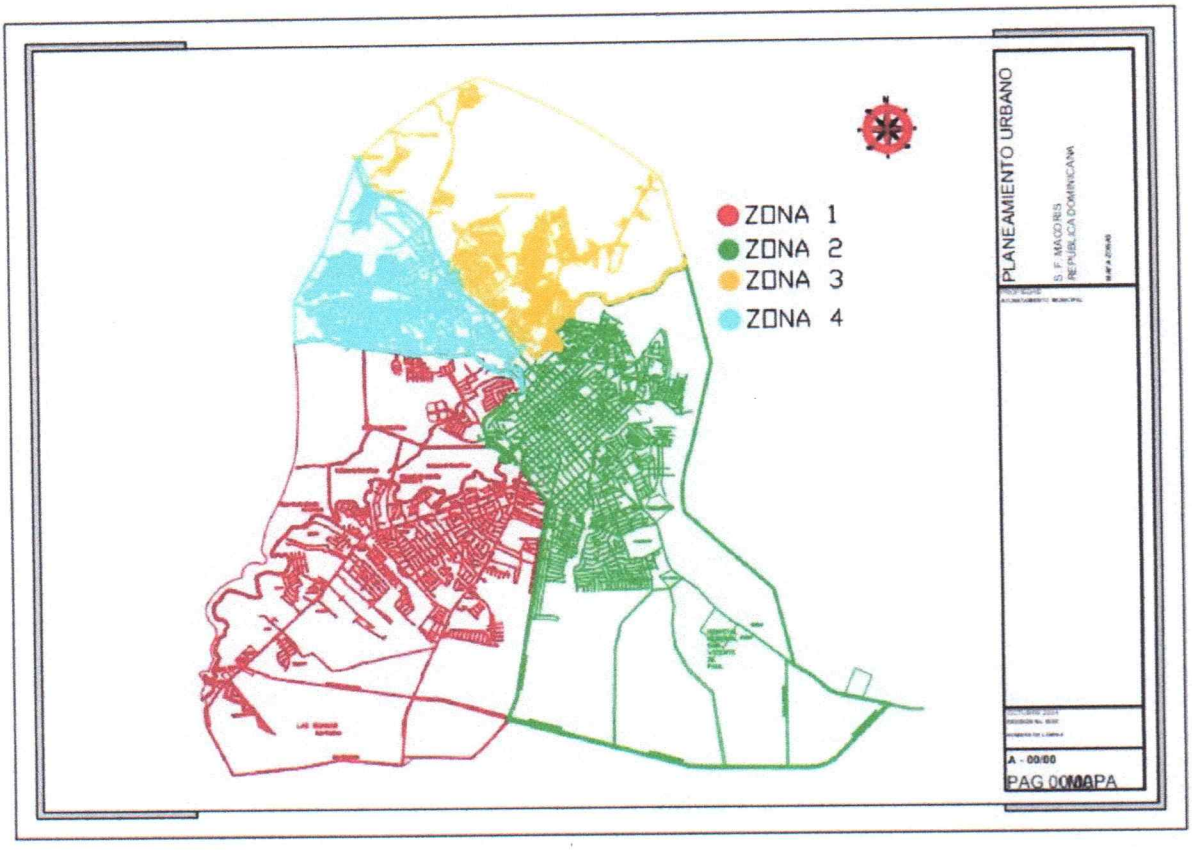
AYUNTAMIENTO MUNICIPAL DE SAN FRANCISCO DE MACORIS
C/ 27 de febrero # 419, Esquina Restauración, Duarte, San Francisco de Macorís, R.D
teléfono: (809) 588-2272
Info@asfm.gob.do

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

El Municipio de San Francisco de Macorís ha observado un crecimiento geográfico y poblacional incontrolado en los últimos treinta años convirtiéndolo en uno de los enclaves políticos más poblados del país, el crecimiento geográfico y poblacional del municipio tanto en el área urbana como en la rural, se ha convertido en un constante desafió para la capacidad y la calidad de los servicios municipales que ofrece el Ayuntamiento local. A continuación, se presentan las pautas generales que pueden ser ajustadas a las particularidades de San Francisco de Macorís:

1. Zonificación y uso del suelo

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



AYUNTAMIENTO MUNICIPAL DE SAN FRANCISCO DE MACORIS
C/ 27 de febrero # 419, Esquina Restauración, Duarte, San Francisco de Macorís, R.D
teléfono: (809) 588-2272
Info@asfm.gob.do

LIMITES DEL MUNICIPIO DE SAN FRANCISCO DE MACORIS

Al Norte
Carretera Macorís - Jaya, Cruce La Piña, Naranjo Dulce Carretera
Macorís- El Cercado-Las Guazumas

Al sur
Carretera Macorís-Santo Domingo
Carretera La Enea – Cruce de Genimo-Las Guamas
Carretera Villa Tapia - Puente de Bijao

Al Este
Carretera Macorís, Nagua, Puente de Guiza (Antes del Cruce de las Guaranas
Carretera Macorís, Mata Larga, Puente sobre el Rio Guiza

Al Oeste
Carretera a Tenares-Puente de Bijao

2. Normativa de construcción

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

3. Infraestructura vial

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

AYUNTAMIENTO MUNICIPAL DE SAN FRANCISCO DE MACORIS
C/ 27 de febrero # 419, Esquina Restauración, Duarte, San Francisco de Macorís, R.D
teléfono: (809) 588-2272
Info@asfm.gob.do

4. Gestión ambiental

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

5. Vivienda y servicios básicos

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

6. Protección patrimonial y cultural

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

7. Participación ciudadana

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

AYUNTAMIENTO MUNICIPAL DE SAN FRANCISCO DE MACORIS
C/ 27 de febrero # 419, Esquina Restauración, Duarte, San Francisco de Macorís, R.D
teléfono: (809) 588-2272
Info@asfm.gob.do

8. Seguridad y riesgos urbanos

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

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

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

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

Según la Ley 176- 07 del Distrito Nacional y los Municipios, en su artículo 19, literal d: "El ayuntamiento ejercerá como propias o exclusivas la competencia en los siguientes asuntos: Ordenamiento del territorio, planeamiento urbano, gestión del suelo, ejecución y disciplina urbanística". El ordenamiento territorial, según la Ley de Ordenamiento Territorial y Uso de Suelo del 2022, se define como un proceso continuo, impulsado por el Estado, que integra instrumentos de planificación y gestión participativa hacia una organización a largo plazo, del uso del suelo y ocupación del territorio, acorde a sus

potencialidades y limitaciones y a las expectativas de la población, al igual que a los objetivos de desarrollo para mejorar la calidad de vida y garantizar los derechos colectivos y difusos.

LOS ARTíCULOS 2, 3 Y 5 DE LA LEY 6232 DE PLANIFICACIÓN URBANA DEL 1963 ESTABLECEN QUE:

Art. 2.- Los órganos técnicos de los ayuntamientos encargados de regular el crecimiento de las poblaciones bajo sus respectivas jurisdicciones y la oficina «Reguladora del crecimiento urbano de la Liga Municipal Dominicana» al servicio de los ayuntamientos carentes de dicho órgano

técnico, se denominarán, a partir de la publicación de la presente Ley, «Oficinas o Divisiones de Planeamiento Urbano».

Art. 3.- La Oficina o Divisiones de Planeamiento Urbano, en su calidad de cuerpos técnicos, consultivos y asesores de las ramas ejecutivas, dependerán directamente de las sindicaturas, en el caso de los ayuntamientos; y de la Secretaría General, en el caso de la Liga Municipal Dominicana.

Planeamiento Urbano: La oficina de planeamiento urbano de San Francisco de Macorís, (OPUM) Fue creada mediante ley 6232, la cual establece que en todo asentamiento de población que sobre pase las 50,000 habitantes debe haber una oficina
Técnica de Planeamiento que regule el desarrollo urbano de la ciudad
Es una dependencia directa de la Alcaldía, es decir está regida por el Gobierno local y responde a las directrices establecidas por la Sala Capitular.

Art. 5.- Funciones de la OPU:

1- Confeccionar los proyectos municipales de carácter urbanístico;
2- Mantener al día el plano de cada una de las poblaciones bajo su jurisdicción y sus respectivas regiones de influencia;

AYUNTAMIENTO MUNICIPAL DE SAN FRANCISCO DE MACORIS
C/ 27 de febrero # 419, Esquina Restauración, Duarte, San Francisco de Macorís, R.D
teléfono: (809) 588-2272
Info@asfm.gob.do

3- Elaborar los estudios básicos e investigaciones de carácter físico, social, económico y cultural necesarios para la confección de los diferentes proyectos de Plan General Urbano;
4- Revisar y controlar el aislamiento, habitabilidad, estética y demás aspectos funcionales de todos los proyectos de edificaciones, urbanizaciones, encauzando los demás trámites requeridos para su aprobación de conformidad al reglamento que se dicte al efecto;
5- Determinar las áreas que deban ser objeto de remodelación y confeccionar los proyectos correspondientes.
6- Promover la rehabilitación de los barrios que así lo ameriten;
7- Elaborar los planes reguladores y las reglamentaciones normativas de zonificación, edificaciones, viales, etc.
8- Elaborar los proyectos necesarios para el desarrollo de los planes viales;
9- Preparar proyectos provisionales de reglamentación para el tránsito vehicular;
10- Determinar las estructuras, áreas y valor de las propiedades afectadas por los diferentes proyectos;
11- Indicar a los ayuntamientos las expropiaciones de lugar necesarias para el establecimiento de los servicios públicos y sociales requerido en los planes de desarrollo;
12- Elaborar reglamentos de valorización y catastro acordes con los proyectos de zonificación;
13- Velar por el estricto cumplimiento de las normas establecidas, controlando el desarrollo de los diferentes sectores poblacionales;
14- Preparar programas anuales, bienales y quinquenales de inversiones del Ayuntamiento en obras permanentes, conforme a las prioridades establecidas en los Planes Generales;
15- Revisar, evaluar, corregir y actualizar periódicamente los planes de desarrollo urbano;
16- Atender y orientar el 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.

COMPETENCIA PARA SOLICITUDES DE NO OBJECIÓN Y AUTORIZACIONES DEL DEPARTAMENTO MUNICIPAL DE PLANEAMIENTO URBANO.

-Solicitud de uso de suelo

AYUNTAMIENTO MUNICIPAL DE SAN FRANCISCO DE MACORIS
C/ 27 de febrero # 419, Esquina Restauración, Duarte, San Francisco de Macorís, R.D
teléfono: (809) 588-2272
Info@asfm.gob.do

- Proyectos de distritos municipales
- No objeción para construcciones privadas y comerciales en el municipio
- Demoliciones
- Remodelaciones
- Cambio de uso de suelo
- Cambio de responsable de proyecto
- Construcción de verja perimetral
- Remoción de capa vegetal de terrenos
- Resellado de planos
- Rotura de calles para conexión
- Letreros y vayas
- Solares baldíos
- Piscinas
- Cisternas
- Parqueos privados
- Construcción de asilos
- Construcción de guardería
- Autorización de parqueos
- Autorización de construcción y licencia de operación de discotecas
- Autorización de construcción y licencia de operación de casinos
- Autorización de construcción y licencia de operación de restaurantes y bares
- Construcción de hoteles -Construcción de moteles
- Rutas de trasporte urbano e interurbano (Ser más específicos interurbana, urbana)
- Construcción y licencia de operación de cines y teatros
- Construcción y licencia de operación de iglesias
- Construcción y licencia de operación de funerarias
- Construcción y licencia de operación de clínicas y consultorios - Construcción y licencia de operación de Laboratorio.
- Autorización de cableados
- Autorización de fibra óptica
- Postes para cableados
- Urbanizaciones y lotificaciones
- Zonas francas e industriales
- Construcción y licencia de operación cementerios privados

AYUNTAMIENTO MUNICIPAL DE SAN FRANCISCO DE MACORIS
C/ 27 de febrero # 419, Esquina Restauración, Duarte, San Francisco de Macorís, R.D
teléfono: (809) 588-2272
Info@asfm.gob.do

- Estación de expendio de combustible
- Estación de almacenamiento de combustible
- Establecimiento de linderos
- Conflictos urbanos
- Autorización de reglamentos de residenciales
- Multas por incumplimientos
- Demolición de construcción ilegal
- Suministro de datos interinstitucional
- Establecimiento de parqueo en construcciones privadas y comerciales
- Otorgar licencia de operación de negocios y cada categoría o tipo de edificio que amerita una licencia que debe otorgar la OMPU.

AYUNTAMIENTO MUNICIPAL DE SAN FRANCISCO DE MACORIS
C/ 27 de febrero # 419, Esquina Restauración, Duarte, San Francisco de Macorís, R.D
teléfono: (809) 588-2272
Info@asfm.gob.do

TARIFARIO PARA PERMISO DE CONSTRUCCION OMPU

N	DESCRCIPCION	ZONA	PRECIO RD$	UNIDAD
1.	CASAS Y EDIFICIOS	1	150	MT2
2.	CASAS Y EDIFICIOS	2	150	MT2
3.	CASAS Y EDIFICIOS	3	125	MT2
4.	CASAS Y EDIFICIOS	4	100	MT2
5.	DESARROLLO DE URBANIZACION	TODAS	70	MT2
6.	PLAZAS Y LOCALES COMERCIALES	TODAS	200	MT2
7.	ENTRADA DE PROYECTO (GARITA)	TODAS	1500	MT2
8.	DEMOLICIONES	1 Y 2	100	MT2
9.	DEMOLICIONES	2 Y 3	70	MT2
10.	REMODELACIONES	1 Y 2	100	MT2
11.	REMODELACIONES	2 Y 3	70	MT2
12.	CAMBIO DE PROPIETARIO	TODAS	4000	UD
13.	VERJAS PERIMETRALES	TODAS	150	MTL
14.	RESELLADO DE PLANOS	TODAS	200	POR PLANCHA
15.	ROTURA DE CALLES PARA RECONEXIÓN	1 Y 2	15,000.00	MTL
16.	ROTURA DE CALLES PARA RECONEXIÓN	3 Y 4	10,000.00	MTL
17.	ROTURA DE CALLES EN AVENIDAS Y SALIDAS	TODAS	20,000.00	MTL
18.	COLEGIOS Y CENTROS EDUCATIVOS	TODAS	125	MT2
19.	LETREROS Y VAYAS USO COMERCIAL (PAGO ANUAL)	TODAS	500	MT2
20.	CISTERNAS	1 Y 2	1000	MT3
21.	CISTERNAS	3 Y 4	600	MT3
22.	PISCINAS	TODAS	1500	MT3

AYUNTAMIENTO MUNICIPAL DE SAN FRANCISCO DE MACORIS
C/ 27 de febrero # 419, Esquina Restauración, Duarte, San Francisco de Macorís, R.D
teléfono: (809) 588-2272
Info@asfm.gob.do

23.	PARQUEOS PUBLICOS	1 Y 2	1500	POR PARQUEO
24.	PARQUEOS PUBLICOS	2 Y 3	500	POR PARQUEO
25.	COMERCIO EN GENERAL	1 Y 2	250	MT2
26.	HOTELES Y MOTELES	TODAS	250	MT2
27.	AREA DE SALUD	TODAS	200	MT2
28.	SALON DE BELLEZA	TODAS	75	MT2
29.	SALON DE BELLEZA	TODAS	50	MT2
30.	CEMENTERIOS PRIVADOS	TODAS	150	MT2
31.	IGLESIAS	TODAS	75	MT2
32.	DISCOTECAS Y RESTAURANTES	TODAS	250	MT2
33.	NO OBJECION DE ESTACIONES DE COMBUSTIBLE	TODAS	300,000.00	UD
34.	CONSTRUCCIONES EN ESTACION DE COMBUSTIBLE	TODAS	150	MT2
35.	ANTENAS DE RADIO Y TELEVISION (ANUAL)	TODAS	30,000.00	UD
36.	ANTENAS DE RADIO Y TELEVISION (PAGO MENSUAL)	TODAS	2,500.00	UD
37.	POSTES PARA FINES COMERCIALES	RESIDENCIAL	3,000.00	UD
38.	POSTES PARA FINES COMERCIALES	CENTRO CIUDAD	50,000.00	UD
39.	POSTES PARA FINES COMERCIALES	RURAL	5,000.00	UD
40.	CLUBES DEPORTIVOS	TODAS	30	MT2
41.	CONSTRUCCIONES INDUSTRIALES	TODAS	300	MT2
42.	ENTERRAMIENTO DE TANQUES	TODAS	35,000.00	UD
43.	REMODELACION DE ESTACION DE COMBUSTIBLE	TODAS	150	MT2
44.	PLANTAS DE PRODUCCION DE ENERGIA	TODAS	70	MT2
45.	FIBRA OPTICA	TODAS	150	MTL

AYUNTAMIENTO MUNICIPAL DE SAN FRANCISCO DE MACORIS
C/ 27 de febrero # 419, Esquina Restauración, Duarte, San Francisco de Macorís, R.D
teléfono: (809) 588-2272
Info@asfm.gob.do

46.	BILLARES	TODAS	20,000.00	
47.	BARES	1 Y 2	60,000.00	
48.	BARES	3 Y 4	40,000.00	
49.	RESTAURANTES	1 Y 2	60,000.00	
50.	RESTAURANTES	3 Y 4	40,000.00	
51.	BANCA DE LOTERIA	TODAS	5,000.00	
52.	CARNICERIA	TODAS	10,000.00	

Nota:
Postes para fines comerciales que vallan a ser colocados en el centro de la ciudad o en la zona rural, se colocaran en donde no se viole la inclusión social.

DE LAS SANCIONES

Las violaciones a la ordenanza por ser una perturbación de la convivencia que afecta de manera inmediata y directa a la tranquilidad o al ejercicio de los derechos legítimos de otras personas, al normal desarrollo de actividades de toda clase conforme con la normativa aplicables o a la salubridad u ornato público se tipifica como una infracción muy grave en virtud de las disposiciones del artículo 1 18 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 Consejo de Regidores, indemnizando los infractores al Municipio por lo siguiente:

-Violación al número de niveles ya aprobado pagaran la multa más el pago de los árbitros correspondiente por metro cuadrado.
-Todo cambio de uso de suelo, remodelación y anexo que se realice sin los permisos correspondientes de la Dirección General de Planeamiento permisología. -
Antenas para transmisión señal para TV, Telecable pagaran la multa más la tarifa establecida para aprobación.
-Los cables y fibras colocados sin la debida autorización pagaran la multa más la tarifa establecida para aprobación.
-Ocupación de espacios públicos, pagaran la multa más el pago de demolición.

AYUNTAMIENTO MUNICIPAL DE SAN FRANCISCO DE MACORIS
C/ 27 de febrero # 419, Esquina Restauración, Duarte, San Francisco de Macorís, R.D
teléfono: (809) 588-2272
Info@asfm.gob.do

-Cualquier proyecto que este sujeto a penalidad y no esté en establecido en el presente reglamento, se realizará un post evaluación conjuntamente con la unidad de proyectos extraordinarios y se remitirá un informe vía Alcaldía, al Honorable Consejo de Regidores, con todos sus detales para fines de evaluación y aprobación de la penalidad.
-El Departamento de Planeamiento Urbano, remitirá un informe explicativo remitido a la Alcaldía de todos los proyectos que se le hayan realizado algún tipo de penalidad, a manera de conocimiento de los mismos.
-Todo daño material a inmuebles perimetrales, colindantes, deberá ser reparado por el propietario o responsable del proyecto.
-Todo aquel que coloque o construya aceras con cerámicas. -Todo aquel que extraiga arena del rio.

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 , si los niveles construidos violan Io aprobado y no es permitido bajo la norma establecida se le cobrará una tasa por m , 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.

AYUNTAMIENTO MUNICIPAL DE SAN FRANCISCO DE MACORIS
C/ 27 de febrero # 419, Esquina Restauración, Duarte, San Francisco de Macorís, R.D
teléfono: (809) 588-2272
Info@asfm.gob.do

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.
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.

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

Se identifican los siguientes retiros a linderos:
Retiros a linderos para viviendas apartamentos

SIN BALCON

NIVELES	FRONTAL(m)	POSTERIOR(m)	LATERALES(m)
1-2	5	1.5@2	1.5@2
3-4	5@6	2	2
5-8	7	2.5	2.5
9-12	8	3.5	3.5
>12	10	4	4

CON BALCON A PARTIR DEL BALCON

AYUNTAMIENTO MUNICIPAL DE SAN FRANCISCO DE MACORIS
C/ 27 de febrero # 419, Esquina Restauración, Duarte, San Francisco de Macorís, R.D
teléfono: (809) 588-2272
Info@asfm.gob.do

NIVELES	FRONTAL(m)	POSTERIOR(m)	LATERALES
1-2	5	1.5@2	1.5@2
3-4	5@6	1.8	1.8
5-8	7	2	2
9-12	8	3	3
>12	10	3.5	3.5

Lic. Luis Gabriel Ventura
Presidente del Consejo de Regidores

Juan Antonio Burgos Ramos
Secretario Municipal