



AYUNTAMIENTO DE TAMBORIL

Fundado el 3 de Junio 1900

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

Para el desarrollo de pautas mínimas de regulación urbana fue necesario tomar en cuenta el contexto local, las necesidades de la comunidad y la normativa vigente a nivel regional o nacional. A continuación, se presentan las pautas generales que pueden ser ajustadas a las particularidades de Tamboril:

1. Zonificación y uso del suelo

- Definición de zonas: Establecer áreas específicas para diferentes tipos de uso (residencial, comercial, industrial, agrícola, recreativo, etc.).
- Proporción de espacios verdes: Asignar un porcentaje mínimo de espacios destinados a áreas verdes y recreativas.
- Protección de zonas agrícolas y de recursos naturales: Garantizar que se respete el uso agrícola y los ecosistemas que rodean al municipio.

2. Normativa de construcción

- Alturas máximas permitidas: Regular la altura de las construcciones en función de la zona para evitar sobrecarga en infraestructura.
- Densidad de edificación: Limitar la cantidad de viviendas por hectárea, sobre todo en áreas residenciales, para controlar la densidad poblacional.
- Normas de retranqueo: Definir distancias mínimas entre edificaciones y las vías públicas para asegurar el espacio adecuado de circulación y servicios.

3. Infraestructura vial

- Planificación de vías de circulación: Crear un plan que contemple el tráfico vehicular y peatonal, incluyendo calles principales, secundarias y peatonales.
- Regulación del estacionamiento: Establecer normas para el aparcamiento en las zonas urbanas, incluyendo la cantidad de plazas disponibles y la ubicación de parkings.
- Acceso a servicios de transporte público: Incentivar el desarrollo de rutas de transporte que conecten las áreas clave del municipio.

4. Gestión ambiental

- Regulación de la emisión de contaminantes: Establecer límites a la emisión de ruidos, gases y residuos por parte de empresas e industrias.
- Sistemas de manejo de residuos sólidos: Crear una normativa para la disposición de residuos sólidos, el reciclaje y la gestión de desechos peligrosos.
- Conservación de cuerpos de agua y recursos naturales: Proteger ríos, lagos, montañas o cualquier otro recurso natural mediante una legislación específica.

5. Vivienda y servicios básicos

- Acceso universal a servicios básicos: Garantizar que las nuevas edificaciones tengan acceso a agua potable, saneamiento y electricidad.
- Vivienda asequible: Promover programas para la construcción de viviendas de bajo costo para las familias de menores ingresos.
- Normas de accesibilidad: Incluir requisitos de accesibilidad para personas con discapacidad en las nuevas construcciones públicas y privadas.

6. Protección patrimonial y cultural

- Conservación de edificios históricos: Identificar y proteger las construcciones de valor histórico o cultural.
- Promoción de la identidad local: Fomentar el uso de elementos arquitectónicos que reflejen la identidad de Tamboril.

7. Participación ciudadana

- Consulta pública: Asegurar que cualquier cambio o plan urbano relevante sea consultado con la comunidad a través de mecanismos de participación ciudadana.
- Transparencia en la toma de decisiones: Publicar información sobre proyectos y planes de urbanismo de manera accesible para los ciudadanos.

8. Seguridad y riesgos urbanos

- **Prevención de desastres naturales:** Incluir planes de contingencia para áreas vulnerables a inundaciones, terremotos u otros desastres naturales.
- **Iluminación pública:** Asegurar que las calles estén adecuadamente iluminadas para la seguridad de los ciudadanos.
- **Normativa de seguridad en la construcción:** Exigir que todas las edificaciones cumplan con las normas de seguridad estructural y contra incendios.

Estas pautas pueden ser adaptadas de acuerdo a las características de Tamboril, pero son un marco básico para organizar el crecimiento urbano de manera planificada, sostenible y en beneficio de los habitantes del municipio.

FUNCIONES PRINCIPALES DE LA OFICINA DE PLANEAMIENTO URBANO (OPU):

Elaborar y aprobar los instrumentos de planificación y normativas para el ordenamiento del territorio (competencia municipal propia de los ayuntamientos), otorgar permisos de construcción autorizando el uso de suelo y No Objeción de los proyectos e intervenciones a ejecutarse en predios urbanos; y velar por el cumplimiento de las normativas urbanísticas en todo el territorio.

Según la Ley 176- 07 del Distrito Nacional y los Municipios, en su artículo 19, literal d: “El ayuntamiento ejercerá como propias o exclusivas la competencia en los siguientes asuntos: Ordenamiento del territorio, planeamiento urbano, gestión del suelo, ejecución y disciplina urbanística”. El ordenamiento territorial, según la Ley de Ordenamiento Territorial y Uso de Suelo del 2022, se define como un proceso continuo, impulsado por el Estado, que integra instrumentos de planificación y gestión participativa hacia una organización a largo plazo, del uso del suelo y ocupación del territorio, acorde a sus potencialidades y limitaciones y a las expectativas de la población, al igual que a los objetivos de desarrollo para mejorar la calidad de vida y garantizar los derechos colectivos y difusos.

LOS ARTÍCULOS 2, 3 Y 5 DE LA LEY 6232 DE PLANIFICACIÓN URBANA DEL 1963 ESTABLECEN 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.

Art. 5.- Funciones de la OPU:

- 1- Confeccionar los proyectos municipales de carácter urbanístico;
- 2- Mantener al día el plano de cada una de las poblaciones bajo su jurisdicción y sus respectivas regiones de influencia;
- 3- Elaborar los estudios básicos e investigaciones de carácter físico, social, económico y cultural necesarios para la confección de los diferentes proyectos de Plan General Urbano;
- 4- Revisar y controlar el aislamiento, habitabilidad, estética y demás aspectos funcionales de todos los proyectos de edificaciones, urbanizaciones, encauzando los demás trámites requeridos para su aprobación de conformidad al reglamento que se dicte al efecto;
- 5- Determinar las áreas que deban ser objeto de remodelación y confeccionar los proyectos correspondientes.
- 6- Promover la rehabilitación de los barrios que así lo ameriten;
- 7- Elaborar los planes reguladores y las reglamentaciones normativas de zonificación, edificaciones, viales, etc.
- 8- Elaborar los proyectos necesarios para el desarrollo de los planes viales;
- 9- Preparar proyectos provisionales de reglamentación para el tránsito vehicular;
- 10- Determinar las estructuras, áreas y valor de las propiedades afectadas por los diferentes proyectos;
- 11- Indicar a los ayuntamientos las expropiaciones de lugar necesarias para el establecimiento de los servicios públicos y sociales requerido en los planes de desarrollo;

- 12- Elaborar reglamentos de valorización y catastro acordes con los proyectos de zonificación;
- 13- Velar por el estricto cumplimiento de las normas establecidas, controlando el desarrollo de los diferentes sectores poblacionales;
- 14- Preparar programas anuales, bienales y quinquenales de inversiones del Ayuntamiento en obras permanentes, conforme a las prioridades establecidas en los Planes Generales;
- 15- Revisar, evaluar, corregir y actualizar periódicamente los planes de desarrollo urbano; 16- Atender y orientar al público; y,
- 17- Divulgar los diferentes programas y proyectos relativos al planeamiento urbano, e instrumentar las vistas públicas y administrativas de lugar sobre los mismos.

Para obtener más información sobre los formularios de solicitudes de no objeción y usos de suelo y anexos, ver la guía de la Liga Municipal Dominicana y la ley 176-07.

DE LAS SANCIONES

Las violaciones a la ordenanza por ser una perturbación de la convivencia que afecta de manera inmediata y directa a la tranquilidad o al ejercicio de los derechos legítimos de otras personas, al normal desarrollo de actividades de toda clase conforme con la normativa aplicables o a la salubridad u ornato público se tipifica como una infracción muy grave en virtud de las disposiciones del artículo 118 de la Ley 176/07 y se sancionará con multas, independientemente de los valores reclamados por daños y perjuicios causados al municipio por sus acciones violatorias a la ley y las ordenanzas municipales.

Párrafo I: En virtud del principio de oportunidad, la Dirección de Planeamiento Urbano podrá realizar acuerdos con los infractores en aquellos casos en que no haya quejas de los ciudadanos colindantes o estos admitan los acuerdos que deben ser aprobados por el Alcalde y refrendados por el Concejo de Regidores, indemnizando los infractores al Municipio por lo siguiente:

- A. Construcciones iniciadas sin los permisos correspondientes de la DGPU.
- B. Cambio del uso de suelo aprobado por la DGPU.

- C. Disminución de los retiros mínimos a linderos establecidos.
- D. Construcción de niveles adicionales a lo aprobado.

- E. Aumento de la densidad permitida.
- F. Remodelaciones y/o anexos iniciados sin los permisos correspondientes.
- G. Violación de parqueos.
- H. Demoliciones sin permisos.
- I. Uso prohibido de espacios públicos.
- J. Materiales de construcción en calles.

En caso de comprobarse cambio o variación a los aspectos aprobados.

- A. Vivienda unifamiliar con disminución de los retiros a linderos mínimos aprobados y permitidos pagará una tasa por linderos por cada nivel afectado y otra más alta en caso de edificaciones (ej. Apartamentos o villas).
- B. La violación a la altura aprobada por la DGPU, siendo permitido bajo las normas establecidas se la aplicará una tasa fija por m², si los niveles construidos violan lo aprobado y no es permitido bajo la norma establecida se le cobrará una tasa por m², después que el Tribunal Municipal conozca el caso.
- C. Toda edificación que se inicie (incluyendo la excavación) sin los permisos correspondientes de la DGPU, se le aplicará una indemnización municipal por M² para viviendas unifamiliares y otra tasa por M² para otras edificaciones.
- D. Toda edificación que viole los parqueos aprobados por la DGPU, o que se inicie la construcción sin la planificación y la aprobación correspondiente, se prohibirá la construcción y se le aplicará una penalidad por parqueo violado.
- E. Toda edificación que sea demolida sin los permisos correspondientes de la DGPU se le aplicará una tasa por M² del solar sin menoscabo de las sanciones civiles y penales que pudieran aplicarse.
- F. Toda verja que se construya sin los permisos correspondientes de la DGPU se le aplicará una tasa de por ML de verja.
- G. Todo cambio de uso de suelo que se realice sin la aprobación de la Dirección General de Planeamiento Urbano (DGPU), se le aplicará una tasa municipal por M², adicional a los acápites A y B.
- H. Toda remodelación y anexo que se realice sin los permisos correspondientes de la DGPU, se le aplicará una tasa municipal por M² del área remodelada adicional a los acápites A y B.
- I. Todo cambio de densidad que se realice sin la aprobación de la Dirección General de Planeamiento Urbano (DGPU), se le aplicará una tasa municipal por cada habitación adicional que se realice y exceda la densidad.
- J. Las personas que utilicen los espacios públicos (aceras, áreas verdes, etc.) con escaleras, verjas, paredes, cisternas, etc., se le impondrá una penalidad y la demolición de la misma.
- K. Todo material de construcción y/o escombros dejados en las calles se le dará un plazo de 72 horas después de ser notificado por los inspectores, de no acatar se le impondrá una multa al ML ocupado.
- L. En caso de que un vehículo ocupe un espacio público en zonas de parqueo prohibidas en la calle deberá pagar una tasa fija.

Párrafo II: Todo será aplicado inmediatamente después de su aprobación.

Todas estas penalidades impuestas serán sin menoscabo de las sanciones municipales, civil y penales que pudieran imponerse por las violaciones expresadas en los acápite anteriores.

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	2.00	1.50	1.00
3	3.00 (Hasta 0.60 en vuelo frontal)	2.00	1.50
4-5 (5to. Pent-house)	5.00 (Hasta 1.00 en vuelo frontal)	2.00	2.00
5-7 (7mo. Pent-house)	5.00 (Hasta 1.00 en vuelo frontal)	2.50	2.00
7-10	7.00 (Hasta 1.00 en vuelo frontal)	3.00	3.00
11-12	7.00 (Hasta 1.00 en vuelo frontal)	3.50	3.50
13-20	10.00	3.50	3.50
21-30	10.00	4.00	4.00
31-50	10.00	5.00	5.00

COMERCIAL E INDUSTRIAL

NIVELES	FRONTAL (m)	POSTERIOR (m)	LATERALES (m)
1 o más	5.00	2.00	2.00
Industrias	10.00	5.00	5.00

Altura de entrepiso para edificaciones de uso habitacional unifamiliar hasta dos (2) niveles será:

Mínima 2.80 m
Máxima 3.15 m
Altura de techo 1.50 m (inclinados)
Base sobre rasante 0.50 m

Altura de entrepiso para edificaciones de uso habitacional multifamiliar construidos en mamposterías hasta 4 niveles máximo será:

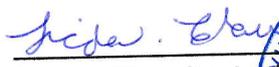
Mínima 2.80 m
Máxima 3.15 m
Altura de techos de coronamiento = 1.00 m en techos planos y 2.00 m en techos inclinados. Base sobre rasante = 0.50m

Altura de entrepiso para edificaciones de uso habitacional multifamiliar en sistemas de pórticos hasta 4 niveles, será:

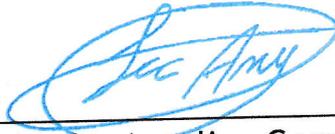
Mínima = 3.15 m
Máxima = 3.50 m
Altura de techos de coronamiento = 1.00 m en techos planos y 2.00 m en techos Base sobre rasante = 0.50m



Licdo. Ariel de León
Presidente del concejo



Licda. Claudia Isabel Veras
Secretaria del concejo



Licdo. Anyolino Germosen
Alcalde de Tamboril