

Concejo de Regidores

RESOLUCION No. 0030/2023

SOBRE USO DE SUELO, TRAMITES Y TASAS DE LA OFICINA MUNICIPAL DE PLANEAMIENTO URBANO DE TENARES

CONSIDERANDO: Que, en virtud de los artículos 52, letra c), y 126 de la Ley núm. 176-07 del 17 de julio de 2007, sobre Organización del Distrito Nacional y los Municipios, analizados en conexión el principio de lealtad institucional, las oficinas de planeamiento urbano constituyen los órganos que primero deben evaluar técnicamente las solicitudes de autorizaciones de uso de suelo que se presenten a los ayuntamientos, tras cuya evaluación favorable deben presentar los proyectos a los concejos de regidores, a fin de que puedan conocer y decidir sobre la aprobación de dichas solicitudes.

CONSIDERANDO: Que, de acuerdo al artículo 8 de la Ley núm. 6232 del 25 de febrero de 1963, sobre Planificación Urbana, *"Las Oficinas de Planeamiento Urbano tendrán a su cargo, además de las funciones señaladas en el Artículo 05 de la presente ley, la emisión, previa revisión y declaración de conformidad de las leyes y requisitos vigentes, de todos aquellos permisos relativos a cualquier tipo de construcción, reconstrucción, alteración, traslado, demolición, uso o cambio de edificios y estructuras; con el uso o cambio de uso de terrenos; con la instalación o alteración de rótulos o anuncios, así como de cualesquiera otros aspectos relacionados con los planes de zonificación."*

CONSIDERANDO: En concordancia con el Artículo 200 de la Constitución de la República Dominicana establece *"Los ayuntamientos podrán establecer arbitrios en el ámbito de su demarcación que de manera expresa establezca la ley, siempre que los mismos no colidan con los impuestos nacionales, con el comercio intermunicipal o de exportación ni con la Constitución o las leyes"*.

CONSIDERANDO: Que, mediante la Sentencia TC/0152/13 del 12 de septiembre de 2013, el Tribunal Constitucional ratificó que los Distritos Municipales y sus órganos de gobierno carecen de competencia para la creación de oficinas de planeamiento urbano, así como para el otorgamiento de autorizaciones de uso de suelo, por ser estas facultades exclusivas de los ayuntamientos.

CONSIDERANDO: Que, mediante la Sentencia TC/0296/16 del 18 de julio de 2016, el Tribunal Constitucional ha indicado que la facultad para la aprobación de los proyectos a los fines de otorgar el permiso de uso de suelo y edificación constituye una competencia del concejo de regidores de los ayuntamientos.

Concejo de Regidores

CONSIDERANDO: Que, en virtud del principio de lealtad institucional, consagrado en el artículo 12, numeral 3, de la Ley núm. 247-12 del 9 de agosto de 2012, Orgánica de la Administración Pública, los entes y órganos de la Administración Pública "prestarán, en el ámbito propio, la cooperación y asistencia que los otros entes y órganos pudieran requerir para el ejercicio de sus competencias"

CONSIDERANDO: Que el Artículo 279 de la Ley 176-07 del Distrito Nacional y los Municipios autoriza a los ayuntamientos *"establecer mediante ordenanzas, tasas por la utilización exclusiva o el aprovechamiento especial del dominio público municipal, así como por la prestación de servicios públicos o la realización de actividades administrativas de competencia municipal que se refieran, afecten o beneficien de modo particular a los sujetos pasivos"*.

CONSIDERANDO: Que el Artículo 282 de la misma ley define a los sujetos pasivos de las tasas como personas físicas y jurídicas que ocupan viviendas o locales y constructores y contratistas de obras, dependiendo del tipo de tasa.

CONSIDERANDO: Que el Artículo 19 de la Ley 176-07 del Distrito Nacional y los Municipios establece que el Ayuntamiento tiene competencias propias o exclusivas, incluyendo *"Normar y gestión del espacio público, tanto urbano como rural; el Ordenamiento del territorio, planeamiento urbano, gestión del suelo, ejecución y disciplina urbanística"*.

CONSIDERANDO: Que además, el Artículo 19 de la Ley 176-07, acapite H, confiere al ayuntamiento la *"Preservación del patrimonio histórico y cultural del municipio"*.

CONSIDERANDO: Que el Artículo 126 de la Ley 176-07 del Distrito Nacional y los Municipios establece *"En cada ayuntamiento habrá una oficina de planeamiento urbano, cuyo objetivo central es asistir técnicamente al ayuntamiento y a las comunidades en el diseño, elaboración y ejecución de los planes de desarrollo del municipio, y regular y gestionar el planeamiento urbanístico, uso de suelo y edificación en las áreas urbanas y rurales del territorio municipal, desde criterios de inclusión y equidad social y de género, participación y eficiencia"*.

CONSIDERANDO: Que el Artículo 286 de la Ley 176-07, sobre Destrucción o Deterioro del Dominio Público Municipal establece *"Cuando la utilización exclusiva o el aprovechamiento especial originen o provoquen la destrucción o deterioro del dominio público municipal, el beneficiario, sin perjuicio del pago de la tasa a que hubiere lugar, estará obligado al reintegro del costo total de los respectivos gastos de reconstrucción o reparación y al depósito previo de su importe ."*

CONSIDERANDO: Que el rápido crecimiento de la ciudad y el municipio de Tenares ha aumentado la responsabilidad de la Oficina de Planeamiento Urbano en la planificación, control y fiscalización de todas las actividades de construcción en el ámbito municipal.

Concejo de Regidores

CONSIDERANDO: Que debido a la falta de regulaciones mínimas y a las realidades socioculturales, el crecimiento de Tenares ha sido desordenado.

CONSIDERANDO: Que Para lograr un desarrollo armonioso y sostenible, el municipio busca regular los usos del suelo a través de la certificación de uso de suelo, un instrumento que va más allá de un simple permiso y que establece zonas de clasificación específicas en los derechos de propiedad.

VISTA: La Constitución de la República Dominicana.

VISTA: La Ley núm. 6232, sobre Planificación Urbana del 25 de febrero de 1963.

VISTA: La Ley 176-07 del Distrito Nacional y los Municipios.

VISTA: La Ley 675 sobre Urbanización, Ornato Público y Construcciones.

VISTA: La Ley 63-17 de Movilidad, Transporte Terrestre, Tránsito y Seguridad Vial.

VISTA: La Sentencia TC/0296/16 del 18 de julio de 2016, el Tribunal Constitucional

VISTA: La Sentencia TC/0152/13 del 12 de septiembre de 2013, el Tribunal Constitucional.

VISTA: La Ley núm. 247-12 Orgánica de la Administración Pública del 9 de agosto de 2012

**POR TALES MOTIVOS, EL HONORABLE CONCEJO DE REGIDORES DEL
AYUNTAMIENTO DE TENARES, EN EJERCICIO DE SUS FACULTADES:**

RESUELVE:

PRIMERO: Aprobar, como al efecto aprueba la modificación de los trámites, procedimientos y tarifas relacionadas con los derechos, permisos y autorizaciones otorgados por la Oficina Municipal de Planeamiento Urbano del Ayuntamiento Municipal de Tenares. y el Concejo de Regidores.

SEGUNDO: Aprobar, como al efecto aprueba el criterio específico para la gestión y aprobación de los usos de suelo, estableciendo la certificación de uso de suelo como un instrumento fundamental de planificación de la Oficina Municipal de Planeamiento Urbano del Ayuntamiento Municipal de Tenares.

**TITULO I
DISPOSICIONES GENERALES
(OBJETO - ALCANCE - SOBRE EL CONTRIBUYENTE - GLOSARIO)**

Concejo de Regidores

Artículo 01. OBJETO.

La presente Ordenanza tiene por objeto gestionar los usos de suelo en el territorio así como regularizar el procedimiento de tramitación y tarifas para las construcciones de proyectos, urbanizaciones, obras de infraestructura, demoliciones, cierre de calles, rotura de calles y otras tramitaciones en todo el Municipio de Tenares.

Esta garantiza que el Ayuntamiento pueda ejercer, dentro del marco de la autonomía que lo caracteriza, las competencias, atribuciones y los servicios que les son inherentes; promover el desarrollo y la integración de su territorio, el mejoramiento sociocultural de sus habitantes y la participación efectiva de las comunidades en el manejo de los asuntos públicos locales, a los fines de obtener como resultado mejorar la calidad de vida de los munícipes, preservando el medio ambiente, el patrimonio histórico y cultural, así como la protección de los espacios de dominio público

Artículo 2. ALCANCE.

La presente Ordenanza regula todas las construcciones, remodelaciones, uso de suelo, permisos de espacios públicos y proyectos afines, a realizarse en el Municipio de Tenares.

Artículo 3. SOBRE EL CONTRIBUYENTE.

A efectos de la presente Ordenanza, en lo relativo al contribuyente y a sus obligaciones, se definen estos conceptos de la manera siguiente:

1. **Sujetos pasivos de la obligación de pagos de tasas:** Es quien en virtud de la presente Ordenanza se hace deudor para cumplir con sus obligaciones como contribuyente o responsable.

Párrafo I. La condición de sujeto pasivo puede recaer en general en todas las personas naturales y jurídicas o entes a los cuales la presente Ordenanza como lo establece el Derecho Tributario le atribuye la calidad de sujeto de derechos y obligaciones.

Párrafo II. La capacidad contribuyente de las personas naturales es independiente de su capacidad civil y de las limitaciones de ésta.

2. **Modos de Extinción de las obligaciones:** La obligación respecto a las tasas se extingue mediante: a) Pago y b) Compensación.

Del Pago: Es el cumplimiento del pago de la tasa aplicada y debe ser efectuado por los sujetos " pasivos

Concejo de Regidores

De la Compensación: En caso de existir deuda entre el Ayuntamiento y el contribuyente, se establece una conciliación mutua hasta la extinción de la deuda menor, la diferencia deberá ser pagada por la parte que más se adeuda.

Párrafo I. Los terceros pueden efectuar el pago por los sujetos pasivos, con su conformidad expresa o tácita, subrogándose en los derechos del sujeto activo para reclamar el reembolso de lo pagado a título de tasas, intereses, recargos y sanciones con las garantías legales.

Artículo 03: GLOSARIO DE TÉRMINOS

En este artículo, se presenta un glosario de términos esenciales para comprender mejor la planificación urbana y la gestión municipal:

- **Aceras:** Son áreas de una vía pública delimitadas por el bordillo y las propiedades circundantes, destinadas exclusivamente para el tránsito de peatones.
- **Áreas verdes:** Espacios dentro de un entorno urbano principalmente ocupados por árboles, arbustos o plantas. Estos espacios pueden tener diversos propósitos, como áreas de recreación, conservación ecológica, ornamentación, protección del entorno y rehabilitación, según la normativa vigente.
- **Ayuntamiento:** Una de las instituciones del Estado creada para regular, planificar, administrar y resolver asuntos necesarios para el bienestar del municipio y su población. Se le conoce como el gobierno local.
- **Arbitrios:** Tasas que se aplican para financiar la prestación y el mantenimiento de servicios públicos reales o potenciales, individualizados para cada contribuyente.
- **Barrios:** Divisiones del suelo que implican una subdivisión de la tierra con diversos usos, desarrollada de manera espontánea.
- **Calidad de Vida:** La valoración del nivel de desarrollo de una persona o comunidad en términos de sus necesidades y deseos materiales, psicológicos y espirituales.
- **Clasificación del suelo:** Categoría que establece el uso del suelo según su función y características.
- **Control Urbano:** Una función pública fundamental que garantiza la gobernanza de las ciudades y promueve una cultura de legalidad, asegurando el "derecho a la ciudad para todos".

Concejo de Regidores

- **Derecho Tributario:** La rama del derecho financiero que regula el establecimiento y la aplicación de los tributos.
- **El Municipio:** Un espacio crucial para la democracia y la participación ciudadana en la resolución de necesidades y problemas locales. Es una entidad descentralizada del gobierno central y provincial, con autoridad para la gestión política y administrativa sobre su territorio y población.
- **Edificaciones Monumentales:** Construcciones de gran valor histórico y cultural que se conservan y se catalogan como hitos urbanos. Estas edificaciones retienen más del 60% de elementos arquitectónicos estilísticos de la época republicana y/o un valor histórico intangible.
- **Espacio Público:** Áreas donde cualquier individuo tiene el derecho de circular libremente, en contraposición a los espacios privados, donde el acceso puede estar restringido. Incluye calles, plazas, carreteras, parques y ciertos edificios públicos de uso común.
- **Fiscalización:** El proceso de revisar una actividad para verificar el cumplimiento de las normas vigentes.
- **Gestión Ambiental:** Un proceso dinámico que moviliza recursos de diversa índole (sociales, económicos, naturales) con el objetivo de crear hábitats saludables a través de la planificación, ordenación, inversión y ejecución de acciones.
- **Gestión del Suelo:** Un conjunto de objetivos, directrices, políticas, estrategias, metas, programas, acciones y normas adoptadas para guiar y administrar el desarrollo físico del territorio y el uso racional del suelo.
- **Ordenamiento del Territorio:** Un conjunto de acciones integrales destinadas a garantizar una ocupación planificada y un uso sostenible del territorio. Estas acciones regulan y promueven la ubicación de la población, el desarrollo de actividades económicas y sociales, teniendo en cuenta criterios ambientales, económicos, socioculturales, institucionales y geopolíticos. El objetivo principal es mejorar la calidad de vida de la población, promover la integración social en el territorio y utilizar los recursos naturales y culturales de manera efectiva.
- **OPU (Oficina de Planeamiento Urbano):** Una entidad encargada de la planificación y regulación urbanas.
- **Ordenanza:** La normativa municipal que regula aspectos específicos del gobierno local y el buen gobierno dentro de un municipio o comunidad.

Concejo de Regidores

- **Patrimonio Cultural:** Comprende bienes tangibles e intangibles que representan la identidad cultural de una nación, incluyendo tradiciones, costumbres, bienes históricos, artísticos, arquitectónicos, arqueológicos, ambientales y manifestaciones de la cultura popular.
- **Peatón:** Una persona que camina o utiliza ayudas técnicas para moverse por la vía pública.
- **Planeamiento Urbano:** La disciplina que se dedica a planificar el desarrollo territorial de los asentamientos humanos a través del estudio de sus problemas y dinámicas, la formulación de políticas, estrategias, planes, programas, proyectos y normativas, y el establecimiento de mecanismos de control y fiscalización de la actuación de los diferentes agentes.
- **Planificación:** Un proceso de toma de decisiones diseñado para alcanzar un futuro deseado, teniendo en cuenta la situación actual y los factores internos y externos que pueden influir en la consecución de objetivos.
- **Planificación Urbana:** Una herramienta colaborativa para lograr el desarrollo de una ciudad a través de la participación de todos los agentes económicos, sociales y políticos que operan en el municipio.
- **Plazas Comerciales:** Grandes complejos de edificios que albergan servicios y locales comerciales en un espacio concentrado para atraer a más clientes potenciales.
- **Proyectos Urbanos:** Intervenciones destinadas a abordar los problemas de un territorio específico, proporcionándole servicios que pueden estar ausentes en la zona.
- **Residencia:** Los lugares diseñados estructuralmente para la habitación humana.
- **Suelo:** La capa superficial de la corteza terrestre, biológicamente activa, que resulta de la desintegración de rocas y de los residuos de las actividades de los seres vivos que se asientan sobre él.
- **Tasa:** Un tributo que se paga para disfrutar de servicios específicos o ejercer ciertas actividades.
- **Urbanización:** Terrenos planificados para la construcción de calles y edificios de manera armónica, tanto en zonas urbanas como rurales.
- **Usos de Suelo:** Las diferentes formas de utilizar o ocupar los espacios en que se divide el entorno urbano, clasificadas por funciones como residenciales, comerciales, industriales, institucionales, recreativas y rurales.

Concejo de Regidores

- **Usos del Suelo Urbano:** Se refiere a las diversas maneras en que se emplean y ocupan las áreas dentro del entorno urbano. También puede definirse como el propósito específico al que se destina un inmueble. Los usos del suelo se organizan y categorizan según sus funciones principales, que incluyen las siguientes: residencial, comercial, mixto, industrial, institucional, recreativo y rural.

TÍTULO II USOS DE SUELO (CONCEPTO, CATEGORÍAS Y COMPETENCIAS)

Artículo 4. CONCEPTO DE USO DE SUELO:

El concepto de uso de suelo se refiere a la manera en que se permite el aprovechamiento de parcelas o terrenos en términos de actividades, construcciones y otros propósitos. Los usos de suelo se regulan con el fin de asegurar un desarrollo ordenado, la preservación del medio ambiente, la seguridad y el bienestar de la comunidad. Estos usos de suelo pueden comprender, entre otros, áreas residenciales, comerciales, industriales, recreativas y de conservación. El Ayuntamiento, en su calidad de entidad política administrativa y autoridad municipal, tiene la responsabilidad de regular los usos de suelo en su jurisdicción territorial. Esto implica otorgar autorizaciones específicas para las actividades permitidas en cada área de terreno.

Artículo 5. CATEGORÍAS Y TIPOS DE USO DE SUELO:

Los usos de suelo se dividen en categorías y tipos, fundamentales para la planificación y gestión del territorio. En esta Ordenanza, se establecen las siguientes categorías y tipos:

- a) **CATEGORÍA URBANIZADO:** Esta categoría de uso de suelo amalgama diversas actividades productivas, residenciales, recreativas, turísticas y de servicios en un territorio con un entramado de manzanas y vías, además de infraestructura básica. Los tipos de uso de suelo comprenden:
- 1) **Uso Residencial:** En esta categoría predomina la presencia de viviendas individuales o colectivas destinadas a la residencia de la población local.
 - 2) **Uso Comercial:** Aquí se agrupan las actividades relacionadas con la compra y venta de bienes y servicios, incluyendo tiendas, restaurantes, mercados y otros establecimientos comerciales.
 - 3) **Uso Institucional:** Este tipo de uso de suelo se refiere a la ubicación de equipamientos destinados a la educación, salud, cultura, gobierno, justicia y otros servicios públicos e institucionales.

Concejo de Regidores

- 4) **Uso Turístico:** Se trata del aprovechamiento del tiempo libre, el ocio y el disfrute de atractivos naturales y culturales, lo que incluye zonas turísticas, hoteles y otros establecimientos relacionados con el turismo.
- 5) **Uso Recreativo:** En esta categoría se encuentran los equipamientos deportivos, culturales y áreas verdes destinadas al esparcimiento y la recreación de la población.
- 6) **Uso Industrial:** Esta categoría abarca las áreas destinadas a la producción o transformación de bienes o materias primas, lo que incluye zonas industriales y fábricas.

La categoría de suelo urbanizado es esencial para el desarrollo de las áreas urbanas, proporcionando un marco para la planificación y gestión de una variedad de actividades que contribuyen al bienestar y la economía de la comunidad local. Cada uno de estos tipos de uso de suelo desempeña un papel específico en la configuración y funcionamiento de un área urbana.

b) CATEGORÍA INDUSTRIAL: En esta categoría de uso de suelo, la actividad predominante es la producción de bienes, transformación física o química, almacenamiento de materia prima y fraccionamiento de productos. Los tipos de uso de suelo comunes en esta categoría son los siguientes:

- 1) **Uso Industrias Inocuas:** Son aquellas cuyas operaciones y productos tienen un impacto mínimo o nulo en la salud humana y el medio ambiente, como talleres de electrodomésticos, fábricas de muebles de madera o plantas de procesamiento de alimentos no perecederos.
- 2) **Uso Industrias Molestas:** Las industrias molestas pueden causar incomodidades en las áreas circundantes debido a ruidos, olores, vibraciones u otras molestias similares, pero no representan un peligro grave para la salud o el medio ambiente, como talleres de soldadura, fábricas de cerámica o talleres de carpintería.
- 3) **Uso Industrias Peligrosas:** Las industrias peligrosas participan en procesos o manejan materiales que pueden representar un riesgo significativo para la salud humana y el medio ambiente, como refinerías de petróleo, plantas químicas de productos inflamables o instalaciones de manejo de materiales radiactivos.
- 4) **Uso Industrias Nocivas:** Las industrias nocivas pueden tener un impacto negativo en la salud humana y el medio ambiente, pero en menor medida que las industrias peligrosas, como plantas de tratamiento de aguas residuales, instalaciones de reciclaje de productos químicos no peligrosos o fábricas de productos de limpieza.

c) CATEGORÍA AGROPECUARIO: Esta categoría de uso de suelo se dedica a la agricultura o la ganadería con fines productivos o agroturísticos. Se divide en los siguientes tipos de uso de suelo:

Concejo de Regidores

- 1) **Cultivos Intensivos:** Esta categoría incluye terrenos destinados a la producción agrícola intensiva, donde se cultivan plantas de ciclo corto como hortalizas, frutas de temporada o cultivos anuales, como tomates, fresas, maíz dulce y hortalizas.
- 2) **Gramíneas:** Los terrenos de gramíneas se utilizan principalmente para la producción de pastos, forraje y cultivos de cereales como trigo, maíz, cebada, entre otros.
- 3) **Perennes:** Este tipo de uso de suelo se dedica a cultivos perennes, que son plantas que viven durante varios años y pueden incluir árboles frutales, viñedos, olivares y otros cultivos que producen de manera continua o estacional durante varios años.
- 4) **Ambientes Controlados:** En esta categoría se engloban instalaciones agrícolas con condiciones ambientales controladas, como invernaderos, viveros o hidroponía.
- 5) **Pastos:** Los terrenos de pastos se dedican al pastoreo del ganado, incluyendo la cría de ganado vacuno, ovino, caprino u otros animales herbívoros.

d) CATEGORÍA FORESTAL: Este uso de suelo se enfoca en el desarrollo forestal, con fines productivos, de conservación o ecoturismo. Se divide en los siguientes tipos de uso de suelo:

- 1) **Bosques de Protección:** Estas áreas se designan para la preservación y protección de recursos hídricos, suelos y ecosistemas.
- 2) **Conservación:** Las zonas de conservación se destinan a la protección de la biodiversidad y la preservación de especies en peligro de extinción.
- 3) **Producción:** Las áreas forestales se utilizan de manera sostenible para la producción de madera, productos forestales no maderables y actividades de ecoturismo controladas.

e) CATEGORÍA MINERO: Este uso de suelo abarca la extracción de minerales metálicos o no metálicos, tanto en la superficie como en el subsuelo. Los tipos de uso de suelo son:

- 1) **Minería Metálica:** En esta categoría se incluyen las áreas utilizadas para la extracción de minerales metálicos, como el oro, la plata, el cobre, el hierro, entre otros.
- 2) **Minería No Metálica:** Esta categoría abarca las áreas destinadas a la extracción de minerales no metálicos, como minerales industriales, minerales de construcción, minerales químicos, entre otros.

f) SERVICIOS ESPECIALES: Esta categoría de uso de suelo se dedica a la prestación de servicios de comunicaciones nacionales e internacionales (puertos, aeropuertos), auxiliares de la industria y el comercio (mercados regionales) y de infraestructura básica (presas, rellenos sanitarios), además de la producción energética de recursos renovables o no renovables. Se divide en los siguientes tipos de uso de suelo:

Concejo de Regidores

- 1) **Servicios de Conectividad:** Esta categoría abarca áreas dedicadas a la prestación de servicios de comunicaciones, como puertos y aeropuertos, que facilitan la conectividad nacional e internacional.
- 2) **Producción Energética:** Incluye las áreas utilizadas para la generación de energía, ya sea a partir de recursos renovables (como energía solar, eólica, hidroeléctrica) o no renovables (como la generación de energía a partir de combustibles fósiles o nucleares):
- 3) **Comercialización de Productos:** Se refiere a espacios destinados al comercio y mercados regionales, donde se lleva a cabo la venta y distribución de productos.
- 4) **Almacenamiento de Agua:** Esta categoría abarca áreas utilizadas para la construcción de presas y otros sistemas de almacenamiento de agua, lo que facilita la gestión de recursos hídricos y la regulación de caudales.
- 5) **Manejo de Residuos Sólidos:** Incluye áreas dedicadas al manejo de residuos sólidos, como rellenos sanitarios y plantas de tratamiento de desechos, con el objetivo de gestionar adecuadamente los desechos y minimizar su impacto ambiental.
- 6) **Seguridad Nacional:** Esta categoría se refiere a áreas relacionadas con la seguridad nacional, que pueden incluir instalaciones militares, policiales u otras infraestructuras críticas para la defensa y seguridad del país.

Artículo 6. COMPETENCIAS:

El Concejo de Regidores, como órgano normativo, reglamentario y de fiscalización, aprueba y autoriza los Usos de Suelo dentro de su jurisdicción geográfica y política.

TÍTULO III TRÁMITES, TARIFAS Y PENALIDADES

CAPÍTULO I CERTIFICACIONES DE USO DE SUELO Y OTROS TRÁMITES

Artículo 7. CERTIFICACIÓN DE USO DE SUELO:

La Oficina de Planeamiento Urbano (OPU) tiene la facultad de emitir la Certificación de Uso de Suelo, la cual detalla de manera precisa las actividades autorizadas en un inmueble específico. Dicha certificación puede incluir parámetros edificatorios, tales como linderos, alturas, densidades y coeficientes de ocupación, entre otros.

Requisitos:

Concejo de Regidores

- 1) Formulario RI (recepción de proyectos) y el correspondiente recibo de inspección de la OPU.
- 2) Carta de solicitud dirigida al Encargado de la OPU, en la cual se debe describir claramente el propósito de la solicitud, especificar la categoría o tipo de uso de suelo deseado y proporcionar la información detallada del propietario o de la empresa solicitante, incluyendo nombres, apellidos, números de contacto, dirección de correo electrónico y número de documento de identidad. En el caso de solicitudes presentadas por empresas, dicha carta deberá estar en papel timbrado, con indicación de su ubicación y Registro Nacional de Contribuyentes (RNC).
- 3) Copia legible de la cédula de identidad del propietario o del representante legal del proyecto (ambos lados).
- 4) Copia del Certificado de Título de Propiedad o de un acto de venta notarizado (ambos lados).
- 5) Copia del plano de mensura catastral o levantamiento topográfico realizado por un agrimensor colegiado.
- 6) Plano de localización del terreno en formato 8.5x11 que incluya los datos del propietario y la dirección exacta del inmueble.
- 7) Memoria descriptiva, en caso de ser requerida por la OPU.
- 8) Pago de las tasas correspondientes.

Párrafo: En situaciones donde el inmueble carezca de registro oficial, con el propósito de controlar el crecimiento desordenado y regular el uso de suelo y edificación, la OPU podría aceptar una "Declaración jurada de posesión de inmueble no registrado". Esta declaración deberá contar con la aprobación de tres (3) testigos locales, al menos uno (1) de los cuales deberá ser colindante, y estar debidamente legalizada por un notario público. Es importante destacar que esta declaración no certifica la propiedad, sino que simplemente verifica la ocupación del terreno.

Artículo 8. CAMBIO DE USO DE SUELO:

La Oficina de Planeamiento Urbano (OPU) tiene la autoridad para emitir la Certificación de Cambio de Uso de Suelo, la cual modifica las actividades permitidas en un inmueble, lo que puede incluir cambios en los parámetros edificatorios.

Requisitos:

- 1) Formulario RI y recibo de inspección de la OPU.

Concejo de Regidores

- 2) Carta de solicitud dirigida al Director de la OPU, en la cual se debe describir claramente el propósito de la solicitud, especificar la categoría o tipo de uso de suelo deseado, proporcionar la dirección exacta del inmueble y detallar la información del propietario o de la empresa solicitante, incluyendo nombres, apellidos, números de contacto, dirección de correo electrónico y número de documento de identidad. En el caso de solicitudes presentadas por empresas, dicha carta deberá estar en papel timbrado y contener la indicación de su ubicación y el Registro Nacional de Contribuyentes (RNC).
- 3) Copia legible de la cédula de identidad del propietario o del representante legal del proyecto (ambos lados).
- 4) Copia del Certificado de Título de Propiedad o de un acto de venta notarizado (ambos lados).
- 5) Copia del plano de mensura catastral firmado por un agrimensor colegiado.
- 6) Plano de localización del terreno en formato 8.5x11" que incluya los datos del propietario y la dirección exacta del inmueble.
- 7) Memoria descriptiva, si es requerida por la OPU.
- 8) Acto de alguacil notificando a los colindantes.
- 9) Recibo de la certificación de uso de suelo (con una vigencia de un año).

Artículo 9. ANTEPROYECTOS:

Cualquier proyecto deberá obtener la certificación de uso de suelo y presentar un anteproyecto que constará de planos arquitectónicos, los cuales permitirán verificar los parámetros edificatorios y otros requisitos necesarios para su aprobación. Esto requerirá el pago de tasas, la obtención de la Certificación de No Objeción y el sellado de los planos.

Requisitos:

- 1) Formulario RI y recibo de inspección de la OPU.
- 2) Certificación de uso de suelo (Vigente).
- 3) Carta dirigida al Encargado de la OPU, solicitando la aprobación del anteproyecto. La carta deberá incluir la superficie del terreno en metros cuadrados y una breve descripción de las edificaciones con sus metros cuadrados de construcción.
- 4) Copia legible de la cédula del propietario o de los propietarios (en el caso de empresas, se deberá incluir el registro mercantil).

Concejo de Regidores

- 5) Copia del Certificado de Título de Propiedad o de un acto de venta notarizado (ambos lados).
- 6) Copia del plano de mensura catastral firmado por un agrimensor colegiado.
- 7) Dos hojas de 8.5x11" con la planta del primer nivel dentro de la mensura, indicando las medidas de ancho y largo de las edificaciones y los retiros con respecto a los linderos. Los datos del propietario y la dirección exacta del inmueble deben figurar en dichos planos.
- 8) Certificación de la Unidad de Gestión Ambiental Municipal (UGAM) para proyectos de construcción nuevas.
- 9) Dos juegos de planos arquitectónicos impresos en 11x17", 17x22" o 24x36", encuadernados en formato 8.5x11", que incluyan, como mínimo:
 - a. Planta de localización y ubicación (mostrando la mensura y linderos).
 - b. Planos de planta amueblados y dimensionados.
 - c. Cuatro elevaciones, dos secciones y detalles, según el tipo de proyecto.
- 10) Planos arquitectónicos en formato digital DWG (AutoCAD 2014 en adelante).
- 11) Certificación emitida por el Cuerpo de Bomberos.
- 12) Pago de las tasas correspondientes.

Párrafo 1: En el caso de inmuebles no registrados, con el propósito de regular el crecimiento desorganizado y administrar los usos de suelo y edificación, únicamente cuando la Oficina de Planeamiento Urbano (OPU) lo considere apropiado, se admitirá una "Declaración Jurada de Posesión de Inmueble no Registrado". Esta declaración deberá contar con el consentimiento de al menos tres testigos residentes en la zona (al menos uno de ellos debe ser colindante) y debe estar debidamente legalizada por un notario público. Es importante señalar que esta declaración no certifica la propiedad del solicitante, sino que simplemente verifica su ocupación.

Párrafo 2: En el caso de expedientes que no cumplan con todos los requisitos establecidos, la Oficina de Planeamiento Urbano (OPU) podrá, en casos que lo considere pertinente, iniciar la recaudación de impuestos con base en los requisitos (1, 4 y 7) y otorgar un plazo para completar la documentación faltante. En estos casos, se requerirá que el solicitante firme un compromiso, y la No Objeción no será concedida hasta que el expediente esté completo.

Párrafo 3: Las Estaciones de Combustibles, moteles y plazas comerciales (con una superficie mayor a 4,000 metros cuadrados) deberán someterse al escrutinio del Concejo Municipal,

Concejo de Regidores

acompañados de un informe técnico emitido por la Oficina de Planeamiento Urbano (OPU), con el fin de obtener su aprobación.

Párrafo 4: Cualquier intervención llevada a cabo dentro del Centro Histórico deberá contar con la supervisión y asesoramiento de la Oficina de Planeamiento Urbano (OPU) para garantizar que el diseño propuesto no afecte el conjunto protegido como Patrimonio Histórico-Cultural. Esta protección está respaldada por la Ley No. 176-07 del Distrito Nacional y los Municipios, la Ley No. 318 sobre el Patrimonio Cultural de la Nación, de fecha 14 de junio de 1968, y las Ordenanzas emitidas por el Concejo Municipal.

Los inmuebles clasificados como Edificaciones Monumentales deben ser presentados ante el Concejo Municipal para su aprobación

Artículo 10: PROYECTO DEFINITIVO

Una vez obtenida la certificación de uso de suelo, aprobado el anteproyecto, pagadas las tasas correspondientes y verificados los requisitos aquí establecidos, se puede solicitar la aprobación del Proyecto Definitivo. Este se certifica mediante el sellado de los planos y la firma del director de la Oficina de Planeamiento Urbano (OPU).

Requisitos:

- 1) Formulario R1 (recepción de proyectos) y recibo de inspección de la Oficina de Planeamiento Urbano (OPU).
- 2) Certificación de uso de suelo (Vigente).
- 3) Certificación de la Unidad de Gestión Ambiental Municipal (UGAM).
- 4) Carta dirigida al director de la Oficina de Planeamiento Urbano (OPU) solicitando la aprobación.
- 5) Copia de la cédula de identidad de los propietarios (en caso de empresas, incluir registro mercantil).
- 6) Copia del Título de Propiedad (ambos lados). Si solo dispone de un acto de venta, debe estar notariado y registrado. En caso de gravamen, adjuntar carta de no objeción.
- 7) Copia del plano de mensura catastral firmado por un agrimensor colegiado y revisado por la Dirección General de Mensura Catastral.
- 8) Ficha Técnica (F-3) del Ministerio de Obras Públicas y Comunicaciones (MOPC).
- 9) Dos juegos de planos definitivos impresos en tamaños 11x17, 17x22 o 24x36, encuadernados en formato 8.5x11, donde se incluyan al menos:

Concejo de Regidores

- Planta de localización y ubicación (indicando mensura y linderos).
- Plantas amuebladas y dimensionadas.
- Cuatro elevaciones, dos secciones y detalles de acuerdo al tipo de proyecto.

10) Planos definitivos en formatos digitales DWG (AutoCAD 2014 en adelante).

11) Pago de las tasas correspondientes.

Párrafo 1: Los anteproyectos que hayan sido procesados con una "Declaración jurada de posesión de inmueble sin registrar" no podrán avanzar al proyecto definitivo hasta obtener un Título de Propiedad.

Párrafo 2: Los requisitos mencionados en cuanto a planos solo abarcan la parte arquitectónica, y deben estar firmados por el propietario y el arquitecto. Estos planos serán aprobados mediante el sello y la firma del director de la Oficina de Planeamiento Urbano (OPU). Es importante tener en cuenta que los planos técnicos adicionales, como los estructurales o eléctricos, deben incluirse al momento de enviarlos al Ministerio de Obras Públicas y Comunicaciones (MOPC).

Artículo 11: REMODELACIÓN O ANEXO

Para llevar a cabo la remodelación o agregar un anexo a una edificación existente, el proceso de tramitación será idéntico al utilizado para el anteproyecto (Artículo 10). Se aplicarán las tasas correspondientes según la parte que se remodelará y/o anexará. La parte existente que no se va a intervenir solo debe aparecer como referencia en los planos arquitectónicos presentados.

Párrafo: Para tramitarlo como proyecto definitivo, se deben cumplir con todos los requisitos del Artículo 10 y del Artículo 11, y se requerirá la Licencia del Ministerio de Obras Públicas y Comunicaciones (MOPC) si corresponde.

Artículo 12: URBANIZACIONES

Para llevar a cabo la urbanización de un terreno, se deben seguir los siguientes pasos y presentar una serie de planos y documentos que describan el proyecto y cumplan con los requisitos establecidos:

- 1) Formulario R1 (recepción de proyectos) y recibo de inspección de la Oficina de Planeamiento Urbano (OPU).
- 2) Formulario de tramitación de planos debidamente completado.
- 3) Certificación de uso de suelo.

Concejo de Regidores

- 4) Carta dirigida al director de la Oficina de Planeamiento Urbano (OPU) solicitando la aprobación de la urbanización, incluyendo los metros cuadrados del solar y el porcentaje de cada una de sus áreas.
- 5) Memoria descriptiva.
- 6) Copia de la cédula del o los propietarios (si se trata de una empresa, se debe incluir el registro mercantil).
- 7) Copia del Título de Propiedad (ambos lados); si se adjunta un acto de venta, este debe estar notariado y registrado. Si el terreno tiene gravamen, se debe presentar una carta de no objeción.
- 8) Copia del plano de mensura catastral firmado por un agrimensor colegiado y revisado por la Dirección General de Mensura Catastral.
- 9) Certificación de la Unidad de Gestión Ambiental Municipal (UGAM).
- 10) Entregar un Acto Notarial de renuncia del siete por ciento (7%) del terreno del anteproyecto como mínimo, cediendo al Ayuntamiento Municipal, destinando un cinco por ciento (5%) para áreas verdes y un dos por ciento (2%) para áreas verdes institucionales. Deberá acompañarse de un plano catastral que cumpla con los requisitos de catastro
- 11) Dos o más juegos de planos en formato 24x36" que incluyan como mínimo lo siguiente:
 - a) Planta de localización y ubicación, entorno inmediato y conexiones viales.
 - b) Planta de lotificación indicando nombres de calles, manzanas, numeración de solares y descripción de los usos de suelo propuestos.
 - c) Planta de lotificación que indique áreas verdes, institucionales y retiros de edificaciones a los linderos.
 - d) Tabla que indique el metraje y porcentaje de las áreas (calles, solares residenciales, área comercial, área verde, área institucional, entre otros).
 - e) Plano topográfico con la lotificación sobre las curvas de nivel.
 - f) Paisajismo (árboles, parques, jardines, modificaciones topográficas, entre otros).
 - g) Detalle de linderos mínimos propuestos y solares tipo.
 - h) Trazado vial: secciones, ejes, radios, pendientes y longitudes de vías; estudio de suelo, diseño de pavimento y detalles, incluyendo el de Cul-de-sac.

Concejo de Regidores

- i) Instalaciones Sanitarias: Drenaje Pluvial (imbornales, tuberías, badenes, entre otros), agua potable y aguas residuales (En coordinación con el Instituto Nacional de Aguas Potables y Alcantarillados del Municipio)
- j) Instalaciones eléctricas: líneas eléctricas, iluminación y detalles.
- k) Planos arquitectónicos de la entrada al proyecto y de cada edificación (plantas amuebladas y dimensionadas, 4 elevaciones, 2 secciones y detalles).

12) Planos definitivos en formatos digitales DWG (AutoCAD 2014 en adelante).

13) Pago de las tasas correspondientes.

Párrafo 1: Las urbanizaciones deben ser presentadas al Concejo de Regidores junto con un informe técnico de la Oficina de Planeamiento Urbano (OPU) para su aprobación en cuanto al uso de suelo.

Párrafo 2: La Oficina de Planeamiento Urbano (OPU) se reserva el derecho de realizar observaciones que considere pertinentes, como longitudes de manzanas y vías, aceras, radios, entre otros.

Párrafo 3: Tanto el área verde como el área verde institucional son consideradas como dominio público, a diferencia de otras áreas cuyo uso de suelo se proyecte como residencial, comercial, institucional, industrial o mixto, las cuales se consideran de dominio privado.

Párrafo 4: El área verde institucional se destinará preferentemente a fines recreativos u otras actividades compatibles propuestas por el desarrollador o la comunidad. Su uso está sujeto a la aprobación de la Oficina de Planeamiento Urbano (OPU) y debe estar libre de ríos, arroyos y cañadas.

Artículo 13. REGULACIÓN DE REDES DE TELECOMUNICACIONES:

El despliegue de redes de telecomunicaciones está sujeto a la regulación del Ayuntamiento. Por tanto, para llevar a cabo su ejecución, se requiere solicitar la aprobación de dichas instalaciones y cumplir con los siguientes requisitos:

- 1) Completar el Formulario R1 (Recepción de Proyectos) y presentar el recibo de inspección emitido por la Oficina de Planeamiento Urbano (OPU).
- 2) Enviar una carta dirigida al director de la Oficina de Planeamiento Urbano (OPU), en la que se solicite la aprobación de la instalación de redes de telecomunicaciones. Esta carta debe incluir una descripción detallada del proyecto, indicando la longitud en metros, la ubicación de postes, entre otros detalles relevantes.

Concejo de Regidores

- 3) Presentar copias de las cédulas de identidad de los propietarios (en caso de ser una empresa, incluir el registro mercantil).
- 4) Obtener la Certificación de la Unidad de Gestión Ambiental Municipal (UGAM).
- 5) Obtener la Licencia correspondiente del Instituto Dominicano de las Telecomunicaciones (INDOTEL).
- 6) Proporcionar un plano que muestre claramente la localización, ubicación y trayectoria de las instalaciones. Este plano debe tener un formato de 8.5x11", 11x17" o 17x22".
- 7) Realizar el pago de las tasas correspondientes para el trámite.

Párrafo: Los proyectos de telecomunicaciones, que incluyan redes con una extensión mayor a 500 metros lineales o torres de altura superior a 100 pies, deben presentar previamente un anteproyecto. Además, estos proyectos deberán ser remitidos al Concejo Municipal, acompañados de un informe técnico emitido por la Oficina de Planeamiento Urbano (OPU), para su posterior aprobación en lo que respecta al uso del suelo.

Artículo 14. INSTALACIÓN DE TORRES DE TELECOMUNICACIONES (ANTENAS)

Para la instalación de torres de telecomunicaciones, comúnmente conocidas como antenas, se deben seguir ciertos procedimientos y cumplir con los siguientes requisitos:

- 1) Completar el Formulario R1 (Recepción de Proyectos) y presentar el recibo de inspección correspondiente emitido por la Oficina de Planeamiento Urbano (OPU).
- 2) Llenar adecuadamente el Formulario de Tramitación de Planos.
- 3) Contar con un Certificado de Uso de Suelo.
- 4) Enviar una carta dirigida al director de la Oficina de Planeamiento Urbano (OPU), solicitando la no objeción para la instalación de la torre. Esta carta debe incluir los metros cuadrados de la zona del terreno que se va a ocupar, así como una breve descripción de la torre y sus estructuras, indicando los metros cuadrados de construcción.
- 5) Proporcionar una memoria descriptiva del proyecto.
- 6) Presentar copias de las cédulas de identidad de los propietarios (en caso de ser una empresa, incluir el registro mercantil).

Concejo de Regidores

- 7) Aportar copias del Título de Propiedad (de ambos lados) y un acto de venta notarizado si fuese necesario, además del contrato de arrendamiento en caso de no ser el propietario.
- 8) Obtener la Certificación de la Unidad de Gestión Ambiental Municipal (UGAM).
- 9) Obtener la Licencia correspondiente del Instituto Dominicano de las Telecomunicaciones (INDOTEL).
- 10) Obtener el Permiso del Instituto Dominicano de Aviación Civil (IDAC).
- 11) Obtener una carta de no objeción por parte de la junta de vecinos.
- 12) Presentar una planta de localización y ubicación del proyecto, mostrando únicamente las estructuras de techos.
- 13) Proporcionar dos juegos de planos con el proyecto impreso, en formatos de 11x17", 17x22" o 24x36", debidamente encuadernados en formato 8.5x11".
- 14) Cumplir con el pago de las tasas correspondientes para el trámite.

Párrafo: Las solicitudes de instalación de torres de telecomunicaciones (antenas) y aquellas relacionadas con la radiofrecuencia deben ser remitidas al Concejo de Regidores junto con un informe técnico emitido por la Oficina de Planeamiento Urbano (OPU) para su posterior aprobación.

Artículo 15. VERJAS

La construcción, ampliación o elevación de la altura de una verja requiere la aprobación de la Oficina de Planeamiento Urbano (OPU). Para obtener dicha aprobación, el ciudadano debe presentar una solicitud de no objeción y cumplir con los siguientes requisitos:

- 1) Completar el Formulario R1 (Recepción de Proyectos) y proporcionar el recibo de inspección emitido por la Oficina de Planeamiento Urbano (OPU).
- 2) Enviar una carta dirigida al director de la Oficina de Planeamiento Urbano (OPU) solicitando la no objeción para la construcción de la verja. Esta carta debe incluir una descripción del proyecto, incluyendo la longitud en metros lineales, la altura y otros detalles relevantes.
- 3) Presentar copias de las cédulas de identidad de los propietarios (en el caso de empresas, incluir el registro mercantil).
- 4) Proporcionar copias del Título de Propiedad (ambos lados) o del acto de venta notarizado, según corresponda.

Concejo de Regidores

- 5) Adjuntar una copia del plano de mensura catastral firmado por un agrimensor colegiado.
- 6) Incluir dos hojas de tamaño 8.5x11" con el diseño de la verja dentro de la mensura, incluyendo medidas. Estas hojas deben contener los datos del propietario y la dirección del inmueble.
- 7) Obtener la Certificación de la Unidad de Gestión Ambiental Municipal (UGAM).
- 8) Proporcionar dos juegos de planos con el proyecto impreso en formatos de 11x17", 17x22" o 24x36", encuadrados en formato 8.5x11", que incluyan como mínimo lo siguiente: a. Planta de localización y ubicación. b. Representación de la verja existente y/o la verja propuesta, incluyendo plantas, elevaciones y detalles.
- 9) Cumplir con el pago de las tasas correspondientes para el trámite.

Párrafo: En los casos de inmuebles no registrados, con el objetivo de regular el crecimiento desorganizado y supervisar los usos de suelo y edificación, la Oficina de Planeamiento Urbano (OPU) considerará la aceptación de una "Declaración Jurada de Posesión de Inmueble no Registrado". Esta declaración debe contar con la aprobación de tres (3) testigos del sector, siendo al menos uno (1) de ellos un vecino colindante, y debe ser legalizada por un notario público.

Artículo 16. CIERRE Y ROTURA DE CALLES

Para llevar a cabo el cierre de calles con el propósito de desarrollar eventos (como recreaciones o funerales), procesos de construcción (como vaciados de concreto o instalación de andamios) y excavaciones debido a reparaciones o conexiones a la infraestructura (como saneamiento, drenaje pluvial o tendido de cables, entre otros), se deben seguir estos pasos:

- 1) Presentar una carta dirigida al director de la Oficina de Planeamiento Urbano (OPU) solicitando la no objeción. Esta carta debe incluir detalles específicos sobre el cierre, como el motivo, si será completo o parcial, el nombre o número de la calle a cerrar, la fecha y la duración prevista del cierre.
- 2) Proporcionar copias de las cédulas de identidad de los responsables involucrados en el proceso (en el caso de empresas, incluir el registro mercantil).
- 3) En el caso de eventos, adjuntar una carta de la Junta de Vecinos firmada por al menos dos (2) personas afectadas, además de copias de sus cédulas de identidad y electoral.
- 4) Si el cierre implica excavaciones para conectarse a la infraestructura sanitaria, es necesario presentar una carta de instituto nacional de aguas potables y alcantarillados del municipio o la dirección provincial.
- 5) Cumplir con el pago de las tasas correspondientes para el trámite.

Concejo de Regidores

Párrafo 1: Una vez aprobada la solicitud, el solicitante debe notificar a la Policía Municipal y al Instituto Nacional de Tránsito y Transporte Terrestre (INTRANT) mediante una comunicación emitida por la Oficina de Planeamiento Urbano (OPU) antes de recibir la no objeción.

Párrafo 2: Con el objetivo de prevenir daños y accidentes, el responsable del cierre debe utilizar señalizaciones adecuadas para advertir a conductores y peatones sobre la interrupción de la vía.

Artículo 17. DEMOLICIONES

Para llevar a cabo la demolición de una edificación, ya sea de forma manual o con maquinaria, los ciudadanos deben obtener la aprobación de la Oficina de Planeamiento Urbano (OPU). Para ello, deben presentar una solicitud de no objeción, abonar las tasas correspondientes y cumplir con los siguientes requisitos:

- 1) Completar el Formulario R1 (recepción de proyectos) y presentar el recibo de inspección de la Oficina de Planeamiento Urbano (OPU).
- 2) Enviar una carta dirigida al director de la Oficina de Planeamiento Urbano (OPU) solicitando la no objeción para llevar a cabo la demolición. En esta carta, se debe especificar el método de demolición y la superficie en metros cuadrados (m²) que se demolerá.
- 3) Proporcionar copias de las cédulas de identidad de los propietarios involucrados en el proceso (en caso de ser una empresa, incluir el registro mercantil).
- 4) Presentar una copia del Título de Propiedad, incluyendo ambas caras, o un acto de venta notariado.
- 5) Adjuntar un certificado de no gravamen (en caso de existir gravamen, se debe incluir una carta de no objeción).
- 6) Incluir una autorización o poder del propietario al profesional que llevará a cabo la demolición.
- 7) Proporcionar una copia del plano de mensura catastral firmado por un agrimensor colegiado.
- 8) Obtener una certificación de la Unidad de Gestión Ambiental Municipal (UGAM) si la inspección de la Oficina de Planeamiento Urbano (OPU) lo requiere.
- 9) Presentar dos hojas de 8.5x11 pulgadas con la planta del primer nivel dentro de la mensura, incluyendo las medidas de ancho y largo, así como los retiros a los linderos. Deben aparecer los datos del propietario y la dirección del inmueble.

Concejo de Regidores

- 10) Proporcionar un levantamiento fotográfico de la edificación a demoler, que muestre las calles en primer plano y especifique la separación con las edificaciones colindantes.
- 11) Presentar un acto de Alguacil notificando a los colindantes.
- 12) Cumplir con el pago de las tasas correspondientes.

Párrafo 1: En el caso de las edificaciones identificadas como Patrimonio Monumental, se considera necesario remitirlas al Concejo de Regidores junto a un informe técnico de la Oficina de Planeamiento Urbano (OPU) para su aprobación.

Párrafo 2: Dado el gran número de inmuebles sin registrar, con el fin de gestionar las demoliciones, la Oficina de Planeamiento Urbano (OPU) podrá aceptar una "Declaración jurada de posesión de inmueble sin registrar" en los casos que considere oportuno, siempre que cuente con la anuencia de tres (3) testigos del sector, siendo al menos uno (1) de ellos colindante, y esté debidamente legalizada por un notario público.

Es importante destacar que esta declaración no certifica la propiedad, sino únicamente la ocupación del inmueble.

Artículo 18. RESELLADO DE PLANOS

Los anteproyectos y proyectos que previamente hayan sido aprobados por la Oficina de Planeamiento Urbano (OPU) tienen la posibilidad de solicitar el resellado de planos. Para ello, deben cumplir con los siguientes requisitos:

- 1) Presentar una carta dirigida al director de la Oficina de Planeamiento Urbano (OPU) solicitando el resellado de planos.

En esta carta, se debe explicar el motivo de la solicitud y especificar la cantidad de hojas que se requiere resellar.

- 2) Depositar los juegos de planos que necesitan ser sellados.
- 3) Cumplir con el pago de las tasas correspondientes.

Párrafo: Se admitirán cambios mínimos internos y de fachada, siempre y cuando estos no alteren los parámetros edificatorios de la zona.

Artículo 19. CERTIFICADO DE NO OBJECIÓN:

El Certificado de No Objeción es un documento oficial emitido por la Oficina de Planeamiento Urbano (OPU) que autoriza la realización de una construcción de acuerdo con el anteproyecto previamente aprobado.

Requisitos:

- 1) Certificación de uso de suelo.
- 2) Anteproyecto aprobado por la OPU.
- 3) Pago de las tasas correspondientes.

Párrafo: El Certificado de No Objeción tiene una validez de un año y puede ser renovado previa solicitud y pago de las tasas de renovación. Si han transcurrido más de dos (2) años desde la emisión del Certificado sin que se haya iniciado la construcción, se requerirá una nueva aprobación del anteproyecto.

Artículo 20. PLANOS FINALES:

Los planos finales deberán presentarse para obtener la licencia de construcción.

Estos planos deben cumplir con todos los requisitos estipulados por la Oficina de Planeamiento Urbano (OPU) del ayuntamiento Municipal de Tenares.

Requisitos:

- 1) Certificado de No Objeción vigente.
- 2) Pago de las tasas correspondientes.
- 3) Planos finales firmados y sellados por un arquitecto, ingeniero civil o agrimensor colegiado, en formato impreso y digital DWG (AutoCAD 2014 en adelante), que incluyan:
 - a. a. Planta de localización y ubicación (mostrando la mensura y linderos).
 - b. Planos de planta amueblados y dimensionados.
 - c. c. Cuatro elevaciones, dos secciones y detalles, según el tipo de proyecto.
 - d. d. Especificaciones de construcción.

Párrafo 1: Si el expediente no cumple con todos los requisitos, la OPU podrá requerir el pago de los impuestos junto con los requisitos (1 y 3) y otorgar un plazo para completar la documentación faltante, exigiendo que el solicitante firme un compromiso.

La licencia de construcción no se otorgará hasta que se hayan cumplido todos los requisitos.

Párrafo 2: En caso de proyectos de urbanización, los planos finales deben ser firmados por un arquitecto, ingeniero civil y, en su caso, un agrimensor colegiado.

Concejo de Regidores

CAPÍTULO II

TASAS Y PENALIDADES

Artículo 21. TASAS:

Detalles de tarifas aplicables en los procesos de tramitación y otras solicitudes en el municipio de tenares, provincia Hermanas Mirabal:

TIPO DE SERVICIO	DESCRIPCIÓN	TARIFA (RD\$)
CONSTRUCCIONES EN CENTRO DE CIUDAD Y RESIDENCIALES DE CLASE ALTA	Certificación de uso de suelo	2,500.00
	Formulario R1 (recepción de proyectos)	500.00
	Estudio de uso de suelo	50.00 Mt2
	Tramitación de plano	10.00 Mt2
	Supervisión y fiscalización de obras	3,000.00
	Certificación de la UGAM	2,000.00
	Tasación del valor de la obra	2.5x1,000
	Banner	750.00
	Materiales y/o escombros en vías y aceras	3,000.00
	Formulario de tramitación de planos	500.00
	CONSTRUCCIONES EN RESIDENCIALES DE CLASE MEDIA	Certificación de uso de suelo
Formulario R1 (recepción de proyectos)		500.00
Estudio de uso de suelo		30.00 Mt2
Revisión de planos		10.00 Mt2
Inspección		2,000.00
Certificación de la UGAM		2,500.00
Tasación del valor de la obra		2.5x1,000
Banner		750.00
Materiales y/o escombros en vías y aceras		2,000.00
Formulario de tramitación de planos		500.00
CONSTRUCCIONES EN CLASE BAJA (BARRIOS)	Certificación de uso de suelo	1,500.00
	Formulario R1 (recepción de proyectos)	500.00
	Estudio de uso de suelo	20.00 Mt2
	Revisión de planos	1,000Mt2
	Inspección	1,500.00
	Certificación de la UGAM	2,500.00
	Tasación del valor de la obra	2.5x1,000
	Banner	750.00
	Materiales y/o escombros en vías y aceras	1,000.00
	Formulario de tramitación de planos	500.00

Concejo de Regidores

CONSTRUCCIONES DE RESIDENCIA EN ZONA RURAL	Certificación de uso de suelo	1,000.00
	Formulario RI (recepción de proyectos)	500.00
	Estudio de uso de suelo	20.00 Mt2
	Revisión de planos	10.00 Mt2
	Inspección	1,000.00
	Certificación de la UGAM	2,500.00
	Tasación del valor de la obra	2.5x1,000
	Banner	750.00
	Materiales y/o escombros en vías y aceras	1,000.00
	Formulario de tramitación de planos	500.00
	EDIFICIO DE APARTAMENTOS (1 Edificio)	Certificación de uso de suelo
Formulario RI (recepción de proyectos)		500.00
Estudio de uso de suelo		45.00 Mt2
Revisión de planos		10.00 Mt2
Inspección		5,000.00
Certificación de la UGAM		2,500.00
Tasación del valor de la obra		2.5x1,000
Banner		750.00
Materiales y/o escombros en vías y aceras		3,000.00
Parquees para vehículos (cada uno)		1,500.00 c/u
Parquees para motores (cada uno)		500.00 c/u
Formulario de tramitación de planos		500.00
EDIFICIO DE APARTAMENTOS (02 Edificios o Mas)		Certificación de uso de suelo
	Formulario RI (recepción de proyectos)	500.00
	Estudio de uso de suelo	45.00x Mt2
	Revisión de planos	10.00 Mt2
	Inspección	5,000.00
	Certificación de la UGAM	2,500.00
	Tasación del valor de la obra	2.5x1,000
	Banner	750.00
	Materiales y/o escombros en vías y aceras	3,500.00
	Parquees para vehículos (cada uno)	1,500.00 c/u
	Parquees para motores (cada uno)	500.00 c/u
	Formulario de tramitación de planos	500.00
	CONSTRUCCIÓN DE PLAZAS COMERCIALES	Certificación de uso de suelo (< a 800 mts2)
Certificación de uso de suelo de 800 a 2,000 mts2.		15.(X>0 00
Certificación de uso de suelo de 2,000 a 4,000 mts2		25,000.00
Certificación de uso de suelo (> a 4,000 mts2)		50,000.00
Formulario RI (recepción de proyectos)		500.00

Concejo de Regidores

CONSTRUCCIÓN DE PLAZAS COMERCIALES	Estudio de uso de suelo	40 00xMt2
	Revisión de planos	10.00 Mt2
	Inspección	7,000 00
	Certificación de la UGAM	3,000.00
	Tasación del valor de la obra	2.5x1,000
	Banner	750.00
	Materiales y/o escombros en vías y aceras	5,000.00
	Parquees para vehículos (cada uno)	1.500.00 c/u
	Parquees para motores (cada uno)	500.00
	Formularte de tramitación de planos	500.00
	Derecho a carga y descarga (proyectos mayores a 2.000 mts2).	150,000.00
CONSTRUCCIÓN DE EDIFICIO PARA FINES INDUSTRIALES	Certificación de uso de suelo	10,000.00
	Formulario R1 (recepción de proyectos)	500.00
	Estudio de uso de suelo	45.00 xMt2
	Revisión de planos	10.00 Mt2
	Inspección	7,000.00
	Certificación de la UGAM	4,000.00
	Tasación del valor de la obra	2.5x1,000
	Banner	750.00
	Materiales y/o escombros en vías y aceras.	5,000.00
	Parqueos para vehículos (cada uno)	1 500 00 c/u
	Paqueos para motores (cada uno)	500.00 c/u
	Formulario de tramitación de planos	500.00
Licencia permiso de operación para carga y descarga	150,000.00	
REDES DE TELECOMUNICACIONES	Certificación de uso de suelo (cabinas de distribución)	100,000.00
	Inspección	5,000.00
	Certificación de la UGAM	5,000.00
	Colocación de postes de tendido eléctrico.	3,000.00 c/u
	Colocación de postes y anclas para Cable o Red	2,000 00 c/u
	Instalación de cable (tendido normal)	100.00 x mi
	Cambio de cable (tendido normal)	40.00 x mi
	Instalación de fibra óptica	100 00 x mi
	Cambio de fibra óptica	75.00 x mi
Confección de Registros en aceras	15,000.00 c/u	
ESTACIONES DE COMBUSTIBLES	Certificación de uso de suelo	300,000.00
	formulario RI (recepción de proyectos)	500.00
	Estudio de uso de suelo	70.00 x mt2

Concejo de Regidores

(Gasolina, Gas Licuado de Petróleo y Gas Natural)	Revisión de planos	10.00 x mt2
	Inspección	10,000 00
	Certificación de la UGAM	6,000.00
	Banner	750.00
	Parquees para vehículos (cada uno)	1,500.00 c/u
	Parqueos para motores (cada uno)	500 c/u
	Roturas de aceras y contenes para acceso	3,500 00
	Soterramiento de tanques, 01 a 4000 gal	50,000 00
	Soterramiento de tanques, 4001 a 12000 gal	75,000.00
	Soterramiento de tanques, 12001 a 20000 gal.	100,000.00
	Soterramiento de tanques, 20001 a 30000 gal.	125,000.00
	Soterramiento de tanques, 30000 gal en adelante	150,000 00
	Renovación de tanques de 1 a 4,000 gal.	1,500.00
	Renovación de tanques de 4,001 a 12,000 gal.	1.200 00
	Renovación de tanques de 12,001 a 20,000 gal.	1,500.00
	Renovación de tanques de 20,001 a 30,000 gal.	1,800 00
	Renovación de tanques de 30,000 gal. en adelante	2,000.00
	Formulario de tramitación de planos	500.00
Derecho a carga y descarga	150,000.00	
URBANIZACIONES Y RESIDENCIALES	Certificación de uso de suelo (< a 50 solares)	50,000.00
	Certificación de uso de suelo (> a 50 solares)	100,000.00
	Formulario RI (recepción de pianos)	500 00
	Metros cuadrados de solares en urbanización Cerrada	1.600.00 x 2%
	Metros cuadrados de solares urbanización en zona urbana	1,400.00 x 2%
	Metros cuadrados de solares urbanización en zona periférica y rural	900.00 x 2%
	Revisión de planos	2.00/mt2
	Inspección	10,000.00
	Certificación de la UGAM	10,000.00
	Tasación del valor de la obra	2.5x1,000.00
	Banner	750.00
	Materiales y/o escombros en vías y aceras	20,000.00
Metros lineales de calles	800 00 x Km	
Formulario de tramitación de planos	500.00	
TORRES DE TELECOMUNICACIONES	Certificación de uso de suelo (cabinas de distribución)	100,000.00
	Inspección	5.000.00
	Certificación de la UGAM	5.000.00

Concejo de Regidores

TORRES DE TELECOMUNICACIONES	Instalación de antenas con altura de 1-49 pies	15,000.00
	Pago anual de torres (1 -49 pies)	5,000.00
	Instalación de antenas con altura de 50-99 pies	75,000.00
	Pago anual de torres (50-99 pies)	10,000.00
	Instalación de torres con altura de 100-149 pies	150,000.00
	Pago anual de instalación de torres (100-149 pies)	15,000.00
	Instalación de torres con altura de 150 pies en adelante	200,000.00
	Pago anual de instalación de torres (150 pies en adelante)	25,000.00
CONSTRUCCIÓN DE VERJAS	Inspección en centro de ciudad, urbanizaciones y residenciales	3,000.00
	Inspección en barrios y zona rural	3,000.-00
	Certificación UGAM	2,500.00
	Certificación de uso de suelo	50.0/ml.
	Formulario de tramitación de planos	500.00
CERTIFICACIÓN, CAMBIO DE USO DE SUELO	Inspección en centro de ciudad, urbanizaciones y residenciales	3,000.00
	Inspección en barrios y zona rural	2,000.00
	Certificación UGAM	2,000.00
	Certificación de uso de suelo	30.00 /mt2
DEMOLICIONES	Inspección en centro de ciudad, urbanizaciones y residenciales	3,000.00
	Inspección en barrios y zona rural	2,000.00
	Certificación UGAM	2,000.00
	Certificación de uso de suelo de demolición	25.00 x Mt2
	Impacto por acarreo de escombros	2,000.00
RESELLADO Y MODIFICACIONES DE PLANOS	Primer resellado por cada hoja	100.00
	Segundo resellado por cada hoja	150.00
ROTURA DE CALLE	Cada tramo vías asfaltadas	2,000.00x ml
	Vías sin asfaltar cada tramo	1,000.00xml
	Aceras	500.00 x ml
CIERRE DE CALLE	Calles en el centro de la ciudad	4,500.00
	Calles secundarias en: residenciales, urbanizaciones y barrios	3,000.00
TAZAS POR DAÑO AL AMBIENTE EN LA OPERACIÓN DE NEGOCIOS	Taza por contaminación ambiental en la distribución de GLP & Gas Natural	1,000.00 Mensuales
	Taza por contaminación ambiental en Estaciones de Combustibles (Gasolina, Diesel, entre Otros)	1,000.00 Mensuales



Concejo de Regidores

	Taza por contaminación ambiental en Parques de Plazas Comerciales, Entidades Comerciales y Bancarias, Tiendas, Supermercados, Ferreterías entre otro negocios similares.	50.00 Mensuales por cada espacio de Parqueo.
PUBLICIDAD EN VÍA PÚBLICA O CON ACCESO A LA VÍA PÚBLICA	Colocación Letreros ordinarios (por cara)	400.00 Mt2
	Colocación Letreros Lumínicos (por cara)	500.00 Mt2
	Vallas Publicitarias (por cara)	600.00 Mt2
	Pantallas Digitales Publicitarias	900.00 Mt2
	Nota: Monto establecido por derecho a instalación y fijo anual	
EMPRESAS PUBLICITARIAS	Licencia a Derecho de Operación	25,000 Anual
	Instalación Estructura Publicitaria fija (por cara)	700.00 Mt2
UTILIZACIÓN DE PARQUES Y PLAZAS	Plazoleta Don Julián Javier	10,000.00
	Plazoleta Don José Mi nervino	10,000.00
	Parque Duarte	10,000.00
	Otros	5,000 00
POZOS FILTRANTES	Pozos Filtrantes espacios públicos y en vías (calles, aceras, plazas y otros espacios de uso públicos)	5,000.00
MULTAS Y SANCIONES	Multa por tirada de escombros y desechos en las vías públicas	3,000.00
	Multas por incautación	10,000.00
	Multas por construcción ilegal	Doble Tasa
	Multas administrativas	5,000.00
	Multas diversas	2,500.00

Artículo 22. PENALIDADES:

Cuando una persona inicie un proyecto de construcción, demolición, cierre o apertura de calles, o realice alguna acción que requiera cualquiera de los procesos de tramitación descritos en la presente ordenanza, se le requerirá el pago de una penalidad. Las penalidades se clasifican en tres (3) categorías: (a) Infracciones Muy Graves, (b) Infracciones Graves y (c) Infracciones Leves.

A. Infracciones Muy Graves: Se considera una infracción muy grave cuando se inicia un Proyecto Especial sin la debida autorización de la Oficina de Planeamiento Urbano (OPU) y del Concejo de Regidores. Los Proyectos Especiales están definidos en el Artículo 7 de esta Ordenanza y son aquellos que conllevan un impacto ambiental significativo o que involucran la intervención en una edificación clasificada como Patrimonio Monumental. Esta infracción conlleva una multa equivalente al doble del monto cotizado. Además, en los casos en que sea necesario, se exigirá el pago de la reparación de los daños o perjuicios causados al Municipio,

Concejo de Regidores

así como los gastos relacionados con la restauración de la situación a su estado anterior. También se podrán aplicar otras sanciones penales establecidas en las leyes.

B. Infracciones Graves: Se considera una infracción grave cuando se inicia una construcción sin la debida autorización de la Oficina de Planeamiento Urbano o cuando se detecta una variación significativa en los planos aprobados. Esta infracción conlleva una multa adicional del cincuenta por ciento (50%) del monto cotizado cuando el solicitante se presente ante la Oficina de Planeamiento Urbano (OPU) en las cuarenta y ocho (48) horas posteriores a la notificación. Si se supera este plazo, se aplicará una multa adicional del cien por ciento (100%) del monto cotizado. Además, en los casos en que sea necesario, se exigirá el pago de la reparación de los daños o perjuicios causados al Municipio, así como los gastos relacionados con la restauración de la situación a su estado anterior. También se podrán aplicar otras sanciones penales establecidas en las leyes dominicanas.

C. Infracciones Leves: Se considera una infracción leve cuando se lleva a cabo un cierre o apertura de calles, la construcción de cercas o la realización de eventos en parques sin los permisos correspondientes. Esta infracción conlleva una multa del cincuenta por ciento (50%) del monto cotizado. Además, en los casos en que sea necesario, se exigirá el pago de la reparación de los daños o perjuicios causados al Municipio, así como los gastos relacionados con la restauración de la situación a su estado anterior. También se podrán aplicar otras sanciones penales establecidas en las leyes dominicanas.

TÍTULO IV

REGULACIONES SOBRE ESPACIOS PÚBLICOS, SOLARES BALDÍOS Y CONSIDERACIONES FINALES

CAPÍTULO I

DISPOSICIONES SOBRE ESPACIOS PÚBLICOS, SOLARES BALDÍOS Y CONSIDERACIONES FINALES

Artículo 23. CONSERVACIÓN DE LAS VÍAS PÚBLICAS Y ACERAS:

Se prohíbe arrojar desechos sólidos y otros materiales similares en las vías públicas y aceras, ya que estos son perjudiciales para la salud, el medio ambiente, el ornato y la seguridad vial. Tampoco está permitido utilizar las vías públicas y aceras para el almacenamiento de materiales de construcción sin autorización previa de la Oficina de Planeamiento Urbano (OPU). Se exceptúan aquellos materiales necesarios para la reparación o reconstrucción de la vía pública. En caso de autorización por parte del Ayuntamiento, se deberá proporcionar la señalización adecuada para garantizar la seguridad y evitar obstrucciones.

Párrafo: Cualquier persona física o jurídica que arroje materiales prohibidos en las vías públicas, según lo establecido en este artículo, deberá retirarlos de inmediato. En caso de

Concejo de Regidores

incumplimiento, se impondrá una multa equivalente a uno (1) a cinco (5) salarios mínimos del sector público centralizado.

Artículo 24. OBSTÁCULOS AL LIBRE TRÁNSITO:

Se prohíbe encender neumáticos, colocar clavos, grapas u otros objetos en las vías públicas o paseos dentro de la servidumbre de paso que puedan obstruir el libre tránsito. Aquellas personas que violen esta disposición con el propósito de interrumpir la circulación por calles y carreteras serán sancionadas con una multa de cinco (5) a diez (10) salarios mínimos del sector público centralizado.

Artículo 25. PUESTOS DE VENTAS EN ESPACIOS PÚBLICOS:

Está prohibido establecer quioscos, casetas, tarantines, puestos de venta u otras instalaciones similares en áreas verdes, vías públicas, aceras y paseos sin la autorización por escrito de la Oficina de Planeamiento Urbano (OPU). Aquellas personas que violen esta disposición serán sancionadas con una multa equivalente a uno (1) a cinco (5) salarios mínimos del sector público centralizado.

Artículo 26. TRABAJOS EN LAS VÍAS PÚBLICAS:

Los particulares que realicen trabajos en las vías públicas deberán instalar y mantener la señalización de advertencia de peligro de acuerdo con las especificaciones establecidas por el Instituto Nacional de Tránsito y Transporte Terrestre (INTRANT). La violación de esta disposición conllevará una multa de uno (1) a tres (3) salarios mínimos del sector público centralizado.

Artículo 27. PERMISOS PARA EJECUTAR TRABAJOS EN LAS VÍAS PÚBLICAS:

La Oficina de Planeamiento Urbano (OPU) otorgará los permisos necesarios para llevar a cabo trabajos en las vías públicas. Aquellos que violen esta disposición estarán sujetos a una multa de uno (1) a cinco (5) salarios mínimos del sector público centralizado.

Párrafo I: El beneficiario de un permiso deberá informar a las autoridades competentes sobre el inicio de los trabajos con un mínimo de setenta y dos (72) horas de antelación, para que la Dirección General de Seguridad de Tránsito y Transporte Terrestre (DIGESETT) pueda tomar las medidas necesarias para ordenar el tráfico.

Artículo 28. SOLARES BALDÍOS:

Los propietarios de solares están obligados a mantener limpios y cerrados los solares ubicados en el casco urbano y sus alrededores. En caso de incumplimiento de esta disposición, el Ayuntamiento procederá a la limpieza del solar, y los costos de dicha limpieza serán responsabilidad del propietario. Estos costos variarán dependiendo de la magnitud de la limpieza, con un mínimo de cinco mil pesos (RD\$5,000.00).

Concejo de Regidores

Artículo 29. DESTRUCCIÓN DE LA CAPA FREÁTICA Y EL MEDIO AMBIENTE.

Toda persona física o jurídica que sea sorprendida realizando un pozo filtrante sin el permiso de las autoridades municipales se le aplicará una penalidad equivalente a cinco veces al costo anteriormente indicado y las autoridades tienen la facultad para retener los equipos hasta tanto se pague dicha penalidad

Artículo 30. DEROGACIÓN DE OTRAS ORDENANZAS:

Esta Ordenanza deroga cualquier otra ordenanza o disposición administrativa que sea contraria, ya sea parcial o totalmente.

Artículo 31. REMISIÓN A LA ADMINISTRACIÓN MUNICIPAL:

Se remite la presente Ordenanza a la administración municipal para los fines correspondientes.

Artículo 32: ACTUALIZACIÓN DE LA ORDENANZA:

Esta Ordenanza municipal podrá ser actualizada en consonancia con el desarrollo urbano y rural del Municipio y la ciudad de Tenares. Esto incluye la posibilidad de introducir nuevas disposiciones, áreas protegidas y zonificaciones diseñadas para prevenir cualquier forma de contaminación visual y regular dichos espacios de acuerdo con las indicaciones mencionadas anteriormente.

Artículo 33: DIVULGACIÓN:

Con el propósito de dar a conocer estas regulaciones, la presente Ordenanza será publicada en un medio de comunicación de amplia circulación en el Municipio, así como en los recursos digitales disponibles del Ayuntamiento del Municipio de Tenares.

Dada en la ciudad y municipio de Tenares, provincia Hermanas Mirabal, República Dominicana;
A los seis (06) días del mes de octubre del año dos mil veintitres (2023).


JHANDIEL J. ROSADO ROSARIO
Presidente del Concejo


EMANUEL DE JESÚS MUÑOZ S.
Secretario del Concejo


EMANUEL ESCANO MARTINEZ
Alcalde Municipal

