



REPUBLICA DOMINICANA
AYUNTAMIENTO MUNICIPAL DE POSTRER RIO

OFICINA MUNICIPAL DE PLANEAMIENTO URBANO (OMPU)
PAUTAS DE REGULACIÓN URBANA MÍNIMAS DE USO DE SUELOS Y
PARÁMETROS

EDIFICATORIOS

Para el desarrollo de pautas mínimas de regulación urbana es necesario tener en cuenta contexto local, las necesidades de la comunidad y la normativa vigente a nivel regional nacional.

A continuación, se presentan unas pautas generales que puedan ser ajustadas a las particularidades del Municipio de Postrer Rio.

1- ZONIFICACIÓN Y USO DE SUELO.

- a) Definición de Zonas: Establecer áreas específicas para diferentes tipos de uso (Residencial, Comercial, Industrial, Agrícola, Recreativo, Etc.)
- b) Proporción de Espacios verdes: (Asignar un porcentaje mínimo de espacios destinados a áreas verdes y recreativas.
- c) Protección de Zonas Agrícolas y de Recursos Naturales, Garantizar que se respete el uso de suelo para actividades agrícolas, infraestructuras y los ecosistemas que rodean el Municipio.

2- NORMATIVAS DE CONSTRUCCIÓN:

- a) Alturas máximas permitidas: Regular la altura de las construcciones en función de la zona para evitar sobrecargas en la zona.
- b) Densidad de edificación: Limitar la cantidad de viviendas por manzanas sobre todo en áreas superpobladas para controlar la densidad poblacional.
- c) Normas de retranqueo: Definir distancias mínimas entre edificaciones y las vías públicas para asegurar el espacio adecuado de circulación y servicios.

3- INFRAESTRUCTURA VIAL:

- a) Planificación de vías de circulación: Crear un plan que contemple el tráfico vehicular y peatonal, incluyendo calles principales, secundarias y peatonales.
- b) Regulación del estacionamiento: Establecer normas para el aparcamiento en las zonas urbanas, incluyendo la cantidad de espacios disponibles y la ubicación de los parques.
- c) Acceso a servicios de transporte público: Incentivar el desarrollo de rutas de transporte que comunican el Municipio con todos los Municipios vecinos y la capital del país.



REPUBLICA DOMINICANA AYUNTAMIENTO MUNICIPAL DE POSTRER RIO

4- GESTIÓN AMBIENTAL:

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

5- VIVIENDA Y SERVICIOS BÁSICOS:

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

6- PROTECCIÓN PATRIMONIAL Y CULTURAL:

- a) Conservación de edificios históricos: Identificar y proteger las construcciones de valor histórico y cultural.
- b) Promoción de la identidad local: Fomentar el uso de elementos históricos que reflejen la identidad del unipueblo de Los Ríos.

7- PARTICIPACIÓN CIUDADANA:

- a) Consulta pública: Asegurar que cualquier cambio o plan urbano relevante sea consultado con la comunidad a través de mecanismos de participación ciudadana.
- b) Transparencia en la toma de decisiones: Publicar informaciones sobre planes, programas y proyectos urbanísticos de forma accesible para el ciudadano.

8- SEGURIDAD Y RIESGOS URBANOS:

- a) Prevención de desastres naturales: Elaborar e incluir planes de contingencias para zonas vulnerables a inundaciones, terremotos u otros desastres naturales que afecten el Municipio.
- b) Iluminación pública: Asegurar que las calles del Municipio estén de manera adecuada iluminadas para la seguridad de los ciudadanos.



REPUBLICA DOMINICANA AYUNTAMIENTO MUNICIPAL DE POSTRER RIO

c) Normativas de seguridad en la construcción: Exigir que todas las construcciones cumplan con las normas de seguridad estructural ante eventos naturales de rastreo y además contra incendios.

NOTA: Estas pautas pueden ser adaptadas de acuerdo a las características del Municipio, pero siempre sometido a su marco básico para organizar el crecimiento y desarrollo urbano del Municipio de forma planificada, sostenible y en beneficio de los habitantes del Municipio de Postrer Río.

9-SANCIONES POR VIOLACIONES:

Las violaciones a la ordenanza por ser una perturbación de la convivencia que afecta de forma inmediata y directa la tranquilidad o al ejercicio de los derechos legítimos de otras personas, al normal desarrollo de la actividad es de toda clase de acuerdo a la normativa aplicable o a la salubridad u ornato público típica como una infracción muy grave en virtud de las disposiciones del artículo 118 de la Ley 176/07 y se sancionará con multas interdependientemente de los valores reclamados por daños perjuicios causados al Municipio por sus sanciones violatorias a la Ley y las Ordenanzas Municipales.

Párrafo I: En virtud del principio de oportunidad la Oficina Municipal 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 la Alcaldía y refrendados por el concejo Municipal indemnizando las infracciones al Municipio por lo siguiente:

- a) Construcciones iniciadas sin los permisos correspondientes de la OMPU.
- b) Cambio de uso del suelo aprobado por la OMPU.
- c) Construcción de los mínimos o linderos establecidos.
- d) Construcción adicional a la de los aprobados.
- e) Aumento de la densidad permitida.
- f) Remodelaciones y/o anexos iniciados sin los permisos correspondientes.
- g) Violación de los parqueos.
- h) Demolición sin permisos.
- i) Uso prohibido de espacios públicos
Materiales de construcción en las calles.



REPUBLICA DOMINICANA
AYUNTAMIENTO MUNICIPAL DE POSTRER RIO

EN CASO DE COMPROBARSE CAMBIO VARIACIÓN A LOS ASPECTOS APROBADOS.

- a) Viviendas unifamiliares con disminución de los retiros o linderos mínimos aprobados y permitidos pagará una tasa por lindero por cada nivel afectado.
- b) La violación a la altura aprobada por la OMPU, siendo permitido bajo las normas establecidas se le aplicará una tasa fija por M2, si los niveles construidos violan lo aprobado y no es permitido bajo la norma establecida, se le colocará una tasa por M2, después que el Concejo Municipal conozca el caso.
- c) Toda edificación que se oficie (Incluyendo la excavación), sin los permisos correspondientes de la OMPU, se le aplicará 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 OMPU, 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 OMPU se le aplicará una tasa por M2, sin menoscabo de las sanciones civiles y penales que podrían aplicarse.
- f) Toda verja que se construya sin los permisos correspondientes de la OMPU se le aplicará una tasa por ML de verja.
- g) Todo cambio de uso de suelo que realice sin la aprobación de la OMPU, se le aplicará una tasa M2 adicional.
- h) Toda remodelación y anexo que se realice sin los permisos correspondientes de la OMPU, se le aplicará una tasa Municipal por M2 del área remodelada adicional a los acápites a y b.
- i) Todo cambio de densidad que se realice sin la aprobación de la OMPU, 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, venas, paredes, cisternas, etc. se aplicará una penalidad y la demolición de la misma.
- k) Todo material de construcción y/o escombros dejado en las calles se le dará un plazo de 72 horas después de ser notificado, de no acatar se le impondrá una multa por cada 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.



REPUBLICA DOMINICANA AYUNTAMIENTO MUNICIPAL DE POSTRER RIO

PÁRRAFO II. Todo será aplicado inmediatamente después de su aprobación.

Todas estas penalidades impuestas serán sin menoscabo de las sanciones Municipales, axiles y penales que pudieran imponerse por las violaciones expresadas en los acápite anteriores.

- a) Toda edificación que sea demolida sin los permisos correspondientes de OMPU, se le aplicará una tasa por M2 del solar sin menoscabo de las sanciones civiles y penales que pudieran aplicarse
- b) Toda verja que se construya sin los permisos correspondientes de la OMPU, se le aplicará una tasa por ML de verja.
- c) Todo cambio de uso de suelo que se realice sin la aprobación de la OMPU, se le aplicará una tasa Municipal por M2, adicional a los acápite a y b. Toda remodelación y anexo que se realice sin los permisos correspondientes de la OMPU se le aplicará una tasa Municipal por M2 del área remodelada adicional a los acápite a y b.
- a) Todo cambio de densidad que se realice sin la aprobación de la OMPU, se le aplicará una tasa Municipal por cada habitación adicional que realice y exceda la densidad
- b) Las personas que utilicen los espacios públicos (Aceras, Áreas Verdes, escaleras, verjas, misma. paredes, sustenta, sépticos), se les aplicará una penalidad y demolición
- c) Todo material de construcción de 72 horas, después y/o escombros dejados en las calles se le dará un plazo para ser desocupado después de ser notificado, de no acatar se le impondrá una multa por cada ML

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

SOLICITUD DE CERTIFICACIÓN DE NO OBJECCIÓN DE USO DE SUELOS

- a) Carta de solicitud dirigida al Encargado de la Oficina de Planeamiento Urbano donde describa los fines para los cuales dará uso al solar o terreno.
- b) Una memoria descriptiva del proyecto a ejecutar.
- c) Copia de cédula del tramitante y propietario.
- d) Copia del Carnet del Codea del Ingeniero que ejecutara en la Obra.
- e) Copia del título de Propiedad y Certificación del estado del Inmueble y Copia de venta notarial.
- f) Plano de mensura del Catastro o levantamiento realizado.



REPUBLICA DOMINICANA
AYUNTAMIENTO MUNICIPAL DE POSTRER RIO

- g) Fotografía del solar o terreno y el entorno.
- h) Un juego de plano arquitectónico de la obra a construir.

NOTA. Los Proyectos clasificados como especiales deben cumplir con los permisos de Instituciones correspondientes.

Luego de depositar los documentos requeridos, tendrá un plazo de 15 días laborables para pasar a retirar su formulario de cálculo de tasas, después de realizado el pago correspondiente, se le entregará su documento de Certificado de Uso de Suelo y no Objeción.





Susana Méndez

ENC. Oficina Municipal de Planeamiento Urbano