



ALCALDIA MUNICIPAL DE BANICA, REP. DOM.

RNC: 4-30-08820-1

Resolución: 010-2025 de fecha 30 de mayo del 2025

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

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

1. Zonificación y uso del suelo:

Son herramientas de planificación urbana que buscan ordenar el uso de las tierras promoviendo la compatibilidad entre diferentes actividades.

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

2. Normativa de construcción:

Se encuentra regulada por el (MOPC) establece los reglamentos y normas técnicas que deben cumplir las construcciones para garantizar la seguridad, habitabilidad y protección del medio ambiente.

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

3. Infraestructura vial:

Se refiere a la red de carreteras, caminos, puentes, túneles y otros elementos que permiten el transporte terrestre de personas y mercancías.

- Planificación de vías de circulación: Crear un plan que contemple el tráfico vehicular y peatonal, incluyendo calles principales, secundarias y peatonales.



ALCALDIA MUNICIPAL DE BANICA, REP. DOM.

RNC: 4-30-08820-1

- Regulación del estacionamiento: Establecer normas para el aparcamiento en las zonas urbanas, incluyendo la cantidad de plazas disponibles y la ubicación de parkings.
- Acceso a servicios de transporte público: incentivar el desarrollo de rutas de transporte que conectan las áreas clave del municipio.

4. Gestión ambiental:

Se refiere al conjunto de prácticas, políticas y procedimientos que las empresas, organizaciones y gobiernos implementan para reducir su impacto en el medio ambiente y promover la sostenibilidad.

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

5. Vivienda y servicios básicos:

Se trata de las condiciones esenciales que permiten a una persona o familia vivir dignamente, garantizando la seguridad, la salud y la calidad de vida.

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

6. Protección patrimonial y cultural:

Incluye bienes tangibles, intangibles y naturales, es crucial para preservar la identidad y legado de una sociedad.

- Conservación de edificios históricos: identificar y proteger las construcciones de valor histórico o cultural.
- Promoción de la identidad local: implica fortalecer el sentido de pertenencia a un lugar específico, fomentando el reconocimiento y el orgullo por la cultura, historia, tradiciones y valores de la comunidad de Bánica.

7. participación ciudadana:

Es la intervención de la ciudadanía en la toma de decisiones respecto al manejo de los recursos y las acciones que tienen un impacto en el desarrollo de sus comunidades.



ALCALDIA MUNICIPAL DE BANICA, REP. DOM.

RNC: 4-30-08820-1

- 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 riesgos urbanos:

Son dos aspectos interrelacionados que definen la calidad de vida y el bienestar de las poblaciones urbanas.

- Prevención de desastres naturales: incluir planes de contingencias para áreas vulnerables, inundaciones, terremotos u otros desastres naturales.
- Transparencia en la toma de decisiones: publicar información sobre proyectos y Planes de urbanismo de manera accesible para los ciudadanos.
- Iluminación pública: asegurar que las calles estén adecuadamente iluminadas para la seguridad de los ciudadanos.
- Normativa de seguridad en la construcción: exigir que todas las certificaciones cumplan con las normas de seguridad estructural y contra incendios.

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

FUNCIONES PRINCIPALES DE LA OPU:

Sus principales funciones son: planificar, regular y gestionar el desarrollo urbanístico de un municipio, garantizando el ordenamiento territorial y el uso adecuado del suelo. Esto incluye la elaboración de planes urbanísticos, la supervisión de la señalización vial, la gestión de obras públicas y la coordinación con otras áreas del ayuntamiento.

Según la ley 176-07 del Distrito Nacional y los municipios, en su artículo 19, establece que "El ayuntamiento ejercerá como propias o exclusivas la competencia en los siguientes asuntos: ordenamiento del territorio, planeamiento urbano, gestión de uso 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 de suelo y ocupación del territorio acorde a sus potencialidades y limitaciones y a las expectativas de la población, al igual que a los objetivos de desarrollo para mejorar la calidad de vida y garantizar los derechos colectivos y difusos.

Los artículos 2,3 y 5 de la ley 6232 de planificación urbana del 1963 establecen que: ART.2.- Los órganos técnicos de los ayuntamientos encargados de regular el crecimiento de las poblaciones bajo sus respectivas jurisdicciones y la oficina <<Reguladora del crecimiento



ALCALDIA MUNICIPAL DE BANICA, REP. DOM.

RNC: 4-30-08820-1

Urbano de la liga municipal dominicana>> al servicio de los ayuntamientos carentes de dicho órgano técnico, se denominarán a partir de la presente ley, <<Oficinas o Divisiones de planeamiento Urbano>>.

Art.3. La oficina o división de planeamiento urbano, en su calidad de cuerpos técnicos, consultivos y asesores de las ramas ejecutivas dependerán directamente de las sindicaturas en el caso de los ayuntamientos y de la secretaría general en caso de la liga municipal dominicana.

Art.5 funciones de la OPU:

- 1-Confecionar los proyectos municipales de carácter urbanístico;
- 2-Mantener al día el plano de cada una de las poblaciones bajo su jurisdicción y sus respectivas regiones de influencias;
- 3-Elaborar los estudios básicos e investigaciones de carácter físico, social, económico y cultural necesarios para la confesión 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 deben ser objeto de remodelación y confeccionar los proyectos correspondientes;
- 6-Promover la rehabilitación de los barrios que así lo ameriten;
- 7-Elaborar los planes reguladores y las reglamentaciones normativas de zonificación, edificaciones viales, etc.
- 8-Elaborar los proyectos necesarios para el desarrollo de los planes viales;
- 9-Preparar proyectos provisionales de reglamentación para el tránsito vehicular;
- 10-Determinar las estructuras, áreas y valor de las propiedades afectadas por los diferentes proyectos;
- 11-Indicar a los ayuntamientos las expropiaciones de lugar necesarias para el establecimiento de los servicios públicos y sociales requeridos en los planes de desarrollos.
- 12-Elaborar reglamentos de valorización y catastro acorde con los proyectos de zonificación.
- 13-Velar por el estricto cumplimiento de las normas establecidas controlando el desarrollo de los diferentes.
- 14-Prepara programas anuales, bienales y quincenales de inversiones del ayuntamiento en obras permanentes, conforme a las prioridades establecidas en los planes generales; sectores poblacionales.

Calle San Francisco de Asís No. 11 • Frente al Parque Central

D
C
R

44-5-A

L.O.S.



ALCALDIA MUNICIPAL DE BANICA, REP. DOM.

RNC: 4-30-08820-1



15-Resvisar, evaluar, corregir y actualizar periódicamente los planes de desarrollo urbano;

16-Atender y orientar al público; y,

17-Divulgar los diferentes programas y proyectos relativos al planeamiento urbano, e instrumentar las vistas públicas y administrativas de lugar sobre los mismos. Para obtener

Más información sobre los formularios de solicitudes de no objeción y usos de suelo y anexos, ver la guía de la liga municipal dominicana y la ley 176-07.

D
C
R

DE LAS SANCIONES

Las violaciones a la ordenanza por ser una perturbación de la convivencia que afecta de manera inmediata y directa a la tranquilidad o al ejercicio de los derechos legítimos de otras personas, al normal desarrollo de actividades de toda clase conforme con la normativa aplicables o a la salubridad u ornato públicos 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 causados al municipio por sus sanciones violatorias a la ley y las ordenanzas municipales.

Párrafo 1: 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 acuerdo que deben ser aprobados por el alcalde y refrendados por el concejo de regidores, indemnizado los infractores al municipio por los siguientes:

- 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 pagara una tasa por linderos por cada nivel afectado y otra más alta en caso de edificaciones (ej. Apartamentos o villas).





ALCALDIA MUNICIPAL DE BANICA, REP. DOM.

RNC: 4-30-08820-1

- L.O.S.
- B. La violación a la altura aprobada por la DGPU, siendo permitido bajo las normas establecidas se la aplicara una tasa fija por m2, si los niveles construidos violan lo aprobado y no es permitido bajo la norma establecida se le cobrara una tasa por m2, después que el tribunal municipal conozca el caso.
 - C. Toda edificación que se inicie (incluyendo la excavación) sin los permisos correspondientes de la DGPU, se le aplicara una indemnización municipal por m2 para viviendas unifamiliares y otra tasa por m2 para otras edificaciones.
 - D. Toda edificación que viole los parqueos aprobados por la DGPU, o que se inicie la construcción sin la planificación y la aprobación correspondiente, se prohibirá la construcción y se le aplicara una penalidad por parqueo violado.
 - E. Toda edificación que sea demolida 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 verja que se construya sin los permisos correspondientes de a DGPU se le aplicara una tasa de 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 lo acápite A y B.
 - H. Toda remodelación y anexo 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 los espacios públicos (aceras, áreas verdes, etc.) en escaleras, verjas, paredes, cisternas, etc., se le impondrá una penalidad 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.
- 445A

Párrafo II:

Todo será aplicado inmediatamente después de su aprobación – todas estas penalidades impuestas serán sin menoscabo de las sanciones municipales civil y penales que pudieran imponerse por las violaciones expresadas en los acápite anteriores.

- A. Toda edificación que sea demolida 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.
- B. Toda verja que se construya sin los permisos correspondientes de la DGPU se le aplicara una tasa de por ML de verja.

Calle San Francisco de Asís No. 11 • Frente al Parque Central



ALCALDIA MUNICIPAL DE BANICA, REP. DOM.

RNC: 4-30-08820-1

- C. 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 acápites A y B.

Toda remodelación y anexo que se realice sin permisos correspondientes de la DGPU, se le aplicara una tasa municipal por M2 del área remodelada adicional a los acápites A y B.

- A. 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.
- B. 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.
- C. 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.

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

Se identifican los siguientes retiros a linderos:

En todo el municipio se permite un número máximo de edificación de cuatro (4) pisos o 12.00mtr de alturas, calculados sobre el nivel de rasante de la red vial de acceso principal.

Retiros o linderos: la distancia mínima entre los límites del inmueble y la superficie de la edificación es de 0.00M en el retiro frontal y de 1.50M en los linderos laterales.

Tamaño mínimo de las parcelas en la zona urbana: es de ciento cincuenta (150) metros cuadrados.

Tamaño mínimo de las parcelas en el resto del territorio: es de diez mil (10,000) metros cuadrados.

Zonas de restricción edificatorias: no se permitirá la ocupación de edificaciones en las zonas correspondientes a:

- Las áreas protegidas,
- Las zonas de riesgo en condiciones de vulnerabilidad,
- Todo frente marino a menos de los 60metros desde la pleamar y una franja de protección obligatoria de treinta (30) metros en ambas márgenes de las corrientes fluviales, así como alrededor de los lagos, lagunas.
- Una franja de protección obligatoria de doscientos cincuenta (250) metros alrededor de presas y embalses.



ALCALDIA MUNICIPAL DE BANICA, REP. DOM.

RNC: 4-30-08820-1



- Proyectos habitacionales, infraestructuras, viviendas o lotificaciones en alturas mayores de 1,200 msnm.
- Retiros a linderos para viviendas y apartamentos para más detalles verificar la ley 64-00 sobre medio ambiente y recursos naturales.

PLAZOS DE ENTREGA DE SOLICITUDES DE LA OPU:

Los tipos de uso del suelo pertenecientes a la calificación de uso del suelo de servicios especiales se establecen como parte de los instrumentos de planificación y son los siguientes:

SOLICITUD	TIEMPO DE ENTREGA
Pozo de agua	3 a 5 días laborales
Uso de suelo	7 a 10 días laborales
Proyecto definitivo	14 días laborales

Este plazo es para los proyectos que no ameritan una resolución de aprobación de uso de suelo de la sala capitular. El cumplimiento de estos plazos está atado a que el promotor, propietario u ocupante, haya entregado todas las documentaciones exigidas en materia de catastro, urbanismo y movilidad y las mismas cumpla con las leyes y normas vigentes.

Los proyectos a los cuales se les soliciten correcciones, tienen un plazo de 45 días para entregarlas de lo contrario serán devueltos y deberán reintroducirlas nuevamente.

RECOMENDACIONES PARA REDUCTORES DE VELOCIDAD OPU.

Descripción: consiste en autorizar la colocación y/o el retiro de los diversos tipos de reductores de velocidad, en vías urbanas e interurbanas. Dirigido a empresas, juntas de vecinos, ayuntamientos, instituciones o personas interesadas en la colocación y/o retiro de reductores de velocidad en puntos específicos de las vías públicas. (Dirección de tránsito y vialidad del INTRANT).





ALCALDIA MUNICIPAL DE BANICA, REP. DOM.

RNC: 4-30-08820-1



REQUISITOS:

A carta de solicitud dirigida al director ejecutivo de la dirección de tránsito y vialidad del INTRANT, indicando lugar donde se desea colocar/ retira los reductores (dirección exacta), los motivos por los que se quiere colocar o retirar estos reductores, información de contacto del solicitante.

Observaciones:

Se realiza de 30 a 60 días con un costo de RD\$500 pesos, link de acceso a requisitos: <https://intranet.gob.do/index.php/servicios/transito-y-vialidad/item/445autorizacion-para->

Colocar-retirar-reductores-de-velocidad-en-vías-públicas. La colocación de reductores de velocidad conlleva la colocación de señales verticales indicativas de su proximidad.

Pasos para su solicitud:

Depositar la solicitud en la sede central de INTRANT, en las delegaciones provinciales o enviar por correo electrónico.

La dirección de movilidad sostenible realiza los levantamientos, evaluación e informe técnico con las recomendaciones de lugar, el cual envía a la dirección de tránsito donde se revisa y emite autorización o rechazo a la solicitud.

Si la respuesta es positiva la dirección de tránsito envía solicitud de colocación/retiro de los reductores al ministerio de obras públicas y al ayuntamiento correspondiente. Además envía comunicación al solicitante informando acciones implementadas.

Si procede la colocación de los reductores y el interesado os aporta con las señales verticales correspondientes, se emite autorización y se coordina entre ambas partes para ser asistidos por los técnicos de INTRANT durante la ejecución.



ALCALDIA MUNICIPAL DE BANICA, REP. DOM.

RNC: 4-30-08820-1

RESUELVE:

PRIMERO: Aprobar, como el efecto aprueba las pautas de regulación urbana mínimas de uso de suelo y parámetros edificatorios.

Dada en la sala capitular del ayuntamiento municipal de Bánica, provincia Elías piña, sección ordinaria No.004-2025, a los 30 días del mes de mayo.

Lic. Yissell Y. Santana Alcántara

Alcaldesa Municipal



Lic. Leonora Oviedo de los Santos

Presidenta de la sala capitular



Lic. Dayris Contreras Rosario

Secretaria interina de la sala capitular

