEAMIENTO URBANO**

CERTIFICADO DE NO OBJECCIÓN AL USO DE SUELO Y PROYECTO

Cortésmente les informamos que la Oficina de Planeamiento Urbano, después de realizar una visita de campo y revisar las informaciones relativos al proyecto de

no tiene objeción al mismo bajo las condiciones de ocupación especificadas seguidamente y por ello expide la presente certificación en el Municipio de Dajabón a los días del mes de año

DATOS PERSONALES SOLICITANTE			
Nombre y apellidos			
Dirección			
Teléfono		Cédula	
LOCALIZACIÓN DEL PROYECTO			
Barrio o sector			
Dirección			

CONDICIONES APROBADAS PARA EL PROYECTO			
CONDICIONES DE USO DE SUELO			
Usos permitidos			
Usos prohibidos			
CONDICIONES DEL SOLAR			
Anchura mínima de fachada			
Superficie mínima de solar m2			
CONDICIONES DE OCUPACIÓN			
Ocupación máxima de solar			
Altura máxima			
Retiro lindero	Frontal		
	Lateral		
	Posterior		

El presente comunicado certificado de no objeción, NO autoriza la realización de la construcción hasta que el proyecto no haya sido sometido a la revisión técnica por la SEOPC y adquirido la licencia de construcción. Este certificado se refiere única y exclusivamente al uso propuesto, cuestiones de habitabilidad básica y diseño de la edificación, establecidos en los planos sometidos con la solicitud del expediente. En ningún caso se han controlado aspectos técnicos relativos a la seguridad estructural, instalaciones o calidad de los materiales a emplear.

Director Oficina de Planeamiento Urbano



Ayuntamiento Municipal de Dajabón OFICINA DE PLANEAMIENTO URBANO

Fecha	
N° de Expediente	

CONDICIONES DE USO DE SUELO Y EDIFICACIÓN

Cortésmente le informamos que la Oficina de Planeamiento Urbano requiere que el proyecto de _____

en la dirección abajo especificada, cumpla con las condiciones edificatorias y de uso de suelo requeridas en este certificado.

DATOS PERSONALES SOLICITANTE			
Nombre del propietario			
Dirección			
Teléfono		Cédula	

LOCALIZACIÓN DEL PROYECTO	
Barrio o sector	
Dirección	

CONDICIONES DE USO DE SUELO Y EDIFICACIÓN REQUERIDAS EN LA UBICACIÓN DEL PROYECTO			
1. Usos de Suelo			
Usos permitido:			
Uso complementario:			
Usos prohibidos:			
2. Fraccionamiento del suelo			
Anchura de fachada	m	Superficie solar	m ²
3. Niveles de ocupación del suelo			
Ocupación máxima del solar con área edificada	% de superficie construida en primera planta		
Número máximo de niveles	niveles		
4. Retiros mínimos			
Retiro frontal	m	Retiro laterales	m
		Retiro posterior	m
5. Elementos permitidos fuera de alineación de fachada			
6. Dimensiones trama viaria			
Distancia mínima entre líneas de propiedad			
Dimensión mínima de la acera			
Dimensión mínima de la calle			
7. Materiales			
Materiales obra			
Materiales verja			
8. Arbolado			
9. Otras condiciones a cumplir			

El presente documento, NO autoriza la realización de la construcción, solamente describe las condiciones de uso de suelo y parámetros de la edificación exigidos en la ubicación. Con este certificado el solicitante puede proceder a tramitar el CERTIFICADO DE NO OBJECIÓN y realizar los planos y otros documentos exigidos.

Firma:
Director Oficina de Planeamiento Urbano:
Sello



Ayuntamiento Municipal de Dajabón OFICINA DE PLANEAMIENTO URBANO

Fecha		Número de Formulario	
Nº de Expediente		Recibo de tesorería	

AUTORIZACIÓN DE PAGO

La Oficina de Planeamiento Urbano, autoriza al solicitante del expediente, al pago de RD\$ por concepto de impuestos para la otorgación del Certificado de No Objeción, conforme a la Ordenanza Fiscal N° 1- 2008, aprobada por la resolución municipal 18 – 2008, del 12 de Diciembre 2008.

DATOS PERSONALES PROPIETARIO			
Nombre del propietario			
Dirección			
Teléfono		Cédula	
Firma			

LOCALIZACIÓN DEL PROYECTO	
Barrio o sector	
Dirección	

CONCEPTO DE COBRO	VALOR ORDENANZA	VALOR A PAGAR
Edificaciones cuantificada a partir del área total edificada	0 a 100 m ²	100 RD\$
	101 a 200 m ²	500 RD\$
	Mayor a 200 m ²	4 RD\$ x m ²
Proyecto de Urbanización	4 RD\$ x m ² de superficie a urbanizar	RD\$
Demoliciones	150 RD\$	RD\$
Movimientos de tierra	150 RD\$	RD\$
Depósito de materiales en la calle	150 RD\$	RD\$
Apertura de vías (públicas o privadas)	100 RD\$ x metro lineal	RD\$
Utilización del espacio público	30 RD\$ por m ² por día	RD\$
Ruptura del pavimento	150 RD\$ (más los costes de la reparación si no lo realiza la misma organización)	RD\$
Colocación de carteles y vallas	500 RD\$	RD\$
Tendidos eléctricos, antenas, telecable	3% bruto obtenido	RD\$
Enterramiento de tanque	2.5% tasación de la obra	RD\$
Otros, concepto:		RD\$
		RD\$
TOTAL A PAGAR		RD\$
Valor en letras:		

Director Oficina de Planeamiento Urbano:

Firma:

Sello OPU y tesorería



**Ayuntamiento Municipal de Dajabón
OFICINA DE PLANEAMIENTO URBANO**

Fecha	
N° de Expediente	

FORMULARIO DE NOTIFICACIÓN A CONSTRUCCIÓN

Les informamos que los servicios de inspección urbanística municipal con fecha en

completar

han informado que

completar con nombre y apellidos de propietarios

en concepto de propietarios, están realizando las actividades:

completar con actividad y características del proyecto que se está realizando

en el emplazamiento ubicado en:

insertar dirección proyecto

sin el permiso municipal y licencias correspondientes.

En virtud de las resoluciones municipales 17 – 2008 y 18 – 2008 y en razón del cumplimiento de los requerimientos establecidos por la Ley 675 sobre Urbanización, ornato público y construcciones, la Ley 687 sobre proyectos de ingeniería y arquitectura, la Ley 176- 08 del Distrito Nacional y los Municipios y la Ley 6232 sobre el proceso de planificación urbana; se dispone:

1. Suspender las obras por no disponer de licencia de construcción
2. Requerir al interesado, de que en conformidad a las leyes arriba mencionadas, se dirija a la Oficina de Planeamiento Urbano en un plazo no mayor a un día franco a partir de recibir esta notificación para legalizar la actividad constructiva de su proyecto.

Firma:

Director Oficina de Planeamiento Urbano:

Sello

Recibido por		Entregado por	
Fecha		Cargo	
Firma		Firma	



Ayuntamiento Municipal de Dajabón OFICINA DE PLANEAMIENTO URBANO

Fecha	
N° de Expediente	

SOLICITUD TRAMITACIÓN DE PLANOS Y NO OBJECCIÓN

DATOS PERSONALES PROPIETARIO			
Nombre del propietario			
Dirección			
Teléfono		Cédula	
Firma			

LOCALIZACIÓN DEL PROYECTO	
Barrio o sector	
Dirección	

NOMBRE AUTOR DEL PROYECTO			
Nombre del Ing. o Arq.			
Dirección			
Teléfono		Cédula	
Número de Codia		Firma	

CONTRATISTA OBRA CIVIL			
Compañía			
Ing. o Arq. Responsable			
Dirección			
Teléfono		Cédula	
Número de Codia		Firma	

CARACTERÍSTICAS DEL PROYECTO			
Usos de suelo <input type="checkbox"/> Residencial <input type="checkbox"/> Industrial <input type="checkbox"/> Comercial <input type="checkbox"/> Espectáculos <input type="checkbox"/> Servicios públicos <input type="checkbox"/> Comunitario <input type="checkbox"/> Almacenamiento <input type="checkbox"/> Garaje <input type="checkbox"/> Envasadora de gas o bombas <input type="checkbox"/> Agropecuario <input type="checkbox"/> Forestal <input type="checkbox"/> Otro, especificar:			
Anchura de fachada	m	Superficie solar	m ²
Retiro frontal	m	Retiro laterales	m
Retiro posterior		m	
Materiales obra			
Materiales verja			
Número de niveles		Arbolado	
Tipología edificatoria <input type="checkbox"/> Edificación aislada <input type="checkbox"/> Edificación en hilera <input type="checkbox"/> Apartamento <input type="checkbox"/> Bajo <input type="checkbox"/> Otro, especifique:			
Área edificada en planta:	m ²	Área total edificada	m ²

ANEXOS:	
<input type="checkbox"/> Título de propiedad <input type="checkbox"/> Cartas de no objeción de otras instancias, especificar:	
Número de juegos de planos:	
<input type="checkbox"/> Localización <input type="checkbox"/> Plantas arquitectónicas <input type="checkbox"/> Cálculos estructurales <input type="checkbox"/> Planta estructura <input type="checkbox"/> Eléctrico <input type="checkbox"/> Sanitario <input type="checkbox"/> Elevaciones <input type="checkbox"/> Secciones <input type="checkbox"/> Estudio de impacto ambiental <input type="checkbox"/> Otros, especificar:	
Otros documentos aportados:	

Nombre y firma del solicitante:

Nombre:	
Firma:	

A rellenar por personal de la Oficina Planeamiento Urbano:

Recibido por		Cargo	
Fecha		Firma	

