



Ayuntamiento Municipal de Peralvillo

CREADO MEDIANTE LA LEY 184-04 DEL 16/06/2004
Calle Principal Peralvillo, Prov. Monte Plata, Rep. Dom.



ALCALDÍA

Peralvillo, Rep. Dom.
28 de febrero de 2025

A: Honorable
Concejo de Regidores
Ayuntamiento de Peralvillo

Vía: **Lucilo Muses Capellán**
Presidente del Concejo de Regidores

Honorable Concejo de Regidores:

Después de un cordial y afectuoso saludo, me dirijo a usted con la finalidad de hacerle entrega del borrador de cobro de los árbitros de este ayuntamiento, referente a los trámites, procedimientos, tasas por servicios y arbitrios del departamento de Planeamiento Urbano de este honorable ayuntamiento.

Esta herramienta es de vital importancia para esta alcaldía.

Sin otro particular por el momento y esperando sea acogida nuestra solicitud, se despide con sentimientos de alta consideración y estima

Atentamente,

Lic. Pedro Freilyn Hernández Cruz
Alcalde de Peralvillo





Ayuntamiento Municipal de Peralvillo

CREADO MEDIANTE LA LEY 184-04 DEL 16/06/2004

Calle Principal Peralvillo, Prov. Monte Plata, Rep. Dom.



Planeamiento Urbano

Ordenanza No. 01/2025

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

Para el desarrollo de pautas mínimas de regularización 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 la particularidad de Peralvillo:

I. 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 mínimos 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. Normativas de construcción

- . Alturas máximas permitidas: Regularizar la altura de las construcciones en función de la zona para evitar sobrecarga en infraestructuras.
- . Densidad de edificación: Limitar la cantidad de viviendas por hectáreas, sobre todo en áreas residenciales, para controlar la densidad poblacional.
- . Normas de retranque: Definir distancias mínimas entre edificaciones y las vías públicas para asurar el espacio adecuado de circulación y servicio.

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 servicio de transporte público: Incentivar el desarrollo de rutas de transporte que conecten las áreas clave de municipio.

4. Gestión ambiental

- . Regulación de la emisión de contaminante: Establecer límites a la emisión de ruidos, gases y residuos por parte de empresa 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 básico: 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 requisito de accesibilidad para personas con discapacidad en las nuevas construcciones públicas y privadas.

6. protección patrimonial y cultural

- . Conservación de edificio histórico: Identificar y proteger las construcciones de valor histórico o cultural.
- . Promoción de la identidad local: Fomentar el uso de elementos arquitectónicos que refleja la identidad de Yamasá.

7. Participación ciudadana

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

8. Seguridad y riesgo urbano

- . Prevención de desastres naturales: Incluir planes de contingencia para áreas vulnerable a inundaciones, terremotos u otros desastres naturales.
- . Iluminación pública: Asegurar que las calles estén adecuadamente iluminadas para la seguridad de los ciudadanos.
- . Normativas de seguridad en la construcción: Exigir que todas las edificaciones cumplan con las normas de manera accesible para los ciudadanos.

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

Elaborar y aprobar los instrumentos de planificación y normativa 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 premio 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 propia o exclusivas la competencia en los siguientes asuntos: Ordenamiento de 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 expectativa 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 ARTICULOS 2,3 Y 5 DE LA LEY 6232 DE PLANIFICACION URBANA DEL 1963 ESTABLECEN QUE:

Art. 2.- Los órganos técnicos de los ayuntamientos encargados de regular crecimiento de las poblaciones bajos 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 denominaran, a partir de la presente Ley, (Oficinas o Divisiones de planeamiento urbano).

Técnico, se denominaran, 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 Secretaria General, en 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;
- 3- Elaborar los estudios básicos e investigaciones de carácter físico, social, económico y cultural necesarios para las confecciones 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 si lo ameriten;
- 7- Elaborar los planes reguladores y las reglamentaciones normativas de zonificaciones, edificaciones, viales, etc.
- 8- Elaborar los proyectos necesarios para el desarrollo de los planes viales;
- 9- preparar proyectos proporcionales 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 requeridos en los planes de desarrollo:
- 12- Elaborar reglamentos de valorización y catastro acordes 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 el público;
- 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 suelos anexos, ver las guías de las Ligas 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 clases 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 sancionara con multas, independientemente de los valores reclamados por daños y perjuicios al municipio por sus acciones violatorias a las ley y las ordenanzas municipales.

Párrafo I: En virtud de 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 esto 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.
- E. Aumento de la densidad permitida.
- F. Remodelaciones y/o anexos incluidos sin los permisos correspondientes.
- G. Violación de parqueos.
- H. Demoliciones sin permisos.
- I. Uso prohibido de espacios públicos.
- J. Materiales de construcciones en calles.

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

- A. Vivienda unifamiliar con disminución d los retiros a linderos mínimos aprobados y permitidos pagara una tasa por linderos por cada nivel afectados y otras mas alta en caso de edificaciones (ej. Apartamentos o villas).
- B. La violación a la alturas aprobada por la DGPU, siendo permitidos bajos las normas establecidas se la aplicara una tasa fija por m², si los niveles construido violan lo aprobado y no es permitido bajo la normas establecida se le cobrara una tasa m², después que el Tribunal Municipal conozca el caso.
- C. Todas edificaciones que se inicie (incluyendo la excavación) sin los permiso correspondientes de la DGPU, se le aplicara una indemnización municipal por m² , para viviendas unifamiliares y otras tasa por m² para otra edificaciones .

- D. Todas edificaciones que violen los parqueos aprobados por DGPU, o que se inicie la construcción sin la planificación y la aprobación correspondiente, se prohibirá la construcción y se le aplicara una penalidad por parqueo violado.
- E. Toda edificación que sea desmolida sin los permisos correspondientes de la DGPU se le aplicara una tasa por m2 del solar sin menos cabo de las sanciones civiles y penales que pudieran aplicarse.
- F. Toda verjas que se construya sin los permisos correspondientes de la DGPU se le aplicaras 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 aplicara una tasa municipal por m2, adicional a los acápite A Y B.
- H. Toda remodelación y nexo que se realice sin los permisos correspondientes de la DGPU, se le aplicara una tasa municipal por m2 del área remodelada adicional a los acápite A Y B.
- I. Todo cambio de densidad que se realice sin la aprobación de la Dirección General de Planeamiento Urbano (DGPU), se le aplicara una tasa municipal por cada habitación adicional que se realice y exceda la densidad.
- J. Las personas que utilicen el espacio público (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 dejado en la calles se le dará un plazo de 72 horas después de ser modificado por los inspectores, de no acatar se le impondrá una multa 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: Todos 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 REGULARIZACION 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.pen-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
3150	10.00	5.00	5.00

NIVELES	FRONTAL(m)	POETERIOR(m)	Laterales(m)
1 o mas	5.00	2.00	2.00
Industrias	10.00	5.00	5.00

Altura de entepiso para edificaciones de uso habitacional de unifamiliares hasta dos (2) niveles será:

Mínima 2.80 m

Máxima 3.15 m

Base sobre Atura de techo 2.00 m (inclinado)

Rasante 0.50 m

**Altura de entrepiso para edificaciones de uso habitacional de multifamiliar
construidos en mamposterías hasta 4 niveles máximas 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=0.50 m

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 en techo planos y 2.00 m en techos Base
sobre rasante = 0.50m.


Presidente Del Consejo De Regidores
Regidores
Luis Mueses Cupellán


Secretaria Del Consejo De Regidores
SECRETARÍA
Carmen Luz Brito Martínez