



ALCALDIA DE NEYBA

PROYECTO DE ORDENANZA

ALCALDIA DE NEIBA

ORDENANZA MUNICIPAL N.º XX-2025

Que aprueba el Plan Municipal de Ordenamiento Territorial (PMOT) del Municipio de Neiba, período 2025-2035

CONSIDERANDO: Que el artículo 194 de la Constitución Dominicana establece el deber del Estado de formular y ejecutar una estrategia nacional de desarrollo que articule políticas públicas y promueva un uso adecuado del territorio;

CONSIDERANDO: Que la Ley 368-22 de Ordenamiento Territorial, Uso de Suelo y Asentamientos Humanos establece como obligación de los gobiernos locales la formulación, aprobación y ejecución de planes de ordenamiento territorial con enfoque participativo, sostenible e inclusivo;

CONSIDERANDO: Que el Ayuntamiento del Municipio de Neiba, como gobierno local, tiene la responsabilidad de gestionar el desarrollo urbano y rural de su territorio mediante instrumentos técnicos y normativos que orienten el uso, ocupación y transformación del suelo;

CONSIDERANDO: Que el crecimiento desorganizado del territorio municipal y las presiones sobre los recursos naturales, ambientales y culturales hacen imprescindible una planificación ordenada que promueva el equilibrio entre los ecosistemas, las actividades humanas y la justicia territorial;

CONSIDERANDO: Que la elaboración del Plan de Ordenamiento Territorial del municipio de Neiba se desarrolló de forma técnica, participativa y multidisciplinaria, integrando diagnósticos territoriales, proyecciones poblacionales, estudios de multiamenazas y contaminación ambiental;

CONSIDERANDO: Que dicho Plan contempla zonificaciones de la clasificación y calificación del suelo, normativas urbanística con criterios de compatibilidad de usos, conectividad funcional, protección de áreas vulnerables y provisión de servicios sociales básicos, en coherencia con las leyes nacionales y los marcos de planificación internacional;

CONSIDERANDO: Que esta iniciativa surge del Proyecto Conservación Efectiva de Bienes y Servicios Ecosistémicos en Paisajes de Montaña Amenazados dentro de la consultoría para la Formulación de Planes Municipales de Ordenamiento Territorial en los municipios Neiba y Yamasá, dentro de su Lineamiento Estratégico 2 sobre el Ordenamiento y Distribución Equilibrada del Uso de Suelo.

Vista: La Constitución de la República Dominicana, proclamada el 26 de enero de 2010.

Vista: Ley No. 1-12 que establece la Estrategia Nacional de Desarrollo 2030 del 26 de enero de 2012.

Vista: Ley No. 64-00 que crea la Secretaría de Estado de Medio Ambiente y Recursos Naturales del 18 de agosto del 2000.

Vista: Ley Orgánica No. 345-22 de Regiones Únicas de Planificación del 2 de agosto de 2022 y su Reglamento de Aplicación.

Vista: Ley No. 368-22 Ordenamiento Territorial, Uso de suelos y Asentamientos Humanos del 22 de diciembre de 2022.

Vista: Ley No. 147-02 sobre Gestión de Riesgos del 22 de septiembre de 2002.

Vista: Ley No. 202-04 sectorial de Áreas Protegidas del 30 de julio de 2004.

Vista: Ley No. 57-18 Forestal de la República Dominicana del 10 de diciembre de 2018.

Vista: Ley Sectorial No. 333-15 de Biodiversidad del 17 de diciembre de 2015.

Vista: Ley No. 498-06 de Planificación e Inversión Pública del 28 de diciembre de 2006.

Vista: Ley No. 496-06 que crea la Secretaría de Estado de Economía, Planificación y Desarrollo (SEEPYD) del 28 de diciembre de 2006.

Vista: Ley No. 423-06 Orgánica de Presupuesto para el Sector Público del 17 de noviembre del 2006.

Vista: Ley No.8 -65-que determina las funciones del Ministerio de Agricultura del 8 de septiembre de 1965.

Vista: Ley No. 28-01 que crea una Zona Especial de Desarrollo Fronterizo, que abarca las provincias de Pedernales, Independencia, Elías Piña, Dajabón, Montecristi, Santiago Rodríguez y Bahoruco del 01 de febrero de 2001.

Vista: Ley No. 63-17 de Movilidad, Transporte Terrestre, Tránsito y Seguridad del 24 de febrero de 2017.

Vista: Ley No. 160-21 que crea el Ministerio de la Vivienda y Edificaciones (MIVHED) del 3 de agosto de 2021.

Vista: Ley No. 108-05 de Registro Inmobiliario del 23 de marzo de 2005.

Vista: Ley No. 150-14 Sobre el Catastro Nacional del 11 de abril de 2014.

Vista: Ley No.-1474- 38 de Vías de Comunicación del 11 de marzo de 1938

Vista: Ley No. 684, que modifica el Capítulo 11, del Título I1 de la Ley No. 1474-38 de vías de comunicación de fecha 23 de febrero de 1938.

Vista: Resolución No. 004-07 que establece las normas técnicas que se aplicarán en las evaluaciones de las áreas protegidas o reservadas, parques nacionales, patrimonios monumentales, históricos, hídricos y medioambientales de la nación sujetas a expropiación del 11 de julio de 2007.

Visto: Plan de Manejo del Parque Nacional Sierra de Neiba 2024-2029, aprobado por el Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales.

Vista: Ley No. 520 - 59 sobre división territorial de la provincia de Bahoruco.

Vista: Ley No. 176-07 del Distrito Nacional y los Municipios del 17 de julio de 2007.

Vista: Ley No. 675 - 44 sobre Urbanización, Ornato Público y Construcción del 14 de agosto de 1944.

Vista: Ley No. 6232-de Planificación Urbana del 25 de febrero de 1963.

Vista: Ley No. 40c del 9 junio de 1845 sobre la Administración Provincial (que crea el municipio de Neiba).

Vista: Las Resoluciones Municipales que establecen regulaciones en diversos sectores y vías ubicadas en el Municipio de Neiba.

SE DICTA
UNA ORDENANZA EN EL SENTIDO SIGUIENTE:

Primero: Aprobar, como al efecto se aprueba, el Plan Municipal de Ordenamiento Territorial (PMOT) del municipio de Neiba. Este instrumento promueve la puesta en valor del entorno urbano y los recursos naturales del territorio, mediante zonificaciones de usos preferentes, clasificaciones, calificaciones y parámetros normativos que orientan y regulan las futuras inversiones públicas y privadas en el ámbito municipal, asegurando una ocupación racional, sostenible y equitativa del suelo.

Segundo: Aprobar, como el efecto se aprueba, las normativas urbanísticas básicas contenidas en el PMOT del municipio de Neiba, las cuales definen los criterios técnicos de uso, ocupación y transformación del suelo, estableciendo los parámetros de densidad, altura, tipología edificatoria, usos preferentes, coeficientes de ocupación y linderos mínimos por zonas. Estas normativas son de aplicación obligatoria para toda intervención territorial y constituyen el marco de referencia para la emisión de certificados, licencias y autorizaciones administrativas en el ámbito del ordenamiento urbano y rural.

TÍTULO I
DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO I

Artículo 1. Definición

El Plan Municipal de Ordenamiento Territorial (PMOT) de Neiba es un instrumento técnico y normativo que orienta el desarrollo físico, ambiental, social y económico del territorio municipal. Tiene carácter vinculante para las autoridades municipales y los actores públicos y privados que intervienen en el uso del suelo y el desarrollo urbano o rural.

Artículo 2. Objeto

El presente Plan tiene por objeto establecer un modelo de ocupación territorial sostenible, ordenado, seguro, equitativo y resiliente, que garantice el uso racional del suelo, la protección de los recursos naturales y el bienestar de la población.

Artículo 3. Alcances

El PMOT establece políticas, planes, programas, proyectos y programas, lineamientos estratégicos con herramientas de zonificación y normativas urbanísticas para el desarrollo y control del territorio municipal, y servirá de referencia para todos los instrumentos de planificación complementarios.

Artículo 4. Ámbito de aplicación

El presente Plan se aplicará en todo el territorio jurisdiccional del municipio de Neiba, incluyendo zonas urbanas, rurales, agrícolas, ecológicas, de protección y de riesgo. Es de cumplimiento obligatorio para el Ayuntamiento, instituciones públicas, el sector privado y la ciudadanía en general. Este ámbito de actuación comprende un **área territorial de 288.73 kilómetros cuadrados** compuesto por los distritos Neiba y El Palmar, trece secciones y sesenta y seis parajes;

Artículo 5. Aprobación

Se aprueba en todas sus partes el Plan Municipal de Ordenamiento Territorial (PMOT) del municipio de Neiba 2025–2035, como instrumento de planificación y gestión territorial.

Artículo 6. Principios rectores

El PMOT de Neiba se fundamenta en los siguientes principios:

- Sostenibilidad ambiental y resiliencia climática:

Este principio reconoce la necesidad de planificar el desarrollo territorial garantizando el uso racional de los recursos naturales, la conservación de los ecosistemas y la reducción de la huella ecológica. Implica considerar los límites ambientales del territorio, promover soluciones basadas en la naturaleza, e incorporar estrategias de adaptación al cambio climático que aumenten la capacidad del municipio para enfrentar eventos extremos como sequías, inundaciones y deslizamientos.

- Equidad social y territorial:

Busca reducir las desigualdades en el acceso al suelo, la vivienda, los servicios públicos y los equipamientos urbanos. Promueve una distribución justa de oportunidades y beneficios del desarrollo, tanto entre sectores sociales como entre áreas urbanas y rurales. Este principio orienta la planificación hacia una mayor inclusión, evitando la segregación y favoreciendo la cohesión social en el territorio.

- Seguridad del hábitat y gestión del riesgo:

Este principio implica identificar, prevenir y mitigar los riesgos naturales o antrópicos que puedan afectar la vida, la infraestructura o el funcionamiento del municipio. Involucra la delimitación de zonas no aptas para el desarrollo urbano, la regulación del uso del suelo en zonas de amenaza y la implementación de sistemas de alerta temprana y protocolos de emergencia para proteger a la población.

- Participación ciudadana y gobernanza democrática:

Reconoce que la planificación territorial debe construirse de forma participativa, con la intervención activa de la ciudadanía, los sectores comunitarios, productivos y sociales. Fomenta una toma de decisiones transparente, inclusiva y basada en el diálogo entre instituciones y población. Además, fortalece las capacidades institucionales del gobierno local para gestionar el territorio con legitimidad y eficacia.

- Protección del patrimonio cultural y natural:

Promueve la identificación, valoración y conservación de los elementos que conforman la memoria colectiva y la identidad territorial, incluyendo sitios históricos, bienes inmuebles de valor cultural, paisajes significativos y ecosistemas relevantes. Este principio busca integrar la protección del patrimonio en los instrumentos de planificación y convertirlo en un activo para el desarrollo local sostenible.

Artículo 7. Vigencia y revisión

El PMOT de Neiba tendrá una vigencia de diez (10) años a partir de su aprobación, conforme a lo establecido por la Ley No. 368-22 sobre Ordenamiento Territorial, Uso de Suelo y Asentamientos Humanos. Podrá ser revisado y actualizado total o parcialmente en un período no mayor a cinco (5) años, o antes si se presentan cambios estructurales en el territorio o en el marco legal nacional.

RÉGIMEN DEL USO DEL SUELO

CAPÍTULO II CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN DEL SUELO

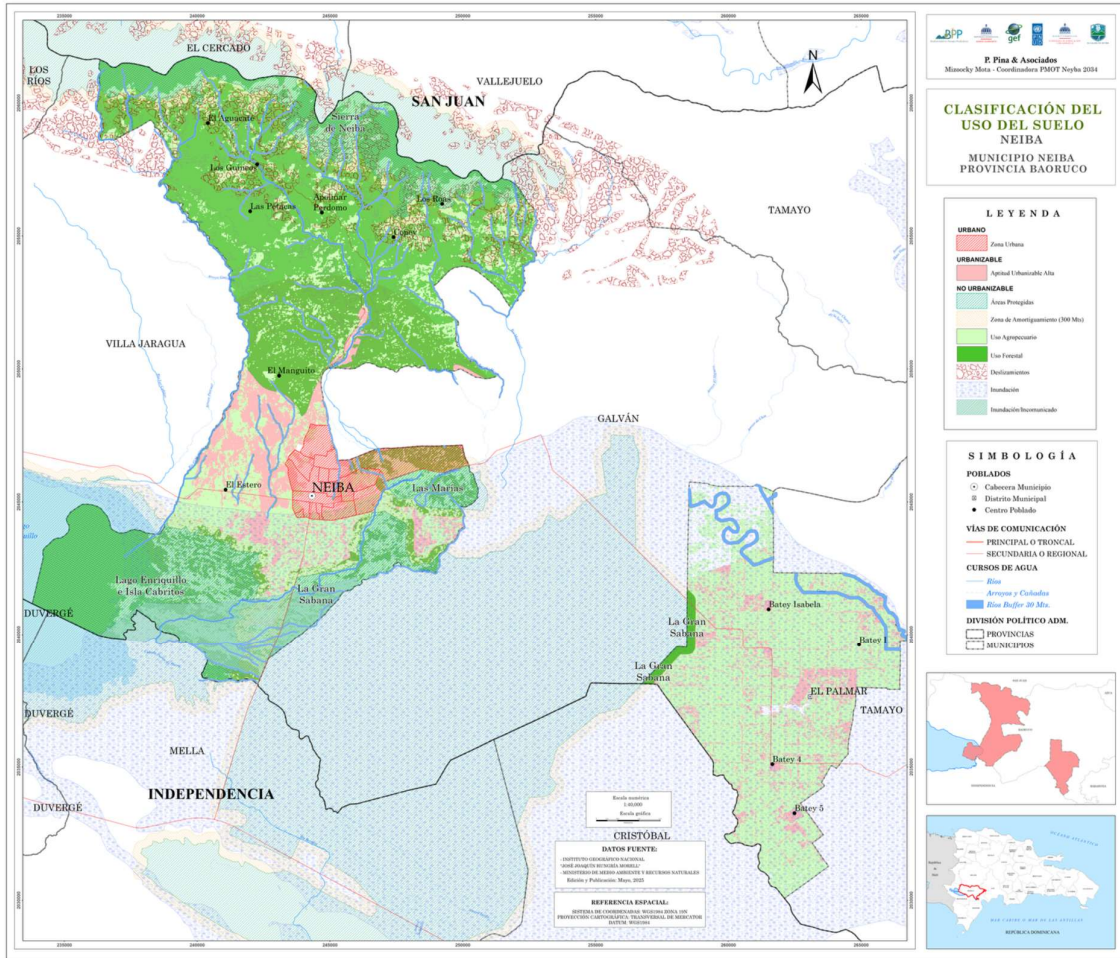
Artículo 8. Clasificación del Suelo Municipal

Se establece la clasificación del suelo del municipio de Neiba en atención a su función y potencialidad, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 368-22 sobre Ordenamiento Territorial, Uso de Suelo y Asentamientos Humanos.

Párrafo I. El suelo se clasifica en tres grandes categorías:

1. Suelo Urbano: corresponde a los sectores consolidados y en proceso de consolidación que cuentan con infraestructura básica, servicios y accesibilidad, destinados a usos residenciales, comerciales, institucionales, recreativos y otros compatibles con la urbanización formal.
2. Suelo Urbanizable: comprende las áreas identificadas con potencial para el crecimiento urbano planificado, las cuales deberán integrarse mediante procesos de desarrollo regulado conforme a los instrumentos del PMOT. En el caso de Neiba se o
3. Suelo No Urbanizable: corresponde a territorios con vocación agropecuaria, forestal, ecológica o de protección ambiental, donde se prohíbe o restringe el desarrollo urbano permanente y deben priorizarse usos sostenibles y compatibles con su función ecológica, productiva o paisajística.

Párrafo II. Las políticas de gestión del suelo se orientarán a fortalecer la compacidad urbana, preservar las áreas naturales y garantizar una distribución equitativa del espacio en función de las necesidades colectivas y la resiliencia territorial.



SECCIÓN I
SUELO URBANO

Artículo 9. Suelo Urbano

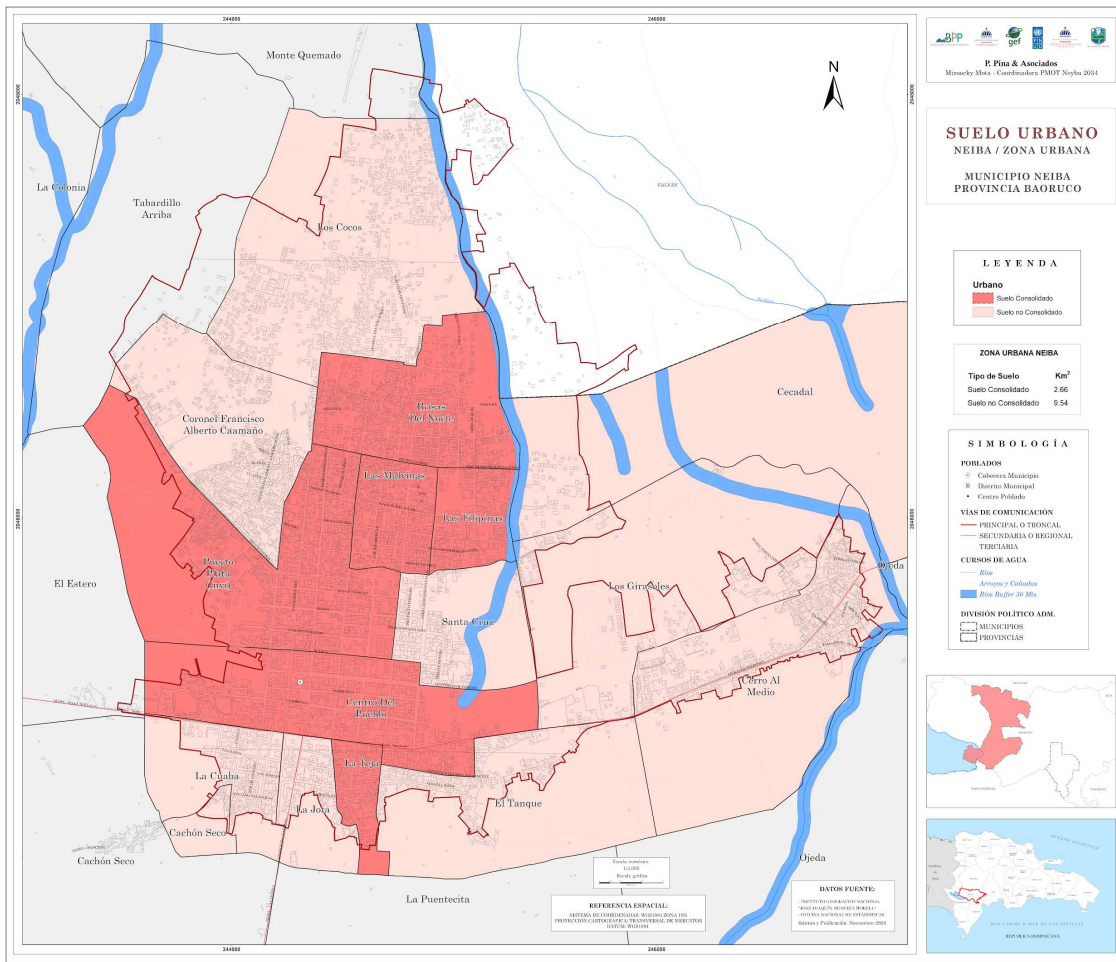
El suelo urbano de la cabecera municipal Neiba asciende a 12.20 km², se divide en dos categorías principales:

Suelo Consolidado: Tiene 2.66 km², correspondiente al núcleo urbano actual, donde se localizan los barrios: el centro del pueblo, Las Tejas, Las Filipinas, Puerto Plata, Las Malvinas y Brisas del Norte; caracterizado por una mayor densidad edificada y funcionalidad urbana.

En esta zona se concentran los equipamientos fundamentales de carácter comercial, institucional y social, como centros de salud, planteles educativos, áreas recreativas, oficinas públicas y redes de comunicación vial.

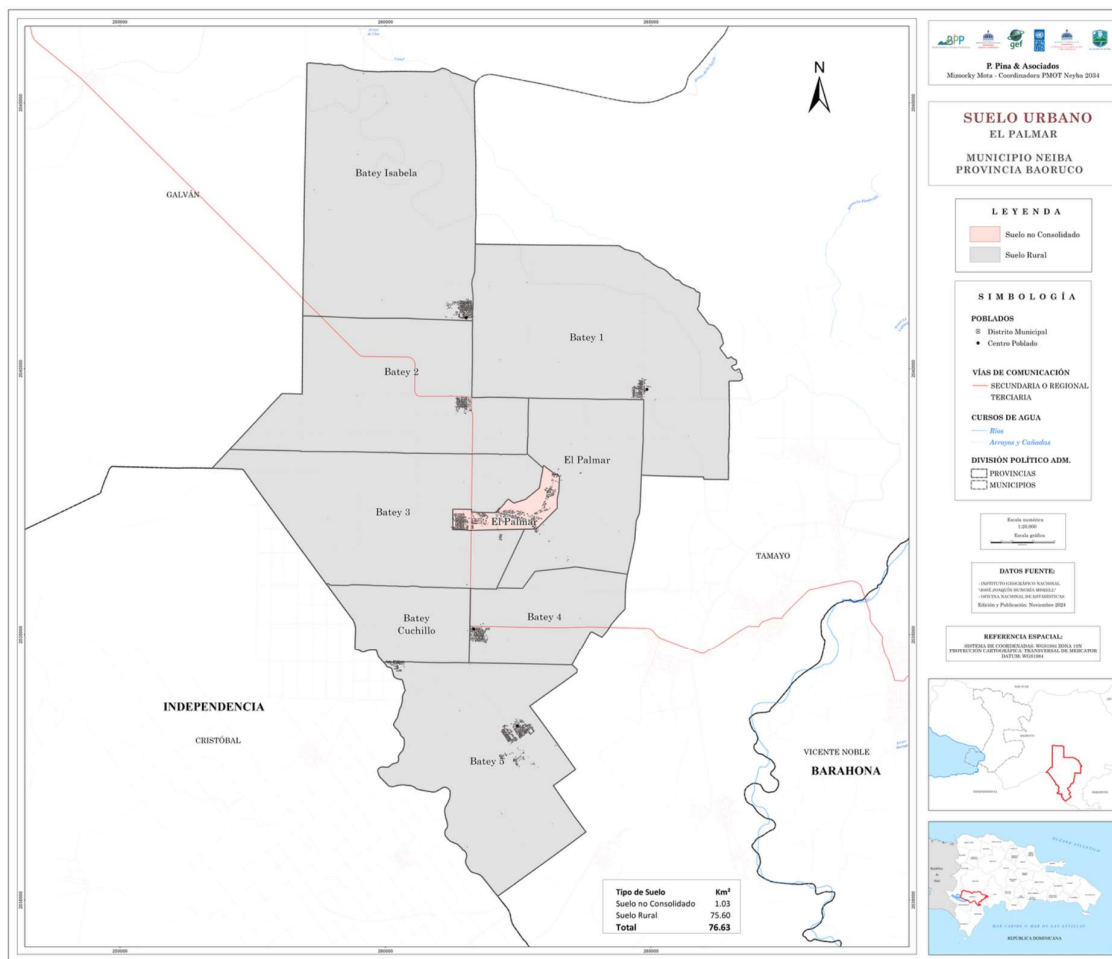
Suelo No Consolidado: Se extiende por 9.54 km² y corresponde a los barrios: Santa Cruz, Coronel Francisco Alberto Caamaño, Los Girasoles, Cerro al Medio, La Cuaba, Cecadal, Cachón Seco, La Jota, El Tanque y Los Cocos; con un tejido urbano disperso y fragmentado.

Estas áreas poseen un uso principalmente residencial, aunque presentan una baja dotación de infraestructura y servicios urbanos, incluyendo insuficiencia de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica, gestión de residuos sólidos y escasez de equipamientos colectivos. Esto limita la consolidación efectiva del hábitat urbano en dichas zonas.



La zona urbana de Neiba está constituida por dos tipos de ocupación; consolidada con una superficie de 2.66 km², integrado por el **Centro del Pueblo, Las Tejas, Las Filipinas, Puerto Plata, Las Malvinas y Brisas del Norte**; caracterizado por una mayor densidad edificada y funcionalidad urbana y no consolidada con una extensión de 9.54 km² conformado por los barrios de **Santa Cruz, Coronel Francisco Alberto Caamaño, Los Girasoles, Cerro al Medio, La Cuba, Cecadal, Cachón Seco, La Jota, El Tanque y Los Cocos**; con un tejido urbano disperso y fragmentado. Estas áreas poseen un uso principalmente residencial, aunque presentan una baja dotación de infraestructura y servicios públicos urbanos.

El Distrito Municipal El Palmar, presenta el suelo urbano no consolidado con un área de 1.03 km², enfrenta graves deficiencias en equipamientos de salud, educación, espacios recreativos de calidad, viviendas adecuadas y servicios básicos, incluyendo agua, saneamiento y electricidad. La falta de estas infraestructuras limita su capacidad para satisfacer las necesidades mínimas de habitabilidad. Cuenta con un barrio **El Palmar** y 7 parajes **batey 1, batey 2, batey 3, batey 4, batey 5, batey cuchillo, batey isabela, batey el palmar**.



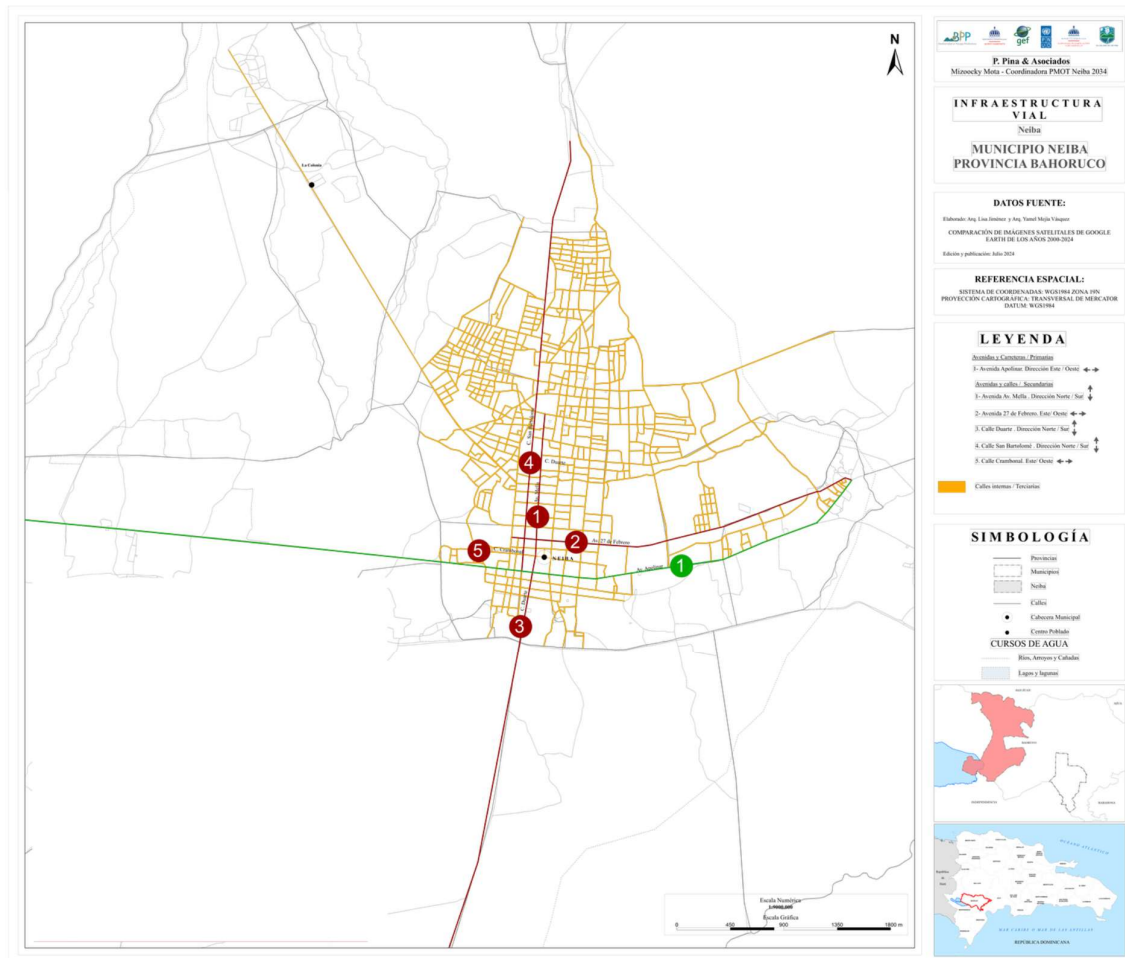
Artículo 11. Estructura Vial

La red vial y patrón de circulación del área urbana de Neiba está compuesta por las siguientes vías principales:

- Av. Apolinar Perdomo, en sentido este - oeste y oeste - este desde Cruce con Av. 27 de Febrero hasta la Calle General Reyes
- Calle Cambronal, en sentido este - oeste y oeste - este desde la calle Angel Mario Santana hasta el cruce con la Av. Apolinar Perdomo
- Av. 27 de Febrero, en sentido este - oeste y oeste - este desde el cruce con la Av. Apolinar Perdomo hasta la calle Taveras
- Calle Angel Mario Santana, en sentido norte - sur y sur - norte desde la Av. Apolinar Perdomo con una longitud de aproximadamente 2 km

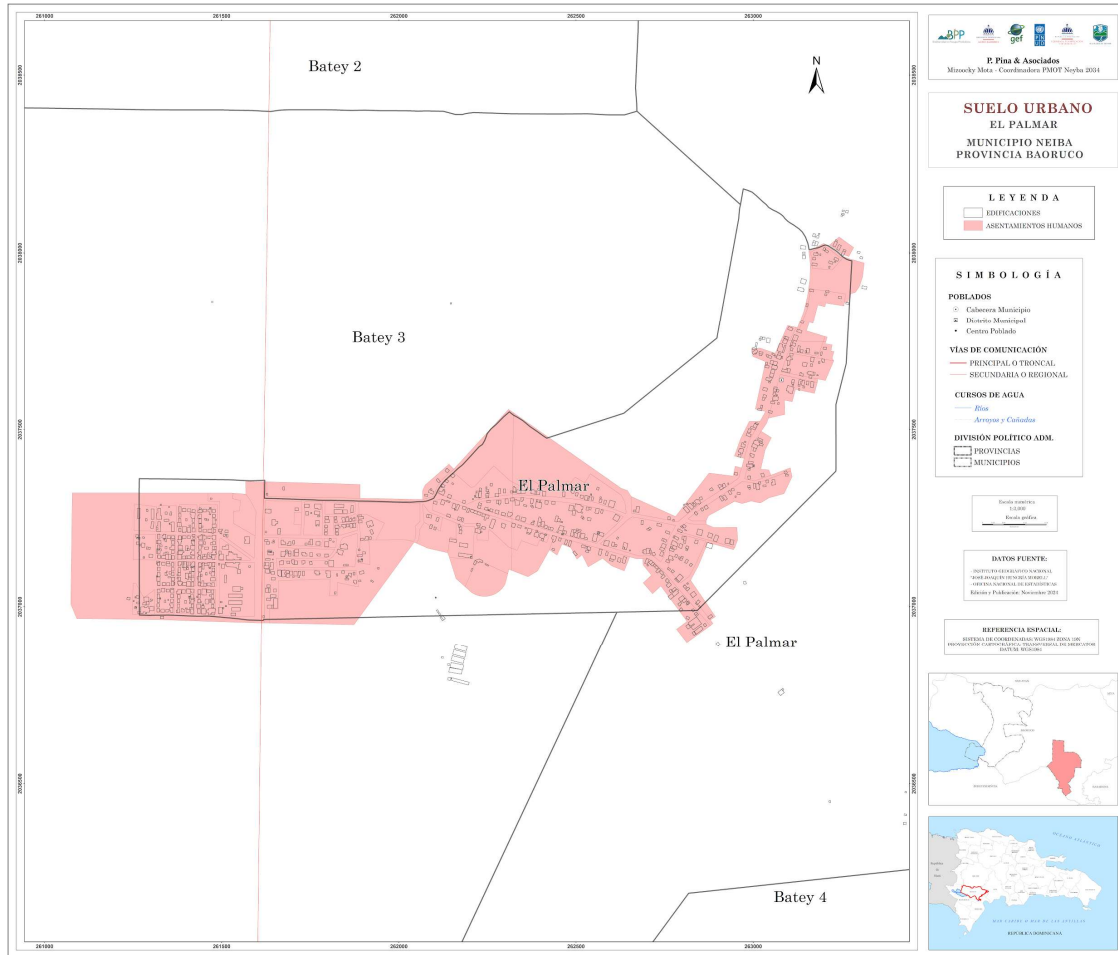
- Av. Mella, en sentido norte - sur y sur - norte desde la calle Las Marías con una longitud de aproximadamente 1.5 km
- Av. San Bartolomé, en sentido norte - sur y sur - norte desde la calle Cayetano Velásquez hasta Calle Taveras
- Calle Duarte, en sentido norte - sur y sur - norte desde la Av. 27 de febrero hasta la Calle Cayetano Velásquez
- Calle General Reyes, en sentido este - oeste y oeste - este desde el cruce de la Av. Apolinar Perdomo con una longitud aproximadamente de 1.30 km

El ancho promedio de esta red vial es de 7.00 mts, excepto el caso de la C/ Cambronal y la Calle General Reyes que tienen un ancho de calzada que varía de 8 a 11 metros.



Artículo 12. Suelo Urbano Distrito Municipal El Palmar

El Palmar cuenta con una superficie de suelo urbano no consolidado que alcanza un total de 1.03 km². Esta área ha sido delimitada con base en el análisis de crecimiento poblacional, la ocupación antrópica de conectividad vial y disponibilidad de servicios, y constituye el ámbito sobre el cual se aplican los parámetros edificatorios.



Artículo 13. Estrategia de ordenamiento del suelo urbanizable en Neiba

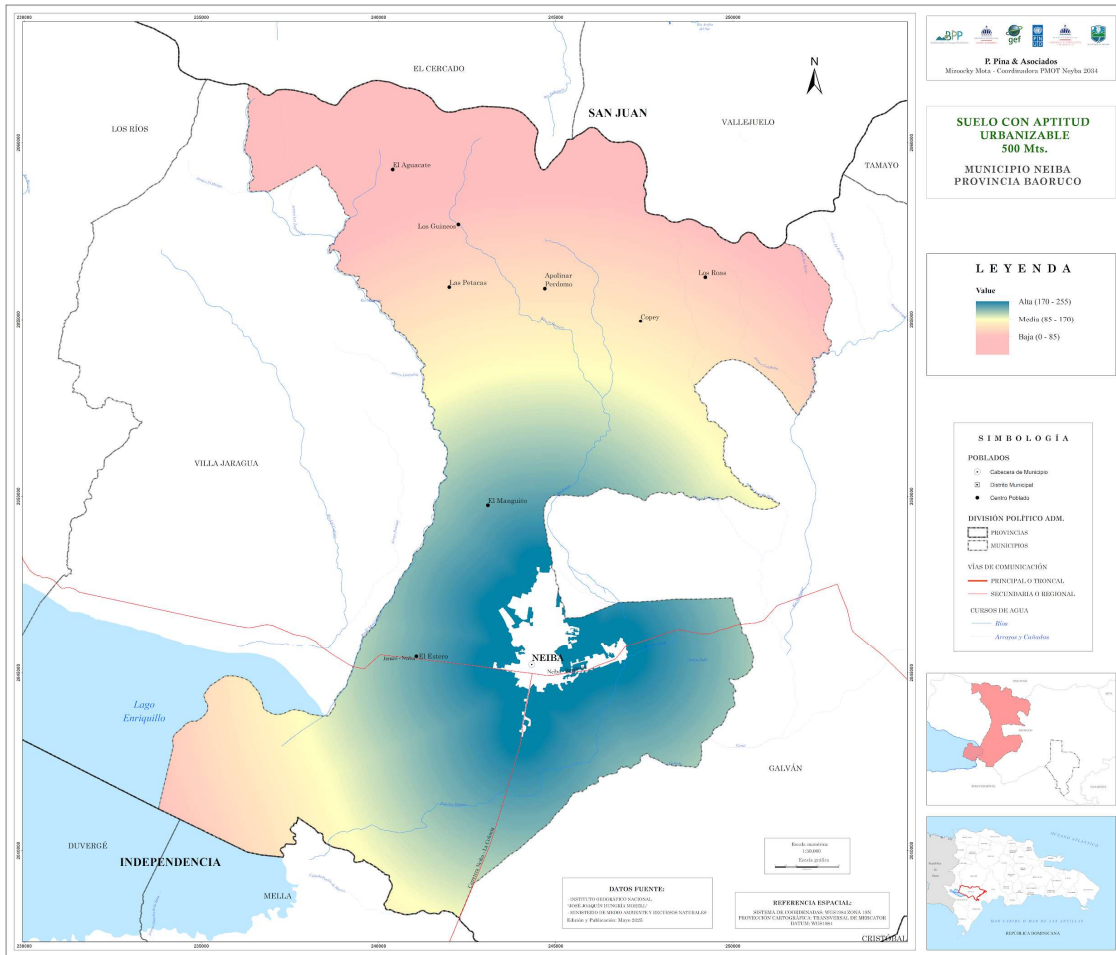
La estrategia de ordenamiento del suelo urbanizable en el municipio de Neiba se orienta a un desarrollo urbano controlado, compacto y sostenible, con base en criterios de consolidación interna y protección ambiental.

Párrafo I. Se prioriza la consolidación del suelo urbano no consolidado (9.54 km²) sobre el ya consolidado (2.66 km²), evitando la expansión innecesaria hacia zonas ambientalmente sensibles como la llanura de inundación y la zona de amortiguamiento del río Panzo.

Párrafo II. Se establece un horizonte de planificación de diez (10) años, con una proyección de crecimiento poblacional de 33,470 habitantes y un aumento de densidad bruta de 400 hab/ha. La superficie urbana necesaria para alojar esta población es de 0.84 km², integrando vialidad, equipamientos y áreas verdes.

Párrafo III. No se autorizará expansiones urbanas fuera del límite urbano vigente mientras existan terrenos disponibles para consolidación interna. Esta medida busca reducir riesgos, proteger ecosistemas y optimizar la infraestructura existente.

Párrafo IV. La ocupación del suelo con aptitud urbanizable sólo podrá justificarse ante incrementos abruptos de población o la ejecución de proyectos especiales de desarrollo con impacto regional. En estos casos, deberán presentarse estudios técnicos de carácter urbano, ambiental y de evaluación de impacto que sustenten la necesidad y viabilidad de la intervención. Esta medida busca reducir riesgos, proteger ecosistemas y optimizar la infraestructura existente.



Artículo 14. Suelo con Aptitud Urbanizable Distrito Municipal El Palmar

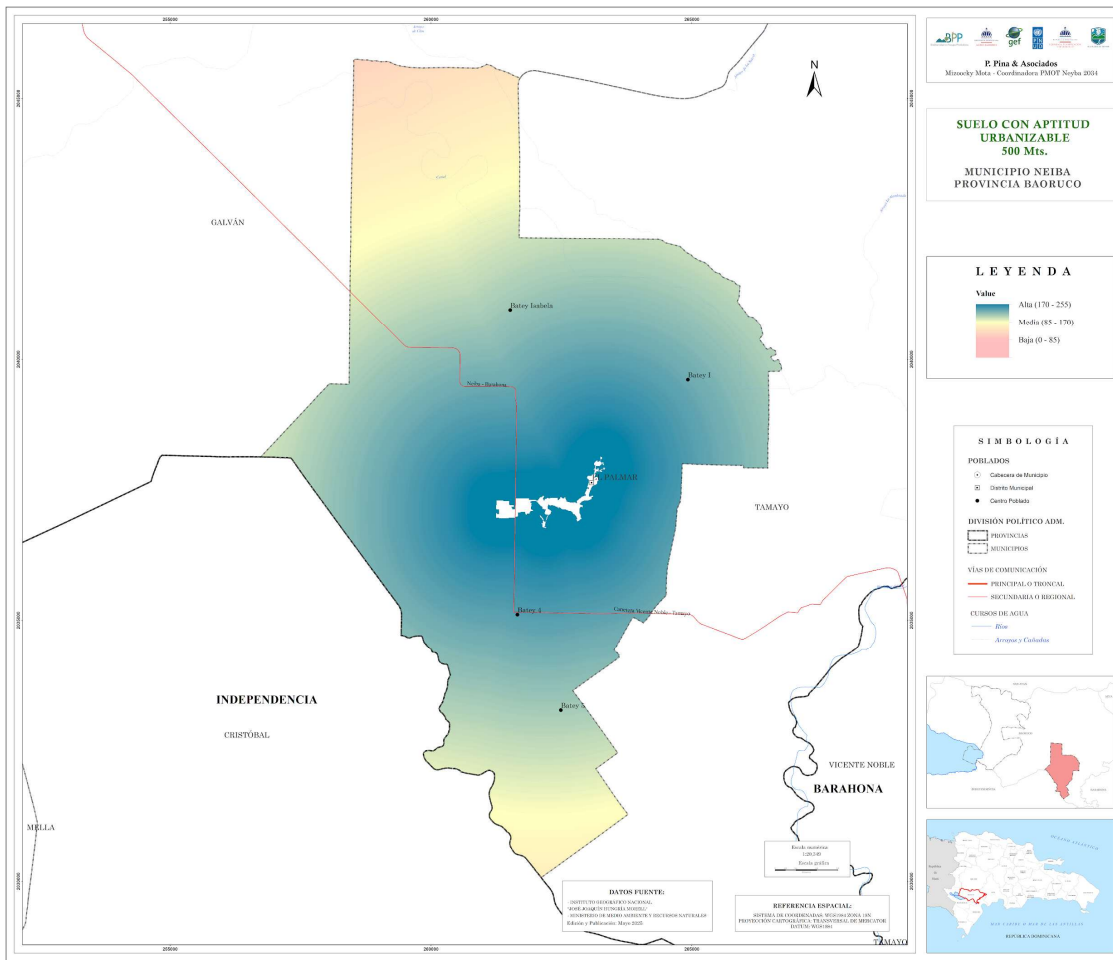
La estrategia de ordenamiento para el Distrito Municipal El Palmar se basa en la compactación del asentamiento principal y la no expansión de las secciones y parajes rurales.

Párrafo I. Con una población actual de 10,042 personas, una tasa de crecimiento anual del 0.90% y un horizonte de 10 años, se proyecta una población de 10,983 habitantes. Aplicando una densidad bruta de 200 hab/ha, se estima una necesidad de 0.53 km² de suelo urbano para cubrir usos residenciales, vialidad, equipamientos y áreas verdes.

Párrafo II. Dado que la cabecera distrital ya dispone de suelo urbano suficiente para atender su proyección poblacional, con un excedente de 48.09 hectáreas (0.48 km²), no se autorizarán procesos de expansión hacia nuevas áreas rurales en el marco de la vigencia del plan.

Párrafo III. El excedente territorial disponible podrá destinarse como reserva estratégica para la transición paisajística entre la zona urbana y rural, priorizando su conservación, integración ambiental y uso público no edificable.

Párrafo IV. Se priorizará la superación de brechas existentes en materia de equipamientos sociales esenciales —como salud, educación, recreación y servicios básicos—, y se implementarán acciones para prevenir y desactivar la expansión descontrolada de asentamientos informales mediante ordenación, regularización y provisión progresiva de infraestructuras y servicios.



Artículo 15. Suelo No Urbanizable Neiba

El suelo no urbanizable comprende aquellas áreas del territorio municipal destinadas a la preservación ambiental, la producción agropecuaria sostenible, la protección de recursos hídricos, zonas forestales, de amortiguamiento ecológico, riesgo natural o valor paisajístico.

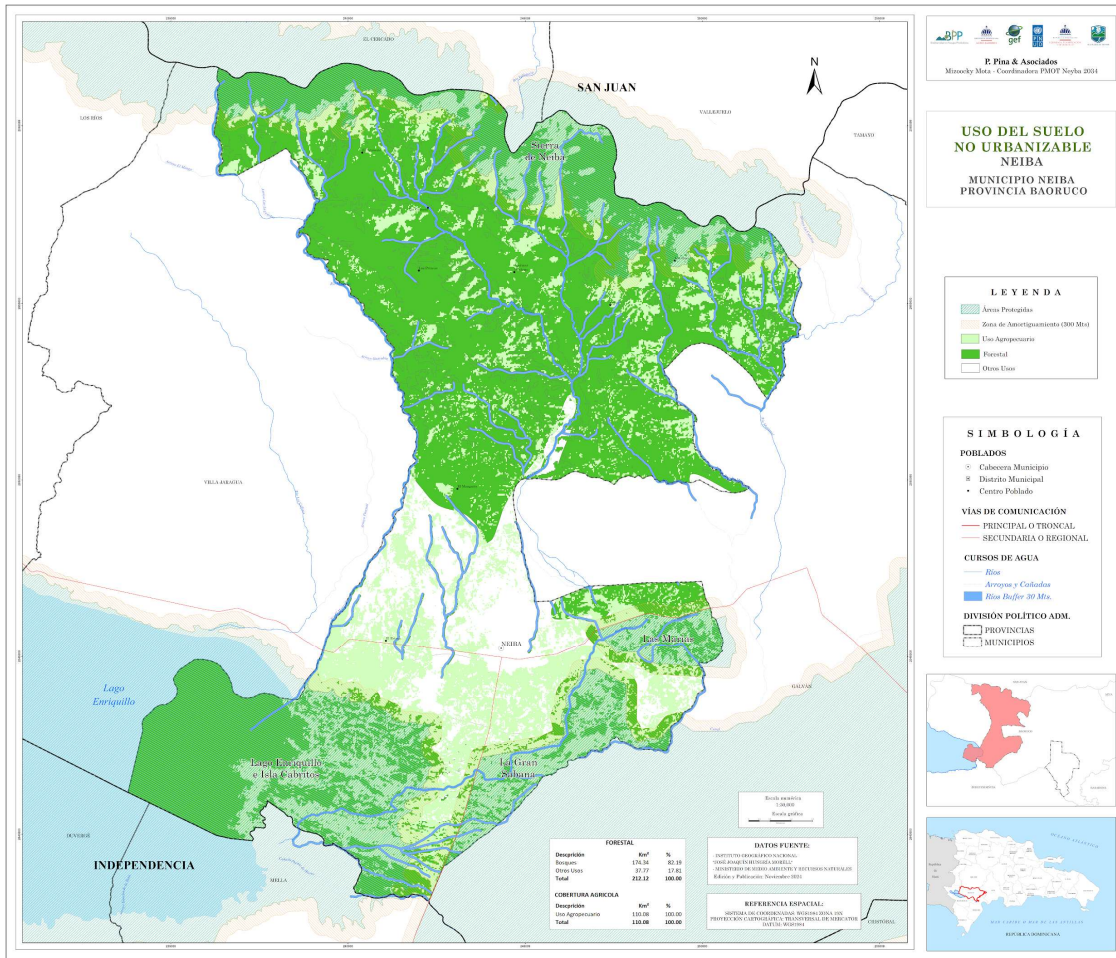
Párrafo I. Son usos preferentes en el suelo no urbanizable, conforme a su tipología:

1. En los Bosques de Conservación: agrosilvicultura, aprovechamiento maderable y no maderable con bajo impacto, y turismo sostenible conforme al plan de manejo;
2. En los Bosques de Producción: silvicultura, aprovechamiento energético, alimenticio, medicinal, ornamental y forestal mecanizado, y agrosilvicultura;
3. En los Bosques de Protección: actividades pasivas conservacionistas, científicas, educativas y recreativas, incluyendo extracción de semillas y educación ambiental;
4. En las áreas agropecuarias: cultivos compatibles con el uso forestal, café bajo sombra, apicultura, silvopastoreo, cultivos intensivos y perennes, pasto y forraje.

Párrafo II. Se prohíben expresamente en estas áreas: a) En todos los tipos de bosque: asentamientos humanos, minería metálica y no metálica, vertederos y actividades contaminantes; b) En los bosques de protección y conservación: cultivos intensivos, pastoreo y cualquier intervención que altere su integridad ecológica; c) En los bosques de producción: industrias ajenas al aprovechamiento forestal; d) En áreas agropecuarias: urbanizaciones o usos que contravengan el plan de manejo y uso sostenible del suelo.

Párrafo III. Toda actuación en suelo no urbanizable deberá sujetarse a los instrumentos de planes de manejo ambiental vigentes, y requerirá autorización expresa del Ayuntamiento y de las autoridades sectoriales competentes.

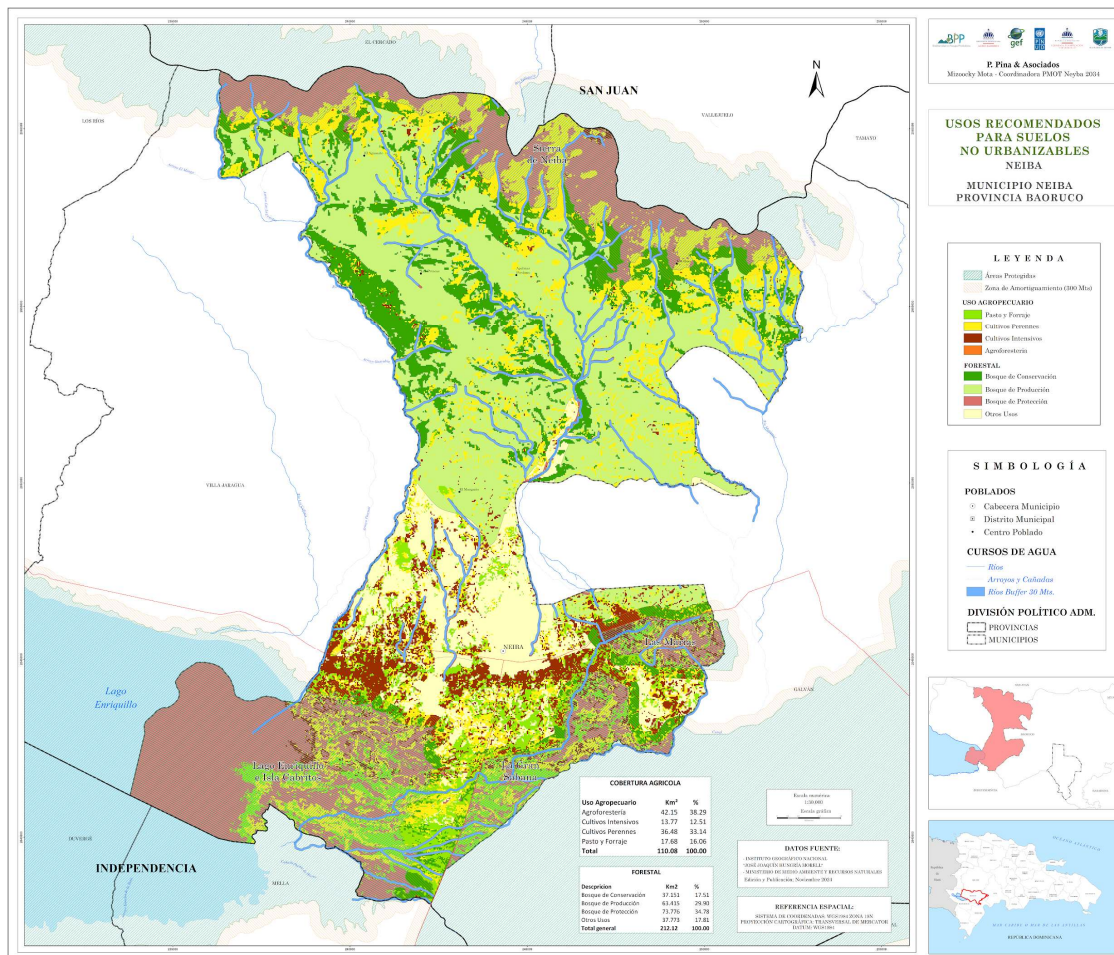
El suelo no urbanizable tiene un régimen de protección que restringe o prohíbe su transformación urbana para un total de 284.42 km²



USO FORESTAL		
Descripción	Km ²	%
Bosques	174,34	100,00
Total	174,34	100,00

USO AGRÍCOLA		
Descripción	Km ²	%
Uso Agropecuario	110,08	100,00
Total	110,08	100,00

Sub - clase de suelo no urbanizable	Tipo de suelo	Superficie (km2)
Protección Especial	Forestal	174.34
	Agropecuario	110.08
TOTAL		284.42



TIPO	DESCRIPCIÓN			USOS PREFERENTES	USOS NO PERMITIDOS
	USO	Km2	%		
FORESTAL	Bosque de Conservación	37,151		<ul style="list-style-type: none"> - Agrosilvicultura: Establecimiento de plantaciones permanentes de arbustos frutales y árboles maderables - Aprovechamiento maderable y no maderable, siempre y cuando el uso de maquinaria sea reducido para minimizar impactos. - Turismo sostenible o Ecoturismo <p>Se tomará en cuenta lo establecido en el Plan de Manejo.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Asentamientos humanos - Pastoreo - Minería metálica y no metálica - Vertederos y actividades contaminantes <p>Se tomará en cuenta lo establecido en el Plan de Manejo.</p>

				<ul style="list-style-type: none"> - Aprovechamiento maderable (Silvicultura) y no maderable. - Aprovechamiento energético - Aprovechamiento alimenticio, medicinal y ornamental - Aprovechamiento forestal mecanizado - Agrosilvicultura: Establecimiento de plantaciones permanentes de arbustos frutales y árboles maderables 	<ul style="list-style-type: none"> - Minería metálica y no metálica - Asentamientos humanos - Industrias que no sean para el aprovechamiento forestal - Vertederos y actividades contaminantes <p>Se tomará en cuenta lo establecido en el Plan de Manejo.</p>
	Bosque de Producción	63,415			

				<p>Los bosques de producción están sujetos a planes de manejo y/o autorizaciones ambientales para su uso.</p>	
--	--	--	--	---	--

				<ul style="list-style-type: none"> - Actividades de uso pasivo con fines primordialmente conservacionistas, científicos, educativos y recreativos, por ejemplo: - Investigación científica - Educación ambiental - Extracción de semillas <p>En el caso de las áreas protegidas, será imperativo lo establecido en el Plan de Manejo y no podrán ser modificados mediante instrumentos de planificación.</p> <p>Deben ser prioritarios para ser objeto de</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Asentamientos humanos - Cultivos intensivos - Pastoreo de ganado - Vertederos y actividades contaminantes - Minería metálica y no metálica <p>Se tomará en cuenta lo establecido en el Plan de Manejo de la Sierra de Neiba 2024-2039.</p>
	Bosque de Protección	73,77	34,78		

				pago y compensación por servicios ambientales.	
	TOTAL	174,34 km2	100 %		
AGROPECU ARIA	Agroforestería	42,15	38,29	- Cultivos compatibles con el uso forestal (árboles frutales, maderables, café bajo sombra, musáceas, plantas aromáticas, otros	-

				<p>cultivos perennes.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Permite la asociación con ganado (Silvopastoril). - Apicultura. 	
	Cultivos Intensivos	13,77	12,51	<ul style="list-style-type: none"> - Cultivos cuya producción total se consigue en un año con un ciclo vegetativo menor a 12 meses como el maíz, la habichuela, los tubérculos, y la mayoría de las hortalizas. 	-
	Cultivos Perennes	36,48	33,14	<ul style="list-style-type: none"> - Cultivos como café sin sombra, cítricos, cereza y otros frutales 	-

				-	-
	Pasto y Forraje	17,68	16,06	- Silvopastoral	
				- Cultivo de Gramíneas	
				- Otros cultivos afines	
	TOTAL	110,08k m2	100%		

Artículo 16. Suelo No Urbanizable Distrito Municipal El Palmar

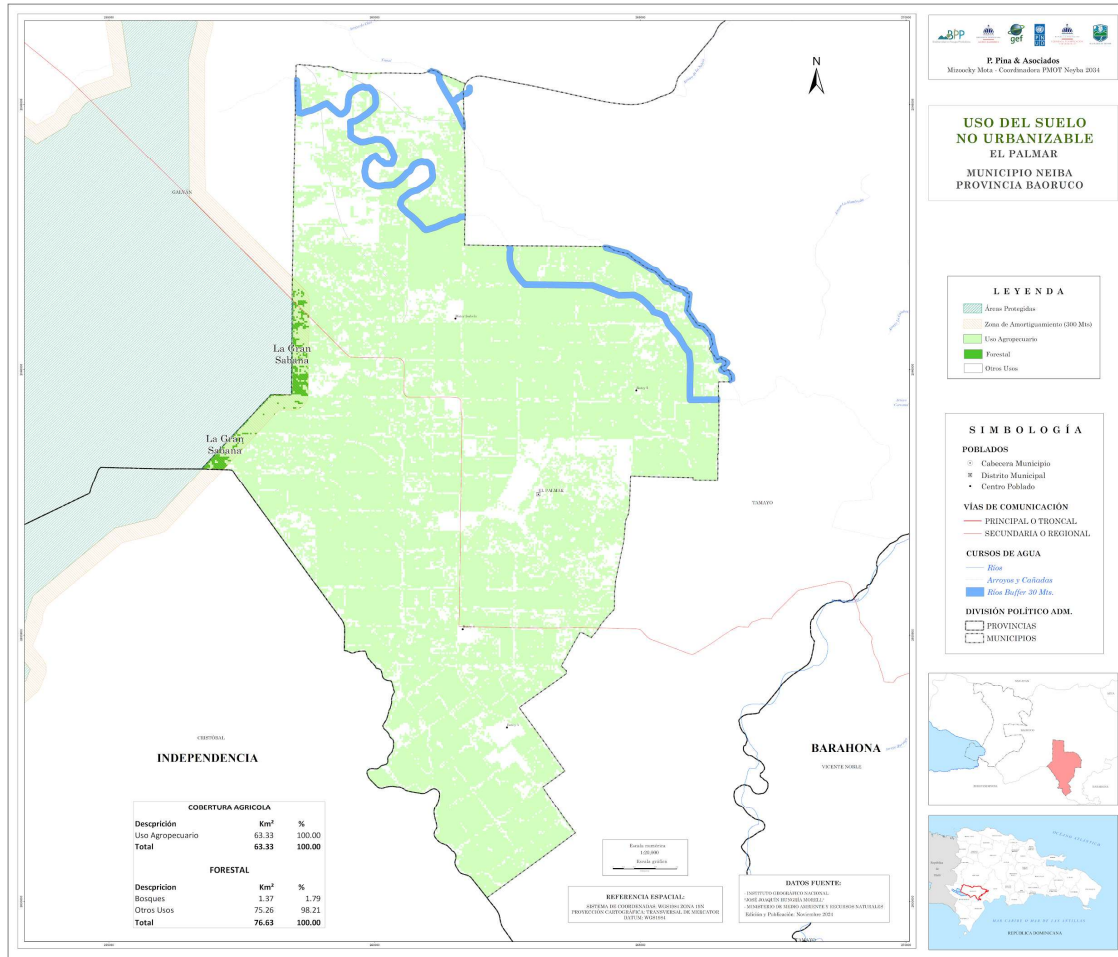
El Distrito Municipal El Palmar cuenta con un amplio territorio clasificado como suelo no urbanizable, destinado a funciones de conservación ambiental, producción agroforestal y protección de zonas sensibles, en correspondencia con los mapas de aptitud territorial.

Párrafo I. Son usos preferentes en estas áreas: a) En los bosques de protección: conservación ecológica, investigación científica, educación ambiental y ecoturismo regulado; b) En los bosques de producción: silvicultura, producción de alimentos no intensivos, apicultura y agrosilvicultura con prácticas sostenibles; c) En las áreas agropecuarias: cultivos perennes, café bajo sombra, silvopastoreo, y otros usos compatibles con la conservación del paisaje y del suelo.

Párrafo II. Se prohíben expresamente: a) El establecimiento de nuevos asentamientos humanos o parcelamientos residenciales; b) Las actividades extractivas de alto impacto como la minería metálica o no metálica sin autorización; c) El vertido de residuos sólidos o líquidos, y la instalación de vertederos; d) La expansión de actividades urbanas o comerciales que contravengan el uso rural planificado.

Párrafo III. Toda intervención en el suelo no urbanizable de El Palmar deberá contar con evaluación técnica y autorización expresa de las autoridades municipales y

ambientales competentes, sujetándose a los lineamientos establecidos en el PMOT y los planes de manejo sectoriales.



USO DEL SUELO NO URBANIZABLE		
USO AGRÍCOLA		
Descripción	Km ²	%
Uso Agropecuario	63,33	100,00
Total	63,33	100,00
USO FORESTAL		
Descripción	Km ²	%
Bosques	1,37	1,79
Total	64,70	100,00

TIPO	DESCRIPCIÓN			USOS PREFERENTES	USOS NO PERMITIDOS
	USO	Km2	%		
FORESTAL	Bosque de Conservación	1,29	1,69	<ul style="list-style-type: none"> - Agro silvicultura: Establecimiento de plantaciones permanentes de arbustos frutales y árboles maderables. - Aprovechamiento maderable y no maderable, siempre y cuando el uso de maquinaria sea reducido para minimizar impactos. - Turismo sostenible <p>Se tomará en cuenta lo establecido en el Plan de Manejo.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Pastoreo de ganado - Asentamientos humanos - Minería metálica y no metálica - Vertederos y actividades contaminantes <p>Se tomará en cuenta lo establecido en el Plan de Manejo.</p>

			<ul style="list-style-type: none"> • Aprovechamiento maderable (Silvicultura) y no maderable. • Aprovechamiento energético • Aprovechamiento alimenticio, medicinal y ornamental <p>- Aprovechamiento forestal mecanizado</p> <p>-Agro silvicultura: Establecimiento de plantaciones permanentes de arbustos frutales y árboles maderables</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Asentamientos humanos -Cultivos intensivos - Pastoreo de ganado - Vertederos y actividades contaminantes - Minería metálica y no metálica
Bosque de Protección	0,072	0,09	Los bosques de producción están sujetos a planes de manejo y/o autorizaciones ambientales para su uso.	Se tomará en cuenta lo establecido en el Plan de Manejo de la Sierra de Neiba 2024-2039.
TOTAL	1,372	100,00		

	Agroforestería	5,54	8,75	<ul style="list-style-type: none"> - Cultivos compatibles con el uso forestal (árboles frutales, maderables, musáceas, plantas aromáticas, otros cultivos perennes. - Permite la asociación con ganado (Silvopastoril). - Café bajo sombra 	<ul style="list-style-type: none"> - Minería metálica y no metálica - Industrias contaminantes clase A y B - Asentamientos humanos
AGROPECUARIO	Cultivos Intensivos	0,32	0,50	<ul style="list-style-type: none"> - Cultivos cuya producción total se consigue en un año con un ciclo vegetativo menor a 12 meses como el maíz, la habichuela, los tubérculos, y la mayoría de las hortalizas. 	<ul style="list-style-type: none"> - Vertedero - Minería metálica y no metálica - Equipamientos de salud y educación - Asentamientos humanos

				<ul style="list-style-type: none"> - Vertedero - Minería metálica y no metálica - Industrias contaminantes de clase A y B[2] - Asentamientos humanos - Ganadería extensiva
Cultivos Perennes ^[1]	57,02	90,04	- Caña de azúcar	
Pasto y Forraje	0,45	0,71	<ul style="list-style-type: none"> - Silvopastoril - Cultivo de Gramíneas - Otros cultivos afines 	<ul style="list-style-type: none"> - Vertedero - Minería metálica y no metálica - Industrias contaminantes de clase A y B - Asentamientos humanos - Ganadería extensiva
TOTAL	63,33	100,00		

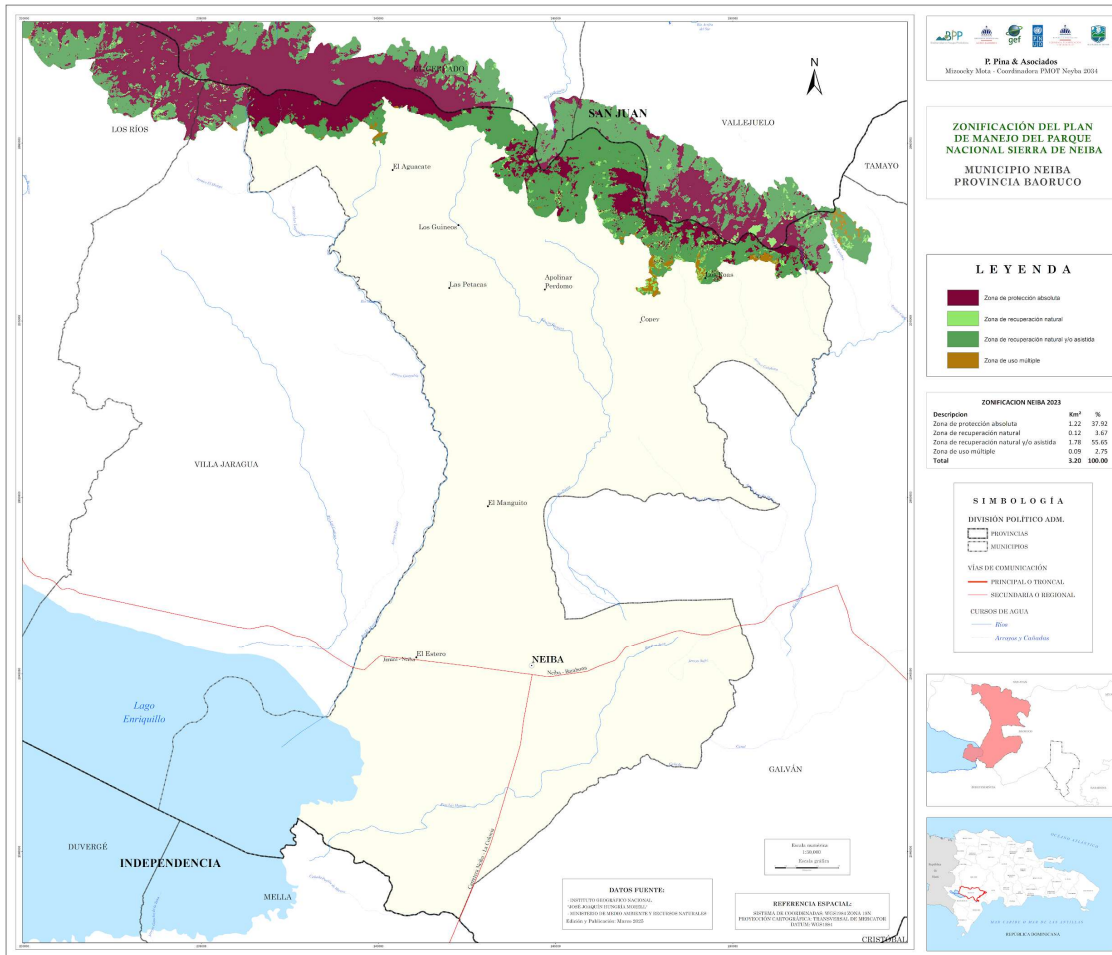
Artículo 17. Zonificación del Plan de Manejo del Parque Nacional de la Sierra de Neiba para el municipio de Neiba

La zonificación del Parque Nacional Sierra de Neiba, conforme al Plan de Manejo 2024–2039, establece áreas diferenciadas con base en sus valores ecológicos y funciones de conservación, las cuales deben respetarse en la planificación territorial del municipio de Neiba.

Párrafo I. Las categorías establecidas por el Plan de Manejo son: a) Zona de protección absoluta: de acceso restringido, destinada exclusivamente a la conservación de ecosistemas primarios y especies endémicas; b) Zona de recuperación natural: orientada a la regeneración de áreas degradadas mediante procesos naturales y controlados; c) Zona de recuperación natural ya asistida: incluye zonas reforestadas o intervenidas bajo programas de restauración ecológica; d) Zonas de uso múltiple: permiten actividades controladas de educación ambiental, investigación, ecoturismo y producción sostenible bajo normativas estrictas.

Párrafo II. Las actuaciones dentro del parque deberán cumplir con lo dispuesto en el Plan de Manejo de la Sierra de Neiba 2024–2039, quedando prohibidas las siguientes actividades: a) Asentamientos humanos nuevos o ampliaciones; b) Actividades extractivas, vertederos y cualquier fuente de contaminación ambiental; c) Agricultura intensiva y ganadería no compatible con los fines de conservación.

Párrafo III. Cualquier proyecto en el área del parque requerirá evaluación ambiental estratégica, estudios técnicos y autorización expresa del Ministerio de Medio Ambiente y del Ayuntamiento de Neiba, en consonancia con el marco normativo nacional y local.



Zona	Superficie (km ²)	% del área total
Zona de Conservación estricta	1.22	37.92%
Zona de Recuperación Natural	0.12	3.67%
Zona de Recuperación Natural y/o Asistida	1.78	55.65%
Zona de Uso Múltiple	0.09	2.75%
TOTAL	3.20 km²	100%

Artículo 18. Calificación del Suelo Urbanizado Neiba

1) Urbanizado. Cuando se realizan diversas actividades productivas, residenciales, recreativas, turísticas y de servicios se conjugan dentro de un territorio que presenta un entramado continuo de manzanas y vías, con infraestructuras de agua, energía y desagües residuales y pluviales, o que puede llegar a contar con ellos mediante la conexión con instalaciones preexistentes en la trama urbana municipal;

Tipos de uso del suelo urbanizado. Los tipos de uso del suelo pertenecientes a la calificación de uso del suelo urbanizado se establecen como parte de los instrumentos de planificación, y son los siguientes para el caso de Neiba:

1) Residencial. Cuando la actividad predominante en el área está destinada para edificaciones de viviendas individuales o colectivas;

2) Comercial. Cuando la actividad predominante que se desarrolla en un terreno con edificación de un área urbanizada es referente a la compra y venta de bienes y servicios;

3) Institucional. Cuando la actividad predominante que se desarrolla en un inmueble edificado de un área urbanizada, con equipamientos relacionados con la educación, salud, cultura, gobierno, justicia, entre otros;

4) Turístico. Cuando la actividad predominante que se desarrolla en un terreno está dedicada al uso del tiempo libre como el ocio, la contemplación, el disfrute de atractivos naturales y culturales y la recreación;

5) Recreativo. Cuando la actividad predominante que se desarrolla en un inmueble de un área urbanizada con equipamientos deportivos, culturales, o de esparcimiento;

6) Industrial (Industrial Clase C Inocuas). Cuando la actividad predominante que se desarrolla en un inmueble de un área urbanizada corresponde a la producción o transformación de bienes o materia prima que no altere la calidad de vida de los individuos ni las funciones ecológicas del territorio, incluye la actividad agroindustrial; y

7) Mixto. Cuando dentro de un terreno se desarrollen dos o más de los tipos de usos del suelo señalados previamente.

8) Servicios especiales. Cuando la actividad predominante que se desarrolla en una porción de territorio es la producción de servicios de cobertura nacional e internacional de comunicaciones, puertos y aeropuertos, auxiliares de la industria y

el comercio, mercados regionales de infraestructura básica, presas, rellenos sanitarios y de producción energética de recursos renovables o no renovables.

Artículo 19. Calificación del Suelo Urbanizable Neiba

En el territorio urbanizado del municipio cabecera de Neiba, se reconocen y autorizan los siguientes tipos de uso del suelo, según la actividad predominante:

Zona	Usos Compatibles Permitidos	Usos No Permitidos
Zona 1	Residencial, Comercial, Institucional, Mixto	Industrial, Servicios especiales
Zona 2A	Residencial, Comercial de pequeña escala	Industrial, Servicios especiales
Zona 2B	Residencial, Institucional, Comercial	Industrial, Servicios especiales
Zona 3	Residencial rural, Turístico, Recreativo	Industrial, Comercial masivo
Zona 4	Residencial, Agroecológico	Servicios espaciales, industrial,
Zona 5	Residencial, Institucional, Recreativo, comercial de pequeña escala	Industrial, Comercial masivo

Zona 6A	Mixto, Comercial, Institucional	Industrial
Zona 6B	Residencial, Turístico	Industrial, Servicios especiales
Zona 7	Mixto, Comercial, Institucional, Turístico	Industrial Clase C condicionada
Zona de Expansión	Residencial, Comercial, Mixto	Industrial, Servicios especiales

Artículo 20. Calificación del Suelo Urbanizado Distrito Municipal El Palmar

Se establece una única zona de tratamiento urbanístico para la cabecera del Distrito Municipal El Palmar con los siguientes usos compatibles y prohibidos: :

Zona	Usos Compatibles Permitidos	Usos No Permitidos
El Palmar	Residencial, comercial de pequeña escala, institucional, recreativo	Industrial, comercial de gran escala

Párrafo único. Esta zona se orienta al fortalecimiento de la vida comunitaria, la sostenibilidad ambiental y la mejora progresiva del hábitat, priorizando la articulación entre usos mixtos, espacios verdes, infraestructura básica y usos compatibles de escala barrial.

Artículo 21. Parámetros edificatorios y Tratamientos Urbanísticos

Se definen y regulan los lineamientos normativos que rigen la ocupación del suelo urbano y el tipo de intervención permitida en función de su grado de consolidación.

- Tratamientos Urbanísticos del suelo urbano de Neiba

Se definen los lineamientos normativos que rigen la ocupación del suelo urbano y el tipo de intervención permitida en función de su grado de consolidación, conforme al mapa de Tratamiento Urbano del municipio de Neiba.

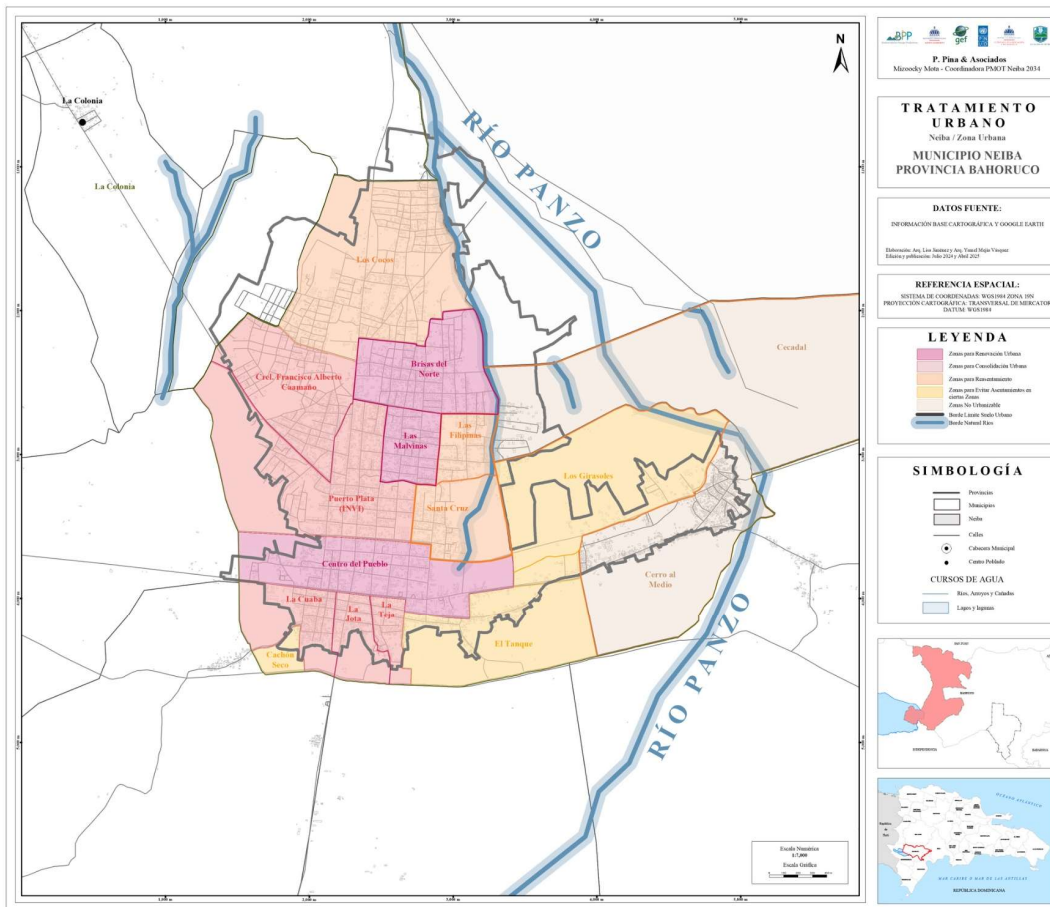
Párrafo I. Se establecen cuatro categorías de tratamiento urbano: a) Zona Consolidada Central: incluye sectores como el Centro del Pueblo y barrios plenamente estructurados. Permite renovación, densificación moderada y mejoramiento de infraestructura y espacio público; b) Zona en Proceso de Consolidación: corresponde a barrios como Las Malvinas, San Carlos, Santa Cruz y Buenos Aires. Se orienta al completamiento de redes básicas, regularización parcelaria y control de tipologías edificatorias; c) Zona de Expansión Controlada: aplica a áreas como El Tanque y zonas del borde urbano. Permite nuevos desarrollos bajo condiciones de provisión previa de servicios, cumplimiento de normativas de densidad y tipología planificada; d) Zona de Amortiguamiento y Protección: áreas de borde como Cerro al Medio o próximas al río Panzo. Se restringen usos residenciales masivos. Se priorizan reservas ambientales, espacio público y equipamientos de bajo impacto.

Párrafo II. Cada categoría deberá aplicar los parámetros establecidos en los cuadros normativos del PMOT en cuanto a densidad, altura máxima, ocupación del suelo, tipología permitida y linderos, los cuales se detallan a continuación:

1. Zona Consolidada Central:
 - Densidad máxima: 400 hab/ha
 - Altura máxima: 4 niveles (R+3)
 - Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS): 70%
 - Tipología: Mixta vertical y multifamiliar
 - Linderos: Frente 3 m / Laterales 2 m / Fondo 3 m
2. Zona en Proceso de Consolidación:
 - Densidad máxima: 300 hab/ha
 - Altura máxima: 3 niveles (R+2)
 - COS: 60%
 - Tipología: Unifamiliar agrupada o dúplex

- Linderos: Frente 3 m / Laterales 2 m / Fondo 3 m
3. Zona de Expansión Controlada:
- Densidad máxima: 250 hab/ha
 - Altura máxima: 2 niveles (R+1)
 - COS: 50%
 - Tipología: Unifamiliar aislada o mixta planificada
 - Linderos: Frente 4 m / Laterales 3 m / Fondo 4 m
4. Zona de Amortiguamiento y Protección:
- Densidad máxima: 150 hab/ha
 - Altura máxima: 1 nivel
 - COS: 30%
 - Tipología: Vivienda rural dispersa o equipamiento ambiental
 - Linderos: Frente 6 m / Laterales 5 m / Fondo 6 m

Párrafo III. Cualquier intervención deberá ajustarse al tratamiento urbano correspondiente, quedando prohibidas las actuaciones que promuevan informalidad, fragmentación del tejido urbano o deterioro ambiental.



Barrio	Sub - Clase de suelo	Superficie (km2)	Tratamientos Urbanísticos
Centro del Pueblo	Urbano consolidado	0,68	Renovación urbana
La Cuaba	Urbano no consolidado	0,30	Consolidación
Puerto Plata	Urbano predominantemente consolidado	1,00	Consolidación hacia el oeste
Santa Cruz	Urbano no consolidado	0,34	Reasentamiento y evitar la ocupación hacia el buffer de la margen del Río Panzo
Coronel Francisco Alberto Caamaño	Urbano no consolidado	0,58	Consolidación
Las Filipinas	Urbano consolidado	0,17	Reasentamiento de población y evitar la ocupación hacia el buffer de la margen del Río Panzo
Las Malvinas	Urbano consolidado	0,19	Renovación urbana
Brisas del Norte	Urbano consolidado	0,50	Renovación urbana
La Teja	Urbano no consolidado	0,11	Consolidación
Los Cocos	Urbano no consolidado	1,15	Reasentamiento de población en margen del río Panzo y Desarrollo hacia el oeste
Cachón Seco	Urbano no consolidado	0,07	Evitar la ocupación en zona de falla sísmica y llanura de inundación

La Jota	Urbano no consolidado	0,19	Consolidación hacia el norte
El Tanque	Urbano no consolidado	0,71	Evitar la ocupación en zona de falla sísmica y la llanura de inundación
Los Girasoles	Urbano no consolidado	1,13	Evitar la ocupación hacia el este (Río Panzo)
Cerro al Medio	Urbano no consolidado	1,02	Considerar no urbanizable por condición de riesgo no mitigable ^[1]
Cecadal ^[2]	Urbano no consolidado	4.06	Considerar no urbanizable por condición de riesgo no mitigable ^[3]

^[1] Párrafo V del Art. 89. del borrador del reglamento de aplicación de la Ley 368-22, Suelo no Urbanizable de Especial Protección. Para los casos de suelos no urbanizables por condición de riesgo mitigable, estos se considerarán de especial protección hasta tanto no se realicen las intervenciones de mitigación que permita el desarrollo de actividades compatibles con el suelo no urbanizable. Una vez ejecutadas las intervenciones, el suelo se gestionará acorde a lo regulado para el suelo no urbanizable.

^[2] Cecadal y Ojeda pertenecen a los límites de la sección El estero. Amerita un reordenamiento de los límites barriales por parte del IGN y ONE.

^[3] Párrafo V del Art. 89. del borrador del reglamento de aplicación de la Ley 368-22, Suelo no Urbanizable de Especial Protección. Para los casos de suelos no urbanizables por condición de riesgo mitigable, estos se considerarán de especial protección hasta tanto no se realicen las intervenciones de mitigación que permita el desarrollo de actividades compatibles con el suelo no urbanizable. Una vez ejecutadas las intervenciones, el suelo se gestionará acorde a lo regulado para el suelo no urbanizable.

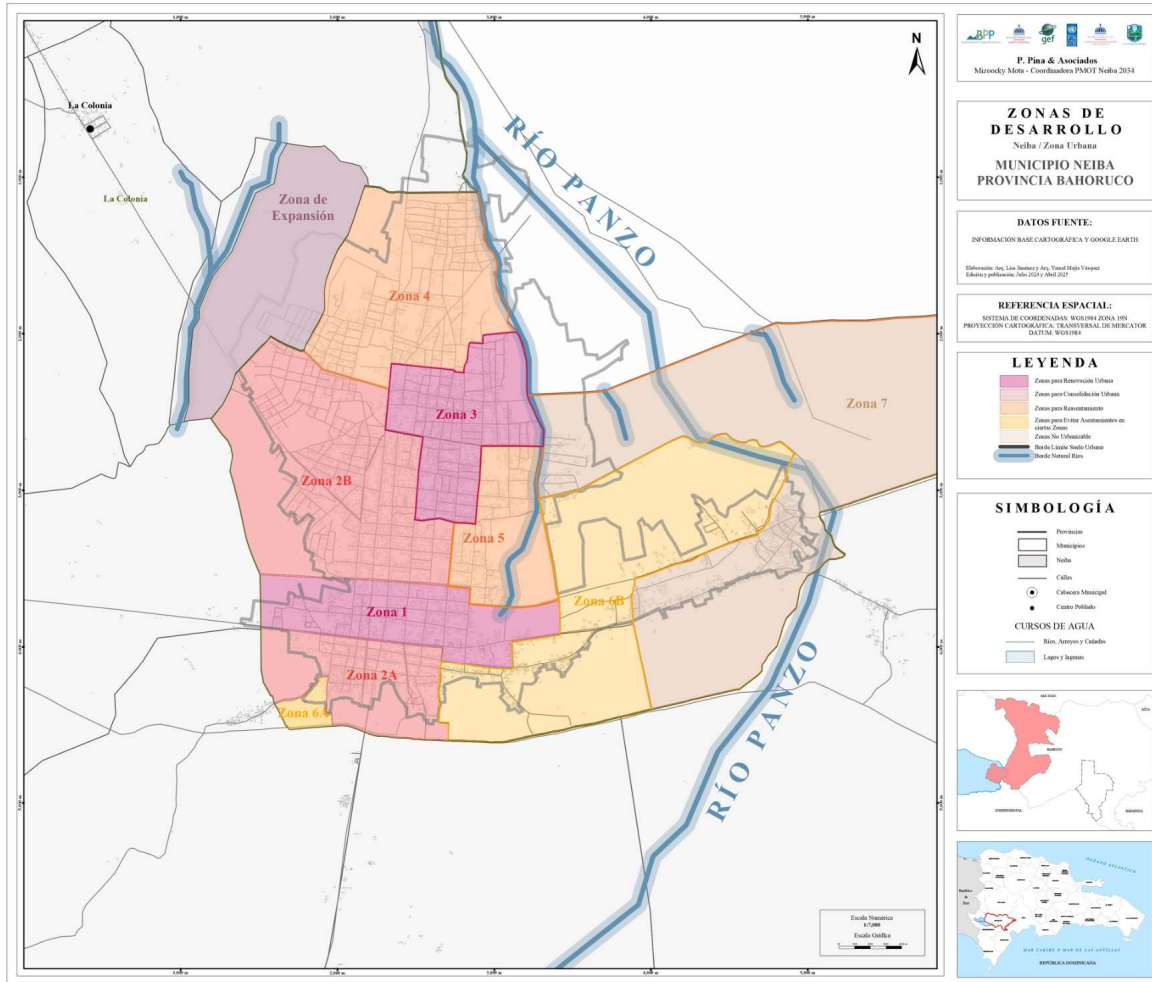
- **Parámetros edificatorios**

ZONAS	USOS PERMITIDOS	ALTURA MÁXIMA	DENSIDAD MÁXIMA	OCUPACIÓN DEL SUELO	TIPOLOGÍAS RECOMENDADAS	RECOMENDACIONES USO DE SUELO NO EDIFICADO
Zona 1	Uso Mixto Predominante Habitacional y Comercial + Equipamientos Sociales Urbanos ^[1]	5 niveles	400 hab/ha	60% edificado 40% no edificado	Mixtas verticales (comercio + vivienda), multifamiliares bajos	Áreas verdes, patios interiores, circulación peatonal, vegetación urbana
Zona 2A	Uso Mixto Predominante Habitacional y Comercial + Equipamientos Sociales Urbanos	4 niveles	300 hab/ha	55% edificado 45 % no edificado	Multifamiliares bajos, dúplex con comercio en planta baja	Jardines laterales, espacio para parqueo y sombra vegetal
Zona 2B	Uso Mixto Predominante Habitacional y Comercial de Pequeña Escala + Equipamientos Sociales Urbanos	5 niveles	250 hab/ha	50% edificado 50% no edificado	Dúplex, viviendas adosadas con comercio menor	Patios privados, vegetación nativa, drenaje pluvial natural
Zona 3	Uso Mixto Predominante Habitacional y Comercial de Escala Local + Equipamientos Sociales Urbanos	4 niveles	200 hab/ha	50% edificado 50% no edificado	Casas patio, viviendas unifamiliares densificadas	Zonas verdes comunes, aceras arboladas, recolección pluvial

Zona 4	Uso Mixto Predominante Habitacional y Comercial de Pequeña Escala	4 niveles	150 hab/ha	45% edificado 55% no edificado	Casas patio, dúplex con espacio compartido	Huertos familiares, corredores verdes, juegos infantiles
Zona 5	Uso Mixto Predominante Habitacional y Comercial de Pequeña Escala	3 niveles	180 hab/ha	40% edificado 60% no edificado	Vivienda unifamiliar tradicional, baja densidad	Áreas permeables, jardines frontales y traseros, compostaje
Zona 6A	Uso Recreativo + Equipamientos Sociales Urbanos	2 niveles	n/a	30% edificado 70% no edificado	equipamiento ligero con residencia temporal	Espacios recreativos, plazas, árboles de sombra
Zona 6B ^[2]	Uso vivienda rural + Equipamientos Sociales Urbanos	2 niveles	n/a	30% edificado 70% no edificado	equipamiento ligero con residencia temporal	Espacios recreativos, corredores ecológicos, puntos de descanso
Zona 7	Uso Hospitalario + entornos agrícolas	no urbanizable, predominantemente suelo agrícola	n/a	n/a	No permitido	Conservación natural, agricultura, protección de cuencas
Zona de Expansión en suelo urbanizable	Uso Mixto Predominante Habitacional y Comercios de Pequeña Escala o Local	5 niveles	400 hab/ha	50% edificado 50% no edificado	Mixto, Multifamiliares bajos, vivienda social planificada	Zonas verdes de transición, parques lineales, control de expansión

[1] Escuelas, oficinas de servicios públicos, guarderías, bibliotecas, casas de cultura, centro de atención a personas mayores, comedores económicos, centros deportivos, destacamentos, entre otros.

[2] Para el Distrito Municipal El Palmar se otorgan los parámetros edificatorios de la zona 6B.



Párrafo V. Para las intervenciones urbanas dentro del área urbana de El Palmar se establecen los siguientes parámetros edificatorios:

- Uso dominante: Uso Mixto Predominante Habitacional y Comercial de Pequeña Escala
- Altura máxima: 3 niveles
- Densidad máxima: 150 hab/ha
- Ocupación del suelo: 45% edificado / 55% no edificado
- Tipologías edificatorias: casas patio y dúplex con espacios compartidos
- Infraestructura de soporte: corredores verdes, huertos familiares, juegos infantiles y espacios de recreación comunitaria.

TITULO III
ATRIBUCIONES Y GESTIÓN DE PROCESOS
CAPÍTULO III – PROCESOS ADMINISTRATIVOS Y COMPETENCIAS MUNICIPALES

Artículo 22. Certificación de Uso del Suelo

Toda solicitud de licencia de construcción, habilitación de actividades económicas o proyectos en el municipio deberá contar con una Certificación de Uso del Suelo emitida por el Ayuntamiento, conforme a la zonificación y normativa del PMOT.

Artículo 23. Procedimientos Administrativos

El Ayuntamiento establecerá procedimientos administrativos estandarizados para:

- Solicitudes de certificación de uso del suelo
- Revisión y aprobación de proyectos conforme al PMOT
- Emisión de autorizaciones especiales en zonas de tratamiento específico

SECCIÓN I. CERTIFICADO DE NO OBJECCIÓN

Artículo 24. Definición

Es un acto administrativo que verifica la compatibilidad del proyecto con el PMOT, este certificado no exime del cumplimiento de otras autorizaciones nacionales o sectoriales. El plazo del procedimiento es de cuatro (4) meses desde la solicitud hasta la decisión.

Artículo Requisitos de la solicitud:

1. Datos del solicitante
2. Domicilio de notificación
3. Motivo de la solicitud
4. Firma

Documentación requerida:

- a. Comprobante de pago

- b. Certificado de uso de suelo
- c. Título de propiedad o acto legal equivalente
- d. Certificación jurídica del terreno (30 días)
- e. Memoria descriptiva
- f. Planos técnicos y topográficos
- g. Poder de representación si aplica

Artículo 25 . Evaluación preliminar

La OPU revisará los requisitos en 5 días y podrá requerir correcciones en 10 días. Se publicará extracto en la web y cartel en sitio. Se aceptarán observaciones públicas por un mes.

Artículo 26. Evaluación técnica

El equipo técnico de la OPU ejecutará la evaluación técnica en una temporalidad de 15 días:

1. Revisión documental y técnica
2. Inspección de campo
3. Evaluación de observaciones
4. Recomendación técnica

Artículo 27. Decisión

En 10 días, con acto administrativo motivado con la declaración de no objeción a la obtención de licencias conforme al plan vigente.

Artículo 28. Coordinación institucional

Las autoridades que emitan licencias para proyectos ubicados en el ámbito municipal deben notificar al gobierno local sobre sus decisiones.

Artículo 29. Vigencia

Dos (2) años. Se considerará caducado si no se obtiene licencia urbanística en ese plazo.

Artículo 30. Registro y Publicidad

Las certificaciones emitidas deberán quedar registradas en el Sistema de Información Territorial Municipal Simplificado, el cual será de acceso público para garantizar la transparencia.

SECCIÓN II. LICENCIAS URBANÍSTICAS

Sub-Sección I. Licencia de Urbanización

Artículo 31. Definición

Autorización de la creación de espacios públicos y privados, obras de infraestructura y vialidad para el desarrollo urbano.

Artículo 32. Plazo

Cuatro (4) meses desde la solicitud hasta la decisión.

Artículo 33. Requisitos mínimos:

1. Datos del solicitante y domicilio
2. Finalidad y documentación:
 - a. Comprobante de pago
 - b. Certificado de uso de suelo
 - c. Título de propiedad o acto legal equivalente
 - d. Planos topográficos y de proyecto
 - e. Cuadro de áreas y memoria descriptiva
 - f. Poder de representación si aplica
 - g. Permisos sectoriales requeridos

Artículo 34. Evaluación preliminar y técnica

Revisión en 15 días. Correcciones en 10 días. Inspección de campo y recomendación técnica. La decisión final se emitirá en 15 días, con acto administrativo motivado.

Artículo 35. Contenido de la licencia

1. Número, fecha y nombre del titular
2. Ubicación y descripción del proyecto
3. Normativas aplicables, obligaciones, plazos, garantías y penalidades

Artículo 36 . Vigencia

Dos (2) años. Se considerará caduca si no se solicitan licencias de construcción.

Sub-Sección II. Licencia de Lotificación

Artículo 37. Definición

Autorización de la subdivisión de terrenos para usos urbanos conforme a la normativa vigente.

Artículo 38 . Plazo

Dos (2) meses desde la solicitud hasta la decisión

Artículo 39 . Requisitos mínimos

1. Datos del solicitante y domicilio
2. Documentación:
 - a. Comprobante de pago
 - b. Certificado de uso de suelo
 - c. Título de propiedad o documento equivalente
 - d. Certificación jurídica del terreno (30 días)
 - e. Memoria descriptiva
 - f. Planos topográficos y de diseño
 - g. Áreas verdes y sociales si aplican
 - h. Poder de representación si aplica

Artículo 40 . Evaluación

Revisión preliminar en 15 días. Corrección en 10 días. Evaluación técnica, inspección y recomendación.

Artículo 41. Publicación y participación

Extracto en la web y cartel en sitio. Se aceptarán observaciones públicas. Se podrán realizar vistas públicas. La decisión final se emitirá en 10 días, con acto administrativo motivado.

Artículo 42. Vigencia

Dos (2) años. Se considerará caduca si no se tramitan las licencias correspondientes.

Artículo 43. Competencias del Ayuntamiento

De conformidad con la Ley 176-07 y la Ley 368-22, el Ayuntamiento de Neiba tendrá las siguientes competencias:

- Aplicar, monitorear y actualizar el PMOT
- Emitir certificaciones de uso y calificación del suelo
- Controlar el cumplimiento de normativas urbanas
- Coordinar con instituciones nacionales para la implementación del plan

- Establecer las tasas de las autorizaciones administrativas, para ello deberá cumplir con los siguientes parámetros en cumplimiento de la ley 368-22:

Costo operativo municipal: Incluye el gasto en personal técnico, revisiones, inspecciones y evaluaciones necesarias para la gestión de la solicitud.

Clasificación del suelo: Se aplicarán tasas diferenciadas según la categoría del suelo, siendo más elevadas en suelos urbanos por su mayor demanda y valor.

Disponibilidad de soportes territoriales: Se considerará el nivel de infraestructura y servicios públicos del predio; los terrenos con mejor dotación generarán una tasa más alta.

Tipo e intensidad del uso: Las tasas se incrementarán en función de la complejidad del uso propuesto y sus posibles impactos o externalidades sobre el entorno.

Dimensión del proyecto: A mayor superficie ocupada, mayor será la tasa correspondiente.

Valor total del proyecto: Se tomará en cuenta como base de cálculo para garantizar proporcionalidad.

Compatibilidad de usos: Se evaluará la armonía del uso solicitado con el entorno inmediato; proyectos con bajo grado de compatibilidad podrán tener una tasa ajustada.

Finalidad no pecuniaria: Los proyectos sin fines de lucro podrán optar por tasas reducidas o simbólicas, conforme a criterios sociales o comunitarios definidos por la Alcaldía.

TITULO IV

DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD Y SU FUNCIÓN SOCIAL EN EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL

CAPÍTULO V DISPOSICIONES GENERALES SOBRE EL DERECHO DE PROPIEDAD

Artículo 44. Reconocimiento del derecho de propiedad

El Plan Municipal de Ordenamiento Territorial (PMOT) de Neiba reconoce y garantiza el derecho de propiedad conforme a lo establecido en la Constitución de la República Dominicana. Este derecho deberá ejercerse dentro del marco de su función social, tal como lo dispone el artículo 51 de la Constitución y el artículo 76 de la Ley 368-22.

Artículo 45. Función social de la propiedad

La propiedad del suelo implica no sólo derechos, sino también obligaciones frente al interés colectivo. Todo propietario deberá utilizar, transformar o mantener su predio en coherencia con las disposiciones del PMOT, promoviendo el desarrollo sostenible, el acceso equitativo al suelo y la protección ambiental y paisajística del municipio.

Artículo 46. Limitaciones y condicionamientos

El ejercicio del derecho de propiedad podrá ser limitado o condicionado por el presente plan cuando:

1. El uso del suelo afecte negativamente al entorno natural o urbano
2. Se requiera garantizar el interés público, la seguridad, la salud, la accesibilidad o la protección de bienes patrimoniales
3. Se establezcan zonas de protección, reserva, amortiguamiento o riesgo

Artículo 47. Derechos de los propietarios

Los propietarios tendrán derecho a:

1. Ser informados de la clasificación y regulación del suelo que afecta su predio
2. Solicitar usos, construcciones o actividades conforme a las normas del PMOT
3. Recurrir las decisiones administrativas que limiten el uso de su propiedad, siguiendo los mecanismos establecidos en la Ley 107-13 y demás legislación aplicable

Artículo 48. Deberes de los propietarios

Los propietarios deberán:

1. Cumplir con los usos y restricciones establecidos en el PMOT
2. Obtener los permisos y autorizaciones correspondientes antes de ejecutar cualquier intervención sobre el suelo
3. Conservar y mantener en condiciones adecuadas los predios urbanos y rurales conforme a su clasificación y uso permitido

TITULO VI

DE LAS CARGAS Y BENEFICIOS DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL

CAPÍTULO V - DISTRIBUCIÓN EQUITATIVA DE LAS CARGAS Y BENEFICIOS DEL PMOT

Artículo 49. Principio de equidad territorial

El Plan Municipal de Ordenamiento Territorial (PMOT) de Neiba se fundamenta en el principio de **equidad en la distribución de las cargas y beneficios**, con el fin de garantizar un desarrollo urbano y rural justo, equilibrado y sostenible. Toda actuación sobre el territorio deberá considerar los impactos colectivos que genera.

Artículo 50. Equilibrio entre cargas y beneficios

Toda actuación urbanística que genere beneficios particulares deberá contemplar también la asunción proporcional de las cargas que permita el equilibrio en la redistribución territorial del valor y la inversión pública.

Párrafo único. El Ayuntamiento de Neiba podrá establecer mecanismos de compensación, contribución especial o convenios urbanísticos para garantizar este equilibrio, según lo establecido en la Ley 368-22.

Artículo 51. Mecanismos de gestión y fiscalización

El cumplimiento de las cargas y la distribución de beneficios será fiscalizado por el Ayuntamiento, a través de sus departamentos técnicos, y podrá ser objeto de auditoría urbanística y territorial. Asimismo, se podrán implementar instrumentos de captura de plusvalías o aportes solidarios al desarrollo local.

Artículo 52. Actuaciones que generan plusvalía en el suelo de Neiba

Las siguientes actuaciones públicas, previstas en el PMOT, pueden generar aumentos en el valor del suelo:

- Cambio de clasificación de suelo (ej. de rural a urbanizable)
- Inclusión en zonas de desarrollo urbano prioritario
- Dotación de infraestructura vial, sanitaria, eléctrica o digital
- Proximidad a nuevos equipamientos sociales, educativos o de salud
- Aplicación de incentivos para uso mixto, verticalidad o densificación

Artículo 53. Cargas urbanísticas

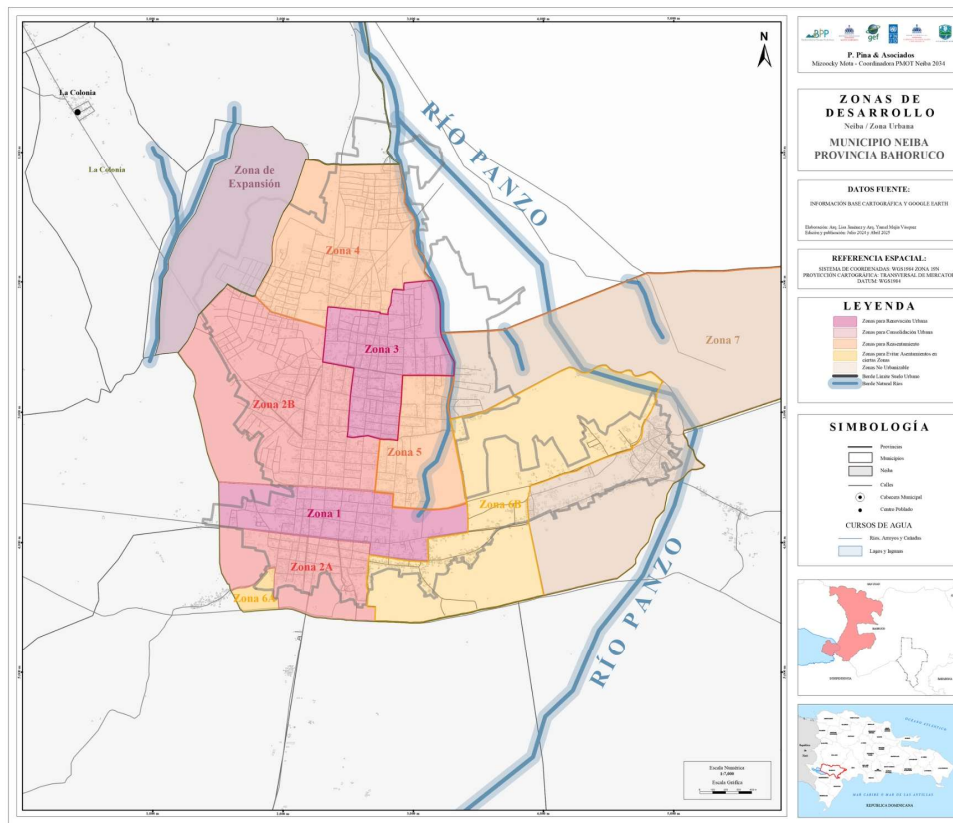
En atención al principio de equidad territorial, y conforme a lo dispuesto en la Ley núm. 368-22 sobre Ordenamiento Territorial, Uso de Suelo y Asentamientos Humanos, se establece que en las zonas rurales de baja densidad y en aquellas destinadas a la conservación ambiental dentro del ámbito del Plan Municipal de Ordenamiento Territorial (PMOT) de Neiba —específicamente las Zonas 4, 8 y 9— no serán exigibles las cargas urbanísticas tradicionales tales como cesiones de suelo o contribuciones económicas por plusvalía, al no generarse en estos sectores incrementos significativos del valor del suelo como consecuencia directa de actuaciones públicas.

Párrafo I.- En sustitución de las cargas tradicionales, los propietarios y usuarios del suelo en las zonas mencionadas estarán sujetos a compromisos de gestión territorial solidaria, definidos por el Ayuntamiento de Neiba, que podrán incluir: el cumplimiento de normas de conservación ambiental, la implementación de prácticas agroecológicas sostenibles, la participación en planes de manejo rural, o la integración a redes comunitarias de vigilancia y educación ambiental.

Párrafo II.- Los compromisos asumidos en estas zonas serán formalizados mediante convenios, actas comunitarias o reglamentos locales, y su cumplimiento será monitoreado por las instancias técnicas correspondientes del gobierno local. El Ayuntamiento podrá otorgar incentivos, asistencia técnica o acceso preferente a programas de desarrollo rural como mecanismo compensatorio.

Zona	Nivel de Plusvalía	Cargas Urbanísticas	Infraestructura y Servicios a Asumir	Contribución por Plusvalía
------	--------------------	---------------------	--------------------------------------	----------------------------

Zona 1	Alta	Cesión de suelo para equipamientos, aporte por plusvalía	Infraestructura vial, drenaje pluvial, parques	30% sobre Plusvalía neta
Zona 2A	Media - alta	Cesión de suelo parcial, mitigación de impactos	Aceras, agua potable, iluminación	20% sobre Plusvalía neta
Zona 2B	Media - alta	Regularización parcelaria, integración ambiental	Redes básicas de servicios públicos, accesibilidad, arborización	15% sobre Plusvalía neta
Zona 3	Media - baja	Acondicionamiento de servicios básico, restricciones constructivas en zona de amortiguamiento de cursos de agua	Calles y caminos, pozos sépticos regulados	10% sobre Plusvalía neta
Zona 4	Media	Contribución solidaria y comunitaria	Espacios colectivos, equipamientos barriales	15% sobre Plusvalía neta
Zona 5	Muy baja	Mitigación ambiental, acondicionamiento vial básico	Vías, saneamiento, electrificación, áreas verdes	10 a 15% sobre Plusvalía neta
Zona 6a	Media - baja	Cesión de suelo y cumplimiento normativo	Drenaje, iluminación y áreas verdes	20 % sobre Plusvalía neta
Zona 6b	Media	Adecuación a tramas existentes, obras de mitigación a inundaciones	Equipamientos básicos, drenaje, conectividad vial	15 % sobre Plusvalía neta
Zona 7	Muy baja	Adaptación agroproductiva sostenible	Senderos, acceso a agua potable, apoyo técnico	Exento con compromisos de gestión



Artículo 54. Compromisos Sustitutivos a las Cargas Urbanísticas en Zonas Exentas

1. Zona 4 – Vivienda Rural Dispersa

- Compromiso: Participar en programas de mejoramiento de vivienda y saneamiento básico rural
- Instrumento: Convenios comunitarios para gestión de residuos, uso del agua y conservación del paisaje
- Incentivo: Asistencia técnica municipal y apoyo para acceso a servicios rurales básicos

2. Zona 8 – Rural Multifuncional

- Compromiso: Implementar prácticas agroecológicas, gestión sostenible del agua y protección de cauces naturales
- Instrumento: Plan de manejo comunitario aprobado por la Alcaldía
- Incentivo: Prioridad en programas de apoyo productivo, infraestructura agrícola o capacitación rural

3. Zona 9 – Forestal de Conservación

- Compromiso: No cambiar el uso del suelo sin autorización; custodiar áreas de valor ambiental, implementar planes de manejo
- Instrumento: Acuerdos de conservación o participación en redes de vigilancia ambiental local
- Incentivo: Acceso a microproyectos de ecoturismo, educación ambiental o fondos verdes municipales

TITULO VII MECANISMOS DE CONTROL Y FISCALIZACIÓN CAPÍTULO VI – RÉGIMEN SANCIONADOR

Artículo 55. Infracciones

Las infracciones serán sancionadas conforme al artículo 65 de la Ley 368-22, e incluirán:

- Multas económicas progresivas
- Clausura temporal o definitiva de obras o actividades
- Revocación de permisos o autorizaciones
- Demolición de obras no autorizadas

Se consideran infracciones urbanísticas:

- Cambiar el uso del suelo sin autorización
- Ejecutar obras fuera de la normativa del PMOT
- Ocupar suelo de protección o riesgo
- Incumplir medidas de mitigación ambiental exigidas

Artículo 56. Autoridad Competente

El Ayuntamiento iniciará de oficio o por denuncia los procedimientos sancionadores, garantizando el derecho a la defensa y la debida notificación. Se podrá aplicar la suspensión inmediata en casos de peligro ambiental o para la seguridad pública.

Será competencia de la Alcaldía someter al Concejo de Regidores las propuestas de sanciones, tasas y arbitrios correspondientes a cada infracción, conforme a los procedimientos administrativos vigentes.

Artículo 57. Sanciones ambientales

Se dará cumplimiento al artículo 35 de la Ley de Áreas protegidas establece que la Procuraduría General de la República, a través de la Procuraduría para la Defensa del Medio Ambiente y los Recursos Naturales, en casos de daños causados voluntaria o involuntariamente, a una o varias áreas protegidas, dispondrá las siguientes medidas:

1) Multa desde un (1) salario mínimo hasta diez mil (10,000) salarios mínimos vigentes en la fecha en que se cometió la infracción, en función de los daños causados, a la persona física o jurídica que invada, ocupe, destruya, quemé, cultive, cace, abra minas, introduzca animales domésticos, construya edificios, casas, caminos o veredas en las reservas científicas, parques nacionales, monumentos naturales y refugios de vida silvestre;

2) Decomiso y/o incautación de los objetos, instrumentos, artefactos, vehículos, materias primas, productos o artículos, terminados o no, empleados para provocar el daño;

3) Prohibición o suspensión temporal o provisional de las actividades que generan el daño o riesgo ambiental que se trata de evitar y, en caso extremo, prohibición permanente de visita o uso del área protegida en cuestión por las personas físicas y/o jurídicas involucradas;

4) Clausura parcial o total del local o establecimiento involucrado en la violación de la integridad o preservación del área protegida en cuestión;

5) Sometimiento judicial ante el Procurador General del Medio Ambiente o ante el Magistrado Procurador Fiscal de la jurisdicción correspondiente de la o las personas físicas y/o jurídicas a las que se le imputan los hechos.

Artículo 58. Sanciones de Ordenamiento Territorial derivadas de la Ley 368-22

Las infracciones a las disposiciones del PMOT se clasifican en:

- Leves: aquellas que vulneren normas de uso y ocupación del suelo sin provocar impactos significativos sobre el entorno ni riesgos a la seguridad, salud o medioambiente. Se sancionan con multas de uno (1) hasta cincuenta (50) salarios mínimos del sector público.
- Graves: aquellas que contravengan de manera directa normas del PMOT con consecuencias urbanas, ambientales o sociales graves, incluyendo construcciones ilegales, cambios de uso del suelo no autorizados o

afectaciones a áreas protegidas. Se sancionan con multas de ciento uno (101) hasta mil (1000) salarios mínimos del sector público.

Párrafo I. La reincidencia de infracciones leves en un período de tres (3) años se sancionará con el doble de la multa correspondiente. Las sanciones aquí previstas se aplicarán sin perjuicio de otras previstas por leyes ambientales, municipales o penales.

Artículo 59. Sanciones adicionales

Además de las sanciones económicas, la Alcaldía podrá ordenar:

1. La suspensión, demolición o reubicación de obras ilegales
2. La restauración del entorno alterado
3. El decomiso o incautación de maquinarias o herramientas empleadas
4. La revocación de licencias, permisos u otras autorizaciones otorgadas

Artículo 60. Procedimiento Sancionador

El procedimiento administrativo sancionador se desarrollará conforme a lo establecido por la Ley núm. 107-13, garantizando el debido proceso y la tutela judicial efectiva:

1. Actuación de oficio o por denuncia
2. Inspección y levantamiento de acta técnica
3. Notificación al presunto infractor
4. Audiencia de descargo
5. Emisión de resolución sancionadora

Artículo 61. Responsables de las infracciones al PMOT

Se consideran responsables de las infracciones a las disposiciones del Plan Municipal de Ordenamiento Territorial (PMOT) del municipio de Neiba, las siguientes personas:

1. Técnicos proyectistas: Los profesionales responsables de la elaboración de proyectos o documentos técnicos cuando estos no cumplan con las especificaciones, normativas o parámetros establecidos en la Ley 368-22, en su reglamento o en el PMOT.
2. Promotores, constructores y operadores: Los promotores y constructores de urbanizaciones, lotificaciones, edificaciones o instalaciones, así como los titulares, directores u operadores de actividades, establecimientos o usos del suelo que se ejecuten con base en actos administrativos ilegales. También serán responsables los técnicos directores de obras o de ejecución que hayan actuado con dolo, es decir, con intención deliberada de infringir la normativa territorial.
3. Ciudadanía en general: Cualquier persona física o jurídica que incurra, directa o indirectamente, en actos que violen lo dispuesto en el presente plan y en la legislación de ordenamiento territorial.

Párrafo único. La responsabilidad establecida en este artículo es solidaria cuando exista participación conjunta de varios actores en la comisión de la infracción, sin

perjuicio de la individualización de sanciones según el grado de participación o beneficio obtenido.

[firma]

Pte del Concejo de Regidores

[firma]

Sec. Concejo de Regidores

[firma]

Alcalde

Dada en la Sala Capitular del Honorable Ayuntamiento del Municipio de Neiba, Provincia Bahoruco, República Dominicana, en Sesión Ordinaria de fecha xx del mes de xx del año 2025, 181 años de Independencia Nacional y 161 de la Restauración de la República.