



AYUNTAMIENTO MUNICIPAL DE BAITOA

Calle África Núñez #70, Frente al Cuartel Municipal, Baitoa, R.D.

Tel. (809) 587-1312. (809) 587-1414

RNC 430-05961-7

ORDENANZA MUNICIPAL N°02-2026

SOBRE LA REGULACIÓN URBANA, LAS PAUTAS, LOS PARAMETROS EDIFICATORIOS Y EL DESARROLLO SOSTENIBLE EN EL MUNICIPIO DE BAITOA

CONSIDERANDO PRIMERO: Que la Constitución dominicana en su artículo 193 consagra como principio de organización territorial lo siguiente: "La República Dominicana es un Estado unitario cuya organización territorial tiene como finalidad propiciar su desarrollo integral y equilibrado y el de sus habitantes, compatible con sus necesidades y con la preservación de sus recursos naturales, de su identidad nacional y de sus valores culturales. La organización territorial se hará conforme a los principios de unidad, identidad, racionalidad política, administrativa, social y económica"

CONSIDERANDO SEGUNDO: Que la Ley núm.1-12, del 25 de enero de 2012, que establece la Estrategia Nacional de Desarrollo 2030, prevé que se aplicará un plan de ordenamiento territorial que permita gestionar las políticas públicas en el territorio, regular el uso del suelo, incentivar el aprovechamiento sostenible de los recursos y facilitar la gestión integral de riesgos a nivel nacional

CONSIDERANDO TERCERO: Que la Ley 176-07 del Distrito Nacional y los Municipios otorga a los ayuntamientos la facultad de regular el uso del suelo y promover el desarrollo urbano sostenible.

CONSIDERANDO CUARTO: Que la Ley 498-06 sobre Planificación e Inversión Pública establece la importancia de la planificación en el desarrollo de proyectos que benefician a la comunidad.

CONSIDERANDO QUINTO: Que la Ley 368-22 sobre la Protección del Patrimonio Cultural y Natural de la República Dominicana resalta la necesidad de proteger y conservar los recursos naturales y culturales del país.

CONSIDERANDO SEXTO: Que 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».

CONSIDERANDO SEPTIMO: Que la Oficina o Divisiones de Planeamiento Urbano, en su calidad de cuerpos técnicos, consultivos y asesores de las ramas ejecutivas, dependerán



AYUNTAMIENTO MUNICIPAL DE BAITOA

Calle África Núñez #70, Frente al Cuartel Municipal, Baitoa, R.D.

Tel. (809) 587-1312. (809) 587-1414

RNC 430-05961-7

directamente de las sindicaturas, en el caso de los ayuntamientos; y de la Secretaría General, en el caso de la Liga Municipal Dominicana

Vista: La Constitución de la República.

Vista: La Ley núm.1-12, del 25 de enero de 2012, que establece la Estrategia Nacional de Desarrollo 2030.

Vista: La Ley 176-07 del Distrito Nacional y los Municipios

Vista: la Ley 498-06 sobre Planificación e Inversión Pública.

Vista: la Ley 368-22 sobre la Protección del Patrimonio Cultural y Natural de la República Dominicana

VISTO: La necesidad de establecer un marco normativo que regule el uso del suelo y promueva el desarrollo sostenible en el municipio de **Baitoa**.

POR TANTO: El Ayuntamiento Municipal de **Baitoa**, en uso de las facultades que le confiere la legislación vigente, adopta la siguiente ordenanza:

ARTÍCULO 1: OBJETO

La presente ordenanza tiene como objetivo regular el uso del suelo, promover el desarrollo urbano sostenible y establecer pautas de regulación urbana en el municipio de **Baitoa**.

ARTÍCULO 2: DEFINICIONES

Para los efectos de esta ordenanza, se entenderá por:

- **Uso del Suelo:** La forma en que se utiliza un terreno, incluyendo actividades residenciales, comerciales, industriales y recreativas.
- **Desarrollo Urbano Sostenible:** El desarrollo que satisface las necesidades del presente sin comprometer la capacidad de las futuras generaciones para satisfacer sus propias necesidades.
- **Áreas protegidas:** son porciones de terrenos y/o mares especialmente dedicadas a la protección y mantenimiento de elementos significativos de biodiversidad y de recursos naturales y culturales asociados, manejados por mandato legal y otros medios efectivos;
- **Áreas verdes:** Son espacios de uso público que se encuentran en áreas urbanas o periféricas, en su mayoría ocupados por árboles de cobertura vegetal, sin edificaciones residenciales o de otro tipo, salvo las requeridas para su manejo o gestión, y que cumplan funciones de esparcimiento, recreación, ecológicas, ornamentación, protección, recuperación y similares;
- **Áreas metropolitanas:** Es el conglomerado urbano con interconexión vial compuesto por varias demarcaciones político-administrativas que, por razones de complejidad, tamaño, relevancia económica y social, conforman una unidad territorial que requiere una administración de condiciones especiales y particulares.



AYUNTAMIENTO MUNICIPAL DE BAITOA

Calle África Núñez #70, Frente al Cuartel Municipal, Baitoa, R.D.

Tel. (809) 587-1312. (809) 587-1414

RNC 430-05961-7

- **Instrumento de planificación:** Son los documentos y actos administrativos de carácter normativo y técnico que complementan y aplican los objetivos de esta ordenanza, adaptándose a las cualidades espaciales de las unidades territoriales relevantes.
- **Instrumento de Delimitación del suelo urbano:** Es el marco normativo que rige las actuaciones municipales relativas al objeto de esta ordenanza, en ausencia de un Plan Municipal de Ordenamiento Territorial.
- **Límite urbano:** Es el perímetro oficial de un centro o conglomerado urbano bajo la definición que establecen las categorías del suelo urbano amparadas en esta ordenanza.
- **Ordenamiento territorial:** Es la política de Estado que integra instrumentos de planificación, evaluación, control y gestión participativa del uso del suelo y ocupación del territorio, acorde a sus potencialidades y limitaciones y a las expectativas de la población, compatibles con la conservación, uso y manejo de los recursos naturales y conforme a los objetivos de desarrollo para mejorar la calidad de vida y garantizar los derechos colectivos y difusos.

ARTICULO 3. FUNCIONES DE LA OMPU

- Confeccionar los proyectos municipales de carácter urbanístico;
- Mantener al día el plano de cada una de las poblaciones bajo su jurisdicción y sus respectivas regiones de influencia;
- 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;
- 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;
- Determinar las áreas que deban ser objeto de remodelación y confeccionar los proyectos correspondientes.
- Promover la rehabilitación de los barrios que así lo ameriten;
- Elaborar los planes reguladores y las reglamentaciones normativas de zonificación, edificaciones, viales, etc.
- Elaborar los proyectos necesarios para el desarrollo de los planes viales;
- Preparar proyectos provisionales de reglamentación para el tránsito vehicular;
- Determinar las estructuras, áreas y valor de las propiedades afectadas por los diferentes proyectos;
- Indicar a los ayuntamientos las expropiaciones de lugar necesarias para el establecimiento de los servicios públicos y sociales requerido en los planes de desarrollo;
- Elaborar reglamentos de valorización y catastro acordes con los proyectos de zonificación;
- Velar por el estricto cumplimiento de las normas establecidas, controlando el desarrollo de los diferentes sectores poblacionales;



AYUNTAMIENTO MUNICIPAL DE BAITOA

Calle África Núñez #70, Frente al Cuartel Municipal, Baitoa, R.D.

Tel. (809) 587-1312. (809) 587-1414

RNC 430-05961-7

- Preparar programas anuales, bienales y quinquenales de inversiones del Ayuntamiento en obras permanentes, conforme a las prioridades establecidas en los Planes Generales;
- Revisar, evaluar, corregir y actualizar periódicamente los planes de desarrollo urbano;
- Atender y orientar al público; y,
- Divulgar los diferentes programas y proyectos relativos al planeamiento urbano, e instrumentar las vistas públicas y administrativas de lugar sobre los mismos.

ARTÍCULO 4: PAUTAS DE REGULACIÓN URBANA

1. Zonificación:

- Se establecerán áreas específicas para diferentes tipos de uso del suelo (residencial, comercial, industrial, recreativo, etc.).
- La zonificación deberá ser revisada cada cinco años para adaptarse a las necesidades cambiantes de la comunidad.

2. Proporción de Espacios Verdes:

- Se deberá destinar un mínimo del 20% del área total de nuevos desarrollos urbanos a espacios verdes y recreativos.
- Se fomentará la creación de parques y áreas de esparcimiento en todas las zonas urbanas.

3. Alturas y Densidad de Construcción:

- Se regularán las alturas máximas permitidas para las edificaciones en función de la zonificación.
- La densidad de construcción en áreas residenciales no podrá exceder de 30 viviendas por hectárea.

4. Protección del Patrimonio Ambiental:

- Se establecerán medidas para proteger áreas de valor ambiental, como ríos, lagunas y zonas de biodiversidad.
- Cualquier proyecto de construcción en áreas protegidas requerirá una evaluación de impacto ambiental.

5. Accesibilidad y Movilidad:

- Todos los nuevos desarrollos deberán garantizar la accesibilidad para personas con discapacidad.
- Se promoverá el uso de transporte público y la creación de ciclovías en el diseño urbano.

ARTÍCULO 4: AUTORIZACIONES Y PERMISOS

1. Permisos de Construcción:

- Ninguna construcción podrá iniciarse sin la obtención de un permiso de construcción emitido por el Ayuntamiento.
- Los permisos se otorgarán siempre que se cumplan con las pautas de regulación urbana establecidas en esta ordenanza.



AYUNTAMIENTO MUNICIPAL DE BAITOA

Calle África Núñez #70, Frente al Cuartel Municipal, Baitoa, R.D.

Tel. (809) 587-1312. (809) 587-1414

RNC 430-05961-7

ARTICULO 5: SANCIONES

Las infracciones a esta ordenanza serán sancionadas de acuerdo con la legislación vigente, pudiendo incluir multas y la suspensión de actividades.

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 m^2 , si los niveles construidos violan lo aprobado y no es permitido



AYUNTAMIENTO MUNICIPAL DE BAITOA

Calle África Núñez #70, Frente al Cuartel Municipal, Baitoa, R.D.

Tel. (809) 587-1312. (809) 587-1414

RNC 430-05961-7

bajo la norma establecida se le cobrará una tasa por m^2 , 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 M^2 para viviendas unifamiliares y otra tasa por M^2 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 M^2 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 M^2 , 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 M^2 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.



AYUNTAMIENTO MUNICIPAL DE BAITOA

Calle África Núñez #70, Frente al Cuartel Municipal, Baitoa, R.D.

Tel. (809) 587-1312. (809) 587-1414

RNC 430-05961-7

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

ARTICULO 6: 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	2.00	1.50
4	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 2.00 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



AYUNTAMIENTO MUNICIPAL DE BAITOA

Calle África Núñez #70, Frente al Cuartel Municipal, Baitoa, R.D.

Tel. (809) 587-1312. (809) 587-1414

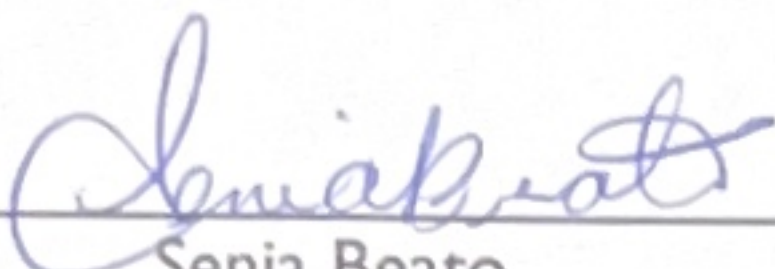
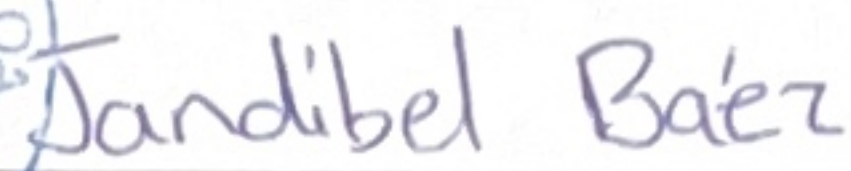
RNC 430-05961-7

Altura de techos de coronamiento = 1.00 m en techos planos y 2.00 m en techos Base sobre rasante = 0.50m

ARTÍCULO 5: DISPOSICIONES FINALES

La presente ordenanza entrará en vigor a partir de su publicación en los medios de comunicación locales y será de cumplimiento obligatorio para todos los habitantes y entidades del municipio de Baitoa.

Dada en la Sala de Sesiones del honorable Ayuntamiento Municipal de Baitoa a los siete (7) días del mes de julio del año 2026.

 Senia Beato Presidenta del Concejo		 Jandibel Baez Secretaria del concejo
--	--	--