

Dec. No. 226-87 que aprueba los Planes y Reglamentos Turísticos de la Región Suroeste del país.

JOAQUIN BALAGUER
Presidente de la República Dominicana

NUMERO: 226-87

CONSIDERANDO: Que la ciudad de Barahona en la provincia del mismo nombre constituye un punto estratégico para el desarrollo turístico de la costa suroeste, ya que en la actualidad se ejecutan en ella trabajos de construcción de un aeropuerto internacional, del sistema de alcantarillado sanitario y de otras obras que servirán de apoyo a toda actividad que se realice en la región,

VISTO el Decreto No.3327, de fecha 19 de septiembre de 1985,

En ejercicio de las atribuciones que me confiere el Artículo 55 de la Constitución de la República,

D E C R E T O:

Artículo 1.- Por medio del presente Decreto, quedan aprobados los planes y reglamentos turísticos que se detallan a continuación:

- a) Plan Regulador de Barahona y su Reglamento Urbano;
- b) Plan Regional Turístico de la Costa Suroeste y su Reglamento Regional Turístico; y
- c) Reglamentos de Proyectos y Diseños de la Costa Suroeste;

ESQUEMA GENERAL

I. REGLAMENTO URBANO DEL PLAN REGULADOR DE BARAHONA

0. Objetivo y Alcance

0.1 Vialidad

- 0.1.0 Parámetros generales
- 0.1.1 Carretera regional (V1)
- 0.1.2 Carretera sub-regional I (V2)
- 0.1.3 Carretera sub-regional II (V2)
- 0.1.4 Vía de circunvalación principal (V3)
- 0.1.5 Vía de penetración principal existente (V4)
- 0.1.6 Avenida tangencial urbana (V5)
- 0.1.7 Vía de semi-circulación (V5)
- 0.1.8 Vía de penetración secundaria A (V6)
- 0.1.9 Vía de penetración secundaria B (V6)
- 0.1.10 Vía de conexión de sectores (V7)
- 0.1.11 Prolongación de la Avenida 30 de Mayo

0.2 Zonificación Residencial

- 0.2.0 Los usos permitidos
- 0.2.1 Los usos prohibidos
- 0.2.2 Los parámetros de la zona residencial

0.3 Zonas Comerciales

- 0.3.1 Los usos permitidos
- 0.3.2 Los usos prohibidos
- 0.3.3 Parámetros
- 0.3.4 Areas de estacionamientos

0.4 Equipamientos

- 0.4.1 Clasificación equipamiento
- 0.4.2 Areas de estacionamientos
- 0.4.3 Altura máxima
- 0.4.4 Area máxima edificación

- 0.5 Area Turística
 - 0.5.1 Los usos complementarios
 - 0.5.2 Usos Prohibidos
 - 0.5.3 Alturas máximas
 - 0.5.4 Area máxima edificación
- 0.6 Areas de Estacionamientos
- 0.7 Normas de Seguridad Edificación
- 0.8 Zonas Verdes y/o Recreativas
 - 0.8.0 Propuestas
 - 0.8.1 Usos permitidos
 - 0.8.2 Usos prohibidos
- 0.9 Areas Histórica
- 0.10 Areas Industriales
 - 0.10.1 Usos permitidos
 - 0.10.2 Usos prohibidos
- 0.11 Zonas Portuarias
 - 0.11.1 Usos permitidos
 - 0.11.2 Usos prohibidos
- 0.12 Area de Marina de Yates
- 0.13 Area Turística Internacional
 - 0.13.1 Usos permitidos
 - 0.13.2 Usos prohibidos
 - 0.13.3 Altura máxima
 - 0.13.4 Densidades

II. REGLAMENTO REGIONAL TURISTICO DE LA COSTA SUROESTE **ESQUEMA**

IIa. Reglamento Regional de la Costa Suroeste

- 0. Introducción
 - 0.1 Objetivo
 - 0.2 Alcance
 - 0.3 Marco de referencia técnico
 - 0.4 Marco de referencia legal
- 1. Vialidad Regional
 - 1.0 Parámetro generales
 - 1.1 Autopista interregional
 - 1.2 Carretera regional
- 2. Distintos Tipos de Zonificación
 - 2.0 Concentraciones de población
 - 2.1 Núcleos urbanos principales
 - 2.2 Comunidades rurales
- 3. Zonas de Dominio Público
- 4. Areas de Preservación Aeroportuaria
 - 4.1 Aeropuerto local de Barahona
 - 4.2 Nuevo aeropuerto internacional
- 5. Areas Portuarias
- 6. Zonas Industriales Propuestas
 - 6.1 La zona franca industrial
 - 6.2 Nuevo polígono industrial
- 7. Zona de la Planta de Tratamiento
- 8. Areas Ecológicas de Preservación
 - 8.1 Areas sub-urbanas de Barahona

- 8.2 Cinturón ecológico
- 8.3 Loma de Santa Elena
- 8.4 Areas regionales de preservación

9. Zona Restante

Iib. Reglamento Turístico Costa Suroeste

1. Zonas Turísticas

- 1.1 Hoteles
- 1.2 Apartahoteles
- 1.3 Villas
- 1.4 Usos permitidos y Usos prohibidos

2. Programación del Plan Regional

- 2.1 Descripción focos de desarrollo
- 2.2 Ponderación de los focos de desarrollo
 - A. Ciudad de Barahona
 - B. Playa Saladilla
 - C. Playa "Los Quemaitos"
 - D. Núcleo de Bahoruco
 - E. Playa "Los Patos"
 - F. Sitio de San Rafael
 - G. Punta Arena
 - H. Población de Paraíso
 - I. Sitio del Caletón
 - J. Población de Enriquillo

3. Programación de Fases por Sectores

- A. Barahona
- B. Sector de Saladilla
- C. Sector Los Quemaitos
- D. Sector Bahoruco
- E. Sector La Ciénaga
- F. Sector Punta Arena
- G. Sector Los Patos
- H. Sector Caletón

4. Etapas de Desarrollo Tipológico

- A. Area de Saladilla

	B.	Area de Los Quemaítos
	C.	Area de Bahoruco
	D.	Area de Los Patos
	E.	Area de la Ciénaga
Aledañas	F.	Area de Paraíso, Punta Arena y Zonas
	G.	Area de Caletón

III. REGLAMENTO DE PROYECTOS Y DISEÑO DE LA COSTA SUROESTE

III.a Reglamento de Proyectos de la Costa Suroeste

1. El Proyecto

1.1 Urbanización

- A. Ubicación y representantes del proyecto
- B. Planos técnicos de presentación
- C. Secciones típicas
- D. Areas de uso público (urbanas)
- E. Areas públicas (turísticas y regionales)
- F. Parámetros del proyecto
- G. Planos de infraestructura
- H. Memoria del proyecto
- I. Estudio de viabilidad económica
- J. Estudio del impacto ambiental

1.2 Infraestructura de Servicios

1.2.1 Infraestructura vial

- A. Pavimento vial sencillo
- B. Carpeta hormigón asfáltico
- C. Contenes
- D. Aceras

1.2.2 Agua Potable

- A. Planos
- B. Informe técnico

1.2.3 Alcantarillado Sanitario

- A. Planos
- B. Informe técnico
- C. Disposición de aguas negras

1.2.4 Aguas Pluviales

- A. Planos
- B. Informe técnico

1.2.5 Planos de Distribución Eléctrica

- A. Plano general de la urbanización
- B. Plano de detalle

2. Proceso de Tramitación de Proyectos

- A. Urbanización y/o proyectos turísticos
- B. Lotificación y/o anteproyecto urbanizaciones
- C. Edificaciones

III.b Reglamento de Diseño de la Costa Suroeste

- A. Principios básicos
- B. Normas de desarrollo
- C. Normas arquitectónicas
- D. Pautas de diseño

0.0 Definiciones Previas

Para fines de este reglamento se consideran los términos en la forma que se describen en lo adelante:

A. Proyecto:

Toda idea arquitectónica elaborada a nivel de plano definitivo con las factibilidades técnicas, económicas legales que lo viabilicen.

B. Ante-proyecto:

Toda idea arquitectónica pre-elaborada que sirva de base a los anteriormente citado.

C. Urbanización:

Es la dotación a un terreno de las obras de infraestructura requerida para la sub-división en lotes y su edificación.

D. Lotificación:

Acción de sub-división de las manzanas en solares y/o parcelas en otras sub-divisiones menores.

E. Solar:

Terreno abierto, saneado catastralmente.

F. Parcela:

Toda porción de carácter rural, saneado catastralmente.

G. Infraestructura:

Son los servicios urbanos que usualmente se localizan o deben localizarse bajo y/o en la tierra, tales como: Acueducto, alcantarillado sanitario, vías, redes eléctricas, redes telefónicas, drenaje y/o alcantarillado pluvial.

H. Edificación o Estructuras:

Ejecución de todas las obras que usualmente están o que deban estar sobre el terreno y que sirvan para las funciones básicas urbanas, tales como: habitación, circulación, recreación física y espiritual e instalaciones en general, como se describen:

a. Edificaciones

Viviendas	Comercio
Residencias	Almacenes
Duplex	Centro Sociales
Apartamentos	Escuelas
Multifamiliares	Colegios
Hoteles comerciales	Apartahoteles
Edificaciones religiosas	Talleres
Industrias	Edificaciones públicas
Edificaciones militares	
Edificaciones portuarias	Edificaciones aeroportuarias

b. Estructuras

Postes eléctricos	Silos
Postes telefónicos	Tanques de depósito (gasolina, propano)
Antenas de radio	Antenas parabólicas

Bombas de agua y/o transmisión	Estaciones de gasolina
Imbornales	Terminales portuarias
Hidrantes	Terminales aeroportuarias
Depósito explosivos	Torres de Control
c. <u>Otros</u>	
B.M. (Bench Mark)	Registros eléctricos
Triangulación	Registros acueducto
Registros aguas negras	

I. Superestructuras u Organismos de Supervisión

Toda administración llevada a cabo por el equipo humano correspondiente, dentro de las instituciones creadas para esos fines.

Para los fines de esta reglamentación la revisión de todo proyecto en la zona suroeste, será competencia básica sectorial de todos o partes de los siguientes organismos, según sea el caso:

SECTUR	Ayuntamiento locales
INFRATUR	Museo del Hombre Dominicano
SEOPC	Oficina de Patrimonio Cultural
SESPAS	Dirección Parques Nacionales
INAPA	Marina de Guerra
CDE	Dirección Nacional de Foresta
INDRHI	Oficina de Aeronáutica Civil

J. Atractivo Turístico

Toda área que por sus condiciones Naturales sea una fuente de recreación física y espiritual para los locales y/o visitantes, tales como:

Playas	Flores exóticas
Montañas	Lagos dulces y salados
Áreas panorámicas	Áreas de baños medicinales
Ríos	Especies de animales en extinción (Caimanes e Iguanas)
Salto de Agua	Áreas magnéticas
Agua mineral	Cuevas arqueológicas
Edificaciones	Zonas de mangles
Históricas	

Así como toda área que en razón del turismo y de la preservación de los lugares históricos merezca ser preservada y mantenida.

K. Propietario:

Toda persona jurídica, física o moral que posee el derecho de propiedad sobre un bien mueble o inmueble urbano o rural, así como las mejoras existentes.

L. Impetrante:

(Arquitecto, Ingenieros, Agrimensores).

Toda persona jurídica, física o moral debidamente autorizada por el Poder Ejecutivo y con su colegiación correspondiente, apto para solicitar los permisos para ejecutar las obras de edificación, urbanización, remodelación e infraestructuras oficiales descritas o bien representar a los propietarios en los actos legales del derecho y/o de la propiedad.

M. Autor del Diseño:

Todo profesional calificado responsable ante los organismos competentes y contratado por el propietario o entidad correspondiente.

N. Encargado de la Obra:

Profesional calificado responsable de un proyecto ante los organismos de superestructura competente, designado por el propietario o entidad correspondiente.

O. Supervisión de la Obra:

Profesional calificado, designado opcionalmente por el concesionario

en adición al encargado de la obra. El supervisor debe estar inscrito como tal, en la entidad profesional correspondiente.

P. Inversionista:

Toda persona física o moral, nacional o extranjero que disponga de fondos propios o financiados para la ejecución de una obra física determinada.

Q. Abogado:

Todo el que ejerza debidamente dicha profesión en el ámbito nacional.

R. Economista:

Todo el que ejerza debidamente dicha profesión y en términos de los proyectos prepara los estudios de factibilidad correspondientes.

S. Certificado de Uso:

Documento por el cual se establece la posibilidad de destinar una porción de terreno para construcción de obras contenidas por este reglamento. Dicho certificado será expedido por la Secretaría de Estado de Turismo, mediante la presentación de Anteproyecto.

T. Aprobación del Proyecto:

Documento expedido mediante formulario en el cual se aceptan todos los detalles del proyecto.

U. Licencia de construcción:

Documento que faculta el inicio de una obra, dicha licencia constituye el permiso de construcción y lo otorga la Secretaría de Estado de Obras Públicas.

V. Densidad Neta:

Se entiende por ésta la relación de los habitantes dividida por la superficie, descontando previamente las áreas verdes y de equipamiento social.

X. Cobertura de Edificación:

Normalmente expresado por porcentaje de uso de edificación sobre el área del suelo, como sumatoria de plantas.

Y. Acceso:

Vía pública hacia donde se penetra frente de un solar o propiedad.

Z. Estacionamiento:

Espacio abierto o techado que se destina para el parqueo temporero de vehículos.

0.00

SIGLAS

B.C.R.D. Banco Central de la República Dominicana

INFRATUR Departamento para el desarrollo de la Infraestructura Turística.

L.M.D. Liga Municipal Dominicana

ONAPLAN Oficina Nacional de Planificación

S.T.P. Secretariado Técnico de la Presidencia

SECTUR Secretaría de Estado de Turismo

O.I.T.I. Oficina Interinstitucional
Turismo-INFRATUR

S.E.O.P.C. Secretaría de Estado de Obras Públicas y Comunicaciones.

SESPAS Secretaría de Estado de Salud Pública y Asistencia Social

INAPA Instituto Nacional de Aguas Potables y Alcantarillados

C.D.E. Corporación Dominicana de Electricidad

INDRHI Instituto Nacional de Recursos Hidráulicos

C.E.A. Consejo Estatal del Azúcar

U.S.E.S. Unión Socio-Económica del Sur

	A.B.	Ayuntamiento de Barahona
	C.S.R.S.	Comité Seminario Región Sur
	INDESUR	Instituto de Desarrollo del Sur
	O.D.C.	Oficina de Desarrollo de la Comunidad
	I.D.S.S.	Instituto Dominicano de Seguros Sociales
	I.G.U.	Instituto Geográfico Universitario
	O.P.C.	Oficina de Patrimonio Cultural
	A.A.	Acueductos y Alcantarillados
	F.A.	Fuerzas Armadas
y Cultos.	S.E.E.B.A.C.	Secretaría de Estado de Educación Bellas Artes
	T. de T.	Tribunal de Tierras
	I.A.D.	Instituto Agrario Dominicano
	ADOPLAN	Asociación Dominicana de Planificación
	S.E.I.C.	Secretaría de Estado de Industria y Comercio
	INDOTEC	Instituto Dominicano de Tecnología Industrial

0.00	<u>Planos de Barahona</u>	Fuente	Escala
1.0	Plano de vías	I.G.U.	1:7,500
1.1	Plano de zonificación	INFRATUR	1:7,500
1.2	Plan regulador Propuesto	INFRATUR	1:7,500
1.3	Plano de ejes	INFRATUR	1:7,500
1.4	Plano de ejes y vías	INFRATUR	1:7,500
2.1	Plano de alcantarillado	A y A	

2.2	Plano de acueducto	INAPA
2.3	Plano de red telefónica	CODETEL
2.4	Plano de red eléctrica	C.D.E.
3.1	Planos de zona histórica	O.P.C.
3.2	Planos de proceso histórico	O.P.C.
3.3	Plano de censo histórico	O.P.C.
4.1	Plano de uso del suelo existente	INFRATUR
4.2	Plano de materiales	INFRATUR
5.0	Plano de compilación catastral	T. de T.*

* En preparación por organismos pertinentes

Mapas y Datos:

Mapa regional de establecimientos de salud
Mapa regional de producción de alimentos
Datos climatológicos de Barahona Inventario
de O.P.C.

PLAN REGULADOR DE BARAHONA (1986-2000)

I. REGLAMENTO URBANO

0. OBJETIVO Y ALCANCE:

El objetivo es establecer un conjunto de normas y parámetros que deban cumplir las edificaciones, urbanizaciones e infraestructura en la ciudad de Barahona.

Para el mejor logro de dicho objetivo dentro del marco de la

Costa Suroeste, se contemplan las siguientes iniciativas de planificación:

A. Implementar el diseño vial propuesto de la ciudad de Barahona, acorde con el diagnóstico actual y las iniciativas propuestas.

B. Racionalizar mediante la zonificación, la distribución racional de los terrenos, su altura, su densidad y los linderos de la ciudad.

C. Dar un uso óptimo a las infraestructuras existentes, mediante su mejoramiento y prever las proyecciones futuras mediante las previsiones de espacio físico, conforme al uso racional de la tierra.

D. Preservar las edificaciones históricas (Zona histórica) mediante delimitación de la misma, que indique la O.P.C.

E. Proteger eficazmente el medio ambiente natural (cabezas de ríos, cauces, zonas de mangles, áreas costeras) de todo lo que afecte y/o colida con éstos.

F. Institucionalizar la revisión periódica y la actualización de planos de la Zona Suroeste.

0.1 VIALIDAD

0.1.0 Parámetros generales:

Las vías que se realicen en la Costa Suroeste deberán estar acorde con las normas generales existentes.

Fajas elementales:

Toda vía pública deberá estar acorde con un número determinado de fajas elementales, las cuales deben tener los anchos mínimos siguientes:

VIA	CARRIL	ESTACIONAMIENTO
Primarias	3.65	3.00
Secundarias	3.00	2.50

Circulación peatonal:

Dicha circulación debe hacerse en base a fajas de 0.60 ML. de ancho o múltiplo de éstas.

Nota: Cualquier variación de parte de S.E.O.P.C.

modificaría estos parámetros.

0.1.1 Carretera regional (V1)

Vía destinada al tránsito vehicular rápido regional entre Barahona y Santo Domingo, así como de los núcleos urbanos que conecta. Para los fines de este reglamento se denominará Carretera Regional y su derecho de vía será establecido conforme a la Ley No. 684 del 1965 y sus modificaciones. Dicha área de dominio público deberá ser preservada para fines turísticos.

0.1.2 Carretera Sub-regional I (V2)

Vía destinada al tránsito vehicular que conecta a Barahona con su Sub-región Suroeste del alto carácter turístico, desde ésta hasta Pedernales. Su derecho de vía será el establecido en la Ley 684/65.

0.1.3 Carretera Sub-regional II (V2)

Vía destinada al tránsito vehicular que conecta a Barahona, bordeando el lago Enriquillo, con Elías Piña por la parte Sur de dicho lago y luego de regreso por su parte Norte.

Su derecho de vía será el establecido en la Ley 684/65

0.1.4 Vía de circulación principal (V3)

Esta vía de circunvalación de Barahona partirá del triángulo (existente) formado por el malecón y la prolongación Padre Billini y conectado por una corta calle, la cual se prolongará al Oeste básicamente y luego al Norte, hasta llegar al Cruce de la Virgen. Luego, partiendo desde este punto para doblar al Este y llegar a la vía férrea del Ingenio o prolongación del malecón e integrarse a éste hasta el triángulo del que partió.

0.1.5 Vía de penetración principal (existente) (V4)

Compuesta por la carretera existente en su penetración hacia la ciudad de Barahona, a partir del Cruce de la Virgen hasta el malecón de Barahona, pasando por la Calle Luis E. Delmonte.

0.1.6 Avenida Tangencial urbana (V5)

La que se haría aledaña a la pista de aterrizaje, desde el malecón de Barahona hasta la Avenida de Circunvalación.

0.1.7 Vía de semi-circunvalación (V5)

Partiría de la vía de circunvalación hacia el Norte hasta la cabeza del aeropuerto local existente, penetrando hacia el Este por los terrenos del Ingenio hasta el malecón de Barahona.

0.1.8 Vía de penetración secundaria A (V6)

Partiría de la vía de circunvalación hacia el Norte franco, con ligero desvío antes de la pista existente de Barahona manteniendo el Norte franco hasta su conexión con la vía de circunvalación.

0.1.9 Vía de penetración secundaria B (V6)

Sería la vía que partiendo del Hotel Guarocuya conectándose con las calles Donantes y Sánchez, continuando hacia el Noreste hasta la vía de circunvalación.

0.1.10 Vía de conexión de sectores (V7)

Partiría de la vía de circunvalación hasta la vía de penetración principal a través del Barrio Savica.

0.1.11 Prolongación de la Avenida 30 de Mayo

Se prolongaría hacia el Norte franco, cortando la pista de aterrizaje existente hasta su conexión con la prolongación del malecón.

A la vez se prolongaría hacia el Sur para conectarse con la carretera a la zona Suroeste.

Notas: 1. El ancho de todas las vías propuestas será establecido por la Dirección General de Tránsito Terrestre de la S.E.O.P.C. y el lindero frontal será fijado por la Liga Municipal Dominicana.

2. Se preservarán, en todo caso, los espacios de islotes centrales y/o las fajas verdes en calzadas para el área de servicios eléctricos, de red de tubería, acueducto, de drenaje pluvial y sanitario, así como de teléfonos y cable T.V.

0.2 ZONIFICACION

El proyecto de la zonificación propende a garantizar el uso del suelo en los núcleos urbanos y las áreas turísticas.

La zonificación organizará los usos adecuados del suelo, indicando los usos permitidos y los prohibidos en cada zona. Las zonas residenciales son las que se destinan al habitat de la vivienda, sean en lotes individuales o nucleadas en apartamentos o multifamiliares, así com las distintas agrupaciones como duplex y otras.

Las zonas R.1 serán de carácter residencial de altos ingresos, de residencias unifamiliares, las zonas R.2 serán de carácter medio para una población de ingresos medios.

La zonas R.3 serán para bajos ingresos y para viviendas barriales con el patrón de los barrios Savica o del Ingenio Barahona.

Nota 1. Los terrenos del CEA serán dispuestos para fines de carácter social dentro del marco del Plan Regulador, para paliar el carácter espontáneo y denso de la marginalidad de Barahona.

Nota 2. La altura permitida en las zonas residenciales será de cuatro (4) plantas y en ningún caso excederá el 120% de utilización del terreno como sumatoria de las plantas.

Nota 3. Los límites de la zona están establecidos mediante el plan aprobado por este reglamento.

Nota 4. Los linderos que se exigirán en las zonas correspondientes serán hechos por la L.M.D.

0.2.1 Los usos permitidos en las zonas residenciales para los (R.0, R.1, R.2, R.3).

Viviendas	Comercios
Residencias Equipamiento social (Escuelas, Colegios, etc.)	
Apartamentos Equipamiento culto	
Duplex u otros Equipamiento recreacional (cines, restaurantes, etc.)	

0.2.2 Los usos prohibidos serán los que afecten la

seguridad y la moral de los residentes en la zona, tales como:

- Almacenaje de sustancias químicas, de carácter tóxico o inflamable.
- Industrias en general, salvo talleres de complemento a actividades comerciales.
- Reparación de vehículos y cualquier otro tipo de taller que emita ruido, vibración, etc.

En las zonas R.0 constituidas por asentamientos establecidos de población con anterioridad a este reglamento, los parámetros se aplicarán con flexibilidad conforme a los patrones y usos existentes.

0.2.3 Los parámetros de la zona residencial serán:

PISOS	DENSIDAD SOLAR			
	METROS	MAXIMA	MINIMO	(m2)
R0*	-	-	-	-
R1 1 Planta	3.0	60%	400	Unifamiliar
R2 2 Plantas	8.0	80%	600	Duplex
R3 3 Plantas	11.0	100%	800	Aptos.
R4 4 Plantas	14.0	120%	1,000	Aptos.

**Nota: *En función de los
parámetros
existentes, en dicha área.**

0.3 ZONAS COMERCIALES:

Las zonas comerciales estarán constituidas por los núcleos comerciales vigentes, así como por los centros comerciales futuros.

Estas estarán destinadas a la comercialización de bienes y servicios.

La delimitación del área comercial de Barahona estará comprendida por las siguientes calles:

Al Norte: Una faja de 50 m. al Norte, paralela a la calle Colón.

Al Sur : Una faja de 50 m. al Sur, paralela a la calle Duarte.

Al Este : Una faja de 50 m. al Este, paralela a la calle 30 de Mayo.

Al Oeste : Una faja de 50 m. al Oeste, paralela a la calle María Montez.

Nota 1. Se propenderá a la consolidación del núcleo comercial existente, así como a la creación de centros comerciales nuevos en los núcleos de unidades vecinales nuevas y/o existentes.

Nota 2. En vía principales de acceso a Barahona se recomienda que la primera planta sea de carácter comercial.

0.3.1 Los usos permitidos en las zonas comerciales son de los bienes y servicios siguientes:

Establecimientos de comercio al por mayor y al detalle.

Banco en general.

Librerías, papelerías, imprentas, bibliotecas.

Supermercados, colmados.

Ferreterías y materiales de construcción.

Restaurantes, cafeterías, panaderías.

Repostería.

Discotecas, night clubs, casinos, bares.

Radio-difusoras, oficinas de cables y telefónicas. Oficinas de pagos de servicios.

Salón de belleza, peluquería, barbería.

Sastrerías, lavanderías.

Agencias marítimas y de viajes.

Exhibición y ventas de vehículos. Ventas de electrodomésticos.

Terminales de autobuses y parqueos.

Oficinas de representación comercial y profesional.

Oficinas de representación diplomática o consular.

Oficinas gubernamentales (civiles, militares, etc.)

Cualquier otro tipo de oficina o establecimiento de carácter comercial.

0.3.2 Usos prohibidos:

Almacenamiento de materiales inflamables, explosivos y de plaguicidas en general.

Talleres de reparación de soldadura, de combustión y de percusión de ruidos.

Sub-estaciones eléctricas.

Líneas eléctricas de alto voltaje que afecten equipos electrónicos.

0.3.3 Parámetros:

- A. El área mínima de los lotes comerciales será de 100 metros cuadrados.
- B. Los linderos mínimos serán establecidos por el Ayuntamiento existente y lo consignado en el Código civil.
- C. Las alturas máximas serán de 5 plantas ó 17 metros de altura.
- D. El área máxima de edificación será 200%, como sumatoria de plantas.

0.3.4

Áreas de estacionamiento

Las establecidas por la S.E.O.P.C. en sus reglamentos.

0.4 EQUIPAMIENTO

Es el lugar en el cual la persona puede desarrollar actividades continuas o institucionalizadas que sirvan para su diario desenvolvimiento.

Su localización será establecida en los planos de Barahona en zonas centrales de servicio en las distintas comunidades.

Para la ciudad de Barahona el equipamiento será distribuido en dos zonas principales:

Primer Núcleo: (Área existente ampliada)

Al Norte: Vía tangencial urbana (propuesta)

Al Sur : Vía penetración principal

Al Este : Calle 30 de Mayo

Al Oeste: Vía de conexión intersectorial

Segundo Núcleo: (Área deportiva ampliada)

Al Norte: Vía de semi-circunvalación

Al Sur : Vía límite Sur Centro Olímpico

Al Este : Vía límite Este Centro Olímpico

Al Oeste: Vía penetración secundaria

0.4.1 El equipamiento para la zona Suroeste estará clasificado en:

A. Público (Gobernación, Justicia, Tribunales, Juzgados, Ayuntamiento, Cuerpo de Bomberos).

B. Servicios (Oficinas CDE, INAPA, CODETEL, Cables).

C. De cultos (Iglesias, Templos, Salones y/o similares).

D. Institucionales (Asociaciones de Desarrollo, Asociaciones Regionales, Religiosas y similares).

E. Recreativas (clubes, centros sociales, centro culturales, sindicatos, áreas deportivas, playas, parques, cabeceras de ríos, área de golf, etc.).

F. De Recaudación (Catastro, Rentas Internas, Impuestos Sobre la Renta, Aduanas, y similares).

G. Escolares (Escuelas públicas, Colegios privados, Universidades, Bibliotecas).

0.4.1.1 Usos permitidos:

Los descritos anteriormente y los consignados en las áreas comerciales.

0.4.1.2 Usos prohibidos:

Los mismos que para el área comercial de Barahona.

0.4.2 Áreas de Estacionamientos:

Los establecidos por la S.E.O.P.C. en sus reglamentos.

0.4.3 La altura máxima será de cinco (5) plantas.

0.4.4 El área máxima de edificación será 200%.

0.5 AREA TURISTICA

Serán aquellos usos complementarios de carácter turístico comercial de la ciudad, que sirvan como servicios al turismo y que no colidan con el área histórica tradicional de Barahona.

0.5.1 Los usos complementarios de la zona serán:

Hoteles comerciales
Hostales

Guest - House
Gift Shop
Boite
Boutiques, peluquerías,
barberías
Casinos
Restaurantes
Areas Deportivas
Museos, bibliotecas
Oficinas de Inmigración
Portuaria y Aeroportuaria
Oficina de Información
Turística
Otros similares

0.5.2 Usos prohibidos:

Los mismos que en el área comercial.

0.5.3 Altura máxima:

Será de siete (7) plantas o 23 metros de altura, exceptuando en la zona histórica que determine la O.P.C.

0.5.4 El área máxima de edificación será de 300%.

0.6 AREAS DE ESTACIONAMIENTO

Las establecidas por la S.E.O.P.C. en sus reglamentos impresos.

0.7 NORMAS DE SEGURIDAD
EDIFICACION

Las que exija la S.E.O.P.C. en términos de seguridad antisísmica y anti-ciclonica en sus respectivos reglamentos.

0.8 ZONAS VERDES Y/O RECREATIVAS

Las zonas verdes serán áreas de carácter público, destinadas a disponer de espacios libres y reservas ecológicas para el servicio de la comunidad en la zona Suroeste.

En Barahona se consideran como existentes las siguientes zonas:

Parque Central

Parque Villa Estela

Parque Duarte

Parque aledaño a Aduanas

0.8.0 Se considera como propuesta

La Rotonda del Arco existente.

La Virgen.

La rotonda propuesta en el sitio denominado
camping y ferias.

La antigua pista de aterrizaje, como área de
acondicionado para tales fines.

El antiguo campo de golf del ingenio, que sería
desembocadura, con un ancho de 20 metros a ambos lados de sus márgenes.

El cinturón verde propuesto, con una faja
aproximada de 100 metros.

El área actual del Barrio Salina.

La desembocadura del río Cito.

El 5% de toda nueva urbanización que se
ejecute.

0.8.1 Usos permitidos:

Recreación pasiva

Recreación activa

Tiendas de campaña (provisional)

Juegos infantiles

Servicios (baños, sanitarios, etc.)

Ferias de carácter provisional

Golf, etc.

0.8.2 Usos prohibidos:

Todo uso que no sea de carácter provisional o que colida con el uso público propuesto de carácter masivo.

0.9 AREA HISTORICA

Será la que consigne la Oficina de Patrimonio Cultural y que al efecto dictamine mediante decreto el Poder Ejecutivo.

Los reglamentos de conservación y los sistemas de tramitación están consignados por dicha oficina.

Asimismo, los parámetros de densidad y altura son los establecidos por la Oficina de Patrimonio Cultural, así como las áreas de estacionamiento.

0.10 ZONAS INDUSTRIALES

Las zonas industriales de Barahona serán:

- a) La Zona Franca Industrial liviana propuesta (Plan Regional).
- b) La Zona Industrial pesada propuesta (Plan Regional).
- c) La Zona Industrial existente (CEA-Sal y Yeso).

La zona franca industrial ligera estará destinada a la mayor ocupación de mano de obra, y se delimita en el Plan Regional.

0.10.1 Los usos permitidos serán:

Comercio y almacenaje de productos de agencias marítimas

Industrias ligeras propiamente dichas

Instalaciones deportivas, Club de obreros

Venta de vehículos y talleres de los mismos
Estaciones de gasolina, de gas propano y similares, que sirva para dicha área.

Silos de almacenaje

Oficinas administrativas, casas de guardia, etc.

0.10.2 Usos prohibidos:

Los consignados en la Gaceta Oficial 9398 del 1975, salvo los que autorice la Secretaría de Industria y Comercio a través de su Departamento de Normas.

Se propenderá a disminuir los ingredientes de contaminación de las industrias pesadas existentes, de desecho sólido, líquido o gaseoso que incidan negativamente en la zona contera y/o aérea de Barahona.

0.11 ZONAS FRANCAS

Las zonas portuarias de Barahona serán aquellas de uso exclusivo de las operaciones de carga y descarga, así como lo relacionado con ellas.

0.11.1 Usos permitidos:

Almacenes
Pacios de furgones
Pacios de carga en general
Oficina de Aduana
Comandancia del Puerto
Marina
Terminal turística
Estación de bomberos
Edificio estibadores
Talleres reparación equipos marítimos

Las zonas portuarias de Barahona serán las existentes del Ingenio y el muelle de la ciudad de Barahona.

Nota: Se propenderá a eliminar la descarga a granel de los depósitos de sal y yeso a corto plazo, debido al desarrollo turístico previsto.

Se propenderá a la depuración de las aguas

negras y/o residuales del proceso industrial del Ingenio Barahona, previo estudio de la S.E.I.C. y de INDOTEC

0.11.3 Usos prohibidos:

Cualquier instalación peligrosa y/o inflamable.

0.12 AREA DE MARINA

Se establecerá un área para la marina de yates en la punta Sur del área de dragado del muelle del Ingenio de Barahona.

Nota: Dicho sitio deberá ser factibilizado por el Departamento de Hidrografía de la Marina de Guerra.

0.13 AREA TURISTICA
INTERNACIONAL

Será la utilizada para fines de promover el turismo internacional de parte del Estado y/o conjugado con el sector privado.

Dicha área tendrá como límites:

Al Norte: Por línea paralela a uno 100 metros de la desembocadura del río Birán.

Al Sur : Por el límite establecido en el plano de Barahona, del Instituto Geográfico Universitario, (en preparación).

Al Este : Por el mar Caribe.

Al Oeste: Por el Malecón de Barahona y/o prolongación hacia la zona Suroeste.

0.13.1 Usos permitidos:

Los establecidos en el 0.5, así como las estructuras turísticas que sirvan de base al turismo internacional, tales como:

Hoteles
Apartahoteles
Condo-Hoteles
Town house
Villas aisladas
Duplex, etc.

Otros que establezca la SECTUR.

0.13.2 Usos Prohibidos:

Los mismos que en el 0.5.2 y los que establezca la SECTUR.

0.13.3 Altura máxima:

Será de (6) seis plantas.

0.13.4 Densidades:

250% de área máxima edificaciones (como sumatoria de plantas).

II. REGLAMENTO REGIONAL TURISTICO DE LA COSTA SUROESTE

Ila. REGLAMENTO REGIONAL DE LA COSTA SUROESTE

0. INTRODUCCION

El presente reglamento ha sido elaborado en base al Decreto No. 3327 del 1985 que designó como Polo Turístico la Zona Suroeste de la República Dominicana.

Este reglamento está basado en el estudio regional de la Costa Suroeste elaborado en el año 1986 por la O.I.T.I.

0.1 Objetivo

El objetivo básico consiste en disponer de una Reglamentación Regional-Turística, que sirva para orientar una estrategia general de desarrollo y los controles con base legal de la Costa Suroeste.

0.2 Alcance

El alcance de este reglamento está dentro del contexto establecido por el decreto No. 3327 de 1985, entre la ciudad de Barahona y la población de Enriquillo, así como una faja de 5 Km. paralela a la Costa.

Esta área constituye el área de control.

0.3 Marco de Referencia Técnico

El marco de referencia técnico está basado en los Estudios Turísticos precedentes, tales como:

a) El plan de desarrollo turístico de la República Dominicana de la Misión de la UNESCO.

b) El plan de ordenamiento territorial de SECTUR.

c) El plan turístico de la zona Suroeste de INFRATUR y SECTUR.

0.4 Marco de Referencia Legal

El presente reglamento toma como base legal, aquellas leyes que conciernen al control del medio físico natural y/o de las infraestructuras, estructuras o instalaciones que se desarrollen en el medio físico, tales como:

- Ley de Dominio Eminente (Orden Ejecutiva No. 480/20)
- Ley sobre vía de Comunicación (1474/38)
- Código Civil de la República Dominicana
- Código de Saneamiento Ambiental (1456/37)
- Ley de Aeronáutica Civil (No. 3199/52)
- Leyes Forestales
- Ley Marina de Guerra (No. 3003/51)
- Ley sobre construcciones (No.687/82)
- Ley sobre la extracción de arenas (94/1967)
- Ley sobre depósito de gas propano (1333/67)
- Ley sobre estaciones de gasolina (1317/72)
- Ley sobre la Secretaría de Estado de Turismo (84/79)
- Ley sobre Incentivo Turístico (153/71)
- Reglamento de los Polos Turísticos (1889/80)
- Decreto sobre Parque Nacional "Sierra de Bahoruco" (y modificaciones). (1315/83)
- Ley sobre Planificación Urbana (6232/62)
- Ley Organización Municipal (3455/52)

1. Viabilidad Regional

1.0 Parámetro Generales

Las vías que se realicen en la Costa Suroeste deberán estar acorde con los siguientes parámetros; incluyendo los proyectos turísticos:

Fajas Elementales

<u>Vías</u>	<u>Carril</u>	<u>Estacionamiento</u>
Primarios	3.65 metros	3.00 metros
Secundarios	3.00 "	2.50 "

Circulación peatonal:

Las áreas deberán ser diseñadas acorde con el tipo de vía y las características de la urbanización, a base de fajas de 0.60 m.l. de ancho o múltiplo de ésta.

1.1 Autopista Interregional. Carretera Barahona-Santo Domingo.

Vía destinada al tránsito vehicular interregional e inter-urbana con amplios paseos laterales.

El derecho de vía que se establece será de treinta (30) metros del eje, para las edificaciones que se erijan frente a ésta y dentro de la enmarcación del decreto No. 3327 enunciado.

1.2 Carretera Regional

Vía destinada al tránsito general (mixto) de comunicación regional, así como de acceso a zonas específicas. Para la Costa Suroeste se considera carretera regional la que comienza en Barahona y conduce hasta Enriquillo. El derecho de vía para esta carretera será de 20.0 metros a partir del eje de la vía.

2. Distintos Tipos de Zonificación

Para los fines de este Reglamento se consideran los siguientes tipos de zonificaciones principales:

- a. Núcleos urbanos de apoyo turístico
- b. Comunidades rurales
- c. Zonas de dominio público
- e. Zonas portuarias y marina
- f. Zonas industriales
- g. Zona de la planta de tratamiento
- h. Zona de protección de playas

-
- i. Zona ecológica de preservación
 - j. Areas de desarrollo turístico
 - k. Areas históricas y arqueológicas
 - l. Zona restante

2.0 Concentraciones de Población

2.1 Núcleos Urbanos Principales

Los núcleos urbanos principales para fines del plan son: Barahona, Paraíso y Enriquillo. Estos núcleos servirán de apoyo al desarrollo turístico de la zona Suroeste.

En el Plan Regulador de Barahona se consignan:

- a. Zonas residenciales (R0, R1, R2, R3)
- b. Zonas comerciales (Central y de servicios)
- c. Areas de equipamiento (Escolar, culto, civil y militar)

- d. Areas de recreación (activas y pasivas)
- e. Areas históricas
- f. Areas turísticas y de marina
- g. Areas industriales existentes y propuestas
- h. Cinturón verde
- i. Otras

2.2 Comunidades Rurales

Se designan comunidad rural, un grupo nucleado de viviendas, que sirven de apoyo a actividades agrícolas, pecuarias y pesqueras, la cual se localiza dentro del ámbito de la zona del decreto.

Las comunidades rurales que se encuentran en la zona son, entre otras:

- Bahoruco - Punta Arena - La Ciénaga
- Los Patos - Caletón

El apoyo de dichas comunidades, será en la producción y comercialización de los insumos alimenticios para el turismo y la población.

3. Zona de Dominio Público

Las zonas de dominio público bajo legislación nacional, son aquellas leyes, decretos, códigos o reglamentos que consignan al usufructo público de determinadas fajas o áreas.

Para la Costa Suroeste son intangibles las siguientes:

- a) Ley No. 305/68 sobre la faja marítima de sesenta (60) metros, tomadas desde el nivel medio del mar.
- b) Ley No. 684/65 sobre derecho de vía especificando su ancho.
- c) Ley No. 1474/38 sobre vías de comunicación terrestre y fluviales.
- d) Ley No.3003/51 que otorga a la Marina de Guerra el control físico de las áreas portuarias y los accesos a ésta.
- e) La Ley No. 480/20 del dominio eminente sobre el derecho del Estado en la ejecución de la infraestructura física.
- f) El Código Civil que legisla sobre asuntos varios del medio físico, como linderos de construcción y los cursos de los ríos, lagos y lagunas, entre otros.
- g) La Ley No. 3199/52 sobre distancia construcción aeropuertos.

4. Areas de preservación Aeroportuaria

Dichas áreas están consignadas en la ley No. 3199/52 y especifican los casos de aterrizaje y despegue, así como las áreas de aproximación.

4.1 Aeropuerto Local de Barahona

El aeropuerto local de barahona en uso actual está ubicado al Norte de la ciudad de Barahona y constituye una base militar de uso civil.

Las dimensiones de la pista son:

Largo aprox.	<u>1,500 m.l</u>
Ancho aprox.	<u>20 m.l</u>

Dicho aeropuerto se contempla a largo plazo, ser trasladado en el plan urbano, cuando se construyan las instalaciones necesarias en el nuevo aeropuerto.

El área de desenvolvimiento aeroportuario, debe ser preservada conforme a la legislación vigente.

4.2 Nuevo Aeropuerto Internacional de Barahona

Localizado al Norte del cruce de Cabral en los terrenos denominados "Habaneros" próximo a la desembocadura del río Yaque del Sur.

Las denominaciones de la pista son:

Largo 1,500 m.l aprox.
Ancho 50 m.l aprox.

La zona del aeropuerto tiene límites:

Al Norte: Río Yaque del Sur
Al Sur : Mar Caribe
Al Este : Vía Férrea existente
Al Oeste: Carretera Barahona- Sto. Dgo.

Dicha zona, para fines de este Reglamento y su aplicación, queda estrictamente preservada a tales fines:

Usos Permitidos: Los del propio movimiento aeroportuario.

Usos Prohibidos: Cualquier instalación de material inflamable y/o explosivo que no llene los requisitos estrictos de seguridad. Cualquier tipo de construcción ajena al Aeropuerto.

Nota: Los límites de uso de la zona del aeropuerto se fijan en el Plan Regional.

5. Áreas Portuarias

Descripción

Las áreas portuarias constituyen zonas de uso público, bajo usufructo del Estado.

El puerto de Barahona está constituido por:

- El espigón de sal y yeso
- El espigón del C.E.A.

Ambos con funciones diferenciadas constituyen los muelles principales para las exportaciones e importaciones de la producción agropecuaria, industrial y minera.

Ubicación

Entre la avenida Malecón y el Mar Caribe y entre el Hotel Guarocuya y el Ingenio.

Usos permitidos

En las áreas ocupadas por ambos muelles sólo se permitirán los usos de las estructuras o depósitos necesarios para su desenvolvimiento y el desarrollo de áreas de recreación públicas.

Usos Prohibidos

Todo lo que constituya un peligro potencial y/o eventual, tales como: depósitos de materiales inflamables y/o explosivos inadecuados.

6. Zonas Industriales Propuestas

Las zonas industriales propuestas para la ciudad de Barahona y que no están dentro del límite del Plan Urbano son:

- a. La Zona Franca industrial
- b. La Nueva Zona Franca industrial

6.1 La Zona Franca Industrial

Descripción

Localización al Sur carretera interregional. Está concebida para industria ligera de ensamblaje y/o insumos importados.

Ubicación

Dicha zona tiene los siguiente límites aproximados:

Al Norte:	Carretera Regional
Al Sur :	Terrenos Rurales
Al Este :	Instalaciones Militares
Al Oeste:	Cruce de Cabral

Usos Prohibidos

Instalaciones de depósito inflamables y/o explosivos. Línea de alta tensión y/o transformadores que no tengan las áreas de seguridad.

Nota: La S.E.I.C. a través de su Departamento de Normas y Control de Calidad establecerá los requisitos de usos.

6.2 Nuevo Polígono Industrial

Descripción

Localizado en la periferia de la Avenida de Circunvalación propuesta, tiene el propósito de absorber el futuro desarrollo industrial de los recursos de la Región Sur.

Ubicación

El polígono industrial en forma triangular tendría como límites:

	Al Este :	Vía Férrea existente	
Circunvalación propuesta	Al Sur :	Avenida	de
Avenida de Circunvalación	Al Oeste:	Prolongación	eje

Nota: El límite de la zona propuesta se encuentra en el Plan Regional de la Zona Suroeste.

Usos permitidos

Los intrínsecamente industriales y las instalaciones de apoyo.

Usos Prohibidos

- Las instalaciones de depósitos de materiales inflamable y/o explosivos inadecuados.
- Las líneas de alta tensión o transformadores sin las áreas adecuadas de protección.

Nota: La Secretaría de Industria y Comercio a

través de su Departamento de Normas y Control de Calidad establecerá los requisitos de uso.

7. Zona de la Planta de Tratamiento

Descripción

La planta de tratamiento de aguas negras de Barahona posee un modernizado sistema de procesamiento, de manera que la misma llegue depurada al Mar Caribe.

Ubicación

La planta de tratamiento está en la carretera regional a uno 3.00 Km. de la ciudad de Barahona en la parcela adquirida por el Estado para esos fines.

Al Norte:	Carretera Regional
Al Sur :	Terrenos rurales
Al Este :	" "
Al Oeste :	" "

Nota: Dicha planta de tratamiento servirá de apoyo a la ciudad de Barahona y a los proyectos turísticos aledaños a esa ciudad.

8. Areas Ecológicas de Preservación

8.1 Areas Sub-Urbana de Barahona

Para este fin se consideran las que se enuncian:

8.1.1 Río Birán

- Cabeza del río
- Curso del río
- Desembocadura del río

8.1.2 Río Cito

- Cabeza del río
- Curso del río
- Desembocadura del río

Nota 1: a) Se consigna en las cabezas de los ríos un área de un radio de cien (100) metros a la redonda, como zona inhibida de

desarrollo.

b) El curso de los ríos será protegido con una faja de veinte (20) metros a ambos lados.

c) La desembocadura será un cuadrado de cien (100) metros de lados, en ambos márgenes y/o un círculo de cien (100) metros de radio, en caso de penetración en terreno.

Nota 2: Las áreas similares a ésta constituirán un dominio público, extensivo a toda la Región Suroeste, comprendido en el área del decreto 3327/1985.

8.2 Cinturón Ecológico

Se prevé un cinturón ecológico para la ciudad de Barahona con cien (100) metros de ancho, a todo lo largo de la Avenida de Circunvalación principal.

Usos permitidos

En dicha zona serían viables solo los usos públicos siguientes:

Redes eléctricas

Línea acueducto

Líneas alcantarillado

Parques zoológicos

Parques botánicos

Instalaciones de apoyo al parque ecológico.

Usos prohibidos

Todo uso de carácter privado o de usufructo particular.

8.3 Loma de Santa Elena

Se considera de alta prioridad la preservación

de la Loma de Santa Elena, dado su recurso panorámico desde ésta a la ciudad de Barahona, para fines de instalación del teleférico.

Para la preservación de la misma se dictarán las leyes y/o decretos pertinentes, como zona vedada, parque regional o zona científica.

8.4 Areas Regionales de preservación

Dado que la zona Suroeste del país es la única área prácticamente virgen en que se conservan los vestigios de la insurrección del cacique Enriquillo, se declaran no desarrollables en el presente reglamento:

a. Las Areas Boscosas en toda su extensión acorde a los consignado en las leyes forestales.

Las Cabezas, Cursos y Desembocaduras de los Rios en veinte (20) metros a ambos márgenes.

Los Lagos, Lagunas en una faja de veinte (20) metros alrededor de ellos si no son navegables y de sesenta (60) metros si son navegables.

Los saltos y Cascadas en una faja de veinte (20) metros a ambas márgenes.

Las Areas de Mangles Marítimo y/o Terrestres que están bajo la acción de las mareas quedan bajo la jurisdicción de la Marina de Guerra y/o de la Dirección General de Foresta.

Las Zonas de Playas de conformación arenosa, pedregosa o semi-rocosa, queda prohibida la extracción de materiales. La responsabilidad será función directa de los organismos competentes.

Areas Arqueológicas Todas las áreas arqueológicas existentes o que descubrieren quedan bajo la potestad del Museo del Hombre Dominicano, quien aplicará las medidas de lugar en cada caso.

Caza y Pesca quedará bajo estricto control de la Secretaría de Estado de Agricultura junto con la SECTUR.

9. Zona Restante

Se denomina como Zona Restante del Plan Regional aquellas que no están consignadas en ninguna de las zonas establecidas y cuyo carácter es básicamente rural.

Usos Permitidos

Las instalaciones de carácter agropecuario que sirvan de apoyo a la producción y comercialización de los mismos.

Usos Prohibidos

Todos aquellos que contaminen el medio ambiente, o que propicien el descontrol del saneamiento ambiental.

Nota: No se permitirán desarrollos urbanos y/o turísticos en las áreas rurales salvo los que estén aledaños a los núcleos urbanos en una faja de doscientos (200) metros a la redonda.

Nota General: Los límites de la zonificación de cada área específica están indicados en el Plan Regional adjunto.

IIb. REGLAMENTO TURISTICO DE LA COSTA SUROESTE

Para los fines de este Reglamento se consideran:

1. Zonas Turísticas

Las zonas turísticas del Plan Regional serán las ubicadas dentro del Plan Regional preparado por la O.I.T.I, las cuales constan de:

- Zona de Hoteles
- Zona de Aparta-Hoteles
- Zona de Villas

Servicios Colaterales

Como áreas de servicios conexos se citan:

- Areas de recreación activa.
(Golf, tennis, natación, equitación, alpinismo, surf, etc.)
- Areas de recreación pasiva.
(Night club, restaurantes, snack bar, casinos, etc.)
- Servicios conexos.

(Lavandería, barbería, salón de belleza, etc.)

- Infraestructura de apoyo.
(Acueducto, alcantarillado pluvial y sanitario, red de energía eléctrica, red telefónica, antenas T.V.)

1.1 Hoteles

Descripción

Se designan como hoteles las estructuras que albergan una concentración de habitaciones que poseen la mayoría de los servicios conexos y los cuales poseen una superestructura de administración a tales fines:

En la Costa Suroeste se establecen para los hoteles los siguientes parámetros:

Densidad máxima 100 hab/Ha.

Altura máxima 4 pisos o 14m.1. alt.

Usos Permitidos

- | | |
|---|---|
| - Restaurant | - Bar |
| - Cafetería | - Lavandería |
| - Night Club | - Piscinas |
| - Salón Recepción | - Areas deportivas
(Tennis, golf, etc) |
| - Salón Convenciones - Areas recreativas
(Billar, tennis de mesa etc.) | |
| - Casinos | - Tiendas |

1.2 Apartahoteles

Descripción

Se definen como tal las estructuras de apartamentos destinados al uso hotelero, o sea de usufructo parcial en tiempo.

Dichas estructuras tendrán los servicios necesarios requeridos por los visitantes, tales como:

- Cafetería
- Bar
- Lavandería
- Otros

Y áreas deportivas, tales como:

- Tennis
- Mini - Golf
- Area de juegos infantiles

La densidad máxima de habitación será de 125 hab/Ha.

La altura máxima será de 3 pisos o 11.00 m.1. altura.

1.3 Villas

Descripción

Se consigna como tal las unidades de viviendas destinadas al alquiler turístico, de carácter individual y en algunos casos solar independiente.

El área mínima de construcción será 120 metros cuadrados.

La altura máxima será de dos (2) plantas ó 8 m.1. altura.

El solar mínimo de 800 m².

Usos Permitidos

Casas individuales (independiente)

Casas pareadas (duplex)

Casas nucleadas (cuadruple)

Usos prohibidos en 1.1, 1.2 y 1.3

a) Toda instalación de materiales inflamable o explosivo, que no estén conforme a las normas vigentes del cuerpo de Bomberos.

b) Toda instalación o juego mecánico que no esté acorde con las medidas de seguridad establecidas por la S.E.O.P.C.

2. Programación del Plan Regional

2.1 Descripción Focos de Desarrollo

El Polo de Barahona -Enriquillo está orientado dentro de un contexto de unos 40km. de largo por 5km. de ancho, acorde con el Decreto 3327 del año 1985.

Dentro de ese contexto del Polo Turístico, se prevé la complementación de los siguientes puntos focales como alternativas de desarrollo:

Area A. Playa Saladilla y sus alrededores.

Area B. Playa Los Quemaitos y sus alrededores.

Area C. Núcleo de Batoruco y sus alrededores.

Area D. Sitio de la Ciénega y sus alrededores.

Area E. Sitio de Punta Arena y Núcleo de Paraíso y sus alrededores.

Area F. Sitio del Caletón y alrededores.

2.2 Ponderación de Los Focos de Desarrollo

La ponderación de dichos focos está en función directa con la distancia a la infraestructura portuaria y aeroportuaria, a su potencialidad turística (playas, ríos y panorama) y a los servicios urbanos ofertados (agua, luz y calles).

Dentro de esta tesitura se ponderan las siguientes áreas:

A. Ciudad de Barahona.

Es la ciudad principal dentro del contexto regional-costero de la zona Suroeste.

Dicha ciudad posee un amplio puerto de exportación e importación, que podría ser habilitado turísticamente.

Asimismo, se encuentra en ejecución el aeropuerto internacional y existe una antigua pista militar de aterrizaje.

Se ejecuta asimismo una moderna planta de tratamiento de aguas negras que servirá de apoyo a los nuevos proyectos turísticos, así como a la zona urbana de Barahona.

Posee el equipamiento público necesario, como ciudad de soporte turístico, además del Hotel Guarocuya y otros hoteles comerciales.

Se prevé en dicha histórica ciudad, una zona comercial - turística, con pequeños hostales, hoteles comerciales y tiendas turísticas que sirvan de aval al desarrollo de la zona.

B. Playa Saladilla y alrededores

Con una extensión de unos (5) kms. de longitud de playas de categoría A y en las cuales se prevé una mayor densidad.

C. Playa Los Quemaitos

Playa con pendiente, compuesta de arena y piedras redondas. De interesante aspecto físico y de carácter eminentemente público.

Tierra adentro existe una zona montañosa denominada Juan Esteban, que es viable de desarrollo con apoyo de esta playa.

D. Núcleo de Baboruco

Con características de comunidad pesquera y con playas accesibles es viable de desarrollo costero y montañoso en forma conjugada.

E. Playa Los Patos

Es un poblado costanero de carácter pesquero, con características de aldea y con playa de mar abierto.,

Posee pozos de agua dulce, de arroyos que nacen en la cordillera.

En los Patos hay agua potable, red eléctrica y calles pavimentadas.

F. Sitio de San Rafael

Esta es una zona de alta preservación ecológica, este sitio se encuentra a unos 22 km. de Barahona y en ella se encuentra el Salto de San Rafael, que es de una belleza natural excepcional.

El mismo se encuentra en un estado de preservación, en el que existe un balneario de acceso controlado.

No debe permitirse que ninguna infraestructura o estructura afecten el núcleo del mismo a 300 metros a la redonda, salvo mejorar las instalaciones existentes.

G. Punta Arena

Es un macizo costanero con suficiente profundidad para ser desarrollable. Posee terrenos en poca pendiente, próximo al macizo montañoso.

H. Población de Paraíso

Es un núcleo urbano, que está a 30 km. de la ciudad de Barahona. Posee una bella playa llena de cicales, así como un núcleo antiguo constituido por la Iglesia y el Parque.

En este sitio se realizó parte del programa de viviendas en el año 1967, auspiciado por la Organización de Estados Americanos (O.E.A.), después del ciclón Inés.

Dicha población constituye un núcleo de apoyo a los desarrollos turísticos, ya que posee servicios básicos de acueducto, red eléctrica y vías.

Los desarrollos previstos serían en la Loma de Burinel, consistente en apartamentos y villas.

1. Sitio del Caletón

Dicho sitio está próximo a la población de Enriquillo. Las características de playa son abiertas y las carreteras de acceso accidentadas.

En consecuencia los desarrollos están formados por farallones, en que serían viables villas y apartamentos, utilizando como áreas de apoyo la Playa Los Almendros, Caletón y la zona de Juan Narciso.

J. Población de Enriquillo

Es el mayor núcleo urbano de la zona a unos 54kms. de Barahona. Constituye un núcleo básico de servicios al turismo.

Posee infraestructura vial, eléctrica y de aguas, así como el equipamiento básico: Ayuntamiento, escuelas, iglesias.

Fue parte del programa de viviendas ejecutado en 1967, auspiciado por la Organización de Estados Americanos (O.E.A) después del ciclón Inés.

3. Programación de Fases por Sectores

Acorde con el informe de planificación de la Costa Suroeste, preparado por la O.I.T.I, la cantidad de habitaciones en las siguientes fases que se describen corresponden a los años siguientes:

FASE 1 (1986 - 1990)

FASE 2 (1991 - 1995)

FASE 3 (1996 - 2000)

La descripción de fases por sectores se señala a continuación, en número de habitaciones.
Sector de:

<u>A. BARAHONA</u>	<u>HABITACIONES</u>
FASE 1	200
FASE 2	250
FASE 3	<u>350</u>
TOTAL	800

B. SECTOR DE SALADILLA HABITACIONES

FASE 1	917
FASE 2	1,334
FASE 3	<u>1,918</u>
TOTAL	4,169

C. SECTOR LOS QUEMAITOS HABITACIONES

FASE 1	498
FASE 2	724
FASE 3	<u>1,041</u>
TOTAL	2,263

D. SECTOR BAHORUCO HABITACIONES

FASE 1	301
FASE 2	437
FASE 3	<u>628</u>
TOTAL	1,366

E. SECTOR LA CIENAGA HABITACIONES

FASE 1	105
FASE 2	152
FASE 3	<u>219</u>
TOTAL	476

F. SECTOR PUNTA ARENA HABITACIONES

FASE 1	288
FASE 2	419

FASE 3	<u>603</u>
TOTAL	1,310

G. SECTOR LOS PATOS HABITACIONES

FASE 1 183

FASE 2 267

FASE 3	<u>383</u>
TOTAL	833

H. SECTOR CALETON HABITACIONES

FASE 1 341

FASE 2 496

FASE 3	<u>712</u>
TOTAL	1,549

NOTA: La cantidad de habitaciones es indicativo de los desarrollos turísticos propuestos, y no involucra la obligación del Estado de suplir su infraestructura.

4. Etapas de Desarrollo Tipológico

Los siguientes cuadros muestran el desarrollo tipológico (por tipos de edificación: hoteles, apartahoteles, villas) en cada punto focal, conforme al estudio de planificación zona suroeste.

La etapa indican lo que a continuación se señala:

ETAPA 1 (1986 - 1990)

ETAPA 2 (1991 - 1995)

ETAPA 3 (1996 - 2000)

Los sitios de desarrollo turístico o focos serán los que se indican:

A. Area de Saladilla

Descripción:

El estudio declara la zona de Saladilla como FASE 1 o FASE A, por las siguientes razones:

El costo para desarrollar la estructura de emergencia, sería más barato que las otras, debido a su cercanía que involucra una "economía de escala", en base a proximidad de servicios.

Sus playas se consideran como una de las mejores del área.

Uso del Suelo

El uso del suelo se distribuyó en hoteles y apartamentos, zona de instalaciones de apoyo, zonas de villas y zonas de golf.

	ETAPA 1	ETAPA 2	ETAPA 3
HOTELES	688	1,000	844
APART/VILLAS	299	344	1,074
SUB - TOTAL	917	1,334	1,918
		TOTAL	<u>4,169</u>

Nota: Los límites de zonas están dibujados en el Plan Regional.

B. Area Los Quemaítos

Descripción

La playa de Los Quemaítos es una playa de tipo popular, con características acogedoras. La playa es un compuesto de arena y cantos rodados, asimismo tiene una protección natural de corales, que la hace segura para los bañistas.

Uso de Suelo

El concepto de diseño distribuyó el uso del suelo en zona de hoteles y apartamentos, zonas de instalaciones de apoyo, villas y apartamentos de golf.

Las etapas de desarrollo serían:

	Area M2	Hect	Habit./HA	Habits.
Hoteles	250,000	25	52	1,306
Villa y Aptos.	400,000	40	25	957

Nota: Los límites de zonas están dibujados en el Plan Regional.

C. Area de Bahoruco

Descripción:

Esta zona tiene como poblados cercanos a Barahona y a La Ciénaga. La playa está compuesta por grava fina. El entorno es de topografía accidentada con tupida línea de vegetación en playas.

El Area de Bahoruco despega de la playa, con caracteres montañosos, de excelentes visuales panorámicas escalonadas.

Uso del Suelo

El uso de suelo a desarrollar, propone instalaciones de villas y apartamentos en terrazas dentro del área de montaña, así como instalaciones de recreación y servicios.

NOTA: Los límites de zona están dibujados en el Plan Regional.

Etapas y Densidad de Desarrollo Turístico de Bahoruco Beach Resort

La tabla siguiente describe la cuantificación aproximada del total de alojamiento en cada área.

Esto es posible dado que el proyecto Bahoruco Beach Resort ha presentado dichos datos a las oficinas pertinentes.

Villas y Aptos	Area M2	Hect	Habit./HA	Habitat.
ZONA A	272,512	27.2	23.0	610

ZONA B	238,900	23.8	23.0	561
TOTAL				1,171

Bahoruco & Beach Resort

ETAPA 1	54,858	54.8	68.5	195
ETAPA 2	101,000	10.1		

D. Area de Los Patos

Descripción

En los Patos, la carretera regional atraviesa toda su extensión, siendo además, un poblado costanero, de carácter pesquero.

Usos

El área en cuestión será para creación de proyectos turísticos auto-suficientes. En otras zonas aledañas al poblado serían declarados de uso agrícola o de preservación forestal.

El sitio tiene amplios recursos exóticos, de flora y fauna silvestre.

Cantidad de Desarrollo

Las habitaciones previstas se describen a continuación:

	Area M2	Hect	Habit./HA	Habits.
Villas y Aptos.	420,525	42	20	834
TOTAL				834

NOTA: Los límites de desarrollo se señalan en el Plan Regional.

E. Area de La Ciénaga

Descripción

Constituye uno de los poblados pintorescos con carácter de aldea dividido por la carretera.

Su desarrollo es posible en el margen de la playa y otro hacia lo interno en la montaña.

Usos

La ponderación de los invariantes físicos como la carretera y el terreno, conlleva a proponer instalaciones turísticas, instalaciones de apoyo y recreación.

Se propende a la preservación de la flora y a su agricultura.

Cantidad de Desarrollo

Hoteles	Area M2	Hect	Habit./HA	Habitat.
ZONA A	50,000	5.0	55	276
ZONA B	42,000	4.0	55	200
TOTAL				476

NOTA: Los límites de desarrollo se señalan en el Plan Regional.

F. Area de Paraíso, Punta Arena y Zonas Aledañas

Descripción

La población de Paraíso tiene un tipo de desarrollo de organización espontánea, con una avenida troncal que conecta el núcleo del poblado con la carretera regional.

Usos

Se plantea el uso del delta del río, entre la playa y a la carretera para la instalación de unidades de apoyo turístico, tales como: Quioscos, baños públicos, etc.

La zona restante no urbanizada, será de preservación ecológica y de producción agrícola de apoyo al consumo turístico.

Cantidad de Desarrollo

<u>Villas y aptos</u>	<u>Area M2</u>	<u>Hect</u>	<u>Habit./HA</u>	<u>Habitat.</u>
ZONA A	566,525	56.5	15.0	900
ZONA B	272,150	27.1	15.0	<u>410</u>
			TOTAL	1,310

NOTA: Los límites de la Zona constan en el Plan Regional.

G. Area de Caletón

Descripción y Usos

Se localiza aproximadamente en la costa 100 metros sobre el nivel del mar, próximo a ésta se encuentra un macizo de unos 50 metros sobre el nivel del mar y otro hacia la población de Enriquillo.

En estos sitios se prevén sendos desarrollos turísticos, con el poblado de Caletón como apoyo.

Asimismo, próximo a estos desarrollos se encuentran la playa Los Almendros y playa Caletón, como sitios de recreación activa.

Cantidad de Desarrollo

El soporte total de habitaciones es de unas 2,263 habitaciones hasta el año 2,000.

	<u>Area M2</u>	<u>Hect</u>	<u>Habit./HA</u>	<u>Habits.</u>
Hoteles	250,000	25	52	1,306
Villas y Aptos.	400,000	40	25	957
			TOTAL	2,263

NOTA: Los límites de desarrollo de la zona constan en el Plan Regional.

III. REGLAMENTO DE PROYECTOS Y DISEÑOS DE LA COSTA SUROESTE

IIIa. REGLAMENTO DE PROYECTOS COSTA SUROESTE

1. El Proyecto

Todo proyecto que se ejecute en la Costa Suroeste, deberá llenar una serie de requisitos de tramitación, acorde con los planos reguladores, planos regionales y/o planes turísticos, así como a sus principales variables de:

- Viabilidad exintente y/o propuesta.
- Zonificación existente y/o propuesta.
- Equipamiento existente o proyectado.
- Límites de las zonas urbanas.
- Límites de la zona regional
- Límites de las áreas turísticas propuestas.
- Zonas verdes urbanas y/o zonas vedadas regionales.
- Area de protección de playa.
- Area de protección ecológica o arqueológica
- Zona histórica .

1.1 Urbanización

Requisitos Mínimos

Todo proyecto que se presente a los organismos públicos deberá presentar los siguientes requisitos mínimos:

A. Ubicación y representación del proyecto

- Nombre del proyecto
- Nombre y dirección del autor del proyecto

- Nombre y dirección del contratista
- Nombre de la urbanización
- Número de la parcela
- Número del Distrito Catastral
- Copia del título de propiedad y/o acto de venta.

Nota: a) Si es una propiedad de sucesión, deberá contar con la anuencia de las partes.

b) Si es un predio, deberá tener constancia del organismo correspondiente sobre la ocupación de los terrenos.

B. Planos técnicos de presentación Recomendada

	Escala
- Plano de ubicación	1:5,000
- Plano catastral	1:5,000
- Plano de curvas de nivel a 1.00 m.	1:1,000
- Plano de viabilidad	1:1,000
- Plano de lotificación	1:1,000
- Plano de ejes	1:1,000

C. Además deberá presentar la secciones típicas de las vías que se señalan:

- de circunvalación
- de penetración
- locales
- cul - de - sac
- paseos peatonales

D. Las áreas destinadas a uso público dentro de los términos urbanos serán:

- Verde	5%	mínimo
- Equipamiento público	3%	mínimo
- Equipamiento comercial	2%	mínimo
- Vías públicas	<u>15%</u>	mínimo
TOTAL	25%	

E. Las áreas públicas que deben preservarse en las áreas regionales y/o turísticas serán:

- Areas verde 5% mínimo
- Areas de equipamiento público 3% mínimo
- Areas de equipamiento comercial 2% mínimo
- Vías públicas $\frac{15\%}{25\%}$ mínimo

F. Deberán indicarse los siguientes parámetros para cada proyecto:

- Cantidad de solares
- Area promedio de solares
- Linderos
- Alturas
- Densidad neta (sin incluir calles)
- Densidad bruta (incluyendo calles)

G. Todo proyecto deberá contener los siguientes planos de infraestructura:

	Escala Recomendada
- Planos de vías y secciones	1:1,000
- (calles, aceras y contenes)	1:1,000
- Acueducto	1:1,000
- Desague pluvial	1:1,000
- Alcantarillado sanitario	1:1,000
- Postes de Teléfonos y Cables T.V.	1:1,000

H. Memoria descriptiva del proyecto

Deberá constar en dicha memoria:

- Plano catastral y/o título de propiedad
- Descripción de la parcela y terrenos aledaños
- Certificación de "No objeción" al uso del terreno de

parte de organismos públicos (Ayuntamiento, Tribunal de Tierras, Secretaría de Agricultura, Minería u otros).

- Cesión de áreas de uso público (verde, equipamiento y vías).

- Especificaciones de materiales de construcción que será empleados (en viviendas y servicios).

- Conformidad con los reglamentos y/o requisitos de los organismos técnicos de tramitación.

- Liga Municipal Dominicana

- INAPA

- Corporación Dominicana de Electricidad

- Dirección General de Edificaciones -S.E.O.P.C.

- CODETEL

lo siguiente:

I. Estudio de viabilidad económica que comprenda por lo menos

- Estudio de la oferta del área
- Estudio de la demanda proyectada
- Costos y variación de costos
- Préstamos, financiamientos (si fuera el caso)
- Amortización
- Incentivos
- Impacto en zona

J. Estudio del impacto ambiental

- Ecología natural
- Impacto en la ecología
- Medidas de protección ambiental

Nota: La evaluación de este estudio la haría el Departamento de Medio Ambiente del Secretariado Técnico de la Presidencia.

1.2 Infraestructura de servicios

Todo proyecto de urbanización debe cumplir con los siguientes requisitos y/o especificaciones de infraestructura.

Infraestructura vial

La infraestructura vial deberá cumplir con los siguientes materiales clasificados.

A. Pavimento vial sencillo

- Base granular
- Agregados de origen pluvial
- Espesor mínimo de 1.5 cms.

B. Carpeta hormigón asfáltico

- 1 riego de imprimación
- Espesor Mínimo de 2.5 cms

Base de material seleccionado y tratamiento asfáltico superficial constituido por:

- 1 riego
- 2 riegos

C. Contenes

Bordillo o encintado y cuneta de hormigón a cada lado del pavimento de toda calle o avenida.

Nota: En las zonas turísticas podrán hacerse contenes tipo "Playa Dorada" o cunetas tipo "La Romana".

D. Aceras

Se preverán fajas de seguridad en ambos lados de las avenidas y de las calles principales.

Nota a: El ancho de las aceras se calcularán en base de fajas, será de 0.60 m. l. mínima.

Nota b: En los proyectos turísticos las calzadas podrán ser de ladrillo, adoquines u otras de calidad similar.

1.2.2 Agua Potable

Se instalarán tuberías adecuadas en las vías que se requieran para suplir de agua todo lote, mediante acometidas.

Asimismo, deben proveerse los hidratantes necesarios que establezca al efecto el Cuerpo de Bomberos de cada localidad.

Los proyectos de agua potable deben contener los siguientes planos y documentos técnicos.

A. Planos

- Plano general de localización de la zona indicando la toma de agua o punto de empalme.
- Plano topográfico señalando las cotas de los cruces de calles.
- Plano de perfil y planimetría, así como la línea de aducción y matriz que indique:
- Diámetro, longitud, material de las tuberías, localización de válvulas de compuerta, de aire y de drenaje.
- Plano de la red de distribución que indique:
Localización de válvulas e hidratantes (en caso de que se justifique).

Nota: El diámetro mínimo y las presiones mínimas y máxima serán las especificadas por INAPA.

B. Informe técnico

El informe técnico deberá indicar:

- Criterio usado en estimado de población
- Período de diseño
- Dotación, caudales y vibraciones previstas
- Presiones máximas y mínimas
- Diseño del sistema

Nota: Todo lo concerniente al agua potable será evaluado por

INAPA o por el Ayuntamiento correspondiente en su defecto.

1.2.3 Alcantarillado

Los requisitos necesarios para la red de alcantarillado sanitario deben ser los siguientes:

A. Planos

- a) Plano general de localización.
- b) Plano topográfico de la urbanización con curvas a 1.00 m.
- c) Plano del proyecto con cotas de los cruces de calles y cambios de pendientes indicando la línea de flujos de las aguas y localización de registros.
- d) Plano de perfiles de tuberías indicando:
 - Caudales - Pendientes
 - Diámetro - Cotas
 - Longitudes - Localización de registro

B. Informe técnico

Que incluya y justifique:

- a) Areas presentes y futuras de población y estimado de caudales previstos incluyendo infiltración, así como las zonas aledañas al proyecto que puedan afectar el diseño del mismo.
- b) Criterio seguido en la determinación de los caudales máximos y mínimos para los diferentes tramos de tuberías.
- c) Diámetros y pendientes mínimas permitidas son:

Diámetro	Pendiente
6"	0.006
8"	0.003
12"	0.0022
15"	0.0015
18"	0.0012

21"

0.001

d) Las pendientes máximas serán aquellas correspondientes a la velocidades máximas y que en ningún momento excederán el 7% para tuberías de hierro fundido y de barro vitrificado. Las pendientes mínimas serán las correspondientes a las velocidades mínimas para el tubo lleno.

Nota: Todo lo concerniente al alcantarillado sanitario será evaluado por INAPA.

C. Disposición de aguas negras

Los requisitos necesarios para la adquisición de aguas negras o aguas servidas domiciliarias (incluidas las aguas de residuos industriales) serán:

a) En cualquier caso, donde exista alcantarillado deben conectarse la urbanización y las edificaciones a la red existente.

b) En caso de que se conecte al alcantarillado existente, deberán localizarse la línea de empalme y comprobar la capacidad de conducción de los tramos de alcantarillado efectuado por el caudal del proyecto.

c) No se permitirá la disposición de aguas negras en ríos, océanos, mares, arroyos y cañadas sin el tratamiento necesario.

d) En caso de que sea necesario tratamiento previo antes de la disposición final deberá presentarse en el informe teórico la justificación de la solución adoptada, los planos finales y el diseño del sistema de tratamiento.

e) De no existir alcantarillado sanitario, en el caso de que se usen sépticos y filtrantes o de cualquier otro sistema de disposición sub-superficial, estos deberán justificarse técnicamente.

f) Anexo al informe técnico correspondiente deberá presentar los planos definitivos del sistema de tratamiento incluyendo los detalles que aseguren la mejor comprensión de los mismos.

g) En caso de lotificación de menos 25 solares se permitirá el uso de séptico y filtrantes, situados en la parte frontal del solar, a razón de un séptico medianero por cada casa y un filtrante cada 4 casas.

h) En caso de lotificaciones de más de 25 solares deberá construirse una planta de tratamiento.

Nota 1: Cualquier agua residual industrial, deberá antes

de conectarse al sistema, tener un estudio técnico revisado por el Departamento de Control de Calidad de la S.E.I.C.

Nota 2: Además toda disposición de aguas negras deberá cumplir los requisitos de INAPA.

Nota 3: Toda localización de proyectos turísticos deberá tener un estudio ambiental previo, que garantice que su área de proyecto no es sujeto de contaminación ambiental.

1.2.4 Aguas Pluviales

Los requisitos necesarios a tal fin son:

A. Planos

- a) Plano general de localización.
- b) Plano topográfico de la urbanización con curvas de nivel cada metro.
- c) Planos del proyecto con cotas de los cruces de calle y cambios de pendientes, indicando líneas de flujo de las aguas superficiales.
- d) Plano detallado de imbornales, registros, cruces especiales, etc.

B. Informe Técnico

- a) Estudios pluviométricos para determinar los datos necesarios para el diseño en el entorno del recurso de agua de la zona aledaña y el de la zona de influencia.
- b) Justificación de la zona de evacuación seleccionada. En caso de pozos filtrantes, deberán presentar pruebas de estudios que garanticen la rápida evacuación de las aguas por el número de filtrantes propuestos.

Nota: Además presentar cualquier otro requisito que exija INAPA.

1.2.5 Planos de Distribución Eléctrica

Deberán presentar básicamente lo siguiente:

A. Plano General de la Urbanización con la conexión de líneas existentes (primarias y secundarias).

- a) Ubicación de postes.
- b) Señalar los postes con transformadores.
- c) Señalar los postes con luminarias.

B. Planos de Detalles

- a) Postes.
- b) Brazos y luminarias.

Nota a: Se debe tener un estudio de los suelos que garantice la ubicación del poste. Asimismo debe constar un ensayo de resistencia del poste, a las líneas, a los vientos y a los terremotos, así como al choque eventual de vehículos.

Nota b: La C.D.E. revisará todo proyecto en lo concerniente a la distribución de energía eléctrica.

2. Proceso de Tramitación de Proyectos para Costa Suroeste:

A. Urbanización y/o Proyectos Turísticos:

Todo proyecto de urbanización y/o turístico, dentro de la Costa Suroeste, declarado Polo Turístico mediante Decreto No. 3327/85 deberá llenar los siguiente trámites:

Paso a. El Propietario depositará los planos en el ayuntamiento local y estos se conocen en la Sala Capitular.

Paso b. El proyecto es tramitado a la Liga Municipal Dominicana, donde es evaluado por su Oficina de Planeamiento Urbano.

Paso c. El proyecto pasa a la Secretaría de Turismo, donde la O.P.P. conoce el expediente.

Paso d. Para fines de revisión de la infraestructura de acueductos y disposición de aguas negras, el expediente es conocido por INAPA.

Paso e. La Corporación Dominicana de Electricidad revisa lo concerniente a redes eléctricas, postes y conexión al sistema de alumbrado.

Paso f. Luego el proyecto es revisado en la S.E.O.P.C. por la Dirección General de Edificaciones y por la Dirección General de Tránsito Terrestre.

Paso g. Finalmente el proyecto recibe la sanción administrativa del Secretariado de la Presidencia.

Paso h. Una vez aprobado por éste el proyecto paga los impuestos nacionales en la S.E.O.P.C. y los municipales en el ayuntamiento local.

Nota a: Si el proyecto es de carácter turístico debe recibir la sanción previa de la Secretaría de Turismo y si se acoge a la ley 153 debe ser sancionada por el Directorio de Desarrollo Turístico.

Nota b: Para fines de financiamiento de INFRATUR, el Proyecto Turístico deberá ser conocido por éste, el cual ponderará el caso conforme al diseño y/o al estudio de factibilidad.

B. Lotificación y/o Ante-Proyecto Urbanizaciones:

Se designan como lotificaciones aquellos proyectos que no excedan la cantidad de 25 solares y/o que están contenidos en una manzana.

El proceso de tramitación es el siguiente:

Paso A: El Ante-Proyecto y/o Lotificación se deposita en el Ayuntamiento local, en el cual su oficina conoce el caso.

Paso B: El caso en cuestión se somete a la Oficina de Planeamiento Urbano de la L.M.D., quien hace las recomendaciones técnicas de lugar.

Paso C: El proponente somete el caso a la SECTUR para fines de otorgar la "no objeción", objetar o modificar la propuesta.

Nota: Como Ante-Proyecto de Urbanización se designa el diseño urbano sin planes de infraestructura.

C. Edificaciones

Toda edificación que se construya en la Costa Suroeste debe cumplir con las siguientes instituciones:

a. Ayuntamiento Local

En el cual revisarán los aspectos técnicos relacionados con las leyes u ordenanzas municipales.

Nota 1: De no existir una oficina técnica el ayuntamiento delegará en una comisión técnica creada para esos fines.

Nota 2: En todo caso el Ayuntamiento sellará los planos y si lo considera procedente ó lo denegará o los modificará.

b. Secretaría de Estado de Obras Públicas y Comunicaciones

En sus oficinas de tramitación de planos nacionales o regionales se depositarán los planos correspondientes de edificación. Esta oficina revisará todo lo concerniente a la Ley 687 sobre construcciones y sus nuevos reglamentos.

c. Secretaría de Estado de Turismo

Los planos de edificación se someterán a la SECTUR para fines de revisión en lo concerniente a que los aspectos estéticos y urbanísticos de proyecto que no colindan con el entorno y complementos de los proyectos turísticos del área.

Nota: Si el proyecto es de carácter turístico, se somete a INFRATUR, éste lo revisará conforme a reglamentaciones de diseño, de seguridad de materiales así como de su viabilidad económica y financiera.

IIIb. REGLAMENTOS DE DISEÑO COSTA SUROESTE

Criterios

Para fines de diseño en la costa Suroeste dadas sus limitaciones de costa con pendientes emergentes acantiladas y/o montañosas de carácter abrupto y ecológicamente salvaje, se pretende establecer como objetivo que la interrelación de la naturaleza-edificaciones sea coherente y no distorcinante del medio físico natural.

En consecuencia debe prestarse atención a lo siguiente:

A. Principios Básicos

a. En todo momento el carácter de desarrollo individual deberá estar en armonía con la arquitectura de todo el proyecto.

b. El concepto arquitectónico debe unificarse con el paisaje tropical, dando a la zona una fuerte identidad.

c. Debe propiciarse el tipo de diseño con características rurales, que puedan fundirse con el fondo de lomas al Norte de la carretera.

d. Los rasgos naturales de la región deben ser integrados a las estructuras en lo posible.

e. La preservación de las áreas de vegetación adulta es de alta prioridad. Esto es aplicable a la línea de vegetación de la playa (cocotales, mangles, uvas de playa y otros) independientemente de las estructuras (hoteles u otros) que se ejecuten.

f. Las condiciones climática indican la necesidad de utilizar las características naturales (sombras, brisas, etc.) e igualmente la acentuación de los elementos positivos, tales como: caminos, pasajes, etc. deben ser sombreados.

g. Las edificaciones deben orientarse para minimizar los efectos del sol, especialmente los rayos negativos de la tarde y aprovechar las brisas diurnas y nocturnas en la costa.

h. El área está en una zona de posible afectación por ciclones y terrenos emergidos del mar. Por tanto, dadas sus condiciones geofísicas, en dicha zona debe construirse en base a la ley 687 de edificaciones y de sus reglamentaciones.

i. Un equilibrio adecuado entre vehículos y peatones debe mantenerse. El acceso vehicular a las áreas de desarrollo debe originarse en la carretera regional y el diseño del mismo debe ser aprobado por la Dirección General de Tránsito Terrestre de la S.E.O.P.C.

No debe permitirse el establecimiento en la carretera regional, salvo que la misma se provea de los espacios necesarios.

j. La localización de establecimiento, edificios de mantenimiento y áreas de recreación deberán ser en lugares tales que aminoren el impacto visual en el proyecto.

B. Normas de desarrollo

La ubicación de cada proyecto individual deberá ser cuidadosamente estudiada de forma que sea aprovechado el máximo de visuales en cada caso.

Los cinturones verdes se han establecido para vincular a los proyectos y/o edificaciones.

Toda porción de terreno deberá estar sujeta a las siguientes limitaciones:

a. Limpieza y Nivelación

La limpieza y nivelación debe ser ejecutada en estricta conformidad con los planos y especificaciones aprobadas. No se debe alterar en absoluto el drenaje natural existente.

Toda las áreas despejadas deben quedar limpias y restablecidas en cuanto a tipo de vegetación.

Ninguna depredación podrá ser admitida en la línea costera, sea árbol o arbusto, excepto los que están acorde con el plan de paisajismo.

b. Los estacionamientos dentro de las áreas de desarrollo deben estar protegidos de propiedades adyacentes mediante la integración con el paisaje.

c. Las áreas de carga y descarga deben estar ubicadas de forma que no colinden con desarrollos inmediatos y protegidos visualmente de propiedades adyacentes.

d. Ningún desperdicio de basura se permitirá en los solares excepto las estructuras cerradas para tales fines.

e. Las verjas, muros protectores y rejas que sean visibles, deben tener un diseño previo aprobado.

Los materiales podrían ser:

Madera, ladrillo, mampostería, hierro u otros materiales similares.

f. Las estructuras de casetas, oficinas, talleres, viviendas y trailers deben pintarse y mantenerse conforme a los requisitos del organismo que determine sus funciones.

g. Las barandillas, los descansos de barandillas y los pasamanos deben dejarse en su estado natural si son de madera y teñirse y/o sellarse si son de metal. Toda pintura de estos aditamentos debe ser de color neutral o transparente.

h. El pavimento del área de parqueo y patios de servicios aledaños a las estructuras turísticas debe ser hormigón, mampostería, roca nativa

u hormigón asfáltico, que sea de recia estabilidad.

No se permite gravilla o tierra suelta en lugares de pavimentación.

i. Los caminos peatonales y otros, deben construirse acorde con las normas del organismo regulador. El ancho mínimo de los paseos deberá ser de 1.20 m.1 para los peatonales y de 1.50 m.1. para bicicletas y caritos.

No se admitirán escalones con pendientes superiores al 50%.

Los materiales deben ser estables, de hormigón, adoquines u otros.

j. El mobiliario exterior debe estar acorde con el carácter del proyecto y del entorno.

k. La iluminación exterior de todos los pasos, escalones y paseos exteriores deben ser "levemente iluminados" conforme a las normas de iluminación arquitectónica, que fije el organismo correspondiente.

Nota: Toda iluminación no debe afectar las propiedades adyacentes.

l. Ninguna señal, cualquiera que sea deberá ser visible desde las propiedades adyacentes (o áreas comunes). Toda señal, gráfico, anuncio u otros similares deberán estar aprobados por el organismo pertinente.

Solo se permitirán letreros para la ejecución de las obras que denoten los profesionales de la obra y/o de sus propietarios y/o promotores de la misma.

m. Todos los servicios de infraestructura serán soterrados, tales como:

Líneas de acueducto, líneas eléctricas, alcantarillado (pluvial y sanitario) y líneas telefónicas y/o cables T.V. No se permitirá antenas de T.V. ni parabólicas dentro de los proyectos turísticos.

C. Normas Arquitectónicas

El concepto de diseño arquitectónico debe incorporar y considerar el uso adecuado de formas y materiales; tradicionales en la Costa Suroeste.

La composición estructural turística debe ser casual y discreta en relación al entorno, de manera que se sujete a éste. A este fin se plantean las

siguientes pautas:

a. Materiales

Deben ser seleccionados en relación con su función estructural y su exterioridad estética. En las edificaciones debe tenerse preferencia por los materiales locales.

b. Colores Exteriores

El color debe demostrar una cálida atmósfera informal. Deben utilizarse los colores preferentemente ocres o blanco colonial. Acentuaciones de color brillante deben ser para destacar detalles relevantes, tales como pasarelas, pérgolas, puertas enrejadas, etc.

c. Muros Exteriores

No deben tener acabados brillantes. No se aceptarán vidrios con carácter de espejo. Los materiales recomendados para muros exteriores son el hormigón pre-vaciado, blocks, ladrillos y madera tratada.

d. Balcones y Terrazas

Toda habitación y/o suite de huéspedes debe tener balcón exterior privado, con condiciones climáticas normales y orientado al sol matutino preferentemente.

e. Ventanas y Marcos

Los marcos de estos elementos deben ser de madera, aluminio o acero galvanizado. Todo material debe tener su color natural, simplemente protegido con pinturas transparentes de protección.

f. Techos

El techo se elegirá acorde con sus funciones, entorno y clima. Los materiales pueden ser hormigón entablonado, hormigón con tejas, asbesto con cama de madera, tejas de madera u otros.

Nota: Todo techo en la Costa Suroeste debe estar acorde con los requisitos de materiales exigidos por el departamento de Normas y Sistemas de la S.E.O.P.C.

g. Paisajismo

El tratamiento del paisaje dentro del clima semi-tropical es un importante elemento que refleja la calidad de desarrollo.

Todo desarrollo debe armonizar las estructuras entre si y con las áreas comunes circundantes.

La enmarcación del panorama mediante los elementos naturales (vegetación, lagos, etc.) con los inducidos (estructuras, vías y pasos) debe ser armónico.

D. Pautas de Diseño

El diseño de paisaje interior se describe en los siguientes elementos:

- a) La vegetación existente que deben ser preservada (afirmada o atenuada).
- b) La cubierta de árboles donde exista duna, debe ser radicalmente preservada.
- c) La creación de cubiertas de árboles para crear pasos sombreados de interconexión.
- d) Los miradores y espacios visuales panorámicos deben ser preservados.
- e) Debe inducirse el colorido de las flores, en una zona donde el verdor es demasiado predominante.
- f) Las aguas, estanques y lagunas deben ser naturales y/o creadas, así como a la vez deben ser áreas de mantenimiento.
- g) La vegetación deberá basarse en plantas conocidas, de características ambientales de adecuación y/o del medio.
- h) La irrigación debe ser subterránea y/o de aspersión.

Nota: Las plantas deben preservarse ante todo para evitar la erosión, la deforestación u otros elementos que conspiran contra el orden natural.

Artículo 2.- La Secretaría de Estado de Turismo queda encargada de la aplicación, ejecución, supervisión y control de los planes y reglamentos descritos en el artículo anterior;

Artículo 3.- Los organismos que se detallan a continuación deberán prestar toda su colaboración a la Secretaría de Estado de Turismo para el fiel cumplimiento de las disposiciones del presente Decreto:

Secretaría de Estado de Obras Públicas y Comunicaciones
Banco Central de la República Dominicana
Liga Municipal Dominicana
Oficina de Patrimonio Cultural
Marina de Guerra
Dirección Nacional Forestal
Junta de Aeronáutica Civil
Museo del Hombre Dominicano
Dirección General de Parques
Ayuntamiento de la Zona Suroeste.

Artículo 4.- Las violaciones a los planes y reglamentos aprobados en el artículo primero de este Decreto, serán sancionados de conformidad con las disposiciones de las leyes vigentes aplicables en cada caso. Los sometimientos correspondientes quedan a cargo de la Secretaría de Estado de Obras Públicas y Comunicaciones, y de los demás organismos señalados precedentemente.

Artículo 5.- El Directorio de Desarrollo Turístico de la Secretaría de Estado de Turismo tendrá a su cargo la interpretación y solución de las divergencias que pudieren surgir en cuanto a la aplicación de los planes y reglamentos señalados anteriormente.

DADO en Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, Capital de la República Dominicana, a los veintisiete (27) días del mes de julio del año mil novecientos ochenta y siete; año 144º de la Independencia y 124º de la Restauración.

JOAQUIN BALAGUER

**El suscrito: Consultor Jurídico del Poder Ejecutivo
Certifica que la presente publicación es oficial**

Dr. Pedro Romero Confesor

**Impresora Valdez
Mercedes 51,
Zona Colonial,
Santo Domingo, D. N., República Dominicana**