



AYUNTAMIENTO MUNICIPAL DE SABANA YEGUA

Ayunt.7112@hotmail.com RNC 430041904 TEL. (809)-521-0797

Resolución 0013 de fecha 27 de octubre del año 2025

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

Para el desarrollo de pautas mínimas de regulación urbana es necesarios tener en cuenta el contexto local, las necesidades de la comunidad y la normativa vigente a nivel regional o nacional. A continuación, se presenta una pauta general que pueden ser ajustadas a las particularidades de Sabana Yegua.

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 para diferenciar tipos de uso (residencial, comercial, industrial, agrícola, recreativo, etc.).
- Proporción de espacios verdes: Asignar un porcentaje mínimo de espacio destinado 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 el municipio.

2.-Normativa de construcción: Se encuentra regulada por (MOP), que 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 Ranqueo: Definir distancia mínima entre edificaciones y las vías públicas para regular 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.



AYUNTAMIENTO MUNICIPAL DE SABANA YEGUA

Ayunt.7112@hotmail.com RNC 430041904 TEL. (809)-521-0797

Regulación de establecimiento: Establecer normas para el aparcamiento en las zonas urbanas, incluyendo la cantidad de plazas disponibles y ubicación de parkings.

- Acceso a servicios de transporte público: Incentivar al desarrollo de rutas de transporte que conecten las áreas clave del municipio.

4.-Gestion ambiental:

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

- Regulación de la emisión de contaminación: Establecer límites a la emisión de ruidos, gases y residuos por parte de empresas e industrias.
- Sistema de manejo de residuos sólidos: Crear una normativa para la disposición de residuos sólidos, el reciclaje y la gestión de desechos peligrosos.

5.-Vivienda y servicios básicos:

Se trata de las condiciones esenciales que permitan 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 vivienda 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 históricos 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 del municipio de Sabana Yegua.



AYUNTAMIENTO MUNICIPAL DE SABANA YEGUA

Ayunt.7112@hotmail.com RNC 430041904 TEL. (809)-521-0797

7.- Participación Ciudadana:

Es la intervención en 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.

- 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 informaciones sobre proyectos y planes de urbanismo de manera accesible para los ciudadanos.

8.- Seguridad y riesgos urbanos:

Son los 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.
- Transparentar en la toma de decisiones: publicar información sobre proyectos y planes de urbanismo de manera accesible para los ciudadanos
- Iluminación pública: asegurar en la construcción 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 sabana yegua, pero son un marco básico para organizar el crecimiento urbano de manera planificada, sostenible y en beneficio de los habitantes del municipio.

PRINCIPALES FUNCIONES DE LA OPU:

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

Según la ley 176-07 de distrito nacional y los municipios, en su artículo 19, establece que El ayuntamiento ejercerá como propios o exclusivas la competencia en los siguientes asuntos: ordenamiento del territorio, planeamiento urbano, gestión de uso de suelo, ejecución y disciplina urbanística. El ordenamiento según la ley de ordenamiento territorial y uso de suelo del 2022, se define como el 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 con sus potencialidades y limitaciones y a las expectativas de la población, al igual que a los objetivos de desarrollo para mejorar la calidad de la 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 artículos 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 denomina a partir de la presente ley.

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 uso 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 de influencias.
- 3.- Elaborar los estudios básicos e investigaciones de carácter físico, social, económico y cultural necesarios para la confección de los diferentes proyectos de plan 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 diste 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 amerites.
- 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 reglamentos para el tránsito vehicular.
- 10.- Determinar las estructuras, áreas y valor de las propiedades afectadas por los diferentes proyectos.
- 11.- Indicar al ayuntamiento las expropiaciones de lugar necesarias para el establecimiento de los servicios públicos y sociales requeridos en los planes de desarrollos.
- 12.- Elaborar reglamentos de valoración y catastro acorde con los proyectos de zonificación.



AYUNTAMIENTO MUNICIPAL DE SABANA YEGUA

Ayunt.7112@hotmail.com RNC 430041904 TEL. (809)-521-0797

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 y sectores poblacionales.

15.- Revisar, evaluar, corregir, actualizar periódicamente el desarrollo urbano.

16.- Atender y orientar al 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 informaciones sobre los formularios de solicitudes de no objeción y usos de suelo.

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 la clase conforme con la normativa aplicables o a la salubridad u ornato públicos tipificado 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.

PARRAFO 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 acuerdos que deben ser aprobados por el alcalde y refrendados por el concejo de regidores, indemnizados 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 adiciones a lo aprobado.
- E. Aumento de la densidad permitida
- F. Remodelación y/o anexos iniciados sin los permisos correspondientes.
- G. Violación de parqueos



AYUNTAMIENTO MUNICIPAL DE SABANA YEGUA

Ayunt.7112@hotmail.com RNC 430041904 TEL. (809)-521-0797

- H. Demolición 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 (apartamentos o villas).
- B. La violación a la altura aprobada por la DGPU, siendo permitido bajo las normas establecidas se le aplicara una tasa fija de 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 excavación), sin los permisos correspondientes a 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 parques 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 aplicara una tasa por m2 del solar sin menos cabo de las sanciones civiles y penales que pudiera aplicarse.
- F. Toda verja que se construya sin los permisos correspondientes de la 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.



AYUNTAMIENTO MUNICIPAL DE SABANA YEGUA

Ayunt.7112@hotmail.com RNC 430041904 TEL. (809)-521-079

- H. Toda remodelación y anexo que se realice sin los permisos correspondientes de la DGPU, se le aplicara una tasa municipal por m2 de 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 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 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.

PARRAFO 2

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.

- A.- Toda edificación que sea demolida sin los permisos correspondientes de la DGPU se le aplicar 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.
- C.- Todo cambio de uso de suelo que se realice sin la aprobación de la Dirección General de planeamiento urbano (DGPU), se aplicara una tasa municipal por m2 adicional a los acápites A y B



AYUNTAMIENTO MUNICIPAL DE SABANA YEGUA

Ayunt.7112@hotmail.com RNC 430041904 TEL. (809)-521-0797

Toda remodelación y anexo que se realice sin permisos correspondientes de la DGPU, se le aplicará 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 aplicará 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 o linderos:

En todo el municipio se permite un número máximo de edificación de cuatro (4) pisos o 12.00 metros de altura, 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 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 60 metros desde la pleamar y una franja de protección obligatoria de treinta (30) metros en ambos márgenes de las corrientes fluviales, así como alrededor de los lagos y lagunas.



AYUNTAMIENTO MUNICIPAL DE SABANA YEGUA

Ayunt.7112@hotmail.com RNC 430041904 TEL. (809)-521-079

- Una franja de protección obligatoria de doscientos cincuenta (250) metros alrededor de presas y embalses.
- Proyectos habitacionales, infraestructuras, viviendas, lotificaciones en altura mayores de 1,200 metros.
- 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 las calificaciones de uso del suelo de servicios especiales se establecen como parte de los instrumentos de planificación y son los siguientes:

SOLICITUD

Pozo de agua
Uso de suelo
Proyecto definido

TIEMPO DE ENTREGA

3 a 5 días laborables.
7 a 10 días laborables
14 días laborables

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

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



AYUNTAMIENTO MUNICIPAL DE SABANA YEGUA

Ayunt.7112@hotmail.com RNC 430041904 TEL. (809)-521-0797

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 de Sabana Yegua, provincia Azua, sección ordinaria
Núm. 13 a los 27 días del mes octubre del año 2025.


Cristian Eduardo Martínez Segura
Secretario


Wirkins Encarnación Duran
Presidente Regidores




Licdo. Francis Abreu De la Rosa
Alcalde

