

PMOT



ORDENANZA EL PMOT DEL MUNICIPIO DE SAN CRISTÓBAL

-Documento Borrador-

Versión: 24 de marzo de 2026

ORDENANZA DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SAN CRISTÓBAL Y SUS DISTRITOS MUNICIPALES, DE HATILLO Y HATO DAMAS

Contenido

PRESENTACIÓN	6
CONSIDERACIONES	9
LEYES Y NORMAS VISTAS	13
ARTICULADO	15
ARTÍCULO UNO (1): APROBAR	15
ARTÍCULO DOS (2): ORDENAR	16
ARTÍCULO TRES (3): DEFINICIONES	16
ARTÍCULO CUATRO (4): OBJETIVO GENERAL DEL PMOT	18
ARTÍCULO CINCO (5): VISIÓN TERRITORIAL Y MISIÓN DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL	19
ARTÍCULO SEIS (6): POLÍTICAS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y OBJETIVOS DE POLÍTICA	19
ARTÍCULO SIETE (7): ÁMBITO DE APLICACIÓN	20
ARTÍCULO OCHO (8): VIGENCIA	20
ARTÍCULO NUEVE (9): REVISIÓN Y ACTUALIZACIÓN	20
ARTÍCULO DIEZ (10): MODIFICACIÓN	21
ARTÍCULO ONCE (11): INSTRUMENTOS COMPLEMENTARIOS	21
ARTÍCULO DOCE (12): AUTORIZACIONES ADMINISTRATIVAS	21
ARTÍCULO DOCE (13): DOMINIO PÚBLICO	21
ARTÍCULO CATORCE (14): LAS COMPETENCIAS	22
ARTÍCULO QUINCE (15): PRIORIDADES DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE SAN CRISTÓBAL	22
ARTÍCULO DIEZ Y SEIS (16): EJECUCIÓN DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL	25
ARTÍCULO DIEZ Y SIETE (17): NORMAS COMPLEMENTARIAS	25
ARTÍCULO DIEZ Y OCHO (18): PROCESOS SISTEMÁTICOS PARA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL	25
ARTÍCULO DIEZ Y NUEVE (19): CREACIÓN DE EQUIPO PARA LA IMPLEMENTACIÓN Y GESTIÓN DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL	26
ARTÍCULO VEINTE (20): MECANISMOS DE PUBLICIDAD Y DIVULGACIÓN DEL PMOT DEL MUNICIPIO DE SAN CRISTOBAL	28

ARTÍCULO VEINTE Y UNO (21): ESTRUCTURA INSTITUCIONAL PARA GARANTIZAR LA EJECUCIÓN DEL PMOT.	29
ARTÍCULO VEINTE Y DOS (22): ENFOQUE DE GOBERNANZA POR FASE	30
ARTÍCULO VEINTE Y TRES (23): MECANISMOS DE VINCULACIÓN ENTRE ACTORES.	30
ARTÍCULO VEINTE Y CUATRO (24): RÉGIMEN DE GOBERNANZA DEL PMOT.	32
ARTÍCULO VEINTE Y CINCO (25): SISTEMAS FUNCIONALES DEL TERRITORIO, DEL MUNICIPIO DE SAN CRISTÓBAL.	33
ARTÍCULO VEINTE Y SEIS (26): EL SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS.	33
ARTÍCULO VEINTE Y SIETE (27): EL SISTEMA DE MOVILIDAD.	34
ARTÍCULO VEINTE Y OCHO (28): EL SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS.	36
ARTÍCULO VEINTE Y NUEVE (29): EL SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO.	37
ARTÍCULO TREINTA (30): DETERMINANTES GENERALES PARA LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO.	39
ARTÍCULO TREINTA Y UNO (31): OBJETIVOS ESTRATÉGICOS DE LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO DEL MUNICIPIO DE SAN CRISTOBAL.	40
ARTÍCULO TREINTA Y DOS (32): CRITERIOS PARA LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANO EN EL MUNICIPIO DE SAN CRISTÓBAL.	41
ARTÍCULO TREINTA Y TRES (33): LOS PRINCIPIOS COMUNES DE OCUPACIÓN DEL SUELO.	41
ARTÍCULO TREINTA Y CUATRO (34): RESTRICCIONES GENERALES POR RIESGO.	42
ARTÍCULO TREINTA Y CINCO (35): CALIFICACIÓN DEL SUELO.	43
ARTÍCULO TREINTA Y SEIS (36): CONDICIONES COMPLEMENTARIAS DE MANEJO PREDIAL.	44
ARTÍCULO TREINTA Y SIETE (37): CRITERIOS SOBRE LINDEROS, ALTURAS Y USOS GENERALES (URBANO Y RURAL).	46
ARTÍCULO TREINTA Y OCHO (38): REGLAS COMUNES SOBRE USOS DEL SUELO.	48
ARTÍCULO TREINTA Y NUEVE (39): DEFINICIÓN DE LOS USOS DE SUELOS.	48
ARTÍCULO CUARENTA (40): LAS PROHIBICIONES COMUNES AL SUELO URBANO Y NO URBANIZABLE.	53
ARTÍCULO CUARENTA Y UNO (41): CONDICIONES PARA OCUPACIÓN O USO CERCANO A ÁREAS DE PROTECCIÓN.	54
ARTÍCULO CUARENTA Y DOS (42): DEL SUELO NO URBANIZABLE (RURAL) EN EL MUNICIPIO DE SAN CRISTOBAL.	55
ARTÍCULO CUARENTA Y TRES (43): CATEGORÍA DE SUELO CORREDOR PRINCIPAL.	55

ARTÍCULO CUARENTA Y CUATRO (44): REGULACIÓN DEL USO DE SUELO SUBURBANO PRINCIPAL.	55
ARTÍCULO CUARENTA Y CINCO (45): CATEGORÍA DE SUELO SUBURBANO SECUNDARIO.	56
ARTÍCULO CUARENTA Y SEIS (46): REGULACIÓN DEL USO DE SUELO SUBURBANO SECUNDARIO	57
ARTÍCULO CUARENTA Y SIETE (47): CATEGORÍA DE SUELO FORESTAL	58
ARTÍCULO CUARENTA Y OCHO (48): REGULACIÓN SUELO FORESTAL	58
ARTÍCULO CUARENTA Y NUEVE (49): CATEGORÍA DE PROTECCIÓN DE LA PRODUCCIÓN AGROPECUARIA.	59
ARTÍCULO CINCUENTA (50): REGULACIÓN SUELO AGROPECUARIO.	59
ARTÍCULO CINCUENTA Y UNO (51): USO DE SUELO MINERO Y DE INDUSTRIAS EXTRACTIVAS	60
ARTÍCULO CINCUENTA Y DOS (52): TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS PARA EL SUELO URBANO.	60
ARTÍCULO CINCUENTA Y TRES (53): TRATAMIENTO DE CONSERVACIÓN.	61
ARTÍCULO CINCUENTA Y CUATRO (54): TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN.	66
ARTÍCULO CINCUENTA Y CINCO (55): TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN CON CAMBIO DE PATRÓN.	67
ARTÍCULO CINCUENTA Y SEIS (56): TRATAMIENTO GENERAL DE RENOVACIÓN URBANA.	68
ARTÍCULO CINCUENTA Y SIETE (57): OBLIGACIONES URBANÍSTICAS ESPECIALES DEL PROYECTO DE RENOVACIÓN URBANA.	69
ARTÍCULO CINCUENTA Y OCHO (58): TRATAMIENTO DE DESARROLLO.	70
ARTÍCULO CINCUENTA Y NUEVE (59): TRATAMIENTO DE MEJORAMIENTO INTEGRAL.	72
ARTÍCULO SESENTA (60): TRATAMIENTO DE MEJORAMIENTO INTEGRAL DE CARÁCTER ESTRUCTURAL	73
ARTÍCULO SESENTA Y UNO (61): CALIFICACIÓN DEL SUELO URBANO.	74
ARTÍCULO SESENTA Y DOS (62): USO DE SUELO EN ÁREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL.	74
ARTÍCULO SESENTA Y TRES (63): USO DE SUELO EN ÁREAS DE ACTIVIDAD INSTITUCIONAL.	76
ARTÍCULO SESENTA Y CUATRO (64): USO DE SUELO EN ÁREAS DE ACTIVIDAD COMERCIAL.	77
ARTÍCULO SESENTA Y CINCO (65): ÁREAS DE ACTIVIDAD INDUSTRIAL Y GRANDES SUPERFICIES COMERCIALES.	79

ARTÍCULO SESENTA Y SEIS (66): CONDICIONES COMPLEMENTARIAS DE MANEJO PREDIAL.....	80
ARTÍCULO SESENTA Y SIETE (67): NORMAS GENERALES POR TRATAMIENTO URBANÍSTICO	82
ARTÍCULO SESENTA Y OCHO (68): EL CERTIFICADOS DE USOS DE SUELO.....	83
ARTÍCULO SESENTA Y NUEVE (69): PROCEDIMIENTO PARA LA AUTORIZACIÓN DE USOS DEL SUELO PARA INTERVENCIONES URBANÍSTICAS.....	84
ARTÍCULO SETENTA (70): OTORGAMIENTO CON CARÁCTER EXCEPCIONAL DE CERTIFICADOS DE USO DE SUELO EN EL SUELO NO URBANIZABLE, EN EL MUNICIPIO DE SAN CRISTÓBAL.....	85
ARTÍCULO SETENTA Y UNO (71): EL CERTIFICADO DE NO OBJECCIÓN. 86	
ARTÍCULO SETENTA Y DOS (72): LIENCIA URBANÍSTICA.....	87
ARTÍCULO SETENTA Y TRES (73): LA LICENCIA DE LOTIFICACIÓN.	89
ARTÍCULO SETENTA Y CUATRO (74): PROGRAMAS Y PROYECTOS.....	91
ARTÍCULO SETENTA Y CINCO (75): INSTRUMENTOS NORMATIVOS Y FISCALES PARA LA GESTIÓN ECONÓMICA DEL SUELO Y EL DESARROLLO TERRITORIAL.....	103
ARTÍCULO SETENTA Y SEIS (76): INSTRUMENTOS OPERATIVOS PARA APALANCAR RECURSOS.....	104
ARTÍCULO SETENTA Y SIETE (77): PRIORIZACIÓN DE FUENTES EXTERNAS DE FINANCIAMIENTO.....	105
ARTÍCULO SETENTA Y OCHO (78): RESERVA DE LEY.....	105
ARTÍCULO SETENTA Y NUEVE (79): SANCIONES ADMINISTRATIVAS. 105	
ARTÍCULO OCHENTA (80): ACCIONES ILEGALES DE USO DE SUELO O DE EDIFICACIÓN ILEGAL.	106
ARTÍCULO OCHENTA Y UNO (81): PROCEDIMIENTO SANCIONADOR. 106	
ARTÍCULO OCHENTA Y DOS (82): POTESTAD DE INCREMENTAR LAS MULTAS.....	107
ARTÍCULO OCHENTA Y TRES (83): DESTINO DE LAS RECAUDACIONES.	107
ARTÍCULO OCHENTA Y CUATRO (84): EDIFICACIONES FUERA DE ORDENACIÓN.	107
ARTÍCULO OCHENTA Y CINCO (85): ASENTAMIENTOS EN ZONA DE AMORTIGUAMIENTO.....	107
ARTÍCULO OCHENTA Y SEIS (86): RÉGIMEN DE PROHIBICIONES EN LA OCUPACIÓN DE ÁREA PROTEGIDA Y ZONA DE AMORTIGUAMIENTO.	108
ARTÍCULO OCHENTA Y SIETE (87): CORRECCIÓN DE IMPRECISIONES CARTOGRÁFICAS.....	108

PRESENTACIÓN

El municipio de San Cristóbal, mantiene una expansión de un tejido continuo y otro discontinuo, con un patrón de urbanización que combina con la proliferación de desarrollos periféricos.

La extensión de la huella urbana, desde 1975, ha aumentado de 850 hectáreas a cerca de 1,500 hectáreas en 2023. El fenómeno de urbanización y desarrollo de nuevos sectores en la periferia asociados a los ejes viales. El crecimiento discontinuo, refleja un proceso de expansión urbana descontrolada, como modelo predominante. Las áreas protegidas declaradas, se encuentran afectada por la huella urbana, ocupando las rondas de cuerpos de agua y áreas con amenaza alta de inundación.

Desde el año 2002 al 2022, la población de San Cristóbal se ha incrementado en un 26%, es decir, ha crecido en 57,024 habitantes, para un total, 361,148 habitantes. El 63%, se han ubicado en las áreas urbanas, lo que representa un 63%, el 37% en la zona rural del municipio. La proyección, es que para el año 2030, la población de San Cristóbal llegue a 297 mil habitantes aproximadamente.

Las necesidades de vivienda en San Cristóbal se estiman a partir de tres elementos. Los hogares nuevos que demandarán vivienda en el periodo 2025 – 2045. Las necesidades de vivienda que se encuentran en condición de riesgo y posiblemente requieren ser relocalizadas, las viviendas que tienen condiciones materiales precarias y deben ser sustituidas. La tasa de crecimiento de los hogares en San Cristóbal, aproximadamente oscila entre 1.5% y 2.6% lo que significa que, pasaremos de 101 mil hogares en el 2025 a 162 mil hogares en el 2045.

El municipio de San Cristóbal alberga un tejido empresarial relativamente denso en términos de empleo y diversificación sectorial, pero de bajo impacto territorial en términos de ocupación física del suelo. Esto ofrece un margen significativo de absorción del crecimiento económico futuro sin necesidad inmediata de expansión del suelo urbano, al menos desde el punto de vista cuantitativo, concentrando un número significativo de actividades económicas formales, destacándose el sector comercio, las industrias manufactureras y los servicios vinculados al alojamiento y la alimentación. Por su proximidad estratégica con el Distrito Nacional, se plantea la necesidad de anticipar la evolución del uso del suelo con fines productivos durante los próximos diez años (2025– 2035).

La tendencia del crecimiento urbano desregulado, sin instrumentos de planificación territorial efectivos, ni políticas de control de uso del suelo, proyecta un modelo territorial fragmentado, ambientalmente degradado y funcionalmente ineficiente, cuyas características serían una expansión dispersa sobre ejes viales rurales. El crecimiento urbano se dará principalmente de forma acelerada y espontánea a lo largo de las vías rurales secundarias y terciarias. La ausencia de normativas y de control en la ocupación del suelo favorecerá el desarrollo de urbanizaciones informales y loteos periféricos, con una marcada desconexión funcional respecto al centro urbano consolidado. Este patrón generará una ocupación ineficiente del territorio, con altos costos de extensión de infraestructura y servicios públicos.

El deterioro y la ocupación descontrolada del suelo rural, significará, pérdida significativa de cobertura boscosa, en aproximadamente el 30 % de la cobertura actual. Por tanto, una reducción en los servicios eco sistémicos esenciales, como la regulación hídrica, la protección de cuencas y la biodiversidad local, incrementando la vulnerabilidad frente a riesgos naturales como inundaciones y deslizamientos. Esta fragmentación del suelo agrícola y pérdida de productividad, las zonas agropecuarias sufrirán un proceso de fragmentación progresiva en minifundios de bajo rendimiento, debido a la presión inmobiliaria y la ausencia de mecanismos de protección del suelo rural, impactando directamente la seguridad alimentaria y la economía campesina del territorio.

Creación de un modelo de baja accesibilidad a servicios sociales, el acceso a salud, educación, cultura y recreación se seguirá concentrando en el núcleo urbano central, lo que acentuará las brechas espaciales y sociales entre la ciudad consolidada y las áreas periféricas en crecimiento, lo que implica, el uso generalizado de soluciones individuales (como pozos sépticos), muchas de ellas inadecuadas, lo que derivará en riesgos de contaminación de aguas subterráneas y afectaciones a la salud pública.

La falta de un plan de ordenamiento territorial, mantendrá el patrón industrial lineal. Las zonas industriales continuarán localizándose de manera preferente a lo largo de los ejes viales principales, como ha sido la tendencia histórica, sin integración funcional con otras zonas económicas o con el sistema de transporte, reforzando el modelo lineal y poco diversificado de desarrollo económico, altamente dependiente del transporte terrestre, generando problemas de congestión y externalidades ambientales. La actividad económica seguirá estando concentrada en las áreas tradicionales del municipio, sin mecanismos que incentiven la descentralización o la integración con las nuevas áreas ocupadas.

Sobre las actividades extractivas, formales e informales, de minería no metálica, tendrán impactos negativos importantes sobre las áreas protegidas ambientales y culturales, se producirá el desplazamiento de la frontera agrícola, y la salud de la población localizada en los asentamientos humanos rurales de su área de influencia.

Por último, la falta de un plan de ordenamiento territorial producirá la pérdida del patrimonio cultural, ante la ausencia de instrumentos regulatorios y del inventario, y declaratoria, como bienes de interés cultural tanto de edificaciones como de espacios públicos con valor patrimonial. Su transformación o desaparición es eminente, dejando sin memoria histórica a las generaciones futuras y sin la posibilidad de fortalecer la economía local desde sectores alternativos como el turismo.

En un contexto ideal, donde convergen una planificación territorial efectiva, alta inversión pública y políticas integrales de control del uso del suelo, el municipio de San Cristóbal se proyectaría hacia el año 2045 con un modelo territorial sostenible, equilibrado e inclusivo. Este escenario apuesta por un desarrollo urbano compacto, ambientalmente responsable, con alta calidad de vida para su población y eficiencia en el uso del territorio.

Por último, con la aprobación del plan de ordenamiento territorial y sus instrumentos complementarios, todas esas tendencias hacia el desorden y el caos en que vivirían los habitantes del municipio de San Cristóbal, se podrían revertir, disminuyéndose los efectos dañinos del crecimiento en los asentamientos humanos; podríamos tener una mayor protección ambiental y resiliencia ecológica, a través del modelo

planificado; tendríamos la delimitación clara de suelos de protección ambiental, especialmente en áreas de riesgo hídrico y ecológico estratégico, donde se implementan programas de recuperación y restauración de ecosistemas degradados. Estas zonas, no urbanizables, funcionan como barreras naturales frente al cambio climático y como garantía de sostenibilidad a largo plazo.

Aseguramos la preservación activa de las áreas de bosque, a través de la definición de límites precisos, mecanismos de conservación comunitaria y compensaciones ambientales, permitiendo mantener la cobertura boscosa como base de servicios ecosistémicos clave: regulación climática, captación hídrica, biodiversidad y calidad del aire. Mantendríamos la soberanía alimentaria y preservación del suelo rural. El territorio reconoce la vocación agropecuaria de amplias zonas rurales, por lo que se delimitan áreas de producción agrícola bajo criterios de uso eficiente del suelo y protección del paisaje rural, promoveríamos las unidades productivas sostenibles, tecnificadas y asociativas, permitiendo aumentar la productividad, generando empleo local y evitando la fragmentación del suelo agrícola en minifundios improductivos.

El modelo urbano a implementar, sería el modelo compacto y ordenado. Todo el crecimiento poblacional se canalizaría de forma concentrada en la cabecera municipal y en los dos distritos municipales, priorizando la densificación, la mezcla de usos del suelo y la recuperación de áreas urbanas infrautilizadas. Esto evita la dispersión sobre los ejes viales rurales y reduce significativamente los costos de provisión de infraestructura, transporte y servicios, garantizando un uso más racional del suelo y fomentando la cohesión social y funcional del municipio, evitando patrones suburbanos que generan dependencia del transporte motorizado, segregación espacial y expansión desordenada.

Habría mayor accesibilidad a servicios sociales de calidad, logrando una distribución equitativa y planificada de los servicios sociales (educación, salud, cultura, deporte y recreación) en todo el sistema urbano, incluyendo los distritos municipales y barrios periféricos, garantizando igualdad de oportunidades y condiciones de bienestar, reduciendo las brechas territoriales históricas entre el centro urbano y las zonas rurales o marginadas.

También, mayor y mejor integración efectiva con el sistema de movilidad regional, lo que favorece la conectividad de los habitantes con los polos de empleo y servicios, generando un territorio más eficiente, competitivo y cohesionado. Por último, se garantizaría la conservación del patrimonio cultural tangible localizado en el suelo urbano y rural del municipio, representado en el conjunto de inmuebles, como edificios y espacios públicos, inventariados y declarados por el PMOT como bienes de interés cultural municipal, como también, los bienes de la Nación declarados como reserva antropológica.

CONSIDERACIONES

CONSIDERANDO: Que, el Artículo 12, de la Constitución de la República, establece la división política administrativa del estado dominicano, cuando establece que, para el gobierno y la administración del Estado, el territorio de la República se divide políticamente en un Distrito Nacional y en las regiones, provincias y municipios que las leyes determinen. Las regiones estarán conformadas por las provincias y municipios que establezca la ley.

CONSIDERANDO: Que, el Artículo 193, de la Constitución de la República, establece los principios de organización territorial. Expresa que, la República Dominicana es un Estado unitario cuya organización territorial tiene como finalidad propiciar su desarrollo integral y equilibrado y el de sus habitantes, compatible con sus necesidades y con la preservación de sus recursos naturales, de su identidad nacional y de sus valores culturales. La organización territorial se hará conforme a los principios de unidad, identidad, racionalidad política, administrativa, social y económica.

CONSIDERANDO: Que, el Artículo 194, de la Constitución de la República, establece la necesidad de elaborar un Plan de ordenamiento territorial, cuando expresa que. Es prioridad del Estado la formulación y ejecución, mediante ley, de un plan de ordenamiento territorial que asegure el uso eficiente y sostenible de los recursos naturales de la Nación, acorde con la necesidad de adaptación al cambio climático.

CONSIDERANDO: Que, el Artículo 195, de la Constitución de la República, prioriza la delimitación territorial, cuando expresa que: Mediante ley orgánica se determinará el nombre y los límites de las regiones, así como de las provincias y de los municipios en que ellas se dividen.

CONSIDERANDO: Que, el Artículo 199, de la Constitución de la República, establece el régimen de la administración local, cuando expresa y establece que: Para la administración local, el Distrito Nacional, los municipios y los distritos municipales, constituyen la base del sistema político administrativo local. Son personas jurídicas de Derecho Público, responsables de sus actuaciones, gozan de patrimonio propio, de autonomía presupuestaria, con potestad normativa, administrativa y de uso de suelo, fijado de manera expresa por la ley y sujeto al poder de fiscalización del Estado y al control social de la ciudadanía, en los términos establecidos por esta Constitución y las leyes.

CONSIDERANDO: Que, el Artículo 201, de la Constitución de la República, define los gobiernos locales, cuando expresa que: El gobierno del Distrito Nacional y el de los municipios estarán cada uno a cargo del ayuntamiento, constituido por dos órganos complementarios entre sí; el Concejo de Regidores y la Alcaldía. El Concejo de Regidores es un órgano exclusivamente normativo, reglamentario y de fiscalización integrado por regidores y regidoras. Estos tendrán suplentes. La Alcaldía es el órgano ejecutivo encabezado por un alcalde o alcaldesa, cuyo suplente se denominará vicealcalde o vicealcaldesa.

CONSIDERANDO: Que, la Ley 675-44, sobre Urbanización, Ornato Público y Construcciones, estableció en sus párrafos tres y cuatro que: Las zonas urbanas serán

establecidas por el Consejo Administrativo del Distrito de Santo Domingo y por los respectivos Ayuntamientos, quienes establecerán las zonas urbanas y sólo en ellas, y no en las rurales, podrán construirse ensanches o urbanizaciones, debidamente autorizadas por escrito del Consejo Administrativo. En el Distrito de Santo Domingo, o del Ayuntamiento correspondiente.

CONSIDERANDO: Que, la Ley No. 6232-63, sobre Planificación Urbana, en su artículo 2, establece un proceso de planificación urbana e introduce modificaciones orgánicas a las instituciones municipales, le asigna un órgano técnico, que se denomina Oficinas o Divisiones de Planeamiento Urbano.

CONSIDERANDO: Que, la Ley de Minería de 1971, en su primer artículo, establece el marco legal para la exploración y explotación de los recursos mineros.

CONSIDERANDO: Que, la Ley 100-13, creó el Ministerio de Energía y Minas, como órgano dependiente del Poder Ejecutivo, encargado de la formulación y administración de la política energética y de minería metálica y no metálica, pasando la competencia de la Dirección de Minería, al nuevo ministerio.

CONSIDERANDO: Que, la Ley No. 541, Orgánica de Turismo de la República Dominicana, modificada por la Ley 158-01, en su artículo 19, estableció un sistema de fomento al desarrollo turístico para los polos de escaso desarrollo y nuevos polos en provincias y localidades de gran potencialidad, en los territorios con alto potencial de desarrollo, a fin de generar incentivos fiscales, y creó un fondo oficial de promoción turística, administrado por el Ministerio de Turismo.

CONSIDERANDO: Que, la Ley No. 40-23 del 17 de julio de 2023, que declara a esta provincia como provincia eco turístico.

CONSIDERANDO: Que, la Ley No. 202-04, del 2004, Ley Sectorial de Áreas Protegidas, en su artículo 30, crea el Sistema Nacional de Áreas Protegidas, con el objetivo de conservación de los terrenos pertenecientes al Estado que conforman el Patrimonio Nacional de Áreas Bajo Régimen Especial de Protección, y aquellos terrenos de dominio privado que se encuentren en ellas, así como las que se declaren en el futuro.

CONSIDERANDO: Que la Ley 147-02 sobre Gestión de Riesgos, incorpora el ordenamiento territorial urbano y rural, en función de la prevención física, urbana y rural, y en la planificación sectorial y económica, a fin de lograr un proceso de desarrollo equilibrado y sostenible, con la necesidad de incorporar criterios de prevención en la planificación física, urbana, territorial, sectorial y socioeconómica, a fin de lograr un proceso equilibrado que pueda interpretarse como desarrollo sostenible.

CONSIDERANDO: Que, la Ley No. 147-02 sobre Gestión de Riesgos, crea los instrumentos de aplicación, como son: el Sistema Nacional de Prevención, Mitigación y Respuesta ante Desastres; el Plan Nacional de Gestión de Riesgos; el Plan Nacional de Emergencia; el Sistema Integrado Nacional de Información y el Fondo Nacional de Prevención, Mitigación y Respuesta ante Desastres. Todos ligados al territorio, por tanto, al ordenamiento territorial, inclusive, para su gestión dividen el territorio con oficinas en el nivel regional, provincial y municipal.

CONSIDERANDO: Que, La Ley 45-25, que dispone la fusión del Ministerio de Hacienda y el Ministerio de Economía, Planificación y Desarrollo (MEPyD) para crear el Ministerio de Hacienda y Economía

CONSIDERANDO: Que, la Ley No. 498-06, de Planificación e Inversión Pública, crea el Sistema Nacional de Planificación e Inversión Pública, el cual define los procesos de planificación, como una actividad continúa llevada a cabo a través del proceso de formulación, ejecución, seguimiento y evaluación y la participación de los ciudadanos, con el objetivo de que se produzca la cooperación y coordinación con los diferentes poderes del Estado, órganos de gobierno y niveles de administración.

CONSIDERANDO: Que, la Ley No. 498-06, de Planificación e Inversión Pública, crea los mecanismos a través de los cuales es necesario articular las políticas de ordenamiento territorial, como son: los Consejos de Desarrollo Territoriales, el Consejo de Gobierno, la Comisión Técnica delegada, el Ministerio de Planificación y Desarrollo, y los Consejos de Desarrollo Regionales, Provinciales y Municipales.

CONSIDERANDO: Que, la Ley No. 176-07, del Distrito Nacional y los Municipios, tiene como objeto, en su primer artículo, en materia territorial del gobierno local: promover el desarrollo y la integración del territorio en cada municipio, el mejoramiento sociocultural de los habitantes, la preservación del medio ambiente, del patrimonio histórico y cultural, así como la protección de los espacios de dominio público.

CONSIDERANDO: Que, la Ley No. 176-07, del Distrito Nacional y los Municipios, en su artículo 19, otorga al ayuntamiento en materia del territorio: normar y gestionar el espacio público, tanto urbano como rural, el ordenamiento del territorio, planeamiento urbano, gestión del suelo, ejecución y disciplina urbanística, normar y gestionar el mantenimiento y uso de las áreas verdes, parques y jardines, y la construcción de infraestructuras, entre otras.

CONSIDERANDO: Que, la Ley No. 1-12, Estrategia Nacional de Desarrollo, en materia de ordenamiento del territorio, se refiere a la articulación de los planes de cada gobierno, los cuales, se obligan a la implementación de la Estrategia Nacional de Desarrollo 2030, a través del Plan Nacional Plurianual del Sector Público, los planes institucionales, sectoriales y territoriales, y los presupuestos nacionales y municipales, y articular dichos objetivos y línea de acción, con la visión de la Nación a Largo Plazo, Ejes Estratégicos y Objetivos Generales.

CONSIDERANDO: Que la Ley No. 1-12, Estrategia Nacional de Desarrollo, en su tercer eje, establece que la estrategia procura una economía sostenible, integradora y competitiva, territorial, integrada, innovadora, diversificada, plural, orientada a la calidad y ambientalmente sostenible.

CONSIDERANDO: Que, la Ley No. 368-22, de Ordenamiento Territorial, Uso de Suelo y Asentamientos Humanos, establece el marco regulatorio para el ordenamiento territorial, el uso del suelo, la formulación y ejecución de los planes de ordenamiento territorial en los distintos niveles político-administrativos, atendiendo a lineamientos de interés ambiental, cultural, económico, social, de gestión de riesgos y desarrollo sostenible.

CONSIDERANDO: Que, la Ley No. 368-22, de Ordenamiento Territorial, Uso de Suelo y Asentamientos Humanos, define el ordenamiento territorial, la potestad del ordenamiento territorial y la gestión del ordenamiento territorial a nivel nacional y regional y municipal.

CONSIDERANDO: Que, Ley No. 368-22, de Ordenamiento Territorial, Uso de Suelo y Asentamientos Humanos, establece los instrumentos de planificación territorial en los planes de los diferentes niveles, nacional, regionales y municipales.

CONSIDERANDO: Que, dentro de los objetivos de la Ley No. 368-22, de ordenamiento territorial, uso de suelo y asentamientos humanos, está el de definir los límites del territorio urbano, conglomerados urbanos, áreas metropolitanas, según sea el caso, y que permitan una urbanas centrales y áreas establecer reglas precisas para la medición de estos, comparación útil entre ellos y promuevan la planificación informada del territorio.

CONSIDERANDO: Que, la Ley No. 368-22, de Ordenamiento Territorial, Uso de Suelo y Asentamientos Humanos, establece y define en su artículo 23, el Plan Municipal, como instrumento técnico-político establecido para la demarcación territorial bajo la jurisdicción de los gobiernos locales que lo aprueban.

CONSIDERANDO: Que, la Ley No. 368-22, de Ordenamiento Territorial, Uso de Suelo y Asentamientos Humanos, establece en su artículo 23, que el PMOT define, para la demarcación correspondiente, la clasificación y calificación del uso del suelo, así como la ocupación que es permitida en cada caso, por un periodo de diez (10) años.

CONSIDERANDO: Que, la Ley No. No. 160-21, que crea el Ministerio de la Vivienda, Hábitat y Edificaciones (MIVHED), define el ordenamiento territorial, como un proceso continuo, impulsado por el Estado que integra instrumentos de planificación y gestión participativa hacia una organización a largo plazo del uso del suelo y ocupación del territorio, acorde a sus potencialidades y limitaciones, y a las expectativas de la población.

CONSIDERANDO: Que, mediante la Ley No. 268-04, se creó el Distrito Municipal de Hato Damas, del municipio de San Cristóbal.

CONSIDERANDO: Que, mediante la Ley No. 540-14, se creó el Distrito Municipal de Hatillo, del municipio de San Cristóbal.

CONSIDERANDO: Que, el municipio de San Cristóbal, ha elaborado en varias ocasiones, planes de desarrollo municipales, con el fin de elevar y mejorar el nivel de vida de sus munícipes.

CONSIDERANDO: Que, en el estudio realizado, para la elaboración del Plan Regulador de San Cristóbal – 2000, definido como un instrumento de planificación y ordenamiento territorial, tenía como objetivos, *“ordenar el crecimiento del municipio en sus zonas urbanas ampliar las zonas edificables con criterios ambientales y dar seguridad ciudadana, con servicios adecuados sanitarios, de educación, culturales y deportivos. También, configurar espacios para que el comercio diario se desarrolle de forma limpia y adecuada, y el abastecimiento de cada barrio o zona en que se divide la ciudad quede perfectamente asegurado”*.

CONSIDERANDO: Que el Plan de Desarrollo Local, llamado “*Plan para el Desarrollo Económico Local de San Cristóbal – 2017*”, define una Visión al 2030 para la provincia como líder en la provisión de servicios logísticos a través de transporte competitivo e infraestructura vial de calidad; con un sistema de seguridad pública consolidado como pilar de su desarrollo sostenible; con una economía diversificada sobre la base de la innovación y la investigación, y en el uso eficiente y responsables de los recursos naturales.

CONSIDERANDO: Que el Plan de Desarrollo Local, llamado “*Plan para el Desarrollo Económico Local de San Cristóbal – 2017*”, las siete (7) ideas de proyectos priorizados y que involucran al municipio de San Cristóbal son: programas de apoyo económico y educativo, campaña de atracción de capitales, establecimiento de uno o varios centros de excelencia de investigación, desarrollo e innovación, creación de una agroindustria para el procesamiento de frutas, programa para aumentar el nivel de corresponsabilidad frente a los procesos de prevención, disuasión y control de los delitos y las contravenciones, reduciendo los delitos de impacto social y los provocados por la falta de control social, programa de capacitación y actualización en el manejo de nuevas tecnologías para los docentes de las escuelas públicas, y por último, implementación del modelo de gestión de policía de proximidad.

CONSIDERANDO: Que, el territorio del municipio está estructurado a través de varios sistemas que se complementan entre sí, como son: el Biofísico, el Sociocultural, el Económico Productivo y el Funcional Construido.

- **El sistema Biofísico:** Los ríos Nigua y Yubazo con sus diferentes brazos y vertientes. El monumento natural de las Cuevas del Pomier. La franja de protección del corredor ecológico de la Autopista 6 de noviembre. El frente marítimo y su franja de protección. Las áreas de bosque dispersas.
- **El Sistema Sociocultural.** Las áreas arqueológicas de las Cuevas del Pomier y Santa María.
- **El Sistema Económico-Productivo.** Los corredores económicos principales del municipio, las áreas cultivadas, las áreas de producción minera.
- **El Sistema Construido-Funcional.** La huella urbana continua y discontinua. La presencia de las cabeceras de los distritos municipales. Las vías principales de conexión regional, urbana y rural.

LEYES Y NORMAS VISTAS

VISTA: La Constitución de la República del 2024. Del veintisiete (27) del mes de octubre del año dos mil veinticuatro (2024)

VISTA: La Ley No. 675-44. Sobre Urbanización, Ornato Público y Construcciones. Del veintinueve de junio del año mil novecientos cuarenta y cuatro (18944);

VISTA: La Ley No. 6232-63. Sobre Planificación Urbana. De los 25 días de Febrero, del mil novecientos sesenta y tres (1963)

VISTA: La Ley No. 146-71. Ley Minera de la República Dominicana. Del cuatro (4) de junio del año mil novecientos setenta y uno (1971)

VISTA: La Ley No. 100-13. Que creó el Ministerio de Energía y Minas. Del treinta (30) de julio del año dos mil trece (2013)

VISTA: La Ley No. 541. Ley Orgánica de Turismo de la República Dominicana. Del 31 de diciembre de 1969,

VISTA: La Ley No. 158-01. Que modifica la Ley de Turismo. Del veinticuatro (24) de julio del año dos mil uno (2001);

VISTA: La Ley No. 40-23. Que declara a la provincia de San Cristóbal como provincia de vocación eco turístico. Del cinco (05) de agosto del año dos mil veintiuno (2021)

VISTA: La Ley No. 202 de 2004. Ley Sectorial de Áreas Protegidas. Del veinticuatro (24) de julio del año dos mil cuatro (2004);

VISTA: La Ley No. 147-02. Sobre Gestión de Riesgos. Del veinticinco (25) de julio del año dos mil dos (2002);

VISTA: La Ley 45-25, que dispone la fusión del Ministerio de Hacienda y el Ministerio de Economía, Planificación y Desarrollo (MEPyD) para crear el Ministerio de Hacienda y Economía

VISTA: La Ley No. 498-06. De Planificación e Inversión Pública, que crea el Sistema Nacional de Planificación e Inversión Pública. Del veintisiete (27) de diciembre del año dos mil seis (2006)

VISTA: La Ley No. 176-07. Del Distrito Nacional y los Municipios. Del doce (12) de julio del año dos mil siete (2007)

VISTA: La Ley No. 1-12. Estrategia Nacional de Desarrollo. Del doce (12) de enero del año dos mil doce (2012);

VISTA: La Ley No. 368-22, de Ordenamiento Territorial, Uso de Suelo y Asentamientos Humanos. Del veintidós (22) de diciembre del año dos mil veintidós (2022)

VISTO: El Reglamento de Aplicación de la Ley No. 368-22, de Ordenamiento Territorial, Uso de Suelo y Asentamientos Humanos. Del 29 de agosto de 2025.

VISTA: La Ley No. 160-21. Que crea el Ministerio de la Vivienda, Hábitat y Edificaciones (MIVHED). Del veintisiete (27) de julio del año dos mil veintiuno (2021)

VISTA: La Ley No. 268-04. Que creó el Distrito Municipal de Hato Damas, del municipio de San Cristóbal. Del primero (0) de Enero del dos mil cuatro (2004)

VISTA: La Ley No. 540-14. Que creó el Distrito Municipal de Hatillo, del municipio de San Cristóbal.

VISTA: La propuesta del Plan Regulador de San Cristóbal. Del dos (2) de diciembre de 2014

VISTO: El Plan de desarrollo local, llamado “Plan para el Desarrollo Económico Local de San Cristóbal – 2017.

VISTO: El estudio realizado para la elaboración de la “Estrategia de Eco desarrollo: Valdesia-Jigüey-Aguacate–2024”.

VISTA: La Resolucióndel Consejo de vocales del distrito municipal de Hato Damas, del municipio de San Cristóbal, de fecha.... del 2025, que conoce, el Plan Municipal de Ordenamiento Territorial de San Cristóbal, con el acompañamiento del Viceministerio de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Regional (VIOTDR), del Ministerio de la Presidencia de la República.

VISTA: La Resolucióndel Consejo de vocales del distrito municipal de municipio de Hatillo, que conoce, el Plan Municipal de Ordenamiento Territorial de San Cristóbal, con el acompañamiento del Viceministerio de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Regional (VIOTDR), del Ministerio de la Presidencia de la República.

VISTO: El Documento Técnico de soporte que, aborda los documentos de Diagnóstico y el Documento de Prospectiva y Programación y los Plano No. 1, sobre clasificación del suelo. Plano No. 2. Modelo de ordenamiento territorial. Plano No. 3. Suelo de Protección Ambiental del municipio. Plano No. 4. Proyectos estructurantes del territorio. Plano No. 5. Áreas con condición de riesgo por inundación. Plano No. 6. Áreas con condición de por movimientos de masa. Plano No. 7. Norma para el suelo no urbanizable. Plano No. 8. Concesiones Mineras. Plano No. 9. Tratamientos Urbanísticos. Plano No. 10. Áreas de Actividad y la promulgación de esta Ordenanza.

El Concejo de Regidores, en virtud de las competencias y capacidades, que les otorga la Ley No. 176-07. Del Distrito Nacional y los Municipios, emite la presente Ordenanza, mediante la cual ordena.

ARTICULADO

ARTÍCULO UNO (1): APROBAR.

Como al efecto aprueba, el Plan Municipal de Ordenamiento Territorial (PMOT) del municipio de San Cristóbal y sus distritos municipales de Hato Damas y Hatillo, y los documentos de Diagnóstico y el Documento de Prospectiva y Programación, y adopta integralmente los contenidos de los siguientes planos:

PLANO No.	TEMA
Plano No. 1	Clasificación del suelo
Plano No. 2	Modelo de ordenamiento territorial
Plano No. 3	Suelo de Protección Ambiental del municipio

Plano No. 3	Suelo de Protección Ambiental del municipio
Plano No. 4	Proyectos estructurantes del territorio
Plano No. 5	Áreas con condición de riesgo por inundación
Plano No. 6	Áreas con condición de por movimientos de masa
Plano No. 7	Norma para el suelo no urbanizable
Plano No. 8	Concesiones Mineras
Plano No. 9	Tratamientos Urbanísticos
Plano No. 10	Áreas de Actividad

ARTÍCULO DOS (2): ORDENAR.

Como al efecto ordena, le sea remitido dicha ordenanza a la Alcaldía de San Cristóbal y a las Juntas Distritales de Hato Damas y Hatillo, para su publicación y cumplimiento.

ARTÍCULO TRES (3): DEFINICIONES.

En adición a las definiciones contenidas en la Ley No. 368-22, de Ordenamiento Territorial, Uso de Suelo y Asentamientos Humanos, y en su Reglamento de Aplicación, para efecto de esta Ordenanza los siguientes conceptos tienen el significado a continuación:

- 1) **ÁREA MÍNIMA (M2) DE SOLARES.** Resultado de parcelación: Superficie mínima que se asigna a cada solar resultante de una subdivisión.
- 2) **ALTURA MÁXIMA:** Dimensión vertical máxima que puede alcanzar una edificación en determinado sector urbanístico.
- 3) **ALTURA MÍNIMA entre piso y techo (m):** Distancia vertical mínima libre requerida entre el suelo y el techo de un mismo piso.
- 4) **AISLAMIENTO LATERAL (m):** Distancia mínima entre la edificación y el límite de propiedad, dentro del cual, por regla general, no se puede construir.
- 5) **CERTIFICADO DE NO OBJECCIÓN AL USO DEL SUELO.** Autorización administrativa emitida por los municipios y algunos distritos municipales autorizados por la ley, con el objetivo de regular las actividades urbanísticas en su demarcación político – administrativa.
- 6) **CESIÓN DE SUELO URBANO.** Es la entrega de la porción obligatoria y por ley, que deben entregar los desarrolladores de una urbanización o lotificación, destinados a la creación del dominio público municipal (áreas verdes, calles, aceras Plazas, etc).
- 7) **COBERTURA DEL SUELO:** Capas superficiales de la tierra fáciles de identificar y caracterizar.

- 8) **CONFLICTOS DE USO:** Son los conflictos de uso de suelo, que surgen, por la necesidad de saber si una actividad que se realice sobre un tipo o unidad de suelo genera degradación o sobreutilización, o si por el contrario la actividad genera un desaprovechamiento en su uso.
- 9) **DENSIDAD (edificaciones/ha):** Es la relación cuantitativa que existe entre la cantidad de edificaciones y la superficie territorial que esta ocupa. Para este caso, se relaciona la cantidad de edificaciones por hectáreas.
- 10) **DENSIDAD POBLACIONAL.** Se refiere a la relación que existe entre el número promedio de habitantes, en relación con una unidad de superficie dada del territorio.
- 11) **EDIFICABILIDAD:** Normas que definen las condiciones bajo las cuales se puede construir en un terreno, incluyendo densidad, altura, uso permitido y otros factores que influyen en el desarrollo edilicio.
- 12) **EDIFICACIÓN:** Comprende las viviendas o construcciones en donde se desarrollan las actividades económicas.
- 13) **EQUIPAMIENTO.** Infraestructura provista por el Estado o el sector privado, destinada a prestar servicios a la comunidad, entre los que se encuentran: salud, educación, deporte, cultura, seguridad y recreación, dispuestos de manera accesible a las áreas residenciales.
- 14) **FRENTE PARCELARIO:** Longitud del lindero frontal que delimita la parcela en su contacto con el espacio de dominio público.
- 15) **ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN:** Número máximo de veces que la superficie de un terreno puede convertirse por definición normativa en área construida y se expresa por el cociente entre el área permitida de la construcción y el área total del predio.
- 16) **NÚCLEO DE POBLACIÓN.** Asentamiento humano que forma una unidad definida de manera diferente al poblamiento disperso, con al menos 10 edificaciones que estén formando calles u otras vías. Se incluyen en el núcleo de población aquellas edificaciones aisladas que se encuentran a una distancia menor a los 200 metros de los límites exteriores del mencionado conjunto.
- 17) **PARCELACIÓN URBANÍSTICA.** Subdivisión del área de una parcela madre, considerada suelo urbano, en dos o más nuevas parcelas o solares, según se indique en la solicitud.
- 18) **PATIO FRONTAL /ANTEJARDÍN EN METROS (M):** Área libre de la propiedad privada, comprendida entre la línea de demarcación de la vía y el paramento de la construcción, sobre la cual no se admite algún tipo de edificación.
- 19) **PAUTAS URBANÍSTICAS:** Son el conjunto de lineamientos y normas urbanísticas, que guían desarrollo urbano, a fin lograr funcionalidad y sostenibilidad del tejido urbano del municipio.
- 20) **REGÍMENES DE USO:** Normativas que definen las condiciones bajo las cuales se pueden realizar determinadas actividades en una zona específica, estableciendo usos principales, complementarios y prohibidos para cada tipo de suelo.

- 21) **SECTORES URBANÍSTICOS:** Áreas delimitadas en función de las condiciones de desarrollo urbano de la zona, que se establecen para orientar las intervenciones de urbanismo, con los propósitos de consolidar, mantener, revitalizar, mejorar y generar espacios adecuados para el desenvolvimiento de las funciones de la ciudad.
- 22) **SISTEMA DE MOVILIDAD:** Red de infraestructuras y servicios que permiten la movilidad de personas y bienes en una ciudad o territorio determinado. Incluye la planificación, diseño, construcción, operación y mantenimiento de las carreteras, medios de transporte y servicios conexos, tales como paradas, estaciones, terminales, señalización y control de tráfico.
- 23) **SISTEMA NACIONAL DE ÁREAS PROTEGIDAS (SINAP):** Conjunto de espacios terrestre y marino del territorio nacional que han sido destinados al cumplimiento de los objetivos de conservación.
- 24) **SISTEMAS TERRITORIALES:** Conjunto de elementos naturales, infraestructurales y socioeconómicos interconectados que caracterizan y determinan las dinámicas de desarrollo de un territorio.
- 25) **SUBDIVISIÓN DE FINCAS:** Proceso de dividir una parcela de terreno agrícola o rural en unidades más pequeñas conocidas como predios o lotes.
- 26) **SUELO DE CESIÓN.** Es la porción de terreno en un suelo urbanizable que deben ceder a la municipalidad los desarrolladores de proyectos habitacionales y urbanizaciones para ser utilizado en vías, áreas verdes, equipamientos públicos, los cuales pueden ser incluidos en la propia actuación para ser ejecutados por los propios desarrolladores.
- 27) **USO DE SUELO PRINCIPAL:** Es aquel suelo, con vocación para una función u ocupación específica deseable para la obtención de un desarrollo sostenible.
- 28) **USO DE SUELO COMPLEMENTARIO:** Es aquel suelo, con vocación para una función u ocupación compatible, de más de una actividad, que concuerda con la potencialidad y protección del suelo y recursos naturales.
- 29) **ZONIFICACIÓN:** Proceso mediante el cual se dividen territorios o áreas en zonas específicas en las que se regulan los usos del suelo y las actividades permitidas, con el fin de promover un desarrollo urbano y rural ordenado y sostenible.

CAPÍTULO I.

ARTÍCULO CUATRO (4): OBJETIVO GENERAL DEL PMOT.

El Plan Municipal de Ordenamiento Territorial (PMOT) del municipio de San Cristóbal tiene como objetivo general orientar y ejecutar el ordenamiento territorial *“para ofrecer un ambiente sano, seguro y con calidad de vida a todos los San Cristobalenses, mediante su adopción e implementación como instrumento técnico-político de demarcación territorial, que complementa la planificación estratégica del desarrollo municipal con una dimensión territorial, para un período de diez (10) años”*.

ARTÍCULO CINCO (5): VISIÓN TERRITORIAL Y MISIÓN DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL.

Visión territorial. San Cristóbal al año 2035 se consolida en torno a los ríos Nigua y Yubazo como elementos estructurantes y articuladores del suelo urbano y rural, y de la estructura ambiental; por tanto, el agua constituye el eje central y organizador del territorio. El municipio se proyecta como un territorio resiliente, sostenible y competitivo, articulado con la dinámica subregional de San Cristóbal, integrando principios de sostenibilidad ambiental, equidad social y productividad económica, y consolidando su rol como nodo estratégico a nivel nacional, regional y provincial, así como territorio clave en el área metropolitana de Santo Domingo. Este modelo prioriza la protección de ecosistemas estratégicos, la gestión eficiente del recurso hídrico, la protección del patrimonio histórico y cultural, y el desarrollo armónico de las áreas urbanas y rurales, para mejorar la calidad de vida de sus habitantes.

Misión del ordenamiento territorial. La misión del ordenamiento territorial en el municipio de San Cristóbal es ofrecer un ambiente sano, seguro y con calidad de vida a todos los sancristobalenses, a través del PMOT como instrumento técnico-político de demarcación territorial que complementa la planificación estratégica del desarrollo municipal con una dimensión territorial, por un período de diez (10) años.

ARTÍCULO SEIS (6): POLÍTICAS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y OBJETIVOS DE POLÍTICA.

Para el cumplimiento del objetivo general, la visión territorial y la misión del ordenamiento territorial, el PMOT adopta las siguientes políticas de ordenamiento territorial y sus objetivos asociados:

1. **Política 1.** Orientar el uso y ocupación del suelo hacia la consolidación de San Cristóbal como nodo logístico, de servicios y de articulación regional, garantizando un crecimiento urbano ordenado y compatible con la vocación productiva y ambiental del territorio.

Objetivo de política 1. Consolidar al municipio de San Cristóbal como la puerta del progreso de la Provincia de San Cristóbal y la región de Valdesia.

2. **Política 2.** Integrar la gestión ambiental y la reducción de riesgos en todos los procesos de planificación territorial, protegiendo ecosistemas estratégicos y asegurando la resiliencia climática y social del municipio.

Objetivo de política 2. Posicionar al municipio de San Cristóbal, a nivel nacional, como territorio modelo de gestión ambiental y del riesgo.

3. **Política 3.** Proteger y poner en valor el patrimonio histórico, cultural y natural de San Cristóbal, como eje articulador del desarrollo económico local, fomentando el turismo cultural y la cohesión social.

Objetivo de política 3. Conservar y promocionar la identidad y el patrimonio cultural del municipio de San Cristóbal como fortalezas de su desarrollo económico y social.

4. **Política 4.** Garantizar la localización equitativa, segura y accesible de los equipamientos sociales y de la infraestructura urbana, integrándolos con un sistema de movilidad sostenible y resiliente.

Objetivo de política 4. Fortalecer las condiciones de seguridad, proximidad y accesibilidad de los cristobalenses a las infraestructuras y equipamientos sociales.

5. **Política 5.** Impulsar un modelo de desarrollo económico diversificado que fortalezca la competitividad local, promueva el empleo digno y garantice la sostenibilidad ambiental en todas las actividades productivas.

Objetivo de política 5. Consolidar al municipio de San Cristóbal como territorio de oportunidades económicas y productivas diversificadas, socialmente equitativas y ambientalmente sostenibles.

6. **Política 6.** Fortalecer la capacidad institucional y de gobernanza del Ayuntamiento mediante la modernización de instrumentos de planificación, la participación ciudadana y la transparencia en la gestión territorial.

Objetivo de política 6. Garantizar el ordenamiento del territorio de San Cristóbal con el fortalecimiento de las condiciones institucionales y de gobernanza del Ayuntamiento.

ARTÍCULO SIETE (7): ÁMBITO DE APLICACIÓN.

El ámbito de aplicación del presente PMOT, será todo el territorio otorgado por la ley al municipio de San Cristóbal y sus distritos municipales de Hato Damas y Hatillo.

PÁRRAFO I: De acuerdo a la ley vigente, los límites geográficos del Municipio de San Cristóbal, son los siguientes: *Al norte:* Limita con el municipio de Cambita Garabitos y el municipio de Los Cacaos. *Al sur:* Está bordeado por el mar Caribe. *Al este:* Colinda con el municipio de Bajos de Haina y el Distrito Nacional. *Al oeste:* Limita con el municipio de Yaguate.

PÁRRAFO II: El PMOT del municipio de San Cristóbal se constituye en un instrumento normativo, perteneciente al Sistema Nacional de Ordenamiento Territorial (SNOT), conformado por el conjunto de órganos, instrumentos y normativas, al servicio de la planificación estatal, para la definición de políticas objetivos, metas y prioridades del uso y ocupación del territorio del municipio.

ARTÍCULO OCHO (8): VIGENCIA.

La vigencia del PMOT del municipio de San Cristóbal será de 10 años, según lo establece la Ley No. 368-22, de Ordenamiento Territorial, Uso de Suelo y Asentamientos Humanos.

ARTÍCULO NUEVE (9): REVISIÓN Y ACTUALIZACIÓN.

El PMOT del municipio de San Cristóbal podrá ser revisado de manera general, ordinaria y extraordinaria y podrá ser actualizado cada seis (6) años, conforme a las condiciones que establece el artículo 52 del Decreto núm. 496-25, que establece el reglamento de aplicación de la Ley No. 368-22 de Ordenamiento Territorial, Uso de Suelo y Asentamientos Humanos

ARTÍCULO DIEZ (10): MODIFICACIÓN.

El PMOT podrá ser modificado para responder a necesidades detectadas en él, o los diagnósticos, de los planes regionales de la Región Metropolitana a la cual pertenece, o los planes nacionales que se pudieren hacer. Estas modificaciones solo podrán ser introducidas en los últimos cuatro años, del cumplimiento de los seis años del plan.

PÁRRAFO I: En los supuestos de revisión general y revisión ordinaria del Plan Municipal de Ordenamiento Territorial del municipio de San Cristóbal, se seguirá el mismo y los plazos previstos para su elaboración y aprobación inicial establecida en la Ley No. 368-22 de Ordenamiento Territorial, Uso de Suelo y Asentamientos Humanos y su reglamento de aplicación. En los supuestos de revisión extraordinaria, los plazos previstos podrán ser acortados en hasta el cincuenta por ciento (50%), atendiendo a las circunstancias.

ARTÍCULO ONCE (11): INSTRUMENTOS COMPLEMENTARIOS.

Conjuntamente con el conocimiento y aprobación del PMOT del municipio de San Cristóbal, quedan aprobados todos los instrumentos, criterios, lineamientos y productos, como son: *El Diagnostico Territorial, la Prospectiva Territorial, la Programación, la Evaluación, las Normas Generales Urbanísticas, para el tratamiento de los usos de suelo, el Seguimiento, las Ilustraciones, las Tablas, las Figuras y todas aquellas informaciones, que hayan dado origen a la elaboración del PMOT, recogidos en la memoria del mismo.*

ARTÍCULO DOCE (12): AUTORIZACIONES ADMINISTRATIVAS.

Las autorizaciones administrativas, uso de suelo y licencias urbanísticas necesarias, para poder desarrollar todas las actividades de uso, edificación y construcción en cualquier parte del territorio del municipio, serán autorizadas por éste, a través de la Oficina de Planeamiento Urbano del ayuntamiento de San Cristóbal, en cumplimiento de esta ordenanza y las leyes sectoriales.

ARTÍCULO TRECE (13): DOMINIO PÚBLICO.

El PMOT del municipio de San Cristóbal, promueve, protege y fomenta las áreas que constituyen el dominio público municipal. Estas son inalienables, imprescriptibles e inembargables, no pudiendo tener un usufructo individual, sino colectivo, conforme al marco legal.

CAPÍTULO II

DESARROLLO Y GESTIÓN DEL PLAN DE ORDENAMIENTO MUNICIPAL DE SAN CRISTÓBAL

ARTÍCULO CATORCE (14): LAS COMPETENCIAS.

El Ayuntamiento de San Cristóbal, conjuntamente con las juntas de distritos municipales, son los responsables de la planificación, el ordenamiento y la implementación del PMOT del territorio del municipio. Las competencias de los gobiernos locales de San Cristóbal, establecidas en el marco constitucional y legal, y en el presente reglamento, sobre el territorio, son las de:

- **Rectoría.** En el establecimiento de las regulaciones específicas, para la distribución espacial del suelo, que evite las asimetrías y las exclusiones de la población a los servicios públicos.
- **Como proveedora de servicios.** Cuya competencia sea exclusiva o coordinada por el ente local.
- **Mediadora.** Entre los intereses de los entes locales, con las instituciones sectoriales del gobierno central.

ARTÍCULO QUINCE (15): PRIORIDADES DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE SAN CRISTÓBAL.

La ejecución del PMOT se regirá por el Programa de Ejecución, compuesto por un conjunto de programas y proyectos priorizados y organizados por horizontes de tiempo de corto, mediano y largo plazo, y estructurados en siete áreas temáticas: (i) gestión ambiental; (ii) gestión del riesgo; (iii) sistemas funcionales; (iv) patrimonio y cultura; (v) vivienda; (vi) desarrollo socioeconómico; y (vii) gobernanza.

PÁRRAFO I. Criterio de prioridad por horizonte. Serán prioritarias, en primer orden, las actuaciones de corto plazo (0–2 años), orientadas a: gobernanza del PMOT, información territorial, coordinación institucional y reducción inmediata del riesgo. En segundo orden, serán prioritarias las actuaciones de mediano plazo (2–6/8 años), orientadas a ampliar y rehabilitar infraestructura de servicios, saneamiento, drenaje pluvial, movilidad, espacio público y equipamientos urbanos. En tercer orden, se desarrollarán las actuaciones de largo plazo (6–10 años), correspondientes a grandes infraestructuras urbanas, proyectos estructurantes y metas de vivienda y consolidación económica de mayor escala.

PÁRRAFO II. Instrumentos y planes maestros obligatorios (prioridad inmediata). En el corto plazo, el Ayuntamiento deberá formular, adoptar e iniciar la implementación de los siguientes instrumentos sectoriales, sin perjuicio de otros definidos por el PMOT:

- a) Plan Maestro de Movilidad Urbana y Gestión del Tránsito.
- b) Plan Maestro del Sistema de Agua Potable e Infraestructura Sanitaria.
- c) Plan Maestro del Sistema de Saneamiento: Alcantarillado Sanitario y Pluvial.
- d) Plan Maestro del Sistema de Energía y Alumbrado Público.
- e) Plan Maestro del Sistema de Residuos Sólidos y Economía Circular.

PÁRRAFO III. Prioridades estructurantes por Sistemas (programas y proyectos). Para reemplazar listados sueltos y asegurar coherencia con el PMOT, se

declaran como prioridades estructurantes y, por tanto, “pendientes obligatorios” de formulación, diseño, gestión y ejecución de las siguientes líneas programáticas:

1. Gestión del riesgo (corto y mediano plazo).

- a) Estudios detallados de riesgos y zonificación, con cartografía actualizada y regulación para ocupación segura del suelo.
- b) Actualización del PMGRD y puesta en marcha de un centro de monitoreo municipal con sistema de alerta temprana.
- c) Programa de reubicación y reasentamiento por riesgo en coordinación con la política de vivienda.
- d) Obras de mitigación: drenajes, canalizaciones, protección de riberas y estabilización de taludes en puntos críticos (incluyendo riberas asociadas a los ríos Nigua y Yubazo).

2. Agua, saneamiento y drenaje pluvial (corto y mediano plazo).

- a) Ampliación y rehabilitación de redes de agua potable y componentes sanitarios en barrios deficitarios, según el plan maestro.
- b) Construcción y puesta en operación de infraestructura prioritaria de tratamiento de aguas residuales (incluida la Planta de Tratamiento de Lavapiés, según programación).
- c) Implementación del sistema de drenaje pluvial, o drenajes urbanos sostenibles (DUS), en barrios críticos y ejecución de obras complementarias de manejo de escorrentías.

3. Residuos sólidos y economía circular (corto y mediano plazo).

- a) Modernización del sistema de recolección, transferencia y disposición final; formalización y fortalecimiento de la gestión operativa.
- b) Implementación de instrumentos de reducción, separación, aprovechamiento y economía circular definidos por el plan maestro.

4. Movilidad, espacio público y equipamientos (mediano y largo plazo).

- a) Implementación del sistema de transporte público local y redes de movilidad activa.
- b) Red de espacios públicos y recreativos, y equipamientos deportivos, con criterios de accesibilidad y cobertura territorial.
- c) Mejoramiento e implementación de nodos de equipamiento urbano (salud, educación, mercados, servicios sociales) y sistema de justicia y seguridad ciudadana.
- d) Proyectos viales y de conectividad priorizados por el PMOT (incluyendo puentes sobre el río Nigua y proyectos estructurantes de mediano y largo plazo definidos en el Programa de Ejecución).
- e) Terminal intermunicipal y centro de transporte, conforme al horizonte de largo plazo.

- f) Proyecto Anillo Verde: intervención del entorno periférico del área urbana con una red de áreas verdes, reservas de paisaje y áreas de transición, articulado a la infraestructura verde y al sistema ambiental.

5. Gestión ambiental y adaptación climática (corto y mediano plazo).

- a) Sistema de áreas protegidas y conservación de ecosistemas estratégicos.
- b) Restauración de cuencas, corredores biológicos e infraestructura verde; medidas de adaptación climática y resiliencia urbana.

6. Patrimonio, cultura y turismo sostenible (mediano plazo).

- a) Protección integral y puesta en valor de activos patrimoniales estratégicos (incluyendo Cuevas del Pomier y patrimonio prehistórico, y la agenda de centro histórico cuando aplique según el programa).
- b) Programas de espacios culturales y fortalecimiento de identidad y paisaje cultural, con participación comunitaria.

7. Vivienda y hábitat (mediano y largo plazo, con acciones desde el corto plazo por riesgo).

- a) Programa de reasentamiento por riesgo (inicia en corto plazo y se desarrolla por etapas).
- b) Mejoramiento integral de barrios y viviendas en condición deficitaria.
- c) Producción de vivienda nueva y modalidades de acceso (incluyendo instrumentos de vivienda asequible y, cuando corresponda, alquiler regulado), conforme a la programación del PMOT.

8. Desarrollo socioeconómico e industrial (mediano y largo plazo).

- a) Revitalización de barrios y nodos comerciales mixtos; red de mercados sectoriales y reactivación del mercado municipal.
- b) Desarrollo turístico sostenible (eco-cultural y patrimonial) y desarrollo turístico-recreativo del borde costero, donde aplique.
- c) Parques industriales, logísticos y de servicios: delimitación de polígonos industriales, urbanización básica, centro logístico, banco de lotes y bodegas, y establecimiento de una ventanilla única para facilitar inversión y operación.

PÁRRAFO IV. Gobernanza, seguimiento y rendición de cuentas (prioridad inmediata). Para asegurar ejecución real del PMOT, serán prioritarias la creación y puesta en operación de: (i) infraestructura municipal de datos y sistemas de información territorial; (ii) Observatorio Municipal de Desarrollo Territorial y Económico; (iii) Comité Municipal de Programas del PMOT y Mesas territoriales; (iv) Unidad Municipal de Desarrollo Económico Territorial; y (v) estrategia de transparencia y rendición de cuentas con metas, indicadores y reportes periódicos.

CAPÍTULO III.

EJECUCIÓN DEL PMOT

ARTÍCULO DIEZ Y SEIS (16): EJECUCIÓN DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL.

Una vez aprobado el PMOT, la ejecución del mismo es competencia de la alcaldía, a través de la Oficina o Dirección de Planeamiento Urbano.

Las funciones de esta Oficina, están establecidas en la ley.

PÁRRAFO I: Las unidades territoriales, son la zona urbana del municipio, las zonas sub urbanas y las zonas de los distritos municipales.

PÁRRAFO II. El municipio se ajustará funcionalmente para implementar lo definido en el artículo sobre la estructura institucional para garantizar la ejecución del PMOT.

ARTÍCULO DIEZ Y SIETE (17): NORMAS COMPLEMENTARIAS.

El PMOT estará subordinado al marco legal general para el ordenamiento territorial, uso de suelo y asentamientos humanos contenido en la Ley No. 368-22, de Ordenamiento Territorial, Uso de Suelo y Asentamientos Humanos, y su Reglamento de Aplicación. Para la determinación de pautas urbanísticas adicionales a las contenidas en el PMOT, regirán los reglamentos técnicos expedidos por el Ministerio de Obras Públicas y Comunicaciones (MOPC), el Ministerio de Viviendas y Edificaciones (MIVED), en sus versiones más actualizadas.

PÁRRAFO I: El Ayuntamiento, a través de la emisión de nuevas ordenanzas, preparará las guías y los formularios que sean necesarios para la adecuada implementación e interpretación del contenido de esta Ordenanza. Los documentos y la cartografía son vinculantes para el Ayuntamiento y las juntas de distritos municipales, al momento de evaluar las solicitudes de uso de suelo.

PÁRRAFO II. Los documentos y cartografía estarán disponibles para su descarga y para la consulta pública de propietarios y desarrolladores en la página web municipal y el GEO Portal de la Oficina Nacional de Estadísticas (ONE).

ARTÍCULO DIEZ Y OCHO (18): PROCESOS SISTEMÁTICOS PARA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL.

El proceso de formalizar, gestionar e implementar el PMOT, se realiza en tres momentos:

- **La validación del Plan:** Que resulte de la garantía a la accesibilidad de las informaciones sobre los procedimientos de las diferentes fases de la formulación del PMOT a todos los sectores sociales y los munícipes de San Cristóbal.
- **La certificación:** Del cumplimiento de revisión metodológica e institucional, por parte del Viceministerio de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Regional (VIOTDR), del Ministerio de la Presidencia.
- **La aprobación:** Proceso de presentación, estudio y aprobación de la ordenanza municipal, que crea el Plan Municipal de Ordenamiento Territorial de San

Cristóbal, seguido de su publicación y divulgación, por los medios legales establecidos.

CAPÍTULO IV.

GOBERNANZA

ARTÍCULO DIEZ Y NUEVE (19): CREACIÓN DE EQUIPO PARA LA IMPLEMENTACIÓN Y GESTIÓN DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL.

Para la estrategia de gestión del PMOT, el Ayuntamiento de San Cristóbal, acorde a los lineamientos trazados en la guía metodológica para la formulación del Plan Municipal de Ordenamiento Territorial del municipio, crea el Equipo de Implementación del PMOT, conformado por:

- El Ayuntamiento de San Cristóbal, a través de su equipo técnico y de planificación.
- La Mesa de Coordinación inter institucional (local y nacional).
- El Consejo de Desarrollo Municipal o Consejo Económico y Social.

PÁRRAFO I: EL EQUIPO TÉCNICO Y DE PLANIFICACIÓN. El equipo técnico y de planificación de Ordenamiento Territorial del ayuntamiento, estará conformado por:

1. La Dirección de Planeamiento Urbano, la cual presidirá el equipo, deberá crear una unidad de ordenamiento territorial, con su oficina de catastro municipal, tránsito y movilidad, tramitación de planos e inspectoría y control urbano.
2. La Oficina Municipal de Planificación y Programación.
3. La Dirección de Obras Públicas Municipales.
4. La Unidad de Gestión Ambiental (UGAM).
5. La Dirección de Desarrollo y Participación Social.
6. La Dirección de Aseo Urbano y Ornato.
7. Departamento de Estructuras de Cuerpos de Bomberos de San Cristóbal.
8. Un miembro designado por el Órgano Rector de la Planificación Territorial, a escala nacional, es decir. El Viceministerio de Ordenamiento Territorial Y Desarrollo Regional (VIOTDR), bajo la sombrilla del Ministerio de la Presidencia de la República.

PÁRRAFO II: LA MESA DE COORDINACIÓN INTERINSTITUCIONAL. Se constituye la unidad de trabajo, para la coordinación de los trabajos del ayuntamiento y los entes sectoriales y agencias descentralizadas del gobierno central,

con competencias sobre las acciones y actividades públicas o privadas a desarrollarse en el territorio, tales como infraestructuras, equipamiento, redes de servicios y otros. La función de esta mesa es la de articular los espacios necesarios, para las acciones y decisiones, en el territorio del municipio de San Cristóbal. Su misión es la de crear y mantener la cohesión territorial, la recuperación y el uso eficiente del territorio y en el crecimiento de la huella urbana principal, reducir las ocupaciones que resulten incompatibles, así como reducir los riesgos y la adaptación al cambio climático, tanto del municipio, como de sus distritos municipales.

La Mesa de Coordinación, estará integrada de la siguiente manera:

- El ayuntamiento. En la persona del Alcalde o en quien este delegue, quien la presidirá.
- Las Juntas de distritos municipales, en la persona de sus Directores o en quienes estos deleguen.
- Un representante del Ministerio de la Presidencia / Viceministerio de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Regional (VIOTDR).
- Un representante del Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales (MMARENA).
- Un representante del Ministerio de Vivienda y Edificaciones (MIVED).
- Un representante del Ministerio de Obras Públicas y Comunicaciones.
- Un representante del Ministerio de Agricultura.
- Un representante del Ministerio de Cultura.
- Un representante del Ministerio de Energía y Minas.
- Un representante del Instituto Nacional de Recursos Hidráulicos (INDRHI).
- Un representante del Instituto Nacional de Agua Potable y Alcantarillado (INAPA).
- Un representante del Empresa Distribuidora del Sur (EDESUR).
- Un representante del Oficina nacional de Evaluación Sísmica de Infraestructura y edificaciones (ONESVIE).
- Un representante del Colegio Dominicano de Ingenieros (CODIA).
- Un representante del Consejo de Desarrollo de San Cristóbal.

PÁRRAFO III: EL COMITÉ DE GESTIÓN TERRITORIAL (CGT). Es aquel que en la Mesa de Coordinación Inter institucional, operará como un ente consultivo

y canalizador de informaciones entre las distintas instituciones y el ayuntamiento. Estará conformado por las siguientes instituciones municipales y las del gobierno local.

- El ayuntamiento de San Cristóbal, con todas sus dependencias.
- Las juntas de distritos municipales del municipio.
- Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales (MMARENA).
- Ministerio de Vivienda y Edificaciones (MIVED).
- Ministerio de Turismo.
- Ministerio de Cultura.
- Instituto Nacional de Agua Potable y Alcantarillado (INAPA).
- Empresa Distribuidora del Sur (EDESUR).
- Empresas y Organizaciones Comunitarias del municipio.

PÁRRAFO IV: EL CONSEJO DE DESARROLLO MUNICIPAL O CONSEJO ECONÓMICO DEL MUNICIPIO DE SAN CRISTÓBAL. De acuerdo a las leyes No. 176-07 y la Ley No. 498-06, es la instancia de participación de los agentes económicos y sociales del municipio, es de carácter consultivo, articulador y canalizador de demandas al ayuntamiento. La estructura del Consejo Económico y Social de San Cristóbal, lo componen, las siguientes instituciones de los diferentes sectores sociales del municipio:

- **El ayuntamiento.** En la persona del alcalde o quien este delegue, quien la presidirá y el Presidente del Concejo de Regidores o quien este delegue.
- **Las Juntas de distritos municipales.** En la persona de sus directores o quien este delegue.
- **Un representante por cada uno de los sectores productivos.** Agropecuario (agricultura y ganadería), industriales, comerciales, entidades financieras, juntas de vecinos, y organizaciones comunitarias de base, gremios profesionales, iglesias de todas las denominaciones, centros educativos, centros de salud sector transporte público, entidades de seguridad (defensa civil, cuerpos de bomberos, etc.).

ARTÍCULO VEINTE (20): MECANISMOS DE PUBLICIDAD Y DIVULGACIÓN DEL PMOT DEL MUNICIPIO DE SAN CRISTOBAL.

La Oficina de Planeamiento Urbano del municipio, conjuntamente con la Oficina de Libre Acceso a la Información Pública, elaborará una campaña de divulgación, por todos los medios escritos, televisivos y tecnológicos a su alcance, de los documentos a ser divulgados prioritariamente, sin ser excluyentes. En dicha campaña de divulgación, se incluyen el inicio de formulación del PMOT, las memorias del ordenamiento, las normativas que resulten del PMOT, los proyectos priorizados, a los fines de discusión.

PÁRRAFO I: El sistema de información territorial del municipio, contendrá toda la información referente a los componentes ambientales, territorial, socio económico, y un análisis de la prospectiva territorial y la programación para la implementación del PMOT.

PÁRRAFO II: La oficina de planeamiento urbano, mantendrá todas estas informaciones registradas e integradas en una herramienta de sistematización geográfica (sistema de información geográfico - SIG), a fin de permitir que con las mismas puedan ser articuladas con las informaciones territoriales contenidas en el Sistema Nacional de Información Territorial (SNIT), en coordinación con el Instituto Cartográfico Nacional y el Ministerio de la Presidencia.

ARTÍCULO VEINTE Y UNO (21): ESTRUCTURA INSTITUCIONAL PARA GARANTIZAR LA EJECUCIÓN DEL PMOT.

El municipio de San Cristóbal requiere instancias de gestión estables, con funciones específicas y frecuencia de acción definida, sin que implique la sustitución de las entidades y dependencias existentes, sino que las complementan, estructurando un entramado organizacional orientado al desarrollo económico-territorial. Estas estructuras, son:

Instancia / Unidad	Función principal	Frecuencia de acción
Unidad Municipal de Implementación del PMOT - UMIP	<p>Coordinar la ejecución técnica de los programas, dar seguimiento a proyectos, estructurar propuestas de inversión y articular dependencias municipales.</p> <p>Articulación con sector privado, cooperativas, cámaras empresariales y cooperación internacional para definir Alianzas, fideicomisos y esquemas de coinversión.</p>	Permanente
Comité Municipal de Programas del PMOT	<p>Instancia político-técnica de coordinación entre el alcalde, Concejo de Regidores, Oficina de Planeamiento Urbano (OPU) y demás dependencias sectoriales. Se alimenta del seguimiento del OMDP y del cronograma de implementación que se defina para la acción de la UMIP.</p>	Semestral
Mesas Territoriales por programas o zonas	<p>Espacios de participación ciudadana, seguimiento comunitario y diálogo técnico en barrios priorizados realizados por el OMDP.</p>	Semestral

Observatorio Municipal del PMOT (OMDP)	Adscrito a la Oficina de Planeamiento Urbano. Monitoreo ciudadano, seguimiento a indicadores, rendición de cuentas y alertas tempranas, vinculado al sistema de información del PMOT.	Permanente
---	--	------------

PÁRRAFO: Este esquema permite que la UMIP se convierta en la unidad técnica de referencia para todo lo relacionado con el desarrollo del PMOT; que el Comité Municipal de Programas articule las decisiones políticas con la gestión técnica; que las Mesas Territoriales funcionen como mecanismo de participación directa; y que el Observatorio Municipal asegure la transparencia y la rendición de cuentas.

ARTÍCULO VEINTE Y DOS (22): ENFOQUE DE GOBERNANZA POR FASE.

El modelo de gobernanza, económico-territorial del PMOT, se estructura en fases progresivas a fin de ir consolidando capacidades institucionales, fortaleciendo la participación ciudadana y asegurando que cada programa, tenga las condiciones mínimas para operar. Este enfoque por fases facilita que las acciones se adapten a los ritmos presupuestales del municipio y a la maduración de las alianzas con actores comunitarios y privados. Además, el enfoque permite que los aprendizajes de los proyectos piloto sean incorporados a las etapas posteriores, garantizando eficiencia y sostenibilidad.

Fase	Acción institucional clave
Corto plazo (0–2 años)	Conformación de la UMIP como unidad técnica de referencia; activación de proyectos piloto en barrios y corredores económicos; estructuración de los primeros fideicomisos sectoriales; instalación de las Mesas Territoriales como espacios de participación local.
Mediano plazo (2–4 años)	Consolidación de los programas mediante intervenciones físicas de mayor escala (mercados, corredores, barrios mixtos); formalización de alianzas público-privadas; y fortalecimiento de instrumentos de financiamiento como tarifas, arriendos regulados y esquemas de cogestión comunitaria.
Largo plazo	Evaluación integral de resultados de los programas; escalamiento de experiencias exitosas a otras zonas del municipio; actualización de los planes económicos del PMOT; e institucionalización de mecanismos de reinversión territorial que aseguren la continuidad del modelo más allá de los ciclos políticos.

ARTÍCULO VEINTE Y TRES (23): MECANISMOS DE VINCULACIÓN ENTRE ACTORES.

Para la obtención de la gobernanza en el territorio, se hace necesario, además del reconocimiento de la diversidad de actores, o agentes institucionales, tanto público, como privado, comunitarios, productivos, sociales, establecer una estrategia de vinculación para la implementación de los programas y proyectos, a fin de definir y fortalecer el grado de corresponsabilidad, reducir los riesgos de fragmentación institucional y garantizar que la ciudadanía perciba resultados tangibles en el corto y mediano plazo:

Actores y sus roles estratégicos:

Actor	Rol estratégico
Gobierno municipal (Ayuntamiento, Consejo de Regidores, Oficina de Planeamiento Urbano, Dependencias Sectoriales)	Liderazgo político, formulación y aprobación normativa, asignación de recursos, supervisión de la ejecución del PMOT. Todo a través de la acción coordinada por la UIMP
Gobierno Nacional (VIOTDR) + Entidades Sectoriales que se detallan en la matriz del programa de ejecución	Financiación de programas sectoriales articulados territorio nación-Provincia-Municipio.
Comerciantes y asociaciones productivas	Cogestión del espacio público productivo, definición de necesidades económicas locales, cumplimiento de normas y participación en programas de formalización
Comunidad organizada	Participación activa en seguimiento y veeduría social de los proyectos; fortalecimiento del control ciudadano y legitimidad territorial.
Sector privado local y regional	Inversión en infraestructura económica y servicios estratégicos; generación de empleo local; coinversión en programas de interés público.
Organismos de cooperación	Aporte de financiamiento estructurado, asistencia técnica especializada, acompañamiento en gestión participativa y monitoreo de resultados.
Academia y centros de formación	Producción de conocimiento, evaluación de impactos, formación de capacidades productivas y generación de insumos técnicos para la innovación local.

PÁRRAFO: Los roles que deben de desempeñar los diferentes actores que interactúan en el municipio, son:

1. **El Gobierno Municipal:** Actúa como núcleo articulador, con capacidad ejecutiva, legal y normativa para conducir el proceso y garantizar coherencia entre planificación, inversión y ejecución.
2. **El Gobierno Nacional:** A través de las instituciones sectoriales, que representan al gobierno nacional, en el territorio (región, provincia y municipio), dando

prioridad, en su planificaciones, ejecuciones presupuestarias a los proyectos discutidos y aprobados, como proyectos de inversión y desarrollo de implementación de programas y proyectos de infraestructura y equipamientos.

3. **Comerciantes y asociaciones productivas:** Estos sectores, fungen como promotores, articuladores y veedores de la planificación y ejecución de los proyectos aprobados. Su función esencial es la de generar armonía, sostenibilidad de la paz y la armonía, y otorgar legitimidad social de las decisiones y el control ciudadano sobre la gestión pública.
4. **Sector privado local y regional:** Permite la inversión y movilización de los recursos adicionales, no contemplados o sostenido por el presupuesto municipal.
5. **Organismos de cooperación:** Refuerzan la capacidad técnica y financiera del municipio, conectándolo con buenas prácticas internacionales.
6. **Academia:** Cierra el ciclo al aportar datos, investigación aplicada y programas de formación que sostienen el proceso en el tiempo.

ARTÍCULO VEINTE Y CUATRO (24): RÉGIMEN DE GOBERNANZA DEL PMOT.

El sistema de gobernanza del PMOT se establece con carácter vinculante, bajo las siguientes disposiciones:

1. **Organización:** El municipio contará con instancias permanentes de coordinación y gestión económico-territorial, con las funciones claramente delimitadas, y definirá los protocolos. Son de carácter obligatorio para todas las dependencias municipales.
2. **Mecanismos de funcionamiento:** o la Unidad Municipal de Implementación del PMOT - UMIP y el Comité Municipal de Programas, operarán como instancias estables de decisión y seguimiento. Estas instancias tendrán la facultad de ajustar el alcance de los programas en función de evaluaciones periódicas, asegurando siempre la coherencia con los objetivos estratégicos del plan.
3. **Transparencia y control social:** El Observatorio, será el órgano de seguimiento, rendición de cuentas y alerta temprana. Toda la información generada será de carácter público y formará parte del sistema municipal de información para la implementación del PMOT.
4. **Participación comunitaria:** Las Mesas Territoriales serán espacios formales de diálogo, seguimiento y veeduría en barrios, corredores y zonas priorizadas. Sus observaciones deberán ser integradas en los informes de ejecución y evaluación de proyectos. La participación es un espacio de socialización y recuperación de ideas e iniciativas, pero tendrán un carácter de recomendación.
5. **Reinversión territorial:** Los recursos captados mediante tasas, tarifas, arriendos regulados, fideicomisos o cooperación internacional, tendrán como objetivo la financiación de programas en las zonas directamente beneficiadas.

El retorno territorial será obligatorio y deberá reflejarse en proyectos de inclusión productiva, vivienda asequible y mejoramiento barrial.

CAPÍTULO V.

ARTÍCULO VEINTE Y CINCO (25): SISTEMAS FUNCIONALES DEL TERRITORIO, DEL MUNICIPIO DE SAN CRISTÓBAL.

En el ordenamiento territorial de San Cristóbal, se consideran los siguientes sistemas funcionales:

1. El Sistema de Servicios Públicos domiciliarios.
2. El Sistema de movilidad.
3. El Sistema de Equipamientos Colectivos.
4. El Sistema de Espacio Público.

ARTÍCULO VEINTE Y SEIS (26): EL SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS.

- **Sistema de Acueducto.** Es el conjunto de redes, infraestructuras y equipamientos necesarios para la prestación del servicio de acueducto en el municipio de San Cristóbal. Son componentes del sistema de acueducto, los siguientes: Infraestructura de abastecimiento por una fuente principal y otra alterna. Redes matrices, secundarias y locales para la distribución.
- **Sistema de Alcantarillado.** Es el conjunto de redes e infraestructuras necesarias para la recolección y conducción de aguas residuales y aguas lluvias hacia las plantas de tratamiento de aguas residuales. Son componentes del sistema de alcantarillado, los siguientes: Colectores y pozos de inspección, Redes de alcantarillado de aguas lluvias y Redes de alcantarillado de aguas servidas.
- **Sistema de Tratamiento de Aguas Residuales.** Es el conjunto de infraestructuras construidas para el tratamiento de aguas residuales. Son componentes de este sistema, los siguientes: Plantas de Tratamiento de Aguas Residuales (PTAR).
- **Sistema de gestión y manejo de residuos sólidos.** Es el conjunto de redes, infraestructuras y equipamientos necesarios para la gestión y manejo de residuos sólidos en el municipio de San Cristóbal. Vertederos municipales.
- **Sistema de energía.** Este sistema está conformado por la infraestructura destinada para la transmisión y distribución de energía eléctrica.

- **Sistema de telecomunicaciones.** Agrupa las dotaciones relacionadas con los diferentes equipamientos de torres de antenas, estaciones terrestres y demás elementos auxiliares de conexión de las redes para servicios de telecomunicaciones.
- **Sistema de gas natural domiciliario.** El sistema de prestación del servicio de gas domiciliario lo conforman las redes secundarias que posibilitan su distribución en el territorio municipal.

ARTÍCULO VEINTE Y SIETE (27): EL SISTEMA DE MOVILIDAD.

Este integra de manera eficiente los diferentes modos de transporte que permiten la movilización de personas y carga mediante el uso eficiente de las vías y espacio público construido en el municipio, complementado con los centros de actividad logística y los sistemas de control y regulación. Este sistema está compuesto por el Subsistema vial, el Subsistema de transporte y el Subsistema de Control y Regulación del Tránsito. El Subsistema vial a su vez lo componen la infraestructura vial e infraestructura alternativa para el uso peatonal y de bici usuarios. El Subsistema de transporte incluye el transporte de pasajeros y logística de carga.

Los componentes del Sistema de Movilidad son los siguientes:

1. **Subsistema Vial:** El Subsistema vial está compuesto por la infraestructura vial y la infraestructura vial alternativa la cual a su vez está compuesta por la infraestructura peatonal y la infraestructura para usuarios de bicicletas (bici usuarios).

Son componentes de este subsistema los siguientes elementos en el área urbana:

- **La malla vial arterial.** Corresponde a la estructura del área urbana que por sus características y funcionalidad conecta los diferentes sectores de la ciudad y la región. Su función fundamental es la circulación de altos volúmenes de tránsito a una mayor velocidad, y soportar los desplazamientos de los vehículos de carga de mayor tamaño.
- **La malla vial zonal.** Es la red vial, que articula la malla vial arterial que, permite el acceso a escala zonal. Sirve como alternativa de circulación, otorgando conectividad a las zonas periféricas del municipio no cubiertas por la malla vial arterial.
- **La malla vial barrial.** Es la red vial, que Permite la conexión del municipio con la malla vial arterial y zonal, Comprende corredores importantes conectando a los barrios y urbanizaciones de la ciudad, y permite la facilidad del tránsito vehicular.

Son componentes de este subsistema los siguientes elementos en el área rural:

- La malla vial nacional. Está compuesta por las carreteras de la red vial nacional que conectan al municipio de San Cristóbal con el área metropolitana y con el resto del país.
- Malla vial rural estructurante. Que permite la integración del suelo urbano del municipio con los distritos municipales y con las diferentes zonas rurales.

- La malla vial barrial suburbana. Permite la conexión de los asentamientos suburbanos con la red vial rural y nacional.
2. **El Subsistema de Transporte.** Se fundamenta en la articulación necesaria entre la planeación territorial del municipio y la planificación del sistema de transporte. Este subsistema integra los distintos modos de transporte de pasajeros, con el propósito de mejorar la productividad del territorio y contribuir a un entorno urbano más favorable para la ciudadanía. Los lineamientos presentados deberán ser complementados y ajustados en el marco del Plan de Movilidad, priorizando la movilidad de personas mediante medios de transporte alternativos, la consolidación de un sistema de transporte público eficiente y adaptado a las necesidades de los usuarios, así como la definición de corredores específicos para el transporte de carga. Son componentes de este subsistema los siguientes elementos:
- **Transporte Público Colectivo:** Corresponde al sistema de rutas actual autorizado a circular por la malla vial del municipio. En función de lo planteado en el plan de movilidad, se hace necesario realizar en el corto plazo, una reorganización de las rutas de transporte público.
 - **Transporte Público Individual:** Corresponde al servicio público de transporte prestado en vehículos tipo taxi, contratada para realizar por lo general un viaje de corta o media distancia por una o varias personas.
3. **El Subsistema de Carga y Logística.** Constituye un componente esencial dentro de la estructura funcional del municipio, al ser responsable de garantizar la distribución eficiente de bienes hacia los consumidores. En el marco del estudio para la formulación del Plan de Movilidad, resulta imprescindible actualizar la definición de los corredores destinados al tránsito de vehículos de gran tamaño, incorporando restricciones de acceso en determinadas zonas. Esto permitirá que las labores de distribución se realicen mediante vehículos de menor capacidad, facilitando así la articulación entre los corredores de ingreso y circulación de carga tanto para el centro urbano como para su área de influencia regional. Considerando las zonas industriales existentes y aquellas en proceso de consolidación, será necesario establecer condiciones adecuadas para las operaciones de cargue y descargue, garantizando que dichas actividades no afecten negativamente la movilidad en los principales corredores viales del municipio.
4. **El Subsistema de Control y Regulación del Tránsito.** Tiene como objetivo optimizar la circulación de los usuarios en la red vial del municipio, fortaleciendo la seguridad vial y reduciendo la probabilidad de siniestros mediante la adecuada implementación de dispositivos de control. Las acciones proyectadas contemplan el mejoramiento de la señalización vertical y horizontal, la actualización de las intersecciones semaforizadas existentes, la instalación de nuevos dispositivos y la implementación de un Sistema Inteligente de Transporte (SIT). Estas estrategias deberán estar acompañadas del fortalecimiento institucional, mediante el incremento del personal operativo de la Policía de Tránsito y el uso de tecnologías de control, lo cual contribuirá a mejorar las condiciones de movilidad en distintas zonas del municipio. Los componentes de este subsistema los siguientes elementos:

- **Señalización horizontal y vertical:** Corresponde a la infraestructura con la señalización vial y de transporte. La priorización de las acciones en materia de señalización deberá alinearse con las directrices del Plan de Movilidad y con los proyectos de transporte público de pasajeros que se encuentren en etapa de implementación.
- **Semaforización:** Corresponde a la infraestructura de semaforización vehicular, peatonal y para bici usuarios. La instalación de nuevas intersecciones deberá someterse a un proceso de priorización conforme a los lineamientos del Plan de Movilidad, con énfasis en facilitar la implementación y operación de los sistemas de transporte proyectados.

ARTÍCULO VEINTE Y OCHO (28): EL SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS.

El sistema de equipamientos corresponde al conjunto de espacios y edificaciones, tanto de carácter público como privado, destinados a la prestación de servicios sociales a la población. Este sistema integra servicios en las áreas de educación, cultura, bienestar social, salud, abastecimiento, seguridad y justicia, culto, servicios funerarios y administración pública. De acuerdo con los sectores de desempeño y el tipo de servicio prestado, los equipamientos se clasifican de la siguiente manera:

Componentes del sistema de equipamientos para servicios institucionales

CLASIFICACIÓN	DEFINICIÓN
Equipamientos Educativos	Espacios destinados a la formación académica en distintos niveles y especialidades. Preescolar, primaria, secundaria, básica y media, centros de educación técnicos, superiores, artísticos, capacitación ocupacional etc.
Equipamientos culturales	Corresponde a los espacios, edificaciones y dotaciones destinados al desarrollo de actividades y prácticas culturales y difusión de conocimientos, tales como la danza, el teatro, la música, la pintura etc.
Equipamientos Salud	Corresponde a los equipamientos destinados a la prestación de servicios de salud, como prevención, tratamiento, rehabilitación, servicios quirúrgicos y de hospitalización. Esta categoría está compuesta por las instituciones privadas del régimen de salud y las instituciones públicas.
Equipamientos de Bienestar Social	Corresponde a las edificaciones y dotaciones destinadas a la prestación de servicios de orientación, apoyo y tratamiento a grupos sociales específicos: infancia, tercera edad, discapacitados, habitantes de calle y mujeres en ejercicio de la prostitución.
Equipamientos Recreativos y Deportivos	Destinados a satisfacer las necesidades básicas práctica de ejercicio físico como actividad de recreo u ocio: Coliseo Cubierto, Canchas, Estadio, Polideportivo, entre otros.

Equipamientos Abastecimiento	Destinados a satisfacer las necesidades restando servicios de soporte a la economía tales como: Plaza de comidas, Mercado, centros de abasto, Centros de acopio, entre otros.
Equipamientos de Seguridad	Son los equipamientos que presentan servicios de seguridad y atención inmediata de emergencias asociadas a la protección de bienes y personas. Entre ellos se encuentran los centros de atención inmediata de la policía, las estaciones de policía y los bomberos.
Equipamientos de administración pública	Son las edificaciones en las que se prestan servicios administrativos de las entidades nacionales, departamentales y locales.
Equipamientos de servicios funerarios	Son los equipamientos que prestan servicios de velación, cremación, inhumación o enterramiento. Entre ellos están las morgues, los cementerios y las funerarias.
Equipamientos religiosos y de culto	Corresponde a los equipamientos destinados a la práctica de los diferentes cultos y a los equipamientos de congregaciones y formación religiosa. Son equipamientos privados.

De acuerdo con la cobertura o ámbito de prestación de los servicios, los equipamientos se organizan en los siguientes tres niveles:

Sistema de equipamientos para servicios institucionales

Nivel	Definición
Regionales	Equipamientos que, por su cobertura, tamaño, cantidad de usuarios, capacidad y complejidad de servicios, frecuencia de uso y preeminencia institucional prestan servicios a la ciudad y a la región, y/o generan altos impactos urbanísticos y altos requerimientos en materia de servicios y obras de infraestructura.
Municipales	Equipamientos que, por su cobertura, tamaño, cantidad de usuarios, capacidad y complejidad de servicios y frecuencia de uso prestan servicios a la población de todo el municipio.
Vecinal	Equipamientos de primera necesidad que, por su cobertura, tamaño, cantidad de usuarios y frecuencia de uso atienden a la comunidad de residentes y trabajadores de su área de influencia inmediata, asimilable al barrio, con impactos urbanísticos bajos.

ARTÍCULO VEINTE Y NUEVE (29): EL SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO.

El sistema del espacio público en el municipio de San Cristóbal está constituido por los siguientes componentes:

- Áreas artificiales o construidas.
- Sistemas de circulación peatonal y vehicular.
- Áreas de articulación parques y espacios públicos, plazas y plazoletas.
- Elementos Complementarios.

- Mobiliario Urbano.
- Señalización.
- Sistema Vial.
- Sistema de Equipamientos.
- Ciclo rutas.

A) Lineamientos de manejo del espacio público para fortalecer el componente socioeconómico. El manejo del espacio público debe pasar de un modelo reactivo (desalojar, prohibir, ignorar) a un enfoque propositivo de diseño urbano funcional, regulación flexible y control con corresponsabilidad. Las principales intervenciones recomendadas son:

- Delimitación de zonas de uso económico del espacio público, con señalización horizontal, mobiliario específico y horarios de uso.
- Diseño de bahías comerciales y zonas de transición, para comercio móvil o semifijo, integradas al flujo peatonal y al transporte.
- Normas diferenciadas de uso por tipología territorial, estableciendo condiciones para el uso productivo según ubicación, carga de personas y funciones urbanas.
- Equipamiento urbano adaptado a funciones mixtas, con bancas, puntos de agua, iluminación, módulos comerciales desmontables o kioscos estandarizados.
- Incorporación del uso económico del espacio público en el reglamento del PMOT y los planes parciales, con reglas claras y mecanismos de seguimiento.

B) Intervenciones físicas y normativas para integrar actividad económica al espacio público. Diseño de mobiliario, nodos de servicios y zonas de transición regulada:

1. Mobiliario urbano productivo.

- Kioscos semifijos o móviles (alimentación, papelería, artesanía).
- Bancas con techado compartido con puntos de venta.
- Basureros con división reciclaje/residuos orgánicos.
- Zonas de descanso con micro equipamientos para ferias o comercio barrial.

2. Nodos de servicios urbanos para el comercio

- Áreas con punto de agua, energía y sanitarios.
- Bodegas comunitarias para micro almacenamiento.
- Puntos de carga para comercio digital o servicios móviles.

3. Zonas de transición regulada

- Franja entre lo residencial y lo comercial.
- Espacios compartidos entre movilidad peatonal y comercio ocasional.
- Bahías planificadas para comercio itinerante y ferias temporales.

CAPÍTULO VI.

CLASIFICACIÓN DEL SUELO

ARTÍCULO TREINTA (30): DETERMINANTES GENERALES PARA LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO.

En la clasificación general del suelo se toman en cuenta como determinantes principales la existencia y delimitación de áreas protegidas nacionales y municipales, y de zonas con amenaza alta y condición riesgo. Las áreas protegidas corresponden a:

Áreas protegidas del SINAP: que corresponde a las 584 hectáreas del Monumento Natural Reserva Antropológica Cuevas de Borbón o del Pomier (Ley sectorial de áreas protegidas. Ley No. 202-04) y sus 460 hectáreas de su área de amortiguación, al igual que el Corredor Ecológico de la Autopista Seis de Noviembre en la categoría de paisaje protegido (Ley No. 174-09 que introduce modificaciones a la Ley de Tránsito de Vehículos, No. 241 del 1967, y sus modificaciones; No. 1474 del año 1938, sobre Vías de Comunicación y sus modificaciones, y a la Ley No. 202-04, Ley Sectorial de Áreas Protegidas. Ley No. 174-09) que corresponde a Franja de 40 m a cada lado de la vía, con posibilidad de ampliación hasta 500 m en terrenos estatales.

Franja de protección costera: se define la franja de protección costera como el espacio comprendido entre la línea de marea alta y una distancia mínima de 60 metros tierra adentro, que constituye el dominio público marítimo-terrestre y que, por tanto, no puede ser objeto de ocupación, construcción, relleno ni concesión sin la debida autorización ambiental y territorial. (Ley No. 305-68 sobre el Dominio Marítimo).

Franja de protección a cuerpos de agua: corresponde a la franja de protección hídrica es el espacio territorial adyacente a las márgenes de ríos, arroyos, cañadas, lagos, lagunas, embalses y otras fuentes de agua superficial, destinado a preservar la integridad ecológica de los ecosistemas acuáticos, prevenir la erosión y mitigar los riesgos de inundación y contaminación. De acuerdo con la Ley No. 64-00 (artículos 129, 130 y 131) y la Ley No. 368-22 (artículo 41).

Áreas protegidas municipales: son porciones del territorio declaradas con el propósito de conservar la biodiversidad, los recursos naturales, el patrimonio paisajístico y cultural, y asegurar la provisión de servicios eco-sistémicos esenciales para el bienestar de la población. Dentro de estas áreas se encuentra la Academia de Policía, Parque Ecológico Las Caobas, Vertederos, Bosque Urbano, Parque Julio Cicero, Parque de Ronda, Bosque en Hatillo, entre otras que fueron especializadas en el mapa de áreas protegidas.

Las áreas de amenaza alta son consideradas zonas no aptas para el desarrollo urbano o constructivo, salvo para actividades de protección ambiental, restauración, recreación pasiva o infraestructura verde de control y mitigación del riesgo. se identifican como aquellas áreas que en la zonificación de amenaza alta por movimientos en masa e inundación fueron categorizadas en los estudios de riesgo.

Las áreas con condición de riesgo por inundación y movimientos en masa comprenden aquellos sectores del territorio municipal que presentan una zonificación de amenaza alta sobre infraestructura vital, vías, viviendas entre otros elementos expuesto, estas áreas podrán ser objeto de intervenciones controladas, siempre que se elaboren estudios geotécnicos e hidrológicos de detalle, se adopten medidas de ingeniería de contención, drenaje pluvial y reducción de vulnerabilidad, y se obtenga la aprobación técnica del Ayuntamiento Municipal y del Ministerio de

Medio Ambiente y Recursos Naturales. Estas áreas se identifican en el plano No 3. Adoptado con la presente Ordenanza.

ARTÍCULO TREINTA Y UNO (31): OBJETIVOS ESTRATÉGICOS DE LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO DEL MUNICIPIO DE SAN CRISTOBAL.

Los objetivos estratégicos para la calificación del suelo del municipio de San Cristóbal, tienen como meta a alcanzar:

- Consolidar procesos de urbanización “hacia adentro” en la cabecera del municipio y los distritos municipales de Hatillo y Hato Damas, promoviendo su mayor ocupación, densificación y compactación.
- Controlar el crecimiento urbano discontinuo y disperso a lo largo de la red vial rural.
- Consolidar bordes urbano-rurales mediante una expansión planificada de la vivienda y las actividades económicas.
- Cualificar las áreas urbanas de los distritos municipales de Hatillo y Hato Damas para asegurar una ocupación sostenible del suelo rural.
- Proteger la producción agropecuaria rural y la seguridad alimentaria de los asentamientos humanos del municipio.
- Proteger el patrimonio ambiental, particularmente las áreas protegidas y forestales del municipio.
- Proteger el patrimonio cultural localizado en el suelo urbano y rural.
- Articular la franja costera al desarrollo territorial, como parte del suelo rural de protección ambiental y productiva.

En el Municipio de San Cristóbal, de acuerdo a la Ley 368- 2022, el suelo se clasifica en:

- **Suelo Urbano:** Los que reúnen las siguientes condiciones:

- 1) Cuando posea una red vial consolidada que soporte la continuidad de la trama urbana municipal;
- 2) Cuando carece de alguno de los servicios mencionados en el numeral anterior (abastecimiento y evacuación de agua, suministro de energía eléctrica y, recogida y gestión de residuos), pero con posibilidad de llegar a contar con ellos;
- 3) Los terrenos que, a partir del PMOT, se hayan consolidado por edificar al menos dos terceras partes de su superficie edificable.

- **Suelo Urbanizable.** El suelo cuyas condiciones, pueden satisfacer actuaciones de urbanización establecidas en el PMOT correspondiente y que, mediante esas actuaciones, el terreno puede llegar a adquirir la clasificación de suelo urbano. Es temporalmente limitada, por lo que concluido el periodo previsto el terreno pasará a ser clasificado urbano si se ejecutaron las circunstancias establecidas en el artículo 34, de no ser así adquirirá o retomará la clasificación de no urbanizable.

Suelo no Urbanizable o Rural. Los suelos que:

- 1) Cuando se vincula a actividades productivas agropecuarias o forestales que guarden relación con la naturaleza de los terrenos;

- 2) Cuando debe ser protegido por condiciones específicas, sean estas ambientales, culturales, vulnerables, de riesgo o de puro interés colectivo;
- 3) Cuando se haya otorgado una concesión de explotación minera conforme la legislación sectorial existente;
- 4) En casos excepcionales según el párrafo II del artículo 38.

El área restante del territorio municipal que no está clasificado y delimitado como urbano se clasifica como suelo no urbanizable o rural. En este se encuentra localizado gran parte del suelo de protección ambiental en sus diferentes categorías, también, comprende áreas destinadas a usos agropecuarios, forestales, de conservación ambiental y de actividades extractivas. Este tipo de suelo es esencial para el equilibrio ecológico y la seguridad alimentaria del municipio.

ARTÍCULO TREINTA Y DOS (32): CRITERIOS PARA LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANO EN EL MUNICIPIO DE SAN CRISTÓBAL.

Para la clasificación del suelo urbano, tanto de la cabecera como de los distritos municipales de Hatillo y Hato Damas, se toman en cuenta las definiciones y criterios de la Ley No. 368 de 2022, más otros, que permitieron establecer el límite urbano.

- **La huella urbana actual:** Corresponde al área ocupada continua con más del 40% del área del pixel con construcciones y vías.
- **Densidad vial:** Corresponde al área ocupada por la malla vial continua con mayor densidad en el territorio.
- **Barrios urbanos:** Corresponde al área resultante de la agrupación de barrios, definidos por la ONE, como divisiones internas de las ciudades.

Las huellas urbanas actuales para la cabecera del municipio y los distritos municipales de hato dama y hatillo.

La clasificación del suelo se identifica en el Plano No 1. Adoptado con la presente ordenanza.

ARTÍCULO TREINTA Y TRES (33): LOS PRINCIPIOS COMUNES DE OCUPACIÓN DEL SUELO

Son principios transversales que orientan la lectura e interpretación de las normas específicas de cada área. Son criterios transversales que orientan la lectura e interpretación de las normas específicas de cada área. Las reglas estructurales que se aplican en todo el territorio municipal, con independencia de si el suelo está clasificado como urbano o no urbanizable o rural. Los principios rectores son los siguientes:

Sostenibilidad ecológica	Ningún desarrollo podrá afectar zonas de protección ambiental, reservas hídricas, forestales o antropológicas sin estudio previo ni licencia ambiental y licencia de construcción y permiso de
---------------------------------	--

	uso de suelo, y el consecuente proceso de participación en el municipio (vista pública de la comunidad).
Reducción del riesgo	En las áreas delimitadas con condición de riesgo, las intervenciones estarán supeditadas a la realización de estudios detallados de riesgo por inundación o movimientos en masa. Las áreas con condición de riesgo alto requieren estudios de detalle para autorizar cualquier ocupación.
Conectividad funcional	La localización de proyectos deberá respetar la estructura funcional (vías primarias, red hídrica, equipamientos). En suelo rural, los proyectos económicos deben situarse preferiblemente sobre corredores suburbanos.
Racionalidad de usos	Se prohíben los usos no compatibles con el entorno. Todo uso debe guardar coherencia con su área de actividad y las condiciones ambientales de su entorno.
Control sobre parcelaciones	Se restringe la subdivisión predial en todo el territorio según la zonificación (ver fichas normativas). Las parcelaciones informales estarán sujetas a procesos de regularización o integración.

PÁRRAFO:

- **Interpretación jerárquica:** En caso de duda o conflicto normativo, primará la protección ambiental y la mitigación del riesgo, como también, la protección del patrimonio cultural.
- **Aplicación gradual:** En zonas de mejoramiento integral, estos principios se aplican progresivamente, conforme avancen las obras de regularización.
- **Compatibilidad técnica:** Todas las ocupaciones deben garantizar la disponibilidad inmediata o acceso futuro a redes de servicios públicos básicos, garantizado y certificado por las entidades correspondientes, al momento de realizar la solicitud de cualquier desarrollo.
- **Compatibilidad técnica:** Todas las ocupaciones deben garantizar la sesión de suelo y la disponibilidad inmediata o acceso futuro a espacios públicos recreativos, al momento de realizar la solicitud de cualquier desarrollo.

ARTÍCULO TREINTA Y CUATRO (34): RESTRICCIONES GENERALES POR RIESGO

En zonas clasificadas con condición de riesgo, por movimientos en masa o inundación, se establecen los criterios de intervención, desarrollo y uso del suelo. Se definen las reglas generales de ocupación según tipo de riesgo, por la siguiente tabla:

Tipo de riesgo	Condición	Reglas generales de ocupación
Movimientos en masa	Condición de riesgo	No se autoriza ninguna construcción nueva hasta que un estudio de detalle avale obras de mitigación o reasentamiento.
	Amenaza media y alta	Se autoriza la ocupación si se cumplen medidas de mitigación definidas en estudio técnico certificado.

Inundación	Condición de riesgo.	Prohibida la urbanización, parcelación y nuevas edificaciones. Hasta contar con el resultado de estudios de riesgo detallado. Las existentes deben ser objeto de análisis para su posible relocalización.
	Amenaza alta y media	Se permite la ocupación condicionada a estudios hidráulicos y la adopción de soluciones de drenaje o adaptación (elevación, gaviones, entre otros).

PÁRRAFO I: Los usos prohibidos en zonas de riesgo y amenaza alta y media son los usos residencial, institucional, comercial e industrial, en cualquiera de sus clases.

PÁRRAFO II: Obligatoriedad de estudio de detalle. Para el otorgamiento del uso de suelo, en toda ocupación en zona de riesgo debe estar precedida de un estudio detallado de amenaza, vulnerabilidad y riesgo que cuente con las medidas de mitigación establecidas para cada caso y cuente con firma de responsabilidad profesional.

PÁRRAFO III: Intervenciones existentes. Las construcciones preexistentes en zonas en condición de riesgo deben ser objeto de diagnóstico y categorización para evaluar mitigación o reasentamiento. En este sentido no se permiten nuevas construcciones, adecuaciones o ampliaciones salvo que deriven de un proceso resultante de los correspondientes estudios a detalle.

PÁRRAFO IV: Coordinación institucional. Las decisiones sobre mitigación del riesgo o relocalización deben ser coordinadas con las autoridades ambientales y de protección civil nacionales y del municipio.

ARTÍCULO TREINTA Y CINCO (35): CALIFICACIÓN DEL SUELO.

Para cumplir con la visión y el PMOT futuro, con la protección de sus ecosistemas estratégicos, la gestión eficiente del recurso hídrico, la protección del patrimonio histórico y cultural, y el desarrollo armónico del municipio, se propone la siguiente calificación del suelo:

Calificación	Definición
Área protegida	Corresponden a las áreas del SINAP, áreas municipales, franjas de protección a cuerpos de agua.
Suelo Marino Costero	Corresponde a la franja de protección costera, a la cual se le aplicará la norma de protección ambiental.
Suelo Urbano	Corresponde al perímetro identificado en la clasificación.

Protección Agropecuaria	Esta categoría corresponde a las áreas del suelo rural donde existe concentración de cobertura de actividades agrícolas y pecuarias, particularmente de cultivos de café, cacao, aguacate y caña, que ocupan mayor extensión. El objetivo de su identificación y delimitación es la protección y delimitación de la frontera agrícola, que fomente estas actividades en la ruralidad del municipio y contribuya a la seguridad alimentaria.
Protección Forestal	Esta categoría corresponde a las áreas del suelo rural donde se concentra la cobertura de bosque latifoliado, de coníferas y bosque seco. El objetivo de su identificación y delimitación es la protección del recurso forestal y, en general, de la biodiversidad del municipio Esta categoría transversal abarca áreas debido a su valor ambiental, paisajístico o de riesgo, están sujetas a restricciones de uso. Ejemplos de estas áreas incluyen Franjas de protección a cuerpos de agua, zonas de recarga acuífera y áreas de riesgo geológico. Su finalidad es garantizar servicios ecosistémicos, regulación climática y prevención de procesos de degradación.
Corredor Suburbano Principal	Esta categoría corresponde a las áreas del suelo rural donde se han originado ocupaciones del suelo urbano discontinuo, a lo largo de vías principales de conectividad regional y urbano-rural. El objetivo de su identificación y delimitación es promover la localización estratégica y planificada y/o la consolidación de actividades o corredores económicos que fomenten el tejido productivo del municipio y sus vínculos regionales.
Corredor Suburbano Secundario	Esta categoría corresponde a las áreas del suelo rural donde se han originado ocupaciones del suelo urbano discontinuo, a lo largo de vías secundarias de conectividad urbano-rural. El objetivo de su identificación y delimitación es reconocer, normar y cualificar las áreas de vivienda dispersa en los corredores viales rurales.
Suelo Minero	Corresponde al suelo que en la actualidad tiene títulos mineros vigentes, excluyendo los que se encuentran en áreas protegidas del orden nacional. En esta calificación del suelo la norma aplicable corresponde a las otras calificaciones del suelo no urbanizable, mientras no se desarrolle la explotación o se acabe la vigencia del título.

ARTÍCULO TREINTA Y SEIS (36): CONDICIONES COMPLEMENTARIAS DE MANEJO PREDIAL.

Los criterios obligatorios que deben respetarse en todos los predios del municipio (urbano o rural), más allá del uso del suelo o del área de actividad asignada. Son condiciones transversales que permiten ordenar la ocupación del suelo, mitigar

riesgos, garantizar acceso universal, preservar el paisaje y articular de forma coherente los usos autorizados.

A- Condiciones generales de accesibilidad

Criterio	Condición establecida
Frente mínimo del predio	8 metros en suelo urbano; 12 metros en suelo rural o de borde sub urbanizado.
Acceso obligatorio	Todo predio debe tener frente directo a andén de vía pública.
Accesos compartidos	Solo permitidos en soluciones de vivienda rural progresiva, conjuntos o desarrollos colectivos con título legal y servidumbre formal.
Barreras físicas prohibidas	Se prohíbe el cierre total de predios con rejas, muros u obstáculos que impidan el acceso peatonal universal en zonas urbanas.

B - Condiciones de accesibilidad universal y movilidad

Criterio	Condición establecida
Criterio	Condición establecida.
Rampa o acceso sin escalón	Obligatoria en toda nueva construcción, institucional, comercial o turística.
Espacio de giro mínimo	1.50 metros en áreas de atención al público
Andenes	Deben tener mínimo 1.20 metros de ancho libre y no invadir el espacio público con rampas privadas ni señalética obstructiva.

C- Condiciones de manejo de fachadas

Criterio	Condición establecida
Fachadas o muros ciegos	Se prohíben hacia el espacio público; para efectos de esta normativa se entiende por fachada o muro ciego aquel que no presenta vanos (puertas, ventanas u otros huecos) hacia la vía pública.
Altura mínima de primer piso (urbano)	2.60 metros libre, para garantizar ventilación y ventilación cruzada.
Altura mínima para cada piso a partir del segundo nivel	2,30 metros libre.
Tratamiento obligatorio	Toda fachada debe tener elementos de diseño que eviten el aspecto industrial, inacabado o inseguro en zonas residenciales o turísticas
Frentes múltiples	En esquinas o doble frente se exige un diseño coherente para ambas fachadas visibles.

D- Condiciones de transición urbano-rural

Criterio	Condición establecida
Alturas máximas	No superiores a 2 pisos en los primeros 50 metros del límite urbano hacia la ruralidad
Rango de alturas entre piso	Entre 2,3metros y 3 metros
Usos permitidos	Solo los permitidos en el área rural o agroproductiva si hay colindancia directa con suelo rural.
Cierre y bordes	Se prohíbe la construcción de muros perimetrales superiores a 1.20 metros de altura sin enverjado o transparencia visual.

E-Manejo de pendientes y riesgo

Criterio	Condición establecida
Pendiente máxima permitida para construcción	30% salvo si existe diseño estructural aprobado que garantice estabilidad.
Obligatoriedad de estudios	Todo predio con pendiente mayor a 20 % debe presentar estudio de suelos y concepto estructural para otorgamiento de licencia.
Zonas de riesgo	Se prohíbe construir en zonas con riesgo alto declarado por la autoridad competente.

F-Manejo ambiental y paisajístico predial

Criterio	Condición establecida
Árboles en predio urbano	Al menos 1 árbol por cada 100 metros ² de área libre en proyectos nuevos mayores a 500 metros ² .
Zonas de retiro frontal	Deben ser tratadas como antejardines verdes o zonas de transición vegetada, se prohíbe que se traten como parqueaderos duros
Manejo de aguas lluvia	Obligatorio el uso de sistemas de infiltración o retención en nuevos desarrollos.
Infraestructura verde	Se promoverá el uso de jardines verticales, techos verdes y corredores bióticos donde sea técnica y económicamente viable.

ARTÍCULO TREINTA Y SIETE (37): CRITERIOS SOBRE LINDEROS, ALTURAS Y USOS GENERALES (URBANO Y RURAL).

Los criterios sobre linderos, alturas y usos generales (urbano y rural), definen los parámetros comunes de edificación que deben ser respetados independientemente de la clasificación específica del suelo. Estos permiten dar uniformidad a las condiciones mínimas de ocupación, y también, reducir conflictos entre usos y garantizar una integración territorial armónica.

En el entendido de que las alineaciones marcan los límites de los suelos de dominio público y privados y las rasantes marcan las alturas de las superficies de suelo urbano; las alturas de las edificaciones se fijarán a partir del nivel de rasante de la vía correspondiente; y éstas conservarán la alineación de las fachadas en relación con la rasante.

PÁRRAFO I: Los linderos mínimos obligatorios (aplican salvo que una norma específica indique lo contrario), serán de acuerdo a la siguiente tabla:

Tipo de lindero	Mínimo exigido	Observaciones
Frontal (anterior)	1 a 2 metros	En vías secundarias o terciarias. Puede aumentar según el perfil vial o si hay servidumbre ambiental.
Posterior	2 metros	Se permite reducir a 1.0 metros en predios con una sola fachada, si se garantiza ventilación e iluminación natural.
Lateral	1.5 metros (mínimo un costado tomando en cuenta la densidad)	En predios mayores de 10 metros de frente se exige en ambos lados.

PÁRRAFO II: Alturas máximas generales (límites por defecto, ajustables por área de actividad o tratamiento)

Zona	Altura máxima (pisos)	Condiciones
Rural	2 pisos (entre 2,3 metros y 3,5 metros)	Excepto en corredores suburbanos principales donde se permiten hasta 4 pisos si hay justificación técnica.
Urbano	10 pisos (entre 2,3 metros y 3,5 metros)	Excepto en áreas de consolidación con cambio de patrón, donde pueden. Permitirse hasta 5 pisos con tratamiento normativo.

PÁRRAFO III:

Para edificaciones que superen el nivel promedio de altura en la vía, éstas llevarán un retranqueo similar a la mitad del ancho vía en los niveles superiores al promedio existente, y conservando la alineación de las edificaciones para procurar la escala humana.

PÁRRAFO IV:

- **Vuelo en fachadas:** Su tratamiento se detalla por tipo de suelo, pero como principio común no se permite vuelo en fachada sobre retiros de protección ambiental, ni servidumbres.

ARTÍCULO TREINTA Y OCHO (38): REGLAS COMUNES SOBRE USOS DEL SUELO.

La asignación de uso de suelo, dependerá de la categoría en que este localizado el predio, si es sobre suelo principal, compatible, condicionado o prohibido, de la siguiente manera:

Categoría de uso	Definición
Principal	Uso deseable que coincide con la función específica de la zona y que ofrece las mayores ventajas para el desarrollo sustentable.
Compatible	Son aquellos que no se oponen al principal y concuerdan con la potencialidad, productividad y protección del suelo y demás recursos naturales conexos.
Condicionado	Son aquellos que presentan algún grado de incompatibilidad urbanística y/o ambiental, y/o patrimonial cultural, que se puede controlar de acuerdo con las condiciones que impongan las normas urbanísticas y ambientales correspondientes.
Prohibido	Son aquellos incompatibles con el uso principal de una zona, con los objetivos de conservación ambiental y patrimonial cultural, de planificación ambiental y territorial.

ARTÍCULO TREINTA Y NUEVE (39): DEFINICIÓN DE LOS USOS DE SUELOS. De acuerdo con lo establecido en el Artículo 41, de la Ley 368-22, los tipos de uso del suelo pertenecientes a la clasificación de uso del suelo urbanizado, están los suelos planificados como uso residencial, comercial, Institucional, Turístico, Recreativo, Industrial, Mixto.

El uso residencial

Corresponde a la vivienda o lugar de habitación. El uso residencial puede darse de manera exclusiva dentro de una edificación o puede compartir esta con otros usos, siempre que estos correspondan a las categorías compatible o condicionada. De acuerdo con las características e intensidad de uso residencial, se definen tres tipos de vivienda:

- **Vivienda Unifamiliar:** Corresponde a aquella diseñada y construida como una unidad arquitectónica para albergar a un único grupo familiar, dotada de manera autónoma de espacios aptos para la preparación de alimentos, el aseo personal, el descanso y el intercambio social.

- **Vivienda multifamiliar:** Es la unidad arquitectónica que tiene más de dos viviendas en un mismo lote, que están segregadas predialmente y sometidas a régimen de propiedad horizontal, compartiendo áreas comunes, pero disfrutando de áreas privadas.
- **Vivienda en conjuntos o agrupada:** Es la que resulta del diseño y ejecución de proyectos concebidos bajo un mismo concepto urbanístico y arquitectónico, conformado por tres o más unidades de vivienda unifamiliar y/o multifamiliar, en el cual los bienes de uso público y de dominio privado están subordinados a un reglamento de propiedad horizontal.

El uso residencial está permitido en todos los tipos de suelo (urbano y no urbanizable), con restricciones de densidad según área y tratamiento.

El Uso comercial: Cuando la actividad predominante que se desarrolla en un terreno con edificación de un área urbanizada es referente a la compra y venta de bienes y servicios

Corresponde al intercambio de bienes y servicios. Las escalas de este uso son las siguientes:

1. **Comercio y servicios vecinales en locales no mayores a 200 mts:** Corresponde a la venta de bienes o servicios de consumo doméstico requeridos por la comunidad de un sector o barrio. Se considera compatible con todos los usos por su bajo impacto ambiental, urbanístico y social. Para que sea considerado como tal, un establecimiento dedicado a este uso debe, además, cumplir las siguientes condiciones:
 - No requerir zonas especiales de exhibición y bodegaje, ni especialización de la edificación en donde se desarrolla.
 - No requerir zonas especializadas de descargue o cargue, por realizarse el abastecimiento mediante vehículos pequeños y el acceso se puede realizar por vías locales.
 - No requerir zonas de estacionamiento para vehículos automotores, por permanencia corta de los clientes.
 - No se permite el consumo de bebidas alcohólicas, solo la distribución.

Pertencen a esta escala, las siguientes actividades:

- Venta de alimentos y bebidas no alcohólicas, y alcohólicas al detal, para consumo diario: tiendas, cafeterías, panaderías, comidas rápidas, fruterías, restaurantes (con capacidad máxima de atención hasta cuarenta comensales simultáneamente).
- Venta de productos farmacéuticos y cosméticos al detal: farmacias, tiendas naturistas.

- Venta de bienes (productos) no perecederos: papelerías, librerías, jugueterías, ropa, calzado, adornos y bisutería, telas y afines, abarrotes, cigarrerías, misceláneas, música y video, ferreterías.
- Venta de bienes (productos) perecederos: supermercados (verdulerías), floristerías, productos cárnicos, lácteos y avícolas (garantizando cadena de frío).
- Venta de servicios profesionales: consultorios u oficinas para el ejercicio de profesiones liberales.
- Venta de servicios personales: gimnasios, peluquerías, salones de belleza, barberías, spa y servicios de estética corporal. Se incluyen los servicios de estética corporal para tatuajes y piercing, siempre y cuando cumplan con las condiciones sanitarias y de salubridad exigidas por la autoridad competente.
- Venta de servicios técnicos: sastrerías, modisterías, zapaterías, reparación de aparatos eléctricos y electrónicos, internet, telecomunicaciones.
- Parqueaderos de vehículos livianos (automóviles, camionetas, utilitarios no mayores de 1 tonelada de capacidad).

Permitidos como usos compatibles o condicionados según el entorno.

2. Comercio y servicios urbanos en locales mayores a 200 mts: Comprende aquellas actividades comerciales o de servicios que, en razón de la magnitud de las instalaciones y su impacto ambiental y urbanístico, presentan condicionantes para estar con la actividad residencial ya que requieren localización especial y medidas apropiadas de implantación. Este tipo de comercio se puede presentar en dos modalidades:

- Como agrupación de establecimientos de venta de bienes y servicios que conforman unidades arquitectónicas y urbanísticas, y comparten zonas y servicios comunales, como, por ejemplo, plazas o centros comerciales y centros empresariales.
- En establecimientos únicos con oferta diversificada de bienes, por ejemplo, almacenes por departamentos y centros de exposiciones, los cuales pueden formar o no parte de los propios de la primera modalidad; talleres; bodegas de almacenamiento; parqueaderos de vehículos pesados (más de 3.5 toneladas) y maquinaria.

Pertenece a esta escala, las siguientes actividades.

- Centros comerciales, almacenes por departamentos, supermercados. Bodegas de almacenamiento, depósitos, centros de acopio.
- Venta de insumos industriales y agropecuarios de gran magnitud.
- Venta de servicios técnicos a vehículos: Talleres de mecánica, latonería, pintura y demás servicios automotrices.
- Venta de servicios técnicos: talleres de herrería, carpinterías, aserraderos.

- Venta de servicios recreativos: Bares, discotecas, casinos, video juegos, juegos infantiles.
- Taller industrial, fabricación y modificación de piezas de maquinaria livianas y pesadas.
- Estaciones de servicio a vehículos.
- Parqueaderos de vehículos, inclusive los pesados (más de 3.5 toneladas) y maquinaria.

Solo permitidos en área de actividad comercial o industrial sobre ejes viales urbanos principales o en corredores suburbanos principales.

Uso institucional: Cuando la actividad predominante que se desarrolla en un inmueble edificado de un área urbanizada, con equipamientos relacionado con la educación, salud y cultura, gobierno, justicia, entre otros:

1. Equipamientos para servicios sociales: son aquellos que se consideran imprescindibles para el funcionamiento de la comunidad, dado que satisfacen necesidades cotidianas y tienen como objetivo garantizar la calidad de vida de la población. Dentro de este grupo se encuentran los siguientes servicios sociales:

- Educación: Espacios destinados a la formación académica en distintos niveles y especialidades. Preescolar, primaria, secundaria, básica y media, centros de educación técnicos, superiores, artísticos, capacitación ocupacional, entre otros.
- Culturales: Corresponde a los espacios, edificaciones y dotaciones destinados al desarrollo de actividades y prácticas culturales y difusión de conocimientos, tales como la danza, el teatro, la música, la pintura, entre otros.
- Recreación: Corresponde a los espacios construidos destinados a la práctica deportiva, tales como estadios, polideportivos, pistas, piscinas y gimnasios.
- Salud: Corresponde a los equipamientos destinados a la prestación de servicios de salud, como prevención, tratamiento, rehabilitación, servicios quirúrgicos y de hospitalización.
- Bienestar Social: Corresponde a las edificaciones y dotaciones destinadas a la prestación de servicios de orientación, apoyo y tratamiento a grupos sociales específicos: infancia, tercera edad, discapacitados, condiciones de indigencia y reinserción social, y personas en ejercicio de la prostitución.
- Desarrollo comunitario: corresponde a los equipamientos destinados a las prácticas de participación ciudadana y organización comunitaria. Incluye los salones comunales y las casas vecinales.
- Culto: Corresponde a los equipamientos destinados a la práctica de los diferentes cultos y a los equipamientos de congregaciones y formación religiosa. Son equipamientos privados.

Estos servicios son permitidos en todo el territorio del municipio. Solamente los servicios de culto tendrán como condición el manejo del ruido y la aglomeración de personas en el espacio público.

2. Equipamientos para servicios básicos: corresponde a los servicios prestados por el Estado o privados que generan impactos por su tamaño y funcionamiento. Dentro de este grupo se encuentran los siguientes servicios:

- **Seguridad Ciudadana:** Comprende los equipamientos destinados a prestar servicios de salvaguarda de las personas y los bienes. Incluye entre otros: policía, bomberos y defensa civil.
- **Defensa y Justicia:** Comprende los equipamientos destinados a la, la defensa y protección civil, acuartelamiento, entrenamiento y operación de los cuerpos armados del estado, centros de reclusión, penitenciaría, cárceles y centros de rehabilitación.
- **Servicios de la Administración Pública:** Corresponde a los equipamientos dedicados a las actividades administrativas de todos los niveles. Agrupa, entre otros, las sedes de las diferentes entidades administrativas del Estado y oficinas de entidades administradoras de servicios públicos.
- **Abastecimiento de Alimentos y Consumo:** Corresponde a los equipamientos dedicados al depósito y comercialización de alimentos. Agrupa entre otros a las centrales de abastos y plazas de mercado.
- **Cementerios:** Corresponde a las áreas y equipamientos dedicados al manejo del destino final de personas fallecidas (cementerios municipales o locales, parques cementerios, cementerios en altura, osarios, cenizarios, hornos de cremación, centros de reducción a cenizas por métodos alternativos). Se excluyen los osarios y cenizarios ubicados al interior de establecimientos de culto.
- **Servicios Funerarios:** Corresponde a las áreas y equipamientos dedicados destinados al manejo y preparación de personas fallecidas y sus rituales de exequias, y mascotas (funerarias, salas de velación y laboratorios de tanatopraxia y tanatoestética, morgue o anfiteatro).

Permitidos como condicionados según el área de actividad y los estudios requeridos para su implantación, especialmente en los servicios de seguridad y los cementerios.

Uso industrial: Cuando la actividad predominante que se desarrolla en un inmueble, de un área urbanizada corresponde a la producción o transformación de bienes o materia prima que no altere la calidad de vida de los individuos ni las funciones ecológicas del territorio.

Se entiende por industria la destinación al conjunto de actividades económicas para la transformación de las materias primas, ya sea física o química, en bienes elaborados, ya sea que el trabajo se efectúe con máquinas o a mano.

1. **Industria vecinal o artesanal (Industrial Clase C):** Funciona con baja tecnología y poca utilización de equipos. Su producción no es masiva y no genera impactos ambientales ni urbanísticos negativos a la vivienda en la zona donde se ubique. Está condicionada en todas las áreas de actividad.
 2. **Industria urbana (Industrial Clase B) y metropolitana (Industrial Clase A) y de generación energética:** Corresponde a una actividad industrial o laboratorios, que funcionan en un área construida superior a los 1000 mts². Esta tipología industrial se define por su impacto en cuanto a la utilización de equipos, personal, tecnología, áreas de sus instalaciones y volúmenes de producción. Demandan grandes áreas para su instalación y generan impactos urbanísticos y al medio ambiente, superiores a los estándares del uso residencial, por lo cual el uso es prohibido en áreas residenciales.
- **Compatibilidad de usos:** La autorización de usos condicionados requiere concepto técnico del ayuntamiento y consulta vecinal en suelo urbano.

ARTÍCULO CUARENTA (40): LAS PROHIBICIONES COMUNES AL SUELO URBANO Y NO URBANIZABLE.

Estas prohibiciones comunes son con el interés de proteger los ecosistemas estratégicos del municipio. Quedan prohibidos los siguientes tipos de actividad e intervenciones.

Actividad o intervención	Estado	Observaciones
Relleno, modificación o intervención de cauces naturales o Franjas de protección a cuerpos de agua	Prohibido	Aplicable incluso a cauces secos o intermitentes.
Construcción sobre áreas de protección ambiental	Prohibido	Solo se permite intervención para recuperación ecológica o servicios públicos ambientales.
Parcelación o urbanización en suelos con cobertura boscosa	Prohibido	Aplica en bosques latifoliados, secos y coníferas.
Vertimiento directo a cuerpos de agua	Prohibido	Toda actividad deberá tener sistema de manejo y tratamiento.
Depósitos de residuos o escombros	Prohibido	Incluye micro basurales y residuos de obra.

Construcción en suelos con licencia minera activa sin autorización sectorial	Prohibido	Las áreas mineras deben tener zonificación específica o exclusión mediante resolución.
---	-----------	--

ARTÍCULO CUARENTA Y UNO (41): CONDICIONES PARA OCUPACIÓN O USO CERCANO A ÁREAS DE PROTECCIÓN.

Tipo de zona	Franja de protección obligatoria	Condiciones
Franjas de protección a cuerpos de agua	Mínimo 30 m a cada lado	No se permite ningún tipo de construcción, ni cercado. Solo recuperación ecológica, senderos y vigilancia ambiental.
Bosques	Mínimo 20 m de amortiguamiento	No se permite cambio de uso. Solo actividades educativas o de conservación con senderos autorizados.
Áreas protegidas de origen ambiental o arqueológico	Según delimitación técnica	Requiere concepto previo de autoridad ambiental o cultural. Prohibido el cambio de uso sin Plan de Manejo.
Marítima	60 m	Dominio público según lo definido por la Ley 305 de 1968

En estas condiciones de ocupación, se debe tomar en cuenta:

- a. **Prioridad de la función ecológica del suelo:** En caso de conflicto normativo, prima la destinación ambiental.
- b. **Compensaciones ecológicas:** Toda afectación autorizada deberá ser compensada conforme a las normas nacionales y municipales.
- c. **Instrumentos requeridos:** Los planes parciales, planes de manejo o licencias de urbanización en áreas adyacentes a suelos de protección deben incorporar análisis de conectividad ecológica y plan de manejo del borde.

CAPÍTULO VII

SUELO NO URBANIZABLE

ARTÍCULO CUARENTA Y DOS (42): DEL SUELO NO URBANIZABLE (RURAL) EN EL MUNICIPIO DE SAN CRISTOBAL.

EL SUELO NO URBANIZABLE. Es aquel protegido por condiciones específicas, sean estas ambientales, culturales, vulnerables, de riesgo o de puro interés, colectivo, o los otorgados a una concesión de explotación minera, destinados para actividades productivas sean agropecuarias o forestales. El suelo no urbanizable (rural), comprende áreas destinadas a usos agropecuarios, forestales, de conservación ambiental y de actividades extractivas, esencial para el equilibrio ecológico y la seguridad alimentaria del municipio.

La calificación del suelo no urbanizable se identifica en el plano No 7. adoptado con la presente Ordenanza.

ARTÍCULO CUARENTA Y TRES (43): CATEGORÍA DE SUELO CORREDOR PRINCIPAL.

Corresponde a las áreas del suelo rural donde se han originado ocupaciones del suelo urbano discontinuo, a lo largo de vías principales de conectividad regional y urbano-rural. El objetivo de su identificación y delimitación es promover la localización estratégica y planificada y/o la consolidación de actividades o corredores económicos que fomenten el tejido productivo del municipio y sus vínculos regionales. El polígono del suelo suburbano principal comprende una franja de influencia de hasta 150 m de ancho a cada lado de la vía, medidos desde el límite externo del derecho de vía (es decir, a partir del lindero del dominio vial hacia los predios colindantes), sin incluir dicho derecho de vía, y su extensión corresponde a la establecida en el plano de esta categoría. Para la planificación y asignación de permisos se tomarán en cuentas.

- Mayor restricción de ocupación y uso del suelo por la proximidad a las áreas protegidas o de protección ambiental.
- En estas áreas, la provisión de los servicios de acueducto, alcantarillado y energía, deberán ser autoabastecidos por el propietario o desarrollador de estos predios.
- Se prohíbe la subdivisión en parcelas menores de 1000 Mt².
- Se restringe o condiciona la urbanización o construcción de predios aun vacantes, propendiendo por la consolidación de los que se encuentran ocupados y desarrollados al momento de la expedición del PMOT.

ARTÍCULO CUARENTA Y CUATRO (44): REGULACIÓN DEL USO DE SUELO SUBURBANO PRINCIPAL.

Parámetro	Regulación específica
Uso principal	Industrial Clase A, Clase B y generación energética y grandes superficies comerciales
Usos complementarios	Vivienda suburbana (máximo 15 unidades por hectárea), comercio y servicios de todas las escalas, servicios sociales de todas las escalas

Usos prohibidos	Minería, parcelación residencial informal, actividades extractivas.
Altura máxima	4 pisos
Rango de alturas entre piso	Entre 2,3 y 3,5 m
Lindero frontal mínimo	10 m desde el eje vial primario
Lindero posterior mínimo	5 m
Linderos laterales mínimos	3 m
Tamaño mínimo de parcela	1,000 m ²
Vuelo en fachadas	Permitidos hasta 1.2 m si no invaden retiros viales ni servidumbres técnicas
Tratamiento del suelo	Desarrollo económico controlado
Condición ambiental	Requiere estudio de impacto ambiental para Industrial Clase A, Clase B y generación energética, y superficies mayores a 2,000 m ² construidos
Condición de acceso	Obligatorio acceso por vía existente o vía interna con estándar de carga media o alta

PÁRRAFO: Para la aplicación de esta regulación, es necesario:

1. Localización obligatoria sobre eje vial: Solo se permite su aplicación en predios con frente directo sobre vías de conectividad regional y urbana rural clasificadas como principales. No aplica para caminos vecinales.
2. Vivienda subordinada al uso económico: Se admite vivienda solo si no representa más del 30% del área útil del predio y está asociada funcionalmente al uso productivo.
3. Concurrencia de servicios: El otorgamiento de licencias está supeditado a la disponibilidad de servicios básicos o compromisos firmes de inversión privada para su provisión.
4. Carga vial e impacto: Los desarrollos que superen los 2,000 m² construidos deben contar con análisis de tráfico y de impacto urbano-rural.

ARTÍCULO CUARENTA Y CINCO (45): CATEGORÍA DE SUELO SUBURBANO SECUNDARIO.

Corresponde a las áreas del suelo rural donde se han originado ocupaciones del suelo urbano discontinuo, a lo largo de vías secundarias de conectividad urbano-rural. El objetivo de su identificación y delimitación es reconocer, normar y cualificar las áreas de vivienda dispersa en los corredores viales rurales. Comprende el área de influencia de 50 Metros a ambos costados de la vía, a partir de la berma de esta (franja lateral de la vía, adyacente a la calzada), su extensión corresponde a la establecida en el plano de esta categoría. Para la planificación y asignación de permisos de uso será necesario:

- Tomar en cuenta que a mayor proximidad a las áreas urbanas mayor podrá ser la densidad de los usos permitidos.

- La provisión de los servicios de acueducto, alcantarillado y energía, deberán ser autoabastecidos por el propietario o desarrollador de estos predios.
- Se prohíbe la subdivisión en parcelas menores de 1000 Mt².
- Se restringe o condiciona la urbanización o construcción de predios aun Vacantes, propendiendo por la consolidación de los que se encuentran ocupados y desarrollados al momento de la expedición del PMOT.

ARTÍCULO CUARENTA Y SEIS (46): REGULACIÓN DEL USO DE SUELO SUBURBANO SECUNDARIO

Parámetro	Regulación específica
Uso principal	Vivienda suburbana en bajas densidades (máx. 15 viviendas por hectárea)
Usos complementarios	Producción agrícola, comercio y servicios vecinales, servicios sociales vecinales
Usos condicionados	Industria Clase C
Usos prohibidos	Industrial Clase A, Clase B y generación energética, minería, grandes superficies comerciales
Altura máxima	2 pisos
Rango de alturas entre piso	Entre 4 y 7,5 metros
Lindero frontal mínimo	5 metros desde eje de vía secundaria
Lindero posterior mínimo	3 metros
Linderos laterales mínimos	2 metros
Tamaño mínimo de parcela	1,000 metros ²
Vuelo en fachadas	Permitidos hasta 0.8 metros si no invaden el lindero frontal y no interfieren con redes técnicas o visuales
Tratamiento del suelo	Regularización y mejoramiento del hábitat disperso
Condición ambiental	Se exige cercas vivas y arborización mínima por predio
Condición de acceso	Camino rural estabilizado o habilitado, con acceso funcional para servicios básicos

PÁRRAFO I: Para la aplicación de estas regulaciones, es necesario:

- 1. Control sobre densificación informal:** La ocupación se limitará a la densidad máxima autorizada.
- 2. Fomento de mezcla funcional rural:** Se permite y promueve la combinación de vivienda con comercio o producción agrícola en el mismo predio, siempre que no se afecte el entorno.

3. Adaptabilidad progresiva: En zonas con alta consolidación informal se permite implementar procesos de regularización progresiva con compromisos de mejora en servicios e infraestructura.

4. Compatibilidad ambiental: No se permite la pavimentación de vías internas sin estudio de drenaje. Las cubiertas deben facilitar la recolección de aguas lluvias.

PÁRRAFO II: En casos donde se promueva parcelación colectiva o asociativa, el promedio puede mantenerse en 666 m² por unidad, permitiendo ajustes internos mientras se conserve la densidad máxima de 15 VIV/HA.

ARTÍCULO CUARENTA Y SIETE (47): CATEGORÍA DE SUELO FORESTAL.

Este suelo corresponde a las áreas del suelo rural donde se concentra la cobertura de bosque latifoliado, coníferas y bosque seco; su identificación y delimitación es la protección del recurso forestal y de la biodiversidad del municipio. En estos suelos se prohíbe, la subdivisión en parcelas menores de 10.000 Mt² con el fin de evitar el fraccionamiento antieconómico y la sub urbanización con vivienda de baja densidad. Este uso de suelo, es transversal a los demás, abarca áreas en suelo urbano, rural y de expansión que, debido a su valor ambiental, paisajístico o de riesgo, incluyen rondas hídricas, zonas de recarga acuífera y áreas de riesgo geológico.

PÁRRAFO I: El objetivo, es la preservación de las coberturas forestales estratégicas (latifoliados, secos y coníferas), integrando usos productivos de bajo impacto con un manejo sostenible de los recursos naturales. La finalidad es garantizar servicios eco sistémico, regulación climática y prevención de procesos de degradación. Los parámetros y las regulaciones para este tipo de área o suelo son:

ARTÍCULO CUARENTA Y OCHO (48): REGULACIÓN SUELO FORESTAL

Parámetro	Parámetro
Uso principal	Producción forestal y agroforestal sostenible
Usos complementarios	Cultivos semi-intensivos, vivienda rural dispersa (1 unidad por cada 10,000 m ²), comercio y servicios vecinales, servicios sociales vecinales
Usos prohibidos	Industria en todas sus clases, minería, grandes superficies comerciales, urbanización
Altura máxima	2 pisos
Altura máxima de piso	3 metros
Lindero frontal mínimo	10 metros desde eje vial
Lindero posterior mínimo	5 metros
Linderos laterales mínimos	5 metros

Tamaño mínimo de parcela	10,000 metros ²
Vuelo en fachadas	No se permiten, salvo estructuras ligeras (alero, techumbre) dentro del área construida
Tratamiento del suelo	Conservación estricta. Se prohíbe la conversión a otros usos sin plan de manejo.
Condición ambiental	Obligatoria reforestación si hay remoción autorizada. Fomento de corredores biológicos.
Condición de acceso	Solo caminos rurales existentes o trazados autorizados por el municipio. No se permiten nuevas vías sin estudio de impacto ambiental.

PÁRRAFO II: Para la aplicación de estos parámetros y regulaciones se consideran los siguientes criterios:

1. **Plan de manejo forestal obligatorio:** Toda actividad productiva deberá estar incorporada a un plan de manejo forestal aprobado por la autoridad competente.
2. **Limitación de vivienda:** La vivienda sólo es permitida si está directamente asociada a la función forestal o agroforestal del predio y en baja densidad.
3. **Prohibición de infraestructura masiva:** No se autoriza la construcción de obras mayores, campamentos, ni equipamientos que alteren la vocación ecológica del área.
4. **Control ambiental:** Todo permiso de construcción está sujeto a concepto ambiental favorable y al monitoreo de cobertura por parte del municipio.

ARTÍCULO CUARENTA Y NUEVE (49): CATEGORÍA DE PROTECCIÓN DE LA PRODUCCIÓN AGROPECUARIA.

Esta categoría corresponde a las áreas del suelo rural donde existe concentración de cobertura de actividades agrícolas y pecuarias, particularmente de cultivos de café, cacao, aguacate y caña, que ocupan mayor extensión. El objetivo de su identificación y delimitación es la protección y delimitación de la frontera agrícola, que fomente estas actividades en la ruralidad del municipio y contribuya a la seguridad alimentaria. En los suelos con esta categoría queda prohibida la subdivisión en parcelas menores de 10.000 Mt² con el fin de evitar el fraccionamiento antieconómico.

ARTÍCULO CINCUENTA (50): REGULACIÓN SUELO AGROPECUARIO.

Parámetro	Regulación específica
Uso principal	Producción agrícola intensiva y semi intensiva
Usos complementarios	Vivienda rural en bajas densidades, comercio y servicios vecinales, servicios sociales vecinales
Usos condicionados	Industrial Clase C
Usos prohibidos	Industrial Clase A, Clase B y generación energética, minería, grandes superficies comerciales

Altura máxima	2 pisos de hasta 5 m por piso
Lindero frontal mínimo	5 m desde vía rural
Lindero posterior mínimo	3 m
Linderos laterales mínimos	3 m
Tamaño mínimo de parcela	0,000 m ²
Vuelo en fachadas	No se permiten sobre linderos ni hacia vías rurales
Tratamiento del suelo	Protección productiva permanente
Condición ambiental	Prohibida la tala sin autorización. Se promueve la agroforestería y cercas vivas.
Condición de acceso	Accesibilidad por vía rural estabilizada. Se promueve mantenimiento comunitario de caminos rurales.

PÁRRAFO: Para la aplicación de estas regulaciones, es necesario tomar en cuenta:

- 1. Vivienda vinculada a uso del suelo:** Las viviendas autorizadas deben estar asociadas a la actividad agropecuaria productiva del predio.
- 2. Prohibición de parcelación informal:** No se autorizarán subdivisiones prediales por debajo del mínimo, ni fraccionamientos por venta informal.
- 3. Compatibilidad funcional:** Toda intervención debe garantizar la permanencia de la función agropecuaria.

ARTÍCULO CINCUENTA Y UNO (51): USO DE SUELO MINERO Y DE INDUSTRIAS EXTRACTIVAS

Corresponde a las áreas del suelo rural donde existe concentración de cobertura de actividades mineras y extractivas, particularmente de minería no metálica y materiales, su identificación y delimitación es para la protección del medio ambiente, con especial atención en la afección a los cuerpos de agua, del patrimonio cultural y el paisaje natural, y la seguridad y la salud de las poblaciones localizadas en su entorno inmediato. Las áreas donde existan concesiones mineras, estarán supeditada a las condiciones establecidas en la concesión minera.

CAPÍTULO VIII.

SUELO URBANO.

ARTÍCULO CINCUENTA Y DOS (52): TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS PARA EL SUELO URBANO.

Son aquellas acciones, decisiones, resoluciones, acuerdos y disposiciones, principales y secundarias del PMOT que, permiten definir y establecer, las normas urbanísticas diferenciadas para las distintas áreas del suelo urbano, a partir de sus características físicas y el modelo de ocupación propuesto. En el suelo urbano, es necesario identificar y se delimitar áreas que concentran dinámicas de uso y ocupación del suelo más específicas, que se constituyan en zonas físicas homogéneas, por sus condiciones

o características sociales, económicas, ambientales, históricas, culturales o urbanísticas, que requieren un tratamiento y normas urbanísticas diferenciadas. Cada tratamiento contempla obligaciones urbanísticas específicas que deben ser cumplidas por los desarrolladores, propietarios y operadores, como condición previa para el otorgamiento de licencias urbanísticas o habilitación del uso del suelo. La visión y el MOT futuro, que promueven un modelo de “crecimiento urbano hacia adentro”, más compacto, denso, seguro y equilibrado, que mejore las condiciones de proximidad y movilidad de la población. Estos suelos o áreas, podemos clasificarlas como:

- Áreas consolidadas con potencial de renovación;
- Áreas consolidadas con potencial de conservación histórica;
- Áreas con potencial de consolidación o mantenimiento;
- Áreas en condiciones de asentamiento precario o informal con potencial de mejoramiento integral;
- Áreas aptas para la urbanización sin desarrollar o urbanizar;
- Áreas ocupadas o urbanizadas en condiciones de riesgo no mitigable con potencial de reubicación.

PÁRRAFO I. Para el suelo urbano del municipio de San Cristóbal. Los tratamientos que identificaremos, serán los de Tratamiento de Conservación, de Consolidación, de Consolidación con Cambio de Patrón, de Desarrollo, de Mejoramiento Integral, de Mejoramiento Integral de Carácter Estructural.

Los tratamientos urbanísticos para el suelo urbano se identifican en el plano No 9. Adoptado con la presente ordenanza.

ARTÍCULO CINCUENTA Y TRES (53): TRATAMIENTO DE CONSERVACIÓN.

Los objetivos conservar, proteger y restaurar el patrimonio urbanístico y arquitectónico de San Cristóbal. Limitar la transformación de la estructura física en zonas urbanas por razones históricas o arquitectónicas. Los parámetros y la regulación son las siguientes.

- **Criterios utilizados para su identificación:** traza urbana regular en damero y concentración de bienes muebles de interés cultural.
- **Propuesta normativa:** Que limite las alturas por encima del perfil de las manzanas; restaurar patrimonio arquitectónico deteriorado; conservar patrimonio arquitectónico en buen estado, conservar patrones estéticos en fachadas y conservar traza urbana existente.

Criterios	Condición establecida
Edificación permitida	Se permite conservación, restauración, rehabilitación, adecuación funcional y consolidación estructural. Solo se admiten nuevas edificaciones si no afectan los valores patrimoniales y cuentan con aprobación de la autoridad competente.

Altura máxima	Se mantiene la altura de los inmuebles protegidos del sector. No se admiten incrementos que desfiguren el perfil urbano ni rompan la homogeneidad volumétrica del conjunto.
Cambios de uso	Se permiten únicamente si son compatibles con la vocación patrimonial, cultural, turística, residencial y de servicios locales, sin generar impactos negativos.
Retiro frontal	Se respetan las líneas originales de fachada y los paramentos históricos; no se admiten antejardines ni retranqueos que alteren la continuidad urbana.
Retiro posterior y lateral	Conforme a la tipología original de la edificación. En edificaciones adosadas, no se permite retiro lateral salvo que la preexistencia lo contemple.
Espacio público	Toda intervención debe priorizar la recuperación, preservación y revitalización del espacio público patrimonial (calles, plazas, parques, plazuelas).
Árboles y zonas verdes	La arborización debe respetar las especies tradicionales del centro histórico y priorizar especies nativas o de valor cultural.
Estacionamientos	No se permiten estacionamientos a cielo abierto como uso principal. Podrán habilitarse de forma subterránea o en edificaciones adaptadas, siempre que no afecten el valor patrimonial.

El tratamiento aplica para los bienes patrimoniales arquitectónicos y urbanísticos de San Cristóbal, entre los que se incluyen 84 inmuebles, distribuidos en 5 espacios públicos (plazas y parques), 4 albergan instalaciones de culto religioso, 22 tienen funciones institucionales y 48 tienen usos habitacionales. La categoría de conservación aplicable corresponde a la definida en la Guía para la clasificación por categorías y parámetros de valoración de inmuebles elaborada por la Dirección Nacional de Patrimonio Monumental del Ministerio de Cultura.

Los inmuebles a conservar y recuperar son:

Nombre	Categoría DNPM	Estilo	Uso
Vivienda Moderna. Constitución esquina Jesús de Galindez	3,2	Moderna	Residencial
Vivienda Vernácula Popular. Constitución...	4,1	Popular	Residencial
Calle Padre Ayala 119	3,2	Moderno	Residencial
Vivienda Barinas. Avenida Constitución No. 81	2,3	Popular	Residencial

Vivienda Morbán.	2,3	Antillano	Residencial
Vivienda Constitución esquina 19 de Marzo	3,1	Popular	Residencial
Vivienda Moderna. Constitución 85	3,2	Moderno	Residencial
Vivienda Moderna. Constitución 86	3,2	Moderno	Residencial
Vivienda Familia Nina. Vernácula Popular. Constitución 70.	3,1	Popular	Residencial
Vivienda Moderna. Constitución 66.	3,2	Moderno	Residencial
Vivienda Familia Puello. Constitución Esquina 27 de Febrero.	3,2	Moderno	Residencial
Vivienda Zapata. Constitución 58.	3,2	Moderno	Residencial
Vivienda General Cabral...	4,1	Moderno	Residencial
Vivienda General Cabral...	3,2	Moderno	Residencial
Vivienda General Cabral esquina Osvaldo Bazil	3,2	Moderno	Residencial
Vivienda General Cabral...	3,2	Moderno	Residencial
Vivienda General Cabral...	3,2	Moderno	Residencial
Vivienda General Cabral...	3,2	Moderno	Residencial
Vivienda General Cabral...	3,2	Moderno	Residencial
Vivienda General Cabral...	3,2	Moderno	Residencial
Vivienda Moderna. General Cabral...	4,1	Moderno	Residencial
Vivienda de Madera. General Cabral...	3,1	Antillano	Residencial
Vivienda General Cabral esquina 27 de Febrero	3,2	Moderno	Residencial
Vivienda Moderna. General Cabral esquina 19 de Marzo	3,2	Moderno	Residencial
Vivienda Moderna. Constitución esquina Manuel María Seijas	3,2	Moderno	Residencial
Vivienda Moderna Dos Niveles. Constitución esquina Armando Nivar	4,1	Moderno	Residencial
Vivienda Moderna Dos Niveles. Salcedo casi esquina Constitución.	3,2	Moderno	Residencial
Vivienda Moderna. Constitución esquina Salcedo	3,2	Moderno	Residencial

Antigua Residencia Director de la Armería	2,3	Moderno	Residencial
Vivienda Moderna. Pedro Renville-Juan Pablo Pina	3,2	Moderno	Residencial
Vivienda Moderna. Juan Pablo Pina-Pedro Renville	3,2	Moderno	Residencial
Vivienda Art Deco (Ladrillos)	4,1	Art Deco	Residencial
Vivienda Juan Pablo Pina	3,2	Moderno	Residencial
Vivienda Juan Pablo Pina	3,2	Moderno	Residencial
Vivienda María Montés	3,2	Moderno	Residencial
Vivienda María Montés esquina Juan Pablo Pina	3,2	Moderno	Residencial
Vivienda María Montés esquina Juan Pablo Pina	3,2	Moderno	Residencial
Vivienda Santomé	3,2	Moderno	Residencial
Vivienda Santomé	3,2	Moderno	Residencial
Vivienda Máximo Gómez	3,2	Moderno	Residencial
Vivienda Máximo Gómez_02	3,2	Moderno	Residencial
Vivienda Moderna. Padre Ayala 102 esquina Modesto Díaz	3,2	Ecléctico	Residencial
Antiguo Chalet Hotel San Cristóbal (Residencia Privada)	2,3	Moderno	Residencial
Vivienda Moderna Padre Borbón entre General Leger y Duvergé	3,2	Moderno	Residencial
Vivienda Neo hispánica Padre Borbón entre General Leger y Duvergé	3,2	Neo hispánico	Residencial
Vivienda Padre Ayala casi esquina Sánchez	4,1	Neo hispánico	Residencial
Vivienda Padre Ayala entre Mella y Sánchez	4,1	Art Deco	Residencial
Vivienda Padre Ayala casi esquina Mella	4,1	Moderno	Residencial
Iglesia Sagrado Corazón de Jesús	1	Neoclásico	Religioso
Iglesia Nuestra Señora de la Consolación	1	Ecléctico	Religioso
Iglesia Protestante	4,1	Moderno	Religioso

Centro Bíblico Internacional (Antiguo Cine Angelita)	2,3	Moderno	Religioso
Escuela Parroquial Santa Rita (Antigua sede Partido Dominicano)	4,1	Moderno	Institucional
Escuela Bellas Artes San Cristóbal (Liceo Musical Pablo Claudio)	2,3	Moderno	Institucional
Hotel San Cristóbal	2,3	Moderno	Institucional
Instituto Especializado de Estudios Superiores Loyola	2,3	Neoclásico	Institucional
Colegio San Rafael	2,3	Neoclásico	Institucional
Ayuntamiento de San Cristóbal	2,3	Ecléctico	Institucional
Cacino San Cristóbal	2,3	Antillano	Institucional
Antiguo Hotel Constitución (actual Comedor Candela).	3,2	Ecléctico	Institucional
Policía Nacional. Dirección Regional	2,3	Moderno	Institucional
Antigua Gobernación. Biblioteca Municipal. Casa de la Cultura. Planificación urbana.	2,3	Neo hispánico	Institucional
Palacio de Gobernación Provincial	2,3	Neoclásico	Institucional
Escuela Manuel María Valencia	2,3	Moderno	Institucional
Liceo Juan Pablo Piña	2,3	Neoclásico	Institucional
Edificio de Correos.	2,3	Moderno	Institucional
Edificio Cuerpo de Bomberos.	2,3	Moderno	Institucional
Instituto Agrario Dominicano.	4,1	Moderno	Institucional
Respetable Logia Cuna de la Constitución	4,1	Moderno	Institucional
Antiguas Instalaciones de la Marina de Guerra	4,2	Moderno	Institucional
Distrito Educativo 0402 San Cristóbal	2,3	Moderno	Institucional
Antiguas Oficinas Armería Nacional (Aduanas)	3,2	Moderno	Institucional
Castillo del Cerro (Escuela Nacional Penitenciaria)	1	Ecléctico	Institucional
Mercado Modelo	1	Moderno	Comercial
Turinter Agencia de Viajes (Antigua Residencia)	2,3	Ecléctico	Comercial
Antiguo Mercado de San Cristóbal	3,2	Ecléctico	Comercial
Antiguo Chalet Hotel San Cristóbal_01 (Auto Repuestos Carlitos)	4,2	Moderno	Comercial

Antiguo Chalet Hotel San Cristóbal_02 (Kanguro Motors)	4,2	Moderno	Comercial
Escuela Profesional de las Fuerzas Armadas y la Policía Nacional	2,3	Moderno	Institucional

Para todas las intervenciones, deberán contar, con:

- El visto bueno de la autoridad competente en patrimonio (Ayuntamiento y/o la institución sectorial, según corresponda).
- Los proyectos deberán demostrar compatibilidad con el entorno y aportar a la puesta en valor del paisaje urbano histórico.
- En caso de riesgo estructural, las intervenciones deberán priorizar la consolidación y rehabilitación sobre la sustitución.
- El mobiliario urbano, señalética y acabados deberán respetar la imagen urbana del centro histórico.
- La presente norma se armonizará con las determinaciones de los estudios específicos en materia patrimonial que se desarrollen, prevaleciendo estos últimos en caso de contradicción o ajuste.

ARTÍCULO CINCUENTA Y CUATRO (54): TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN.

Los objetivos son los de consolidar la traza urbana y la densidad constructiva media. Promover el mantenimiento de las condiciones del trazado y edificabilidad de zonas urbanas, buscando su equilibrio con la intensidad del uso del suelo y las infraestructuras de espacio público y equipamientos existentes. Los criterios y la condición establecida son:

- **Criterios utilizados para su identificación:** traza urbana regular y orgánica de carácter formal; prestación de servicios públicos (salvo en Madre Vieja Norte y Sur que carecen de alcantarillado) y estado adecuado de la malla vial.
- **Propuesta normativa:** Mantener las alturas predominantes en manzana y las densidades de vivienda existentes.

Criterio	Condición establecida
Edificación permitida	Se permite ampliación, reforma, reconstrucción o nueva edificación si respeta la ficha normativa del área de actividad correspondiente.
Altura máxima	Conforme a la ficha del área de actividad, salvo que existan predios colindantes con alturas homogéneas superiores, caso en el cual se admite hasta 1 piso adicional sobre el promedio colindante inmediato. En todo caso solo se permitirá una altura máxima de 3 pisos.
Rango de alturas entre piso	Entre 2,3 y 3 metros.
Cambios de uso	Requieren autorización expresa si implican una carga urbanística superior (afluencia de personas, vehículos, servicios).

Retiro frontal	Se mantiene el patrón de retiro del entorno. Si no hay patrón claro, mínimo 2 metros para antejardín o zona de transición.
Retiro posterior y lateral	Conforme a norma general o ficha específica. No se admite ocupación completa del lote sin paso sanitario.
Espacio público	No hay obligación de cesión, pero cualquier intervención debe respetar y proteger el espacio público existente.
Estacionamientos	Deben incorporarse internamente si el nuevo uso lo requiere, sin invadir el andén ni el espacio público.

- Toda ampliación o cambio de uso debe demostrar que no genera sobrecarga en redes de servicios públicos ni altera la movilidad local.
- Toda ampliación o cambio de uso debe promover, la mejora del entorno construido a través de incentivos para fachadas activas, renovación sostenible y eficiencia energética.
- En sectores con amenaza de riesgo mitigable, solo se permite intervención previa a implementación de medidas de mitigación.

ARTÍCULO CINCUENTA Y CINCO (55): TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN CON CAMBIO DE PATRÓN.

Los objetivos son los de consolidar la traza urbana e incrementar la densidad constructiva para nuevos usos comerciales, de servicios y de vivienda. Promover el mantenimiento de las condiciones del trazado y mayor edificabilidad de zonas urbanas, buscando mayor intensidad en el uso del suelo y de las infraestructuras de espacio público y equipamientos existentes. Los criterios y la condición establecida son:

- **Criterios utilizados para su identificación:** traza urbana regular colindante al centro histórico y concentración de actividades económicas; prestación de servicios públicos, y estado adecuado de la malla vial.
- **Propuesta normativa:** Generar incentivos para una mayor edificabilidad en las manzanas existentes.

Criterios	Condición
Edificación permitida	Nueva edificación, ampliación o reconstrucción con mayor intensidad constructiva respecto al entorno inmediato, según parámetros de área de actividad.
Altura máxima	Hasta 2 pisos adicionales sobre la altura promedio del entorno inmediato, siempre que no se afecte la traza urbana ni la armonía volumétrica. En todo caso solo se permitirá una altura máxima de 5 pisos solo en vías que tengan un ancho mínimo de 8 metros.
Rango de alturas entre piso	Entre 2,3 y 3 metros

Cambios de uso	Se permiten cambios hacia usos de mayor intensidad (comercial, servicios, vivienda colectiva), siempre que no generen afectación patrimonial ni ambiental.
Retiro frontal	Se respeta el perfil vial de la manzana. No se admiten retranqueos hacia la vía.
Retiro posterior y lateral	Conforme a parámetros de área de actividad, permitiendo mayor ocupación de lote que en consolidación.
Espacio público	No hay obligación de cesión adicional; las intervenciones deben respetar y proteger el espacio público existente.
Estacionamientos	Deben resolverse al interior del predio o en equipamientos colectivos, sin ocupar espacio público ni andenes.

PÁRRAFO:

- Toda ampliación o cambio de uso debe demostrar que no genera sobrecarga en redes de servicios públicos ni altera la movilidad local.
- Toda ampliación o cambio de uso debe promover, la mejora del entorno construido a través de incentivos para fachadas activas, renovación sostenible y eficiencia energética.
- En sectores con amenaza de riesgo mitigable, solo se permite intervención previa a implementación de medidas de mitigación.

ARTÍCULO CINCUENTA Y SEIS (56): TRATAMIENTO GENERAL DE RENOVACIÓN URBANA.

Los proyectos especiales de renovación urbana, se llevarán a cabo, cuando concurren condiciones extraordinarias de interés público, seguridad, recuperación patrimonial o restructuración de centralidades estratégicas. Para su aprobación, es necesario, la aprobación específica por parte del ayuntamiento mediante resolución motivada, y se sujeta a condiciones especiales de obligaciones urbanísticas, asegurando un equilibrio entre la inversión pública, los derechos colectivos y la generación de oportunidades de desarrollo sostenible. Estos proyectos sólo podrán aplicarse a polígonos desde media manzana en adelante. Condiciones habilitantes para aplicar renovación urbana especial:

Condición	Detalle
Interés público declarado	Declaratoria formal del ayuntamiento o autoridad nacional sobre necesidad de intervención urbana por razones de interés social, seguridad, emergencia, impacto urbano o recuperación económica.
Existencia de daño estructural	Presencia de sectores afectados por desastres (explosiones, incendios, hundimientos, colapsos estructurales), o condiciones de riesgo alto o muy alto no mitigable.

Ubicación estratégica	Predios o manzanas en zonas de centralidad, ejes comerciales tradicionales o espacios de valor histórico y simbólico.
Viabilidad técnica y financiera	Evaluación previa de factibilidad técnica, impacto urbano y modelo de financiación sostenible para ejecución y mantenimiento.
Participación ciudadana y empresarial	Mecanismos de validación social, inclusión de actores privados e institucionales, y mecanismos de corresponsabilidad pública-privada.

ARTÍCULO CINCUENTA Y SIETE (57): OBLIGACIONES URBANÍSTICAS ESPECIALES DEL PROYECTO DE RENOVACIÓN URBANA.

Son obligaciones urbanísticas especiales en proyectos de renovación urbana las siguientes:

Criterio	Condición obligatoria
Cesión al municipio	Mínimo el 15% del área total del proyecto debe cederse como espacio público estructurante, incluyendo vías, parques, plazoletas y equipamientos de uso colectivo, según el diseño y entorno urbano existente.
Accesibilidad universal	Todo el nuevo espacio público y equipamientos deben cumplir criterios de diseño universal y ser de libre acceso.
Altura máxima	Hasta 6 pisos realizando procesos de armonización con el entorno urbano. En todo caso solo se permitirá una altura máxima de 5 pisos solo en vías que tengan un ancho mínimo de 8 metros
Rango de alturas entre piso	Entre 2.3 y 3 metros
Espacios patrimoniales y simbólicos	Obligatoria la recuperación, restitución o reinterpretación arquitectónica de elementos patrimoniales, simbólicos o de memoria colectiva afectados.
Mixtura de usos	Se deberán garantizar usos mixtos: habitacional, comercial, institucional y cultural, con prioridad a microempresas locales y comercio barrial no desplazado.
Oferta de vivienda	Si el proyecto incorpora vivienda, al menos el 30 % debe orientarse a familias de ingresos bajos y medios, con mecanismos de acceso subsidiado o controlado.
Vinculación con transporte	Las intervenciones deben garantizar conexión con transporte público y red peatonal existente o proyectada.

Modelo de gestión	Obligatoria la creación de un modelo de administración sostenible para el mantenimiento y dinamización del área renovada (ej. alianza público-privada, ente gestor o consorcio mixto).
--------------------------	--

ARTÍCULO CINCUENTA Y OCHO (58): TRATAMIENTO DE DESARROLLO.

Los objetivos son los de generar proyectos urbanos licenciados con servicios públicos, espacio público y servicios sociales, establecer directrices aplicables a los terrenos urbanizables no urbanizados, localizados en suelo urbano, que permiten orientar y regular su urbanización, a través de la dotación de infraestructuras, equipamientos y la generación de espacio público.

- **Criterios utilizados para su identificación:** suelo libre sin desarrollos urbanísticos.
- **Propuesta normativa:** Densidades de usos (vivienda, comercio y servicios o industria) según las cargas necesarias para su funcionamiento (vías, espacio público, servicios públicos, servicios sociales).

Criterio	Condición obligatoria
Obligación de urbanización previa	Sin la previa instalación de los servicios públicos (acueducto, drenaje pluvial, soluciones de alcantarillado y energía), las infraestructuras de conectividad (vías y aceras) y la entrega de los espacios públicos conforme a las normas urbanísticas y los planos aprobados, podrá otorgarse ninguna licencia de construcción por parte de los organismos correspondientes.
Espacio público mínimo	8% del suelo total a urbanizar descontando el suelo con restricciones de desarrollo, deberá destinarse a espacio público recreativo (parques, plazas y áreas verdes).
Equipamientos públicos obligatorios	5% del suelo deberá destinarse a equipamientos públicos (educación, salud, cultura o recreación), sin cerramientos y con acceso universal.
Vías internas y aceras	Al menos 10% del suelo deberá habilitarse para sistema vial, con andenes no menores de 2 metros (1.20 metros como calzada y 0.80 metros de áreas verde).
Cesión al ayuntamiento	Todo el espacio público, áreas verdes, de equipamientos y vías deben ser entregadas al ayuntamiento mediante escritura pública como bienes de uso público de acceso universal.

Servicios públicos	La conexión efectiva a redes de agua potable, alcantarillado sanitario, energía eléctrica y recolección de residuos es condición previa a la habitabilidad.	
Tipología de cerramientos	Prohibido el cerramiento perimetral continuo (muros ciegos) de una altura superior de 1.0 metro hacia vías públicas. Solo se admiten enverjados o setos vegetales en antejardines.	
Rango de alturas entre piso	Entre 2.3 y 3 metros	
Tipología edificatoria permitida	Vivienda unifamiliar, bifamiliar o multifamiliar, de baja altura, según ficha del área de actividad correspondiente. Para la zonas que determina el presente Plan, tales como La Suiza de Madre Vieja Sur, Sabana Toro, entre otras), se permitirán las construcciones en altura así:	
	Altura máxima	Tamaño mínimo de la vía colindante por el frente: 8 metros
	Hasta 10 pisos	
	Hasta 4 pisos	Entre 3 y 8 metros
	Hasta 2 Y 3 pisos	< 3metros
Estacionamientos	Se exigirá mínimo un (1) espacio por unidad residencial o conforme a los lineamientos por uso principal y mínimo 1 estacionamiento para uso común por cada 10 unidades residenciales. Revisar que dice el reglamento vigente. En usos comerciales, servicios e Industrial Clase A, Clase B y generación energética, los estacionamientos responderán a una exigencia de al menos 1 estacionamiento por cada 50 Metros ² de construcción.	
Árboles y áreas verdes	Un árbol por cada 50 metros ² de área libre urbanizada; dando preferencia, al arbolado de especie nativa o endémica.	
Vivienda Social	En cualquier caso, los desarrollos de los suelos deberán garantizar al menos el 10% del suelo urbanizado destinado obligatoriamente a la localización de vivienda social con base en los criterios sectoriales que se definan para el caso. El proyecto deberá garantizar los mecanismos urbanísticos y de diseño para la armonía de la articulación de los diferentes tipos de uso y destino.	

PÁRRAFO:

- Todo plan parcial o licencia de urbanización (lotificación y/o residencial) deberá estar acompañado de un diseño detallado del sistema de espacio público, con accesos, interconexiones, señalética y mobiliario.
- Las áreas cedidas deben estar geo-referenciadas, delimitadas y con linderos visibles, y su entrega solo se formaliza cuando estén físicamente construidas y habilitadas.
- No se permitirá la expedición de certificados de habitabilidad hasta que las obras de urbanización estén ejecutadas y verificadas por la entidad competente.

ARTÍCULO CINCUENTA Y NUEVE (59): TRATAMIENTO DE MEJORAMIENTO INTEGRAL.

Los objetivos son los de mejorar las condiciones habitacionales con proyectos de servicios públicos, espacio público, vías y servicios sociales, controlar las densidades constructivas, promover y completar los procesos de urbanización de áreas urbanas que carecen o presentan deficiencias en espacio público, servicios públicos, vías o equipamientos, mejorando sus condiciones de habitabilidad y de riesgo.

- **Criterios utilizados para su identificación:** Suelo urbanizado, no planificado, en bajas densidades, con traza irregular y discontinua, con carencias de servicios públicos, espacio público y equipamientos, y mal estado de la malla vial.
- **Propuesta normativa:** Incentivos para el mejoramiento de viviendas y control sobre las densidades de vivienda.

Los parámetros normativos y las obligaciones, para la regulación tratamiento de mejoramiento integral, son:

Criterio	Condición establecida
Ámbito de aplicación	Asentamientos identificados por el municipio como zonas prioritarias de mejoramiento, mediante acto administrativo o mapeo participativo.
Licencias urbanísticas	Se tramitarán como licencias de urbanismo prioritario, acompañadas de diseños urbanísticos y plan de etapas
Prohibiciones	Se prohíben nuevos usos industriales en cualquiera de sus clases, depósitos, expendios de alcohol, juegos de azar y cualquier uso que incremente riesgos o inseguridad.
Cesión obligatoria	El 10% del suelo objeto de intervención debe cederse al municipio para espacio público barrial (plazoletas, vías locales, parques o equipamientos comunitarios).
Estudios requeridos	Estudio de riesgo, estudio de suelos, estudio socioeconómico y plan de reasentamiento, si hay hogares en zonas de alto riesgo no mitigable.
Regularización predial	Se promueve la titulación individual o colectiva de predios legalizables, priorizando a población vulnerable. No se podrán subdividir lotes por debajo de los 100 mts ² .

Proyectos de vivienda	Solo se permiten si incorporan mejoras estructurales y acceso a redes básicas. Se promoverán procesos de autoconstrucción de soluciones de vivienda que se desarrollen de forma progresiva y asistida por el ayuntamiento o de forma concurrente con el gobierno nacional a través de las diferentes entidades sectoriales, en densidades que no superen las 50 viviendas por cada 10.000 metros
Movilidad y accesibilidad	Toda intervención debe prever la conectividad peatonal interna y con equipamientos cercanos. Andenes mínimos de 1.50 metros.
Participación comunitaria	Obligatoria la validación participativa del diseño de mejoramiento y priorización de obras.

PÁRRAFO:

- Se promoverá la articulación con programas nacionales de mejoramiento integral de barrios o fondos de cooperación.
- El municipio podrá implementar instrumentos financieros flexibles (por ejemplo, cuotas de participación o banco de materiales).
- La formalización de licencias será colectiva o por etapas según avance físico y social del mejoramiento.

ARTÍCULO SESENTA (60): TRATAMIENTO DE MEJORAMIENTO INTEGRAL DE CARÁCTER ESTRUCTURAL.

Los objetivos son los de mejorar las condiciones habitacionales con proyectos de servicios públicos, espacio público, vías y servicios sociales, imitar las densidades constructivas, identificar zonas de reubicación o reasentamiento de población en riesgo no mitigable.

- **Criterios utilizados para su identificación:** Suelo urbanizado de manera informal, en altas densidades, con traza irregular y discontinua, con carencias de servicios públicos, espacio público y equipamientos, y mal estado de la malla vial.
- **Propuesta normativa:** Incentivos para el mejoramiento de viviendas y limitar las densidades de vivienda.

Los parámetros normativos y las obligaciones, para la regulación tratamiento de mejoramiento integral estructural, son:

Criterio	Condición establecida
Ámbito de aplicación	Asentamientos identificados por el municipio como zonas prioritarias de mejoramiento, mediante acto administrativo o mapeo participativo.
Licencias urbanísticas	Se tramitarán como permisos prioritarios, acompañadas de diseños urbanísticos y plan de etapas

Prohibiciones	Se prohíben nuevos usos industriales en cualquiera de sus clases, depósitos, expendios de alcohol, juegos de azar y cualquier uso que incremente riesgos o inseguridad.
Cesión obligatoria	El 10 % del suelo objeto de intervención debe cederse al municipio para espacio público barrial (plazoletas, vías locales, parques o equipamientos comunitarios).
Estudios requeridos	Estudio de riesgo, estudio de suelos, estudio socioeconómico y plan de reasentamiento, si hay hogares en zonas de alto riesgo no mitigable.
Regularización predial	Se promueve la titulación individual o colectiva de predios legalizables, priorizando a población vulnerable.
Proyectos de vivienda	Sólo se permiten si incorporan mejoras estructurales y acceso a redes básicas. Se promoverán soluciones de vivienda progresiva asistida.
Movilidad y accesibilidad	Toda intervención debe prever la conectividad peatonal interna y con equipamientos cercanos. Aceras mínimos de 1.00 m
Participación comunitaria	Obligatoria la validación participativa del diseño de mejoramiento y priorización de obras.

PÁRRAFO:

- Se promoverá la articulación con programas nacionales de mejoramiento integral de barrios o fondos de cooperación.
- El municipio podrá implementar instrumentos financieros flexibles (por ejemplo, cuotas de participación o banco de materiales).
- La formalización de licencias será colectiva o por etapas según avance físico y social del mejoramiento.

ARTÍCULO SESENTA Y UNO (61): CALIFICACIÓN DEL SUELO URBANO.

La calificación del suelo urbano, ya definido, dependerá del tipo de actividad o acción que se autorice realizar en un área determinada. Estas deben estar delimitadas en la cartografía del PMOT y para las cuales se establece el régimen de usos en función de la estructura urbana definida por el PMOT. Las áreas de actividad se clasifican en. Residencial, comercial, institucional, industrial y mixta. Los parámetros y la regulación, son los siguientes.

Las áreas de actividad para el suelo urbano se identifican en el plano No 10. Adoptado con la presente ordenanza.

ARTÍCULO SESENTA Y DOS (62): USO DE SUELO EN ÁREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL.

Los objetivos de este tipo de uso de suelo, son los de garantizar la permanencia y consolidación de la actividad residencial en las áreas urbanas, con mezcla de usos de

bajo impacto y servicios sociales de proximidad con la vivienda. Bajo los criterios de uso predominante de vivienda en manzanas y la trama urbana discontinua.

Parámetro	Regulación establecida
Uso principal	Residencial unifamiliar, bifamiliar, multifamiliar, en conjuntos o agrupada; comercio y servicios de escala vecinal; equipamientos de culto de escala vecinal.
Usos compatibles	Servicios sociales (educación, salud, cultura, recreación, institucionales, seguridad) de escala vecinal o municipal.
Usos prohibidos	Todos los no listados: industria, bares, discotecas, casinos, grandes superficies comerciales, minería, talleres contaminantes (pirotecnia, etc.).
Altura máxima condicionada	Hasta 4 pisos solo cuando la vía frente al predio tenga ancho $\geq 8,0$ m y exista capacidad comprobada de redes/servicios. Si la vía mide 6,0–7,99 metros: máximo 3 pisos. Si la vía es $< 6,0$ metros: máximo 2 pisos. La autoridad podrá exigir soporte técnico de capacidad (agua, alcantarillado, energía, accesibilidad y emergencias) antes de autorizar alturas mayores.
Altura entre pisos	Entre 2,5 y 3,5 metros
Lindero frontal mínimo	5 m (recomendado para accesos amplios y antejardines institucionales). En ausencia de plan maestro de equipamientos, mantener 5 m para todos los casos.
Lindero posterior mínimo (según niveles)	1 nivel: 2,0 m. 2 niveles: 2,5 m. 3 niveles: 3,0 m. 4 niveles: 4,0 m.
Lindero lateral mínimo (según niveles, al menos en un costado)	1 nivel: 1,5 metros. 2 niveles: 2,0 metros. 3 niveles: 2,5 metros. 4 niveles: 3,0 metros. Nota: cuando colinde con usos residenciales, priorizar el retiro hacia ese lindero.
Vuelo de fachadas	No permitidos hacia espacio público ni sobre retiros laterales/posteriores; se admiten cubiertas abiertas tipo marquesina únicamente sobre accesos.
Condiciones de urbanización	Deben existir redes de servicios públicos en norma, acceso vial funcional según el perfil de la vía, y espacio público vinculado. Para proyectos de 4 niveles o en vías de 6,0–7,99 metros, exigir certificación de capacidad de redes y, si aplica, medidas de mitigación (manejo de aguas, estacionamientos, accesos de emergencia).
Condición de mixtura	Permitida siempre que los usos residenciales o de servicios no afecten el funcionamiento principal del equipamiento ni generen sobrecarga a la infraestructura local.
Relación con tratamientos urbanísticos	Compatible con consolidación, desarrollo o mejoramiento integral. Cuando la vía no cumpla ancho $\geq 8,0$ m, cualquier solicitud de 4 pisos deberá estar soportada por mejoras viales/servicios o no será admisible. Si existe plan maestro de equipamientos, prevalece sobre estos parámetros.

PÁRRAFO: Para la aplicación de estos parámetros y regulaciones, se consideran los siguientes criterios:

1. **Mixtura controlada, no intensiva:** Los usos compatibles y condicionados no deben alterar la función residencial del sector. Se prohíben discotecas, bares, estaciones de combustible, talleres ruidosos o contaminantes.
2. **Licenciamiento gradual:** En zonas de mejoramiento integral, se permite el licenciamiento de vivienda y comercio solo si hay condiciones de acceso, salubridad y no riesgo.
3. **Altura ajustable por tratamiento:** En áreas con tratamiento de consolidación con cambio de patrón, la altura puede aumentar si se demuestra viabilidad técnica y compatibilidad con la trama urbana.
4. **Compatibilidad normativa:** El otorgamiento de licencias deberá verificar coincidencia con la forma de tratar el territorio y cumplir con retiros, servicios y gestión del espacio público.

ARTÍCULO SESENTA Y TRES (63): USO DE SUELO EN ÁREAS DE ACTIVIDAD INSTITUCIONAL.

Tiene como objetivo garantizar la presencia y distribución equitativa de los servicios sociales principales del municipio, bajo los criterios de la identificación de los servicios institucionales (educación, salud, cultura, recreación, gobierno, justicia) que ocupan la totalidad de una. La norma para el Uso de suelo en áreas de Actividad Institucional busca garantizar la permanencia, consolidación y adecuada articulación con la estructura urbana.

Parámetro	Regulación establecida
Uso principal	Servicios sociales (educación, salud, cultura, recreación, institucionales, seguridad) de escala vecinal o municipal
Usos compatibles	Residencial unifamiliar, bifamiliar, multifamiliar, conjuntos o agrupada; comercio y servicios de escala vecinal; equipamientos de culto de escala vecinal
Usos prohibidos	Todos los no listados
Altura máxima general	Hasta 4 pisos
Rango de alturas entre piso	Entre 2.3 y 4 metros
Lindero frontal mínimo	5 metros (recomendado, para accesos amplios y antejardines institucionales)
Lindero posterior mínimo	3 metros
Lindero lateral mínimo	3 metros en un lado (mínimo)
Vuelo en fachadas	No permitidos hacia espacio público ni retiros, salvo techos de acceso (cubiertas abiertas tipo marquesina)
Condiciones de urbanización	Debe haber redes de servicios públicos, acceso vial funcional y espacio público vinculado

Condición de mixtura	Permitida en la medida en que los usos residenciales o de servicios no afecten el funcionamiento principal del equipamiento
Relación con tratamientos urbanísticos	Compatible con consolidación, desarrollo o mejoramiento integral (estructura debe definirse según plan maestro de equipamientos si aplica)

PÁRRAFO: Para la aplicación de estos parámetros y regulaciones, se consideran los siguientes criterios.

1. **Prelación funcional:** En predios de uso institucional, el uso principal (equipamiento) debe ocupar como mínimo el 60 % del área construida.
2. **Interfaz con la ciudad:** Se recomienda que los equipamientos tengan al menos una fachada activa (transparente, accesible, con conexión al entorno urbano).
3. **Reversibilidad del uso residencial:** El uso residencial es compatible si no impide el funcionamiento principal. En caso de conflictos, deberá ser retirado o reubicado.
4. **Estacionamientos y acceso:** Todo nuevo equipamiento debe prever su área de estacionamiento, manejo de accesos y carga-descarga, dentro del lote.

ARTÍCULO SESENTA Y CUATRO (64): USO DE SUELO EN ÁREAS DE ACTIVIDAD COMERCIAL.

Tiene como objetivo garantizar la mezcla de usos productivos de escala municipal y metropolitana en corredores y centralidades estratégicos, bajo los criterios utilizados para su identificación: corredores económicos y concentración de actividades de prestación de servicios comerciales.

PÁRRAFO: La normativa para el Área de Actividad Comercial, se hará de acuerdo a los parámetros y regulaciones siguientes:

Parámetro	Regulación establecida
Uso principal	Comercio y servicios de escala vecinal, municipal e intermunicipal Para las zonas turísticas, definidas a través de los instrumentos sectoriales, Servicios turísticos (hospedaje, gastronomía, cultura).
Usos compatibles	Residencial multifamiliar, institucionales de apoyo, equipamientos sociales, Turismo cultural y de paso, economía popular. Se permiten Actividades de venta de artesanías, la localización de residencias turísticas y espacios culturales.
Usos prohibidos	Minería, actividades contaminantes, bodegas de alto impacto logístico
Rango de alturas entre piso	Entre 3 metros y 5 metros

Altura máxima general	4 pisos
Lindero frontal mínimo	3 metros en vías locales; 5 m en vías principales o arterias comerciales Para las zonas turísticas, definidas a través de los instrumentos sectoriales, 2 m (calles interiores), 5 metros (ejes turísticos).
Lindero posterior mínimo	3 metros
Lindero lateral mínimo	1 nivel: 1,5 metros. 2 niveles: 2,0 metros. 3 niveles: 2,5 metros. 4 niveles: 3,0 metros. Nota: cuando colinde con usos residenciales, priorizar el retiro hacia ese lindero.
Vuelo en fachadas	Permitidos hasta 1 m sobre espacio público si no hay interferencia con redes ni andenes menores a 3 metros Para las zonas turísticas, definidas a través de los instrumentos sectoriales, hasta 0.6 metros si no interfieren con entorno
Condiciones de mixtura de usos	Permitida siempre que se mantenga el uso comercial como principal (mín. 60 % del área construida)
Condiciones de urbanización	Accesibilidad, infraestructura vial y servicios públicos básicos requeridos; relación con el entorno peatonal y transporte público Para las zonas turísticas, definidas a través de los instrumentos sectoriales, espacio público de calidad, señalética, accesibilidad universal
Relación con tratamientos urbanísticos	Compatible con consolidación, desarrollo o renovación urbana (según intensidad y escala comercial) Para las zonas turísticas y patrimoniales o de valor cultural, conservación y consolidación.

PÁRRAFO II: Para la aplicación de estos parámetros y regulaciones, se consideran los siguientes criterios:

1. **Comercio como estructurador de centralidades:** Las zonas comerciales deben ubicarse prioritariamente sobre corredores viales estructurantes o en los nodos de actividad comercial.
2. **Equilibrio urbano-rural:** En zonas de borde o transición, el uso comercial debe articularse con la ruralidad a través de mercados campesinos, plataformas de acopio y servicios agroindustriales compatibles.
3. **Promoción de la economía local:** Se favorecerá la ocupación por actores locales, actividades económicas tradicionales y comercio popular formalizado.
4. **Control de impactos:** Toda implantación comercial de más de 500 m² construidos deberá demostrar viabilidad de accesibilidad, manejo de residuos, carga y descarga, y ausencia de afectación a sectores residenciales contiguos.

PÁRRAFO III: Zonas turísticas

1. **Preservación del patrimonio:** En zonas con valor arquitectónico, todo nuevo proyecto debe conservar tipologías, volumetría y materiales tradicionales. Se requiere concepto previo del área de planeamiento territorial.
2. **Control de gentrificación:** El uso turístico no podrá desplazar población residente sin plan de compensación y reubicación, en caso de renovación o densificación dirigida.
3. **Comercio y servicios culturales prioritarios:** Se incentiva el uso de inmuebles patrimoniales para librerías, salas de exposición, cafés literarios, talleres de arte, entre otros.
4. **Articulación con la economía local:** Se dará preferencia a operadores turísticos comunitarios, redes de economía campesina y artesanos locales como parte de la oferta turística.

ARTÍCULO SESENTA Y CINCO (65): ÁREAS DE ACTIVIDAD INDUSTRIAL Y GRANDES SUPERFICIES COMERCIALES.

Tiene como objetivo garantizar la presencia y mitigación de impactos de grandes superficies comerciales e industriales de escala metropolitana, bajo los criterios de identificación: corredores económicos y concentración de actividades industriales y grandes superficies comerciales. La localización organizada de usos industriales y logísticos, promoviendo la eficiencia económica sin generar afectaciones a la salud pública, al medio ambiente o al tejido urbano circundante. Está conformada por predios de gran extensión en corredores estratégicos, principalmente en el norte del municipio, y se articula con la red vial nacional y regional.

PÁRRAFO I: La normativa de uso de suelo, para el área de actividad industrial, se hará de acuerdo a los parámetros y regulaciones siguientes:

Parámetro	Regulación establecida
Uso principal	Industria Clase C, logística, almacenamiento, agroindustria
Usos compatibles	Servicios de apoyo, administración, comercio mayorista, comercio de vehículos y maquinaria
Usos prohibidos	Residencial multifamiliar, servicios sociales de escala vecinal o municipal, bares, discotecas, educación, salud, minería, Industria Clase A y Clase B y de generación energética.
Altura máxima general	4 pisos o 15 metros de altura (según requerimientos técnicos de la actividad)
Lindero frontal mínimo	10 metros desde el eje vial (facilita maniobra de vehículos pesados)
Lindero posterior mínimo	5 metros
Lindero lateral mínimo	3 metros por costado (lado)
Vuelo en fachadas	No permitidos sobre espacio público ni retiros obligatorios
Condiciones de urbanización	Requiere acceso por vía pavimentada de carga pesada, redes de energía trifásica, agua y manejo de residuos industriales
Condiciones de mezcla de usos	No permitida, salvo para servicios complementarios internos.

Relación con tratamientos urbanísticos	Compatible con desarrollo planificado, macro proyectos y tratamiento específico para actividades estratégicas.
---	--

PÁRRAFO II: Para la aplicación de estos parámetros y regulaciones, se consideran los siguientes criterios:

1. **Accesibilidad logística obligatoria:** Toda implantación industrial Clase A, Clase B o de generación energética debe garantizar acceso expedito desde vías primarias o troncales, con radios de giro adecuado y mínimo un acceso independiente por carga.
2. **Condiciones ambientales exigentes:** Se exigirá la presentación de diagnóstico ambiental de alternativas o plan de manejo ambiental, según el tipo y escala del proyecto, como requisito de viabilidad urbanística.
3. **Reservas para crecimiento:** Se recomienda mantener áreas de reserva colindantes para ampliación futura de zonas industriales o implantación de equipamientos de soporte.
4. **Evitar conflicto de usos:** Se prohíbe completamente la localización de usos residenciales, educativos o de salud dentro de esta área, incluso si se presentan solicitudes individuales.

ARTÍCULO SESENTA Y SEIS (66): CONDICIONES COMPLEMENTARIAS DE MANEJO PREDIAL.

Definen los criterios obligatorios que deben respetarse en todos los predios del municipio (urbano o rural), más allá del uso del suelo o del área de actividad asignada. Se trata de condiciones transversales que permiten ordenar la ocupación del suelo, mitigar riesgos, garantizar acceso universal, preservar el paisaje y articular de forma coherente los usos autorizados.

PÁRRAFO I: Los criterios y las condiciones generales y obligatorias para la accesibilidad son.

A). Para la accesibilidad.

Criterio	Condición establecida
Frente mínimo del predio	8 m en suelo urbano; 12 m en suelo rural o de borde sub urbanizado
Acceso obligatorio	Todo predio debe tener frente directo a andén de vía pública
Accesos compartidos	Sólo permitidos en soluciones de vivienda rural progresiva, conjuntos o desarrollos colectivos con título legal y servidumbre formal
Barreras físicas prohibidas	Se prohíbe el cierre total de predios con rejas, muros u obstáculos que impidan el acceso peatonal universal en zonas urbanas

B). Condiciones de accesibilidad universal y movilidad.

Criterio	Condición establecida
Rampa o acceso sin escalón	Obligatoria en toda nueva construcción, institucional, comercial o turística
Espacio de giro mínimo	1.50 m en áreas de atención al público
Andenes	Deben tener mínimo 1.20 m de ancho libre y no invadir el espacio público con rampas privadas ni señalética obstructiva
Estacionamientos	Toda construcción mayor a 300 m ² debe contemplar al menos 1 espacio accesible (en caso de parqueo vehicular permitido)

C). Condiciones de manejo de fachadas

Criterio	Condición establecida
Fachadas ciegas	Prohibidas hacia el espacio público
Altura mínima de primer piso (urbano)	2.60 metros libre, para garantizar ventilación y ventilación cruzada
Altura mínima para cada piso a partir del segundo nivel	2,30 metros libre
Tratamiento obligatorio	Toda fachada debe tener elementos de diseño que eviten el aspecto industrial, inacabado o inseguro en zonas residenciales o turísticas
Frentes múltiples	En esquinas o doble frente se exige un diseño coherente para ambas fachadas visibles

D). Condiciones de transición urbano-rural

Criterio	Condición establecida
Alturas máximas	No superiores a 2 pisos en los primeros 50 metros del límite urbano hacia la ruralidad
Rango de alturas entre piso	Entre 2,3 y 3 metros
Usos permitidos	Solo los permitidos en el área rural o agro productiva si hay colindancia directa con suelo rural
Cierre y bordes	Se prohíbe la construcción de muros perimetrales superiores a 1.20 metros de altura sin enverjado o transparencia visual

E). Manejo de pendientes y riesgo

Criterio	Condición establecida
-----------------	------------------------------

Pendiente máxima permitida para construcción	30 % salvo si existe diseño estructural aprobado que garantice estabilidad
Obligatoriedad de estudios	Todo predio con pendiente mayor a 20 % debe presentar estudio de suelos y concepto estructural para otorgamiento de licencia
Zonas de riesgo	Se prohíbe construir en zonas con riesgo alto declarado por la autoridad competente

F). Manejo ambiental y paisajístico predial

Criterio	Condición establecida
Árboles en predio urbano	Al menos 1 árbol por cada 100 metros ² de área libre en proyectos nuevos mayores a 500 metros ²
Zonas de retiro frontal	Deben ser tratadas como antejardines verdes o zonas de transición vegetada, se prohíbe que se traten como parqueaderos duros
Manejo de aguas lluvia	Obligatorio el uso de sistemas de infiltración o retención en nuevos desarrollos, sobre todo en suelos urbanizables o en suelos suburbanos o de transición
Infraestructura verde	Se promoverá el uso de jardines verticales, techos verdes y corredores bióticos donde sea técnica y económicamente viable

ARTÍCULO SESENTA Y SIETE (67): NORMAS GENERALES POR TRATAMIENTO URBANÍSTICO

Conforme con la Ley 368-22 y el decreto 486-25, Reglamento de Aplicación de la Ley núm. 368-22. Sobre Ordenamiento Territorial, Uso de Suelo y Asentamientos Humanos, del 28 del 2025. La Oficina de Planeamiento Urbano, del ayuntamiento del municipio de San Cristóbal será la que gestione los usos de suelo, en común acuerdo con las juntas municipales de Hatillo y Hato Dama, hasta tanto, estas juntas cumplan con lo establecido en el artículo 24 de la ley 368-22, de ordenamiento territorial uso de suelo y asentamientos humanos y con el artículo 78, del reglamento. Las autorizaciones, serán: Certificados de usos de suelo, los certificados de no objeción y las licencias urbanísticas.

PÁRRAFO:

- La Liga Municipal Dominicana, actuará como espacio de mediación de estos conflictos.
- Si la mediación no resuelve el conflicto, en ningún caso, los conflictos interadministrativos entre el ayuntamiento y Juntas de distritos municipales podrán afectar la seguridad Jurídica de las autorizaciones emitidas por la Oficina de Planeamiento Urbano del ayuntamiento.
- Estas autorizaciones, prevalecerán y se considerarán válidas.

- Si el inmueble se encuentra en los límites de dos o más gobiernos locales, corresponde a la Oficina de Planeamiento Urbano en el que el inmueble, proyecto o actuación territorial ocupe el mayor porcentaje de superficie.
- La existencia de ordenanzas de edificación, que hayan aprobadas y otorgados derechos adquiridos, contrarios a las disposiciones aprobadas, el gobierno local, dispondrá del plazo de un año, para su adecuación.

ARTÍCULO SESENTA Y OCHO (68): EL CERTIFICADOS DE USOS DE SUELO.

Es un acto administrativo, a través del cual se precisa que una determinada actividad que pretende desarrollarse en un solar o parcela cumple con el uso y las condiciones previstas en el Plan Municipal de Ordenamiento Territorial de San Cristóbal, el Instrumento de Delimitación de Suelo Urbano (IDSU) y/o los criterios establecidos en las Normas Subsidiarias Regionales de Planificación para tales fines, según corresponda.

PÁRRAFO I. En los casos de que el certificado de uso de suelo sea para fines de urbanización, este deberá contemplar los parámetros urbanísticos a utilizar, de acuerdo con la normativa establecida en el Plan Municipal de Ordenamiento Territorial correspondiente, independientemente de las obtenciones de las autorizaciones necesarias de las instituciones sectoriales.

PÁRRAFO II: El plazo para la obtención del certificado de usos de suelo, es un máximo dos (2) meses a partir de que se considere admitida su solicitud, la cual deberá ir acompañada de:

- Nombre y apellidos de la persona solicitante y, en su defecto, quien lo represente, sus generales de ley o la persona jurídica en caso de que el solicitante sea una empresa o sociedad mercantil.
- El domicilio físico o informático a efecto de las notificaciones.
- Los hechos, razones y petición en que se concrete la solicitud, indicando de manera expresa su finalidad.
- Lugar y fecha.
- Firma de la persona solicitante o acreditación de la autenticidad de su voluntad expresada
- por cualquier medio admitido por el derecho.
- Órgano o unidad administrativa a la que se dirige.
- Anexar la siguiente documentación:
 - Comprobante de pago de la tasa correspondiente,
 - Plan de Localización y ubicación del solar o parcela georreferenciada.
 - Certificación catastral para identificar la parcela sobre la cual se quiere saber el uso de suelo vigente,
 - Poder de representación, en caso de que la solicitud sea cursada por un o una representante.

ARTÍCULO SESENTA Y NUEVE (69): PROCEDIMIENTO PARA LA AUTORIZACIÓN DE USOS DEL SUELO PARA INTERVENCIONES URBANÍSTICAS.

Todo proyecto de intervención urbanística en el municipio, sea público o privado, deberá cumplir con un proceso en dos etapas de revisión y control por parte del Ayuntamiento, con el fin de garantizar el cumplimiento normativo, la protección del interés general y la sostenibilidad territorial, de conformidad con el decreto 486-25, Reglamento de Aplicación de la Ley núm. 368-22. Sobre Ordenamiento Territorial, Uso de Suelo y Asentamientos Humanos, del 28 del 2025.

PÁRRAFO I: Evaluación preliminar. Una vez presentada la solicitud, la Oficina de Planeamiento

Urbano (OPU) realizará en un plazo no mayor de cinco (5) días una evaluación preliminar a fin de determinar si cumple o no con los requisitos legales y reglamentarios establecidos. En caso de incumplimiento, notificará a la persona solicitante un requerimiento para completar o corregir su solicitud en un plazo no mayor de diez (10) días. Si transcurrido el plazo de subsanación se mantienen los incumplimientos, el órgano tramitador, procederá al rechazo de la solicitud declarándola caducada y notificando tal hecho a la persona interesada. Éste, en ese supuesto, deberá formular otra solicitud si desea conseguir el otorgamiento del certificado de uso de suelo.

PÁRRAFO II: Evaluación técnica. Si la solicitud cumple con los requisitos legales y reglamentarios se considerará admitida y, en consecuencia, se procederá a su evaluación técnica en un plazo no mayor de un (1) mes. En caso de que la solicitud sea rechazada, la notificación deberá estar debidamente motivada por el órgano tramitador. Durante esta fase el personal técnico que sea designado por el órgano tramitador deberá;

- 1- Realizar una evaluación técnica de la solicitud y de la documentación técnica aportada con ella, en base a los instrumentos aplicables al caso.
- 2- Realizar una inspección de campo a fin de determinar la correspondencia entre los datos aportados en los documentos y lo encontrado en el terreno.
3. Realizar sus recomendaciones respecto de la aprobación o rechazo de la solicitud.

PÁRRAFO II: Evaluación final y decisión. Realizada la evaluación técnica y recibida las recomendaciones, el órgano tramitador de la solicitud adoptará la decisión correspondiente en un plazo no mayor de cinco (5) días, en un acto administrativo debidamente motivado. El certificado de uso de suelo debe expresar

- 1- La clasificación, calificación y tipo de uso de suelo aplicable al terreno y la conformidad de la actividad o proyecto con estos.
- 2- La ocupación de suelo permitida para el terreno.
- 3- La altura máxima de las edificaciones permitidas para el terreno.
- 4- Medidas de seguridad del espacio público.
- 5- Otros parámetros o características aplicables al terreno según el instrumento correspondiente.
- 6- Vigencia del certificado.

ARTÍCULO SETENTA (70): OTORGAMIENTO CON CARÁCTER EXCEPCIONAL DE CERTIFICADOS DE USO DE SUELO EN EL SUELO NO URBANIZABLE, EN EL MUNICIPIO DE SAN CRISTÓBAL.

Solo podrán autorizarse, en el suelo clasificado como no urbanizable, usos distintos de los regulados, solo con la acreditación del interés público o social de los mismos, su contribución al desarrollo rural y que solo puedan tener lugar en el suelo no urbanizable.

Las condiciones para el otorgamiento para esta acreditación especial en este tipo de suelo, pueden ser varias, como.

- 1- Que en el caso de que los usos excepcionales supongan la realización de construcciones, se deberán cumplir las condiciones establecidas en los instrumentos de planificación territorial vigentes y aplicables al caso para asegurar el carácter excepcional de la intervención, mantener la naturaleza no urbanizable de los terrenos y asegurar su compatibilidad con los valores protegidos por la legislación sectorial.
- 2- Que los instrumentos de planificación territorial no prohíban las actividades que se pretendan desarrollar en el suelo clasificado como no urbanizable.
- 3- Que no exista la posibilidad de formación de núcleo urbano por el uso excepcional del suelo sobre el que se solicita el certificado.
- 4- Que se respete la superficie mínima de parcela, así como su ocupación máxima y las distancias mínimas al dominio público, a las parcelas colindantes y a otros hitos geográficos.
- 5- Que se incluya la programación, a entera satisfacción de la Oficina de Planeamiento Urbano, de la dotación de la infraestructura y servicios públicos que precise el uso solicitado. En caso de que se requiera un incremento en la capacidad y funcionalidad de estas, su dotación será responsabilidad de la persona interesada.
- 6- Que el uso excepcional este avalado por una declaración de interés público o social emitida por una autoridad competente.

PÁRRAFO I: Garantía de cumplimiento: Acogida la solicitud, por parte de la Oficina de Planeamiento Urbano (OPU), el interesado, deberá presentar una garantía de cumplimiento, de las condiciones estipuladas en el certificado otorgado. Esta podrá realizarse con una compañía de seguros, debidamente autorizada, por un monto equivalente al 4%, del valor del inmueble, tasado por la DGII. Esta garantía deberá estar vigente, durante toda la ejecución de la obra, todo esto, sin perjuicio de la responsabilidad civil y administrativa del titular en caso de incumplimiento de las condiciones establecidas

Emitido el certificado de uso de suelo, este deberá quedar vinculado al inmueble en cuestión. Inscribiéndose en el Registro complementario del inmueble, si este está registrado o en la Conservaduría de Hipotecas si el mismo no lo estuviera.

La solicitud deberá contener las siguientes informaciones:

- 1- La vinculación del terreno al uso autorizado.
- 2- Las limitaciones impuestas por la autorización, en su caso.

3- La condición de parcela indivisible, cuando corresponda

ARTÍCULO SETENTA Y UNO (71): EL CERTIFICADO DE NO OBJECIÓN.

Es un acto administrativo, a través del cual se verifica que el proyecto o la actuación que pretende desarrollarse en un solar o parcela cumple con el uso y las condiciones previstas en el Plan Municipal de Ordenamiento Territorial, el Instrumento de Delimitación de Suelo Urbano (IDSU) o los criterios establecidos en las Normas Subsidiarias Regionales de Planificación para tales fines, según corresponda, sin eximente, a las obligaciones de cumplimiento de otras autorizaciones administrativas y sectoriales. El plazo del procedimiento del certificado de no objeción, y la solicitud de no objeción, es de cuatro (4) meses contados desde la solicitud de la persona interesada hasta la notificación de la respuesta, la cual, se considerará admitida cuando cumpla con los siguientes requisitos:

Nombre y apellidos de la persona solicitante y, en su defecto, quien lo represente, así como sus generales de ley, o la persona Jurídica en caso de que la persona solicitante sea una empresa o sociedad mercantil.

- 1- El domicilio físico o informático a efecto de las notificaciones.
- 2- Los hechos, razones y petición en que se concrete la solicitud, indicando de manera expresa su finalidad.
- 3- Lugar y fecha.
- 4- Firma del solicitante o acreditación de la autenticidad de su voluntad expresada por cualquier medio admitido por el derecho.
- 5- Órgano o unidad administrativa a la que se dirige.

Documentación anexa:

- a- Comprobante de pago de la tasa correspondiente.
- b- Certificado de Uso de Suelo, a menos que se solicite conjuntamente con el certificado de no objeción.
- c- Copia del certificado de título que avale los derechos de propiedad de la persona Solicitante sobre el terreno o, en su defecto, del acto traslativo de propiedad a través del cual se adquirió el inmueble, debidamente notariado y registrado.
- d- como contratos de arrendamiento o cualquier otro acto emitido por una autoridad competente que avale el derecho de uso del terreno, con indicación expresa de la no objeción del propietario.
- e- Certificación de estado Jurídico sobre el terreno expedida con no más de treinta (30) días previos al depósito de la solicitud.
- f- Memoria descriptiva del proyecto.
- g- Dos (2) juegos de planos en formato de 24" X 36" y a escala.
- h- Plano topográfico y mensura catastral del terreno.
- i- Poder de representación, en caso de que la solicitud sea cursada por un o una representante.

PÁRRAFO I: Evaluación preliminar. Una vez presentada la solicitud, la Oficina de Planeamiento Urbano (OPU):

- Realizará en un plazo no mayor de cinco (5) días una evaluación preliminar a fin de determinar si cumple o no con los requisitos legales y reglamentarios establecidos.
- En caso de incumplimiento, notificará al solicitante un requerimiento para completar o corregir su solicitud en un plazo no mayor de diez (10) días.
- Si luego del plazo para completar o corregir la solicitud se mantienen o presentan incumplimientos, la Oficina de Planeamiento Urbano (OPU) procederá al rechazo de la solicitud y la persona interesada deberá iniciar un nuevo procedimiento.
- Publicará un extracto de esta en la página web del gobierno local y además será obligación de la persona interesada colocar un cartel, según el formato predeterminado, en el lugar donde se pretenda desarrollar la actuación.
- Cualquier persona interesada podrá presentar consideraciones a la Oficina de Planeamiento Urbano (OPU) en un plazo no mayor de un (1) mes.

PÁRRAFO II: Evaluación técnica. Vencido el plazo establecido en el artículo anterior, la Oficina de Planeamiento Urbano (OPU) realizará un plazo no mayor de quince (15) días la evaluación de la solicitud. Durante esta fase el personal técnico que sea designado deberá:

1. Realizar una evaluación técnica de la solicitud y la documentación técnica aportada, en base a los instrumentos aplicables al caso.
2. Realizar una inspección de campo a fin de determinar la correspondencia entre los datos aportados en los documentos y lo encontrado en el terreno.
3. Evaluar las consideraciones recibidas durante la fase de publicación de extracto de la solicitud.
4. Realizar sus recomendaciones respecto de la aprobación o rechazo de la solicitud.

PARRAFO III: Decisión. Realizada la evaluación técnica, la Oficina de Planeamiento Urbano (OPU) adoptará la decisión correspondiente en un plazo no mayor de diez (10) días, mediante acto administrativo, debidamente motivado.

ARTÍCULO SETENTA Y DOS (72): LICENCIA URBANÍSTICA.

Es el acto administrativo emitido por la Oficina de Planeamiento Urbano, a través del cual se habilita el desarrollo de obras de urbanización y subdivisión de terrenos según corresponda, estas conllevaran las medidas de seguridad y ornato, establecidas en el plan, colocadas a cargo y responsabilidad del promotor de todas las obligaciones, sin perjuicio de su responsabilidad por daños a terceros. La finalidad de las licencias de urbanización es habilitar al a ejecutar y habilitar la creación de espacios y servicios públicos, que permitan la adecuación, dotación y subdivisión de estos terrenos para la futura construcción de edificaciones, cuando estas se realicen sobre suelo urbanizable el terreno objeto de la urbanización adquirirá la clasificación de suelo urbano. La licencia de urbanización tendrá una vigencia de dos (2) años a partir de su notificación a la persona interesada. Las licencias urbanísticas pueden ser. Licencia de urbanización. Licencia de lotificación.

PÁRRAFO I: El procedimiento de obtención de la licencia de urbanización será de cuatro (4) meses contados desde la solicitud de la persona interesada hasta la

notificación de la respuesta, que iniciará por solicitud de la persona interesada dirigida a la Oficina de Planeamiento Urbano (OPU) del gobierno local cumplir con los siguientes requisitos:

- Nombre y apellidos de la persona solicitante y, en su defecto, la persona que lo represente, así como sus generales de ley, o la persona Jurídica en caso de que la persona solicitante sea una empresa o sociedad mercantil.
- El domicilio físico o informático a efecto de las notificaciones.
- Los hechos, razones y petición en que se concrete la solicitud, indicando de manera expresa
 - su finalidad.
 - Lugar y fecha.
- Firma de la persona solicitante o acreditación de la autenticidad de su voluntad expresada por cualquier medio admitido por el derecho.

Anexar la siguiente documentación:

- Comprobante de pago de la tasa correspondiente,
- Certificado de Uso de Suelo, a menos que se solicite conjuntamente con la licencia de urbanización
- Copia del certificado de título que avale los derechos de propiedad de la persona solicitante sobre el terreno o, en su defecto, del acto traslativo de propiedad a través del cual se adquirió el inmueble, debidamente notariado y registrado, así como contratos de arrendamiento o cualquier otro acto emitido por una autoridad competente que avale el derecho de uso del terreno, con indicación expresa de la no objeción del propietario.
- Plano topográfico y mensura catastral del terreno, firmado por el o los profesionales responsables, en el cual se indique el área, los linderos y todas las reservas, secciones viales, afectaciones y limitaciones urbanísticas debidamente amojonadas y con indicación de coordenadas.
- Cuadro de áreas en el que se cuantifique las dimensiones de las áreas protegidas o similares, en caso de que existan; de las áreas para redes de servicios públicos existentes y proyectados; de las áreas destinadas al trazado de vías existentes y proyectadas, incluyendo pasos a nivel, puentes canales y obras similares; área de cesión obligatoria destinadas a espacios públicos y equipamientos y áreas útiles.
- Plano de proyecto urbanístico debidamente firmado por un arquitecto con exequátur profesional quien es el responsable del diseño, en donde se ilustre la distribución y alineamiento de las áreas descritas en el cuadro de áreas.
- Poder de representación, en caso de que la solicitud sea cursada por un o una representante.
- Los permisos sectoriales correspondientes para el proyecto de urbanización, en atención al marco jurídico vigente.

PÁRRAFO II: Evaluación preliminar. Una vez presentada la solicitud, la Oficina de Planeamiento Urbano (OPU) realizará en un plazo no mayor de quince (15) días una evaluación preliminar a fin de determinar si cumple o no con los requisitos legales y reglamentarios establecidos. En caso de incumplimiento, notificará a la persona solicitante un requerimiento para completar o corregir su solicitud en un plazo no mayor de diez (10) días, vencido este último plazo, rechazará dicha solicitud.

PÁRRAFO III: Evaluación técnica. La Oficina de Planeamiento Urbano (OPU) realizará una evaluación de la solicitud deberá:

1. Realizar una evaluación técnica de la solicitud y la documentación técnica aportada, En base a los instrumentos aplicables al caso.
2. Realizar una inspección de campo a fin de determinar la correspondencia entre los datos aportados en los documentos y lo encontrado en el terreno.
3. Realizar sus recomendaciones respecto de la aprobación o rechazo de la solicitud.

PÁRRAFO IV: Evaluación final y decisión. Realizada la evaluación técnica y evaluadas las consideraciones recibidas y las recomendaciones del personal técnico, la Oficina de Planeamiento Urbano (OPU) adoptará la decisión, en un acto administrativo, debidamente motivado, correspondiente en un plazo no mayor de quince (15) días. La licencia de urbanización tendrá el siguiente contenido:

- 1- Número único de identificación de la licencia.
- 2- Fecha de emisión.
3. Nombre completo o razón social del solicitante.
- 4- Ubicación del proyecto, especificando la dirección completa y las referencias catastrales del terreno.
- 4- Descripción del proyecto.
- 5- Pautas Normativas y Urbanísticas aplicables al área a ser urbanizada.
- 6- Obligaciones urbanísticas, incluidas las cargas urbanísticas en caso de que estas existan.
- 7- Plazos y etapas de ejecución.
- 8- Garantías y fianzas.
10. Penalidades aplicables ante el incumplimiento de la licencia de urbanización.

ARTÍCULO SETENTA Y TRES (73): LA LICENCIA DE LOTIFICACIÓN.

Es el acto administrativo, que habilita a su titular a la subdivisión de un área de un terreno o parcela en dos o más solares o parcelas para la creación de espacios públicos y privados que permitan destinar las subdivisiones resultantes a los usos permitidos por la Ley núm. 368-22, este reglamento, el Plan Municipal de Ordenamiento Territorial o las Normas Subsidiarias Regionales de Planificación (NSRP). Esta conlleva, una subdivisión catastral que deberá ser asentada en el Registro Inmobiliario, el plazo total del procedimiento de las licencias de lotificación será de dos (2) meses contados desde la solicitud de la persona interesada hasta la notificación de la respuesta. La solicitud, inicia por dirigida a la Oficina de Planeamiento Urbano (OPU) del gobierno acompañada de los requisitos.

- Nombre y apellidos de la persona solicitante o en su defecto, la persona que lo represente, así como sus generales de ley, o la persona jurídica en caso de que el solicitante sea una empresa o sociedad mercantil.
- El domicilio físico o informático a efecto de las notificaciones.
- Los hechos, razones y petición en que se concrete la solicitud, indicando de manera expresa su finalidad.
- Lugar y fecha.

- Firma de la persona solicitante o acreditación de la autenticidad de su voluntad expresada por cualquier medio admitido por el derecho.
- Órgano o unidad administrativa a la que se dirige.

Anexar la siguiente documentación

1. Comprobante de pago de la tasa correspondiente.
2. Certificado de Uso de Suelo, a menos que se solicite conjuntamente la licencia.
3. Copia del certificado de título que avale los derechos de propiedad de la persona solicitante sobre el terreno o, en su defecto, del acto traslativo de propiedad a través del cual se adquirió el inmueble, debidamente notariado y registrado, así como contratos de arrendamiento o cualquier otro acto emitido por una autoridad competente.
4. que avale el derecho de uso del terreno, con indicación expresa de la no objeción del propietario.
5. Certificación de estado jurídico sobre el terreno expedida con no más de treinta (30) días previos al depósito de la solicitud.
6. Memoria descriptiva del proyecto donde se haga una breve descripción del proyecto, sus alcances, materiales y especificaciones técnicas.
7. Dos (2) juegos de planos con el mismo formato.
8. Plano topográfico y mensura catastral del terreno.
9. Plano especificando las áreas verdes, institucionales y sociales si aplican.
10. Poder de representación, en caso de que la solicitud sea cursada por un o una representante.

PÁRRAFO I: Evaluación preliminar. Una vez presentada la solicitud, la Oficina de Planeamiento Urbano (OPU) realizará en un plazo no mayor de quince (15) días una evaluación preliminar a fin de determinar si cumple o no con los requisitos legales y reglamentarios establecido y publicará un extracto de esta en la página web del gobierno local y además será obligación de la persona interesada colocar un cartel, según el formato predeterminado en el lugar donde se pretenda desarrollar la actuación. En caso de incumplimiento, notificará al solicitante un requerimiento para completar o corregir su solicitud en un plazo no mayor de diez (10) días. Vencido el plazo, la Oficina de Planeamiento Urbano (OPU) procederá al rechazo

PÁRRAFO II: Evaluación técnica. En el mismo plazo establecido en el artículo anterior, la Oficina de Planeamiento Urbano (OPU) realizará una evaluación de la solicitud. Durante esta fase el personal técnico que sea designado deberá:

1. Realizar una evaluación técnica de la solicitud y la documentación técnica aportada, en base a los instrumentos aplicables al caso.
2. Realizar una inspección de campo a fin de determinar la correspondencia entre los datos aportados en los documentos y lo encontrado en el terreno.
3. Realizar sus recomendaciones respecto de la aprobación o rechazo de la solicitud

PÁRRAFO III: Evaluación final y decisión. Realizada la evaluación técnica y evaluada las consideraciones recibidas por los terrenos y las recomendaciones del personal técnico, la Oficina de Planeamiento Urbano (OPU) adoptará la decisión correspondiente en un

plazo no mayor de diez (10) días, acto administrativo debidamente motivado. La licencia otorgada, tendrá una vigencia de dos (2) años.

CAPÍTULO IX

ARTÍCULO SETENTA Y CUATRO (74): PROGRAMAS Y PROYECTOS.

El Municipio de San Cristóbal cuenta con una localización y recursos que lo caracterizan como un territorio estratégico a nivel internacional, nacional, regional, provincial y metropolitano. La identificación de propuestas y recursos estratégicos para el desarrollo territorial, como los programas y metas, que se propone diseñar, gestionar y ejecutar este plan de ordenamiento territorial de San Cristóbal, son los que se enlistan a continuación, sin menoscabo de la presentación futuras de otros programas, metas y proyectos.

Programas de gestión ambiental

1. Programa de Conservación y restauración de ecosistemas estratégicos. Son proyectos de este programa:

- **Proyecto de restauración de cuencas hidrográficas (ríos Nigua y Yubazo).**
- **Meta:** Reforestar 200 hectáreas en zonas de recarga hídrica y rondas hídricas.
- **Proyecto de corredores biológicos urbanos y rurales.**
- **Meta:** Establecer 3 corredores ecológicos que conecten áreas protegidas y cañadas urbanas.
- **Proyecto de protección de áreas protegidas y monumentos naturales (Cuevas del Pomier)**
- **Meta:** *Actualizar* e implementar planes de manejo y vigilancia en el 100% de las áreas protegidas del municipio.
- **Proyecto de educación y cultura ambiental comunitaria.**
- **Meta:** Alcanzar 20.000 personas capacitadas en buenas prácticas ambientales en barrios, distritos y comunidades rurales.

2. Programa de adaptación y resiliencia al cambio climático.

- **Infraestructura verde y drenaje urbano sostenible**
- **Meta:** Construir 10 km de sistemas de drenaje sostenible (parques lineales, humedales artificiales).
- **Energías renovables en equipamientos sociales**
- **Meta:** Instalar sistemas solares en 20 escuelas, hospitales y edificios municipales.
- **Sistema municipal de monitoreo climático y alertas tempranas**

- **Meta:** Implementar 5 estaciones de monitoreo meteorológico e hidrológico.
- 3. Programa de uso sostenible de los recursos naturales**
- **Proyecto de gestión sostenible del agua**
 - **Meta:** Implementar planes de ahorro y uso eficiente del agua en el 100% de los equipamientos públicos y al menos en el 50% de las industrias.
 - **Proyecto de regulación de la minería no metálica (mármol, caliza, entre otros).**
 - **Meta:** Reducir en un 70% las explotaciones mineras en zonas de reserva ecológica (Cuevas del Pomier).
 - **Proyecto de agricultura sostenible y protección de suelos:**
 - **Meta:** Capacitar a 2.000 productores rurales en prácticas agroecológicas y reducir en un 40% el uso de agroquímicos.
 - **Proyecto de biodiversidad y aprovechamiento de servicios eco sistémicos:**
 - **Meta:** Implementar 5 proyectos de ecoturismo y uso sostenible de la biodiversidad como alternativa económica comunitaria.
- 4- Programas de gestión del riesgo. Programa de Estudios técnicos y reducción del riesgo en el territorio**
- **Estudios detallados de riesgos por inundación y movimientos en masa**
 - **Meta:** Realizar estudios en el 100% de las zonas de amenaza alta del municipio.
 - **Identificación y reubicación de asentamientos humanos en riesgo**
 - **Meta:** Reubicar al menos 500 familias en zonas de alto riesgo no mitigable.
 - **Demarcación de zonas de riesgo y puntos seguros de encuentro**
 - **Meta:** Señalizar y demarcar 100% de las áreas críticas y 50 puntos seguros en barrios, distritos y comunidades.
 - **Integración de información de riesgo en el Plan de Ordenamiento Territorial.**
 - **Meta:** Incorporar los resultados de los estudios en la actualización del PMOT.
- 5- Fortalecimiento institucional y comunitario en gestión del riesgo**
- **Actualización e implementación del Plan Municipal de Gestión del Riesgo de Desastres (PMGRD)**
 - **Meta:** Contar con un plan actualizado y en ejecución al 2026.
 - **Creación y fortalecimiento del Centro Municipal de Monitoreo y Operaciones de Emergencia**
 - **Meta:** Centro operativo instalado y en funcionamiento antes del 2027.
 - **Sistema municipal de alerta temprana para inundaciones y deslizamientos.**

- **Meta:** Instalar 5 estaciones de monitoreo y sistemas de alarma comunitaria.
- 6- Programa de Obras de mitigación y protección de riberas:**
- **Construcción de muros de contención y gaviones en márgenes de ríos y cañadas críticas (Nigua, Yubazo, cañadas urbanas).**
 - **Meta:** Proteger al menos 15 km de márgenes fluviales.
 - **Mantenimiento periódico de obras de protección existentes.**
 - **Meta:** Ejecutar planes de mantenimiento anual en el 100% de estructuras.
 - **Proyecto de drenaje pluvial urbano sostenible.**
 - **Meta:** Construir 10 km de sistemas de drenaje sostenible.
 - **Recuperación ambiental de márgenes con reforestación y control de erosión.**
 - **Meta:** Reforestar 200 ha de rondas hídricas y taludes inestables.
- 7- Programas de Adaptación y Mitigación del cambio climático**
- **Proyecto de infraestructura verde y drenaje urbano sostenible.**
 - **Meta:** Construir 10 km de parques lineales, humedales artificiales y sistemas de drenaje sostenible en zonas urbanas críticas.
 - **Proyecto de energías renovables y eficiencia energética en el sector público.**
 - **Meta:** Instalar paneles solares y sistemas de ahorro energético en 30 edificios municipales, escuelas y hospitales.
 - **Proyecto de agricultura climáticamente inteligente.**
 - **Meta:** Capacitar a 500 productores rurales en prácticas de agroecología y sistemas de riego eficiente.
 - **Proyecto de gestión de riesgos climáticos y alerta temprana.**
 - **Meta:** Instalar 4 estaciones meteorológicas y sistemas de alerta comunitaria en zonas de riesgo de inundación y deslizamiento.
 - **Proyecto de movilidad sostenible y baja en carbono.**
 - **Meta:** Desarrollar 15 km de ciclovías urbanas y reducir en un 20% el uso de transporte motorizado privado en el casco urbano y distritos municipales.
 - **Proyecto de reforestación y conservación de cuencas hídricas.**
 - **Meta:** Reforestar 1.000 hectáreas en las cuencas de los ríos Nigua y Yubazo como medida de adaptación hídrica.
 - **Formulación del Plan Municipal de Adaptación al Cambio Climático (PMACC) San Cristóbal.**
 - **Meta:** Un plan de adaptación al cambio climático formulado.

8- Programas de los sistemas funcionales

- Programa de planes maestros de servicios públicos y movilidad: el programa busca que el municipio desarrolle los planes maestros de los sistemas funcionales.
- Formular el plan maestro de alcantarillado de San Cristóbal.
- Formular el plan maestro de acueducto de San Cristóbal.
- Formular el plan maestro de energía de San Cristóbal.
- Formular el plan maestro de gestión y manejo de residuos sólidos de San Cristóbal.
- **Formular el plan maestro de movilidad de San Cristóbal (incluye el estudio de las Rutas internas de transporte público, el reglamento de estacionamientos privados en el centro de San Cristóbal y el diagnóstico y regulación de “moto conchos”.**
- **Meta:** 5 planes maestros formulados en el primer quinquenio.

9- Ampliación y modernización del servicio de acueducto

- **Ampliación de cobertura del acueducto municipal.**
- **Meta:** Aumentar la cobertura de agua potable del 80% al 98% de la población.
- **Modernización de plantas de tratamiento de agua**
- **Meta:** Rehabilitar y ampliar al menos 2 plantas de tratamiento.

Reducción de pérdidas en la red de distribución

- **Meta:** Disminuir las fugas y pérdidas de agua en un 30%.

Proyecto de micro medición y control de consumo

- **Meta:** Instalar medidores en el 100% de los usuarios urbanos y de los distritos y 70% de los rurales.

10- Programa de Sistema integral de alcantarillado y saneamiento básico

- **Construcción y ampliación de redes de alcantarillado sanitario**
- **Meta:** Extender la cobertura del alcantarillado al 90% en áreas urbanas y de los distritos.
- **Aumentar la Capacidad de funcionamiento de la PTAR de Lavapies.**
- **Meta:** conectar a la PTAR el 90% de las redes de alcantarillado.
- **Saneamiento y canalización de cañadas urbanas.**
- **Meta:** Recuperar y sanear 10 km de cañadas.

- **Sistema de drenaje pluvial urbano.**
 - **Meta:** Implementar 8 km de colectores y drenajes sostenibles en barrios vulnerables.
- 11- Gestión integral de aseo y residuos sólidos**
- **Ampliación de la cobertura del servicio de aseo**
 - **Meta:** Alcanzar el 100% de cobertura en el área urbana y 80% en el área rural.
 - **Centro de separación y reciclaje municipal**
 - **Meta:** Procesar al menos el 40% de los residuos sólidos mediante reciclaje y reutilización.
 - **Clausura y reconversión de vertederos a cielo abierto**
 - **Meta:** Cerrar y rehabilitar el vertedero actual y habilitar un relleno sanitario controlado.
 - **Programa de educación ciudadana en residuos y compostaje**
 - **Meta:** Implementar campañas en el 100% de escuelas y comunidades urbanas.
- 12. Gestión integral de residuos y saneamiento ambiental.** Son proyectos de este programa:
- **Fortalecimiento de la recolección y reciclaje**
 - **Meta:** Lograr la separación en la fuente en el 40% de hogares urbanos en 5 años.
 - **Planta de tratamiento de residuos sólidos municipales**
 - **Meta:** Reducir en un 60% la disposición final de residuos en vertederos al 2030.
 - **Control de vertidos industriales y domésticos**
 - **Meta:** Instalar sistemas de pretratamiento en el 80% de las industrias.
 - **Saneamiento de cañadas urbanas contaminadas**
 - **Meta:** Recuperar y sanear 15 km de cañadas en cabecera y distritos.
- 13. Programa de intervención de rondas de ríos y parques lineales ecoparques.** Son proyectos de este programa:
- **Intervención a lo largo de las márgenes de los ríos y cañadas del área urbana que cumplan funciones de amortiguación ambiental, mitigación de riesgos, recreación y esparcimiento.**
 - **Proyecto Anillo Verde: intervención del entorno periférico del área urbana con una red de áreas verdes, de reserva del paisaje y áreas de transición.**
 - **Meta:** 650 hectáreas intervenidas como parque ecológico.

14. **Programa Red de Espacios Públicos Recreativos.** Son proyectos de este programa:
 - **Construcción y/o habilitación de nuevos espacios públicos en las cabeceras de los distritos de Hatillo y Hato Damas.**
 - **Construcción de 24 parques en los barrios deficitarios de espacio público de San Cristóbal**
 - **Meta:** 26 nuevos parques construidos

15. **Programa de mejoramiento de Espacios Públicos Recreativos existentes.** Son proyectos de este programa:
 - **Recuperación e intervención para el mejoramiento del espacio de 21 parques identificados en el inventario de espacio público del municipio.**
 - **Meta:** 21 parques existentes intervenidos.

16. **Programa de construcción de nuevos nodos de equipamientos de servicios básicos (educación, salud, bienestar social, recreación, seguridad y culturales).** Son proyectos de este programa:
 - **Construcción y/o habilitación de dos nodos de servicios sociales en las cabeceras de los distritos de Hatillo y Hato Damas**
 - **Construcción de 24 nodos de servicios sociales en los barrios deficitarios de espacio público de San Cristóbal.**
 - **Construcción de 14 nodos de servicios sociales en las secciones rurales del municipio para atender a la población rural**
 - **Meta:** 40 nuevos nodos de servicios construidos

17. **Programa de relocalización del palacio de justicia y de la policía nacional.** Son proyectos de este programa:
 - **Construcción del nuevo palacio de justicia**
 - **Construcción del nuevo edificio para la policía nacional**
 - **Meta:** 2 nuevos equipamientos institucionales construidos

18. **Programa de construcción de vía Ronda Nueva.** Son proyectos de este programa:
 - **Construcción de la vía Ronda Nueva**
 - **Meta:** 10 km de vía construida

- 19. Programa de construcción de puentes sobre el Río Nigua. Son proyectos de este programa:**
- **Construcción del puente Los Constituyentes**
 - **Construcción del Puente Amarillo**
 - **Construcción de red de 7 puentes peatonales (1 cada 500 metros)**
 - **Meta: 9 nuevos puentes construidos**
- 20. Programa de transformación de la Carretera Sánchez. Son proyectos de este programa:**
- **Proyecto Eco bulevar: transformación urbano paisajística de 4 km de la Carretera Sánchez Construcción del Puente Amarillo**
 - **Meta: 8 km intervenidos**
- 21. Programa nuevo centro. Son proyectos de este programa:**
- **Proyecto Nuevo Centro: estrategia enfocada en la accesibilidad universal y la movilidad activa (peatonal y ciclista).**
 - **Meta: 33 km de vías intervenidas en el centro histórico y su área de influencia**
- 22. Programa de Terminal de Transporte Intermunicipal. Son proyectos de este programa:**
- **Construcción de Terminal de Transporte Intermunicipal**
 - **Meta: 1 nuevo equipamiento de movilidad construido**

Programas de patrimonio y cultura

- 23. Programa Capital Prehistórica del Caribe: protección y preservación del patrimonio antropológico (Monumento Natural Cuevas de Borbón o Pomier, Cuevas del Calabozo). Son proyectos de este programa:**
- **Intervención para la recuperación del Monumento Natural Cuevas de Borbón y de las Cuevas del Calabozo**
 - **Meta: 441 hectáreas intervenidas del área de protección de las Cuevas de Borbón.**
- 24. Programa de Declaratoria del Centro Histórico. Son proyectos de este programa:**
- **Declaración del centro histórico de San Cristóbal como patrimonio municipal y nacional**
 - **Meta: 1 centro histórico declarado.**
- 25. Programa de adecuación y preservación de monumentos históricos. Son proyectos de este programa:**

- **Adecuación y preservación de monumentos históricos: Ruinas del “Fuerte Resoli”, Castillo “El Cerro” y "Casa de Caoba".**
 - **Meta:** 3 monumentos adecuados.
26. **Programa de intervención y recuperación de bienes patrimoniales. Son proyectos de este programa:**
- **Proyecto Patrimonio Vivo: Protección y recuperación de bienes inmuebles patrimoniales de interés urbano y arquitectónico (viviendas, parroquias, fuertes, espacios públicos).**
 - **Meta:** 84 bienes inmuebles inventariados, declarados y recuperados.
27. **Programa de proyectos para el fomento de la cultura y el turismo. Son proyectos de este programa:**
- **Proyecto Museo “Nunca el Olvido Será tu Recuerdo”.**
 - **Proyecto cultural Casa Caoba**
 - **Meta:** 2 casa museo funcionando.
28. **Programa de estudios para definir rutas eco turísticas patrimoniales. Son proyectos de este programa:**
Estudio Proyecto Rutas Eco-Turísticas Patrimoniales.
- **Meta:** 1 estudio realizado.

Programas asociados a la producción y mejoramiento de viviendas

29. **Programa de construcción de vivienda para los nuevos hogares de San Cristóbal. Son proyectos de este programa:**
- **Construcción de 36.500 viviendas según la proyección de hogares en el horizonte del PMOT**
 - **Meta:** 36.500 viviendas construidas.
30. **Programa de reasentamiento de viviendas por condición de riesgo. Son proyectos de este programa:**
- **Reasentamiento de 7.500 viviendas (según los resultados detallados de riesgo) -**
Meta: 7.500 viviendas reasentadas.
31. **Programa de mejoramiento de vivienda. Son proyectos de este programa:**
- **Mejoramiento de 7.200 viviendas con materiales inadecuados de paredes, techos y piso.**
 - **Meta:** 7.200 viviendas mejoradas.

Programas económico productivo

32. Programa de revitalización económica de barrios y nodos comerciales mixtos. Son proyectos de este programa:

- **Diagnóstico barrial participativo y plan de acción por barrio.**
- **Mejoramiento integral del entorno (vías, aceras, drenaje, alumbrado, mobiliario).**
- **Rediseño de espacio público productivo y zonas de comercio regulado.**
- **Equipamientos económicos de proximidad (plazas de mercado, puntos logísticos, espacios de trabajo colaborativo).**
- **Regularización y acompañamiento a comerciantes informales (censo, otorgamiento de carnet, reubicación).**
- **Vivienda productiva y mejora habitacional vinculada a la actividad económica.**

Gobernanza barrial para cogestión del espacio público.

- **Meta: 4 barrios intervenidos (Madre Vieja Sur, Villa Fundación, Pueblo Nuevo, Lavapiés); 150–200 comercios regularizados/barrio; >2.500 m de aceras y >3.000 m² de espacio público mejorado por barrio; 1 equipamiento económico por barrio; 500–700 hogares con servicios mejorados.**

33. Programa de consolidación de corredores económicos y zonas de expansión. Son proyectos de este programa:

- **Jerarquización funcional de ejes (comercial, logístico, mixto).**
- **Obras en perfiles viales: aceras, paraderos, zonas de carga, señalización, arborización.**
- **Dotación de servicios e incentivos en áreas de expansión (agua, energía, accesos, fibra).**
- **Zonificación y norma diferenciada por tramo/tipología. - Integración con vivienda productiva y parques lineales.**
- **Gestión público-privada de mantenimiento y promoción.**
- **Meta: Intervenir $\geq 2,5$ km por eje priorizado; >150 nuevos locales/empresas; equipar >50 ha en expansión.**

34. Programa de desarrollo turístico sostenible y puesta en valor patrimonial. Son proyectos de este programa:

- **Puesta en valor de Cuevas del Pomier (accesos, centro de visitantes, rutas, manejo ambiental).**
 - **Red de rutas eco-culturales que conecte áreas rurales y centro histórico.**
 - **Infraestructura turística básica (baños, kioscos, paraderos, mercados artesanales).**
 - **Capacitación y fomento del turismo comunitario.**
 - **Plan de manejo ambiental y patrimonial.**
 - **Vinculación con gastronomía, eventos y comercio local.**
 - **Meta:** +200% visitantes; 50 emprendimientos apoyados; 100 guías formados; 10 km de rutas habilitadas.
- 35. Programa de regularización, integración y transición del comercio informal.**
Son proyectos de este programa:
- **Censo y caracterización geo referenciada.**
 - **Zonificación y soluciones diferenciadas (puestos fijos, móviles, ferias).**
 - **Diseño de espacios públicos productivos regulados.**
 - **Reubicación concertada y nodos de transición.**
 - **Asistencia técnica y formalización progresiva.**
 - **Sistema de permisos, horarios, otorgamiento de carnet y cobros regulados.**
- Meta:** >1.000 comerciantes censados/carnetizados (2 años); >300 puestos formales construidos; ≥5 zonas reorganizadas; +30% ingreso promedio del comerciante regularizado.
- 36. Programa de sistema de equipamientos estratégicos (mercados, centros comunitarios, espacios recreativos).** Son proyectos de este programa:
- **Rehabilitación integral del Mercado Municipal.**
 - **Construcción de mercados barriales (≥3).**
 - **Centros comunitarios productivos (formación, co-working, ferias).**
 - **Parques con integración productiva (comercio regulado).**
 - **Modelo de gestión compartida y tarifario de uso.**
 - **Meta:** 1 mercado municipal modernizado; 3–4 nuevos equipamientos; ≥5 servicios comunitarios por centro; +40% ventas/visitas en zonas intervenidas.
- 37. Programa de mejoramiento integral de barrios mixtos (residencial-comercial).** Son proyectos de este programa:
- **Levantamiento técnico-jurídico y planes barriales participativos.**
 - **Obras de infraestructura integral (agua, alcantarillado, pavimento, mobiliario).**
 - **Mejoramiento/regularización de vivienda productiva.**
 - **Gestión de servicios (residuos, seguridad, mantenimiento).**
 - **Acceso a legalización, microcrédito y subsidios.**
 - **Meta:** 3 barrios con obras completas; >400 viviendas mejoradas; >300 comercios integrados/regulados; >70% de hogares con servicios adecuados.

38. Programa de vivienda asequible y alquiler regulado. Son proyectos de este programa:

- **Inventario del parque habitacional informal y de alquiler.**
- **Identificación de suelos/ reservas para Viviendas Sociales bien ubicadas.**
- **Incentivos a Viviendas Sociales y alquiler social regulado.**
- **Rehabilitación para arriendo con control de tarifa/calidad. - Normativa municipal de arriendo y derechos del inquilino.**
- **Vivienda para trabajadores de sectores clave.**
- **Meta:** >500 viviendas **Viviendas Sociales** nuevas (5 años); >300 viviendas rehabilitadas; $\geq 60\%$ de arriendos con contrato y condiciones mínimas en zonas piloto; -30% hacinamiento.

39. Programa de gestión estratégica y aprovechamiento regulado de bienes públicos. Son proyectos de este programa:

- **Inventario y clasificación de bienes con potencial productivo.**
- **Diseño de mobiliario/módulos (kioscos, móviles, coworking barrial). Reglamento y tarifario de aprovechamiento económico.**
- **Gestión comunitaria y corresponsabilidad de mantenimiento. - Plataforma de monitoreo y fiscalización participativa.**

Meta: ≥ 15 bienes públicos habilitados y regulados; >100 módulos autorizados; ingreso municipal adicional ~USD 80.000/año; $\geq 70\%$ satisfacción/cumplimiento.

40. Programa de financiamiento e instrumentos para el desarrollo económico territorial. Son proyectos de este programa:

- **Inventario de fuentes municipales y potencial de ingresos.**
- **Instrumentos de captura de valor (valorización, contraprestaciones, plusvalías).**
- **Fideicomisos temáticos por programa.**
- **Gestión de cooperación (pipeline de proyectos bancables).**
- **Mecanismos de participación privada y comunitaria.**
- **Fortalecimiento de capacidades de estructuración financiera.**

Meta: ≥ 10 proyectos con retorno definido; +30% ingresos por uso económico del suelo; ≥ 2 fideicomisos operando; >USD 5 M apalancados en cooperación/inversión inducida.

41. Programa de parques industriales, logísticos y de servicios (polígonos/corredores). Son proyectos de este programa:

- **Delimitación y declaratoria de polígonos/corredores industriales y logísticos.**
- **Urbanización básica: vialidades, energía, agua, drenaje, zonas de carga/descarga.**
- **Centro logístico (bodegas, cross-docking, última milla).**

- **Banco de lotes y bodegas modulares para MIPYMES.**
- **Ventanilla única de trámites y licencias empresariales.**

Meta: 2 polígonos delimitados (≥ 80 ha); 40 ha habilitadas con servicios; 1 centro logístico operativo; ≥ 50 empresas instaladas; ≥ 3.000 empleos directos/indirectos.

42. Programa de formación técnico-productiva para sectores estratégicos. Son proyectos de este programa:

- **Centro municipal de formación técnica orientado a agroindustria, turismo, manufactura y servicios.**
- **Reservas de suelo para futuros centros de formación (con INFOTEP/aliados).**
- **Laboratorios y talleres aplicados (agro alimentos, metalmecánica ligera, hotelería y guianza).**
- **Becas/bonos de formación y prácticas con empresas locales.**
- **Meta:** 2 centros habilitados (1 urbano, 1 periurbano); 1.000 cupos/año; ≥ 300 certificaciones/año; $\geq 60\%$ de inserción laboral de egresados.

43. Programa de red de mercados sectoriales y reactivación del mercado existente. Son proyectos de este programa:

- **Rehabilitación del mercado municipal y reordenamiento urbano de su entorno (carga/descarga, residuos, seguridad, aceras).**
- **Creación de red de mercados sectoriales: agro, cárnicos-lácteos, artesanales, gastronómico.**
- **Sistema de administración y sanidad (predios, permisos, trazabilidad).**
- **Integración logística con corredores y barrios productores.**

Meta: 1 mercado central rehabilitado; 3 mercados sectoriales nuevos; $\geq 70\%$ de operaciones formalizadas; +40% ventas frente a línea base.

44. Programa de desarrollo turístico-recreativo del borde costero. Son proyectos de este programa:

- **Plan maestro de franja costera: usos, accesos, malecones, ciclo vías, miradores.**
- **Equipamientos y servicios de playa (baños, módulos, salvamento, señalización).**
- **Normas de uso y concesiones reguladas para oferta turística/comercial.**
- **Obras de resiliencia costera (drenajes, revegetación, control de erosión).**

Meta: $\geq 0,3$ km de borde intervenido; 1 malecón y 3 accesos completos; ≥ 1 playa certificada/ordenada.

Programas para la gobernanza

45. Programa de mejoramiento de la infraestructura de datos para la gestión del plan. Son proyectos de este programa:

- **Adquisición de computadores y licencias para el uso de Sistemas de Información Geográfica**
- **Meta:** 10 computadores y licencias de programas SIG adquiridas

CAPÍTULO X.

MODELO DE GESTIÓN Y FINANCIACIÓN.

ARTÍCULO SETENTA Y CINCO (75): INSTRUMENTOS NORMATIVOS Y FISCALES PARA LA GESTIÓN ECONÓMICA DEL SUELO Y EL DESARROLLO TERRITORIAL.

La consolidación de un sistema económico territorial sostenible en San Cristóbal requiere acompañarse de instrumentos jurídicos, urbanísticos y fiscales que permitan ordenar los usos del suelo, captar valor generado por la inversión pública y fomentar actividades económicas compatibles con la visión del PMOT.

Instrumentos de fiscalidad para el PMOT

Instrumento	Aplicación propuesta
Tarifa por uso económico del espacio público	Cobro progresivo a vendedores, ferias, kioscos y comerciantes regulados, destinado al mantenimiento del espacio público.
Gestión coordinada del valor del suelo y catastro	Solicitud a la Dirección General de Impuestos Internos (DGII), de actualización de valores catastrales en zonas con inversión pública, corredores económicos y mercados intervenidos, como base para mejorar la equidad fiscal.
Tasa por aprovechamiento económico de bienes públicos	Aplicable a plazas, lotes municipales y parques que alberguen usos comerciales, culturales o de servicios, bajo ordenanza municipal.
Contribuciones especiales por beneficio de obra pública	Implementación gradual en proyectos donde la inversión pública incremente el valor del suelo, aplicando las competencias establecida en la Ley Del Distrito Nacional y los Municipios. Ley No. 176-07.
Canon por arriendo de espacios municipales con función económica	Uso temporal o permanente de espacios o lotes municipales destinados a actividades económicas reguladas.

--	--

1.3. Instrumentos de incentivos y cooperación

1. Beneficios tributarios locales.

El ayuntamiento podrá establecer, mediante ordenanza municipal, reducciones o exenciones temporales en arbitrios locales a inversiones privadas que se desarrollen en proyectos estratégicos priorizados por el PMOT, tales como mercados municipales, infraestructura turística, vivienda de interés social y programas de formación laboral.

2. Convenios de cooperación e inversión inducida.

Se promoverán acuerdos con desarrolladores, empresas locales, asociaciones y cooperativas para la dotación de servicios, mobiliario urbano, espacio público y equipamientos en zonas estratégicas, bajo esquemas de responsabilidad social empresarial o alianzas público-comunitarias.

3. Esquemas de ganancias compartidas y reinversión social.

En contratos de concesión, arrendamiento o aprovechamiento de suelo y bienes públicos municipales, se dispondrá que una proporción de los retornos económicos se destine a la ejecución del programa de ejecución del PMOT y a programas de inclusión productiva dirigidos a comerciantes populares, jóvenes, mujeres y migrantes en situación de vulnerabilidad.

ARTÍCULO SETENTA Y SEIS (76): INSTRUMENTOS OPERATIVOS PARA APALANCAR RECURSOS.

El ayuntamiento, en el marco de las competencias establecidas en la Ley No. 176-07 del Distrito Nacional y los Municipios, adopta los siguientes instrumentos operativos para asegurar la financiación y sostenibilidad del PMOT:

1. Fideicomisos municipales y sectoriales. Se podrán constituir fideicomisos públicos o mixtos para gestionar recursos destinados a programas estratégicos definidos por el PMOT, con base en lo previsto en la Ley No. 189-11 sobre el Mercado Hipotecario y el Fideicomiso en República Dominicana, aplicable a inversiones municipales.

2. Convenios de cogestión comunitaria y popular. El ayuntamiento establecerá convenios de corresponsabilidad con asociaciones comunitarias, cooperativas y organizaciones locales, en cumplimiento del artículo 21 de la Ley Del Distrito Nacional y los Municipios. Ley No. 176-07, para la gestión, mantenimiento y aprovechamiento regulado de bienes municipales.

3. Contratos de uso económico regulado del espacio público. Se autorizará la firma de contratos de uso temporal o permanente de bienes municipales con actores locales, bajo condiciones definidas en ordenanzas municipales, conforme a los artículos 19 y 284 de la Ley Del Distrito Nacional y los Municipios. Ley No. 176-07

4. Esquemas de coinversión territorial. El municipio podrá aportar suelo, espacio o gestión administrativa como contrapartida a inversiones privadas, sociales o comunitarias, a cambio de obras, infraestructura o servicios, en el marco de convenios de cooperación reconocidos en la Ley Del Distrito Nacional y los Municipios. Ley No. 176-07.

ARTÍCULO SETENTA Y SIETE (77): PRIORIZACIÓN DE FUENTES EXTERNAS DE FINANCIAMIENTO.

Para la obtención de fuentes externas de financiamiento.

1. Se priorizará la captación de fondos de cooperación multilateral y bilateral en líneas vinculadas a desarrollo urbano, vivienda, inclusión productiva, infraestructura económica, gobernanza local y espacio público.
2. Se promoverá la suscripción de convenios internacionales de cooperación descentralizada, en coherencia con el artículo 21, literal b) de la Ley Del Distrito Nacional y los Municipios. Ley No. 176-07, que faculta a los municipios a establecer acuerdos con instituciones públicas y privadas, nacionales e internacionales.
3. Se integrará la cooperación externa al sistema de planificación municipal y al presupuesto local, garantizando transparencia, control y coherencia con los objetivos y programas del PMOT.

TÍTULO XI

SANCIONES Y PROCEDIMIENTO SANCIONADOR

ARTÍCULO SETENTA Y OCHO (78): RESERVA DE LEY.

En virtud de la reserva de Ley, las infracciones y sanciones por incumplimiento de las disposiciones de esta Ordenanza son las que determina el art. 79 de la Ley No. 368-22 y que desarrolla su Reglamento de Aplicación.

ARTÍCULO SETENTA Y NUEVE (79): SANCIONES ADMINISTRATIVAS.

El Ayuntamiento de San Cristóbal, impondrá sanciones administrativas por la construcción de obras ilegales, la utilización de permisos ilegales y por la emisión de permisos ilegales a los responsables de la ilegalidad, tanto al titular de la licencia, a la autoridad que otorgó la licencia y/o al funcionario que informó positivamente sobre su otorgamiento.

PÁRRAFO I. Las sanciones administrativas pueden ser multas de la cuantía establecida por la Ley de Ordenamiento Territorial Uso de Suelo y Asentamientos Humanos. Ley No. 368-22 o compensaciones para ejecutarse en zonas urbanas o núcleos de población donde se requiera la instalación de servicios o consolidación del espacio público, siendo el ente sancionado el que debe costear estas obras como pago.

PÁRRAFO II. Una vez anulada la licencia urbanística ilegal, las construcciones realizadas, han de volver, total o parcialmente, al estado previo, para lo cual el Ayuntamiento queda facultado para la demolición total o parcial de las obras.

PÁRRAFO III. El Ayuntamiento queda facultado para establecer indemnizaciones por los perjuicios causados a terceros por las licencias ilegales, siempre que los mismos sean determinados mediante un informe técnico.

ARTÍCULO OCHENTA (80): ACCIONES ILEGALES DE USO DE SUELO O DE EDIFICACIÓN ILEGAL.

Ante la denuncia o actuación de oficio del Ayuntamiento se constatará si un acto de uso de suelo se está realizando sin autorizaciones administrativas o sin ajustarse a las condiciones señaladas en ellas, el Ayuntamiento ordenará la paralización y suspensión de las obras y exigirá la legalización de su actuación mediante el requerimiento de las autorizaciones administrativas correspondientes o, en su caso, del ajuste las obras a lo establecido en las autorizaciones administrativas con las que se cuente.

PÁRRAFO I.

La decisión de paralización y suspensión será comunicada al propietario y persona responsable del acto ilegal.

PÁRRAFO II.

En caso de que no se acate voluntariamente, la autoridad ejecutiva del gobierno local podrá disponer como medidas complementarias el precinto de la obra o del establecimiento y la retirada de la maquinaria y los materiales que estuvieren siendo utilizados en la actuación para su depósito en el lugar establecido a tales fines.

PÁRRAFO III.

Cuando el acto en ejecución sin autorizaciones administrativas o contraviniendo las existentes consistiera en la demolición de una construcción o edificio, la autoridad ejecutiva del gobierno local correspondiente ordenará, si así procede, la reconstrucción de lo indebidamente demolido.

Siempre que no hubieren transcurrido más de cuatro (4) años desde la total terminación de obras realizadas sin autorizaciones administrativas o sin ajustarse a las condiciones señaladas en ellas, el Ayuntamiento exigirá solicitar la legalización de su actuación mediante el requerimiento de las autorizaciones administrativas correspondientes o, en su caso, del ajuste las obras a lo Establecido en las autorizaciones administrativas con las que se cuente.

Las autorizaciones administrativas, que puedan ser nulas o anulables serán revisadas por medio del procedimiento de declaratoria de lesividad previsto en la ley general sobre procedimiento administrativo de la Ley No.107-13.

ARTÍCULO OCHENTA Y UNO (81): PROCEDIMIENTO SANCIONADOR.

De conformidad con lo establecido en la Ley No.107-13, el ejercicio de la potestad sancionadora de la administración municipal, requiere la separación de funciones de

instrucción o investigación y la función sancionadora. En el Ayuntamiento de San Cristóbal, la función de instrucción es responsabilidad de la OPU y la función sancionadora recae sobre el alcalde.

PÁRRAFO. El procedimiento sancionador se llevará a cabo de conformidad con los principios establecidos en la Ley No. 107-13 y las disposiciones de la Ley No. 368-22 desarrolladas en su Reglamento de Aplicación.

ARTÍCULO OCHENTA Y DOS (82): POTESTAD DE INCREMENTAR LAS MULTAS.

De conformidad con el Artículo 88 de la Ley de Ordenamiento Territorial Uso de Suelo y Asentamientos Humanos. Ley No. 368-22, el Ayuntamiento incrementará las multas establecidas hasta alcanzar el costo de reposición de bienes, cuando las multas establecidas no alcancen a reparar los daños ocasionados.

ARTÍCULO OCHENTA Y TRES (83): DESTINO DE LAS RECAUDACIONES.

La totalidad de los ingresos obtenidos por la aplicación de multas serán destinados a la ejecución de las obras contempladas en el PMOT, incluyendo la recuperación de áreas verdes y reubicación de las edificaciones fuera de ordenación.

CAPÍTULO XII.

DISPOSICIONES FINALES

RÉGIMEN DE LAS EDIFICACIONES FUERA DE ORDENACIÓN

ARTÍCULO OCHENTA Y CUATRO (84): EDIFICACIONES FUERA DE ORDENACIÓN.

Serán consideradas como fuera de ordenación las edificaciones que al momento de ejecutarse cumplían con la normativa urbanística entonces vigente, pero que al aprobarse una nueva normativa o un instrumento de ordenamiento territorial resultan contradictorias con éstos. Las edificaciones ya existentes que se encuentran al margen de la normativa urbanística establecida en esta Ordenanza o que no pueden ser adaptados a ella deberán limitar cualquier tipo de obra en la edificación distinta de las de mantenimiento y conservación; entendiéndose por obras de conservación aquellas cuya finalidad es la de mantener al edificio en correctas condiciones de salubridad, habitabilidad, confortabilidad y ornato, sin alterar sus características morfológicas o distribución.

PÁRRAFO. Las obras de construcción y reconstrucción no están permitidas en ningún caso para edificaciones fuera de ordenación.

ARTÍCULO OCHENTA Y CINCO (85): ASENTAMIENTOS EN ZONA DE AMORTIGUAMIENTO.

Las edificaciones y asentamientos humanos en traslape con áreas protegidas o dentro de los límites no urbanizables que corresponden a la zona de amortiguamiento se consideran fuera de ordenación. La municipalidad mantendrá una relación de los habitantes y las

estructuras existentes a los fines de impedir su expansión y la instalación de nuevos asentamientos.

PÁRRAFO I. El Ayuntamiento hará las gestiones que estén a su alcance para reubicar las familias ya establecidas a los proyectos de vivienda que se desarrollen en áreas urbanas y urbanizables.

PÁRRAFO II. No se admitirá nuevo asentamiento o edificación de ningún tipo sobre suelo no urbanizable, quedando el Ayuntamiento facultado para obtener la fuerza pública y ejecutar desalojos.

ARTÍCULO OCHENTA Y SEIS (86): RÉGIMEN DE PROHIBICIONES EN LA OCUPACIÓN DE ÁREA PROTEGIDA Y ZONA DE AMORTIGUAMIENTO.

Mientras se define la reubicación de las ocupaciones registradas en estas zonas o las autoridades medioambientales que, modifican los límites del área protegida, se establece el siguiente régimen de restricciones a toda actuación urbanística:

- 1- Se restringe la construcción de nueva vivienda ni ampliación de la existente, solo mejoras por salubridad y habitabilidad (manejo de goteras, humedades, daño estructural, ventilación entre otras).
2. Se restringe la pavimentación de vías en esta zona, únicamente podrán mantenerse trochas.
3. Se prohíbe la subdivisión del lote/solar.
4. Realizar actividades compatibles con el plan de manejo del AP o con las actividades Permitidas en zonas de amortiguación.
5. Se limita la ampliación red de prestación de servicios públicos solo lo preexistente.
6. Se deben tratar las aguas residuales y el manejo de residuos.
7. Se adoptarán medidas de protección de vegetación existente, así como de los cuerpos de agua, y se responsabilizará a la comunidad asentada de las acciones para la recuperación y preservación de estas áreas.

ARTÍCULO OCHENTA Y SIETE (87): CORRECCIÓN DE IMPRECISIONES CARTOGRÁFICAS.

Cuando se presenten imprecisiones entre los planos que se adoptan en el presente Plan y las actualizaciones cartográficas que haga el municipio o las autoridades Nacionales, la Oficina de Planeamiento Urbano tendrá la obligación de efectuar la precisión, por medio del respectivo acto administrativo y la solución cartográfica que aplique, en la escala correspondiente.

Las precisiones deberán garantizar la armonía de las soluciones cartográficas, con las disposiciones contenidas en el Plan de Ordenamiento Territorial; la continuidad de los perímetros y líneas limítrofes; la armonía con las soluciones cartográficas adoptadas para sectores contiguos, teniendo en cuenta las condiciones físicas, geológicas y morfológicas de los terrenos y; la concordancia entre los distintos planos, teniendo en cuenta sus diferentes escalas.