



REPÚBLICA DOMINICANA
Ayuntamiento Municipal de Loma de Cabrera
RNC 430-00440-5

Gestión Municipal 2024-2028

PAUTAS DE REGULACIÓN URBANA MÍNIMAS DE USO DE SUELOS Y PARÁMETROS EDIFICATORIOS PARA LOMA DE CABRERA

Estas normas buscan garantizar un crecimiento urbano ordenado y sostenible en Loma de Cabrera, asegurando el adecuado aprovechamiento del suelo y la armonización de las edificaciones con el entorno.

1. CLASIFICACIÓN DEL USO DE SUELO

Se establece la siguiente zonificación básica para regular el desarrollo del municipio:

A. Zonas Residenciales

- R1 – Baja Densidad: Viviendas unifamiliares con hasta 2 niveles.
- R2 – Media Densidad: Edificaciones multifamiliares de hasta 4 niveles.
- R3 – Alta Densidad: Edificaciones multifamiliares de más de 4 niveles, con estudios de impacto urbano.

B. Zonas Comerciales

- C1 – Comercio Barrial: Pequeños comercios, tiendas y servicios en barrios residenciales.
- C2 – Comercio Central: Establecimientos de mayor escala como supermercados y bancos, concentrados en el centro urbano.

C. Zonas Industriales y Productivas

- I1 – Industria Ligera: Talleres, almacenes y manufactura no contaminante.
- I2 – Industria Pesada: Áreas para fábricas y zonas de producción con medidas de mitigación ambiental.

D. Zonas de Equipamiento y Espacios Públicos

- E1 – Equipamiento Educativo y Salud: Áreas destinadas a escuelas, hospitales y centros comunitarios.
- E2 – Espacios Públicos y Recreativos: Plazas, parques y espacios verdes protegidos.



E. Zonas Rurales y Protección Ambiental

Rural – Áreas Agropecuarias: Terrenos dedicados a la producción ganadera, con restricciones para urbanización.

Zonas de Protección: Áreas naturales protegidas y riberas de ríos donde está prohibida la construcción.

2. PARÁMETROS EDIFICATORIOS

A. Altura Máxima de Construcción

- Zonas Residenciales R1: 8 metros (2 niveles).
- Zonas Residenciales R2: 15 metros (4 niveles).
- Zonas Comerciales C1: 10 metros (3 niveles).

B. Índice de Ocupación del Suelo (IOS)

- Residencial unifamiliar: Máximo 70% del terreno.
- Residencial multifamiliar: Máximo 70%.
- Comercio y servicios: Máximo 80%.
- Industria: Según normativa ambiental.

C. Retiro Mínimo de Construcción

- Frontal: 1.5 metros desde la vía pública.
- Lateral: 1 metros en viviendas unifamiliares y 3 metros en multifamiliares.
- Posterior: 3 metros para garantizar ventilación e iluminación.

D. Estacionamientos

- Residencial: 1 parqueo por unidad habitacional.
- Comercial: 1 parqueo por cada 50 m² construidos.
- Industrial: 1 parqueo por cada 5 empleados.

3. NORMAS ESPECIALES

A. Protección del Patrimonio Cultural y Natural

- Prohibida la modificación de edificaciones patrimoniales sin autorización municipal.
- Áreas cercanas a monumentos y parques deben respetar la estética y altura del entorno.

B. Movilidad y Espacios Públicos

- Ampliación y mejoramiento de aceras en calles principales.
- Creación de zonas peatonales en el centro del municipio.

C. Normativa Ambiental

- Prohibición de vertidos de aguas residuales sin tratamiento.
- Regulación de emisiones y ruidos en zonas urbanas.

Estas pautas son un marco inicial para la planificación urbana de Loma de Cabrera. Su aplicación contribuirá al desarrollo equilibrado del municipio, asegurando calidad de vida para sus habitantes y protegiendo su patrimonio cultural y ambiental.



PRINCIPALES FUNCIONES DE LA OFICINA DE PLANEAMIENTO URBANO DEL MUNICIPIO DE LOMA DE CABRERA

La Oficina de Planeamiento Urbano es el organismo encargado de regular, planificar y supervisar el crecimiento y desarrollo del municipio, garantizando un ordenamiento territorial sostenible y funcional. Sus principales funciones incluyen:

1. Ordenamiento Territorial y Uso de Suelo

- Elaborar y actualizar el Plan de Ordenamiento Territorial (POT) del municipio.
- Definir y aplicar la zonificación del suelo, regulando áreas residenciales, comerciales, industriales y de conservación.
- Supervisar el cumplimiento de las normas de uso del suelo y densidad poblacional.

2. Regulación y Control de Construcciones

- Revisar y aprobar los permisos de construcción para edificaciones nuevas, remodelaciones y demoliciones.
- Garantizar el cumplimiento de los parámetros edificatorios (altura, retiros, ocupación del suelo).
- Inspeccionar obras en ejecución para verificar que se ajusten a la normativa urbana.

3. Protección del Patrimonio y Espacios Públicos

- Regular intervenciones en monumentos históricos y culturales, como la Casa de la Cultura o el Monumento Capotillo.
- Planificar y supervisar el diseño de espacios públicos, como plazas y parques.
- Implementar estrategias para la conservación del patrimonio natural y paisajístico.

4. Movilidad y Transporte Urbano

- Diseñar y mejorar la infraestructura vial del municipio.
- Implementar estrategias para optimizar el tránsito y el transporte público.
- Promover el desarrollo de zonas peatonales y ciclovías en áreas urbanas.

5. Gestión de Riesgos y Medio Ambiente

- Identificar y mitigar zonas de riesgo (inundaciones, deslizamientos, etc.).
- Implementar normativas para la gestión ambiental en proyectos urbanos.
- Promover la construcción de infraestructura sostenible y resiliente.

6. Planificación y Desarrollo Urbano

- Diseñar y ejecutar proyectos de urbanización y modernización del municipio.
- Coordinar con otras entidades la provisión de servicios básicos (agua potable, saneamiento, electricidad).
- Fomentar el desarrollo de viviendas accesibles para la población.

7. Participación Ciudadana y Educación Urbana

- Involucrar a la comunidad en la toma de decisiones sobre el desarrollo urbano.



Realizar campañas de concienciación sobre buenas prácticas de urbanismo y medio ambiente.

Brindar asesoría a ciudadanos y empresas sobre normativas de construcción.

La Oficina de Planeamiento Urbano de Loma de Cabrera juega un papel clave en la organización y modernización del municipio, asegurando un crecimiento ordenado y sostenible.

SANCIONES POR VIOLACIONES A LA ORDENANZA URBANA EN LOMA DE CABRERA

Para garantizar el cumplimiento de las normativas de planeamiento urbano y ordenamiento territorial, se establecen sanciones para quienes infrinjan las disposiciones municipales. Estas sanciones pueden incluir multas económicas, demolición de construcciones ilegales y otras penalidades administrativas.

1. Sanciones por Construcción sin Permiso

- Multa económica: Desde RD\$5,000 hasta RD\$50,000, dependiendo del tipo de obra.
- Paralización inmediata de la construcción hasta obtener los permisos correspondientes.
- Demolición de la estructura en caso de reincidencia o si la obra representa un riesgo.

2. Sanciones por Uso de Suelo No Autorizado

- Multa del 10% al 20% del valor del inmueble si se construye en un área no permitida.
- Suspensión de actividades comerciales o industriales en zonas no habilitadas.
- Restitución del uso original del suelo, con plazo establecido por el ayuntamiento.

3. Sanciones por Invasión de Espacios Públicos

- Multa entre RD\$2,000 y RD\$20,000 por ocupar aceras, parques o calles sin autorización.
- Retiro forzoso de estructuras, kioscos u otros elementos ilegales en espacios públicos.
- Prohibición de otorgamiento de nuevos permisos para el infractor en caso de reincidencia.

4. Sanciones por Deterioro del Patrimonio Cultural y Ambiental

- Multa de hasta RD\$100,000 por daños a monumentos históricos, parques o áreas protegidas.
- Obligación de restauración del bien afectado, bajo supervisión municipal.
- Acciones legales en caso de daño grave o destrucción de patrimonio protegido.

5. Sanciones por Contaminación y Vertidos Ilegales

- Multa de RD\$3,000 a RD\$30,000 por verter desechos sólidos o líquidos en la vía pública o cuerpos de agua.
- Suspensión de actividades comerciales para negocios que incumplan con normas ambientales.
- Obligación de limpieza y restauración del área afectada.

6. Sanciones por Incumplimiento de Normas de Seguridad en Construcciones

- Multa de RD\$10,000 a RD\$50,000 por omisión de medidas de seguridad en obras en construcción.
- Paralización de la obra hasta corregir las irregularidades.
- Responsabilidad civil y penal en caso de accidentes causados por negligencia.

7. Procedimiento para la Aplicación de Sanciones

- Inspección y notificación oficial por parte del Ayuntamiento Municipal.
- Plazo de corrección si la infracción es subsanable.
- Ejecución de la sanción si no se cumplen las disposiciones dentro del tiempo establecido.
- Posibilidad de apelación ante las autoridades municipales.

PAUTAS DE REGULACION URBANA MINIMAS DE USO DE SUELOS Y PARAMETROS EDIFICATORIOS:

Se identifican los siguientes retiros a linderos:
Retiros a linderos para viviendas y apartamentos

Niveles	Frontal(m)	Posterior(m)	Laterales(m)
1-2	1.5	1.50	1.00
3	3.00(hasta 0.60 en vuelo frontal)	2.00	1.50
4-5(5to.pent-house)	3(hasta 1.00 en vuelo frontal)	2.00	2.00
5-7(7mo.pent-house)	3(hasta 1.00 en vuelo frontal)	2.50	2.00
7-10	5(hasta 1.00 en vuelo frontal)	3.00	3.00



Sr. Cristian Manuel Tavera
 Presidente del consejo

Lic. Cristian Bonifacio Liberato
 Secretario del consejo