



AYUNTAMIENTO MUNICIPAL DE JARABACOA

**NORMATIVA PARA LAS CONSTRUCCIONES
EN EL MUNICIPIO DE JARABACOA
AÑO DE GESTION 2014-2015**

Jarabacoa, La Vega 2015

NORMATIVA PARA LAS CONSTRUCCIONES EN EL MUNICIPIO DE JARABACOA.

INTRODUCCION:

Ahora más que nunca, para gobernar nuestras ciudades, es necesario tener “un pie en el presente y otro por lo menos veinte o treinta años adelante”, como acertadamente, en el ámbito latinoamericano ha estado sucediendo, para beneficio de los ciudadanos. Para los efectos de la presente normativa, interesa tomar en cuenta que muchas ciudades buscan atraer turistas a sus carnavales y fiestas, otras a sus playas y en el caso nuestro pretendemos vender las condiciones naturales con las que hemos sido dotados, pero muchas veces a los que nos toca gobernar las ciudades o municipios se nos olvida que lo que más atrae a los turistas en todo el mundo son aquellos elementos que dan seguridad y tranquilidad a los visitantes como son sentirse protegido, observa lugares y sectores que sean agradables para caminar, no alterado por ruidos excesivos. Eso significa tener vías exclusivamente peatonales, malecones, plazas, plazoletas y parques bien iluminado y arborizados, y que a la vez estén vigilados por autoridades competentes.

Un municipio como Jarabacoa que tiene al turismo ecológico como una de sus principales fuentes de ingreso, debe reflexionar a profundidad sobre esa afirmación. Hemos vivido en las últimas décadas grandes transformaciones respecto a las cuales aún no tenemos clara conciencia de sus impactos e incidencias en nuestras vidas y en la organización política de nuestro pueblo. Hasta hace poco teníamos una población que mayoritariamente vivía en el área rural; el Censo 2010, sin embargo, nos indicó que esa situación había sido ya desbordada.

Vivimos transformaciones físicas para los cuales no hemos desarrollado aún los indispensables mecanismos mentales que nos permitan visualizar, cuáles de los fenómenos recientes están perjudicando la sana convivencia social, las relaciones y las comunicaciones entre los vecinos. Hasta ahora hemos dado por bueno, sin cuestionarlo, que el acelerado desarrollo urbano en el que hemos estado inmersos es signo inequívoco de progreso. La verdad es que estamos creando una ciudad más para sobrevivir que para vivir, en las que los automóviles, edificios y viviendas tienen la prioridad en menoscabo del ciudadano que constituye el elemento básico de toda sociedad, estamos construyendo una ciudad carente de identidad y de espacios públicos que estimulen la igualdad y en la que no impere la violencia, la exclusión y toda clase de contaminación.

Las funciones tradicionales del Gobierno Local y el ejercicio de la democracia a este nivel, que es básico para soportar la superestructura del edificio democrático nacional, resultan afectadas por las nuevas realidades urbanas. El espacio público es el medio por excelencia en el que se sustenta la experiencia individual y colectiva de la gente y su formación cívica. En ese espacio se

materializan los sentimientos de pertenencia, identidad, participación y solidaridad. Su deterioro y su reducción significan un retroceso.

Recuperar las funciones básicas de la ciudad, hacerla más amigable, a la medida de las necesidades de la gente, brindarle al peatón las condiciones apropiadas para desplazarse, conversar, mirar, disfrutar e interactuar con sus semejantes y el entorno, recuperar los niveles de seguridad ciudadana que se disfrutaban en el pasado, reducir la agresividad, etc., son acciones ineludibles que requieren de la intervención firme de las autoridades municipales.

Ello requiere de una labor previa de sensibilización. Este documento normativo de las construcciones en nuestro municipio procura contribuir a esa causa mediante la exposición de ideas y propuestas, que deberán ser analizados a profundidad por todos los sectores que de manera directa están involucrados en el desarrollo económico del principal polo turístico de montaña con que cuenta la Nación.

Visto: Los artículos 199, 200 y 201 de la Constitución de la República Dominicana promulgada en el 26 de Enero del año 2010.

Visto: Los artículos 2, 3 y 8 de la Ley No. 6232, del 25 de febrero de 1963, sobre Planeamiento Urbano.

Visto: Los artículos 109, 126, 271, 276 y 278 de la Ley 176-07, del 17 de julio del 2007, del Distrito Nacional y los Municipios.

Vista: Las disposiciones de la Ley 675 sobre Urbanizaciones y Ornato Publico.

Vista la Ley 176-07 sobre el Distrito Nacional y los Municipios

Vista la Ley No. 675 del 14 de agosto de 1944 sobre Urbanización, Ornato Público y Construcciones.

Vista la LEY 5038 sobre Condominios del 21 de noviembre de 1958.

Vista la Ley 64-00 sobre Medio Ambiente y Recursos Naturales del 18 de Agosto del año 2000.

Vista: La Resolución No 005-2008 y sus modificaciones (Guía Normativa del plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Jarabacoa) que establece la Zonificación Indicativa sobre Densidades población en el municipio.

Vista: La propuesta sometida por el Regidor Evangelio Núñez para crear la

NORMATIVA PARA LAS CONSTRUCCIONES EN EL MUNICIPIO DE JARABACOA.

Visto: El informe de la Comisión Especial.

Considerando: Que conforme a las disposiciones del artículo 201 de la Constitución de la República, el gobierno del Distrito Nacional y el de los Municipios estarán cada uno a cargo del Ayuntamiento, constituido por dos órganos complementarios entre sí, el Concejo de Regidores y la Alcaldía.

Considerando: Que por su parte el artículo 199, de nuestra Carta Magna establece que:

“El Distrito Nacional, los municipios y los distritos municipales constituyen la base del sistema político administrativo local. Son personas jurídicas de Derecho Público, responsables de sus actuaciones, gozan de patrimonio propio, de autonomía presupuestaria, con potestad normativa, administrativa y de uso de suelo, fijadas de manera expresa por la leyes y sujetas al poder de fiscalización del Estado y al control social de la ciudadanía, en los términos establecidos por esta Constitución y las leyes.”

Considerando: Que los artículos 2do y 3ero de la Ley 6232 del 25 de febrero de 1963, sobre Planeamiento Urbano, establece que:

“**Art. 2.-** Los órganos técnicos de los ayuntamientos encargados de regular el crecimiento de las poblaciones bajo sus respectivas jurisdicciones y la oficina «Reguladora del crecimiento urbano de la Liga Municipal Dominicana» al servicio de los ayuntamientos carentes de dicho órgano técnico, se denominarán, a partir de la publicación de la presente Ley, «Oficinas o Divisiones de Planeamiento Urbano».

Art. 3.- La Oficina o Divisiones de Planeamiento Urbano, en su calidad de cuerpos técnicos, consultivos y asesores de las ramas ejecutivas, dependerán directamente de las sindicaturas, en el caso de los ayuntamientos; y de la Secretaría General, en el caso de la Liga Municipal Dominicana.”

Considerando: Que la indicada ley 6232 consagra que las Oficinas de Planeamiento Urbano tendrán a su cargo, a más de las funciones señaladas en su artículo 5, la emisión, previa revisión y declaración de conformidad con las leyes y requisitos vigentes, de todos aquellos permisos relativos a cualquier tipo de construcción, reconstrucción, alteración, ampliación, traslado, demolición, uso o cambio de uso de edificios y estructuras; con el uso o cambio de uso de terrenos; con la instalación o alteración de rótulos o anuncios, así como de cualesquiera otros aspectos relacionados con los planes de zonificación.

Considerando: Que estas disposiciones han sido ratificadas con la promulgación de la Ley 176-07, del 17 de julio del 2007, del Distrito Nacional y los Municipios, en cuyo artículo 126 el legislador ha establecido:

“En cada ayuntamiento habrá una oficina de planeamiento urbano, cuyo objetivo central es asistir técnicamente al ayuntamiento y a las comunidades en el diseño, elaboración y ejecución de los planes de desarrollo del municipio, y regular y gestionar el planeamiento urbanístico, uso de suelo y edificación en las áreas urbanas y rurales del territorio municipal, desde criterios de inclusión y equidad social y de género, participación y eficiencia.”

Considerando: Que la Ley No. 6232 también consagra que las Oficinas de Planeamiento Urbano tendrá a su cargo, a más de las funciones señaladas en su artículo 5, la emisión, previa revisión y declaración de conformidad con las leyes y requisitos vigentes, de todos aquellos permisos relativos a cualquier tipo de construcción, reconstrucción, alteración, ampliación, traslado, demolición, uso o cambio de uso de edificios y estructuras, con el uso o cambio de uso de terrenos, con la instalación o alteración de rótulos o anuncios, así como de cualesquiera otros aspectos relacionados con los planes de zonificación.

Considerando: Que las disposiciones anteriores fueron ratificadas a través del Art. 126 de la Ley No. 176-07 del Distrito Nacional y los Municipios.

Considerando: Que la ley 176-07. Del Distrito Nacional y los Municipios en el párrafo único del su artículo 9, establece que, mediante ordenanzas y reglamentos los Ayuntamientos podrán adecuar y complementar las disposiciones legales a fin de ajustar su aplicación a las condiciones y necesidades locales y a las peculiaridades y características de sus comunidades.

Considerando: Que la ley 176-07. Del Distrito Nacional y los Municipios en su artículo 109, establece que Las Ordenanzas son disposiciones generales de carácter normativa, aprobadas por el ayuntamiento para la regulación de la convivencia ciudadana, el desarrollo de las actividades de los munícipes o la imposición y ordenación de arbitrios, contribuciones y derechos de carácter económico en favor del ayuntamiento.

Considerando: Que la ley 176-07. Del Distrito Nacional y los Municipios en el párrafo único del su artículo 9, establece que, el Ayuntamiento ejercerá para la gestión de sus intereses las competencias propias, coordinadas y/o concurrentes atribuidas por la Constitución, la presente ley y las leyes sectoriales para satisfacer las necesidades y aspiraciones de sus respectivas comunidades y lograr su mayor bienestar, prosperidad y desarrollo, así como ejercer como competencias compartidas o coordinadas todas aquellas que corresponden a la función de la Administración Pública

Considerando: Que párrafo IV del artículo 18, de la ley 176-07. Del Distrito Nacional y los Municipios, establece que los Ayuntamientos podrán solicitar la delegación de determinadas competencias al Gobierno Central, respondiendo a la demanda de la población y a partir de la demostración de que pueden hacer un ejercicio de las mismas más eficiente, eficaz, transparente y participativa.

Considerando: Que dentro de sus competencias propias, la ley 176-07, le otorga la potestad de normar y gestionar la protección de la higiene y salubridad públicas para garantizar el saneamiento ambiental, así como la protección del medio ambiente, establecida como obligación de servicio mínimo.

Considerando: Que Artículo 127, de la ley 176-07, establece que: Los Ayuntamientos, a los fines de garantizar un desarrollo armónico de los asentamientos urbanos y la preservación de los recursos naturales y un medio ambiente sostenible, tendrán **Unidades Medio Ambientales Municipales**

(UGAM). Cuyas funciones, son Elaborar las normativas para la preservación del medio ambiente y los recursos naturales del municipio tomando como base fundamental las disposiciones generales contenidas en la ley. La elaboración de los programas de educación ciudadana, emitir la opinión técnica correspondiente sobre los proyectos que le son sometidos al Ayuntamiento y que requieren estudios y evaluaciones de impacto ambiental, así como emitir las recomendaciones correspondientes a los organismos municipales a los fines de que en el Municipio se garantice el cumplimiento de la Ley General de Medio Ambiente y las Resoluciones y reglamentaciones dictadas por los organismos nacionales para tales fines.

Considerando: Que los servicios que presta el Ayuntamiento de Jarabacoa a través de la Oficina de Planeamiento Urbano, las actividades de construcción y edificación de todo tipo de infraestructura, así como el uso de suelo comercial, industrial, de servicios y de viviendas por parte de terceros en terrenos urbanos privados impacta la ciudad, afectando los servicios y, en general, la calidad de vida de los pobladores del municipio.

En uso de sus facultades legales como lo establece la Ley 170-07 del 17 de julio del 2007, del Distrito Nacional y los Municipios, el Concejo de Regidores dispone el siguiente Reglamento: **NORMATIVA PARA LAS CONSTRUCCIONES EN EL MUNICIPIO DE JARABACOA**

TÍTULO PRIMERO DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. Las disposiciones del presente reglamento regirán en el Municipio de JARABACOA, y tienen por objeto regular las obras de construcción, instalación, modificación, reparación y demolición que se ejecuten en terrenos de propiedad pública y privada, así como normar el desarrollo urbano, la planificación, la seguridad, la estabilidad y la higiene, además de las limitaciones y modalidades que se impongan al uso, destino y reservas de los terrenos o de las edificaciones de propiedad pública o privada en los planes y declaratorias respectivas ante las autoridades del municipio.

Artículo 2. Es de orden público e interés social el cumplimiento y observancia de las disposiciones contenidas en este reglamento, en sus Normas Técnicas Complementarias y de las demás disposiciones legales y reglamentarias aplicables en materia de desarrollo urbano, planificación, seguridad, estabilidad e higiene, así como las limitaciones y modalidades que se impongan al uso, destino y reservas de los terrenos o de las edificaciones de propiedad pública o privada, en los planes y declaratorias correspondientes.

Artículo 3. Las obras de construcción, instalación, modificación, ampliación, reparación y demolición, así como el uso de las edificaciones y los usos, destinos y reservas de los predios del municipio de Jarabacoa, se sujetarán a las disposiciones de la Constitución de la República, La Ley 6345 de Planeamiento Urbano, la ley 5038, sobre condominios, la ley 176 -07 sobre el distrito Nacional y los Municipios, la ley 64-00 sobre Medio Ambiente y Recursos Naturales y otras leyes de aplicación nacional, a la legislación urbana

local, a los planes de desarrollo urbano municipal y de los centros de población y los que de éstos se deriven.

Artículo 4. Para los efectos del presente reglamento, se entenderá por:

- a)** Municipio, al Municipio y sus Distritos Municipales;
- b)** Cabildo, al Honorable Ayuntamiento de Jarabacoa;
- c)** Constitución de la República, a la Constitución aprobada en el año 2010.
- d)** Ley Orgánica Municipal, a la Ley No. 176-07 sobre el Distrito Nacional y los Municipios;
- e)** Ley de Planeamiento Urbano, a la Ley No. 6345 de Planeamiento Urbano de la Rep. Dom.;
- f)** Ley de Medio Ambiente, a la ley No. 64-00 sobre Medio Ambiente y los Recursos Naturales,
- g)** Reglamento, al Reglamento de Construcciones para el Municipio del municipio de Jarabacoa.
- h)** Plan Municipal de Desarrollo, al Plan de Desarrollo para el Municipio de Jarabacoa;
- i)** Declaratoria o carta de no objeción, a la resolución del Concejo de Regidores mediante el cual se determinaran los usos, destinos y reservas de los predios,
- j)** Predio, al terreno sin construcción;
- k)** Edificaciones, a las construcciones sobre un predio;
- l)** Vivienda mínima, a aquella que tenga, cuando menos, una pieza para habitación y servicios de cocina y baño;
- m)** Vivienda de interés social, a aquella cuyo valor al término de su edificación pueda ser construida o adquirida por persona o familia de escasos recursos económicos,
- n)** Vivienda progresiva, a la construcción básica constitutiva por un pie de casa y que permite ampliar la edificación en etapas, cumpliendo con un proyecto original.
- ñ)** Uso de suelo: es la función o conjunto de actividades que se realizan en el territorio, ya sea en un lote, solar o en una edificación. Puede ser clasificado por las siguientes categorías:
 - o)** Residencial: es el uso destinado exclusivamente a viviendas unifamiliares.
 - p)** Unifamiliares: que corresponde a una sola familia.
 - r)** Habitacional: Se refiere a las edificaciones en donde residen individual o colectivamente más de dos familias.

- s)** Comercial: es el uso destinado exclusivamente a la actividad comercial o la comercialización de productos no contaminante.
- t)** Institucional: todo aquel uso que se refiere a las actividades de gestión, oficinas de servicios profesionales, fundaciones, ONGs y administración pública.
- u)** Industrial: todo aquel uso que se refiere a las instalaciones destinadas a la obtención, transformación y transporte de materias primas.
- v)** Anteproyecto: se refiere a la presentación de manera previa de los planos arquitectónicos, indicando las especificaciones requeridas por la Dirección de Planeamiento Urbano, para los fines de obtener la no-objeción al proyecto.
- w)** Proyecto Definitivo: se refiere a la presentación final de los planos arquitectónicos con todas sus especificaciones y detalles para la aprobación.
- x)** Proyectos Extraordinarios: son todos aquellos proyectos que por sus características requieren de una mayor evaluación técnica para su aprobación, como son; Urbanización, Lotificación, Edificaciones de tres niveles o más, Plazas comerciales, Estación de Combustible, Envasadora de gas, Enterramiento de tanques, Antena de Comunicación, Proyectos agrícolas y forestales en zona periurbana y otros.
- y)** Reformulación: se refiere a la modificación de los planos previamente aprobado por la Oficina de Planeamiento Urbano,
- z)** Remodelación y Anexos: se refiere a todo proyecto que modifica los planos aprobados bajo licencia de construcción del Ministerio de Obras Públicas y Comunicaciones, integrando cambios a los mismos.
- aa)** Resellado de planos: es el sellado de los planos aprobados por la Dirección de planeamiento Urbano que no han sufrido cambios considerables, exceptuando aquellos casos que han sido modificados sin afectar diseño, linderos, altura ni densidad.
- bb)** Verja: muro, pared o elemento construido para delimitar un solar o lote.
- cc)** Demoliciones: es el derribe parcial o total de una edificación y otras estructuras.
- dd)** Pared Medianera: Pared erigida sobre el lindero de dos propiedades colindantes, que es empleada por ambas.
- ee)** Retiro a Lindero: es la Distancia que debe guardar toda edificación hacia los diferentes límites que definen el solar o lote en el cual se ubica.
- ff)** Densidad poblacional: es la relación existente entre el número de habitantes y la extensión superficial del terreno ocupado por los mismos.
- gg)** Certificaciones: es la comunicación emitida por la Oficina de Planeamiento Urbano mediante la cual se da respuesta a la información solicitada por el municipio.

hh) Normas Urbanísticas: son criterios y parámetros físicos-espaciales y funcionales que permiten regular el comportamiento y las características de los diversos elementos de la estructura urbana.

ii) CONTRATO DE EMPRESA PARA LA CONSTRUCCIÓN DE EDIFICIO.- Es aquel mediante el cual una parte denominada propietario o dueño de la obra, encarga a otra, que a su vez se titula contratista, de la construcción, reparación o instalación de una edificación.

jj) CONTRATISTA.- Persona encargada y responsable de la construcción, reparación o instalación de una edificación.

kk) SUB-CONTRATISTA.- Es la persona que en el contrato para la construcción de obra designa el contratista por la dimensión o magnitud de la obra.

ll) OBLIGACIÓN.- Relación o vínculo de derecho para conseguir un fin económico - social, determinada por las partes y cuyo objeto es dar, hacer o no hacer una cosa.

mm) VICIO.- Desperfecto, mala calidad, defecto o daño físico en las obras.

nn) VICIOS APARENTES.- Son vicios aparentes cuando estos resulten de los elementos primarios que pueden ser percibidos en toda su magnitud y de manera inmediata por cualquier persona.

oo) VICIOS OCULTOS.- Es aquel que no puede ser detectado sino por un especialista de la construcción.

CAPÍTULO II AUTORIDADES Y COMPETENCIA

Artículo 5. La ampliación y vigilancia del cumplimiento de las disposiciones contenidas en este reglamento corresponde:

- a)** A la Alcaldía;
- b)** Al Concejo de Regidores;
- c)** A la Oficina de Planeamiento Urbano
- d)** A la Departamento de Obras Públicas Municipales.
- e)** A la Unidad de Gestión Ambiental Municipal

Artículo 6. Corresponde al Cabildo:

I. Hacer cumplir el Plan de Desarrollo Urbano, los Planes Parciales de Desarrollo Urbano para áreas determinadas de un centro de población y los Planes Sectoriales que definan las acciones de desarrollo urbano en materias específicas, conforme a la legislación de la materia;

II. Implementar las Normas Técnicas Complementarias y demás disposiciones administrativas que complementen este reglamento; y

III. Las demás facultades y obligaciones que le asignen este reglamento y la legislación aplicable en todo el territorio que corresponda al Municipio de Jarabacoa.

Artículo 7. Corresponde al Concejo de Regidores;

I. Vigilar el cumplimiento del presente reglamento, a sus Normas Técnicas Complementarias, del Plan Municipal de Desarrollo Urbano, de los planes sectoriales de Desarrollo Urbano y declaratorias vigentes en el Municipio;

II. Dictar las medidas necesarias para la observancia general del presente reglamento; y

III. Las demás facultades y obligaciones que le confieran este reglamento y demás disposiciones legales aplicables.

Artículo 8. Son facultades y obligaciones de la Oficina de Planeamiento Urbano, las siguientes:

I. Fijar los requisitos técnicos a que deberán sujetarse las construcciones e instalaciones, así como las modificaciones, ampliaciones, reparaciones y demoliciones, a fin de que satisfagan las condiciones de habitabilidad, seguridad, higiene, comodidad y buen aspecto, de acuerdo con este reglamento y sus Normas Técnicas Complementarias;

II. Ejercer el control del crecimiento urbano, las densidades de construcción y población, con sujeción a los planes de desarrollo urbano y a las leyes y reglamentos de la materia;

III. Practicar inspecciones para verificar que el uso o destino que se haga de un predio, estructura, instalación o construcción, se ajuste a las características y disposiciones acordadas.

IV. Realizar inspecciones a las obras en proceso de ejecución o terminadas, para verificar su concordancia con los planos y proyectos autorizados;

V. Elaborar y proponer al Concejo de Regidores las políticas, normas, planes y programas sobre desarrollo urbano, zonificación, utilización del suelo, edificaciones, reservas territoriales, zonas de reservas ecológicas, así como la organización, preservación y mejoramiento de aspectos arquitectónicos de zonas urbanas;

VI. Someter al Concejo de Regidores, la autorización o negación, de acuerdo con este reglamento y demás disposiciones de la materia, el uso del suelo y determinar el tipo de construcciones o edificaciones que se pueden levantar en los terrenos;

VII. Fijar las restricciones a que deban sujetarse las edificaciones y elementos localizados en zonas de patrimonio histórico, cultural o artístico, de acuerdo con la legislación nacional y local de la materia;

VIII. Autorizar o negar, de acuerdo con este reglamento, la ocupación o el uso de una estructura, instalación, edificio o construcción;

IX. Ordenar la suspensión temporal o la clausura de obras en ejecución o terminadas y la desocupación, desalojo o demolición de ellas, en los casos previstos por este reglamento;

X. Acordar e implementar las medidas que resulten procedentes en relación con edificaciones peligrosas, malsanas o que causen molestias;

XI. Apoyar en la elaboración de los planes anuales del Presupuesto Participativo, sobre todo en lo referente a los planos y cálculos de las obras solicitadas por las organizaciones de base,

XII. Determinar junto al Concejo de Regidores y el Departamento de Obras Públicas Municipales los permisos para ocupar la vía pública con eventos de cualquier tipo, instalaciones de servicio público, construcciones provisionales, escombros y mobiliario urbano;

XIII. Ordenar y ejecutar demoliciones de edificaciones conforme a este reglamento;

XIV. Llevar un registro clasificado de Responsables de obra y Corresponsables en materia de construcción;

XV. Imponer las sanciones correspondientes por violaciones a este reglamento;

XVI. Utilizar la fuerza pública cuando fuere necesario para hacer cumplir sus determinaciones; y

XVII. Proponer un Ingeniero civil al Concejo de Regidores para que sea seleccionado como encargado de supervisión de obras municipales y de los inspectores de proyectos aprobados por Planeamiento Urbano.

XVIII. Las demás que le confieran este reglamento y las disposiciones aplicables.

Artículo 9. Son facultades y obligaciones del Departamento de Obras Públicas Municipales, las siguientes:

I. Elaborar y proponer al Concejo de Regidores, vía la Alcaldía Municipal, las políticas, normas y programas de obras públicas, en congruencia con la normatividad y planes de desarrollo urbano vigente;

II. Autorizar, con sujeción a este reglamento, la construcción, instalación, modificación, ampliación, reparación y demolición de inmueble de propiedad pública;

III. Autorizar la realización de obras y edificaciones en la vía pública;

IV. Practicar inspecciones para verificar que el uso, construcción, instalación, reparación, ampliación, modificación y demolición que se ejecute en inmuebles de propiedad pública o privada ubicados en la vía pública, se sujeten a las condiciones previamente autorizadas;

V. Practicar inspecciones a las obras en proceso de ejecución o terminadas que se realicen en la vía pública;

VI. Adoptar las medidas necesarias para asegurar el buen uso de la vía pública;

VII. Imponer las sanciones correspondientes por violaciones a este reglamento;

VIII. Ejecutar y supervisar, junto a la comisión de obras públicas del Concejo, todas las obras que con recursos propios o donados realice el Ayuntamiento.

VIII. Apoyar en la elaboración de los planes anuales del Presupuesto Participativo, quedando junto a la Unidad de Presupuesto Participativo como responsables directos de la ejecución de las obras aprobadas en el plan anual del Presupuesto Participativo,

IX. Utilizar el auxilio de la fuera pública en los casos que fuere necesario, para hacer cumplir sus determinaciones; y

X. Las demás que le confieren este reglamento y demás disposiciones legales aplicables.

Artículo 10. Son facultades y obligaciones de la Unidad de Gestión Ambiental Municipal, en relación a esta normativa las siguientes:

I. Velar porque las leyes y reglamentos relacionados al cuidado del medio ambiente se cumplan en los proyectos de construcción de obras en el Municipio, tanto del sector privado, como del sector publico en generar, incluyendo las obras que tenga a su cargo el Ayuntamiento local.

II. junto a la Oficina de Planeamiento Urbano y el Departamento de Obras Publicas municipales, hacer supervisiones periódicas, para evitar daños a terceros, productos de los contaminantes provenientes de las obras en construcción.

III. Verificar que todo árbol a sembrar en espacios públicos sea de especie apropiada, que se cumplan los requisitos que establece este reglamento para la siembra, para evitar daños a las aceras.

IV . Utilizar el auxilio de la fuera pública en los casos que fuere necesario, para hacer cumplir sus determinaciones; y

V. Las demás que le confieren este reglamento y demás disposiciones legales aplicables.

Artículo 11. Creación del Consejo Municipal de Desarrollo Urbano

Se crea el Consejo Municipal de Desarrollo Urbano, órgano deliberativo, pero no decisorio, donde se diseñara la política y los planes de desarrollo urbano del municipio de Jarabacoa. Dicho órgano estará compuesto de la siguiente forma:

- 1) El Alcalde(sa) del Municipio
- 2) El Presidente(a) del Concejo de Regidores
- 3) El Director(a) de la Oficina Municipal de Planeamiento Urbano
- 4) El Director(a) del Departamento de Obras Publicas Municipales
- 5) El Director(a) de la Unidad Municipal de Gestión Ambiental
- 6) El Director(a) de la Dirección de Medio Ambiental a nivel local

- 7) El Director(a) Provincial de turismo
- 8) El Encargado(a) de la Autoridad Metropolitana de Transporte, en el Municipio
- 9) El Director(a) de la Policía Turística en el Municipio
- 10) El jefe de la Policía Nacional a nivel del Municipio
- 11) Representantes del Codia, a razón de un miembro por cada una de las áreas profesionales afiliadas en el gremio.

Artículo 12. Para el cumplimiento de las atribuciones que les confieren este reglamento, la Oficina Municipal de Planeamiento Urbano, el Departamento de Obras Públicas Municipales y la Unidad Municipal de Gestión Ambiental se auxiliarán de las dependencias que indique el Reglamento Orgánico de la Administración Municipal.

Las facultades y obligaciones que se dicen asignadas al Ayuntamiento en este reglamento, se refieren a las que puede realizar a través de la Administración Municipal, y se entenderán conferidas a la Oficina Municipal Planeamiento Urbano, al Departamento de Obras Públicas municipales y la Unidad de Gestión Ambiental de conformidad con lo dispuesto por los artículos 8, 9 y 10 de este ordenamiento, respectivamente,

Artículo 13. Para el estudio y elaboración de iniciativas de reformas al presente reglamento, que vayan a presentar a la Alcaldía o al Concejo Regidores, la Oficina de Planeamiento Urbano, el Departamento de Obras Públicas Municipales y la Unidad Municipal de Gestión Ambiental se podrán asesorar del **Consejo Municipal de Desarrollo Urbano** y de las comisiones y comités técnicos especializados que se creen para este fin; pudiendo apoyarse en estos organismos además, para el estudio y propuestas de Normas Técnicas Complementarias, Planes de Desarrollo Urbano y demás instrumentos reguladores del desarrollo urbano.

CAPÍTULO III CLASIFICACIÓN DE LAS EDIFICACIONES

Artículo 14. Para los efectos de este reglamento, las edificaciones en el Municipio de Jarabacoa, se clasificarán en los géneros y rangos siguientes:

I.HABITACION

I.1 Unifamiliar cuyas medidas estén entre 20 m². Y 40 m² para acciones de mejoramiento de vivienda existente y para vivienda nueva progresiva popular.

1.1 unifamiliar popular cuyas áreas a construidas o a construir estén entre 20.0 m² y 60.0 m².

I.2. Unifamiliar cuyas medidas estén entre de 40.00 m² y 60.00 m²

I.2. Unifamiliar o plurifamiliar cuyas medidas estén entre de 60.00 m² y 100.00 m²

I.2. Unifamiliar o plurifamiliar cuyas medidas estén entre de 100.00 m² y 140.00 m²

I.2. Unifamiliar o plurifamiliar cuyas medidas estén entre de 140.00 m² y 200.00 m²

I.2. Unifamiliar o plurifamiliar cuyas medidas estén por encima de los 200 m². De construcción.

I.2.1. Edificios habitacionales de hasta 4(cuatro) niveles.

1.2 Habitación.

1.2 Unifamiliar o plurifamiliar cuyas medidas estén entre 61.0m² y 200.0m² de construcción.

II. SERVICIOS

II.1. Oficinas

II.1.1. De administración pública De más de 30 m² hasta 100 m² (incluye bancos)

II.1.2. De administración pública de más de 100 m² (incluye bancos)

II.1.3. De administración privada De más de 30 m² hasta 100 m²

II.1.4. De administración privada De más de 100 m²

II.1.5. De administración pública edificios de hasta cuatro niveles (incluye bancos)

II.1.6. De administración privada edificios de hasta cuatro niveles.

II.2 Comercio

II.2.1. Almacenamiento y abasto: depósitos de madera, vehículos, maquinarias, combustible, gasolineras, depósitos de explosivos, frigoríficos, silos tolvas).

II.2.2. Tiendas de productos básicos: comida elaborada, panaderías, artículos en general, farmacias, boticas)

II.2.3. Centros comerciales Hasta 4(cuatro) niveles,

II.2.4. Venta de materiales y vehículos: materiales de construcción, eléctricos, maquinaria, refacciones, deshuesaderos, talleres o maquinaria)

II.3.1. Tiendas de servicios Hasta 100 m²

Por ejemplo: salones de belleza, peluquerías, lavanderías, sastrerías, talleres de reparación de artículos en general, servicios de limpieza y mantenimiento de edificios, servicios de alquiler de artículos en general).

II.3.2. Tiendas de servicios de más 100 m²

II.3.3. Tiendas de servicios de más de 500 m²

III. SALUD

III.1. Hospitales Hasta 10 camas y/o consultorios

III.2. Clínicas y centros de salud Más de 10 camas o consultorios (por ejemplo: consultorios, centros de salud, y laboratorios)

III.3. Centro de salud de Hasta 4 niveles.

III.4. Asistencia social Hasta 250 ocupantes (por ejemplo: centros de tratamiento de enfermedades crónicas, de integración, de protección, orfanatos, casas de cuna y asilos)
De más de 250 ocupantes

III.5. Asistencia animal Hasta 50 m²
Más de 50 m²

IV. EDUCACIÓN Y CULTURA

IV.1. Educación Básica Hasta 250 concurrentes,
Más de 250 concurrentes

IV.2. Educación media hasta de 250 concurrentes
Más de 250 concurrentes

IV.3. Educación superior hasta de 250 concurrentes
Más de 250 concurrentes

V. INSTALACIONES RELIGIOSAS

V.I Hasta 250 concurrentes (templos, lugares de culto y seminarios)
Más de 250 concurrentes

VI. RECREACIÓN

VI.1. Alimentos y bebidas (por ejemplo: cafés, fondas, restaurante, bares, licuor store, centros nocturnos)

VI.2 Entretenimiento (por ejemplo: auditorios, teatros, cines, salas de conciertos, centros de convenciones,)

VI.3. Deportes y recreación (por ejemplo: canchas, y centros deportivos, estadios, billares, juegos electrónicos o de mesa)

VII. ALOJAMIENTO

VII.1. Hoteles

VII.2. Moteles

VII.3. Casas de huéspedes y albergues

VIII. SERVICIOS FUNERARIOS

VIII.1. Cementerios

VIII.2. Agencias funerarias

IX. INDUSTRIA

IX.1. Industria pesada

IX.2. Industria mediana

IX.3. Industria ligera

IX.4. Industria contaminante**X.ESPACIOS ABIERTOS****X.1.Torres, antenas, y chimeneas****XI. AGRÍCOLA****XI.1 Forestal****XI.2. Agropecuario** (por ejemplo: agroindustria, establos, caballerizas y granjas).

Para cada una de las magnitudes y tipología establecida en la presente normativa, una comisión técnica encabeza por la Oficina Municipal de Planeamiento Urbano, el Departamento de Obras Publicas Municipales y la Unidad de Gestión Ambiental, acompañada de profesionales de cada área, establecerá los requisitos y procedimientos técnicos aplicables a cada caso.

Se dará un plazo de 60 días a partir de la fecha de aprobación de esta normativa para que dicha comisión presente la propuesta ante el Concejo de Regidores y el Consejo de Desarrollo Urbano.

Artículo 15. A partir del establecimiento y aprobación de los requisitos por parte del Concejo de Regidores ninguna obra de las que se refieren en este reglamento se podrá realizar, si no se cumplen los requisitos y condiciones señalados en el presente ordenamiento, en la legislación municipal y nacional, en los planes de desarrollo urbano, en las declaratorias relacionadas con el desarrollo urbano y en las Normas Técnicas Complementarias de este Reglamento.

TÍTULO SEGUNDO**VÍAS PÚBLICAS Y OTROS BIENES DE USO COMÚN Y DE SERVICIO PÚBLICO****CAPÍTULO I****GENERALIDADES**

Artículo 16. Vía pública es todo espacio de uso común que por disposición del Ayuntamiento se encuentra destinado al libre tránsito de conformidad con las leyes y reglamentos de la materia, así como todo inmueble que de hecho se utilice para ese fin. Es característica propia de la vía pública el servir para la aireación, iluminación y asoleamiento de los edificios que la limiten, para dar acceso a los predios colindantes, o para alojar cualquier instalación de una obra pública o de un servicio público.

La vía pública está limitada por el plano virtual vertical sobre la traza de alineamiento oficial o el lindero de dicha vía pública.

Todo inmueble consignado como Vía Pública en planos y registros oficiales existentes en cualquiera de las unidades administrativas del Ayuntamiento, en el registro público de la propiedad del Municipio o del Estado, en la dependencia Catastral Municipal o Estatal, en el archivo general de la nación, o en otro archivo, museo, biblioteca o dependencia oficial, se presumirá, salvo

prueba en contrario, que es vía pública y pertenece al Ayuntamiento. Esta disposición será aplicable a todos los demás considerados de uso común o destinado a un servicio público por la Ley Orgánica Municipal.

Artículo 17. Los inmuebles que en los planos oficiales de los fraccionamientos aprobados por el Ayuntamiento aparezcan destinados a vías públicas, al uso común o a algún servicio público se considerarán, por ese solo hecho, como bienes del dominio público del propio Ayuntamiento, para cuyo efecto, la unidad administrativa correspondiente remitirá copia del plano aprobado a la Dirección Catastral del Estado, para que hagan los registros y las cancelaciones que correspondan.

Artículo 18. Las vías públicas y demás bienes en uso común o destinado a un servicio público son bienes de dominio público del municipio, regidos por las disposiciones legales y reglamentarias de la materia.

Artículo 19. La determinación de la vía pública oficial estará a cargo de la Oficina Municipal de Planeamiento Urbano y el Departamento de Obras Públicas Municipales, a través de los planos de alineamiento, y derechos de la vía que formen parte de la documentación técnica de los planes de desarrollo urbano y declaratorias vigentes en la zona de que se trate.

Artículo 20. El Ayuntamiento no estará obligado a expedir licencia de uso del suelo, alineamiento, licencia de construcción, orden de autorización para instalación de servicios públicos en predios con frente a vías públicas de hecho o aquellas que se presumen como tales, si éstas no se ajustan a la planificación oficial y cumplen con lo que establece el artículo 16 de este reglamento.

CAPÍTULO II USO DE LA VÍA PÚBLICA

Artículo 21. Se requiere autorización expresa del Departamento de Obras Públicas Municipales para:

- I. Realizar obras, modificaciones o reparaciones en la vía pública;
- II. Ocupar la vía pública con instalaciones de servicio público, construcciones provisionales, escombros y mobiliario urbano;
- III. Romper el pavimento o hacer cortes en las aceras y contenes de la vía pública para la ejecución de obras públicas o privadas;
- IV. Construir instalaciones subterráneas, aéreas o superficiales en la vía pública; y
- V. Ejecutar con cargo a los responsables, las obras que hubiere ordenado realizar y que los propietarios, en rebeldía no hubieren llevado a cabo.

En las autorizaciones para la realización de las obras anteriores, se indicarán las condiciones bajo las cuales se conceda, los medios de protección que deberán tomarse, las acciones de restitución y mejoramiento de las áreas verdes y zonas arboladas que puedan resultar afectadas, así como los horarios en que deban efectuarse. En todo caso, tales autorizaciones deberán estar en

concordancia con los planes de desarrollo urbano vigentes. Los solicitantes de autorizaciones para efectuar alguna de las obras mencionadas en este artículo, están obligados a efectuar las reparaciones correspondientes para restaurar o mejorar el estado original de la vía pública, o a pagar el importe de la reparación cuando el Departamento de Obras Públicas Municipales la realice, en los siguientes casos:

- I. Para obras, actividades o fines que ocasionen molestias a los vecinos, tales como la producción de polvo, humos, malos olores, gases, ruidos y luces intensas;
- II. Para conducir líquidos por su superficie;
- III. Para depositar basura u otros desechos;
- IV. Para la instalación de anuncios cuyo poste se pretenda colocar en las aceras; y
- V. Para aquellos otros fines que se consideren contrarios al interés público.

Artículo 22. Los permisos que se otorguen para la ocupación, aprovechamiento y uso de las vías públicas o cualesquiera otros bienes de uso común o destinado a un servicio público no crean ningún derecho real o posesorio, y los mismos nunca excederán de tres meses. Tales permisos serán siempre revocables y temporales y en ningún caso podrán otorgarse con perjuicio del libre, seguro y expedito tránsito, del acceso a los predios colindantes, de los servicios públicos instalados, o en general, de los fines a que estén destinados las vías públicas y los bienes mencionados.

Sobre las amonestaciones, es necesario la implementación de multas por las infracciones contra dichos artículos, refiriendo al infractor al Departamento Legal del Ayuntamiento.

Artículo 23. Toda persona física o moral que ocupe con obras o instalaciones la vía pública, estará obligada a retirarlas o a cambiarlas de lugar en la forma y plazos que al efecto le señalen el Departamento de Obras Públicas Municipales o la Oficina Municipal de Planeamiento Urbano, así como mantener las señales necesarias para evitar cualquier clase de accidentes.

En el permiso o autorización para la ocupación, aprovechamiento o uso de la vía pública, se indicará el plazo para retirarlo o trasladar las obras o instalaciones a que se ha hecho referencia.

Todo permiso o autorización para la ocupación o uso de la vía pública, se extenderá condicionado a la observancia de las disposiciones contenidas en este Título, aunque no se exprese.

Artículo 24. En los casos de fuerza mayor, las empresas o dependencias encargadas de prestar servicios públicos podrán ejecutar de inmediato las obras de emergencia que se requieran, pero estarán obligadas a dar aviso y solicitar la autorización correspondiente en un plazo de tres días, a partir de aquél en que se inicien dichas obras.

Cuando el Ayuntamiento tenga necesidad de remover o de retirar dichas obras, no estará obligado a pagar cantidad alguna y el costo del retiro estará a cargo de la empresa o dependencia correspondiente.

Artículo 25. El Ayuntamiento dictará las medidas administrativas necesarias para mantener o recuperar la posesión de las vías públicas y demás bienes de uso común o destinados a un servicio público del propio Ayuntamiento, así como para remover cualquier obstáculo, de acuerdo con la legislación aplicable.

Las determinaciones y medidas que dicte el Ayuntamiento en uso de las facultades que le confiere este artículo podrán ser reclamadas mediante el procedimiento legal pertinente.

Artículo 26. El que ocupe sin autorización la vía pública con construcciones o instalaciones superficiales, aéreas o subterráneas, estará obligado a retirarlas o a demolerlas. En su caso, la Dirección de Obras Públicas Municipales del Ayuntamiento llevará a cabo el retiro o demolición de las obras, con cargo al propietario o poseedor.

Artículo 27. Se declara de interés público que el Ayuntamiento establezca las restricciones que estime pertinentes para la ejecución de rampas en aceras para la entrada de vehículos, así como las características, normas y tipos para las rampas de servicio a personas discapacitadas y ordenará el uso de rampas móviles cuando se requiera.

Dichas restricciones deberán permitir la facilidad de acceso a minusválidos y personas con dificultad de desplazamiento en los lugares públicos y de uso común, aún aquellos de propiedad privada, como:

- I. Cruces de calles, avenidas y bulevares;
- II. Aceras y contenes;
- III. Edificios habitacionales;
- IV. Hoteles;
- V. Edificios, conjuntos comerciales, instituciones bancarias y mercados;
- VI. Edificios que alberguen oficinas públicas;
- VII. Museos y bibliotecas;
- VIII. Edificios educativos;
- IX. Instalaciones deportivas y edificios para espectáculos deportivos;
- X. Baños públicos;
- XI. Salones de espectáculos;
- XII. Centros de reunión;
- XIII. Clínicas, hospitales y laboratorios;

XIV. Instalaciones y edificios industriales;

XV. Estacionamientos públicos;

XVI. Templos religiosos;

XVII. Funerarias y cementerios;

XVIII. Parques y jardines; y

XIX. Los demás que señalen otras leyes o reglamentos, o que determine el Ayuntamiento y sean necesarios para cumplimiento de este objetivo.

En el caso de que el edificio sea propiedad privada, la autoridad municipal comunicará al propietario o responsable de la obra las restricciones que determine, para que éstos expongan, dentro de los cinco días hábiles siguientes, lo que a sus intereses convenga. Pasado este plazo, la autoridad municipal resolverá el asunto.

Artículo 28. Para los efectos de este reglamento, se entiende por minusválidos y personas con dificultad de desplazamiento, a todas aquellas que por causa natural o circunstancial han sufrido disminución en sus aptitudes físicas, que les impide o dificulta, en forma temporal o definitiva, su movilidad de un lugar a otro.

Artículo 29. Se entiende por acera la porción de la vía pública destinada especialmente al tránsito de peatones. Los cortes en las aceras para entrada de vehículos a los predios no podrán entorpecer el tránsito de peatones o ser inseguros para éstos. En caso necesario, la Dirección de Obras Públicas municipales podrá prohibirlos y ordenar el empleo de rampas móviles.

Las aceras deberán tener un ancho mínimo de 1.50 m, según subdivisión por zona. Anexar un cuadro que relacione zona con ancho mínimo de acera, tanto lineal como en intercepciones, medido a partir del contén, con un espesor de cuando menos de 10 cm. Y cuando se refiera a las esquinas el ancho mínimo que tendrán las aceras será de 2.50 m. Salvo casos excepcionales, con autorización de la Oficina Municipal de Desarrollo Urbano se obviará total o parcialmente este artículo.

Artículo 30. El retiro o lindero que son las distancias que debe guardar toda edificación hacia los diferentes límites o linderos ya sea frontal, lateral o posterior del solar o el lote en donde luego estará ubicada la construcción, La distancia o linderos que deben guardarse en una edificación estarán relacionados con el nivel de altura que tenga la construcción, "A mayor altura, más linderos", las distancias a guardar serán regidas por los siguientes parámetros:

De 1 nivel corresponden 1.5 metros frontales y 1 metro de lateral y 1 metro posterior.

De 2 niveles corresponden 2.0 metros frontales y 1.2 metro de lateral y posterior.

De 3 niveles corresponden 2.5 metros frontales y 1.5 metros de lateral y posterior.

De 4 niveles corresponden 3 metros frontales y 2 metros de lateral y posterior.

Hacer cuadro de zonificación para las aceras frontales y laterales de edificaciones según el número de piso.

Artículo 31. Determinación del Área institucional:

I. El artículo 1 de la Ley No. 675 del 14 de agosto de 1944 sobre Urbanización, Ornato Público y Construcciones, al referirse a los requisitos para las urbanizaciones, en su literal D.3, establece como parte de las especificaciones a considerar al someter un proyecto de urbanización, la disposición de lotes reservados para edificios públicos, culturales y de servicios sociales.

II. El Ayuntamiento indicara el destino o fin aprobado, limitando al propietario de la parcela o a su posterior comprador de ejercer cualquier uso contrario a lo dispuesto. Algunos ejemplos de restricciones de uso para inmuebles destinados a área institucional son: uso para iglesia, colegio privado, escuela pública, estación de bomberos, servicios médicos, defensa civil, entre otros.

III. Los proyectos de urbanizaciones en el ámbito del Municipio de Jarabacoa que contengan un área bruta de 20,000 mts² o más, deberán señalar, en adición al área verde exigida, una área, que nunca será menor al 2% de la totalidad de la extensión superficial de la urbanización y que será destinada como área institucional, cuyas restricciones de uso estarán sujetas al destino indicado por el Ayuntamiento al momento de la aprobación de la urbanización.

IV. La parcela destinada a área institucional se mantiene dentro del dominio privado, a diferencia de las áreas verdes, que pasan a ser de dominio público. El propietario puede transferir la parcela debiendo transparentar al adquirente la restricción de uso existente.

V. La inscripción de la urbanización en el Registro de Títulos conlleva a la expedición del Certificado de Título correspondiente al inmueble designado como área institucional a favor del propietario de la urbanización y el asiento de una anotación en el Registro Complementario indicando que la parcela está destinada a área institucional conforme la aprobación del Ayuntamiento.

CAPÍTULO III

INSTALACIONES SUBTERRÁNEAS Y ÁEREAS EN LA VÍA PÚBLICA

Artículo 32. Las instalaciones subterráneas para los servicios públicos de teléfonos, alumbrado, semáforos, energía eléctrica, gas, agua, drenaje y cualesquiera otras deberán localizarse a lo largo de las aceras o camellones, en forma tal que no interfieran entre sí. Cuando se localicen en las aceras, deberán distar por los menos cincuenta centímetros del alineamiento oficial o límite de la construcción existente.

I. El Ayuntamiento podrá autorizar la construcción de instalaciones subterráneas fuera de las zonas descritas en el párrafo anterior, siempre y cuando nos se opongan a los planes de desarrollo urbano vigentes.

II. Corresponderá al Ayuntamiento fijar en cada caso la profundidad mínima y máxima en la que deberá alojarse cada instalación y su localización en relación a las demás instalaciones. Asimismo, exigirá que en los cruces principales, al ser pavimentados, se dejen preparaciones para la futura instalación de semáforos.

III. En ningún caso se usarán las aceras para las conducciones generales de agua potable, aguas negras y aguas pluviales.

Artículo 33. Las instalaciones aéreas en la vía pública deberán estar sostenidas sobre postes colocados para ese efecto.

I. Para la colocación de postes en la vía pública, será requisito indispensable que las autoridades, empresas o particulares obtengan previamente la autorización correspondiente del Ayuntamiento, en la que indicara el lugar de la colocación, el tipo y material del mismo.

II. Los postes que se instalen provisionalmente o permanentemente, se colocarán dentro de las aceras, a una distancia de 25 centímetros entre el borde del contén y el punto más próximo del cuerpo del poste; en el caso de que no haya acera, los interesados solicitarán al Ayuntamiento el trazo del contén y la acera, la cual nunca será menor de 2.00 metros a partir del límite determinado por el alineamiento oficial.

Artículo 34. Los postes y las instalaciones deberán ser identificados por sus propietarios, con una señal que apruebe el Ayuntamiento, y en la que se indique cual es el propietario del mismo.

Artículo 35. Los propietarios de los postes o instalaciones colocados en la vía pública, están obligados a conservarlos en buenas condiciones de servicio y a retirarlos cuando en condiciones de deterioro o dejen de cumplir su función.

Artículo 36. El Ayuntamiento podrá ordenar el retiro o cambio de lugar de postes o instalaciones, por cuenta de sus propietarios por razones de seguridad o por que se modifique la anchura de las aceras o se ejecute cualquier obra en la vía pública que lo requiera. Si los propietarios no lo hicieran dentro del plazo que el ayuntamiento les fije, éste lo ejecutará con cargo a dichos propietarios.

Artículo 37. No se permitirá colocar postes e instalaciones en aceras, cuando con ello se impida la entrada a un predio. Si el acceso al predio se construye estando ya colocado el poste o la instalación, deberán ser cambiados de lugar por el propietario del mismo, y los gastos serán por cuenta del propio propietario del predio.

Artículo 36. La vía pública no podrá ser ocupada subterránea ni aéreamente para ampliar la superficie de uso de un predio, permitiéndose únicamente para espacios abiertos, como balcones, siempre y cuando éstos queden cuando

menos a 1.50 metros de cualquier línea de conducción de fluido eléctrico o del contén.

Artículo 37. En el caso de calles con restricciones por tratarse de zonas históricas, monumentales o vías de uso exclusivamente peatonales, la ubicación de las diversas instalaciones será subterránea u oculta, de manera que solo queden visibles los elementos estrictamente necesarios.

CAPÍTULO IV NOMENCLATURA

Artículo 38. El Ayuntamiento, a propuesta de la Oficina Municipal de Planeamiento Urbano, establecerá la nomenclatura oficial de las vías públicas, parques, jardines plazas y predios de uso común, dando aviso a la Dirección General del Instituto Catastral del Estado, a las oficinas de correo, empresas telefónicas, a la Corporación de Acueductos y Alcantarillados de La Vega y a la Empresa Eléctrica correspondiente.

Artículo 39. Previa solicitud de los interesados, la Oficina Municipal de Planeamiento Urbano del Ayuntamiento señalará para cada predio, casa o edificación que tenga frente a la vía pública un solo número oficial, que se colocara a la entrada del mismo.

Artículo 40. El número oficial deberá colocarse en parte visible de la entrada del predio, y deberá ser legible por lo menos a 12.0 metros de distancia.

Artículo 41. La Oficina Municipal de Planeamiento Urbano podrá ordenar el cambio de número oficial, para lo cual notificará al propietario, quedando éste obligado a colocar el nuevo número en un plazo que no exceda de 30 días naturales, pudiendo conservar el anterior 90 días naturales más. Dicho cambio lo notificará a las dependencias señaladas en el **artículo 38** de este reglamento, a fin de que se hagan las modificaciones en los registros correspondientes.

Artículo 42. Los letreros de la nomenclatura de las calles deberán colocarse a una altura mínima de 2.20 metros.

Artículo 43. La nomenclatura oficial en las calles, casas y edificaciones serán construidas conforme a las características técnicas que se establezcan por el Ayuntamiento.

Artículo 44. Es obligación del Ayuntamiento vigilar las instalaciones de la nomenclatura urbana oficial, entendiéndose por ésta, la que fija la denominación de las vías públicas, jardines y plazas y la numeración de los predios, casas y edificaciones en el municipio. Es también obligación del Ayuntamiento tomar las medidas necesarias para evitar la duplicidad en denominación y numeración de la nomenclatura oficial.

CAPÍTULO V ALINEAMIENTO Y USOS DEL SUELO

Artículo 45. Alineamiento oficial es la traza o línea sobre el terreno que limita el predio respectivo con la vía pública o con la futura vía pública, determinada en

los planos y proyectos debidamente aprobados. El alineamiento contendrá las afectaciones y restricciones que señalen el Plan Sectorial de Zonificación y Usos del Suelo, Plan Sectorial de Vialidad y los planes básicos de desarrollo urbano.

En los casos especiales, como son aquellas zonas periurbana que todavía no se han desarrollado el alineamiento oficial responderá a los siguientes criterios:

- I. Cuando se trate de carreteras o caminos de acceso principales, los propietarios de los predios ubicados a cada lado de la carretera o camino estarán obligados a dejar como parte del alineamiento oficial, los metros requeridos en el frente de sus predios hasta completar el ancho de la vía pública, que en ningún caso será menor de 11.0 metro incluyendo contenes y calzadas.
- II. Cuando se trate de carreteras o caminos, en los que se hallen construidos canales de desagüe o cunetas, en ningún caso los propietarios de los predios ubicados a cada lado de la carretera o camino podrán hacer edificaciones encima de estos y estarán obligados a dejarlo como parte del alineamiento oficial.
- III. Cuando se trate de carreteras o caminos construido o reconstruido por el Estado, los espacios que por efecto del trazado nuevo de la carretera o camino queden libre, pasaran a formar parte del alineamiento oficial, y estos no podrán ser utilizado por personas que le den uso particular.

II. En aquellos lugares en los que se hayan construidos canales de riego y los predios que estos bordeen se vayan a urbanizar, el trazo de los canales ni la bermas de estos podrán ser ocupados con construcciones de ningún tipo, sino que el alineamiento oficial se iniciara 1.0 metro después del límite de la berma o acera del canal.

Artículo 46. Constancia de zonificación es el documento en el que se especifica la zona, densidad e intensidad de uso del suelo en razón a su ubicación y a los planes de desarrollo parciales correspondientes.

Artículo 47. Licencia de uso del suelo es la certificación del cumplimiento de los requerimientos expresados en la constancia de zonificación, que se indicarán en el proyecto de solicitud de permiso de construcción.

Artículo 48. A solicitud del propietarios o poseedor, el Ayuntamiento expedirá, de ser procedente, un documento que consigne constancia de zonificación, alineamiento y número oficial, el cual tendrá una vigencia de 180 días naturales, contados a partir del día siguiente al de su expedición. Si entre su expedición y la presentación de la solicitud de permiso o licencia de construcción se hubiere modificado el alineamiento o el uso del suelo, el proyecto de construcción deberá sujetarse a los nuevos requerimientos. Si las modificaciones ocurrieran después de otorgada la licencia de construcción, se ordenará la modificación respectiva.

Artículo 49. El Ayuntamiento, a través de la dependencia competente, negará la expedición de constancias de alineamiento a predios situados frente a vías públicas no autorizadas pero establecidas de hecho, así como a predios

provenientes de divisiones no autorizadas, si no se ajustan a la planificación urbana vigente o no satisfacen los requisitos exigidos por este reglamento.

CAPÍTULO VI RESTRICCIONES A LAS CONSTRUCCIONES

Artículo 50. Para los efectos de este reglamento se entiende por restricción de alineamiento de construcción, a la separación que debe de existir libre de construcción entre el alineamiento oficial y la construcción de todo predio, el cual nunca será menor de 1.5 metro.

Artículo 51. Los proyectos para habitación o edificios de más de dos niveles o piso y que en otros casos contengan dos o más de los usos a que se refiere este reglamento, se sujetarán a cada una de sus partes a las disposiciones y normas que establezcan los planes parciales correspondientes.

Artículo 52. El Ayuntamiento, a través de la dependencia competente, tendrá la facultad de fijar zonas en las que, por razones de planificación urbana, se dividan los sectores y poblaciones del municipio, y determinará el uso al que podrán destinarse los predios, así como el tipo, clase, altura e intensidad de las construcciones o de las instalaciones que puedan levantarse en ellos, sin perjuicio de que se apliquen las demás restricciones establecidas por las leyes y reglamentos de la materia.

Artículo 53. El Ayuntamiento establecerá en los planes parciales las restricciones que juzgue necesarias para la construcción o para el uso de los bienes inmuebles, ya sean en forma general, o en zonas determinadas, quedando obligados a respetarlas los propietarios o poseedores de los inmuebles, tanto públicos como privados.

Artículo 54. En los monumentos o en las zonas de monumentos a que se refiere las leyes nacionales de Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas, o en aquellas que hayan sido determinadas, como preservación de patrimonio cultural por el Ayuntamiento, no podrán ejecutarse nuevas construcciones, obras o instalaciones de cualquier naturaleza, sin recabar previamente la autorización de las dependencias competentes.

Artículo 55 El Ayuntamiento, a través del área competente, determinará las zonas de proyección a lo largo de los servicios subterráneos, dentro de cuyos límites solamente podrán realizarse excavaciones, cimentaciones, demoliciones y otras obras, previa autorización del Ayuntamiento, el que señalará las obras de protección que sea necesario realizar o ejecutar para salvaguardar los servicios e instalaciones antes mencionadas. La reparación de los daños que se ocasionen en esas zonas, correrá a cargo de la persona física o moral, pública o privada, a la que se otorgue autorización.

Artículo 56. Si las determinaciones del Plan Sectorial de Vialidad y los planes básicos de desarrollo urbano modifican el alineamiento oficial de un predio, el propietario o poseedor no podrá ejecutar obras nuevas o modificaciones a las construcciones existentes que se contrapongan a las nuevas disposiciones.

CAPÍTULO VII FERIAS CON APARATOS MECÁNICOS

Artículo 57. Los propietarios o responsables de los aparatos mecánicos de las ferias deberán solicitar al Ayuntamiento, previamente al inicio de sus actividades, la autorización para su funcionamiento, la cual se otorgará por la dependencia competente si acreditan que sus instalaciones ofrecen seguridad al público, lo que se demostrará con dictamen de dicha dependencia.

Artículo 58. El Departamento de Obras Públicas Municipales del Ayuntamiento supervisará los aparatos mecánicos de las ferias que se instalen en el municipio, para comprobar las condiciones de seguridad satisfactorias de ellos. Esta revisión deberá hacerse por lo menos anualmente si se trata de ferias permanentes, o cada vez que se instalen los aparatos tratándose de ferias temporales, previo pago de los derechos correspondientes.

El Departamento de Obras Públicas Municipales del Ayuntamiento podrá realizar revisiones o inspecciones a los aparatos mecánicos de las ferias cuando lo juzgue conveniente, con objeto de verificar las condiciones de seguridad para los usuarios, pudiendo en su caso, dictar de inmediato las medidas tendientes a garantizar la prestación de un servicio seguro al público.

Artículo 59 El Departamento de Obras Públicas Municipales del Ayuntamiento podrá impedir el uso de algún o algunos aparatos mecánicos, o todos los que formen una feria, que a su juicio no reúnan condiciones de seguridad para los usuarios, hasta que no sean reparados o acondicionados en la forma que satisfagan tales requerimientos a juicio de dicha dependencia.

CAPÍTULO VIII ARÉAS VERDES

Artículo 60. Es obligación de los propietarios, poseedores o inquilinos, en su caso, de inmuebles en cuyo frente tengan espacio para prados o árboles en las aceras, sembrarlos y conservarlos en buen estado.

Artículo 61 El Ayuntamiento, a través de la Unidad de Gestión Ambiental, vigilará que los propietarios poseedores o inquilinos a que se refiere el artículo anterior, sólo planten en los prados o aceras de la vía pública, árboles de especie que no constituyan obstáculos o problemas para las instalaciones de servicios públicos o que deterioren las aceras.

Artículo 62 Se prohíbe la poda, la tala o el derribamiento de árboles plantados en la vía pública, sin previa autorización del Ayuntamiento.

Artículo 63. Para evitar el deterioro de las aceras, al momento de sembrar un árbol es obligatorio hacer un hoyo de 1.50 metro mínimo de profundidad en la acera, en la cual se introducirá un tubo o alcantarilla de no menos de 22 pulgadas de diámetro y 1.5 metro de largo, el cual se colocara paralelo al contén a 0.50 metros hacia dentro, sembrándose el árbol al centro de la misma, debiéndose colocar grava o material similar alrededor del árbol sembrado.

TÍTULO TERCERO

DIRECTORES RESPONSABLES DE OBRA Y CORRESPONSABLES

CAPÍTULO I

DIRECTORES RESPONSABLES DE OBRA

Artículo 64. Director Responsable de Obra, es la persona física o moral que se hace responsable de la observancia de este reglamento en las obras para las que otorgue la carta de no objeción.

La calidad del Director Responsable de Obra se adquiere con el registro de la persona ante la Oficina Municipal de Planeamiento Urbano, habiendo cumplido previamente con los requisitos establecidos en este ordenamiento.

Es la persona física o moral, ingeniero o arquitecto que se hace responsable de la observancia de este reglamento en las obras para la que otorgue la carta de no objeción y que contractualmente ante el propietario o promotor asume el compromiso y/o la responsabilidad de dirigir y ejecutar el desarrollo de la obra o parte de la misma con ejecución al proyecto y al contrato en los aspectos técnicos, estéticos, urbanísticos y medio ambientales, de conformidad con el proyecto que la define con o sin intervención en responsabilidades administrativas, utilizando los medios humanos y materiales propios o ajenos para su ejecución.

Otros profesionales podrán dirigir técnicamente una o más partes específicas de la obra, de acuerdo a la especialidad correspondiente, las cuales deberán estar bajo la coordinación de un director general de obra, o de manera independiente, sin menoscabo de su responsabilidad ante dicho director.

Artículo 65. Para los efectos de este reglamento, se entiende que un Director Responsable de Obra otorga su responsabilidad, con ese carácter cuando:

- I. Suscriba una solicitud de licencia para un proyecto o de construcción de una obra de las que se refiere en este reglamento, cuya ejecución vaya a realizarse directamente por él o por la persona física designada por él, siempre que supervise la misma, en este último caso;
- II. Tome a su cargo la operación y mantenimiento, aceptando la responsabilidad de la misma;
- III. Suscriba un dictamen de seguridad de una edificación e instalación;
- IV. Suscriba una constancia de seguridad estructural; y
- V. Suscriba el visto bueno de seguridad y operación de una obra.

Cuando se trate de personas morales que actúen como Director Responsable de Obra, la responsabilidad deberá ser firmada por una persona física que reúna los requisitos a que se refiere este reglamento y que tenga poder bastante y suficiente para obligar a la persona moral. En todo caso, tanto la

persona física como la moral son responsables solidarios en los términos que para ello señale la legislación común.

Artículo 66. La expedición de licencias de construcción no requerirá la responsabilidad de un Director Responsable de Obra, cuando se trate de las siguientes obras:

I. Reparación, modificación o cambio de techos, cuando en la reparación se emplee el mismo tipo de construcción y siempre que en la reparación no se afecte miembros estructurales importantes;

II. Construcción de pared interior y exterior con altura máxima de tres metros cincuenta centímetros;

III. Apertura de huecos de un metro cincuenta centímetros como máximo en construcciones hasta de dos niveles, si no se afectan elementos estructurales y no se cambia total o parcialmente el uso o destino del inmueble;

IV. Edificación en un predio baldío de una vivienda unifamiliar de hasta 40 metros cuadrados de construcción.

V. Otras reparaciones menores.

Artículo 67. En las zonas pobladas por personas de escasos recursos económicos y aquellas semiurbanizadas, autorizadas de acuerdo al reglamento, el Ayuntamiento, a través de la Oficina Municipal de Planeamiento Urbano, establecerá con el apoyo de los colegios profesionales e instituciones educativas relacionadas con el ramo, un servicio social para auxiliar en estas obras a la personas de escasos recursos económicos que lo soliciten. Este servicio social podrá consistir en la aportación de proyectos tipo y asesoría técnica antes y durante la construcción.

Artículo 68. Para obtener el registro como Director Responsable de Obra, se deberán satisfacer los siguientes requisitos:

I. Cuando se trate de personas físicas:

II. Acreditar que posee título profesional correspondiente a alguna de las siguientes profesiones: arquitecto, ingeniero civil, ingeniero constructor, ingeniero arquitecto, ingeniero militar o ingeniero en urbanismo, otras categorías que se entiendan relacionadas.

III. Acreditar que es miembro activo del colegio de profesionales respectivo;

IV. Acreditar ante la Oficina de Planeamiento Urbano que conoce la Ley Municipal, el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio, el presente reglamento y sus normas técnicas complementarias así como la Ley sobre Régimen de Propiedad de Condominio e Inmuebles del Estado, la ley nacional de planeamiento urbano y las leyes relacionadas a la protección y cuidado del medio ambiente.

V. Cuando se trate de personas morales, la responsabilidad deberá ser firmada por una persona física que reúna los requisitos a que se refiere el artículo anterior y que tenga poder bastante y suficiente para obligar a la persona

moral. En todo caso, tanto la persona física como la moral son responsables solidarios, en los términos que para ello señala la legislación común.

VI. Si el Director Responsable de Obra, no estuviese residiendo en el municipio, aunque sea temporalmente, se hace obligatoria la colocación de un Corresponsable de Obra que resida en el municipio.

VII. Acreditar que es miembro activo del Colegio Dominicano de Ingenieros, Arquitectos y Agrimensores (CODIA).

VIII. Acreditar ante la oficina de planeamiento urbano que tiene en su poder una copia de la Ley Municipal, el plan de desarrollo urbano del municipio, el presente reglamento y sus normas técnicas complementarias, así como la ley sobre régimen de propiedad de condominio e inmuebles del estado, la ley nacional de planeamiento urbano y las (eyes relacionadas a la protección y cuidado de medio ambiente.

Artículo 69. Son obligaciones del Director Responsable de Obra:

I. Dirigir y vigilar la obra, asegurándose de que tanto el proyecto como la ejecución de la misma cumplan con lo establecido en los ordenamientos y demás disposiciones a que se refiere el este reglamento, así como el plan parcial correspondiente.

II. El Director Responsable de Obra deberá contar con los Corresponsables a que se refiere el artículo 71 de este reglamento en los casos que en ese mismo artículo se enumeran. En los casos no incluidos en dicho artículo, el Director Responsable de Obra podrá definir libremente la participación de los Corresponsables. El Director Responsable de Obra deberá comprobar que cada uno de los Corresponsables con que cuente, según sea el caso, cumpla con las obligaciones que se indican en el artículo 73.

III. Responder de cualquier violación a las disposiciones de este reglamento. En caso no ser atendidas por el interesado las instrucciones del Director Responsable de Obra en relación al cumplimiento del reglamento, deberá notificarse de inmediato al Ayuntamiento para que éste proceda a la suspensión de los trabajos;

IV. Planear y supervisar las medidas de seguridad del personal y terceras personas en la obra, sus colindancias y en la vía pública, durante su ejecución;

V. Llevar en las obras un libro de bitácora foliado y encuadernado en el que anotarán los siguientes datos:

- a) Nombre, atribuciones y firma del Director Responsable de Obra y de los Corresponsables, si los hubiere,
- b) Fecha de las visitas del Director de Planeamiento Urbano o de la persona que este designe para la supervisión,
- c) b) Fecha de las visitas del Director Responsable de Obra y de los Corresponsables;

c) Materiales empleados para fines estructurales o de seguridad

- d) Procedimientos generales de construcción y de control de calidad;
- e) Descripción de los detalles definidos durante la ejecución de la obra;
- f) Nombre o razón social de la persona física o moral que ejecute la obra;
- g) Fecha de iniciación de cada etapa de la obra;
- h) Incidentes y accidentes;
- i) Observaciones e instrucciones especiales del Director Responsable de Obra, de los Corresponsables y del Director de Planeamiento Urbano o de los inspectores del Ayuntamiento;
- j) Colocar en lugar visible de la obra un letrero con su nombre, y en su caso, de los corresponsables y sus números de registro, número de licencia de obra y ubicación de la misma;
- k) Refrendar su registro de Director Responsable de Obra cada año, o cuando lo determine el Ayuntamiento, por modificaciones al reglamento o a las normas técnicas complementarias.
- l) Estar en posición del título académico y profesional que lo acredite como Arquitecto o Ingeniero civil según corresponda, profesional colegiado de la Ingeniería, Arquitectura o ramas afines y poseer la calificación correspondiente.
- m) En caso de personas morales o jurídicas, designar al técnico director de obra que tenga la titulación profesional requerida.
- n) Asegurarse que siempre estén accesibles en la obra y en buenas condiciones los documentos siguientes:
 - a) Licencia de Construcción.
 - b) Juego de Planos debidamente sellados
 - c) Copia de la certificación que lo acredita como director responsable de obra.

CAPÍTULO II DIRECTORES CORRESPONSABLES DE OBRAS

Artículo 70. Corresponsable de Obra, es la persona física o moral con los conocimientos técnicos adecuados para responder solidariamente con el Director Responsable de Obra, en todos los aspectos de la obra en la que otorgue su responsabilidad, relativos a la seguridad estructural, diseño urbano y arquitectónico e instalaciones, según sea el caso, y deberá cumplir con los requisitos establecidos en el artículo 72 de este reglamento.

I. Cuando se trate de personas morales que actúen como Corresponsables, la responsabilidad deberá ser firmada por una persona física que reúna los requisitos a que se refiere el artículo 72 de este Reglamento y que tenga poder bastante y suficiente para obligar a la persona moral. En todo caso, tanto la

persona física como la moral, son responsables solidarios en los términos que para ello señala la legislación común.

Se exigirá responsabilidad en los Corresponsables para obtener la licencia de construcción a que se refiere el artículo 82 de este reglamento.

Artículo 71. Los Corresponsables de Obras otorgarán su responsabilidad en los siguientes casos:

I. Es Corresponsable en Seguridad Estructural cuando:

- a) Suscriba conjuntamente con el Director Responsable de Obra una licencia de construcción;
- b) Suscriba los planos del proyecto estructural, la memoria de diseño de cimentación y la estructura;
- c) Suscriba los procedimientos de construcción de obras y los resultados de las pruebas de control de calidad de los materiales empleados;
- d) Suscriba un dictamen técnico de estabilidad o seguridad de una edificación o instalación;
- e) Suscriba una constancia de seguridad estructural.

II. Es Corresponsable de diseño urbano y arquitectónico cuando:

- a) Suscriba conjuntamente con el Director Responsable de Obra una licencia de construcción;
- b) Suscriba la memoria y los planos del proyecto urbanístico y/o arquitectónico.

III. Es corresponsable en instalaciones, cuando:

- a) Suscriba conjuntamente con el Director Responsable de Obra una licencia de construcción;
- b) Suscriba la memoria de diseño y los planos de instalaciones del proyecto.

Artículo 72. Para obtener el registro como Corresponsable de obra se requiere:

I. Cuando se trate de personas físicas:

- a) Acreditar que posee un título profesional correspondiente a alguna de las siguientes profesiones;
- b) Para seguridad estructural y diseño urbano y arquitectónico: ingeniero civil, arquitecto o ingeniero arquitecto o afines a la disciplina;
- c) Para instalaciones: ingeniero eléctrico, mecánico electricista o afines a la disciplina;
- d) Acreditar ante la Comisión de Admisión y Evaluación de Directores Responsables de Obra y Corresponsables que conoce este reglamento y sus

normas técnicas complementarias, en lo relativo en los aspectos correspondientes de su especialidad; y

e) Acreditar que es miembro activo del colegio de profesiones respectivo.

II. Cuando se trate de personas morales:

a) Acreditar que está legalmente constituida y que su objeto social esta parcial o totalmente relacionado con las materias previstas en este reglamento;

b) Probar que cuenta con los servicios profesionales de cuando menos un corresponsable en la especialidad correspondiente, debidamente registrado en los términos de este reglamento;

Artículo 73. Son obligaciones de los Corresponsables:

a) Suscribir, conjuntamente con el Director Responsable de Obra, la solicitud de licencia, cuando se trate de obras clasificadas como tipos A y B, previstas en el artículo 211;

b) Verificar que en el proyecto de cimentación y de estructura se hayan realizado los estudios del suelo y de las construcciones colindantes, con objeto de constatar que el proyecto cumple con las características de seguridad necesarias, establecidas en el Título Sexto de este reglamento.

c) Verificar que el proyecto cumpla con las características generales para seguridad estructural establecidas en el Título Sexto de este reglamento.

d) Vigilar que la construcción, durante el proceso de obra, se apegue estrictamente al proyecto estructural y que tanto los procedimientos como los materiales empleados, corresponden a lo especificado y a las normas de calidad del proyecto. Tendrá especial cuidado en que la construcción de las instalaciones no afecte los elementos estructurales, en forma diferente a lo dispuesto en el proyecto.

e) Notificar al Director Responsable de Obra cualquier irregularidad durante el proceso de la obra, que pueda afectar la seguridad estructural de la misma, asentándose en el libro de bitácora. En caso de que no sea atendida esta notificación, deberá comunicarlo al Ayuntamiento a través de la Dirección Planeamiento Urbano, para que proceda a ordenar la suspensión de los trabajos.

f) Responder de cualquier violación a las disposiciones de este reglamento, relativas a su especialidad.

g) Incluir en el letrero de la obra su nombre y número de registro.

CAPÍTULO III COMISIÓN DE ADMISIÓN Y EVALUACIÓN DE DIRECTORES RESPONSABLES DE OBRA Y CORRESPONSABLES

Artículo 74. Se crea la Comisión de Admisión y Evaluación de Directores Responsables de Obra y Corresponsables, la cual será integrada por:

I. Dos representantes de la Alcaldía, los cuales serán:

- a) El Director de Planeamiento Urbano, quien presidirá las sesiones de la Comisión y tendrá voto de calidad en caso de empate.
- b) El Director de Obras Publicas Municipales, quien asistirá a las reuniones fungiendo como secretario de la Comisión.
- C) Un miembro del Concejo de Regidores, designado por este.
- d) Un representante del Colegio Dominicano Ingenieros Arquitectos y Agrimensores.

Artículo 75. Las sesiones ordinarias de la Comisión se realizarán cada mes y las extraordinarias cuando a juicio del Ayuntamiento y de la propia Comisión sea necesario, mismas que serán válidas cuando asistan por lo menos tres representantes de las organizaciones mencionadas.

Artículo 76. La Comisión de Admisión y Evaluación de Directores Responsables de Obra y Corresponsables tendrá las siguientes atribuciones:

- I. Verificar que las personas aspirantes a obtener el registro como Director Responsable de Obra y/o Corresponsable cumplan con los requisitos establecidos en **los artículos 68 y 72 de este reglamento;**
- II. Autorizar el registro respectivo a las personas que hayan cumplido con lo establecido en los preceptos señalados **en la fracción anterior.**
- III. Llevar un registro de las licencias de construcción concedidas a cada Director Responsable de Obra y/o corresponsable.
- IV. Emitir opinión sobre la actuación de los Directores Responsables de Obra y Corresponsables, cuando le sea solicitado por las autoridades del Ayuntamiento;
- V. Vigilar, cuando lo considere conveniente, la actuación de los Directores Responsables de Obra y Corresponsables, durante el proceso de ejecución de las obras para las cuales hayan extendido la responsabilidad, auxiliándose del personal de Inspección de la Dirección de Planeamiento Urbano.

Artículo 77. Las funciones y responsabilidades del Director Responsable de Obra y de los Corresponsables en cuanto a su terminación, se sujetarán a lo siguiente:

- I. Las funciones del Director Responsable de Obras y Corresponsable en aquellas obras para que las que hayan dado su responsabilidad, terminarán.
- II. Cuando ocurra cambio, suspensión, abandono o retiro del Director Responsable de Obras o corresponsable o de quien preste los servicios profesionales correspondientes.
- III. En este caso se deberá levantar un acta, asentando en detalle el avance de la obra hasta el momento, la cual será suscrita por la Oficina Municipal de Planeamiento Urbano, por el Director Responsable, según sea el caso, y por el propietario de la obra.

IV. La Oficina Municipal de Planeamiento Urbano ordenará la suspensión de la obra, cuando el Director Responsable de Obra o Corresponsable no sea sustituido en forma inmediata y no permitirá la reanudación, hasta en tanto no se designe nuevo Director Responsable de Obra o corresponsable.

VI. Cuando la Oficina Municipal de Planeamiento Urbano autorice la ocupación de la obra.

VII. El término de las funciones del Director Responsable de la Obra y corresponsable, no los exime de la responsabilidad del carácter civil, penal o administrativo que pudiera derivarse de su intervención en la obra para la cual hayan otorgado su responsabilidad.

Artículo 78. La Comisión de Admisión y Evaluación de Director Responsable de Obra y Corresponsables podrá determinar la suspensión de los efectos de su registro a un Director Responsable de Obra o Corresponsable, en cualquiera de los siguientes casos:

I. Cuando haya obtenido su inscripción proporcionando datos falsos o cuando dolosamente presente documentos falsificados o información equivocada en la solicitud de licencia o en sus anexos.

II. Cuando a juicio de la Comisión no hubiera cumplido con sus obligaciones en los casos que haya dado su responsabilidad.

III. Cuando haya reincidido en violaciones a este reglamento.

IV. Tratándose de persona moral responsable de la obra, cuando deje de contar con los servicios profesionales a que se refiere el artículo **70 de este reglamento**.

La suspensión se decretará por un mínimo de tres meses hasta un máximo de un año. En casos extremos podrá ser cancelado su registro, sin perjuicio de que el Director de Obra o Corresponsable subsane las irregularidades en que haya incurrido.

TÍTULO CUARTO

LICENCIAS Y AUTORIZACIONES

CAPÍTULO I LICENCIAS Y AUTORIZACIONES

Artículo 79. Para ejecutar obras o instalaciones públicas o privadas en la vía pública o en predios de propiedad pública o privada, se requiere obtener licencia de construcción del Ayuntamiento, salvo en los casos que expresamente señale este ordenamiento.

Artículo 80. Licencia de construcción es el documento dado por el Ayuntamiento, por el cual se autoriza a los propietarios o poseedores de inmuebles para construir, ampliar, modificar, reparar, o demoler una edificación o instalación.

Artículo 81. Previa solicitud del propietario o poseedor, para la expedición de la Licencia de Construcción a que se refiere el artículo 80 de este Reglamento, aquél deberá obtener del Ayuntamiento, la Licencia de Uso del Suelo a través de la Oficina Municipal de Planeamiento Urbano:

I. Las solicitudes de Licencia de Uso del Suelo deberá acompañarse de la escritura de propiedad.

Artículo 82. El Ayuntamiento a través de la Oficina Municipal de Planeamiento Urbano, (previa aprobación del Concejo de Regidores) resolverá, en un plazo máximo de 30 días hábiles, si otorga o no la Licencia de Uso del suelo. Si otorga la licencia, en ella señalará las condiciones que de acuerdo con los planes se fijan en materia de vialidad, estacionamiento, áreas verdes, densidad de población, manifestación de impacto ambiental y las demás que se consideren necesarias.

Artículo 83. En los casos de las obras en que por su magnitud o complejidad lo requieran, se otorgará o no la Licencia de Uso del Suelo, previa opinión de Consejo Municipal de Desarrollo Urbano, de acuerdo a su reglamento interno.

Artículo 84. Para la obtención de la licencia de construcción, los interesados deberán efectuar el pago de los derechos correspondientes, y la entrega del proyecto ejecutivo a la Oficina de Planeamiento Urbano del Ayuntamiento, anexando, en los casos que se requieran, otras autorizaciones, licencias, dictámenes, vistos, permisos o constancias.

Artículo 85. Al solicitar licencia de construcción, la presentación de la documentación será responsabilidad del propietario o poseedor o del Director Responsable de Obra en su caso.

Artículo 86. Solo se concederá licencia a los propietarios poseedores de los inmuebles, cuando la solicitud cumpla con los requisitos señalados en las disposiciones relativas de este Reglamento.

Artículo 87. Previa a la solicitud de licencia de construcción o demolición, el propietario o poseedor deberá tramitar la Constancia de Zonificación, el Número Oficial, el alineamiento y la Licencia de Uso del Suelo.

Artículo 88. Los requisitos y datos necesarios en los planos para obtener la licencia de construcción, son:

I. El proyecto arquitectónico de la obra, se dibujará en planos a escala debidamente acotados con las especificaciones de los materiales, acabados y equipo a utilizar, en los que se deberá incluir, como mínimo: levantamiento del estado actual del predio, indicando las construcciones y árboles existentes; planta de conjunto mostrando los límites del predio, la localización y uso de las diferentes partes edificadas y áreas exteriores; plantas arquitectónicas, indicando el uso de los distintos locales y las circulaciones, con el mobiliario fijo que se requiera; cortes y fachadas y detalles arquitectónicos interiores y obras exteriores; plantas y cortes de las instalaciones hidrosanitarias, eléctricas y otras, mostrando las trayectorias de tuberías y alimentaciones.

Artículo 89. La solicitud de licencia de construcción deberá ser suscrita por el propietario o poseedor, la que, en su caso, deberá contener la responsabilidad de un Director Responsable de Obra, ser presentada en las formas que expida la Oficina Municipal de Planeamiento Urbano y acompañar los siguientes documentos:

I. Cuando se trate de obra nueva:

- a) Documentos que acrediten la propiedad o posesión.
 - b) Licencia de Uso del Suelo,
 - c) Proyecto arquitectónico;
 - f) Autorización de proyecto, en su caso;
 - g) Dictamen favorable sobre el sistema de seguridad y prevención de incendios, expedido por el Cuerpo de Bomberos del Municipio; en los casos que lo ameriten.
 - h) Documentos que acrediten la propiedad o posesion.
 - i) Licencia del use de suelo.
 - j) Planos De Disefio Arquitectothco (Plantas amuebladas, Plantas Dimensionadas, Elevaciones y Secciones).
 - k) Planos Y Calculos Estructurales.
 - l) Planos y Calculos De Las Instalaciones Sanitarias.
 - m) Planos y Calculos De Las Instalaciones Electricas.
- Y las que continuan en el mismo articulo.....

II. Cuando se trate de ampliación:

- a) Documentación que acredite la propiedad o posesión.
- b) Licencia de Uso del Suelo,
- c) Plano arquitectónico y estructural y memoria de cálculo, firmados por el Director Responsable de Obra y el Corresponsable respectivo;
- d) Autorización de uso u ocupación anterior, o licencia y planos registrados anteriormente; y
- f) Dictamen favorable sobre los sistemas de seguridad y prevención de incendios, expedido por el Cuerpo de Bomberos del Municipio.

III. Cuando se trate de cambio de uso:

- a) Licencia y planos actualizados; y
- b) Licencia de Uso del Suelo, en su caso.

IV. Cuando se trate de reparación:

- a) Documentación que acredite propiedad y posesión;
- b) Proyecto estructural de reparación y memoria de cálculo, firmados por el Director Responsable que correspondan;
- c) Plano actual de la obra; y
- d) Dictamen favorable sobre lo sistemas de seguridad y prevención de incendios expedido por el Honorable Cuerpo de Bomberos del Municipio.

V. Cuando se trate de demolición:

- a) Memoria descriptiva del procedimiento que se va emplear firmada por el Director Responsable en seguridad estructural, en su caso;
- b) Plano actual de la obra señalando área a demoler;
- c) Autorización del Ayuntamiento; y
- d) Dictamen favorable sobre los sistemas de seguridad y prevención de incendios, expedido por el Cuerpo de Bomberos del Municipio.

II. Cuando se trate de la construcción de verjas o cercas:

- a) Documentación que acredite la propiedad o posesión; y
- b) Alineamiento y Número Oficial.

Artículo 90. El dictamen a que se refieren las fracciones I inciso G), II inciso F) y IV inciso D) del artículo 90 del presente ordenamiento, es el documento que extenderá el Honorable Cuerpo de Bomberos del Municipio a solicitud del interesado y previa verificación de que los proyectos y estructuras que le presenten los interesados se ajusten a la normatividad de la materia,

Artículo 91. El dictamen favorable del Honorable Cuerpo de Bomberos del Municipio se requerirá en los casos señalados por el artículo 90 de este reglamento, para la obtención de licencia de construcción de edificaciones para alojamiento multifamiliares, educación y cultura, comercio y servicios, salud y asistencia social, recreación y deporte, industria, reclusorios o cárceles, servicio público, infraestructura, aparatos mecánicos y juegos de diversión. En el caso de casas unifamiliares no se requerirá el dictamen favorable del Honorable Cuerpo de Bomberos.

Para la expedición del dictamen favorable, el Honorable Cuerpo de Bomberos del Municipio verificará previamente que los proyectos arquitectónico y estructurales especificado en este reglamento y sus normas técnicas complementarias, respondan a requisitos al manual de bases y tablas técnicas para la seguridad y prevención de incendios que elabore y presente para su aprobación al Ayuntamiento el propio Cuerpo de Bomberos del Municipio, para lo cual se le otorga un plazo de 60(sesenta) días, fijado a partir de la aprobación de este reglamento.

Artículo 92. Por la expedición del dictamen favorable al interesado, el Honorable Cuerpo de Bomberos del Municipio cobrará una cuota de recuperación, de acuerdo con la tarifa sometidas por ellos y que para tal efecto apruebe el Concejo de Regidores.

Artículo 93. Los propietarios o poseedores de edificaciones o predios tienen la obligación de mantener en estado óptimo de funcionamiento los sistemas de seguridad y prevención de incendios aprobados por el Honorable Cuerpo de Bomberos del Municipio de Jarabacoa, en el Dictamen favorable.

I. Para verificar lo anterior, los propietarios o poseedores solicitarán, al Honorable Cuerpo de Bomberos, la revisión anual de estos sistemas.

II. De resultar positiva la verificación realizada se expedirá constancias favorables.

III. Para la expedición de la constancia favorable, el Honorable Cuerpo de Bomberos deberá revisar las instalaciones, equipo, medidas y en general, el sistema de seguridad y prevención de incendios en la edificación o predio del interesado. Por la expedición de la constancia favorable se cobrará la cuota de recuperación que se establezca en la tarifa aprobada para tal efecto.

Artículo 94. No se requerirá licencia de construcción para efectuar las siguientes obras;

I. Reparación de tubería de agua e instalaciones sanitarias, sin afectar elementos estructurales;

II. Impermeabilización y reparación de azoteas, sin afectar elementos estructurales;

III. Construcciones provisionales para uso de oficinas, o vigilancia de construcciones, durante la edificación de una obra y de los servicios sanitarios correspondientes;

IV. Pintura interior y exterior;

V. Obras urgentes para prevención de accidentes, a reserva de dar aviso al Ayuntamiento dentro de las setenta y dos horas siguientes.

Artículo 95. El tiempo de vigencia de las licencias de construcción que expida el Ayuntamiento, estará en relación con la naturaleza y magnitud de la obra por ejecutar.

El Ayuntamiento tendrá facultad para fijar el plazo de vigencia de cada licencia de construcción de acuerdo con las siguientes bases:

I. Para la construcción de obras con superficie de hasta trescientos metros la vigencia máxima será de seis meses;

II. Para la construcción de obras con superficie de hasta mil metros cuadrados, de nueve meses;

III. Para la construcción de obras con superficie de hasta dos mil metros cuadrados, de doce meses;

IV. Para la construcción de obras con superficie de más de dos mil metros cuadrados, se sujetará al programa de obra;

En las obras e instalaciones a que se refieren los acápites del I a IV, del artículo anterior se fijará el plazo en la licencia respectiva, según la magnitud y características particulares de cada caso. Si terminado el plazo autorizado para la construcción de una obra ésta no se hubiere concluido, para continuar deberá obtener prórroga de la licencia y cubrir los derechos que serán de un

10% del costo de la licencia de construcción. Si dentro de los seis meses siguientes al vencimiento de una licencia no se obtiene la prórroga señalada, será necesario obtener nueva licencia para continuar la construcción.

Artículo 96. La licencia de construcción y una copia de los planos registrados se entregarán al propietario o poseedor cuando éste hubiere cubierto el monto de todos los derechos que haya generado su autorización, incluyendo las cuotas de reposición para las zonas arboladas que la construcción pudiera afectar en los términos de este Reglamento.

Si en el plazo de treinta días naturales contados a partir de aquél en que se le expide la orden de pago, no se pagan los derechos respectivos expedidos por la Tesorería del Ayuntamiento, dicha solicitud será cancelada.

CAPÍTULO II OCUPACIONES DE LA CONSTRUCCIONES

Artículo 97. Los propietarios o poseedores están obligados a manifestar por escrito al Ayuntamiento la terminación de las obras ejecutadas en sus predios, en un plazo no mayor de quince días hábiles, contados a partir de la conclusión de las mismas, utilizando las formas de “Manifestación de Terminación de Obras” y anotando en su caso el número y la fecha de la licencia respectiva.

Artículo 98. En las obras que requieren Licencia de Uso del suelo con dictamen aprobatorio, así como las señaladas en el artículo siguiente, deberán acompañar a la “Manifestación de Terminación de Obra” el visto bueno de seguridad y operación, por la cual se haga constar que la edificación e instalaciones correspondientes reúnen las condiciones de seguridad para su seguridad para su operación que señala este Reglamento, y que las pruebas a que se refieren los artículos 233 y 234 de este Reglamento resultaron satisfactorias.

Artículo 99. Requieren del visto bueno de seguridad y operación las edificaciones e instalaciones que a continuación se mencionan:

- I. Escuelas públicas o privadas y cualesquiera otras instalaciones a la enseñanza;
- II. Centros de reunión, tales como cines, teatros, salas de conciertos, salas de conferencias, auditorios, cabarets, restaurantes, salones de fiesta o similares, museos, estadios, hoteles, tiendas de autoservicio o cualquier otro con usos semejantes;
- III. Instalaciones deportivas o recreativas que sean objeto de explotación mercantil, tales como canchas de tenis, karate, gimnasio, albercas o piscinas, locales para billares o juegos de salón;
- IV. Ferias con aparatos mecánicos. En estos casos la renovación se hará, además cada vez que cambie su ubicación.

Artículo 100. Recibida la manifestación de terminación de obra, así como el visto bueno a que se refiere el artículo 64 de este Reglamento, en un plazo no mayor de quince días hábiles el Ayuntamiento a través de la Oficina Municipal

de Planeamiento Urbano ordenará una inspección para verificar el cumplimiento de los requisitos en la licencia respectiva y si la construcción se ajustó a los planos arquitectónicos y demás documentos que hayan servido de base para el otorgamiento de licencia, asimismo para las edificaciones e instalaciones a las que se refiere el artículo anterior, verificará los requisitos de seguridad para la operación y que las pruebas a que se refiere este Reglamento resultaron satisfactorias.

Artículo 101. Verificado el cumplimiento de los requisitos establecidos en la licencia, se otorgará la autorización de uso ocupación, constituyéndose desde ese momento el propietario, según los términos del de este Reglamento, en el responsable de ocupación y mantenimiento de la obra a fin de satisfacer sus condiciones de seguridad e higiene;

Artículo 102. El Ayuntamiento estará facultado para ordenar la demolición parcial ó total de una obra con cargo al propietario o poseedor, que se haya realizado sin licencia, por haberse ejecutado en contravención a este reglamento, independientemente de las medidas y sanciones que procedan. Cuando se muestre que la obra cumple con este reglamento y los demás ordenamientos legales respectivos, se podrá conceder el registro de la obra ejecutada y el propietario deberá sujetarse al siguiente procedimiento:

TÍTULO QUINTO

PROYECTO ARQUITECTÓNICO

CAPÍTULO I REQUERIMIENTOS DEL PROYECTO ARQUITECTÓNICO

Artículo 103. Para garantizar las condiciones de estabilidad, higiene, acondicionamiento ambiental, comunicación, seguridad de emergencias, seguridad estructural, integración al contexto e imagen urbana de las edificaciones en el Municipio de Jarabacoa, los proyectos arquitectónicos correspondientes deberán cumplir con los requisitos establecidos en este Título para cada tipo de edificaciones y las demás disposiciones legales aplicables.

Artículo 104. Queda prohibida la construcción de voladizos y balcones fuera del alineamiento; entendiéndose por voladizo la parte accesorio de una construcción que sobresalga del paño del alineamiento con el fin de aumentar la superficie habitable de dicha construcción.

Artículo 105. Los techos, voladizos, balcones, jardineras y en general cualquier saliente, deberán construirse o acondicionarse de manera que se evite en absoluto la caída o escurrimiento de aguas sobre la vía pública o de una construcción o predio adyacente, esto deberá ser canalizado a través de la fachada.

Artículo 106. Los techos se construirán de manera inclinada, respondiendo a los criterios establecido en el artículo 107 de este reglamento , solo pudiendo dejar de forma plana no más de un 20% del área del techo, que podrá ser utilizadas para colocar elementos necesarios como parábolos, tinacos, tendedores, bancos de baterías, otros.

Artículo 107. La inclinación de los techos responderá a los siguientes criterios:

- I. En las unidades unifamiliares, cuyos predios o solares tengan menos de 60 m². de extensión, tanto para acciones de mejoramiento de vivienda existente y para vivienda nueva progresiva popular, y de un nivel, será obligatorio el techo inclinado.
- II. Las unidades unifamiliares o plurifamiliares, cuyos predios o solares tengan menos de 150 m². de extensión, para acciones de mejoramiento de vivienda existente y para vivienda nueva, y de hasta dos niveles, será obligatorio el techo inclinado.
- III. En el caso de las unidades unifamiliares o plurifamiliares, cuyos predios o solares tengan más de 150 m². de extensión, tanto para acciones de mejoramiento de vivienda existente, así como para construcción de vivienda nueva, y de hasta 2 (dos) niveles, la obligación del techo inclinado dependerá de si en el predio o solar queda espacio para que en futuras ampliaciones se cumpla con los requisitos establecidos en este reglamento.
- IV. Para todas las clasificaciones de edificaciones determinadas en el **Artículo 14**, de este reglamento, en el Municipio de Jarabacoa, y que se solicite autorización para 3(tres) niveles, la construcción del techo inclinado será obligatorio, si el predio o solar en el que se va a edificar no queda espacio para expandirse cumpliendo los requisitos que se establecen en este reglamento.
- V. Para todas las clasificaciones de edificaciones determinadas en el **Artículo 14**, de este reglamento, en el Municipio de Jarabacoa, y que se solicite autorización para 4(cuatro) niveles, la construcción del techo inclinado será obligatorio,

Artículo 108. Los aparatos de aire acondicionado, podrán sobresalir de la fachada y deberán estar en su parte baja a una altura mínima de 2.50 m sobre el nivel de la acera y se evitará derramar el agua de su condensación sobre la acera.

Artículo 109. Las cortinas de sol en las plantas bajas de los edificios, serán enrollables o plegadizas. El ancho de ellas cuando estén desplegadas se sujetará a lo señalado por el artículo 103.

Artículo 110. Ninguna parte de las cortinas de sol, incluyendo la estructura metálica que la soporte cuando esté desplegada podrá quedar a la altura menor de 2.5 metros sobre el nivel de la acera, no podrá sobresalir, cuando este desplegada, más de quince centímetros fuera de las aceras,

Artículo 111. El Ayuntamiento podrá fijar limitaciones a la altura de los edificios en determinadas zonas del Municipio, de acuerdo con los artículos 50, 51 y 52 de este reglamento.

Artículo 112. La superficie construida máxima en los predios será la que se determine, de acuerdo con las intensidades de uso del suelo y densidades máximas establecidas en los Planes Parciales.

Artículo 113. Las edificaciones deberán contar con los espacios para estacionamiento de vehículos que se establecen a continuación, de acuerdo a su tipología a su ubicación, conforme a lo siguiente:

Número mínimo de parqueos:

I. HABITACIÓN

I.1 Casa unifamiliar Hasta 120 m² 1 parqueo por vivienda

I.2. Habitación unifamiliar de más de 120 hasta 250 m² 2 parqueos por vivienda

I.3. De más de 250 m², 2 parqueos por vivienda

I.4 Casa plurifamiliar Hasta 150 m² 1 parqueo por vivienda

I.5 De más de 150 hasta 250 m² 2 parqueos por vivienda

I.6 De más de 250 m² 2 parqueos por vivienda

II. EDIFICIOS POR DEPARTAMENTOS

II.1. Hasta 100 m² de construcción por departamento 1 parqueo por vivienda

II.2. De más de 100 hasta 150 m² 1.5 parqueo por vivienda

II.3. De más de 150 hasta 250 m² 2 parqueos por vivienda

II.4. De más de 250 m² 2.5 parqueos por vivienda

III. SERVICIOS

III.1 Oficinas 1 por cada 70 m²

III.2. Bancos 1 por cada 70 m² construidos

III.3. Tiendas, almacenes, supermercados, farmacias, 1 por 50 m² construidos

III.4. Talleres de reparación de automóviles, motores, 1 parqueo por cada 50m² construido

III.5. Hospitales, Clínicas, centros de salud: 1parqueo por cada 70 m² construidos

III.6. Educación elemental o básica 1 parqueo por 100 m² construidos

III.7. Escuela niños atípicos 1parqueo por 90 m² construidos

III.8. Educación media y media superior 1 parqueo por 90 m² construidos

III.9. Educación superior o técnica 1 parqueo por 70 m² construidos

III.10. Educación universitaria o científica 1 parqueo por 70 m² construidos

III.11. Instalaciones para exhibiciones 1 parqueo por 50 m² construidos

III.12. Instalaciones para radio y televisión 1parqueo por 60 m2 construidos

III.13. Instalaciones religiosas 1 parqueo por 70 m2 construidos

III.14. Alimentos y bebidas: Cafeterías, restaurantes, tiendas de licores y bares, 1 parqueo por 40 m2 construidos.

III.15. Recreación social, Centros comunitarios, clubes sociales, salones de fiestas, Centros nocturnos 1 parqueo por 60 m2 construidos

III.16. Plantas de gas, estaciones de gasolinas, 1parqueo por 100 m2 de terreno

III.17. Agencias funerarias 1 por 40 m2 construidos

III.18. Estaciones de televisión, sin auditorio, 1 parqueo por 40 m2 construidos,

IV. INDUSTRIA

IV.1 Industria pesada y mediana 1parqueo por 200 m2 construidos

IV.2 Industria ligera 1 parqueo por 150 m2 construidos

V. ESPACIOS ABIERTOS

V.1. Deportes y recreación Canchas deportivas, centros deportivos, estadios, 1parqueo por 100 m2 construidos;

V.2. Gimnasios, billares 1 parqueo por 50 m2 construidos

V.3. Hoteles 1parqueo por cada 70 m2 de construcción

V.4. Moteles 1parqueo por habitación

V.5. Casa de huéspedes y albergues 1parqueo por 80 m2 construidos

V.6. Estaciones y centrales de policías 1parqueo por cada 100 m2 construidos

V.7. Bomberos 1parqueo por 90 m2 construidos

V.7. Cárceles 1 parqueo por 100 m2 construidos

V.8. Cementerios 1 parqueo por cada 100 m2 construidos

Cualesquier otras edificaciones no comprendidas en esta relación, se sujetarán a estudios y resolución del Ayuntamiento.

Artículo 114. La demanda total para los casos en que un mismo predio se encuentren establecidos diferentes y usos, será la suma de las demandas señaladas para cada uno de ellos,

Artículo 115. Las medidas mínimas de los espacios para estacionamiento para vehículos serán de 5.00 x 2.40 m. Se podrá permitir hasta el 50% de los parqueos para los coches pequeños de 4.50 x 2.00 m.

Artículo 116. Los estacionamientos públicos y privados señalados, deberán destinar por lo menos un parqueo de cada 6, para uso exclusivo de personas

impedidas, ubicado lo más cerca posible de la entrada de la edificación. En estos casos, la medidas del parqueo será de 5.00 x 3.80 m.

Artículo 117. Las edificaciones que no cumplan con los espacios de estacionamientos establecidos en el acápite I dentro de sus predios, podrán usar para tal efecto otros predios, siempre y cuando no se atraviesen calles primarias y los propietarios de dichas edificaciones comprueben su título de propiedad.

En estos casos deberán colocar letreros en las edificaciones, señalando la ubicación del estacionamiento y en los predios, señalando la edificación a que dan servicio.

Artículo 118. Por ningún motivo los parqueos de estacionamiento que se aprueben en el proyecto, deberán ser utilizados con fines de lucro, de lo contrario, la Dirección de Planeamiento Urbano sancionará al propietario del mismo, pudiendo llegar hasta la clausura. Salvo en el caso de que existan excedentes de conformidad con el presente reglamento y en sujeción a lo dispuesto en los artículos precedentes.

CAPÍTULO II REQUERIMIENTOS DE HIGIENE, SERVICIOS Y ACONDICIONAMIENTO AMBIENTAL

Artículo 119. Las edificaciones deberán estar provistas de servicios de agua potable capaz de cubrir las demandas mínimas de los usuarios de estas.

Artículo 120. Las edificaciones públicas y establecimientos abiertos al público estarán provistas de servicios sanitarios con el número mínimo, tipo de muebles y las características que establezca la Dirección de Planeamiento Urbano,

I. En edificaciones de comercio, los sanitarios se proporcionarán para empleados y público por separados.

II. En edificaciones de comercio y de servicios públicos o privados, los sanitarios se proporcionarán para mujeres y hombres por separados.

III. Los sanitarios deberán tener ubicarse de manera que no sea necesario para cualquier usuario subir o bajar de un nivel o recorrer más de 50 m. para tener acceso a ellos;

IV. Los sanitarios para uso de clientes o empleados deberán tener pisos impermeables y antiderrapantes y los muros de las bañeras deberán tener materiales impermeables hasta una altura de 1.50 metros; y

V. El acceso a cualquier sanitario de uso público será de tal manera que al abrir la puerta no se tenga a la vista los excusados y mingitorios.

RESIDUOS SOLIDOS Y CONTAMINANTES

Artículo 121. Deberán ubicarse, de manera obligatoria, uno o varios depósitos para almacenar desechos sólidos o basura, en los siguientes casos; lugares en los que se expendan alimentos y bebidas, almacenes y tiendas de autoservicio, y para el caso de edificios de apartamentos, plazas comerciales, mercados,

supermercados, centros hospitalarios y edificios para oficinas deberá construirse un espacio para depósito de desechos sólidos, en los que uno de sus lados dará directamente al alineamiento oficial.

Artículo 122. Las obras para almacenar residuos sólidos peligrosos, químicos-tóxicos y radioactivos se ajustarán al presente reglamento y a los ordenamientos legales y reglamentos aplicables.

Artículo 123. Para el caso específico de clínicas y hospitales además de los depósitos estipulado en el artículo 121 de este reglamento, se debe de contar con depósitos especiales en los que deben de observarse los requerimientos estipulados en el Manual de NORMAS BÁSICAS PARA EL MANEJO DE RESIDUOS SÓLIDOS HOSPITALARIOS del Ministerio de Salud de la República Dominicana.

CONTROL DEL RUIDO

Artículo 124. Las edificaciones que produzcan contaminación por ruidos, humos, olores, gases y vapores, se sujetarán a lo dispuesto por las leyes y reglamentos aplicables en materia de contaminación ambiental.

Artículo 125. Los equipos de bombeo y las maquinarias instaladas en edificaciones para habitación plurifamiliar, conjuntos habitacionales, oficinas, de salud, edificación y cultura, recreación y alojamiento que produzcan una intensidad sonora mayor de 40 decibeles, medida a 0.50 metros en el exterior del local, deberán estar aisladas en locales acondicionados acústicamente, de manera que reduzcan la intensidad sonora, por lo menos, a dicho valor.

Artículo 126. Los establecimientos que expenden bebidas o centros de entretenimiento que produzcan una intensidad sonora mayor de 50 decibeles deberán estar aislados acústicamente. El aislamiento deberá ser capaz de reducir la intensidad sonora por lo menos a dicho valor, medido a 7.00 metros en cualquier dirección, fuera de los linderos del predio del establecimiento.

CAPÍTULO III REQUERIMIENTOS DE COMUNICACIÓN Y PREVENCIÓN DE EMERGENCIAS

SECCIÓN PRIMERA CIRCULACIÓN Y ELEMENTOS DE COMUNICACIÓN

Subsección I Acceso y salidas

ESCALERAS Y RAMPAS

Artículo 127. Las edificaciones tendrán siempre escaleras o rampas peatonales que comuniquen todos sus niveles aún cuando existan elevadores o escaleras eléctricas, con las dimensiones mínimas y condiciones de diseño apropiado para cada caso.

SALIDAS DE EMERGENCIA

Artículo 128. Salida de emergencia es el sistema de puertas, circulaciones horizontales, escaleras y rampas que conducen a la vía pública o áreas exteriores comunicadas directamente con ésta, adicionales a los accesos de uso normal.

I. Las salidas de emergencia deberán permitir el desalojo de cada nivel de la edificación, sin atravesar locales de servicio como cocinas y áreas de almacenamiento; y en caso de edificios habitacionales, cada apartamento debe de dar de manera directa a estas.

Artículo 129. En las edificaciones de riesgo mayor, clasificadas en este reglamento, las circulaciones que funcionan como salidas a la vía pública o conduzca directa o indirectamente a éstas, estarán señaladas con letreros y flechas permanentemente iluminadas y con la leyenda escrita "SALIDA" o "SALIDA DE EMERGENCIA", según sea el caso.

Artículo 130. Las edificaciones para la educación deberán contar con área de dispersión y espera dentro de los predios, donde desemboquen las puertas de salida de los alumnos antes de conducir a la vía pública.

PREVISIONES CONTRA INCENDIOS

Artículo 131. Las edificaciones deberán contar con las instalaciones y los equipos necesarios para prevenir y combatir incendios.

Los equipos y sistemas contra incendios deberán mantenerse en condiciones de funcionar en cualquier momento, para lo cual deberán ser revisados periódicamente.

El Ayuntamiento tendrá la facultad de exigir en cualquier construcción las instalaciones o equipos especiales que juzgue necesarios, además de los señalados en esta sección.

CAPÍTULO IV INSTALACIONES

SECCIÓN PRIMERA INSTALACIONES HIDRÁULICAS Y SANITARIAS

Artículo 132. En toda edificación estarán separados los sistemas de aguas negras y pluviales quedando prohibido conectar a la red de aguas negras cualquier drenaje pluvial.

Artículo 133. Queda prohibido el uso de caños o canales que descarguen agua a chorro fuera de los límites propios de cada predio.

Artículo 134. El Ayuntamiento autorizará el uso de fosas sépticas bioenzimáticas de transformación rápida, siempre y cuando se demuestre la absorción del terreno.

I. En las fosas sépticas descargarán únicamente las aguas negras que provengan de excusados y mingitorios.

II. En caso de zonas con suelo inadecuado para la absorción de las aguas residuales, el Ayuntamiento determinará el sistema de tratamiento a instalar.

III. Las descargas de agua de fregaderos que conduzcan a pozos de absorción o terreno de oxidación deberán contar con trampas de grasas registrables.

SECCIÓN SEGUNDA INSTALACIONES ELECTRICAS

Artículo 135. Las instalaciones eléctricas de las edificaciones deberán ajustarse a las disposiciones establecidas por las normas de la autoridad competente.

Artículo 136. Las edificaciones de salud, educación y recreación deberán tener sistema de iluminación de emergencia con encendido automático, para iluminación de emergencia, en los niveles de iluminación adecuados para esos locales.

Artículo 137. Para las instalaciones de antenas parabólicas, se cumplirá con los requerimientos de Imagen Urbana y de Seguridad y las disposiciones del Ministerio de Obras Publicas.

SECCIÓN TERCERA INSTALACIONES DE COMBUSTIBLES

Artículo 138. Las edificaciones que requieran de instalaciones de combustibles deberán cumplir con las disposiciones establecidas por las autoridades competentes, así como con las siguientes:

I. Las instalaciones de gas en las edificaciones deberán sujetarse a las bases que se mencionan a continuación:

a) Los recipientes de gas deberán colocarse a la intemperie, en lugares ventilados, patios, jardines o azoteas y protegidos del acceso de personas y vehículos. En edificaciones para habitación plurifamiliar los recipientes de gas deberán estar protegidos por medio de rejas que impidan al acceso de niños y personas ajenas al manejo, mantenimiento y conservación del equipo.

b) Los recipientes se colocarán sobre un piso firme y consolidado, donde no existan flamas o materiales flamables cercas, así como pasto o hierba;

TÍTULO SEXTO SEGURIDAD ESTRUCTURAL DE LAS CONSTRUCCIONES CAPÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 139. Las disposiciones de este Título se aplican tanto a las construcciones nuevas como a las modificaciones, ampliaciones, obras de refuerzo, reparaciones y demoliciones de las obras a que se refiere este Reglamento.

Artículo 140. Para los efectos de este Título las construcciones se clasificarán en los siguientes grupos:

I. Grupo A: Construcciones cuya falla estructural podría causar pérdida de un número elevado de vidas o pérdidas económicas o culturales excepcionalmente altas, o que constituyan un peligro significativo por contener sustancias tóxicas o explosivas, así como construcciones cuyo funcionamiento es esencial a raíz de una emergencia urbana, como hospitales y escuelas, estadios, templos, salas de espectáculos y hoteles que tengan

salas de reunión que puedan alojar a más de 100 personas; gasolineras, depósitos de substancias inflamables o tóxicas, terminales de transportes, estaciones de bomberos, sub-estaciones eléctricas, centrales telefónicas y de telecomunicaciones, archivos y registros públicos de particular importancia a juicio del Ayuntamiento, museos, monumentos y locales que alojen equipo especialmente costoso; y

II. Grupo B: Construcciones comunes destinadas a vivienda, oficinas y locales comerciales, hoteles y construcciones comerciales e industriales no incluidas en el Grupo A,

Artículo 141. Para efectos de este Reglamento se consideran zonas de riesgo:

- I. Zonas de influencia de conducción eléctrica;
- II. Zonas bajas en posibilidad de inundación;
- III. Márgenes de ríos, arroyos y cañadas;
- IV. Áreas Pantanosas;
- V. Zonas de influencia de las estaciones de combustibles;
- VI. Basureros públicos;
- VIII. Zonas de aguas residuales contaminadas (lagunas de oxidación y drenes);
- IX. Petroquímicos y ácidos agroquímicos (industrias formuladoras y distribuidoras de agroquímicos y fertilizantes;
- XI. Zona de influencia de almacenes de explosivos; y
- XII. Aquellas zonas donde existan construcciones que por las características de sus materiales presenten un riesgo de incendio.

Artículo 142. Las limitaciones mínimas para las construcciones en zonas de riesgo, son:

- I. Zonas de influencia de conducción eléctrica: se tomarán en cuenta las restricciones que marca el reglamento al respecto y las determinaciones que al respecto se establecen en las normas de la Ley de Electricidad del país;
- II. Zonas bajas con posibilidad de inundación, son las que en épocas de grandes avenidas pluviales tienden a acumular grandes cantidades de agua y representa un peligro la construcción en estas zonas: únicamente se podrán proyectar áreas deportivas, de recreación al aire libre y demás autorizadas a criterio del Ayuntamiento;
- III. Márgenes de ríos, arroyos y cañadas: para las edificaciones en estos lugares se deberá respetar lo establecido en la Ley 64-00;
- IV. Áreas pantanosas: se podrán otorgar licencias de construcción en estas áreas, siempre y cuando el diseño de las cimentaciones cumpla con los requisitos mínimos de seguridad estructural, teniendo el Ayuntamiento la facultad de exigir los estudios mecánicos de suelos que considere necesarios;

VI. Basureros: se toma como radio de influencia municipal recomendable 1 Kms., por lo que se prohibirá la ubicación de zonas habitacionales en estas áreas;

VII. Aguas contaminadas residuales: las aguas de desechos industriales que son arrojadas al sistema de drenaje o ríos, deberán ser tratadas cuando así se requiera, para prever la contaminación que éstas puedan causar en el trayecto o en su destino final, tomando en cuenta las disposiciones de la Ley de Medio Ambiente;

VIII. Industrias formuladoras y distribuidoras de agroquímicos y fertilizantes: se tomarán en cuenta las disposiciones del reglamento de la Ley de Medio Ambiente en materia de residuos peligrosos.

CAPÍTULO II CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LAS EDIFICACIONES

Artículo 143. El proyecto arquitectónico de una construcción deberá permitir una estructuración eficiente para resistir las acciones que puedan afectar la estructura, con especial atención a los efectos sísmicos.

Artículo 144. El proyecto arquitectónico de preferencia permitirá una estructuración regular que cumpla con los requisitos que se establezcan en las Normas Técnicas Complementarias de Diseño Sísmico.

Las construcciones que no cumplan con dichos requisitos de regularidad, se diseñarán para condiciones sísmicas más severas, en la forma que se especifique en las normas mencionadas.

Artículo 145. Toda construcción deberá separarse en sus linderos con construcciones vecinas a una distancia cuando menos igual a la que señala el artículo 30 de este Reglamento, Los espacios entre construcciones vecinas deberán quedar libres de toda obstrucción.

Las separaciones que deben dejarse en las colindancias se indicarán claramente en los planos arquitectónicos y en los estructurales.

Artículo 146. Los acabados y recubrimientos cuyo desprendimiento pueda ocasionar daños a los ocupantes de la construcción o a los que transiten en su exterior, deberán fijarse mediante procedimientos aprobados por un Director Responsable de Obra y por el Corresponsable, en su caso. Particular atención deberá darse a los recubrimientos pétreos en fachadas y escaleras, a las fachadas prefabricadas de concreto, así como a los plafones de elementos prefabricados de yeso y otros materiales pesados.

Artículo 147. Los elementos no estructurales que pueden restringir las deformaciones de la estructura, o que tengan un peso considerable, deberán ser aprobados en sus características y en su forma de fijación por un Director Responsable de Obra y por el Corresponsable en obras en que ésta sea requerido, tales como muros divisorios, de colindancias, y otros elementos rígidos en fachadas, de escaleras y de equipos pesados, tanques, tinacos y casetas.

Artículo 148. Los anuncios adosados, sobre postes y de azoteas, de gran peso y dimensiones deberán ser objeto de diseño estructural en los términos de este Título, con particular atención a los efectos del viento.

Deberán diseñarse sus apoyos y fijaciones a la estructura principal y deberá revisarse su efecto en la estabilidad de dicha estructura. El proyecto de estos anuncios deberá ser aprobado por un Director Responsable de Obras o por el Corresponsable en que éste sea requerido.

CAPÍTULO III EXCAVACIONES Y CIMENTACIONES

Artículo 149. Para la ejecución de las excavaciones y la construcción de cimentación se observarán las disposiciones al respecto, en particular se cumplirá lo relativo a las precauciones para que no resulten afectadas las construcciones y predios colindantes, ni los servicios públicos, de acuerdo a lo dispuesto por este Reglamento.

Artículo 150. Si en el proceso de una excavación se encuentran restos fósiles o arqueológicos, se deberá suspender de inmediato la excavación en ese lugar y notificar el hallazgo al Ayuntamiento, quien tomará las medidas procedentes y dará aviso a las demás autoridades competentes.

Artículo 151. El uso de explosivos en excavaciones quedará condicionado a la autorización del Ministerio de Defensa y a las restricciones y elementos de protección que ordene el Ayuntamiento y dicha dependencia.

CAPÍTULO VI INSTALACIONES

Artículo 152. Las instalaciones eléctricas, hidráulicas, sanitarias, contra incendios, de gas, vapor, combustible, líquidos, aire acondicionado, telefónicas, de comunicación y todas aquellas que se coloquen en las edificaciones, serán las que indique el proyecto y garantizarán la eficiencia de las mismas, así como la seguridad de la edificación, trabajadores y usuarios, por lo cual deberán cumplir con lo señalado en este Capítulo, en la Ley de Medio Ambiente y en el Reglamento de Medidas Preventivas de Accidentes del Código de Trabajo,

Artículo 153. En las instalaciones se emplearán únicamente tuberías, válvulas, conexiones, materiales y productos que satisfagan las normas de calidad establecidas por la Dirección General de Normas de Calidad.

Artículo 154. En toda edificación estarán separados los sistemas de aguas negras y pluviales, quedando prohibido conectar a la red de aguas negras cualquier drenaje pluvial.

TÍTULO OCTAVO URBANIZACION DE PREDIOS O LOTES CAPÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 155. Para los efectos de este reglamento se entiende por lotificaciones o fraccionamiento la división de un terreno en lotes que para su acceso requieran del trazo de una o más vías públicas, así como la división de manzanas en lotes. Por relotificación o subdivisión, la partición de un terreno

que no requiera del trazo de una o más vías públicas. Por fusión, la integración en un solo predio de dos o más terrenos colindantes. Por ampliación, la agregación de otra u otras superficie al predio original, para incrementar el número de lotes.

Artículo 156. Para la realización de fraccionamientos de terrenos y la realización de obras en ellos, es indispensable obtener la autorización del Ayuntamiento, la que sólo será concedida cuando se cumplan los requisitos exigidos por la legislación de la materia y este reglamento.

Artículo 157. En la autorización de fraccionamientos, lotificaciones, relotificaciones, fusiones y ampliaciones de terrenos, se observarán los procedimientos y las disposiciones contenidas en la legislación urbana nacional y local, y en este Reglamento.

CAPÍTULO II TRÁMITES PARA AUTORIZACIÓN

Artículo 158. Las personas físicas o morales interesadas en el fraccionamiento de terrenos y construcción en los mismos, además de cumplir con los requisitos exigidos por la legislación nacional y local, deberán solicitar por escrito la autorización respectiva, acompañando la documentación que indique la legislación urbana local y este Reglamento.

Dicha documentación será:

I. Solicitud dirigida al Concejo de Regidores.

II. Escrituras de la propiedad (copia).

a) Contrato privado de compra-venta.

b) Poder General (Actos de Administración y Dominio).

c) Acta Constitutiva.

III Memoria descriptiva del proyecto.

IV. Memorias de Cálculo.

a) Estudio de Mecánica de Suelos y Pavimentos.

b) Agua Potable (Memoria descriptiva y de Cálculo, Especificaciones y Anexos).

c) Alcantarillado y planta de tratamiento (Memoria descriptiva y de Cálculo, Tabla de Cálculos Hidráulicos).

d) Electrificación y Alumbrado Público (lineamiento y datos básicos descrito en la memoria técnico- descriptiva).

V. Pago de Impuesto por Urbanización y Fianza.

VI. Proyecto ejecutivo conteniendo los siguientes planos.

- a) Localización.
 - b) Topografía con cuadro de datos y curvas de nivel.
 - c) Lotificación, vialidades (Calles, contenes y calzadas) y Usos de Suelos aprobados por la Oficina de Planeamiento Urbano, el Ministerio de Ambiente y otros estamentos de la administración pública.
 - d) Trazo de calles (Analítico).
 - f) Agua Potable y Alcantarillado aprobado por la institución competente.
 - g) Electrificación aprobada por la institución competente (Factibilidad de Servicios, Oficio de Aprobación del Proyecto).
 - h) Alumbrado Público aprobado por la institución competente.
- IX. Dictamen de Impacto Ambiental emitido por el Ministerio de Ambiente.
- X. Viabilidad y Señalización aprobado por la Dirección de Planeamiento Urbano.

Artículo 159. En ningún caso se autorizará, de ninguna forma, el fraccionamiento de terrenos y la construcción en ellos, si previamente no es autorizado por el Ayuntamiento, cumpliendo con los requisitos legales exigidos.

CAPÍTULO III VIALIDADES, INFRAESTRUCTURA Y DISEÑO

Artículo 160. Las vías de comunicación vehiculares o peatonales que sean de utilidad pública o que sirvan de unión a una urbanización con sus partes internas o con la traza urbana, deberán satisfacer los requerimientos que establezca el Ayuntamiento.

Artículo 161. De acuerdo a su tipo, las urbanizaciones contarán con la infraestructura para servicios que se indican en la legislación urbana local.

Artículo 162. Los requerimientos mínimos de diseño para los diferentes tipos de urbanizaciones, se sujetarán a las especificaciones que dicte el Ayuntamiento, con la intervención que les corresponda a los órganos de planeación del desarrollo urbano de conformidad con la Legislación Urbana Local.

CAPÍTULO IV OBLIGACIONES DEL URBANIZADOR

Artículo 163. Las personas físicas o morales que soliciten autorización para urbanizar terrenos y construir en ellos, deberán depositar ante el Ayuntamiento las garantías o fianzas que señale la legislación urbana local. Asimismo, deberán cubrir el pago de los derechos que corresponda y presentar la documentación que solicite el Ayuntamiento.

Artículo 164. Los urbanizadores son responsables de la realización y del pago de todas las obras de urbanización e infraestructura, así como de jardinería y arbolado en las zonas y vías públicas. Igualmente estarán a su cargo, los

hidratantes, alcantarillado, electrificación y líneas de conducción de agua, y todo el mobiliario urbano de la urbanización.

Artículo 165. El urbanizador tendrá la obligación de ceder, a título de donación, al municipio, las superficies de terreno que se destinarán exclusivamente para equipamiento urbano y otros sitios destinados al uso o servicio público. Esta obligación deberá cumplirse antes de que se inicien las obras de urbanización. Para el perfeccionamiento de esta donación, se observará lo que dispone la legislación urbana local y los costos de legalización estarán a cargo del urbanizador.

Artículo 166. El Ayuntamiento localizará y señalará los terrenos que le deban ser cedidos por los urbanizadores, prefiriendo las áreas céntricas. En los casos de que los terrenos tengan áreas grandes o consten de varias secciones, se procurará la distribución equitativa de las áreas de donación.

CAPÍTULO V EJECUCIÓN DE LAS OBRAS

Artículo 167. El Ayuntamiento autorizará la ejecución de las obras de los urbanizadores, una vez que se cumplan los requisitos legales exigidos por la legislación nacional, urbana local y este Reglamento. Si se iniciaren obras sin tal autorización, el Ayuntamiento podrá ordenar la suspensión inmediata de las mismas, y en su caso la demolición, advertir al público sobre la ilicitud en la realización de las obras, imponer las sanciones señaladas en la legislación urbana local, exigir al urbanizador o inversionista el importe de gastos que hubiere efectuado para demoler las obras indebidas y los de publicidad de advertimiento, además de requerir al urbanizador o inversionista por el pago de las obligaciones fiscales que resulten exigibles a éste.

Artículo 168. El Ayuntamiento podrá inspeccionar en todo momento la ejecución de las obras. Cuando se carezca de la licencia correspondiente o las obras no se ajusten a las especificaciones aprobadas por el Ayuntamiento, éste podrá ordenar la suspensión de las obras.

Artículo 169. El Ayuntamiento hará efectivas a su favor las garantías y fianzas que está obligado a depositar el urbanizador o inversionista, en caso de incumplimiento de las obligaciones contraídas en los términos y plazos estipulados en la legislación nacional o urbana local y en los acuerdos públicos que suscriban el Ayuntamiento y el urbanizador o inversionista.

Artículo 170. Toda construcción, edificio, vivienda familiar o espacio para todo tipo de negocio que se vaya a construir o reconstruir, sus planos debe ser sometido ante el Ayuntamiento y previo al inicio de los trabajos deberá firmarse, en escritura pública notariada, un acuerdo compromiso mediante el cual el dueño de la obra se compromete a no realizar cambios a los planos aprobados sin previa autorización del Ayuntamiento.

CAPÍTULO VI RECEPCIÓN DE OBRAS TERMINADAS

Artículo 171. Una vez concluidas las obras autorizadas, el propietario, inversionista o Ingeniero a cargo, podrá solicitar al Ayuntamiento le reciba la obra, anexando la siguiente documentación:

Para urbanizaciones

- I. Carta de no objeción del proyecto;
- II. Expediente de Urbanización con los datos finales;
- III. Expediente de la Red de Agua Potable y Alcantarillado con Acta Aprobatoria;
- IV. Expediente de Alumbrado Público con Acta Aprobatoria;
- V. Escrituras del Área de Donación, registradas en el Catastro Nacional; y
- VI. Plan definitivo de Localización de cada lote o solar, autorizado por la Oficina Municipal de Planeamiento Urbano.

Artículo 172. Para la obtención de las constancias a que se refiere el artículo anterior, el propietario o inversionista, deberá solicitarlas a la dependencia correspondiente, la que resolverá en un plazo no mayor de treinta días.

Artículo 173. Aprobada la recepción por el Cabildo, en un plazo no mayor de treinta días se procederá a elaborar el acta respectiva, la cual contendrá la clasificación del fraccionamiento, el número de lotes que lo integran, la etapa o etapas que se reciben, localización, dimensiones y estado de conservación de la superficie de la donación, así como su número de inspección en el registro público de la propiedad, especificaciones e inventario de los elementos que pasaran o se integrarán al Ayuntamiento.

En tanto no se formalice el acta de recepción de la obra, el mantenimiento de las obras y servicios estará a cargo del propietario o inversionista.

Artículo 174. Con base en el acta de recepción, el Ayuntamiento comunicará a las dependencias prestadoras de servicios públicos su anuencia para que les sean proporcionados tales servicios al fraccionamiento recibido.

TÍTULO NOVENO USO, OPERACIÓN Y MANTENIMIENTO

CAPÍTULO ÚNICO USO Y CONSERVACIÓN DE PREDIOS Y EDIFICACIONES

Artículo 175. El Ayuntamiento establecerá las medidas de protección que, además de lo dispuesto en la Ley 64-00 de Medio Ambiente, deberán cubrir las edificaciones cuando:

- I. Produzcan, almacenen, vendan o manejen objetos o sustancias tóxicas, explosivos, inflamables o de fácil combustión.

- II. Acumulen escombros o basura;
- III. Se trate de excavaciones profundas;
- IV. Impliquen la aplicación de excesivas o descompensadas cargas o la transmisión de vibraciones excesivas a las construcciones; y
- V. Produzcan humedad, salinidad, corrosión, gases, humos, ruidos, trepidaciones, cambios importantes de temperatura, malos olores y otros efectos perjudiciales o molestos que puedan dañar o terceros, en su persona, sus propiedades o posesiones.

Artículo 176. Los inmuebles no podrán dedicarse a usos que modifiquen las cargas vivas, cargas muertas o el funcionamiento estructural del proyecto aprobado. Cuando una edificación o predio se utilice total o parcialmente para algún uso diferente del autorizado, sin haber obtenido previamente la licencia de cambio de uso establecida en este reglamento, el Ayuntamiento ordenará, con base al dictamen técnico, lo siguiente:

- I. La restitución de inmediato al uso aprobado, si esto puede hacerse sin la necesidad de efectuar obras;
- II. La ejecución de obras, adaptaciones, instalaciones y otros trabajos que sean necesarios para el correcto funcionamiento del inmueble y restitución al uso aprobado, dentro del plazo que para ello señale; y
- III. El Ayuntamiento a través de la Oficina de Planeamiento Urbano ordenará el cierre o clausura del inmueble hasta que se hayan cumplido dichas disposiciones.

Artículo 177. Los propietarios de las edificaciones y predios tienen la obligación de conservarlas en buenas condiciones de estabilidad, servicio, aspecto e higiene, evitar que se conviertan en molestia o peligro para las personas o bienes, reparar y corregir los desperfectos, fugas en las instalaciones y, observar, además las siguientes disposiciones:

- I. En los edificios comerciales los acabados de las fachadas deberán mantenerse en buen estado de conservación, aspecto y limpieza. Todas las edificaciones deberán contar con depósitos de basura y, en su caso, con el equipamiento señalado en este Reglamento;
- II. Las urbanizaciones, excepto los que se ubiquen en zonas que carezcan de servicios públicos, deberán contar con cercas en sus límites, construidas con cualquier material excepto madera, cartón, alambrado de púas, y otros similares que pongan en peligro la seguridad de personas o bienes;
- III. Los predios no edificados deberán estar libres de escombros y basura, drenados adecuadamente; y
- IV. Quedan prohibidas las instalaciones y construcciones precarias en las azoteas de las edificaciones, cualesquiera que sea el uso que pretenda dárseles.

Artículo 178. Los propietarios de las edificaciones deberán conservar y mostrar, cuando sea requerido por las autoridades, los planos y memoria de diseño actualizados, que avalen la seguridad estructural de la edificación en su proyecto original y en sus posibles modificaciones.

TÍTULO DÉCIMO

AMPLIACIONES DE OBRA DE MEJORAMIENTO

CAPÍTULO ÚNICO AMPLIACIONES

Artículo 179. Las obras de ampliación podrán ser autorizadas por el Ayuntamiento, si el proyecto sometido permite el nuevo uso y la nueva densidad de ocupación del suelo.

Artículo 180. Las obras de ampliación, cualquiera que sea su tipo, deberán cumplir con los requerimientos de habitabilidad, funcionamiento, seguridad, higiene, protección al ambiente, integración al contexto y mejoramiento de la imagen urbana, que establece este Reglamento, así como los requerimientos de seguridad estructural referidos en el **mismo**.

Artículo 181. En las obras de ampliación no se deberán sobrepasar nunca los límites de resistencia estructural y las capacidades de servicio de las tomas, acometidas y descargas de las instalaciones hidráulicas, sanitarias y eléctricas de las edificaciones en uso.

TÍTULO UNDÉCIMO

DEMOLICIONES

CAPÍTULO ÚNICO MEDIDAS PREVENTIVA EN DEMOLICIONES

Artículo 182. Con la solicitud de licencia de demolición considerada en este Reglamento, se deberá presentar un programa de demolición, en el que se indicará el orden y fechas aproximadas en que se demolerán los elementos de la construcción. En caso de prever el uso de explosivos, el programa de demolición señalará con toda precisión el o los días y la hora o las horas en que se realizarán las explosiones, que estarán sujetas a la aprobación del Ayuntamiento.

Artículo 183. Las demoliciones de locales construidos o edificaciones con un área mayor de 100 metros cuadrados o de dos o más niveles de altura, deberán contar con un Director Responsable de Obra, según lo dispuesto en el **Título Tercero de este Reglamento**.

Artículo 184. Cualquier demolición o remodelación en zonas del patrimonio histórico y arqueológico requerirá previamente la licencia de demolición o remodelación, de la autorización del Ayuntamiento y de las autoridades nacionales que corresponda y requerirá, en todos los casos, de un Director Responsable de Obra.

Artículo 185. Previo al inicio de la demolición y durante su ejecución, se deberán proveer todos los acordonamientos, puntuales o elementos de protección de colindancia y vía pública que determine en cada caso el Ayuntamiento.

Artículo 186. En los casos autorizados de demolición con explosivos, el Ayuntamiento deberá notificar a los vecinos colindantes la fecha y hora exacta de las explosiones, cuando menos con 24 horas de anticipación.

Artículo 187. Los procedimientos de demolición, deberán sujetarse a lo que establecen las Normas Técnicas Complementarias correspondientes.

Artículo 188. El uso de explosivos para demoliciones quedará condicionado a que las autoridades nacionales que correspondan otorguen el permiso para la adquisición y uso de explosivos con el fin indicado.

Artículo 189. Los materiales, desechos y escombros provenientes de una demolición, deberán ser retirados en su totalidad en un plazo no mayor de quince días hábiles contados a partir del término de la demolición y bajo las condiciones que establezcan las autoridades correspondientes en materia de vialidad y transporte.

TÍTULO DUODÉCIMO MEDIDAS DE SEGURIDAD

CAPÍTULO ÚNICO MEDIDAS DE SEGURIDAD

Artículo 190. Cuando el Ayuntamiento tenga conocimiento de que una edificación, estructura o instalación presente algún peligro para las personas o los bienes, previo dictamen técnico, requerirá a su propietario o poseedor con la urgencia que el caso amerite, que realice las reparaciones, obras o demoliciones necesarias, de conformidad con las leyes.

Artículo 191. Una vez concluidas las obras o los trabajos que han sido ordenados con el artículo anterior de este Reglamento, el propietario o poseedor de la construcción, el Director Responsable de Obra o el Corresponsable dará aviso de la terminación al Ayuntamiento, el que verificará la correcta ejecución de dichos trabajos, pudiendo, en su caso, ordenar su modificación o corrección y, quedando obligados aquellos a realizarlas.

Artículo 192 El Ayuntamiento podrá clausurar, como medida de seguridad, las obras terminadas o en ejecución, cuando ocurra alguna de las circunstancias previstas en los artículos 203, 204, 205 Y 206 de este Reglamento.

TÍTULO DECIMO TERCERO VISITAS DE INSPECCIÓN, SANCIONES Y RECURSOS

CAPÍTULO I VISITAS DE INSPECCIÓN

Artículo 193. El Ayuntamiento ejercerá las funciones de vigilancia e inspección que correspondan, a través de la Oficina Municipal de Planeamiento Urbano, la Unidad de Gestión Ambiental, y del Departamento de Obras Públicas Municipales.

Artículo 194. Las inspecciones tendrán por objeto verificar que las edificaciones y las obras de construcción e instalación que se encuentren en proceso o terminadas cumplan con las disposiciones asentadas en las leyes nacionales, este Reglamento y sus Normas Técnicas Complementarias, y demás ordenamientos legales aplicables.

Artículo 195. El inspector deberá contar con acta de visita que contendrá la fecha, ubicación de la edificación, u obra por inspeccionar, el objeto de la visita, la fundamentación y motivación, así como el nombre y la firma de la autoridad que expida la orden.

Artículo 196. El inspector deberá identificarse ante el Propietario, Director Responsable de Obra, Corresponsable o los ocupantes del lugar donde se vaya a practicar la inspección, en su caso, con la credencial vigente que para tal efecto expida a su favor el Ayuntamiento y entregará al visitado copia legible de la orden de visita, mismo que tendrá la obligación de permitirle el acceso al lugar de que se trate.

Artículo 197. De toda visita se levantará acta circunstanciada por triplicado, formas numeradas y foliadas en las que se expresará lugar, fecha y nombre de las personas con quien se entendió la inspección, así como el resultado de la misma; el acta deberá ser firmada por el inspector, por la persona con quien se entendió la inspección, si desea hacerlo, En su caso, se deberán dejar al interesado copia legible de dicha acta.

Artículo 198. Al término de la inspección, los inspectores deberán firmar el libro de bitácora de las obras en proceso de construcción anotando la fecha de su visita y sus observaciones.

Artículo 199. Los visitados que no estén conformes con el resultado de la visita, podrán informarse con los hechos contenidos en el acta final, mediante escrito que deberán presentar ante el Ayuntamiento, dentro de los tres días hábiles siguientes de aquél en que se cerró el acta.

Al escrito de inconformidad acompañarán las pruebas documentales pertinentes y vinculadas con los hechos que pretenden discutirse, siempre que no las hubieren presentado ya durante el desarrollo de la visita.

Los hechos con los cuales los visitados no se inconformen dentro del plazo señalado o haciéndolo, no hubieren acompañado con las pruebas a que se refiere el párrafo anterior, se tendrán por consentidos.

El Ayuntamiento, en un plazo de quince días hábiles contados a partir del siguiente día del vencimiento del plazo a que se refiere el párrafo primero de este artículo, emitirá la resolución debidamente fundada y motivada que conforme a derecho proceda, la cual notificará al visitado personalmente.

CAPÍTULO II SANCIONES

Artículo 200. Las infracciones a las disposiciones contenidas en este Reglamento serán sancionadas administrativamente con:

- I. Nulidad de autorización, permiso o licencia para realizar las obras o instalaciones mencionadas en el artículo 2 de este Reglamento;
- II. Nulidad de acto, convenio o contrato;
- III. Clausura temporal o definitiva, parcial o total, de instalaciones, construcciones, obras y servicios;

IV. Multa;

VI. Demolición de construcción o retiro de instalación, en estos casos, el dueño o el responsable de la obra lo hará por su cuenta en los plazos y forma convenida con el ayuntamiento o si esta demolición es realizada por el Ayuntamiento serán pagado los gastos en que se incurra por el dueño o el responsable de la obra;

VII. Suspensión o revocación de autorizaciones, licencias y permisos; y

VIII. Cancelación del registro de Director Responsable de Obra y Corresponsable.

Artículo 201. Serán sancionados con multa los propietarios o poseedores, los titulares, los Directores Responsables de Obra, Corresponsables y quienes resulten responsables de las infracciones comprobadas en las visitas de inspección a que se refiere el Capítulo anterior.

I. La imposición y cumplimiento de las sanciones no eximirá al infractor de la obligación de corregir las irregularidades que hayan dado motivo al levantamiento de la infracción.

II. Las sanciones que se impongan independientes de las medidas de seguridad que ordene el Ayuntamiento en los casos previstos en este Reglamento y podrán ser impuestas conjunta o separadamente a los responsables.

Artículo 202. Para fijar la sanción deberán tomarse en cuenta las condiciones personales del infractor, la gravedad de la infracción y las modalidades y demás circunstancias en que la misma se haya cometido.

Artículo 203. En caso de que el propietario o poseedor de un predio o de una edificación no cumpla con las órdenes giradas con base a este Reglamento y demás disposiciones legales aplicables, el Ayuntamiento, previo dictamen que emita u ordene, estará facultado para ejecutar, a costa del propietario o poseedor, las obras, reparaciones o demoliciones que le haya ordenado. Para clausurar y para tomar las demás medidas que considere necesarias, el Ayuntamiento podrá hacer uso de la fuerza pública en los siguientes casos:

I. Cuando una edificación de un predio se utilice total o parcialmente para algún uso diferente al autorizado, sin haber cumplido con lo previsto en este Reglamento;

II. Como medida de seguridad en caso de peligro grave o inminente;

III. Cuando el propietario o poseedor de una construcción señalada como peligrosa no cumpla con las órdenes giradas con base en este Reglamento, dentro del plazo fijado para tal efecto;

IV. Cuando se invada la vía pública con una construcción o instalación; y

V. Cuando no se respeten las afectaciones y las restricciones físicas y de uso impuestas a los predios en la licencia de uso del suelo y alineamiento oficial.

Artículo 204. Si el propietario o poseedor del predio en que el Ayuntamiento se vea obligado a ejecutar obras o trabajos conforme a este artículo, se negare a pagar el costo de dichas obras, el Ayuntamiento, por conducto de la Tesorería del Municipio, efectuará su cobro por medio del procedimiento económico coactivo.

Artículo 205. Independientemente de la aplicación de las sanciones pecuniarias a que se refiere el presente Capítulo, el Ayuntamiento, podrá suspender o clausurar las obras e instalaciones en ejecución en los siguientes casos:

I. Cuando previo dictamen técnico emitido u ordenado por el Ayuntamiento se declare en peligro inminente la estabilidad o seguridad de la construcción;

II. Cuando la ejecución de una obra o de una demolición se realice sin las debidas precauciones y ponga en peligro la vida o la integridad física de las personas o pueda causar daños a bienes del Ayuntamiento o a terceros;

III. Cuando la construcción no se ajuste a las medidas de seguridad y demás protecciones que señala este Reglamento.

IV. Cuando no se de cumplimiento a una medida de seguridad de las previstas en este Reglamento, dentro del plazo que se hayan fijado para tal efecto.

V. Cuando la construcción no se ajuste a las restricciones impuestas en la licencia de uso del suelo y alineamiento oficial.

VI. Cuando la construcción se ejecute sin ajustarse al proyecto aprobado o fuera de las condiciones previstas por este Reglamento y sus Normas Técnicas Complementarias.

VII. Cuando se obstaculice reiteradamente o se impida en alguna forma el cumplimiento de las funciones de inspección o supervisión reglamentaria del personal autorizado por el Ayuntamiento.

VIII. Cuando la obra se ejecute sin licencia.

IX. Cuando la licencia de construcción sea revocada o haya terminado su vigencia.

X. Cuando la obra se ejecute sin la vigilancia del Director Responsable de Obra o Corresponsable, en su caso, en los términos de este Reglamento.

XI. Cuando se usen explosivos sin los permisos correspondientes.

No obstante el estado de suspensión o de clausura, en el caso de las fracciones I, II, III, IV, V y VI de este artículo, el Ayuntamiento podrá ordenar que se lleven a cabo las obras que procedan para dar cumplimiento a lo ordenado, para hacer cesar el peligro o para corregir los daños, quedando el propietario obligado a realizarlos.

El estado de clausura o suspensión total o parcial impuesto con base a este artículo, no será levantado en tanto no se realicen las correcciones ordenadas y se hayan pagado las multas derivadas de las violaciones a este Reglamento.

Artículo 206. Independientemente de la imposición de las sanciones pecuniarias a que haya lugar, el Ayuntamiento podrá clausurar las obras terminadas cuando ocurra en las siguientes circunstancias:

- I. Cuando la obra se haya ejecutado sin licencia.
- II. Cuando la obra se haya ejecutado alterando el proyecto aprobado fuera de los límites de tolerancia o sin sujetarse a los previstos por este Reglamento y sus Normas Técnicas Complementarias; y
- III. Cuando se use una construcción o parte de ella para un uso diferente del autorizado.

El estado de clausura de las obras podrá ser total o parcial y no será levantado hasta en tanto no se hayan realizado las obras o ejecutado los trabajos que garanticen la seguridad estructural de las obras, conforme a las normas para ocupación de construcciones contenidas en este Reglamento.

Artículo 207. Se sancionará al Director Responsable de Obra, al Corresponsable, al propietario o poseedor, al titular, o a las personas que resulten responsables:

I. Con multa de 2 a 5 salarios mínimos:

- a) Cuando en cualquier obra o instalación no muestre, a solicitud del inspector, copia de los planos registrados y la licencia correspondiente.
- b) Cuando se invada con materiales, ocupen o usen la vía pública o cuando hagan cortes en calzadas y contenes, sin haber obtenido previamente el permiso correspondiente;
- c) Cuando obstaculicen las funciones de los inspectores señaladas en el Capítulo anterior.
- d) Cuando realicen excavaciones u otras obras que afecten la estabilidad del propio inmueble o de las construcciones y predios vecinos, o de la vía pública.
- e) Cuando violen las disposiciones relativas a la conservación de edificios y predios.

Igual sanción se aplicará al propietario o poseedor, al titular, al Director Responsable de Obra, al Corresponsable o al Director Especializado, cuando no dé aviso de terminación de las obras dentro del plazo señalado en las licencias correspondientes.

II. Con multa de 5 a 10 salarios mínimos:

- a) Cuando en una obra o instalación no respeten las previsiones contra incendio previstas en este Reglamento;
- b) Cuando para obtener la expedición de licencia, o durante la ejecución y uso de la edificación, haya hecho uso, a sabiendas, de documentos falsos.

III. Con multa equivalente 5% del valor del inmueble de acuerdo al avalúo correspondiente que emita alguna institución bancaria o perito valuador:

a) Cuando una obra, excediendo las tolerancias previstas en este Reglamento, no coincidan con el proyecto arquitectónico o diseño estructural autorizado.

b) Cuando en su predio o en la ejecución de cualquier obra no se respeten las restricciones, afectaciones o uso autorizados, señalados en la licencia de uso del suelo y alineamiento **oficial**.

Artículo 208. Se sancionará a los Directores Responsables de Obra o Corresponsable respectivos, que incurran en las siguientes infracciones:

II. Con multa de 10 a 20 salarios mínimos:

b) Cuando en la construcción o demolición de obras, o para llevar a cabo excavaciones, usen explosivos sin contar con la autorización previa correspondiente; y

c) Cuando en una obra no tomen las medidas necesarias para proteger la vida y salud de los trabajadores y de cualquier otra persona a la que pueda causarse daño.

Artículo 209. Se sancionará a los propietarios o poseedores, titulares y Directores Responsables de Obra, en su caso, con multa equivalente hasta el 5.0% del valor del inmueble, de acuerdo con el avalúo correspondiente que expida alguna institución bancaria o perito valuador, en los siguientes casos:

I. Cuando se estén realizando obras o instalaciones sin haber obtenido previamente las licencias respectivas de acuerdo con lo establecido en este Reglamento;

II. Cuando se hubieren violado los estados de suspensión o clausura de obra.

Artículo 210. Al infractor reincidente se le aplicará el doble de la sanción que le hubiera sido impuesta.

I. Para los efectos de este Reglamento se considerara reincidente al infractor que incurra en otra falta igual a aquella por la que hubiera sido sancionado con anterioridad, durante la ejecución de la misma obra.

Artículo 211. El Ayuntamiento podrá revocar toda autorización, licencia o constancia cuando:

I. Se hayan emitido con base en informes y documentos falsos o erróneos, o emitidos con dolo o error;

II. Se hallan expedido en contravención al texto expreso de alguna disposición de este Reglamento; y

III. Se hallan expedido por autoridad incompetente.

La revocación será aprobada por la autoridad de la que haya emanado el acto o resolución de que se trate, o en su caso, por el superior jerárquico de dicha autoridad.

CAPÍTULO III RECURSOS

Artículo 212. Contra las medidas previstas en este Reglamento y contra las sanciones que se impongan por violaciones al mismo, los interesados podrán

interponer el recurso de revocación ante el Ayuntamiento, salvo en los casos que el propio Reglamento prevea otro tipo de recurso.

El recurso deberá interponerse por escrito, ante el Concejo de Regidores, dentro de los tres días hábiles a partir de la fecha en que se notifique la sanción o medida recurrida.

El recurso se resolverá previo Resolución del Concejo, ante este órgano el afectado presentara todas las pruebas que sirvan para su defensa, tales como inspección ocular, testimonial o pericial, señalándose fecha y hora para su recepción. Concluidos estos trámites, con alegatos de las partes o sin ellos, el Concejo de Regidores resolverá lo que proceda.

T R A N S I T O R I O S

Artículo Primero: Se deroga toda legislación municipal que sea contraria a lo establecido en este Reglamento.

Artículo Segundo: El presente Reglamento entrará en vigor el día siguiente de su publicación en unos de los medios de que se dispone en la actualidad y que mediante comunicación dada por recibida sea entregado al Colegio Dominicano de Ingenieros, Arquitectos y Agrimensores, filial de Jarabacoa.

Poner a la disposición de la Alcaldesa Municipal para su debida publicación y enviar a los organismos e instituciones interesadas.

Dra. María A. Rosado
Presidenta del Concejo Municipal