

PROYECTO **LEY DE USO DE SUELO TERRITORIAL URBANO**

- **Anteproyecto de Ley**
- **Reglamento**

ANTEPROYECTO DE LEY DE USO DE SUELO TERRITORIAL URBANO

CONTENIDO

TITULO PRELIMINAR

De los principios fundamentales, objetivos y definiciones básicas

Art. 1.- Objeto de ley	Pág. 7
Art. 2.- Responsabilidad por la gestión urbanística	
Art. 3.- De los objetivos de la ley	
Art. 4.- Definiciones básicas	

TITULO PRIMERO

Planeamiento Urbanístico de Municipio

Capítulo I

Clases de Planes de Ordenamiento

Art. 5.- Del Consejo Nacional de Asuntos Urbanos (CONAU)	10
Art. 6.- El Ordenamiento Territorial Urbano	11
Art. 7.- De la Reglamentación	12
Art. 8.- Finalidad del Ordenamiento Territorial Urbano	
Art. 9.- Carácter Enunciativo y no Limitativo	14
Art. 10.- Distribución de Competencias	14
Art. 11.- La Gestión Urbanística	15
Art. 12.- Comisión Consultiva y Asesora	
Art. 13.- Oficinas de Planeamiento Territorial Urbano	16
Art. 14.- Funciones de las Oficinas de Planeamiento Territorial Urbano	
Art. 15.- Comité Técnico de Planificación	17
Art. 16.- Del Director de Planeamiento Territorial Urbano	
Art. 17.- De la Obligatoriedad	
Art. 18.- Cumplimiento de los Planes	18
Art. 19.- Los Planes Directores Municipales	
Art. 20.- Determinación de los Planes Directores Municipales	19
Art. 21.- Los Planes Parciales y/o Sectoriales	20
Art. 22.- Los Estudios de Detalle	21
Art. 23.- Los Proyectos de Urbanización	22
Art. 24.- Ordenación y Urbanización	
Art. 25.- Planes Especiales	23
Art. 26.- Patrimonio Histórico y Artístico	
Art. 27.- Protección del Paisaje	
Art. 28.- Protección de las Vías de Comunicación	24
Art. 29.- El Planeamiento Urbanístico Especial	
Art. 30.- La Mejora del Medio Urbano o Rural y de los Suburbios de las Ciudades	
Art. 31.- Los Planes Especiales de Reforma Interior	
Art. 32.- Planes y Proyectos de Saneamiento	25
Art. 33.- La Protección de los Planes Especiales	

Capítulo II **Formulación y aprobación de los planes**

SECCIÓN PRIMERA / ACTOS PREPARATORIOS

Art. 34.- Del Concurso	Pág. 25
Art. 35.- Los Organismos Competentes para la Aprobación Inicial y Provisional de los Planes	26
Art. 36.- Entidades y Organismos Interesados	

SECCIÓN SEGUNDA / COMPETENCIAS

Art. 37.- Los Planes Directores Municipales	Pág. 26
Art. 38.- Zona de Influencia	27
Art. 39.- Competencia para Aprobar los Planes Definitivamente	

SECCIÓN TERCERA / VIGENCIA Y REVISIÓN DE LOS PLANES

Art. 40.- Revisión de los Planes Directores Municipales	Pág. 27
Art. 41.- Modificación de los Planes	28

SECCIÓN CUARTA/ INICIATIVA Y PARTICIPACIÓN PARTICULAR

Art. 42.- De las Entidades Privadas	Pág. 28
Art. 43.- Documento para Planes y Proyectos	
Art. 44.- Tramitación de los Planes y Proyectos	

Capítulo III Efectos de la Aprobación de los Planes

SECCIÓN PRIMERA / PUBLICIDAD, EJECUTORIEDAD Y OBLIGATORIEDAD

Art. 45.- Publicidad de los Documentos	Pág. 29
Art. 46.- Efectividad de los Planes	
Art. 47.- Obligatoriedad de las Disposiciones	
Art. 48.- Obligatoriedad de la Observancia de los Planes	
Art. 49.- Fuera de Ordenamiento	30
Art. 50.- Enajenación o Traspaso de Terrenos	
Art. 51.- Licencia Urbanística	31

TITULO SEGUNDO
Régimen Urbanístico del Suelo
 Capítulo I
Clasificación del Suelo

Art. 52.- Clasificación de los Suelos	Pág. 31
Art. 53.- Suelo Urbano	
Art. 54.- Suelo Urbanizable	
Art. 55.- Suelo no Urbanizable	32
Art. 56.- De la Constitución de los Suelos	
Art. 57.- De los Solares	
Art. 58.- Limitaciones al Suelo Urbano	
Art. 59.- Limitaciones al Suelo Urbanizable Programado	33
Art.60.- Limitaciones al Suelo Urbanizable No Programado	
Art.61.- Limitaciones a Suelos Urbanizables	34
Art.62.- De la Indemnización	
Art.63.- De la Subrogación o Sustitución	

Capítulo II
Parcelaciones

Art.64.- Parcelación Urbanística	Pág. 34
Art.65.- Aprobación de la Parcelación Urbanística	35

TITULO TERCERO
Ejecución de los Planes de Ordenamiento
 Capítulo I

Art.66.- Supervisión y Seguimiento de los Planes	Pág. 35
Art.67.- Constitución de sociedades anónimas o empresas de economía mixta para la ejecución de los planes de ordenamiento	36
Art.68.- Aprobaciones	
Art.69.- De la Ejecución de los Planes y de los Programas de Actuación Urbanística	

TITULO CUARTO
Ejercicio de las facultades relativas al uso y edificaciones del suelo
 Capítulo I

SECCIÓN PRIMERA / CESIÓN DE TERRENOS

Art.70.- De los Ayuntamientos	Pág. 36
Art.71.- De la Enajenación o Traspaso	37

Capítulo II

Intervención en la Edificación y Uso del Suelo

SECCIÓN PRIMERA / LICENCIAS

Art.72.- De los Actos Administrativos	Pág. 37
Art.73.- El Derecho o Goce de Propiedad Inmobiliaria	38
Art.74.- De los Bienes Estatales	39

SECCIÓN SEGUNDA / ORDENES DE EJECUCIÓN O SUSPENSIÓN DE OBRAS U OTROS USOS

Art.75.- De los Propietarios	Pág. 40
Art.76.- Obras de Conservación	
Art.77.- De Peligro Público	
Art.78.- Suspensiones	41
Art.79.- Suspensión de una Licencia	42
Art.80.- Actos sin Orden de Ejecución	

SECCIÓN TERCERA / INSPECCIÓN URBANÍSTICA

Art.81.- Inspección Urbanística	Pág. 42
Art.82.- Condiciones Exigibles	

TITULO QUINTO

Régimen Jurídico

Capítulo I

Peticiones, Actos y Acuerdos

Art.83.- De las Peticiones	Pág. 42
Art.84.- De las Decisiones	43
Art.85.-De los Actos y Acuerdos	
Art.86.- De la Ejecución	

Capítulo II

Infracciones Urbanísticas

Art.87.- De la Vulnerabilidad	Pág. 43
Art.88.- Infracciones Urbanísticas	Pág. 44

Capítulo III De las Sanciones Urbanísticas

Art. 89.- Control	Pág. 44
Art. 90.- Procedimiento de imposición de Sanciones	
Art. 91.- Sanciones	
Art. 92.- De las Sanciones por Autoridad Judicial	46
Art. 93.- De los Desocupantes por Obras en Demolición	
Art. 94.- Sanciones Obras sin Licencia	
Art. 95.- Restitución de Elementos del Espacio Público	47
Art. 96.- Del Incremento de las Sanciones	
Art. 97.- Adecuación de las Normas	

Responsabilidad de la Administración

Art.98.- De la Indemnización	Pág. 48
------------------------------	---------

Capítulo V Acciones y Recursos

Art. 99.- De los Recursos	Pág. 48
Art. 100.- Del Carácter Jurídico Administrativo	
Art. 101.- De la Observancia	
Art. 102.- Los Propietarios de Inmuebles Colindantes	
Art. 103.- Los Actos del Ayuntamiento	49

Capítulo VI De los Curadores Urbanos

Art. 104.- Definición de Curador Urbano	Pág. 49
Art. 105.- Naturaleza de la Función de Curador Urbano	
Art. 106.- Interpretación de las Normas	
Art. 107.- Jurisdicción	50
Art. 108.- Designación del Curador Urbano	
Art. 109.- Transmisión de las Entidades Municipales o Regionales a los Curadores Urbanos	
Art. 110.- Reparto de las Licencias de los Proyectos de las Entidades Estatales	
Art. 111.- Gastos por Trámites ante las Curadurías	51
Art. 112.- Independencia de las Gastos de Otros Cargos	
Art. 113.- Coordinación y Seguimiento del Curador Urbano	

DISPOSICIONES TRANSITORIAS	51
----------------------------	----

DISPOSICIONES FINALES

ÚNICA

TITULO PRELIMINAR

De los Principios Fundamentales, Objetivos y Definiciones Básicas

Art. 1. – La presente ley tiene por objeto el Ordenamiento Territorial Urbano en todo el ámbito de la República Dominicana y sus disposiciones son de orden público.

Art. 2. - Es responsabilidad del Estado deslindar las competencias en el ámbito nacional, regional y municipal, así como establecer los límites del poder discrecional a través de reglas generales mínimas y los instrumentos en virtud de los cuales la Administración ejercerá sus cometidos.

Art. 3. – Son objetivos particulares de la presente ley:

1. La preservación, regulación y control del ordenamiento y desarrollo urbanístico y territorial, estableciendo los medios, formas y oportunidades para el mismo;
2. La utilización correcta del espacio físico a través de un ordenamiento territorial y urbano que considere los recursos naturales y culturales como base para la existencia y el desarrollo sostenible de las actividades humanas;
3. Fomentar y estimular la educación urbanística y la participación de los ciudadanos y las organizaciones como medio para promover una sociedad en armonía con la naturaleza;
4. Impulsar e incentivar acciones que tiendan al desarrollo y cumplimiento de la presente ley.

Art. 4. – Para los efectos de esta ley, se definirá por:

1. Comisiones o Delegaciones Regionales

Conjunto de personas físicas y/o representantes institucionales encargados por el Consejo Nacional de Asuntos Urbanos (CONAU), para extender su misión y servicios al ámbito regional.

2. Comité Técnico De Planificación (CTP)

Organismo encargado de dictaminar lo relativo a la planificación y el ordenamiento territorial urbano en el ámbito municipal o regional.

3. Consejo Nacional de Asuntos Urbanos (CONAU)

Organismo encargado de definir políticas de desarrollo urbano-regional sustentable, así como la normativa correspondiente para su adecuado desarrollo.

4. Curador Urbano

Es un profesional designado por un municipio que tiene a su cargo velar por el cuidado y cumplimiento de todas las normas de desarrollo urbano y de certificar la conformidad de un proyecto con las reglamentaciones, normativas y planes de una demarcación específica.

5. Estudios de Detalle

Se formularán cuando fuere preciso para completar o, en su caso, adaptar determinaciones establecidas en los Planes Directores para el suelo y/o espacio urbano y en los Planes Parciales y/o Sectoriales. Su contenido tendrá por finalidad prever o reajustar, según los casos, el señalamiento de alineaciones y rasantes y/o la ordenación de los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del Plan.

6. Firmas Elegibles

Personas físicas o morales acreditadas para encauzar, diseñar y realizar la ejecución de las obras de urbanización así como cualquier autoridad técnico profesional ligada a la planificación y el ordenamiento territorial urbano.

7. Licencia Urbanística

Documento acreditativo de las circunstancias urbanas que concurren en los solares comprendidos en el ámbito municipal.

8. Obras de Conservación

Son todas aquellas reformas en los espacios y las vías públicas por motivos de interés turístico, cultural y estético.

9. Ordenación Territorial Urbana (OTU)

Valorizar los recursos y potencialidades del territorio en el marco de la economía nacional, regional y mundial, compatibilizar usos del espacio y actividades. Servir de instrumento para el desarrollo sostenible, promover el acceso igualitario de todos los habitantes a una calidad de vida digna, garantizando la accesibilidad a los servicios modernos necesarios para la satisfacción de sus necesidades, Compensar los desequilibrios territoriales, tutelar y valorizar las riquezas panorámicas, paisajísticas, históricas, culturales, turísticas, arquitectónicas, así como el medio ambiente y la calidad de vida de los habitantes de los núcleos urbanos y zonas rurales.

10. Oficinas Municipales de Planeamiento Territorial Urbano (OMPTU)

Son cuerpos consultivos y asesores de las ramas ejecutivas en los ayuntamientos respectivos que se encargan de la aprobación de los planes, programas de actuación urbanística así como las normas complementarias, reglamentaciones urbanísticas locales y cambios de uso del espacio que se refieran a ciudades cuya población sobrepase la cifra de cincuenta mil (50,000) habitantes, así como de completar la ordenación del suelo clasificado, mediante la ordenación detallada de una parte del ámbito territorial.

11. Oficinas Regionales de Planeamiento Territorial Urbano (ORPTU)

Son cuerpos consultivos y asesores de las ramas ejecutivas en las intendencias regionales respectivas que se encargaran de la aprobación de los planes, programas de actuación y ordenamiento territorial regional y urbanístico así como las normas complementarias, reglamentaciones territoriales y urbanísticas locales y cambios de suelo que se refieran a la región correspondiente.

12. Parcelación Urbanística

Es la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes cuando pueda dar lugar a la constitución de un núcleo, en la forma en que éste se defina

reglamentariamente.

13. Peligro Público

Es toda edificación, obra o construcción que presente una amenaza para la seguridad de sus moradores y vecinos, de los transeúntes o cualquier otra persona y que por esta causa requiera su destrucción total o parcial.

14. Plan Director Municipal (PDM)

Es un instrumento documental que se encarga de completar la ordenación del suelo urbano y urbanizable mediante la regulación detallada del uso de los espacios y de su edificación.

15. Planes Especiales (PE)

Tienen por objeto la ordenación de recintos y conjuntos artísticos, protección del paisaje y de las vías de comunicación, conservación del medio rural en determinados lugares, reforma interior, saneamiento de poblaciones y cualesquiera otras finalidades análogas, sin que en ningún caso puedan sustituir a los Planes Directores Municipales como instrumentos de ordenación integral del territorio.

16. Planes Especiales de Reforma Interior (PERI)

Tienen por objeto la realización en suelo urbano, por los ayuntamientos, de operaciones encaminadas a la descongestión, creación de dotaciones urbanísticas y equipamientos comunitarios, saneamiento de barrios insalubres, resolución de problemas de circulación o de estética y mejora del medio ambiente o de los servicios públicos u otros fines análogos.

17. Planes Parciales y/o Sectoriales

Tienen por objeto en el suelo clasificado, desarrollar, mediante la ordenación detallada de una parte o aspecto sectorial de su ámbito territorial, un aspecto del Plan Director Municipal con sujeción a las normas y reglamentaciones generales específicas para una acción sectorial.

18. Programa de Actuación Urbanística (PAU)

Se encarga del desarrollo de los sistemas de estructura general, de la ordenación urbanística del territorio, así como del señalamiento de usos y niveles de intensidad, con expresión del aprovechamiento medio en todo ámbito.

19. Programa Nacional de Desarrollo y Ordenamiento Territorial Urbano (PNDOTU)

Programa de carácter nacional y estratégico que abarca las previsiones de desarrollo, ocupación y utilización del territorio nacional en el largo plazo, teniendo en cuenta las proyecciones geopolíticas, socio-económicas y demográficas. Asimismo, preverá las infraestructuras públicas necesarias, la programación sectorial y las medidas de racionalización territorial, así como de protección del medio ambiente.

20. Proyecto de Urbanización

Son proyectos de obras que tienen por finalidad llevar a la práctica mediante la iniciativa privada o pública, los Planes Directores Municipales en el suelo urbano, así como los planes parciales con sujeción estricta a normas y reglamentaciones de

planeamiento establecidas.

21. Registros de Elegibles

Archivo o base de datos donde se asientan las firmas acreditadas para encauzar, diseñar, realizar, conceder y fiscalizar la ejecución de las obras de urbanización así como cualquier autoridad técnico profesional ligada a la planificación y el ordenamiento territorial urbano.

22. Suelo No Urbanizable

Son los terrenos no destinados a la urbanización, sea por su excepcional valor agrícola, forestal o ganadero; por las posibilidades de explotación de sus recursos naturales, de sus valores paisajísticos, históricos o culturales, para la defensa de la fauna, la flora o el equilibrio ecológico, o porque su desarrollo urbano pueda afectar negativamente el suelo urbano existente.

23. Suelo Urbano

Son los terrenos que cuentan con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica, o que están comprendidos en áreas consolidadas por la edificación al menos en dos terceras partes de su superficie, o en la forma que el plan correspondiente lo determine.

24. Suelo Urbanizable

Son todos los terrenos aptos para ser urbanizados de acuerdo al plan correspondiente que lo determine.

TITULO SEGUNDO

Planeamiento Urbanístico del Municipio

CAPITULO I

Art. 5. – Corresponden al Consejo Nacional de Asuntos Urbanos (CONAU) las siguientes funciones:

1. Formular y actualizar periódicamente la Política Nacional de Desarrollo y Ordenamiento Territorial Urbano.
2. Colaborar con la Oficina Nacional de Planificación (ONAPLAN), para la asignación de los recursos de inversión del Estado en asuntos urbanos.
3. Colaborar con la Secretaría de Estado de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMAREN), en el ordenamiento del territorio en cuanto a la preservación y utilización sostenible de los recursos naturales; con la Secretaría de Estado de Salud Pública y Asistencia Social (SESPAS), en el ordenamiento de los sistemas de salud; con la Secretaría de Estado de Educación Superior (SEES), en el ordenamiento de los sistemas educativos.
4. Coordinar el ordenamiento territorial turístico con la Secretaría de Estado de Turismo (SECTUR); el ordenamiento de las vías de comunicación con la Secretaría de Estado de Obras Públicas y Comunicaciones (SEOPC) y el ordenamiento del sistema cultural con la Secretaría de Estado de Cultura (SEC).
5. Aprobar la correspondencia de los Planes Directores y cualquier otro instrumento

de planificación sectorial, regional y/o municipal con la Política Nacional de Desarrollo y Ordenamiento Territorial Urbano (PNDOTU), mediante el otorgamiento de una certificación de cada instrumento por un plazo determinado.

6. Promover conjuntamente con los ayuntamientos, instituciones oficiales, entidades de derecho privado, así como organizaciones representativas de las comunidades; Planes de Ordenamiento Territorial Urbano, municipales, regionales y sectoriales; y cualquier otro instrumento de planificación u ordenamiento.
7. Promover y gestionar las Oficinas de Planeamiento Territorial Urbano en los ayuntamientos y regiones, así como favorecer su profesionalización.
8. Establecer el Registro de Elegibles para la planificación urbana, territorial y actividades afines; y extender la acreditación correspondiente para la participación de sus inscritos en los distintos instrumentos de planificación en el ámbito nacional.

Art. 6. - El Ordenamiento Territorial Urbano

El Ordenamiento Territorial Urbano es el conjunto de políticas o directivas expresamente formuladas, normas y programas que orienten y regulen las actuaciones entre los municipios de una misma región y entre regiones a través de procesos de ocupación, desarrollo y transformación del territorio y el uso del espacio, en cuanto al uso del suelo territorial urbano, el ordenamiento de las ciudades y su relación con sus territorios de influencia.

1. - La actividad urbanística y territorial se referirá a los siguientes aspectos:

Planeamiento.

Régimen urbanístico del suelo.

Ejecución de las urbanizaciones formales, informales, estatales y privadas.

Fomento e intervención del ejercicio de las facultades relativas al uso del suelo urbano, el espacio urbano y su edificación.

Régimen del ordenamiento territorial en su componente de planeación física.

El Poder Ejecutivo elaborará, de acuerdo a lo dispuesto en la presente ley y enmarcado en los lineamientos estratégicos contenidos en la Política Nacional de Desarrollo y Ordenamiento Territorial Urbano, el Programa General de Desarrollo y Ordenamiento Territorial Urbano.

Dicho programa, de carácter nacional y estratégico, abarcará las previsiones de desarrollo, ocupación y utilización del territorio nacional, en el largo plazo, teniendo en cuenta las proyecciones geopolíticas, socio-económicas y demográficas. Asimismo, preverá las infraestructuras públicas necesarias, la política y las medidas de racionalización territorial, así como de protección del medio ambiente.

El programa será de carácter permanente y revisado cada cuatro (4) años y deberá ser actualizado en la medida que lo exijan las circunstancias. La revisión deberá seguir los mismos trámites formales previstos en la presente ley para su elaboración.

El contenido del Programa General de Desarrollo y Ordenamiento Territorial Urbano (PGDOTU) será determinado por la reglamentación, debiendo como mínimo comprender:

I) Documentos de análisis, diagnóstico y prospectiva, que abarcará:

1. Los principales procesos de transformación territorial desde los aspectos globales, socioeconómicos, demográficos, ambientales, y geopolíticos del territorio nacional, especialmente de las necesidades derivadas de los procesos de integración en los que se encuentre comprometida la República Dominicana.
2. Estudio de compatibilidad con las diferentes políticas sectoriales nacionales, evaluando sus diferentes impactos territoriales: de bienestar social, vivienda, turismo, vialidad, transporte, energía, portuaria, minera, forestal, de zonas francas, medio ambiente, de otras y de éstas entre sí.

II) Documentos de estrategias de desarrollo y ordenamiento territorial, comprendiendo:

1. Políticas de desarrollo regional.
2. Políticas de descentralización.
3. Políticas de desarrollo local.
4. La política nacional de vivienda.
5. La política nacional de medio ambiente.
6. Los grandes lineamientos de las políticas de vialidad, transporte, valorización patrimonial y ambiental, y demás políticas sectoriales de fuerte impacto territorial.
7. Obras, infraestructuras, equipamientos públicos o privados de significación y servicios proyectados, incluyendo su justificación y cronograma de ejecución.

III) Documentos de modelo territorial, delimitando las diferentes zonas, redes, polos y ejes de desarrollo territorial.

IV) Documentos de planes específicos, programas y proyectos de actuación.

V) Documentos de mecanismos de gestión del programa, (PGDOTU).

VI) Todos los documentos gráficos necesarios considerándose los siguientes:

1. En la etapa de estudio y elaboración, deberán intervenir los entes públicos prestadores de servicios públicos y creadores de infraestructuras, así como todo organismo público o privado que se considere necesario o conveniente. Deberán ser especialmente consultados y tenidos en cuenta ayuntamientos y las intendencias regionales y organismos de composición mixta con competencia específica sobre determinada porción del territorio nacional.
2. El Programa General de Desarrollo y Ordenamiento Territorial Urbano será instrumento de orientación del ejercicio de los poderes públicos, inspirado en los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial Urbano; y encauzará racionalmente la actuación de consecuencias territoriales de todos los organismos del Estado y entidades públicas.

Art. 7. - De la Reglamentación

La reglamentación determinará la forma y las modalidades operativas de la elaboración, con la finalidad de obtener la máxima participación compatible con la eficacia.

Art. 8. – Finalidad del Ordenamiento Territorial Urbano.

1. En el ejercicio de la competencia atribuida, se tenderá a:
 - a. Valorizar los recursos y potencialidades del territorio en el marco de la economía regional, nacional y mundial.
 - b. Compatibilizar usos del suelo y actividades.
 - c. Servir de instrumento para el desarrollo sostenible.
 - d. Promover el acceso igualitario de todos los habitantes a una calidad de vida digna, garantizando la accesibilidad a los servicios modernos para la satisfacción de sus necesidades.
 - e. Compensar los desequilibrios territoriales.
 - f. Tutelar y valorizar las riquezas panorámicas, paisajísticas, históricas, culturales, patrimoniales, turísticas, arquitectónicas, así como el medio ambiente y la calidad de vida de los habitantes de los núcleos urbanos y zonas rurales.
2. La competencia territorial urbana concerniente al planeamiento comprenderá las siguientes facultades:
 - a. Formular Planes Directores Municipales, así como redactar los reglamentos correspondientes.
 - b. Dividir el territorio municipal en espacios urbanos, suelo urbanizable y no urbanizable, así como otros usos regulables no urbanos.
 - c. Establecer espacios y/o zonas distintas de utilización según la densidad de la población que haya de habitarlas; porcentaje de terreno que pueda ser ocupado por construcciones, volumen, forma, número de plantas, clase y destino de los edificios, con sujeción a ordenaciones generales y específicas para cada tipo de los mismos en toda la zona.
 - d. Formular el trazado de las vías públicas y medios de comunicación en el ámbito municipal.
 - e. Establecer espacios libres para parques y espacios públicos y privados, de uso compartido o común en proporción adecuada a las necesidades colectivas, en los términos establecidos en la presente Ley.
 - f. Señalar el emplazamiento y características de los centros y servicios de interés público y social, centros docentes, de salud, otras instalaciones de comunicación, industriales, comerciales, puertos, aeropuertos y lugares análogos.
 - g. Determinar la configuración y dimensiones de los solares edificables.
 - h. Limitar el uso del suelo y/o espacio de las edificaciones.
3. La competencia urbanística en orden al régimen del suelo comprenderá las siguientes funciones:
 - a. Procurar que el suelo urbano se utilice en congruencia con la utilidad pública y la función social de la propiedad.
 - b. Establecer arbitrios compensatorios y mecanismos de incentivo para el mejor

- desarrollo y ejecución de los Planes.
- c. Asegurar el uso racional del suelo urbano en cuanto al mantenimiento de una densidad de población y edificación y suelo edificable de cada Plan adecuada al bienestar de la población.
4. La competencia urbanística en lo que atañe a la ejecución de la urbanización confiere las siguientes facultades a las firmas acreditadas en el Registro de Elegibles del Consejo Nacional de Asuntos Urbanos (CONAU):
- a. Encauzar, dirigir, realizar, conceder y fiscalizar la ejecución de las obras de urbanización.
 - b. Adquirir los terrenos y construcciones necesarios para efectuar las obras.
5. La competencia urbanística en orden al fomento e intervención en el ejercicio de las facultades relativas al uso del suelo y edificación, comprenderá las siguientes facultades a las oficinas de Planeamiento Territorial Urbano (OMPTU) de los ayuntamientos:
- a. Ceder terrenos edificables y derechos de superficies sobre los mismos.
 - b. Intervenir en la parcelación.
 - c. Crear incentivos para usos que favorezcan a los planes.
 - d. Regular la construcción y uso de los solares.
 - e. Promover la posibilidad de que se faciliten a los propietarios los medios precisos para cumplir las obligaciones impuestas por esta Ley.

Art. 9 - Carácter Enunciativo y no Limitativo

Facultades mencionadas tendrán carácter enunciativo y no limitativo, y la competencia urbanística comprenderá cuantas otras fueren congruentes con la misma, para ser ejercidas con arreglo a la presente Ley.

Art. 10. – Distribución de Competencias

1. Compete al ámbito regional:

- a. El ordenamiento territorial urbano en la región, a través del Plan Regional de Desarrollo y Ordenamiento Territorial Urbano (PRDOTU), de los Planes Directores, Planes de Uso de Suelo y Planes Especiales Regionales.
- b. La actividad de política territorial en la región.
- c. El otorgamiento o denegación de los actos administrativos.

2. Compete a las autoridades municipales:

- a. Cooperar con el ámbito regional en el planeamiento urbanístico y territorial en su circunscripción.
- b. Ejercer la competencia que expresamente les delegue el intendente delegado correspondiente, especialmente el otorgamiento o denegación de los actos administrativos Territoriales - Urbanos y la actividad de política territorial, en su circunscripción.
- c. Promover y canalizar la participación ciudadana en las instancias de consulta de los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial Urbano municipales.

3. Compete al Poder Ejecutivo:

- a. La aprobación y promulgación de la Política Nacional de Desarrollo y Ordenamiento Territorial Urbano.
- b. La aprobación del Programa General de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial Nacional.

4. Compete al Consejo Nacional de Asuntos Urbanos (CONAU):

- a. Proyectar y elevar al Poder Ejecutivo para su aprobación la Política Nacional de Desarrollo y Ordenamiento Territorial Urbano.
- b. Proyectar y elevar al Poder Ejecutivo para su aprobación el Programa General de Desarrollo y Ordenamiento Territorial Urbano.
- c. La ejecución, supervisión, instrumentación y evaluación de la Política Nacional de Desarrollo y Ordenamiento Territorial Urbano y del Programa General de Desarrollo y Ordenamiento Territorial Urbano.
- d. La formulación, ejecución, supervisión, instrumentación y evaluación de los planes nacionales de desarrollo territorial urbano.
- e. La coordinación con los demás organismos públicos nacionales y departamentales en la ejecución de sus cometidos.
- f. La coordinación de los diferentes Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial Urbano.
- g. Llevar el Registro Nacional de Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial Urbano.
- h. La actividad de política territorial, en la esfera específica de sus competencias.
- i. El fomento y apoyo de la actividad regional en la materia.

Art. 11 - La Gestión Urbanística

1. El ordenamiento territorial urbano y el urbanismo son competencia del ámbito regional, sin perjuicio de la competencia municipal, y de las competencias atribuidas al Poder Ejecutivo en el ámbito nacional.

2. La gestión urbanística podrá encomendarse a organismos de carácter públicos, privados o a entidades mixtas.

3. La gestión pública suscitará, en la medida más amplia posible, la iniciativa privada y la sustituirá, solo cuando ésta no alcance a cumplir los objetivos necesarios, con las compensaciones que esta ley establece. En la formulación, tramitación y gestión del planeamiento urbanístico, los órganos competentes deberán asegurar la mayor participación de los interesados y en particular los derechos de iniciativa de información por parte de las corporaciones privadas, asociaciones sin fines de lucro y particulares.

4. Para los fines de asegurar una gestión urbanística plural y participativa, los órganos de planificación se someterán a mecanismos de consulta permanente con la sociedad civil.

Art. 12. – Comisión Consultiva y Asesora

Las Comisiones Consultivas y Asesoras, del Consejo Nacional de Asuntos Urbanos (CONAU) tendrán la integración prevista en la reglamentación correspondiente. Compete a dicha Comisión, además de las atribuciones que le encomiende la reglamentación:

- a. Servir de foro de intercambio de información.
- b. Constituir un mecanismo ágil de coordinación interinstitucional.
- c. Emitir dictamen no vinculante en materia de Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial Urbano, previamente a su aprobación, en un plazo que preverá la reglamentación, no pudiendo exceder de ciento cincuenta (150) días.

Art. 13. - Las Oficinas de Planeamiento Territorial Urbano

1. Para el desarrollo de la actividad urbanística, los ayuntamientos de toda ciudad cuyo número de habitantes sobrepase la cifra de cincuenta mil (50,000), deberán contar con un órgano técnico responsable por la actividad en los límites territoriales del municipio.
2. Los órganos técnicos se denominarán Oficinas Municipales de Planeamiento Territorial Urbano (OMPTU) y funcionarán como cuerpos consultivos y asesores de las ramas ejecutivas en los ayuntamientos respectivos.
3. Para los ayuntamientos de ciudades menores de cincuenta mil (50,000) habitantes, deberán integrarse Oficinas Regionales de Planeamiento Territorial Urbano (ORPTU), que funcionarán bajo la orientación y supervisión de la Oficina de Planeamiento Urbano de la Liga Municipal Dominicana, asesoradas por la Comisión Regional del Consejo Nacional de Asuntos Urbanos (CONAU) correspondiente; darán servicio a estos ayuntamientos y funcionarán como dependencias de las intendencias regionales.
4. En las Oficinas de Planeamiento Territorial Urbano (OPTU) podrán funcionar secciones especializadas de urbanismo y estudios básicos así como cualesquiera otras que juzguen procedentes para su mejor funcionamiento.
5. Corresponde a las Oficinas Municipales de Planeamiento Territorial Urbano (OMPTU), en el término municipal, la formulación, con la asesoría de un Comité Técnico de Planificación (CTP), de los Planes, Programas de Actuación Urbanística así como las Normas Complementarias, Reglamentaciones Urbanísticas Locales y cambios de uso de suelo, que se refieran a ciudades cuya población sobrepase la cifra de cincuenta mil (50,000) habitantes.
6. Corresponde también aprobar en primera instancia los proyectos de urbanización y las enmiendas del Plan Director Municipal sometidos por particulares, los cuales deberán ser ratificados con el voto aprobatorio de la Sala Capitular del Ayuntamiento correspondiente.
7. Corresponde a la Oficina de Planeamiento Territorial Urbano de la Liga Municipal Dominicana, mediante un Comité Técnico de Planificación (CTP), la

aprobación de los Planes, Programas de Actuación Urbanística y Normas Específicas de Planeamiento, que se refieran a ciudades menores de cincuenta mil (50,000) habitantes, o en ayuntamientos que solo cuenten con Oficinas Técnicas Municipales.

Art. 14. - Funciones de las Oficinas de Planeamiento Territorial Urbano

1. Actualizar periódicamente el plano de cada una de las poblaciones bajo su jurisdicción territorial.
2. Elaborar los estudios básicos e investigaciones de carácter físico, social, económico y cultural necesarios para la formulación del Plan Director Municipal.
3. Determinar las áreas que deban ser objeto de intervención urbanística y confeccionar los proyectos municipales correspondientes.
4. Promover programas y planes para la rehabilitación y mejoramiento de los barrios que así lo ameriten.
5. Revisar y controlar el impacto ambiental urbano, social, habitabilidad, estética y demás aspectos funcionales de todos los proyectos de edificaciones, urbanizaciones y usos de suelos, encauzando los demás trámites requeridos para su aprobación de conformidad al reglamento que al efecto dicte.
6. Elaborar Planes Directores Municipales (PDM).
7. Elaborar Planes Especiales y/o sectoriales, estudios de detalle en el marco de los Planes Directores Municipales (PDM), así como reglamentaciones normativas de zonificación, edificaciones, viales, etc. Para el cumplimiento de estas funciones la Oficina de Planeamiento Territorial Urbano (OPTU), podrá contratar a terceros especializados y acreditados.

Art. 15. – Comité Técnico de Planificación

Cada OPTU tendrá un Comité Técnico de Planificación (CTP) que tendrá carácter para tomar decisiones y estará compuesto por un (1) Planificador económico, dos (2) arquitectos planificadores nombrados, dos (2) representantes designados por la Sala Capitular del Ayuntamiento, un (1) representante de organizaciones no gubernamentales nombrado por el Poder Ejecutivo, un (1) experto agrario, en aquellos casos que lo amerite y un (1) experto en ciencias sociales. Todos ellos previa y debidamente acreditados en el Registro de Elegibles del Consejo Nacional de Asuntos Urbanos (CONAU).

Art. 16.- Del Director de la Oficina de Planeamiento Territorial Urbano

Para ejercer el cargo de Director de la Oficina de Planeamiento Territorial Urbano, o de encargado de Secciones de Urbanismo y de técnicos responsables de proyectos o programas especializados de Planeamiento Territorial Urbano, se requiere acreditar el título de arquitecto, planificador urbano o urbanista, con formación y experiencia adecuada en planeamiento urbano, debidamente acreditado en el Registro Elegibles del Consejo Nacional de Asuntos Urbanos (CONAU).

CAPITULO II

Clases de Planes de ordenamiento

Art. 17. – Obligatoriedad

1. El ordenamiento urbanístico y del territorio por parte de las autoridades deber hacerse de acuerdo a las disposiciones contenidas en la presente ley y su reglamentación, en concordancia con los lineamientos estratégicos contenidos en la Política Nacional de Desarrollo y Ordenamiento Territorial Urbano (PNDOTU) y el Programa General de Desarrollo y Ordenamiento Territorial Urbano (PGDOTU), y según los instrumentos jurídicos (Planes de Ordenamiento y Desarrollo Territorial Urbano) que se dicten, los cuales, debidamente aprobados y publicados serán obligatorios tanto para los particulares como para toda autoridad pública, cualquiera sea su naturaleza jurídica.
2. El planeamiento urbanístico del municipio se desarrollará a través de un Plan Director Municipal (PDM), apoyado en un cuerpo coherente de Normas y Reglamentaciones Urbanísticas de ámbito nacional aplicados a la escala local.
3. Los Planes Directores Municipales se desarrollarán, según los casos, en Planes Parciales, Planes Especiales, Programas de Actuación Urbanística y Estudios de Detalle.

Art. 18. – Cumplimiento de los Planes

1. El uso del suelo, lotificaciones, obras, edificaciones, construcciones, remodelaciones, adaptaciones, cambios de uso y demoliciones, y en general, toda modificación física que se pretenda efectuar en un inmueble, en el subsuelo, en un curso de agua, o en el lecho fluvial, lacustre o mar territorial dentro del territorio nacional, deben ajustarse a lo que preceptivamente dispongan los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial Urbano aprobados conforme a las disposiciones de esta ley, su reglamentación y a las normas departamentales respectivas, recabándose para ello, con carácter previo, la autorización administrativa que correspondiere por parte de las autoridades nacionales, regionales y/o municipales según sea la competencia.
2. Los Planes Directores Municipales, como instrumentos de ordenación integral del municipio clasificarán el suelo para el establecimiento del régimen jurídico correspondiente y establecerán el programa para su desarrollo y ejecución, así como el plazo mínimo de su vigencia.

Art. 19. – Los Planes Directores Municipales

1. Los Planes Directores Municipales (PDM) tienen por objeto específico, en el suelo urbano, completar su ordenación mediante la regulación detallada del uso de los espacios y de su edificación.
2. Señalar la renovación o reforma interior que resultare procedente a esta clase de espacios y proponer los programas y medidas concretas de actuación para su ejecución, previa consulta y participación de la comunidad hacia la cual vayan dirigidos dichos planes y programas.
3. Los Planes Directores Municipales (PDM) tienen por objeto específico determinar la vocación de los espacios no urbanos y su conversión en el espacio urbanizable, definir los elementos fundamentales de la estructura general del ordenamiento

urbanístico del territorio; establecer, según sus categorías, una regulación genérica de los diferentes usos globales y niveles de intensidad y fijar los programas de desarrollo a corto y mediano plazo, referidos a un conjunto de actuaciones públicas y privadas.

4. Asimismo regularán la forma y condiciones con que podrán incorporarse al desarrollo urbano los terrenos clasificados como urbanizables programados, mediante los correspondientes Programas de Actuación Urbanística para la realización de unidades urbanísticas integradas.
5. Los Planes Directores Municipales (PDM) tienen por objeto específico, en cuanto al suelo y/o espacio no urbanizable, preservarlo del proceso de desarrollo urbano y establecer, en su caso, su uso compatible con el entorno y recomendar o solicitar a la autoridad correspondiente medidas de protección ambiental o de otro tipo, para territorio y paisaje.

Art. 20. – Determinaciones de los Planes Directores Municipales (PDM)

1. Los Planes Directores Municipales (PDM) contendrán las siguientes determinaciones de carácter general:

1.1 Clasificación del suelo y/o del espacio con expresión de las superficies asignadas a cada uno de los tipos y categorías de suelo o espacio adoptados, de acuerdo a las clasificaciones internacionales comúnmente aceptadas.

1.2 Estructura general y orgánica del territorio integrada por los elementos determinantes del desarrollo urbano, y en particular, los sistemas generales de comunicación y sus zonas de protección, los espacios libres destinados a parques públicos y zonas verdes, el equipamiento comunitario y de centros públicos.

Todo lo anterior en proporción determinada en función de la población, y de acuerdo a lo definido en las Normas y Reglamentaciones Urbanísticas de Ámbito Nacional (NRUAN).

1.3 Programación en dos etapas de cuatro años del desarrollo del Plan en orden a coordinar las actuaciones e inversiones públicas y privadas, y de acuerdo con los planes y programas de los distintos organismos estatales.

1.4 Recomendación a la autoridad competente de las medidas para la protección del medio ambiente, conservación de la naturaleza y defensa del paisaje, elementos naturales y conjuntos urbanos e históricos-artísticos, de conformidad, en su caso, con la legislación específica que sea de aplicación en cada supuesto.

1.5 Señalamiento de las circunstancias de acuerdo a las cuales sea procedente, en su momento, la revisión del Plan, en función de la población total y su índice de crecimiento, recursos, usos e intensidad de ocupación y demás elementos que justificaron la clasificación del suelo inicialmente adoptada.

2. Además de las determinaciones de carácter general, los Planes Directores deberán contener las siguientes especificaciones:

2.1 En el suelo y/o espacio urbano:

- a. Delimitación de su perímetro con señalamiento, en su caso, del ámbito de las operaciones de reforma interior que se estimen necesarias.
- b. Asignación de usos pormenorizados correspondientes a las diferentes zonas o espacios.
- c. Delimitación de los espacios libres y zonas verdes destinados a parques, jardines públicos, zonas deportivas de recreo y expansión.
- d. Emplazamiento y espacios reservados para templos, centros docentes públicos o privados, asistenciales y sanitarios, y demás servicios de interés público y social, sean de propiedad y/o gestión pública y/o privada.
- e. Trazado y características de la red viaria, previsión y normas de estacionamientos con señalamiento de alineaciones y rasantes para la totalidad o parte de este suelo o espacio.
- f. Reglamentación detallada del uso pormenorizado, volumen y condiciones higiénico - sanitarias de los espacios y construcciones.
- g. Características y trazado de las obras de captación y redes de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica y de aquellos otros servicios que, en su caso, prevea el Plan.
- h. Evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización.
- i. Recomendación de los arbitrios, incentivos y otras medidas de orden económico que fortalezcan el desarrollo del Plan.
- j. En estas condiciones se expresarán las especificaciones que conserven, modifiquen y perfeccionen la ordenación existente.

2.2 En el suelo urbanizable programado:

- a. Desarrollo de los sistemas de la estructura general de ordenamiento urbano del territorio, con la precisión suficiente para permitir la redacción y formulación de Planes Parciales.
- b. Trazado de las redes fundamentales de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, servicio telefónico y demás servicios que en su caso, prevea el Plan.
- c. División del territorio en sectores para el desarrollo en Planes Parciales.

2.3 En el suelo no urbanizable:

El Plan Director Municipal (PDM) establecerá las medidas para su utilización y desarrollo productivo y condiciones que sean precisas para la conservación y protección de aquellos elementos naturales que determine preservables, bien sea suelo, flora, fauna o paisaje, a fin de evitar su degradación, y de las edificaciones y parajes que por sus características especiales lo aconsejan, en el ámbito de aplicación que en cada caso sea necesario.

3. Las determinaciones a que hace referencia en este nivel de planeamiento se desarrollarán en los siguientes documentos, cuyo contenido y normas se fijarán reglamentariamente:

- a. Memoria y estudios complementarios.
- b. Planos de información y ordenamiento urbanístico del territorio.
- c. Normas urbanísticas.
- d. Programas de actuación.

e. Estudio económico y financiero.

Art. 21. – Los Planes Parciales y/o Sectoriales

1. Los Planes Parciales y/o Sectoriales de Ordenamiento tienen por objeto en el suelo clasificado, desarrollar, mediante la ordenación detallada de una parte de su ámbito territorial, un aspecto del Plan Director Municipal con sujeción a las normas y reglamentaciones generales específicas para una acción sectorial.

La redacción de Planes Parciales y/o Sectoriales requerirá la existencia previa del Plan Director Municipal, o en su defecto, de normas y reglamentaciones específicas que podrán modificar las determinaciones de uno a otros.

2. Los Planes Parciales y/o Sectoriales de Ordenamiento contendrán las siguientes determinaciones:

- a. Asignación de usos pormenorizados y delimitación de las zonas en que se divide el territorio planeado por razón de aquellos, y en su caso, la división en polígonos o unidades de actuación.
- b. Señalamiento de reservas de terrenos para parques, jardines públicos, espacios para instalaciones deportivas públicas, de recreo y expansión en proporción adecuada a las necesidades colectivas. La superficie destinada a dichas reservas será acorde con el tipo de densidad poblacional seleccionado. Esta reserva no podrá ser inferior al ocho por ciento (8%) de la totalidad de la superficie ordenada, cualquiera que sea el uso a que se destinen los terrenos y la edificación y habrá de establecer con independencia de las superficies destinadas en el Plan Director Municipal (PDM) a espacios libres o zonas verdes para parques urbanos.
- c. Fijación de reservas de terrenos para centros culturales y docentes públicos y privados, en proporción a la población agrupados según los módulos necesarios para formar unidades escolares completas.
- d. Emplazamientos reservados para templos, centros asistenciales y sanitarios y demás servicios de interés público y social.
- e. Trazado y características de la red de comunicaciones propias del sector y de su enlace con el sistema general de comunicaciones previsto en el Plan Director Municipal, con señalamiento de alineaciones, rasantes y zonas de protección de toda la red vial, y previsión de estacionamientos según las normas establecidas.
- f. Características y trazado de las obras de captación y redes de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica así como de otros servicios y de la ejecución de las obras de urbanización.
- g. Evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización.
- h. Plan de etapas para la ejecución de las obras de urbanización y en su caso, de las edificaciones.

3. Los Planes Parciales y/o Sectoriales de ordenamiento comprenderán: los planos de información, incluido el catastral, los estudios justificativos de sus determinaciones, así como los planos de proyecto, determinación de los servicios y ordenanzas reguladoras necesarias para su ejecución.

Art. 22. – Los Estudios de Detalle

1. Los Estudios de Detalle podrán formularse cuando fuere preciso para completar o, en su caso, adaptar determinaciones establecidas en los Planes Directores para el suelo y/o espacio urbano y en los Planes Parciales y/o Sectoriales. Su contenido tendrá por finalidad prever o reajustar, según los casos en:

- a. El señalamiento de alineaciones y rasantes.
- b. La ordenación de los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del Plan.

2. Los Estudios de Detalle mantendrán las determinaciones fundamentales del Plan sin alterar el aprovechamiento que corresponde a los terrenos y/o espacios comprendidos en el estudio. En ningún caso podrán ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de la ordenación de los predios colindantes.

3. También podrán formularse Estudios de Detalle cuando fueren precisos para completar el señalamiento de alineaciones y rasantes, respecto a las normas y reglamentaciones específicas.

4. Los Estudios de Detalle comprenderán los documentos justificativos señalados en los acápites a y b del numeral 1 de este artículo.

Art. 23. – Los Proyectos de Urbanización

1. Los Proyectos de Urbanización son proyectos de obras que tienen por finalidad llevar a la práctica los Planes Directores Municipales en el suelo urbano, así como los Planes Parciales con sujeción estricta a normas y reglamentaciones de planeamiento establecidas. No podrán contener determinaciones distintas sobre ordenación ni régimen del suelo y de la edificación, deberán detallar y programar las obras que comprendan con la precisión necesaria para que puedan ser ejecutadas por técnicos distintos del autor del proyecto.

2. Los Proyectos de Urbanización no podrán modificar las previsiones del Plan que desarrollan, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones exigidas por la ejecución material de las obras.

3. Los Proyectos de Urbanización comprenderán una memoria descriptiva de las características de las obras, plano de situación en relación con el conjunto urbano y planos de proyecto y de detalle, mediciones y pliego de condiciones de las obras y servicios.

4. Los particulares podrán promover la realización de Proyectos de Urbanización bajo un plan armónico y cónsono a las directrices del Plan Director correspondiente. En todo caso, los planos del proyecto deberán estar avalados con la firma de un arquitecto o urbanista. El contenido de dichos planos y de los documentos requeridos para la tramitación de los proyectos será objeto de reglamentación especial.

5. Se entiende por ensanche o urbanización todo terreno destinado a la construcción de calles y edificios bajo un plan armónico en terrenos que se encuentran dentro de las zonas urbanas de las ciudades.

6. Las zonas urbanas serán establecidas por el Plan Director Municipal correspondiente.

En las zonas donde no estén formalmente declaradas las zonas urbanas o fijados sus límites, dichas zonas serán las que existen de hecho a la publicación de esta ley hasta que se establezca el Plan. Para los fines de tributación de los terrenos correspondientes a áreas verdes, según lo establecido en el artículo 19, acápite b de la presente ley, se considerará como Proyecto de Urbanización, cualquier proyecto que implique un desarrollo mínimo de diez mil metros cuadrados (10,000 M2) de suelo no urbanizado.

Art. 24. – Ordenación y Urbanización

1. La ordenación y urbanización de terrenos clasificados como suelo urbanizable programado, se efectuará de conformidad con el Plan Director Municipal (PDM) respectivo, mediante Programa de Actuación Urbanística para la realización de unidades urbanísticas integradas.
2. Los Programas de Actuación Urbanística contendrán las siguientes determinaciones:
 - a. Desarrollo de los sistemas de estructuras generales de la ordenación urbanística del territorio.
 - b. Señalamiento de usos y niveles de intensidad, con expresión del aprovechamiento medio en todo ámbito.
 - c. Trazado de las redes fundamentales de abastecimiento de agua, alcantarillado, teléfonos, energía eléctrica, comunicaciones y demás servicios que se prevean.
 - d. División del territorio para el desarrollo en etapas.
 - e. Estas determinaciones se completarán para cada etapa con los correspondientes Planes Parciales y/o Sectoriales y los proyectos de Urbanización.
3. Los Programas de Actuación Urbanística comprenderán los estudios y planos de información justificativas de sus determinaciones, incluidos el análisis de su relación con las previsiones del Plan Director Municipal y los documentos y planos de ordenamiento y de proyecto necesarios para su ejecución.

Art. 25. Planes Especiales

En el desarrollo de las previsiones contenidas en los Planes Directores Municipales deberán redactarse, si fuere necesario, Planes Especiales para la ordenación de recintos y conjuntos artísticos, protección del paisaje y de las vías de comunicación, conservación del medio rural en determinados lugares, reforma interior, saneamiento de poblaciones y cualesquiera otras finalidades análogas, sin que en ningún caso puedan sustituir a los Planes Directores Municipales como instrumentos de ordenación integral del territorio.

Art. 26. – Patrimonio Histórico y Artístico

1. La conservación y valorización del patrimonio histórico y artístico de la nación y las bellezas naturales, en cuanto objeto de planeamiento especial, abarcará entre otros, estos aspectos:
 - a. Elementos naturales y urbanos cuyo conjunto contribuye a caracterizar el panorama.
 - b. Plazas, calles y edificios de interés histórico y artístico.
 - c. Jardines de carácter histórico, artístico o botánico.
 - d. Realce de construcciones significativas.

- e. Composición y detalle de los edificios situados en emplazamientos que deban ser objeto de medidas especiales de protección.

2. A los efectos expresados podrán dictarse normas especiales para la conservación, restauración y mejora de los edificios y elementos naturales y urbanísticos, previo informe, cuando tales normas tengan carácter nacional, y en coordinación con la Dirección General del Patrimonio Monumental de la Secretaría de Estado de Cultura (SEC).

3. Toda norma destinada a la preservación de este patrimonio deberá contener medidas compensatorias que mantengan el valor inmobiliario de la propiedad determinado por tasación oficial.

Art. 27. – Protección del Paisaje

La protección del paisaje para conservar determinados lugares o perspectivas del territorio nacional en cuanto constituye objeto de planeamiento especial, se referirá entre otros, a estos aspectos:

1. Bellezas naturales en su complejo panorámico o en perspectivas que convinieren al fomento del turismo y de la contemplación o uso recreativo.
2. Predios rústicos de elementos paisajísticos urbanos, amenidad, singularidad topográfica o recuerdo histórico.
3. Edificios aislados que se distinguen por su emplazamiento o belleza arquitectónica y parques y jardines destacados por la hermosura, disposición artística, trascendencia histórica o importancia de las especies botánicas que en ellos existan.
4. Perímetros edificados que formen un conjunto de valores tradicionales o estéticos.

Art. 28. – Protección de las Vías de Comunicación

La protección en el orden urbanístico de las vías de comunicación, en cuanto se refiere a la restricción del destino y del uso de los terrenos marginales, permitirá:

1. Dividir los terrenos en zonas de utilización, edificación, vegetación y panorámicas.
2. Prohibir o limitar, de acuerdo con la legislación vigente, el acceso directo a los solares desde las carreteras.
3. Señalar distancias mínimas para la desembocadura de otras vías.
4. Disponer el retranqueo de las edificaciones como previsión de futuras ampliaciones y el establecimiento de calzadas de servicio.
5. Ordenar los estacionamientos y los lugares de aprovisionamiento, descanso y servicio a vehículos.
6. Mantener y mejorar la estética de las vías y zonas adyacentes.

Art. 29. – El Planeamiento Urbanístico Especial

El Planeamiento Urbanístico Especial podrá afectar, con fines de protección, a huertas, cultivos y espacios forestales, mediante restricciones de uso apropiadas para impedir su desaparición o alteración, si fuese conveniente a la comunidad local.

Art. 30. – La Mejora del Medio Urbano o Rural y de los Suburbios de las Ciudades

La mejora del medio urbano o rural y de los suburbios de las ciudades podrá ser objeto de Planes Especiales encaminados a estas funciones:

1. Modificar el aspecto exterior de las edificaciones, su carácter arquitectónico y su estado de conservación.
2. Alterar determinados elementos vegetales, jardines o arbolado.
3. Prohibir construcciones y usos perjudiciales.
4. Someter a normas urbanísticas el acoplamiento de las edificaciones.

Art. 31. – Los Planes Especiales de Reforma Interior (PERI)

1. Los Planes Especiales de Reforma Interior (PERI), tienen por objeto la realización en suelo urbano, por los ayuntamientos, de operaciones encaminadas a la descongestión, creación de dotaciones urbanísticas y equipamientos comunitarios, saneamiento de barrios, solución de problemas de circulación, de estética y mejora del medio ambiente, de los servicios públicos u otros fines análogos. Dentro de esta categoría se desarrollarán Planes Especiales de Mejoramiento Urbano, con la participación de las comunidades afectadas y sus organizaciones.

2. Los Planes Especiales de Reforma Interior (PERI), contendrán las determinaciones y documentos adecuados a los objetivos perseguidos por los mismos, y como mínimo los que prevé el artículo 19 de esta Ley, salvo que alguno de ellos fuere innecesario por no guardar relación con la reforma.

3. Cuando se trate de operaciones de reforma interior no previstas en el Plan Director, el Plan Especial no modificará la estructura fundamental de aquél, a cuyo efecto se acompañará además, un estudio que justifique su necesidad o conveniencia, su coherencia con el Plan Director y la incidencia sobre el mismo.

Art. 32. – Planes y Proyectos de Saneamiento

1. Se conceptuarán como Planes y Proyectos de Saneamiento, los que se refieren a obras en el suelo y subsuelo para mejorar las condiciones de salubridad, higiene y seguridad en los asentamientos humanos.

2. Estos Planes y Proyectos comprenderán las obras de abastecimiento de aguas potables, depuración y aprovechamiento de las residuales, instalación de alcantarillado, drenajes, fuentes, abrevaderos, lavaderos, recogida, tratamiento de reciclaje, disposición intermedia y/o final de desperdicios sólidos.

3. También se considerarán como Planes y Proyectos de Saneamiento Urbano, los de abastecimiento de aguas de edificios y establecimientos de servicio público pertenecientes al Estado y los municipio, sea que cuenten con instalación propia o se surtan de otras conducciones.

4. Para estos casos, se establecerán normativas especiales, adecuadas a los tipos de actuación que sean necesarios.

Art. 33. – La Protección de los Planes Especiales

La protección a que los Planes Especiales se refieren, cuando se trate de conservar o mejorar monumentos, jardines, parques naturales, requerirá la inclusión de los mismos en catálogos publicados por los ayuntamientos, previa aprobación de los órganos correspondientes.

CAPITULO II

Formación y Aprobación de los Planes

SECCIÓN PRIMERA / ACTOS PREPARATORIOS

Art. 34. – Del Concurso

Los organismos públicos, los concesionarios de servicios públicos y los particulares prestarán su concurso a la redacción de los Planes Directores Municipales y al efecto, facilitarán a los ayuntamientos los documentos e informaciones necesarios.

Art. 35. – Los Organismos Competentes para la Aprobación Inicial y Provisional de los Planes

1. Los órganos competentes para la aprobación inicial y provisional de los Planes Directores Municipales, Parciales, Especiales o Estudios de Detalle podrán acordar, la suspensión del otorgamiento de licencias de lotificación de terrenos y edificación por el plazo máximo de seis (6) meses en una zona determinada con el fin de estudiar el Plan o su reforma. Dicho acuerdo habrá de publicarse en boletines especiales del municipio ido en uno de los diarios de mayor circulación local.

2. El expresado plazo será ampliable como máximo a un año cuando, dentro de aquel, se hubiere completado el período de información pública durante dos (2) meses. No será posible acordar nuevas suspensiones en la misma zona, por idéntica finalidad, hasta que transcurrieren cinco (5) años, contados a partir del término de la suspensión.

El acuerdo de ampliación del plazo se publicará en la forma prevista en el artículo precedente.

3. La aprobación inicial de un plan o programa o de su reforma, determinará por sí sola la suspensión del otorgamiento de licencias para aquellas zonas del territorio objeto del planeamiento, cuyas nuevas determinaciones supongan modificación del régimen urbanístico vigente. Los efectos de esta suspensión se extinguirán con la aprobación definitiva y en todo caso, por el transcurso del plazo de dos años desde la aprobación inicial.

En la publicación del acuerdo por el que hace del conocimiento público, el plan aprobado inicialmente se definirá necesariamente las zonas del territorio objeto de planeamiento afectadas por la suspensión del otorgamiento de licencias.

4. - Los peticionarios de licencias solicitadas y no otorgadas con anterioridad a la publicación de la suspensión, tendrán derecho a ser indemnizados solamente con la devolución de las tasas municipales pagadas.

Art. 36. – Entidades y Organismos Interesados

1. Las entidades y organismos interesados, podrán formular avances de plan y anteproyectos parciales que sirvan de orientación a la redacción de los Planes Directores Municipales sobre bases aceptadas en principio.
2. Los avances y anteproyectos se podrán remitir al ayuntamiento correspondiente o a la Liga Municipal Dominicana, según sea el caso, sin información pública.
3. La aprobación de estos sólo tendrá efectos administrativos internos, preparatorios de la redacción de los planes definitivos.

SECCIÓN SEGUNDA / COMPETENCIAS

Art. 37. – Los Planes Directores Municipales

1. Los Planes Directores Municipales serán formulados por las Oficinas de Planeamiento Urbano de los ayuntamientos, poniendo en práctica mecanismos de consulta y participación ciudadana a través de las organizaciones comunales y de interés social debidamente reconocidas. No obstante, podrán estos encomendar su formulación a la Oficina de Planeamiento Territorial Urbano de la Liga Municipal Dominicana, o contratar empresas privadas debidamente acreditadas en el Registro de Elegibles del Consejo Nacional de Asuntos Urbanos (CONAU).
2. También, la redacción podrá encargarse a los técnicos especializados del ayuntamiento correspondiente o a los que se designaren mediante concurso, entre facultativos competentes con título oficial dominicano y acreditado en el registro antes indicado.

Art. 38.- Zona de Influencia

Si las necesidades urbanísticas de un municipio aconsejaren la extensión de su zona de influencia a otro u otros, en defecto de acuerdo entre los ayuntamientos afectados, la Liga Municipal Dominicana, a instancia del municipio, establecerá la coordinación necesaria a los fines de disponer la formación de un plan de conjunto.

Art. 39.- Competencia para Aprobar los Planes Definitivamente

La competencia para aprobar definitivamente los Planes Directores Municipales corresponde a la Sala Capitular de cada ayuntamiento.

La Sala Capitular de cada ayuntamiento no podrán modificar estos planes, en todo caso podrán remitirlos a las Oficinas de Planeamiento Territorial Urbano correspondiente, para su reformulación.

SECCIÓN TERCERA / VIGENCIA Y REVISIÓN DE LOS PLANES

Art. 40.- Revisión de los Planes Directores Municipales

Los Planes Directores Municipales se revisarán en el plazo en que los mismos se señale y

en todo caso, cuando se presenten las circunstancias que se establecen en el artículo 18, numeral 1, literal e de la presente ley.

1. Los ayuntamientos revisarán cada cuatro años el Programa de Actuación contenido en el Plan Director.

2. Si como consecuencia de esta revisión se modificase el suelo clasificado como urbanizable programado, la revisión del programa se completará con las determinaciones y documentos exigidos para el citado suelo y se sujetará a las disposiciones enunciadas para la información de los planes, conforme a lo dispuesto en el Artículo 39.

3. Las modificaciones de cualquiera de los elementos de los Planes, programas, proyectos, normas y ordenanzas, se sujetarán a las mismas disposiciones enunciadas para su formulación.

4. Sin embargo, cuando la modificación tendiera a incrementar el volumen edificable de una zona, se requerirá para aprobarla, la previsión de mayores espacios comunitarios que requiera el aumento de la densidad poblacional u otra solución alternativa.

5. Cuando la modificación suscitare oposición mediante constancia escrita del setenta y cinco por ciento (75%) de los propietarios o vecinos del sector afectado o de los solares emplazados en la periferia del mismo, se precisará una aprobación de la Sala Capitular del ayuntamiento municipal correspondiente, con dos terceras (2/3) partes del quórum reglamentario.

Art. 41. – Modificación de los Planes

Si la modificación de los Planes, Normas Complementarias y Programas de Actuación tuviere por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de las zonas verdes o espacios libres previstos en el plan, deberá ser aprobada por la Sala Capitular del ayuntamiento correspondiente.

SECCIÓN CUARTA / INICIATIVA Y PARTICIPACIÓN PARTICULAR

Art. 42. – De las entidades Privadas

1. Las entidades privadas podrán formular Planes Municipales, Especiales, Sectoriales y Proyectos de Urbanización.

2. Si hubieren obtenido la previa autorización del ayuntamiento, les serán facilitados por los organismos públicos, cuantos elementos informativos precisaren para llevarlos a cabo.

Art. 43. – Documento para Planes y Proyectos

1. Los planes y proyectos redactados por particulares deberán contener los documentos que para cada clase indica el Capítulo I, Título II, de la presente Ley.

2. Cuando se refieran a urbanizaciones de iniciativa particular, se habrán de consignar además los siguientes datos:

- a. Memoria justificativa de la necesidad o conveniencia de la urbanización, la cual expresará el lugar de emplazamiento de los trabajos, la designación de las vías públicas comprendidas en el mismo, anchura de calles, frente de solares, así como cualquier dato que permita una mejor descripción de la urbanización o ensanche en proyecto.
- b. Nombres, apellidos, direcciones, nacionalidades y demás datos personales del solicitante y de los propietarios afectados.
- c. Modo de ejecución de las obras de urbanización y previsión sobre la futura conservación de las mismas.
- d. Compromisos que se hubieren de contraer entre el urbanizador y el ayuntamiento, y entre aquel y los futuros propietarios de solares.
- e. Garantías del exacto cumplimiento de dichos compromisos.

Art. 44. – Tramitación de los Planes y Proyectos

1. Los planes de proyectos se elevarán al ayuntamiento y serán tramitados conforme a lo previsto en esta Sección, con citación personal para la información pública de los propietarios de los terrenos comprendidos en aquellos y los del entorno inmediato.
2. Si afectaren varios municipios, se presentarán en la Liga Municipal Dominicana y seguirán el procedimiento a que se refiere el numeral anterior.
3. El acto de aprobación podrá imponer las condiciones, modalidades y plazos que fueren convenientes.

CAPITULO III

Efectos de la Aprobación de los Planes

Art. 45. – Publicidad de los Documentos

1. Los Planes, Programas de Actuación Urbanística, Estudios de Detalle y proyectos con sus normas, ordenanzas y catálogos, serán públicos, y cualquier persona podrá en todo momento consultarlos e informarse de los mismos en el ayuntamiento correspondiente.
2. Todo administrador o propietario, tendrá derecho a que el ayuntamiento, a través de su órgano de Planeamiento Urbano, le informe por escrito en el plazo de un (1) mes a contar de la fecha de solicitud, el régimen urbanístico aplicable a un solar o sector.
3. La publicidad relativa a urbanizaciones de iniciativa particular deberá expresar la fecha de aprobación del correspondiente plan y no podrá contener indicación alguna en pugna con sus cláusulas.

Art. 46. – Efectividad de los Planes

Los Planes, Programas de Actuación Urbanística, Estudios de Detalle, proyectos, normas, ordenanzas y Catálogos serán inmediatamente efectivos, una vez publicada su aprobación definitiva, y si se otorgase a reserva de la subsanación de deficiencias, mientras no se efectuare, carecerá de efectividad en cuanto al sector a que se refieran.

Art. 47. – Obligatoriedad de las Disposiciones

1. Los particulares, al igual que los ayuntamientos, quedarán obligados al cumplimiento de las disposiciones sobre ordenamiento urbano contenidas en la presente ley y en los Planes, Programas de Actuación Urbanística, Estudios de Detalle y proyectos, normas y ordenanzas aprobadas de acuerdo a la misma.

2. La aprobación de los planes no limitará las facultades que correspondan a los organismos estatales para el ejercicio, de acuerdo con las previsiones del Plan y de sus competencias, según la legislación aplicable por razón de la materia.

Art. 48. – Obligatoriedad de la Observancia de los Planes

1. La obligatoriedad de observancia de los Planes comportará las siguientes limitaciones:

El uso de los predios no podrá apartarse del destino previsto, si se pretende efectuar en ellos explotaciones de yacimientos, fijación de carteles de propaganda, movimientos de tierra, tala de árboles o cualquier otro uso análogo distinto de su calificación urbanística final, su legislación especial o de modo distinto al regulado en el Plan, deberá estar aprobado previamente por la autoridad competente.

2. Las nuevas construcciones se ajustarán a la ordenación aprobada. Cuando el descubrimiento de usos no previstos al aprobar los planes fuese de tal importancia que alterare sustancialmente el destino del suelo, se procederá a la revisión de aquellos, de oficio o a instancia de partes, para ajustarlos a la nueva situación.

3. No obstante, si no dificultan la ejecución de los planes, podrán autorizarse sobre los terrenos, previo informe favorable del organismo Municipal de Planeamiento Urbano, usos u obras justificadas y de carácter provisional, que habrán de demolerse cuando lo acordare el ayuntamiento, sin derecho a indemnización, y el consentimiento aceptado por el propietario deberá hacerse constar bajo acta notarial.

Art. 49. – Fuera de Ordenamiento

1. Los edificios e instalaciones erigidos con anterioridad a la aprobación del plan y que resultaren disconformes con el mismo, serán calificados como fuera de ordenamiento.

2. No podrán realizarse en ellos obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor sin la autorización del OPU correspondiente, pero sí las pequeñas reparaciones que exigieren la higiene, ornato y conservación del inmueble.

3. Sin embargo, en casos excepcionales, podrá autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación cuando no estuviere previsto el uso reservado o demolición en el solar, en el plazo de quince (15) años, a contar de la fecha en que se pretendiese realizarlas.

4. Cuando la disconformidad con el plan impida la edificación en el mismo solar que ocupa el edificio, el propietario podrá demolerlo sometiéndose al Plan Director Municipal.

5. Cuando, aprobado un plan, resultaren edificaciones y usos compatibles con el Plan emplazados en zona no adecuada, las edificaciones y sus instalaciones quedarán sujetas a las limitaciones del artículo anterior, con las tolerancias que de modo general se prevean en las normas urbanísticas o en las ordenanzas de edificaciones, obligándolas a adaptarse o a trasladarse a una zona no prohibida dentro de un plazo que establezca la ordenanza correspondiente. Este plazo no será menor de cuatro (4) años.

Art. 50. – Enajenación o Traspaso de Terrenos

1. El que enajenare o traspasare terrenos no susceptibles de edificación según el Plan, o edificios e industrias fuera de ordenación deberá hacer constar expresamente estas calificaciones en el correspondiente contrato de enajenación o traspaso.

2. En las enajenaciones o traspasos de terrenos de urbanizaciones de iniciativa particular, deberá hacerse constar la fecha del acto de aprobación de la misma y las cláusulas que se refieran a la disposición de las parcelas y compromisos con los adquirientes.

3. En los actos de enajenación o traspaso de terrenos en proceso de urbanización, deberán consignarse los compromisos que el propietario hubiere asumido en orden a la misma, y cuyo cumplimiento esté pendiente.

4. La infracción de cualquiera de estas disposiciones se resolverá conforme a la legislación sobre la materia.

Art. 51. – Licencia Urbanística

1. Este documento se denominará licencia urbanística de terreno o de edificio, según el carácter del solar o edificación a que se refiera, y los Ayuntamientos podrán exigirlo para la parcelación, edificación y cualquier utilización de los predios.

2. Los ayuntamientos podrán crear en la correspondiente ordenanza un documento acreditativo de las circunstancias urbanísticas que concurren en los solares comprendidos en el término municipal.

3. Será obligatoria la creación de dicha licencia para los solares y edificaciones comprendidas en polígonos en los que se aplique y en programas de actuación urbanística.

TITULO TERCERO Régimen Urbanístico del Suelo

CAPITULO I Clasificación del Suelo

Art. 52. – Clasificación de los Suelos

El territorio o suelo de los municipios en que existiere Plan Director Municipal (PDM) o de

Ordenamiento se clasificará en los siguientes tipos: suelo urbano, suelo urbanizable y suelo no urbanizable, pudiendo dicho territorio contener simultáneamente todos los tipos de suelos o solamente alguno de ellos.

Art. 53. - Suelo Urbano

Constituirán el suelo urbano:

Aquellos terrenos a los que el Plan incluya en esta clase o tipología por contar este con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica, o por estar comprendidos en áreas consolidadas por edificaciones, al menos por dos terceras (2/3) partes de su superficie, en la forma que aquel determine.

Aquellos terrenos que en ejecución del Plan lleguen a disponer de los mismos elementos de urbanización a que se refiere el párrafo anterior.

Art. 54. – Suelo Urbanizable

1. Constituirán el suelo urbanizable los terrenos a los que el Plan Director Municipal (PDM) declare aptos, en principio, para ser urbanizados.

2. Dentro del suelo urbanizable, el Plan establecerá alguna o todas de las siguientes categorías:

Suelo programado, constituido por aquel que deba ser urbanizado según el programa del propio Plan.

Suelo no programado, integrado por aquel que pueda ser objeto de urbanización mediante la aprobación de Programa de Actuación Urbanística (PAU).

Art. 55. – Suelo No Urbanizable

Constituirán el suelo no urbanizable:

Aquellos terrenos que el Plan así lo determine, especificando sus usos permitidos.

Aquellos terrenos que el Plan determine para otorgarles una especial protección, a los efectos de esta ley, en razón de su excepcional valor agrícola, forestal, ganadero; de las posibilidades de explotación de sus recursos naturales, de sus valores paisajísticos, históricos, culturales o para la defensa de la fauna, la flora o el equilibrio ecológico, o en razón de cualquier otra causa que así lo requiera.

Art. 56. – De la Constitución de los Suelos

1. Constituirán el suelo urbano aquellos terrenos que se incluyan en un Proyecto de delimitación, que tramitado por el ayuntamiento correspondiente, será aprobado por su Sala Capitular, previo informe emitido por el Comité Técnico de Planificación de la Oficina de Planeamiento Territorial Urbano (OPTU) en la jurisdicción local correspondiente.

2. Constituirán el suelo no urbanizable los demás espacios del término municipal.

Art. 57. – De los Solares

A los efectos de esta ley, tendrán la consideración de solares aquellas superficies de suelo

urbano aptas para la edificación siempre que reúnan los siguientes requisitos:

1. Que estén urbanizados con arreglo a las normas mínimas establecidas en cada caso por el Plan correspondiente. Si éste no existiere o no los concretare, se precisará que además de contar con los servicios señalados en el artículo 52, la vía a que la parcela en su frente estén pavimentadas la calzada y las aceras.
2. Que tengan señaladas alineaciones y rasantes si existiera Plan de Ordenamiento.

Art. 58. – Limitaciones al Suelo Urbano

1. El suelo urbano, además de las limitaciones específicas que le imponga el planeamiento, estará sujeto a la de no poder ser edificado hasta que la respectiva parcela mereciere la calificación de solar y de tener los planos de dicho proyecto de urbanización debidamente aprobados por los organismos correspondientes, salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación mediante las garantías que reglamentariamente se determinen.

2. No obstante, podrán utilizarse construcciones destinadas a fines industriales en las zonas permitidas cuando la seguridad, salubridad y no-contaminación quedaren suficientemente atendidas y el propietario asumiera las obligaciones establecidas en el Art. 58 numeral 1, mediante inscripción en el Registro de Títulos.

3. El suelo a urbanizar comprenderá aquellos terrenos y/o espacios destinados a viales, parques, jardines públicos y centros de educación y de otros equipamientos urbanos al servicio del polígono o unidad de actuación correspondiente que tendrán carácter de uso público o inalienable. Su administración corresponderá a las juntas vecinales aprobadas por los ayuntamientos respectivos, previa autorización del Comité Técnico de Planificación y la Oficina de Planeamiento Territorial Urbano (OPTU) correspondiente.

4. Los propietarios de los terrenos a urbanizar costearán las obras de urbanización: alcantarillado, calles, teléfonos públicos, avenidas, plazas, servicios eléctricos, equipamientos públicos, estaciones de policía, bomberos, basura, mobiliario urbano; también podrán concesionarlo a firmas especializadas en su explotación.

5. Los propietarios de los terrenos a urbanizar deberán edificar en los solares, cuando el proyecto de urbanización así lo estableciera, dentro del plazo que éste señale. De no edificarse dentro de dicho plazo, los solares correspondientes serán considerados baldíos desde la fecha de aprobación del proyecto, con las obligaciones derivadas de esta condición. En cualquier caso el plazo máximo será de dos (2) años a partir de la fecha de su primera adquisición, es decir, de la fecha en que por primera vez, un propietario distinto del urbanizador lo adquiera.

6. Para los casos de regularización de solares en urbanizaciones no registradas legalmente, los propietarios deberán abonar al ayuntamiento correspondiente el cinco por ciento (5%) del valor comercial de la parcela, a fin de constituir el Fondo Municipal para las obras de urbanización requeridas, este fondo podrá ser manejado por la junta de vecinos correspondiente o por un concesionario designado por el ayuntamiento. En ningún caso podrá a dicho fondo dársele otro destino.

Art. 59. – Limitaciones al Suelo Urbanizable Programado

1. El suelo urbanizable programado estará sujeto a la limitación de no poder ser urbanizado hasta que se apruebe el correspondiente plan parcial o reglamentación específica. Entre tanto, no se podrán realizar las obras o instalaciones salvo las que se hayan de ejecutar mediante la redacción de los Planes Especiales a que se refiere el artículo 23 y las de carácter provisional previstas en el artículo 47, numeral 2, ni podrán destinarse los terrenos a usos o aprovechamientos distintos de los que señale el Plan Director.

2. Los numerales 3,4 y 5 del artículo precedente aplican igualmente para las limitaciones del suelo urbanizable programado.

Art. 60. – Limitaciones al Suelo Urbanizable no Programado

En tanto no se aprueben Programas de Actuación Urbanística, los terrenos clasificados como suelo urbanizable no programado estarán sujetos a las siguientes limitaciones, además de las que resulten aplicables en virtud de otras leyes:

1. Deberán respetarse las incompatibilidades de usos señaladas en el Plan Director.

2. No se podrán realizar otras construcciones que las destinadas a explotaciones agropecuarias y otras similares no urbanas, que guarden relación con la naturaleza y destino del solar y que se ajusten en su caso, a los planes o normas de la entidad reguladora correspondiente, al uso o actividad; así como las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, mantenimiento y servicio de las obras públicas. Sin embargo, podrán autorizarse siguiendo el procedimiento previsto por esta ley, edificaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural, así como edificios aislados destinados a vivienda familiar y otros usos en lugares en los que no exista posibilidad de un núcleo de población.

3. Los tipos de las construcciones habrán de ser adecuados a su condición aislada, conforme a las normas que el plan establezca.

4. En las transferencias de propiedad, subdivisiones y deslindes de terrenos rústicos, no podrán efectuarse fraccionamientos en contra de lo dispuesto en la legislación agraria.

Art. 61. – Limitaciones a Suelos Urbanizables

1. Los terrenos que se clasifiquen como suelo no urbanizable en el Plan Director o por aplicación del artículo 56 estará sujetos a las limitaciones que se establecen en el artículo anterior.

2. Los terrenos que por sus características según el Plan Director deban ser objeto de una especial protección a los efectos de esta ley, no podrán ser dedicados a utilizaciones que impliquen transformación de su destino o naturaleza o lesionen el valor específico que se quiera proteger.

Art. 62. – De la Indemnización

La ordenación del uso de los terrenos y construcciones enunciada en los artículos precedentes, no conferirá derecho a los propietarios a exigir indemnización por las limitaciones y deberes que definen el contenido normal de la propiedad según su

calificación urbanística.

Art. 63. – De la Subrogación o Sustitución

La enajenación o traspaso de solares no modificará la situación de su titular en orden a las limitaciones y deberes instituidos por esta ley, en virtud de la misma, por los actos de ejecución de sus preceptos y el adquirente quedará subrogado o sustituido en el lugar y puesto del anterior propietario en los compromisos que hubiere contraído con los ayuntamientos respecto a la urbanización y edificación.

CAPITULO II Parcelaciones

Art. 64. -Parcelación Urbanística

1. Se considerará parcelación urbanística la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes cuando pueda dar lugar a la constitución de un núcleo, en la forma en que éste se defina reglamentariamente.

2. Se considerará ilegal, a efectos urbanísticos, toda parcelación que sea contraria a lo establecido en el Plan, Programa o Norma Urbanística que le sea de aplicación o que infrinja lo dispuesto en el Artículo 68 de esta ley.

3. Serán indivisibles:

Las parcelas determinadas como mínimas en el correspondiente Plan o Norma, a fin de constituir solares independientes.

Las parcelas cuyas dimensiones sean iguales o menores a las determinadas como mínimas en el Plan, salvo si los lotes resultantes se adquirieran simultáneamente por los propietarios de terrenos colindantes, con el fin de agruparlos y formar un nuevo solar.

Las parcelas cuyas dimensiones sean menores que el doble de la superficie determinada como mínima en el Plan, salvo que el exceso sobre dicho mínimo pueda agregarse con el fin indicado en el apartado anterior.

4. Los Notarios Públicos y los Registradores de Títulos harán constar en la descripción de los solares la cualidad de “indivisible” de los que se encontraren en cualquiera de los casos expresados.

Art. 65. – Aprobación de la Parcelación Urbanística

1. No se podrá efectuar ninguna parcelación urbanística sin que previamente haya sido aprobado un Plan Director cuando afecte al suelo urbano, o sin la previa aprobación del Plan Parcial del sector correspondiente para el suelo urbanizable. En suelo no urbanizable no se podrán realizar parcelaciones urbanísticas.

2. Toda parcelación urbanística quedará sujeta a licencia urbanística.

3. Los Notarios Públicos y los Registradores de Títulos exigirán para inscribir y autorizar,

respectivamente, la subdivisión de terrenos que se acrediten al otorgamiento de la licencia, que los notarios deberán dar fe en el documento.

4. En ningún caso se considerarán solares, ni se permitirá edificar en ellos, los lotes resultantes de una parcelación efectuada con infracción de las disposiciones de este artículo o el que antecede.

TITULO CUARTO **Ejecución de los Planes de Ordenamiento**

CAPITULO I **Disposiciones Generales**

Art. 66. – La Supervisión y Seguimiento de los Planes de Ordenamiento

1. La supervisión y seguimiento de los Planes de Ordenamiento corresponde al Estado, a los Ayuntamientos y a las Entidades Urbanísticas especiales en sus respectivas esferas de actuación, sin perjuicio de la participación de los particulares en dicha ejecución en los términos establecidos en el presente título.

2. La ejecución de los Planes puede ser objeto de concesión administrativa, que se otorgará mediante concurso, en cuyas bases se fijarán los derechos y obligaciones del concesionario.

Art. 67. – Empresas de Economía Mixta

El Estado y los ayuntamientos podrán constituir empresas de economía mixta, con arreglo a la legislación aplicable en cada caso para la ejecución de los Planes de Ordenamiento.

Art. 68. – Aprobaciones

1. Las actuaciones en suelo urbanizable programado requieren la previa aprobación del Plan Parcial del sector correspondiente.

2. En el suelo urbanizable no programado sólo podrá actuarse mediante la aprobación de Programas de Actuación Urbanística y de los correspondientes Planes Parciales para su ejecución.

Art. 69. – De la ejecución de los Planes y de los Programas de Actuación Urbanística

1. La ejecución de los Planes y de los Programas de Actuación Urbanística se realizará por polígonos completos, salvo cuando se trate de ejecutar directamente los sistemas generales o alguno de sus elementos o de realizar actuaciones aisladas en suelo urbano.

2. Los Polígonos se delimitarán teniendo en cuenta que por sus dimensiones y características de su ordenación sean susceptibles de asumir las cesiones de suelo derivadas de las exigencias del Plan y de los Programas de Actuación Urbanística.

3. La delimitación de polígonos y unidades de actuación, si no se contuviere en los Planes,

así como la modificación de los ya delimitados cuando proceda, se acordará, de oficio o a petición de los particulares interesados, por el Ayuntamiento actuante, previo a los trámites de aprobación inicial e información pública durante treinta (30) días.

4. No obstante, ninguna reclamación o recurso que se fundamente en errores u omisiones no denunciados en la fase de información pública podrá dar lugar a la retroacción de actuaciones.

TITULO QUINTO

Ejercicio de las Facultades Relativas al Uso y Edificación del Suelo

CAPITULO I Cesión de Terrenos

Art. 70. – De los Ayuntamientos

Los Ayuntamientos podrán ceder terrenos del Patrimonio Municipal del suelo para ser edificados o destinados en general, a los fines previstos en el Plan de Ordenamiento.

Art. 71. – De la Enajenación o Traspaso

1. La enajenación o traspaso de terrenos pertenecientes a los ayuntamientos requerirá licitación pública, no obstante, la enajenación o traspaso de terrenos del patrimonio municipal podrá efectuarse directamente para los siguientes fines:

Edificios públicos destinados a organismos oficiales.

Edificios de servicio público, de propiedad pública o particular, que requieran un emplazamiento determinado sin propósito especulativo, como centros parroquiales, culturales, sanitarios o instalaciones deportivas.

Construcción de viviendas por organismos oficiales

Proyectos de tipo privado que beneficien la ciudad y promuevan su desarrollo, según lo dictamine el Comité Técnico de Planificación de la Oficina de Planeamiento Territorial Urbano (OPTU) del ayuntamiento correspondiente.

2. La enajenación o traspaso se realizará por el precio que correspondiera en caso de licitación pública y se podrían realizar diferentes modalidades desde la compraventa, concesión, el arrendamiento a largo plazo y los aportes en naturaleza a sociedades de derecho privado.

CAPITULO II Intervención en la Edificación y Uso del Suelo

SECCIÓN PRIMERA / LICENCIAS

Art. 72. – De los Actos Administrativos

1. Los actos administrativos de permisos de construcción, de demolición, de subdivisión, de localización de actividades y en general toda autorización o aprobación de modificación predial dictados por las autoridades municipales, deberán preceptivamente estar motivados en el cumplimiento por parte del solicitante de todas las disposiciones de los Planes de

Ordenamiento Territorial Urbano, así como de las normas jurídicas aplicables.

En caso de que la solicitud cumpla objetivamente con las reglas de derecho aplicables, el permiso respectivo será un acto debido. Si transcurridos ciento cincuenta (150) días desde la presentación de la solicitud respectiva, la Administración no se pronunciase expresamente, el permiso de que se trate se entenderá denegado, abriéndose las vías de recursos correspondientes.

2. Estarán sujetos a previa licencia emitida por los curadores urbanísticos debidamente registrados por cada Ayuntamiento si fuera necesario o por la Oficina de Planeamiento Territorial Urbano (OPTU) correspondiente, a los efectos de esta ley, los actos de edificación y uso de suelo, tales como las parcelaciones urbanas, los movimientos de tierra, las obras de nueva planta, modificación de estructura o aspecto exterior de las edificaciones existentes, la primera utilización de los edificios y la modificación del uso de suelo y/o del espacio de los mismos, la demolición de construcciones, la colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública y los demás actos que señalen los Planes.

3. Cuando los actos de edificación y uso del suelo se realizaren por particulares en terrenos de dominio público, se exigirá también licencia, sin perjuicio de las autorizaciones o concesiones que sea pertinente otorgar por parte del ente titular del dominio público.

4. Las licencias se otorgarán de acuerdo con las previsiones de esta ley, de los Planes de Ordenamiento Territorial Urbano y Programas de Actuación Urbanística y en su caso, de las Normas y Reglamentaciones específicas.

5. El procedimiento de otorgamiento de las licencias se ajustará a lo prevenido reglamentariamente. En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo, facultadas en contra de las prescripciones de esta ley, de los Planes, Proyectos, Programas y en su caso, de las Normas y Reglamentaciones específicas.

6. Las tasas por concepto de expedición de licencias estarán sujetas a los montos establecidos por los Ayuntamientos respectivos.

Art. 73. – El Derecho de Goce de Propiedad Inmobiliaria

1. El goce del derecho de propiedad inmobiliaria se ejercerá conforme a las reglas de derecho, especialmente según las contenidas en las disposiciones de esta ley y en los Planes de Ordenamiento y Desarrollo Territorial Urbano, así como a las normas y reglamentaciones específicas.

El ejercicio del derecho a construir, por parte de cualquier persona, pública o privada, física o jurídica, está condicionado a la obtención del acto administrativo de autorización respectivo (licencia de urbanismo), con excepción de la vivienda del productor agropecuario y aquellas construcciones directamente afectadas a la actividad agropecuaria primaria.

2. Toda modificación predial deberá ser previamente aprobada por la autoridad municipal.

3. La determinación de los usos del suelo y las zonificaciones previstas en los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial Urbano no confieren a los propietarios derecho a indemnización alguna, no obstante, en caso de lesión particular a uno o más inmuebles concretos, como en el caso de prohibiciones de edificar, los Planes deberán prever las indemnizaciones correspondientes a través de la aplicación del mecanismo de reparto de

los mayores valores de los inmuebles beneficiados por la planificación, según lo prevea la reglamentación o su expropiación por causa de utilidad pública.

4. Únicamente podrá ser objeto de subdivisión con destino a urbanización aquellos inmuebles que se encuentren incluidos en las zonas definidas por los Planes como de expansión urbana o en la categoría de suelo urbanizable.

5. Las subdivisiones aprobadas en violación a lo dispuesto en el numeral anterior serán absolutamente nulas, no pudiendo ser inscritas en el Registro de Títulos.

6. La competencia para otorgar las licencias corresponderá a la Oficina de Planeamiento Territorial Urbano (OPTU) del ayuntamiento correspondiente y/o por los curadores urbanísticos debidamente registrados y autorizados por cada ayuntamiento. Salvo en los casos previstos por la presente Ley, la licencia debe obtenerse previamente y consiste en una autorización por escrito solicitada por el propietario o su representante autorizado, de la porción de terreno que se proyecte afectar en los términos señalados en el artículo 74 de esta ley

7. Las obras públicas proyectadas por todo órgano del Estado o persona pública estatal o no, bajo cualquier modalidad o naturaleza, deberán cumplir con las disposiciones de los Planes de Ordenamiento y Desarrollo Territorial Urbano en su totalidad.

Dichas obras públicas serán autorizadas por la autoridad correspondiente, mediante el otorgamiento del permiso de construcción o el que fuere pertinente.

Exceptúase de lo dispuesto en el numeral anterior únicamente:

Aquellas obras que afectadas a la defensa nacional sean ordenadas por el Poder Ejecutivo.

La construcción de rutas nacionales, oleoductos, gasoductos, acueductos y el tendido de líneas de conducción de energía eléctrica ejecutadas por los entes competentes para uso público, por sí o en régimen de concesión y las obras accesorias a las mismas; con la salvedad que su trazado no podrá interferir o desconocer las previsiones de los Planes de Ordenamiento y Desarrollo Territorial Urbano.

Las grandes obras de infraestructura (represas, puertos, aeropuertos), así como toda obra de envergadura y de evidente interés nacional, según lo determine la reglamentación.

Los proyectos de obras a que refieren los literales “b” y “c” del inciso anterior, deberán ser comunicados a las autoridades competentes involucradas, con una anticipación razonable a su ejecución, según lo determine la reglamentación.

Toda denegación de licencia deberá ser motivada y explicar las opciones posibles que el propietario tendría para utilizar su terreno en concordancia con lo planificado.

Es competencia exclusiva del Director de la Oficina Municipal de Planeamiento Territorial Urbano actuando por mandato del Comité de Planificación, el otorgamiento o denegación de los actos administrativos siguientes:

Licencia urbanística;
Permiso de demolición;
Permiso de subdivisión,
Permiso de localización de actividades, y en general, toda autorización de modificación predia;
Sin perjuicio de las competencias que por ley se han atribuido al Poder Ejecutivo.

Art. 74. – De los Bienes Estatales

1. Los actos relacionados con el artículo 74 que se promuevan por órganos del Estado o entidades de derecho público que admitiesen bienes estatales estarán igualmente sujetos a licencia municipal.
2. Cuando razones de urgencia o excepcional interés público lo exijan, la Institución competente por razón de la materia podrá acordar la remisión al ayuntamiento correspondiente del proyecto de que se trate, para que en el plazo de treinta (30) días notifique la conformidad o disconformidad del mismo con el planeamiento urbanístico en vigor.
3. Cada ayuntamiento deberá determinar el plazo máximo de denegación o aprobación condicional sujeta a presentación de requerimientos, aprobación provisional y/o aprobación detallada de condiciones menores. Estas deberán informarse por escrito a los postulantes de proyectos al inicio de cualquier gestión.
4. El ayuntamiento podrá, en todo caso, acordar la suspensión de las obras a que se refiere el numeral 1 de este artículo cuando se pretendiese llevar a cabo en ausencia o en contradicción con la notificación, de conformidad con el planeamiento que se establece en el numeral anterior, comunicando dicha suspensión al órgano redactor del proyecto y al Secretariado Técnico de la Presidencia, a los efectos prevenidos en el mismo.
5. Se exceptúan de esta facultad las obras que afecten directamente a la defensa nacional.

SECCIÓN SEGUNDA / ORDENES DE EJECUCIÓN O SUSPENSIÓN DE OBRAS U OTROS USOS

Art. 75. – De los Propietarios

1. Los propietarios de terrenos, urbanizadores de iniciativa particular y de edificaciones deberán mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato, cercándolos y cumpliendo con las disposiciones sanitarias.
2. Los ayuntamientos y en su caso, los demás organismos competentes, ordenarán de oficio o a instancia de cualquier interesado, la ejecución de las obras necesarias para conservar aquellas condiciones.

Art. 76. – Obras de Conservación

1. Los ayuntamientos podrán ordenar por motivos de interés turístico o estético, la ejecución de las obras de conservación y de reforma en fachadas o espacios visibles desde la vía pública, sin que estén previamente incluidas en un Plan de Ordenamiento.

2. Se prohíbe instalar cañerías subterráneas o aéreas, hacer zanjas o excavaciones en las vías públicas para establecer o mantener servicios públicos y privados, sin previo permiso de la autoridad municipal correspondiente y siempre que a ello no se oponga ninguna disposición de carácter sanitario o de ornato y embellecimiento. Todo, salvo los casos de fuerza mayor y por el tiempo que ésta dure.

3. Las obras se ejecutarán a costa de los propietarios si se contuvieren en el límite del deber de conservación que les corresponde y con cargo a fondos de la entidad que lo ordene cuando lo rebasaren para obtener mejoras de interés general.

Art. 77. – De Peligro Público

1. Cuando alguna construcción o parte de ella constituya un peligro público, el ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier interesado, declarará y acordará la total o parcial demolición, previa audiencia del propietario y de los moradores, salvo que el inminente peligro impidiera dicha audiencia.

2. Se declarará peligro público aquellas construcciones o parte de ellas en las que se apliquen los siguientes casos:

Cuando el daño no sea reparable técnicamente por los medios normales o convencionales y de la buena práctica.

Cuando el costo de la reparación sea superior al cincuenta por ciento (50%) del valor actual del edificio o plantas afectadas.

Cuando las circunstancias urbanísticas consignadas en el Plan Director Municipal aconsejaren la demolición del inmueble.

En los casos de edificaciones catalogadas como patrimonio regirán las normas y disposiciones previstas para los mismos.

3. Si el propietario no cumple lo acordado por el ayuntamiento, lo ejecutará éste a costa del obligado, exponiendo claramente las razones que justifican la decisión.

4. Si existiera urgencia y peligro en la demora, el ayuntamiento, bajo su responsabilidad y por motivos de seguridad, dispondrá lo necesario respecto a la habitabilidad del inmueble y desalojo de sus ocupantes. Esta acción irá acompañada de un cartel que exprese tal circunstancia.

5. Las mismas disposiciones regirán en el supuesto de que las deficiencias de la construcción afectaran la salubridad.

6. En las calles y aceras no se permitirán, fuera de las horas de trabajo, materiales de construcción ni escombros procedentes de derribos en lugares de libre tránsito, en caso de una duración mayor, la autoridad municipal correspondiente emitirá permisos temporales para colocar materiales descargables, armar grúas, vaciar hormigón, construir aceras techadas, usar vallas o verjas privadas para publicidad temporal, debiendo especificar en estos permisos, la duración y los medios de participación a la comunidad y

a la población que pudiera ser afectada, especificando además que el estado de las calles o aceras debe dejarse igual o mejor que en este uso temporal.

Art. 78. – Suspensiones

1. Cuando los actos de edificación o uso de suelos relacionados con el artículo 74 se efectuasen sin licencia u orden de ejecución o sin ajustarse a las condiciones señaladas en las mismas, el ayuntamiento dispondrá la suspensión inmediata de dichos actos.

2. En el plazo de dos (2) meses contados desde la notificación de la suspensión, el propietario o su representante habrá de solicitar la oportuna licencia o en su caso, ajustar las obras a la licencia u orden de ejecución.

3. Transcurrido dicho plazo sin haberse instado la expresada licencia o sin haberse ajustado las obras a las condiciones señaladas, el ayuntamiento someterá a la justicia en la instancia correspondiente solicitando la demolición de las obras a costa del interesado y procederá a impedir definitivamente los usos a los que diera lugar. De igual manera procederá si la licencia fuere denegada por ser su otorgamiento contrario a las prescripciones del Plan o de las ordenanzas.

4. Siempre que no hubiesen transcurridos más de tres (3) años desde la total terminación de las obras realizadas sin licencia u orden de ejecución o sin ajustarse a las condiciones señaladas en la mismas, las autoridades a que se refiere el artículo anterior requerirán al promotor de las obras o a sus causahabientes para que soliciten en el plazo de dos (2) meses la oportuna licencia. El requerimiento se comunicará al ayuntamiento correspondiente en el plazo de tres (3) días si aquella no hubiera sido formulada por el mismo.

5. Si el interesado no solicita la licencia en el plazo de dos meses, si la licencia fuese denegada por ser su otorgamiento contrario a las prescripciones del Plan o de las ordenanzas, se procederá conforme a lo dispuesto en el numeral 3 de este artículo.

6. Lo dispuesto en los anteriores artículos se entenderá con independencia de las facultades que correspondan a las autoridades competentes, en virtud del régimen específico de autorización o concesión a que están sometidos determinados actos de edificación o uso de suelo.

Art. 79. – Suspensión de una Licencia

El ayuntamiento correspondiente dispondrá la suspensión de los efectos de una licencia u orden de ejecución y consiguientemente la paralización inmediata de las obras iniciadas a su amparo, cuando el contenido de dichos actos administrativos constituya manifiestamente una infracción urbanística grave.

Art. 80. – Actos sin Orden de Ejecución

1. Los actos de edificación o uso de suelo relacionados con el artículo 74 que se realicen sin orden de ejecución sobre terrenos calificados en el planeamiento como zonas verdes o espacios libres quedarán sujetos al régimen previsto en el artículo 148 numerales 2 y 4 de

la presente ley, mientras estuvieren consumados, sin que tengan aplicación la limitación de plazo que establece dicho artículo.

2. Las licencias u órdenes que se otorgaren con infracción de la zonificación o uso urbanístico de las zonas verdes o espacios libres previstos en los Planes serán nulos de pleno derecho. Mientras las obras estuviesen en curso de ejecución se procederá a la suspensión de los efectos de la licencia y a la adopción de las demás medidas previstas.

SECCIÓN TERCERA / INSPECCIÓN URBANÍSTICA

Art. 81. – La Inspección Urbanística

La inspección urbanística será ejercida por los organismos nacionales y municipales, dentro de sus respectivas competencias.

Art. 82. – Condiciones Exigibles

El ayuntamiento correspondiente ejercerá la inspección de las parcelas urbanas, obras e instalaciones del término municipal para comprobar el cumplimiento de las condiciones exigibles especificadas en la licencia.

TITULO SEXTO Régimen Jurídico

Capítulo I Peticiónes, Actos y Acuerdos

Art. 83. – De las Peticiones

Los ayuntamientos y organismos urbanísticos habrán de resolver las peticiones fundadas que se les dirijan con arreglo a esta ley o declarar las razones que hubiere para no hacerlo.

Art. 84. – De las Decisiones

Las decisiones que adoptaren las autoridades municipales correspondientes mediante justificada subrogación en el ejercicio de su competencia, se considerarán actos del ayuntamiento titular, a los solos efectos de los recursos admisibles.

Art. 85. – De los Actos y Acuerdos

Los actos y acuerdos de las autoridades, ayuntamientos y órganos urbanísticos que no requieren aprobación gubernativa serán inmediatamente ejecutivos, sin perjuicio de los recursos que establece la Ley.

Art. 86. – De la Ejecución

1. Los ayuntamientos podrán utilizar la ejecución forzosa y la vía de apremio para exigir el cumplimiento de sus deberes a los propietarios, individuales o asociados y a las empresas urbanizadoras.
2. Los procedimientos de ejecución y apremio se dirigirán, ante todo, contra los bienes de las personas que no hubieren cumplido sus obligaciones y solo en caso de insolvencia, frente a la asociación administrativa de propietarios.
3. También podrán ejercer las mismas facultades a solicitud de la asociación contra los propietarios que incumplieren los compromisos contraídos con ella.

Capítulo II Infracciones Urbanísticas

Art. 87. - De la Vulnerabilidad

La vulneración de las prescripciones contenidas en esa Ley o en los Planes, Programas, Normas y Ordenanzas que de ella deriven, tendrán la consideración de infracciones urbanísticas y llevarán consigo la imposición de sanciones a los responsables, así como la obligación de indemnización de daños y perjuicios a cargo de los mismos, todo ello con independencia de las medidas previstas en los artículos del 80 al 83 de la presente Ley y de las responsabilidades de orden penal en que hayan podido incurrir los infractores.

1. Las infracciones urbanísticas se clasificarán en menores y graves.
2. Tendrán, en principio, carácter de graves las infracciones que constituyan incumplimiento de las normas relativas a parcelaciones, uso de suelo, altura, volumen y situación de las edificaciones y ocupación permitida de la superficie de las parcelas.

Artículo 88. - Infracciones Urbanísticas.

1. Toda actuación de parcelación, urbanización, construcción, reforma o demolición que contravenga los planes de ordenamiento territorial urbano o sus normas, dará lugar a la imposición de sanciones a los responsables, incluyendo la demolición de las obras, según sea el caso, sin perjuicio de las eventuales responsabilidades civiles y penales de los infractores. Para efectos de la aplicación de las sanciones, estas infracciones se considerarán menores o graves, según se afecte el interés tutelado por dichas normas.
2. Se considera igualmente infracción urbanística, el emplazamiento de establecimientos comerciales, industriales o de servicios, sin importar su naturaleza o tamaño, en contravención a las normas de usos del suelo, lo mismo que la ocupación temporal o permanente del espacio público con cualquier tipo de amoblamiento o instalaciones móviles o fija, sin la respectiva licencia.
3. En todos los casos de actuaciones que se efectúen sin licencia o sin ajustarse a la misma, el ayuntamiento correspondiente, de oficio o a petición de parte, dispondrá la medida policial de suspensión inmediata de dichas actuaciones, de conformidad con

el procedimiento a que se refiere el artículo siguiente.

CAPITULO III

De las Sanciones Urbanísticas

Artículo 89. - Control.

Corresponde a los ayuntamientos directamente o por conducto de sus agentes, ejercer la vigilancia y control durante la ejecución de las obras, con el fin de asegurar el cumplimiento de la licencia de urbanismo y de las demás normas y especificaciones técnicas contenidas en el plan de ordenamiento territorial urbano, sin perjuicio de las demás instancias pertenecientes al orden jurídico, ambiental, patrimonial, así como de los intereses de la sociedad en general y los intereses colectivos.

Para tal efecto, dentro de los cinco (5) días siguientes a la expedición de la licencia, el curador o la entidad que haya expedido la licencia, remitirá copia de ella a los organismos pertenecientes.

Artículo 90. - Procedimiento de Imposición de Sanciones.

Para la imposición de las sanciones, las autoridades competentes observarán los procedimientos previstos en cuanto sean compatibles a lo establecido en esta Ley.

Artículo 91. - Sanciones

1. Las infracciones urbanísticas darán lugar a la aplicación de las sanciones por la autoridad judicial correspondiente y quien fijará de acuerdo con la gravedad de dicha infracción y la reiteración o reincidencia en la falta, según se determina a continuación:
2. Para quienes parcelen, urbanicen o construyan en terrenos no urbanizables o parcelables, se aplicarán multas sucesivas que oscilarán entre cien (100) y quinientos (500) salarios mínimos mensuales, además de la orden judicial de demolición de la obra y la suspensión o prohibición de servicios públicos domiciliarios en dichos terrenos.
3. En la misma sanción incurrirán quienes parcelen, urbanicen o construyan en terrenos afectados al plan vial, de infraestructura de servicios públicos domiciliarios o destinados a equipamientos públicos.
4. Si esta infracción se comete en terrenos declarados bajo protección ambiental, o localizados en zonas calificadas como de riesgo, tales como humedales, rondas de cuerpos de agua o de riesgo geológico, la cuantía de las multas se incrementará hasta en un cien por cien (100%) sobre las sumas anteriormente señaladas, sin perjuicio de las responsabilidades y sanciones legales a que haya lugar.
5. Para quienes parcelen, urbanicen o construyan en terrenos aptos para estas actuaciones, sin licencia, se aplicarán multas sucesivas que oscilarán entre setenta (70) y cuatrocientos (400) salarios mínimos mensuales, además de la orden judicial de suspensión y clausura de la obra y la suspensión de servicios públicos domiciliarios

en dichos terrenos.

6. Incurrirán en la misma sanción quienes demuelan inmuebles declarados de conservación arquitectónica o realicen intervenciones sobre los mismos sin la licencia respectiva o incumplan las obligaciones de adecuada conservación, sin perjuicio de la obligación de reconstrucción, así como quienes usen o destinen inmuebles en contravención a las normas sobre usos del suelo.
7. Para quienes parcelen, urbanicen o construyan en terrenos aptos para estas actuaciones, en contravención a lo preceptuado en la licencia, o cuando ésta haya caducado, se aplicarán multas sucesivas que oscilarán entre cincuenta (50) y trescientos (300) salarios mínimos mensuales, además de la orden judicial de suspensión y sellamiento de la obra y la suspensión de servicios públicos domiciliarios.
8. En la misma sanción incurrirán quienes destinen un inmueble a un uso diferente al señalado en la licencia, o contraviniendo las normas urbanísticas sobre usos específicos.
9. Para quienes ocupen en forma permanente los parques públicos, zonas verdes y demás bienes de uso público, o los encierren sin la debida autorización de las autoridades municipales o regionales, se aplicarán multas sucesivas que oscilarán entre treinta (30) y doscientos (200) salarios mínimos legales mensuales, además de la demolición del cerramiento y la suspensión de servicios públicos. Esta autorización podrá darse únicamente para los parques y zonas verdes por razones de seguridad, siempre y cuando la transparencia del cerramiento sea de un noventa por ciento (90%) como mínimo, de suerte que se garantice a la ciudadanía el disfrute visual del parque o zona verde.
10. En la misma sanción incurrirán quienes realicen intervenciones en áreas que formen parte del espacio público, sin la debida licencia o contraviniéndola, sin perjuicio de la obligación de restitución los elementos.
11. La demolición total o parcial de las obras desarrolladas sin licencia o de la parte de las mismas no autorizada o ejecutada en contravención a la licencia. El producto de estas multas ingresará al tesoro municipal.

Art. 92. – De las Sanciones por la Autoridad Judicial

Las sanciones por las infracciones establecidas y/o determinadas por la autoridad judicial competente, podrán afectar según sea el caso al propietario, al profesional proyectista y/o constructor, curador urbano y al ayuntamiento correspondiente.

Art. 93. – De los Ocupantes de Obras en Demolición

Los ocupantes a cualquier título de las obras cuya demolición sea ordenada, deberán desalojarlas dentro de los quince (15) días del plazo de treinta (30) días indicado antes. En el caso de que el propietario de la obra no precediere a su demolición, las autoridades competentes podrán proceder a la misma por cuenta del infractor, sin responsabilidad

alguna frente al propietario ni frente a los ocupantes, quedando grabados legalmente los bienes del propietario con un privilegio en primer rango en favor del ayuntamiento correspondiente por los gastos en que haya incurrido en la demolición de obras. El pago que se haga en virtud de la sentencia que intervenga, se efectuará conjuntamente con el monto de la multa, en las Tesorerías Municipales.

Art. 94. – Sanciones de Obras sin Licencia Urbanística

1. En las obras que se ejecutaren sin licencia urbanística o con inobservancia de sus cláusulas, serán sancionados con multas equivalentes, el promotor, el propietario, el empresario de las obras y el técnico director de las mismas.

2. En las obras amparadas en una licencia urbanística, cuyo contenido sea manifiestamente constitutivo de una infracción grave, serán igualmente sancionados con multa: El titular del organismo de planificación correspondiente y/o el curador urbano facultativo que hubiere informado favorablemente el proyecto y los miembros de la corporación edilicia que hubiesen votado a favor del otorgamiento de dicha licencia sin el informe técnico previo o cuando éste fuera desfavorable en razón de aquella infracción o se hubiese hecho la advertencia de la ilegalidad prevista en esta Ley.

3. Las multas que se impongan a los distintos sujetos como consecuencia de una misma infracción tendrá entre sí carácter independiente.

4. Para fijar las multas se atenderá primordialmente a la gravedad de la materia, a la entidad económica de los hechos constitutivos de la infracción, a su reiteración por parte de la persona responsable y al grado de culpabilidad de cada uno de los infractores.

5. Las autoridades competentes para imponer las multas serán los tribunales correspondientes según su jurisdicción.

6. En las urbanizaciones ilegales en adición al importe de la multa, podrá indemnizarse a los afectados con una cantidad igual a todo el beneficio obtenido, mas los daños y perjuicios ocasionados y la cuantía de la indemnización no será nunca inferior a la diferencia entre el valor inicial y el valor de venta de la parcela correspondiente.

7. Aquellos que, como consecuencia de una infracción urbanística sufrieren daño o perjuicio, podrán exigir de cualquiera de los infractores, con carácter solidario, el resarcimiento de este a través de la indemnización.

8. Las infracciones urbanísticas prescriben a los tres (3) años de haberse cometido, salvo cuando en la presente Ley se establezca un plazo superior para su sanción o revisión.

9. El plazo de prescripción comenzará a computarse desde el día en que se hubiera cometido la infracción o en su caso, desde aquel en que hubiera podido incoarse el procedimiento.

10. En los casos de urbanizaciones ilegales ejecutadas con anterioridad a la promulgación de la presente Ley regirá lo establecido que es el pago de un cinco por ciento (5%) del valor de cada solar a edificarse en dichas urbanizaciones.

Artículo 95. - Restitución de Elementos del Espacio Público.

1. Los elementos constitutivos del espacio público en inmuebles y áreas de conservación, que fuesen destruidos o alterados, deberán restituirse en un término de dos (2) meses contados a partir de la providencia que imponga la sanción.
2. El incumplimiento de esta obligación dará lugar a la imposición de multas sucesivas por cada mes de retardo, en las cuantías señaladas en el artículo 93, numeral 4 y la suspensión de los servicios públicos domiciliarios.

Art. 96. – Del Incremento de las Sanciones

Cuando el beneficio que resultare de una infracción urbanística fuere superior a la sanción que corresponda, podrá ésta incrementarse en la cuantía equivalente al beneficio obtenido.

Artículo 97. - Adecuación a las Normas.

En los casos previstos en el artículo 93, numeral 2, en el mismo acto que impone la sanción se ordenará la medida policial de suspensión y el sellamiento de las obras. El infractor dispondrá de sesenta (60) días para adecuarse a las normas tramitando la licencia correspondiente. Si vencido este plazo no se hubiere tramitado la licencia, se procederá a ordenar la demolición de las obras ejecutadas a costa del interesado y a la imposición de las multas sucesivas, aplicándose en lo pertinente lo previsto en el párrafo de este artículo.

En los casos previstos en el numeral 3 del artículo anterior, en el mismo acto que impone la sanción se ordenará la suspensión de los servicios públicos domiciliarios y la medida policial de suspensión y el sellamiento de las obras. El infractor dispondrá de sesenta (60) días para adecuar las obras a la licencia correspondiente o para tramitar su renovación, según sea del caso. Si vencido este plazo no se hubiere tramitado la licencia o adecuado las obras a la misma, se procederá a ordenar la demolición de las obras ejecutadas según la licencia caducada o en contravención a la misma, y a la imposición de las multas sucesivas, aplicándose en lo pertinente lo previsto en el párrafo de este artículo.

Parágrafo. Si dentro de los plazos señalados para el efecto los infractores no se adecuan a las normas, ya sea demoliendo las obras realizadas en terrenos no urbanizables o parcelables, solicitando la licencia correspondiente cuando a ello hubiere lugar o ajustando las obras a la licencia, se procederá por la autoridad competente a la imposición de nuevas multas sucesivas, en la cuantía que corresponda teniendo en cuenta la reincidencia o reiteración de la conducta infractora, sin perjuicio de la orden de demolición, cuando a ello hubiere lugar y la ratificación de la suspensión de los servicios públicos domiciliarios.

CAPITULO VI Responsabilidad de la Administración

Art. 98. – De la Indemnización

La procedencia de indemnización por causa de anulación de una licencia en vía

administrativa o contencioso-administrativa, se determinará conforme a las normas que regulan con carácter general la responsabilidad de la administración. En ningún caso habrá lugar a indemnización si existe dolo, culpa o negligencias graves imputables al perjudicado.

CAPITULO V

Acciones y Recursos

Art. 99. – De los Recursos

En casos de discrepancias o inconformidades de los interesados con los juicios emitidos sobre algún proyecto por la Oficina de Planeamiento Territorial Urbano (OPTU), éstos podrán recurrir a la Sala Capitular de los Ayuntamientos respectivos y apelar ante Tribunal Superior Administrativo.

Art. 100. – Del Carácter Jurídico Administrativo

Tendrán carácter jurídico-administrativo, todas las cuestiones que se suscitaren como consecuencia de los actos y convenios regulados en la presente Ley entre los ayuntamientos y los propietarios individuales o asociados o empresas urbanizadoras, incluso relativas a cesiones de terreno para urbanizar o edificar.

Art. 101. – De la Observancia

1. Será pública la acción para exigir ante los órganos administrativos y los Tribunales Contencioso-Administrativos la observancia de la legislación urbanística y de los planes, programas, proyectos, normas y ordenanzas que de ella derivan.

2. Si dicha acción está motivada por la ejecución de obras que se consideren ilegales, podrá ejercitarse durante la ejecución de las mismas y hasta un (1) año después de su terminación.

Art. 102. – Los Propietarios de Inmuebles Colindantes

Los propietarios de inmuebles colindantes a los terrenos urbanos o suburbanos, además de lo previsto en el artículo 92 y el artículo 94 numeral 1, podrán exigir ante los tribunales ordinarios la demolición de las obras e instalaciones que vulneren lo estatuido respecto a la distancia entre construcciones, pozos, cisternas o fosas, comunidad de elementos constructivos u otros urbanos, así como las disposiciones relativas a usos incómodos, insalubres o peligrosos, que estuviesen directamente encaminadas a tutelar el uso de los demás solares.

Art. 103. – Los Actos de los Ayuntamientos

1. Los actos de los ayuntamientos, cualquiera que sea su objeto, que pongan fin a la vía administrativa serán recurribles directamente ante la jurisdicción contencioso-administrativa o ante los tribunales ordinarios competentes.

2. Los actos de aprobación definitiva de planes de ordenamiento y proyectos de urbanización, podrán ser impugnados ante la jurisdicción contencioso-administrativa en los términos prevenidos en esta legislación.

CAPITULO VI

De los Curadores Urbanos

Art. 104. - Definición de Curador Urbano

El curador urbano es un profesional encargado de estudiar, tramitar y expedir licencias de urbanismo, a petición de todo interesado en adelantar proyectos de urbanización o de edificación. Su jurisdicción estará delimitada en las zonas o áreas del municipio o la región que la administración municipal o regional le haya determinado.

El curador urbano es autónomo en el ejercicio de sus funciones y responsable conforme a la ley.

Art. 105. - Naturaleza de la Función del Curador Urbano

El curador urbano ejerce una función pública para la verificación del cumplimiento de las normas urbanísticas y de edificación vigentes en la región o municipio, a través del otorgamiento de licencias de urbanización.

Art. 106. - Interpretación de las Normas.

En el ejercicio de sus funciones, los curadores urbanos verificarán la concordancia de los proyectos de parcelación, urbanización, construcción y demás sometidos al trámite de licencias con las normas urbanísticas vigentes. En los casos de ausencia de normas exactamente aplicables a una situación o de contradicciones en la normativa urbanística, la facultad de interpretación corresponderá a las autoridades de la Oficina de Planeamiento Territorial Urbano (OPTU) del municipio o de la región, las cuales emitirán sus conceptos mediante circulares que tendrán el carácter de doctrina para la interpretación de casos similares.

Dentro de sus funciones, el curador podrá elevar consultas de carácter general a las entidades municipales, regionales y nacionales que intervienen en el desarrollo urbano, sobre autorizaciones, asignaciones, determinación de nomenclatura, y demás procedimientos que se requieran para la expedición de cualquier licencia. Dichas entidades deberán responder las consultas en los términos que fija el Código Contencioso Administrativo.

Artículo 107. - Jurisdicción.

Para efectos de la presente ley se entiende por jurisdicción el ámbito espacial sobre el cual puede actuar la curaduría urbana. La jurisdicción comprende la totalidad del territorio del municipio o región, salvo aquellas áreas que la administración municipal señale en las normas urbanísticas y en el plan de ordenamiento territorial urbano como no aptas para la ejecución de actuaciones urbanísticas o que tengan expresamente restricciones especiales.

Las curadurías urbanas de las asociaciones de municipios o de los convenios inter administrativos o interregionales tendrán jurisdicción sobre el territorio de todos los municipios que conforman la asociación o que hacen parte del convenio, salvo aquellas áreas que las administraciones municipales señalen en las normas urbanísticas y en los planes de ordenamiento territorial urbano como no aptas para la ejecución de actuaciones urbanísticas o que tengan expresamente restricciones especiales.

Artículo 108. - Designación del Curador Urbano.

El síndico correspondiente designará a los curadores urbanos para periodos individuales de cuatro (4) años, previo concurso de méritos, en el orden que señale el registro de elegibles.

En el caso de los municipios que conforman una asociación o de aquellos municipios que han celebrado convenios inter administrativos, los síndicos deberán designar conjuntamente los curadores urbanos, previo concurso de méritos en el orden que señale el registro de elegibles. Sin embargo, si uno o más de los municipios que se asocian o celebran un convenio cuentan con curador urbano, las partes podrán convenir que él o los curadores ya designados desempeñen funciones como tales para la asociación o convenio, sin que medie para su designación nuevo concurso de méritos y sin que ello modifique el período para el cual fue o fueron designados inicialmente. Vencido este término y previo concurso de méritos, podrá ser designado nuevamente para el mismo cargo.

Artículo 109. - Transición de las entidades municipales o regionales a los curadores urbanos.

Cuando en un municipio se designen y posesionen curadores urbanos por primera vez, la entidad encargada de estudiar, tramitar y expedir licencias deberá culminar el trámite de las licencias que esté conociendo al momento de la toma de posesión del o los curadores urbanos. Sin embargo, el solicitante podrá pedir el traslado del trámite a un curador. En este caso, el solicitante de la licencia deberá pagar al curador las expensas del caso.

Artículo 110. - Reparto de las Licencias de los Proyectos de las Entidades Estatales.

Las solicitudes de licencias que presentan las entidades estatales deberán someterse a reparto entre los distintos curadores urbanos del municipio, asociación o convenio.

Transcurridos los noventa (90) días siguientes a la publicación de esta ley, los curadores urbanos de cada municipio o región o asociación o convenio conjuntamente podrán elaborar su propio reglamento de reparto y el cual deberá ser publicado en un diario o medio de circulación nacional.

Artículo 111. - Expensas por los Trámites ante las Curadurías.

Las expensas por los trámites ante las curadurías urbanas serán liquidadas por el curador urbano y pagadas a éste por el solicitante del trámite o la licencia, de conformidad con los términos que se establezcan en el reglamento de aplicación de esta ley.

Artículo 112. - Independencia de las Expensas de otros Cargos.

El pago de los impuestos, gravámenes, tasas y contribuciones asociados a la expedición de licencias, será independiente del pago de las expensas por los trámites ante las curadurías urbanas.

Cuando los trámites ante las curadurías urbanas causen impuestos, gravámenes, tasas o contribuciones, los curadores sólo podrán darle continuidad al trámite cuando el interesado demuestre la cancelación de los correspondientes impuestos, gravámenes, tasas o contribuciones.

Artículo 113. - Coordinación y Seguimiento del Curador Urbano.

Al Consejo Nacional de Asuntos Urbanos (CONAU) le corresponde coordinar y hacer seguimiento de los curadores urbanos, con el objetivo de orientar y apoyar su adecuada implantación al interior de las administraciones locales.

En desarrollo de las funciones de coordinación y seguimiento, el Consejo Nacional de Asuntos Urbanos (CONAU) podrá practicar en cualquier tiempo visitas a los curadores urbanos para establecer su eficiente operación y sujeción a las normas legales y reglamentarias que les sean aplicables; podrá recomendar a los síndicos municipales o regionales la creación y designación de nuevas curadurías urbanas; y deberá informar a los síndicos la ocurrencia de hechos que ameriten investigaciones a los curadores por faltas cometidas en el desempeño de sus funciones.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

ÚNICA: Hasta tanto no sean aprobadas las reglamentaciones y normas de planeamiento, en cada caso, serán de cumplimiento obligatorio las prescripciones reglamentarias vigentes y exigibles para la tramitación de proyectos por ante las Oficinas de Planeamiento Urbano de los ayuntamientos y la Liga Municipal Dominicana.

DISPOSICIONES FINALES

ÚNICA: La presente Ley deroga la Ley No. 675 de 1944 con todas sus modificaciones, la Ley No. 6232 de 1963, así como toda la disposición legal que le sea contraria.

REGLAMENTOS

Reglamento Anteproyecto de Ley de Uso de Suelo Territorial Urbano **Modificaciones a la Ley Sobre la Urbanización, Ornato Público y Construcciones**

CAPITULO I

Requisitos para las urbanizaciones

Art. 1.- Toda persona o entidad que proyecte urbanizar una porción de terreno, deberá someter a la Oficina Municipal de Planeamiento Territorial Urbano, OMPTU, u Oficina Regional de Planeamiento Territorial Urbano, ORPTU, la cual lo referirá finalmente a la autoridad municipal correspondiente, un proyecto basado en las siguientes especificaciones.

A- ZONIFICACION.

- 1.- Destino que se dará al terreno y su división en sectores (residenciales, industriales, comerciales, públicos, de recreo, etc.).
- 2.- Densidad de las edificaciones (altura de edificios y área edificable).

B- ARTICULACIÓN GENERAL

- 1.- Topografía local; arbolado, conducción de fuerzas eléctricas, de agua, cloacas y alcantarillados.

C.- TRAZADO DE VIAS

- 1.- Arterias principales de tránsito de la ciudad que atraviesen o colinden con el terreno que ha de urbanizarse; comunicación de la zona de urbanización con los núcleos importantes de la ciudad o con los barrios adyacentes;
- 2.- Estudio de nuevas arterias necesarias para facilitar la rapidez del tránsito.
- 3.- Trazado y arreglo conveniente de avenidas, calles, plazas, plazoletas y obras similares.
4. - Aprovechamiento de las direcciones urbanizadas; ejes arquitectónicos. (Si el terreno, es por su situación parte de una composición urbanizada, deberá someterse al trazado regulador de la misma).

D.- FORMACIÓN DE MANZANAS Y LOTES

- 1.- Formación de manzanas de acuerdo con la categoría de edificaciones previstas. Debe mostrarse el sistema de asoleamiento de las edificaciones y tomarse en consideración la dirección de los vientos dominantes;
- 2.- Subdivisión de cada manzana en solares, según la clase de urbanización.

3.- Disposición de lotes reservados para edificios públicos, culturales y de servicios sociales.

E.- EDIFICACIONES.

1.- Formas de conservación de los edificios dignos de tal fin, si los hubiere.

2.- Ubicación y agrupación ordenada de las construcciones futuras. Niveles.

3.- Formación de un centro local o de determinados sectores para el comercio; situación del mercado local si fuere necesario.

F.- PAISAJE Y RECREO

1.- Conservación de bosques, partes arboladas o árboles aislados.

2.- Transformación de cuevas, barrancos y otras peculiaridades topográficas; de acuerdo con la arquitectura paisajista.

3.- Destinación de terrenos para parques, juegos, deportes y obras similares.

G.- REGLAMENTACIONES.

1.- Impedimento de cambios inadecuados. Prohibiciones de accesos que pueden estar en oposición con los futuros planes de ordenamiento.

2.- Plan de reglamentación especial para las futuras edificaciones, el cual debe adecuarse al plan de ordenamiento previsto para la zona si existen lineamientos previos.

3.- Recomendación para una adecuada y fácil nominación de las vías de comunicación.

4.- Diseños detallados para la instalación del acueducto, alumbramiento, teléfono, cloacas, alcantarillado y cualquier otra obra del servicio público.

5.- Plan de reglamentación para la conservación de vías, parques y demás obras de la urbanización y de los edificios y jardines particulares.

PROYECTO.- El proyecto se presentará en una serie de planos, como sigue:

A. Plano de situación del terreno, referido al plano de la ciudad a una escala de 1:10.000 a 1:5.000.

B. El trazado de las vías públicas a escala de 1:2,000 a 1:1,000 y perfiles a escala de 1:200 a 1:100.

C. Subdivisión (lotes) de las manzanas a escala de 1:1.000 a 1:500.

D. La reglamentación de las edificaciones.

E. Secciones transversales de cada calle a una escala de 2 centímetros por cada metro.

Art. 1.- Se entiende por ensanche o urbanización todo terreno destinado a la construcción de calles y edificios bajo un plan armónico en terrenos que se encuentran dentro o fuera de las zonas urbanas de una ciudad. Las zonas urbanas serán establecidas por los respectivos Ayuntamientos. En las poblaciones donde al publicarse el presente reglamento no estén formalmente declaradas las zonas urbanas o fijados sus límites, esto deben fijarse temporalmente mediante resolución de la sala capitular correspondiente.

Art. 2- Para toda urbanización o ampliación de una urbanización existente que se proyecte realizar debe tenerse previamente una autorización por escrito del Ayuntamiento Correspondiente. Esta autorización debe ser solicitada por el propietario de la porción de terreno que se proyecte urbanizar o convertir en ensanche, o por su representante legal.

Art. 3- La solicitud expresará el nombre, apellido, domicilio, residencia, nacionalidad y cédula del solicitante: lugar de emplazamiento de los trabajos; designación de las vías públicas comprendidas en el proyecto o que deben prolongarse para ser comprendidas en el mismo; anchura de las calles y frentes de los solares, así como cualquier otro dato que permita una mejor descripción de la urbanización o ensanche en proyecto. Esta solicitud estará además acompañada de los comprobantes de pago de derechos o tasas fijados por el Ayuntamiento correspondiente y de dos copias de los planos correspondientes.

Art. 4. Los planos para urbanizaciones deben ser presentados por una firma de arquitectos, Serán presentados a la Institución Municipal correspondiente, después de ser sometidos a la opinión de la Oficina Regional de Planeamiento Territorial Urbano, ORPTU, si la hubiere en la localidad, serán sometidas a la Secretaría de Obras Públicas y cualquier otra institución que sea necesario para la revisión técnica, sin cuya aprobación final los planos no podrán ponerse en ejecución.

Art. 5.- No se darán permisos para construcciones en los terrenos en proyecto de urbanización, hasta que los planos sean aprobados por los organismos a que se refiere el artículo anterior, actuando cada uno desde el punto de vista de sus atribuciones y capacidades.

La persona o entidad que haya solicitado y obtenido la aprobación de la urbanización correspondiente deberá comprometerse por escrito ante el Ayuntamiento de que se trate, a construir y terminar en el recinto de la urbanización las siguientes obras:

- a) Alcantarillado sanitario y sistema de disposición y tratamiento de aguas servidas, así como velar por el manejo y la conservación de la napa freática.
- b) Afirmado de las avenidas y calles.
- c) Aceras, contenes y cunetas de las avenidas y calles si el diseño lo contempla.

d) Postes y tendidos para la conducción de energía en las ciudades en que estas obras no estén a expensas de concesiones de servicios eléctricos.

La construcción, además, no será autorizada si el propietario no abona a Ayuntamiento correspondiente, por una sola vez, una contribución del 5% del valor del solar señalado para la construcción, porcentaje que ingresará en un fondo municipal especial para las obras o mejoras públicas.

Al construirse dichas obras o mejoras públicas, el propietario contribuyente no estará obligado a ninguna nueva contribución por ese concepto y esta regla se aplicará igualmente a los fomentadores o promotores de urbanizaciones que construyan esas obras o mejoras o depositen el valor para su construcción. El valor del solar será determinado mediante una certificación de la Dirección General de Impuestos Internos, DGII, en base a las tablas utilizadas para la aplicación del Impuesto de la Vivienda Suntuaria y Solar no edificado, IVSS.

Es entendido que los planos de dichas construcciones estarán sometidos a los otros requisitos técnicos que esta ley requiere.

Art. 6.- Cuando una persona o entidad someta a la Autoridad Municipal correspondiente un proyecto de urbanización, se entenderá de pleno derecho que lo hace renunciando a favor del dominio público, en el caso de que el proyecto sea aprobado, de todos los terrenos que figuren en el proyecto destinado para parques, avenidas, calles y otras dependencias públicas. Aprobado el proyecto, las autoridades podrán utilizar inmediatamente dichos terrenos exclusivamente para tales finalidades, sin ningún requisito, no pudiendo nunca destinarlos a otros fines distintos de los previstos.

Art. 7.- Toda urbanización o ampliación de una urbanización existente se sujetará a las siguientes reglas:

a) El ancho o frente de los solares se determinará en consonancia con el destino que se le dé a la zona urbanizada y a sus subdivisiones. En las urbanizaciones residenciales el ancho de los solares se fija en 20 metros para las calles y en 30 metros para las avenidas. Si la urbanización es industrial o para un barrio de residencias destinadas a sectores de ingreso reducido se determinará el ancho o frente de los solares teniendo en cuenta el aspecto económico del proyecto y las condiciones bajo las cuales son más apropiadas las edificaciones.

b) Forma y ancho de las calles, avenidas y aceras.

En general, la forma de las calles, avenidas y aceras será como sigue:

L: es el ancho total de la vía medida desde el límite de propiedades a ambos lados.

	ACERA	VIA	ACERA
Calles	1/5 L	3/5 L	1/5 L
Avenidas	1/4 L	1/2L	1/4L

Se fija el ancho mínimo de las calles en 10.00 metros lineales, y el de las avenidas en 17.00 metros lineales.

Art. 8.- Donde haya tránsito de vehículos de tracción animal se adoptarán las siguientes inclinaciones máximas del perfil longitudinal de las calles y avenidas:

Pavimento de asfalto.....	30 por 1,000
Pavimento de piedra.....	50 por 1,000

En ningún caso se dará a una vía una pendiente mayor de 50 por 1,000.

Si el tránsito es de automóviles, se podrá llegar hasta una pendiente de 60 por 1,000.

En terrenos planos se dispondrán pendientes mínimas para el desagüe de la superficie pavimentada, en la siguiente forma:

Caliche: Pendiente de 1.5 por 1,000 min.

Asfalto: Pendiente de 2.5 por 1,000 min.

Piedra: Pendiente de 4 por 1,000 min.

En terrenos quebrados, el trazado de las calles deberá proyectarse con curvas de nivel intercaladas cada 1,2 o 3 metros. El trazado se dispondrá de manera tal que las distancias entre curvas de nivel sean cortadas con la línea del eje de la calle, a fin de obtener la pendiente deseada.

Art. 9.- Para el trazado de las calles residenciales se tendrán en cuenta los siguientes requisitos:

a) Este tipo de calle se diferenciará completamente del de circulación o arteria principal.

b) El ancho de las calles y avenidas se calculará según el número de filas de automóviles que deban transitar por la misma, a razón de 3.50 metros por cada fila.

Art. 10.- La parte pavimentada de las aceras tendrá un mínimo de 1.00 metro de ancho y se destinarán a espacios a plantaciones de árboles a distancias equidistantes con separaciones de acuerdo a la especie.

Art. 11.- Las verjas se construirán de manera que no afecten la regularidad del trazado de las aceras y calles ni la armonía del conjunto. De preferencia, serán de modo que permitan la vista sobre los jardines delanteros de las viviendas.

Art. 12.- Para el trazado de las vías de circulación o arterias principales se tendrá en cuenta lo siguiente: las aceras tendrán un ancho de 2 a 3 metros cada una; las calles se calcularán para tres filas de vehículos en movimiento en cada sentido, más una fila de vehículos en estacionamiento al centro, de manera que el ancho total de las vías de circulación o arterias principales sea de no menos de 30 metros.

Art. 13.- Las edificaciones no podrán realizarse, en los barrios residenciales, a menos de tres metros de la alineación de las aceras ni a menos de 2.50 metros entre sus lados

laterales y los linderos del solar por esos lados.

Art. 14.- Se permitirán construcciones gemelas y adyacentes en urbanizaciones para sectores de bajos ingresos, siempre y cuando exista una justificación.

Art. 15.- Los planos de urbanización o ensanches que a la publicación del presente reglamento hubieren sido aprobados de acuerdo con las disposiciones legales anteriores y cuyos trabajos materiales no se hubiesen comenzado a ejecutar, quedan sin ningún valor ni efecto, a menos que se ajusten a las disposiciones de este reglamento.

Art. 16. Los edificios de más de cuatro apartamentos que se construyan, deberán tener espacio suficiente y adecuado para el estacionamiento de tantos automóviles como apartamentos tenga el edificio. La Secretaría de Estado de Obras Públicas y Riego, tendrá a su cargo la aprobación de las dimensiones y especificaciones técnicas correspondientes. Los requisitos anteriores podrán omitirse o disminuirse cuando se trate de construcciones en solares ubicados en los sectores urbanos ya debidamente edificados o cuando existan serias dificultades materiales para su cumplimiento a juicio de la Autoridad Municipal correspondiente.

Art. 17.- Queda prohibido destruir, desarmar o desarticular casas y otras construcciones y utilizar los materiales resultantes de esas operaciones en la edificación de otras construcciones, excepto en los casos de necesidad comprobada, previo permiso escrito otorgado por la Autoridad Municipal correspondiente.

Art. 18.- Todo el que tenga solares o terrenos colindantes con la vía pública, está obligado a mantenerlos cercados y en estado de limpieza y de acuerdo con las disposiciones sanitarias.

Párrafo.- Las cercas de los solares o terrenos ubicados dentro de las zonas urbanas de las ciudades y en aquellos sitios donde el ornato requiera un mejor aspecto, salvo lo que se dispone en el artículo 23, deberán consistir, o en una verja ornamental de bloques, cemento, ladrillo u otro material similar, o en una verja de madera a una altura de 3 pies y de acuerdo con las disposiciones que para tal fin hayan sido aprobadas o se aprueben por la Autoridad Municipal Correspondiente, o en un macizo de plantas vivas (arbustos) tales como los llamados carnaval, pino (casuariana), pachulí, croton u otros similares, a una altura uniforme de no menos de 4 pies, mediando entre una y otra planta un espacio no mayor de 2 pies a fin de que el macizo resulte lo más tupido posible.

Párrafo.- Los planos de estos enverjados serán sometidos para su aprobación a los organismos indicados en esta Ley.

Art. 19.- Queda prohibido instalar cañerías subterráneas o aéreas, o hacer zanjas o excavaciones en las vías públicas para establecer o mantener servicios públicos o privados, sin previo permiso de la autoridad municipal correspondiente, y siempre que a ello no se oponga ninguna disposición de carácter sanitario o de ornato y embellecimiento.

Art. 20.- Cuando hubiere necesidad de remover el afirmado de una calle, acera, contén o cuneta para la realización de cualquier trabajo u obra pública o privada, el encargado o dueño de la obra deberá previamente solicitar un permiso al Ayuntamiento donde tuviera

lugar; el cual será concedido previo el pago de los derechos correspondientes y previo depósito del valor a que asciende los trabajos de reposición, según tasación efectuada por quien designe la Autoridad Municipal quien podrá, si lo estima pertinente, solicitar el concurso de un Ingeniero al servicio de la Liga Municipal Dominicana.

Terminada la obra, si el interesado ha realizado los trabajos de reposición a satisfacción de la Autoridad Municipal correspondiente, le será devuelta la suma que había dado en depósito. Si no realiza dicho trabajo satisfactoriamente y dentro del plazo que le acuerda la autoridad municipal correspondiente, el Ayuntamiento lo hará a costa del interesado con la suma depositada, pidiéndole cualquier otra suma adicional que se invierta en la reposición.

Art. 21.- Las aceras se construirán con materiales y técnicas que indique la Autoridad Municipal correspondiente.

Art. 22.- Los particulares podrán obtener permisos para construir, a sus expensas, aceras, contenes, cunetas, siempre que se conformen a las disposiciones de este reglamento y a las indicaciones de las autoridades correspondientes. Una vez realizados estos trabajos, las obras se reputarán como pertenecientes al dominio público.

Art. 23.- Para los fines del presente reglamento se considera:

PELIGRO PUBLICO: Todo edificio, obra o construcción que presente una amenaza para la seguridad de sus moradores y vecinos, de los transeúntes o cualesquiera otras personas y que por esto mismo requiera su destrucción total o parcial.

ESTORBO PUBLICO: Todo edificio, obra o construcción que obstaculice el desarrollo urbanístico o construcción de una ciudad o población de un sector determinado de ésta y que por esto mismo requiera su destrucción total.

Art. 24.- Corresponde a las Autoridades Municipales Correspondientes declarar, en sus respectivas jurisdicciones cuando un edificio terminado constituye un Peligro Público, un Estorbo Público. Esta declaración irá acompañada de la colocación, en lugar visible del edificio, de un cartel o letrero que exprese tal circunstancia:

a) El plazo en que el propietario debe iniciar y terminar los trabajos relativos a la demolición total o parcial del edificio, obra o construcción;

b) En caso de demolición total por causa de Peligro Público o de Estorbo Público, en qué plazo debe el propietario iniciar las construcciones de las nuevas obras que sustituyan a las demolidas.

Art. 25 .- Los plazos acordados por la resolución a que se contrae el párrafo que precede, comenzarán a contarse a partir de la desocupación voluntaria o forzosa del inmueble o de la notificación de la sentencia que intervenga cuando el desalojo no sea necesario.

Art. 26 .- La Resolución a que se contrae el párrafo anterior deberá ser dictada en un plazo no mayor de cuarenta y ocho horas a partir de la fecha en que el caso haya sido comunicado al organismo correspondiente por la Autoridad Municipal correspondiente.

Art. 27 .- Dentro de las veinticuatro horas de haber sido adoptada la Resolución, la Autoridad Municipal Correspondiente le comunicara al Fiscalizador del Juzgado de Paz de la jurisdicción en que se encuentra situado el inmueble.

Art. 28 .- Este funcionario, a más tardar el día siguiente, deberá citar, por acto de alguacil, y en sus residencias, asumiendo como parte principal la representación del Ayuntamiento correspondiente, al propietario del inmueble y a la persona o personas que ocupen a cualquier título que sea, para que comparezcan ante el Juzgado de Paz, donde el ejerce sus funciones, en un plazo no mayor de 48 horas y oigan ordenar por sentencia:

a) La obligación, para el propietario, de ejecutar las medidas adoptadas por la Autoridad Municipal correspondiente.

b) La obligación, para el ocupante del inmueble, de desocuparlo en los plazos indicados por esta y, si, esta medida procede.

Art. 29 .- La citación a que se refiere el párrafo anterior, se encabezará con una copia íntegra de la Resolución dictada conforme a lo prescrito en el párrafo II y de ser notificada, cuando se ignore la residencia del propietario, en la residencia de su apoderado y a falta de éste, en la residencia de los ocupantes del inmueble.

Art. 30 .- El Juzgado de Paz, si comprobare que la forma del debido procedimiento legal prescrito anteriormente se ha cumplido a cabalidad ordenará en su sentencia:

a) La ejecución de las medidas que ajustándose a la facultad que le otorga el Párrafo II de este artículo, haya acordado en su Resolución el organismo correspondiente;

b) El desalojo del inmueble, cuando haya sido acordado por dicha Resolución en los siguientes plazos: en caso de Peligro Público, dentro de las 48 horas siguientes a la fecha y hora de la notificación de la Sentencia, y en caso de Estorbo Público, dentro de los tres meses que siguen a la fecha de dicha notificación.

Art. 31 .- Esta Sentencia deberá ser dictada dentro de las 48 horas que sigan a la celebración de las audiencias y será ejecutoria no obstante los recursos de apelación en caso de peligro público.

Art. 32 .- El Fiscalizador notificará, por Acto de alguacil al propietario y a los propietarios del inmueble la sentencia dictada dentro de las 48 horas siguientes al pronunciamiento del fallo. Inmediatamente después, el Fiscalizador remitirá el expediente completo al Procurador Fiscal de su jurisdicción.

Art. 33 .- Dentro de las 48 horas siguientes al vencimiento de los plazos que señala la letra b) del párrafo VII de este artículo, si el inmueble no ha sido desocupado voluntariamente, el Procurador Fiscal procederá a la ejecución forzosa de la Sentencia por medio de la fuerza pública.

Art. 34 .- Dentro de las 48 horas siguientes al desalojo voluntario o forzoso del inmueble, el Procurador Fiscal notificará al propietario de éste que el mismo está desocupado y que en consecuencia debe proceder conforme a la Sentencia dictada por el Juzgado de Paz a

ejecutar los trabajos ordenados por la misma.

Art. 35 .- El Procurador Fiscal inmediatamente comunicará a la Autoridad Municipal Correspondiente, estas actuaciones, quienes velarán en lo sucesivo por el cumplimiento de las obligaciones a cargo del propietario.

Art. 36 .- Cuando el propietario no iniciare ni ejecutare los trabajos de demolición total o parcial, modificación de la fachada o de la estructura del inmueble, en los plazos establecidos, dichos funcionarios procederán a realizarlos y podrán hacerlo a expensas de aquel.

Art. 37 .- Cuando se trate de demoliciones necesarias para la realización de cualquier obra que deba regirse por este artículo, valdrá autorización para ejecutarla la Resolución dictada por la Autoridad Municipal Correspondiente, sancionada judicialmente de conformidad con el procedimiento establecido en la presente ley. Si las demoliciones son por otras causas o motivos establecidos por esta ley, bastará un permiso conjunto de la Secretaría de Estado de Obras Públicas y la Autoridad Municipal Correspondiente. Todas esas demoliciones se harán de modo que no constituyan un peligro ni para los obreros ni para el público, evitándose el exceso de polvo y otros daños. El encargado de la demolición será el responsable de los daños o perjuicios que puedan ocasionar a las estructuras adyacentes.

CAPITULO II

Medidas de Seguridad Pública

Art. 38.- Cuando la Autoridad Municipal Correspondiente encontrare que un edificio o cualquier construcción no esté en condiciones de ser utilizado, fijará en su frente un cartel que diga "INUTILIZABLE", y ordenará su demolición o reforma de acuerdo con el artículo 30 de esta ley.

Art. 39.- En las calles y aceras no se permitirán fuera de las horas de trabajo, materiales de construcción ni escombros procedentes de derribos en lugares que obstaculicen el libre tránsito.

Art. 40.- Se prohíbe a los particulares sembrar o mantener árboles o arbustos cuyas raíces ocasionen o puedan ocasionar daños a las avenidas o calles, sistema de acueducto, cloacas y alcantarillas. Las autoridades municipales, después de oír la opinión de un perito en la materia, podrán hacerlos remover, a expensas del propietario, si después de un plazo de tres días de serle requerida la remoción, el propietario no la realizare, en este último caso, se podrá imponer al propietario una multa de mil pesos.

Art. 41.- Los Ayuntamientos, podrán por medio de Ordenanzas, establecer y determinar, en las poblaciones bajo su jurisdicción, zonas, sectores, vías o sitios públicos en los cuales no puedan ser instaladas factorías, industrias u otros establecimientos donde funcionen fábricas, máquinas, calderas, aparatos o artefactos peligrosos o excesivamente ruidosos o contaminantes para el público, o donde se fabriquen o utilicen materiales o productos peligrosos o dañinos para el público.

Art. 42 .- Cuando una zona de cualquier ciudad o población sea declarada no utilizable para la instalación de industrias, factorías o establecimientos de acuerdo con la primera parte de este artículo, las factorías, industrias o establecimientos ya instalados en la zona que se trate estarán obligados a trasladarse a una zona donde no esté prohibido, dentro del plazo que establezca la Ordenanza correspondiente, pero sin que ese plazo pueda ser menor de un año.

Art. 43 .- Las Ordenanzas referidas podrán disponer también el traslado forzoso e individual de cualquier factoría, industria o establecimiento peligroso o contaminante, pero en este caso dicha disposición no será ejecutoria sino en el plazo de un año y con la previa aprobación por decreto del Poder Ejecutivo.

Art. 44.- Queda prohibido, fijar, cruzar o sostener carteles, anuncios, postes, vientos, tirantes, cables, alambres, rieles, transformadores, condensadores u otros aparatos eléctricos o mecánicos en las vías públicas, así como proceder a la poda de los árboles situados en lugares públicos, sin previa autorización escrita de la Autoridad Municipal correspondiente.

Art. 45.- La Autoridad Municipal Correspondiente podrá ordenar la suspensión de toda obra que no ajuste a las disposiciones de esta Ley, sin perjuicio de las sanciones que se deban aplicar a las personas responsables de dichas obras.

ESTE REGLAMENTO MANTENDRÁ VIGENCIA PARA CADA AYUNTAMIENTO HASTA
TANTO ESTOS ESTABLEZCAN, CADA UNO,
SU PROPIA REGLAMENTACIÓN A TRAVÉS DE SUS RESPECTIVOS PDU
(PLAN DIRECTOR URBANO).

Reglamento del Curador Urbano

Requisitos para la Designación del Curador Urbano.

Para ser designado curador urbano, además de haber sido seleccionado mediante concurso de méritos, deberán cumplirse previamente los siguientes requisitos:

1. Poseer título profesional de arquitecto, ingeniero con postgrado en urbanismo o ingeniero con postgrado en planificación regional o urbana.
2. Acreditar una experiencia laboral mínima de cinco (5) años en el ejercicio de actividades relacionadas con el desarrollo o la planificación urbana.
3. Acreditar la colaboración del grupo interdisciplinario especializado que apoyará la labor del curador urbano.

Concurso de Méritos.

Los síndicos o sus delegados, fijarán las bases de cada concurso, determinarán los requisitos y factores de evaluación que se tendrán en cuenta para la calificación, el puntaje

correspondiente a cada requisito y factor, la conformación del equipo de selección y los criterios de calificación, la forma de acreditar los requisitos, fecha del concurso, lugares de inscripción y realización, todo lo cual se informará mediante convocatoria pública en un medio de circulación o alcance nacional.

En el caso de los curadores urbanos que tienen jurisdicción en los municipios que conforman una asociación o hacen parte de un convenio ínter administrativo, el grupo de selección lo conformarán los síndicos de los municipios de la asociación o convenio o sus delegados.

En todo caso en el concurso de méritos, los síndicos o sus delegados deberán Reglamento del Curador Urbano exigir:

1. El formato único de hoja de vida establecido en el registro de elegibles, al cual deberá anexarse el exequátur vigente para aquellas profesiones cuyo ejercicio la exija.
2. Acreditación de las calidades y experiencia del equipo de apoyo técnico y administrativo.
3. Descripción de los equipos, sistemas y programas que utilizará el candidato en caso de ser designado curador, los cuales deberán ser compatibles con los equipos, sistemas y programas de la administración municipal.
4. La práctica de exámenes escritos, sobre conocimientos y manejo de las normas urbanísticas y de uso del suelo del respectivo municipio o región.
5. La práctica de una entrevista personal.

La convocatoria para el concurso de méritos la harán los síndicos por aviso, el cual se insertará en un periódico o medio de circulación nacional dos (2) veces con un intervalo de una semana.

En el caso de los curadores urbanos que tienen jurisdicción en los municipios que conforman una asociación o convenio, los síndicos de esos municipios, harán conjuntamente la convocatoria para el concurso de méritos, sujetándose a los términos previstos en este artículo.

Toma de Posesión del Curador Urbano.

El cargo de curador urbano se asume por la posesión ante el síndico municipal o regiones que hizo la designación. En el acta de designación se dejará constancia de las calificaciones que obtuvo por concurso de méritos y de la presentación de los documentos requeridos.

El síndico municipal o el intendente regional ante el cual se cumplió la posesión del curador urbano, deberá enviar copia del acto de designación y del acta de posesión correspondiente al Consejo Nacional de Asuntos Urbanos (CONAU), para obtener su total validez.

En el caso de los curadores urbanos que tienen jurisdicción en los municipios que conforman una asociación o convenio, la posesión se hará en los mismos términos previstos en este artículo, ante cada uno de los síndicos de los municipios que conforman la asociación.

Inhabilidades para ser designado curador urbano.

No podrán ser designados como curadores urbanos, a cualquier título:

1. Quienes se hallen en interdicción judicial.
2. Quienes padezcan cualquier afección física o mental que comprometa la capacidad necesaria para el debido desempeño de las funciones de curadurías urbanas.
3. Quienes se encuentren bajo detención preventiva, aunque gocen del beneficio de excarcelación, y quienes hayan sido llamados a juicio por infracción penal, mientras se define su responsabilidad por providencia en firme.
4. Quienes hayan sido condenados a pena privativa de la libertad.
5. Quienes se encuentren suspendidos en el ejercicio de sus títulos profesionales, o hayan sido suspendidos por faltas graves contra la ética, o hayan sido excluidos del ejercicio de la profesión.
6. Quienes hayan sido destituidos de cualquier cargo público.
7. Quienes sean cónyuges o parientes dentro del cuarto grado de consanguinidad, segundo de afinidad o primero civil de cualquiera de las personas que intervengan en la elaboración o calificación del concurso o en el nombramiento.
8. Tampoco podrán ser designados curadores urbanos para un mismo municipio o la región, asociación de municipios o municipios que hallan celebrado un convenio interadministrativo, quienes sean entre sí cónyuges o parientes dentro del cuarto grado de consanguinidad, segundo de afinidad o primero civil.

Incompatibilidades del ejercicio de la curaduría urbana.

Los curadores urbanos no podrán:

1. Desempeñar cargo o empleo público o privado en el área de su jurisdicción.
2. Ser socio, miembro de juntas o consejos directivos de personas jurídicas que desarrollen actividades de diseño arquitectónico, urbanístico o de construcción, o asociadas al desarrollo urbano, en el municipio en el que el curador tenga jurisdicción.
3. Gestionar negocios ajenos, directa o indirectamente relacionados con sus funciones de curador urbano en el área de su jurisdicción.
4. Ejercer la profesión de arquitecto, ingeniero o postgraduado de urbanismo o planificación regional o urbana que resulten incompatibles con las funciones del curador urbano en el

área de su jurisdicción.

5. Ejercer cargos de representación política.

6. Ejercer la condición de ministro de cualquier culto.

7. Intervenir en política en actividades, a no ser el ejercicio del sufragio.

Se exceptúa del régimen de incompatibilidades de los curadores urbanos, el ejercicio de la docencia.

Designación provisional del curador urbano.

Habrà lugar a la designación provisional de los curadores urbanos en los siguientes casos:

1. Por renuncia de quien ejerce la curaduría.
2. Por suspensión temporal o destitución de quien ejerce la curaduría.
3. Por incapacidad temporal o definitiva de quien ejerce la curaduría.
4. Por muerte de quien ejerce la curaduría.
5. Por vacaciones o licencia de quien ejerce la curaduría.

En los casos de los numerales 1 y 5, el curador urbano no podrá separarse de su cargo mientras no se haya designado su reemplazo, el cual deberá efectuarse en un plazo no mayor a diez días hábiles. La provisionalidad no podrá ser mayor de noventa (90) días.

La designación provisional de quien ejerza la curaduría la hará el síndico municipal o el intendente delegado regional en su defecto.

En el caso de los curadores urbanos que tienen jurisdicción en los municipios que conforman una asociación o convenio interadministrativo, la designación del curador provisional la harán conjuntamente los síndicos de los municipios que conforman la asociación o que suscribieron el convenio interadministrativo.

El curador provisional deberá reunir los mismos requisitos y está sujeto al mismo régimen de inhabilidades, incompatibilidades e impedimentos del curador en Reglamento del Curador Urbano propiedad.

Continuidad de la prestación del servicio.

Los curadores prestarán el servicio de manera permanente e ininterrumpida.

Los curadores urbanos tendrán derecho a separarse del ejercicio de sus cargos mediante licencia hasta por noventa (90) días continuos o discontinuos en cada año calendario, y a obtener licencia por enfermedad o incapacidad física temporal hasta por ciento ochenta (180) días, en cada caso. Las licencias de los curadores se solicitarán al síndico, quién al

concederlas encargará con límite máximo de noventa (90) días, a la persona que el curador indique bajo su responsabilidad.

Pérdida de la calidad de curador urbano.

La calidad de curador urbano se pierde por la ocurrencia de alguno de los siguientes eventos:

1. Por renuncia aceptada en debida forma por el síndico municipal o regiones.
2. Por incurrir el curador en alguna de las inhabilidades previstas en la presente ley.
3. Por abandono del cargo.
4. Por destitución decretada mediante providencia.
5. Por terminación del período para el cual fue designado sin que se le hubiere designado nuevamente para el mismo cargo.

En el evento previsto en el numeral 1. de este artículo, para el caso de los curadores que tienen jurisdicción en los municipios que conforman la asociación, el curador deberá presentar la renuncia ante todos los síndicos de los municipios que conforman una asociación o hacen parte del convenio interadministrativo y bastará la aceptación de uno de ellos para perder la calidad de curador urbano.

En los casos de pérdida de la calidad de curador urbano, éste deberá remitir los archivos técnicos y los expedientes que estuvieran cursando trámite a la autoridad municipal correspondiente, la cual podrá transferir el trámite o distribuirlo por reparto entre los curadores que continúen prestando esta función.

No-aceptación del Nombramiento.

Se entiende que la particular renuncia a su designación como curador urbano en los siguientes casos:

1. Cuando no acepte expresamente y por escrito la designación hecha por el síndico Municipal o Regional.
2. Por el transcurso de treinta días contados a partir de la designación, sin que tome posesión de su cargo.

Impedimentos para el Ejercicio de la Curaduría.

El curador urbano o los miembros de su grupo interdisciplinario en quien concurra alguna de las causales que se enumeran a continuación, deberá declararse impedidos para conocer del trámite solicitado, tan pronto como advierta la existencia de ella, expresando los hechos en que se fundamenta:

1. Tener él, su cónyuge o alguno de sus parientes dentro del cuarto grado de

consanguinidad, segundo de afinidad o primero civil interés directo o indirecto en el trámite solicitado.

2. Ser cónyuge o pariente del interesado en el trámite, dentro del cuarto grado de consanguinidad, segundo de afinidad o primero civil.

3. Ser el solicitante de la licencia dependiente, mandatario o administrador de los negocios del curador o del miembro del grupo interdisciplinario.

4. Haber dado consejo o concepto, por fuera del trámite de la curaduría, sobre cuestiones objeto del trámite solicitado.

5. Ser él, su cónyuge o alguno de los parientes indicados, socio de la persona solicitante del trámite.

Régimen Disciplinario de los Curadores Urbanos.

El síndico municipal o regional es competente para, de una parte, ordenar a la oficina de control interno disciplinario facultada para tal fin, o al funcionario que se designe para que adelante el respectivo proceso disciplinario y, de otra, imponer la correspondiente sanción. Lo anterior, sin perjuicio del poder disciplinario preferente de la Procuraduría General de la República.

Facturas por pago de expensas. Las curadurías urbanas deben expedir facturas por concepto de pago de las expensas, en los términos que para el efecto determine el Estatuto Tributario y demás normas que lo reglamenten.

Radicación de las solicitudes de licencias. Será requisito para la radicación ante las curadurías urbanas de toda solicitud de licencia de urbanismo y construcción o sus modalidades, el pago al curador del cargo fijo “a” establecido en el artículo 120 de este capítulo.

Dicho cargo no se reintegrará al interesado en caso de que la solicitud de licencia sea negada o desistida por el solicitante. Cuando el proyecto es objeto de observaciones y éste no ha sido presentado en forma correcta en un término de treinta (30) días calendario contados a partir de la fecha de la formulación de la observación, la solicitud se entenderá desistida.

El cargo fijo “a” y el cargo variable “b” a que se hace referencia en la presente ley, será fijado por los municipios y regiones de conformidad con la metodología, recomendaciones y topes de las tarifas plenas que para tal fin el Consejo Nacional de Asuntos Urbanos (CONAU) deberá elaborar.

Los curadores deberán tener en lugar visible a disposición de los interesados, sin que ello implique el pago de expensas o remuneraciones, el cargo fijo “a” y el cargo variable “b” y las expensas por otras actuaciones determinadas por los municipios y región debidamente aprobados, así como la ecuación que adelante se expone, para efectos de la liquidación de expensas.

La metodología a que hace referencia el inciso tercero de este artículo será remitida mediante oficio a cada uno de los síndicos. Este oficio también señalará el plazo máximo

para la remisión de la propuesta de dichos valores, los cuales serán aprobados mediante resolución de carácter general. Si el municipio o región no remite la propuesta de los cargos fijos y variables dentro del plazo señalado, el Consejo Nacional de Asuntos Urbanos (CONAU) los determinará.

Primera designación de curadores urbanos.

Los municipios que por primera vez designen curadores urbanos deberán remitir al Consejo Nacional de Asuntos Urbanos, previo a la convocatoria al concurso de méritos, copia del estudio técnico que sustente la necesidad del servicio y capacidad de sostenibilidad económica de la curaduría. Además deberán enviar la propuesta de expensas desarrollada con base en la metodología mediante acto administrativo. La aprobación de las expensas será condición para la convocatoria del concurso.

Para el caso de los municipios o región que decidan designar un curador adicional al mínimo establecido en la ley, deberán elaborar y remitir al Consejo Nacional de Asuntos Urbanos (CONAU) un estudio técnico que justifique esa otra designación. La aprobación de ese estudio será condición para la convocatoria del concurso.

Fórmula para el cobro de las expensas por licencias y modalidades de las licencias.

Los curadores urbanos cobrarán el valor de las expensas por las licencias y modalidades de las licencias de acuerdo con la siguiente ecuación:

$$E = a_i + b_i Q$$

Donde a = cargo fijo

b = cargo variable por metro cuadrado

Q = número de metros cuadrados

y donde i expresa el uso y estrato o categoría en cualquier clase de suelo, de acuerdo con los índices que a continuación se expresan:

(a) Usos	(b) Estratos					
	1	2	3	4	5	6
(c) Vivienda	0.5	0.5	1	1.5	2	2.5

(d)	(e) Categorías		
Uso	1	2	3
Industria	De 1 a 300 M ² 1.5	De 301 a 1,000 M ² 2	Más de 1,001 M ² 3
Comercio y Servicios	De 1 a 100 M ² 1.5	De 101 a 500 M ² 2	Más de 501 M ² 3
Institucional	De 1 a 500 M ² 1	De 501 a 1,500 M ² 2	Más de 1,501 M ² 3

El cargo “a” y el cargo “b” se multiplicarán por los indicadores propuestos en la tabla del presente artículo.

Liquidación de las expensas para las licencias de urbanismo.

Para la liquidación de las expensas por las licencias de urbanismo, se aplicará la ecuación del artículo 120 y se liquidará sobre el área útil urbanizable, entendida como la resultante de descontar del área bruta o total del terreno las cesiones, las afectaciones de vías públicas, y redes de infraestructura de servicios públicos, las zonas de protección y áreas que constituyen la cesión del espacio público.

Liquidación de las expensas para las licencias de construcción.

Para la liquidación de las expensas por las licencias de construcción, en la ecuación del artículo 120, el cálculo de los metros cuadrados se efectuará sobre el área construida cubierta, la cual deberá coincidir con el cuadro de áreas de los planos registrados del respectivo proyecto.

Liquidación de las expensas para licencias simultáneas de construcción y urbanismo.

La expensa se aplicará individualmente por cada licencia.

Liquidación de las expensas para las modificaciones de licencias.

Para la liquidación de las expensas de las modificaciones de licencias de urbanismo y construcción, se aplicará la ecuación del artículo 121 sobre los metros cuadrados modificados o adicionados únicamente.

Liquidación de las expensas para vivienda unifamiliar, vi familiar o multifamiliar en serie.

Para la liquidación de las expensas por las licencias de construcción en serie de proyectos de vivienda unifamiliar, vi familiar o multifamiliar, en la ecuación del artículo 121 el cobro se ajustará a la siguiente tabla, la cual se aplicará de forma acumulativa.

Por las primeras diez (10) unidades iguales, el cien (100%) por ciento del valor total de las expensas liquidadas.

De la unidad once (11) a la cincuenta (50), el setenta y cinco (75%) por ciento del valor total de las expensas liquidadas.

De la unidad cincuenta y uno (51) a la cien (100), el cincuenta (50%) por ciento del valor total de las expensas liquidadas.

De la unidad ciento uno (101) en adelante, el veinticinco (25%) por ciento del valor total de las expensas liquidadas.

El valor total de las expensas es el resultado de sumar las liquidaciones parciales de cada uno de los rangos arriba señalados. Para efectos de este artículo, se entiende por construcción en serie la repetición de unidades constructivas iguales para ser ejecutadas en un mismo globo de terreno de acuerdo a un planteamiento general, entendido como la presentación gráfica integral de un proyecto arquitectónico, que permite apreciar los aspectos generales y particulares que lo caracterizan.

Remuneración al curador en los casos de consultas.

Las consultas orales sobre información general de las normas urbanísticas aplicables a la jurisdicción del curador, causarán en favor de éste una remuneración de dos (2) salarios mínimos diarios legales vigentes al momento de la consulta.

Expensas en los casos de expedición de licencias de construcción individual de vivienda de interés social.

Las solicitudes de licencia de construcción individual de vivienda de interés social, generarán en favor del curador una expensa única equivalente a cuatro (4) salarios mínimos diarios legales vigentes al momento de la radicación.

Licencia de construcción en urbanizaciones de vivienda de interés social que no excedan el rango de los noventa (90) salarios mínimos.

En las urbanizaciones de vivienda de interés social que no excedan el rango de los noventa (90) salarios mínimos legales mensuales, se permitirá que sus propietarios o adjudicatarios realicen actividades de construcción, teniendo en cuenta los parámetros fijados por el proyecto urbanístico aprobado, el cual, sin costo adicional, incorporará la licencia de construcción para todos y cada uno de los lotes autorizados en el proyecto urbanístico de loteo. Como consecuencia de lo anterior, las licencias a que se refiere este artículo, deberán precisar las normas generales de construcción de la urbanización autorizada, dentro de los planes de ordenamiento territorial, planes parciales y normas urbanísticas.

Asimismo, en el caso de legalización de urbanizaciones de vivienda de interés social que no excedan el rango de los noventa (90) salarios mínimos legales mensuales, el acto administrativo que ponga fin a la actuación legalizando la respectiva urbanización, hará las veces de licencia de construcción para todos y cada uno de los lotes de la urbanización. Dicho acto también legalizará las construcciones existentes que se ajusten a las normas de construcción que se establezcan en el proceso de legalización.

El proceso aquí previsto sólo procederá cuando el barrio, asentamiento o desarrollo y las respectivas construcciones se hayan terminado antes del 10 de agosto de 2003.

En el caso de solicitudes de licencias para ampliar, adecuar, modificar, cerrar y reparar, construcciones de vivienda de interés social que no excedan el rango de los noventa (90) salarios mínimos legales mensuales y que se hayan levantado en urbanizaciones legalizadas pero que no cuenten con la correspondiente licencia de construcción, el curador o la entidad municipal o regiones a quien se le solicite el trámite deberá adelantar

una inspección técnica ocular al inmueble objeto de la licencia, tendiente a verificar que la construcción existente se adecua a las normas urbanísticas y requerimientos técnicos. Si el resultado de dicha inspección es positivo, podrá proceder a expedir una certificación en ese sentido y la licencia solicitada, siempre que la solicitud de la misma también se ajuste a la norma.

Expensas por otras actuaciones.

Se entienden por otras actuaciones aquellas actividades distintas a la expedición de una licencia pero que están asociadas a éstas y que se pueden ejecutar independientemente de la expedición de una licencia, las cuales tienen dos categorías:

1. Aquellas donde la actividad y el pronunciamiento del curador están determinados por la magnitud del proyecto expresada en metros cuadrados, cúbicos o lineales, tales como el visto bueno a la propiedad horizontal independiente a la licencia de construcción o la autorización para el movimiento de tierras. Estas expensas se determinarán por rangos dependiendo de los metros involucrados en la actuación.

2. Las demás, donde la actividad y el pronunciamiento del curador están determinados por un procedimiento, tales como prórrogas o certificaciones de nomenclatura. Estas expensas deberán expresarse en salarios mínimos legales vigentes, diarios o mensuales, dependiendo de la complejidad del procedimiento.

Los municipios y región deberán remitir al Consejo Nacional de Asuntos Urbanos (CONAU) una lista de las otras actuaciones de los curadores junto con la propuesta de expensas. En esa lista deberán diferenciar a que grupo de actuaciones corresponde de conformidad con los criterios establecidos en este artículo. La propuesta de expensas se hará acorde con los parámetros que fije la metodología del Consejo Nacional de Asuntos Urbanos (CONAU). Si el municipio o región no remite dentro del plazo señalado la propuesta de las expensas por otras actuaciones de los curadores, el Consejo Nacional de Asuntos Urbanos las determinará.

Parágrafo. Las expensas por prórroga de licencias no podrán ser superiores a un (1) salario mínimo legal mensual vigente.

Reajuste anual de las expensas.

Anualmente los síndicos municipales y regionales, reajustarán los cargos fijos y variables aplicables a la liquidación y cobro de las expensas por las licencias de urbanismo, construcción y sus modalidades y por las otras actuaciones de los curadores urbanos, previstas en los artículos del presente capítulo, en un porcentaje igual a la meta de inflación fijada para el año en que se proceda al reajuste, debiendo informarlo al Consejo Nacional de Asuntos Urbanos (CONAU) durante los primeros quince días de cada mes de enero, para su respectiva aprobación.

Despacho al público del curador urbano.

Los curadores urbanos tendrán las horas de despacho público que sean necesarias para

un buen servicio, sin que su jornada pueda ser inferior a la establecida para los funcionarios públicos del municipio o región donde presten su servicio.

Las diferentes dependencias del despacho del curador funcionarán conservando una unidad locativa única y no podrán establecer sedes alternas o puntos descentralizados de la curaduría.

Recursos humanos del curador urbano.

Los curadores urbanos deberán contar con el grupo interdisciplinario especializado que sea necesario para la correcta prestación del servicio.

Conexión electrónica con las oficinas de planeación.

Los curadores urbanos implantarán sistemas de conexión electrónica con las oficinas de planeación municipales o regionales, o las que hagan sus veces, para acceder a la información que requieran para la expedición de las licencias.

Archivos de las administraciones con las actuaciones de los curadores urbanos.

Sin perjuicio del archivo que de sus actuaciones lleve el curador urbano, las oficinas de planeación municipales o regionales y el Consejo Nacional de Asuntos Urbanos (CONAU) o las que hagan sus veces, deberán mantener un archivo clasificado y actualizado de las licencias otorgadas por los curadores urbanos junto con los planos.

En el evento que sea suprimida una curaduría, el curador deberá remitir los archivos técnicos y los expedientes que estuvieran cursando trámite a la autoridad municipal o regional que le señale el síndico, la cual podrá continuar el trámite si es su competencia o distribuirlo por reparto entre los curadores que continúen prestando su función.

Vigilancia y control.

El síndico municipal correspondiente o intendente delegado Regional correspondiente, indelegablemente, será la instancia encargada de vigilar y controlar el cumplimiento de las normas urbanísticas y de los planes de ordenamiento territorial, por parte de los curadores urbanos. En el caso de los curadores urbanos que tienen jurisdicción en los municipios que conforman la asociación o convenio, cada uno de los síndicos de los municipios de la asociación o convenio, será la instancia encargada de vigilar y controlar el cumplimiento de las normas urbanísticas y de los planes de ordenamiento territorial de su municipio, por parte de los curadores urbanos.

Comisiones Regionales de supervisión.

El Consejo Nacional de Asuntos Urbanos (CONAU) ejercerá la función de coordinación y seguimiento de las curadurías urbanas en cada municipio o región a través de las comisiones o delegaciones regionales, las cuales serán convocadas como mínimo mensualmente, o cuando el cincuenta por ciento (50%) de sus miembros lo considere

necesario.

Las comisiones regionales estarán integradas así:

1. El síndico municipal o regional quien la presidirá y podrá convocarla en cualquier tiempo.
2. Un representante de las asociaciones gremiales sin ánimo de lucro o fundaciones cuyas actividades tengan relación directa con el sector de la construcción o el desarrollo urbano.
3. Un representante del Consejo Nacional de Asuntos Urbanos (CONAU).
4. Un representante de la Sociedad de Arquitectos.
5. Un representante del Colegio Dominicano de Ingenieros Agrimensores (CODIA).

El Consejo Nacional de Asuntos Urbanos (CONAU) a través de su representante, cuando lo juzgue conveniente, asistirá a las reuniones de las comisiones de supervisión.

El síndico podrá invitar a las sesiones de la Comisión un representante de las empresas de servicios públicos cuando la naturaleza del tema a tratar requiera la participación de ellas.

Para la designación del representante de que trata el numeral 2 del presente artículo, el síndico municipales y regionales abrirán el registro de tales entidades y convocarán públicamente a sus representantes legales para que efectúen la correspondiente elección.

Los síndicos municipales o regionales deberán informar por escrito al Consejo Nacional de Asuntos Urbanos (CONAU) el nombre de los integrantes de la comisión de supervisión.

Objetivo de las comisiones de supervisión.

El objetivo principal de las comisiones de supervisión es velar por el buen desempeño de las curadurías urbanas, en los aspectos técnicos, profesionales y éticos de la función que ejercen y la correcta articulación de las curadurías con las administraciones municipales y regionales.

Funciones de las comisiones de supervisión.

Son funciones de las comisiones de supervisión, entre otras, las siguientes:

1. Hacer la coordinación y seguimiento de las curadurías urbanas.
2. Hacer un análisis puntual de las licencias expedidas por los curadores a fin de verificar el cumplimiento del plan de ordenamiento territorial y de las normas urbanísticas.
3. Interponer, a través de uno de sus miembros, los recursos y acciones contra las actuaciones de los curadores que no se ajusten a la normatividad urbanística, y si fuera del caso, formular las correspondientes denuncias.

4. Verificar el cumplimiento de las normas establecidas en los planes de ordenamiento territorial por parte de los curadores urbanos.
5. Formular a los curadores urbanos sugerencias acerca de la mejor prestación del servicio en su curaduría.
6. Atender las quejas que formulen los ciudadanos en razón de la expedición de licencias, poniendo en conocimiento de las autoridades respectivas los hechos que resulten violatorios de las normas urbanísticas.
7. Proponer ante el Consejo Nacional de Asuntos Urbanos (CONAU) la adopción de correctivos por deficiencias en el servicio u ocurrencia de hechos que atenten contra la ética.
8. Proponer contra los curadores urbanos la apertura de investigaciones por parte de los consejos profesionales, cuando lo consideren necesario.
9. Dictarse su propio reglamento.
10. Las demás que resulten necesarias para el cumplimiento de su objeto.

Expedición de licencias en municipios con población inferior a cien mil (100.000) habitantes.

En los municipios con población inferior a cien mil (100.000) habitantes la entidad municipal encargada de estudiar, tramitar y expedir las licencias continuará prestando ese servicio. Sin embargo podrán designar uno o más curadores urbanos en los términos de esta ley. En el caso de designar un solo curador la entidad municipal encargada de estudiar, tramitar y expedir licencias continuará prestando este servicio hasta tanto se designe un segundo curador.

La prestación del servicio de estudio, trámite y expedición de licencias paralelo al curador, causará en favor del municipio las mismas expensas establecidas en esta ley para el curador.

El municipio deberá encargarse del recaudo de los arbitrios que se generen en razón de la prestación del servicio de estudio, trámite, y expedición de licencias.

El producto de lo recaudado por concepto de expensas entrará al tesoro municipal.

Trámite de licencias por parte de las oficinas municipales encargadas de estudiar tramitar y expedir licencias.

Las entidades municipales o regionales encargadas de estudiar, tramitar y expedir licencias, deberán sujetarse en un todo a la reglamentación que establece esta y las normas que sobre la materia se expidan posteriormente.

Actuación coordinada con el curador urbano.

Las entidades que intervienen en el desarrollo municipal o regional deberán actuar en completa coordinación con el curador urbano.

Competencias de las administraciones municipales, regionales y nacionales.

Las entidades municipales, regionales y nacionales que intervienen en el desarrollo urbano continuarán ejerciendo las funciones de planeación, la coordinación de acciones para la ejecución del desarrollo de la ciudad, el seguimiento y evaluación de la formación de los municipios o región. Por ello, dichas entidades mantienen su competencia, entre otras, para las siguientes actuaciones:

1. Preparar, formular, adoptar y ejecutar los planes de ordenamiento territorial y los instrumentos que los desarrollan.
2. Ejercer el control posterior de obra de manera permanente.
3. Mantener actualizados los planos de la ciudad e incorporar los planos topográficos.
4. Mantener actualizada la estratificación y zonificación del área de su competencia.

Legalizaciones.

Corresponde exclusivamente a las administraciones municipales o regionales legalizar, si a ello hubiere lugar, las urbanizaciones y barrios. La acción de legalizar es el procedimiento mediante el cual la entidad competente del municipio o región adopta las medidas administrativas tendientes a reconocer la existencia de una urbanización, asentamiento o barrio, a dar la aprobación de los planos correspondientes, a expedir la reglamentación respectiva y a la aprobación y prestación de los servicios públicos. Los barrios, asentamientos o urbanizaciones objeto del proceso de legalización deberán haberse desarrollado y ejecutado antes del 10 de agosto de 2003.