



000000538

23 ABR 2012

Ministerio de Turismo

"AÑO DEL FORTALECIMIENTO DEL ESTADO SOCIAL Y DEMOCRATICO DE DERECHO"
RNC-401-03681-9

El MINISTERIO DE TURISMO, en virtud de las atribuciones que le confiere la Ley Orgánica de Turismo No. 541, del 31 de diciembre del 1969, modificada por la Ley No. 84, del 26 de diciembre del 1979, dicta la:

RESOLUCIÓN No. 06/2011 (DPP)

Que establece el Plan de Ordenamiento Territorial Turístico y modifica los parámetros Urbanísticos y de Construcción para la parte Norte de la Península de Samaná.

CONSIDERANDO: Que el MINISTERIO DE TURISMO, es el órgano del Estado Dominicano, encargado de planear, programar, organizar, dirigir, coordinar, regular, fomentar y evaluar las actividades turísticas del país, de conformidad con los objetivos, metas y políticas nacionales que determine el poder ejecutivo.

CONSIDERANDO: Que es competencia del Ministerio de Turismo determinar y supervisar los polos de desarrollo turístico en el país, y orientar los proyectos a llevarse a cabo en los mismos, según lo establece la Ley 541-69, del 31 de diciembre de 1969, Modificada por la Ley 84-79 del 26 de diciembre de 1979;

CONSIDERANDO: Que el Decreto No. 91-94, de fecha 31 de marzo de 1994 declara polo turístico la Provincia de Samaná;

CONSIDERANDO: Que el Decreto No. 559-06 de fecha 21 de noviembre de 2006 establece que todo proyecto turístico, o de otra índole, ubicado en Zonas Turísticas del territorio nacional, deberá obtener, como requisito previo a su desarrollo y operación un documento denominado Certificado de Uso de Suelo, el cual será expedido por el Ministerio de Turismo;

CONSIDERANDO: Que la Resolución No. 02/2007, del 21 de septiembre de 2007, contiene los parámetros de construcción urbanísticos en las unidades o centros turísticos de la Provincia de Samaná;

CONSIDERANDO: Que la normativa edificatoria vigente para la península de Samaná del Ministerio de Turismo, al igual que la de otros polos turísticos, debe revisarse en un período no mayor de cinco años y que a estos fines se ha dividido la provincia en tres etapas, la planificación territorial de esta provincia y que en el entendido de que la parte Norte de Samaná está experimentando el mayor desarrollo turístico, se emite esta resolución;

CONSIDERANDO: Que la zona norte de la península de Samaná a pesar de poseer excelentes condiciones ambientales, cuenta con zonas muy vulnerables por lo que el desarrollo turístico sólo es posible en determinadas zonas, y las regulaciones deben garantizar el balance entre el desarrollo y la conservación del medio ambiente, mediante el establecimiento de parámetros que determinen, el modelo turístico, la proporción de ocupación del suelo permitida y la compacidad o dispersión de las implantaciones edificatorias, entre otras cosas;



23 ABR 2012

000000538



Ministerio de Turismo

"AÑO DEL FORTALECIMIENTO DEL ESTADO SOCIAL Y DEMOCRATICO DE DERECHO"
RNC-401-03681-9

CONSIDERANDO: Que producto de las inversiones realizadas por el Estado, en la construcción del Boulevard Turístico del Atlántico (BTA) que va desde El Catey al Limón, ha cambiado la dinámica territorial en toda la zona norte de la península de Samaná, abriendo nuevos territorios antes no contemplados y creando un fácil acceso a zonas que ahora presentan potencial turístico;

CONSIDERANDO: Que a través de un marco regulatorio es posible preservar el modelo turístico y las tipologías edificatorias tradicionales de Samaná y que en los últimos años se han construido proyectos que representan una amenaza para la imagen y sostenibilidad de este destino y para el modelo turístico que lo ha caracterizado, en el que ha prevalecido la pensión *cama y desayuno*, la pequeña y mediana escala y las playas abiertas al público, siendo estas tres, las características claves para la competitividad y sostenibilidad del destino;

CONSIDERANDO: Que tal y como lo establece la Estrategia Nacional de Desarrollo, es pertinente consolidar las ofertas turísticas diferenciadas con que cuenta el país, y que tal es el caso de la Península de Samaná y del Sub Destino Las Terrenas en particular, cuyo modelo turístico permite la integración de la población local a la dinámica económica del sector turismo;

CONSIDERANDO: Que mediante talleres, reuniones y vistas públicas, el Plan y Reglamento objetos de esta resolución, fueron consensuados con la comunidad, con las instituciones Estatales con incidencia en el territorio y con los principales actores de la industria turística de la zona;

VISTA: La Ley Orgánica de Turismo No. 541, de fecha 31 de diciembre del año 1969, modificada por la ley No. 84, de fecha 26 de diciembre de 1979, que crea la Secretaría de Estado de Turismo y le concede facultades para autorizar, regular y controlar el funcionamiento de los servicios y actividades turísticas.

VISTO: El Art. 134 de la Constitución de la República, proclamada el 26 de enero del año 2010, que instituye los Ministerios.

VISTA: La ley 305-68, del 23 de mayo de 1968, que fija los 60 metros de franja marítima.

VISTA: La Ley General de Medio Ambiente y Recursos Naturales No.64-00, del 18 de agosto del dos mil.

VISTA: La Ley Sectorial de Aéreas Protegidas No.202-04, del 30 de julio del 2004.

VISTO: El Decreto No. 91-94, de fecha 31 de marzo de 1994 que declara polo turístico la Provincia de Samaná.

VISTA: La Resolución No. No. 02/2007, del 21 de septiembre de 2007, que contiene los parámetros de construcción urbanísticos en las unidades o centros turísticos de la Provincia de Samaná.



23 ABR 2012



Ministerio de Turismo

00000538

"AÑO DEL FORTALECIMIENTO DEL ESTADO SOCIAL Y DEMOCRATICO DE DERECHO"
RNC-401-03681-9

En virtud de las atribuciones conferidas al Ministro de Turismo por la Ley 541-69 modificada por la Ley 84-79; y los reglamentos y resoluciones que la complementan;

RESUELVE

PRIMERO: APROBAR el *Plan Sectorial de Ordenamiento Territorial Turístico* y el *Reglamento Normativo* para la Zona Norte de la Península de Samaná y el *Plan Especial Normativo Las Terrenas*.

SEGUNDO: INDICAR que a partir de la emisión de la presente resolución los parámetros normativos para la implantación de proyectos turísticos o de naturaleza compatible con el turismo, para la Zona Norte de la Provincia de Samaná serán los siguientes:

CAPITULO 1

DEFINICIONES GENERALES GLOSARIO

ARTÍCULO 1.- A los fines del presente *Reglamento Normativo* y el *Plan Especial Las Terrenas*, se consagran las siguientes definiciones básicas:

Densidad Habitacional: Número de individuos que viven por unidad de área. En ordenación turística, cantidad máxima de habitaciones por hectárea, que puede tener un proyecto en una zona o territorio determinado.

Franja marítima: espacio de uso público establecido mediante Ley No. 305 del 1968, que fija los 60 metros de franja marítima, medidos a partir de la pleamar, como de uso público y libre acceso.

Unidad Ambiental: El concepto de *unidad ambiental turística* responde a un espacio que posee un recurso territorial turístico básico, o en su defecto, reúne un mínimo de recursos territoriales complementarios que posibilitan la dinamización turística de ese espacio (López Olivares, 1998). Este espacio responde a menudo a cierta homogeneidad del mismo, tanto por las características de sus recursos territoriales turísticos como por su entorno socioeconómico, medioambiental y cultural. (Fuente: Planificación territorial del turismo. Editores Salvador Antón Clavé, Francesc González. 2005.)

Uso de suelo Turístico: La parte del territorio que se destina a un uso caracterizado por alojamiento temporal en cualquiera de sus diversas modalidades, y a las actividades complementarias a éste.

Vocación Preferente: es, entre los usos existentes, el más adecuado a las características físicas y el más compatible con el desarrollo turístico de una unidad ambiental específico.



23 ABR 2012



000000538

Ministerio de Turismo

"AÑO DEL FORTALECIMIENTO DEL ESTADO SOCIAL Y DEMOCRATICO DE DERECHO"

RNC-401-03681-9

Áreas de reserva urbana: las que corresponden a los terrenos dispuestos para el futuro crecimiento urbano, que en el contexto de este Plan y del Reglamento Normativo, se consideraran como *No Urbanizables* o de *Desarrollo Restringido*.

Oferta turística complementaria: es la oferta de productos y servicios que forman parte de la industria turística y que complementan el *producto principal* de un destino. El *producto principal* representa la *oferta número 1*, ejemplo: Sol y Playa; la *oferta complementaria* es el conjunto de actividades que acompañan a la *oferta número 1* y que completan la experiencia del turista durante su estadía en un destino turístico, ejemplo: golf, turismo cultural, vida nocturna, gastronomía, etcétera.

CAPITULO 2

DISPOSICIONES GENERALES

FINALIDAD, OBJETIVO, AMBITO, ALCANCE

ARTÍCULO 2.- Las disposiciones de esta normativa tienen por finalidad regular la categorización, clasificación e implantación edilicia de los proyectos de carácter turístico y de cualquier naturaleza, con el fin de promover el desarrollo turístico armónico, la puesta en valor del entorno urbano y de los recursos naturales, y el desarrollo socioeconómico integral de este destino.

ARTICULO 3.- Los objetivos que esta normativa pretende alcanzar son la regulación, control y seguimiento de los siguientes aspectos:

- La sostenibilidad de la industria turística.
- La preservación y puesta en valor de los recursos naturales.
- La revalorización del entorno urbano.
- La diversificación de la oferta y productos turísticos nacionales.
- La preservación del modelo turístico tradicional de la zona.
- La calidad edilicia y de su implantación.

ARTÍCULO 4.- Ámbito de Aplicación: A los fines de aplicación del Plan y de los parámetros urbanísticos del Reglamento Normativo, que fija esta Resolución, se establece como Ámbito de Aplicación el siguiente polígono: Al norte, el Océano Atlántico; al sur, la cota 300 sobre el nivel del mar, del sistema montañoso de la cordillera de Samaná que empieza al sur del Boulevard Turístico del Atlántico (BTA); al Este, los límites del área protegida Cabo Cabrón y la Playa El Valle y al Oeste, la Playa de La Majagua y el aeropuerto del Catey.

A los fines de la estructuración del *Plan Sectorial de Ordenamiento Territorial Turístico* y del *Reglamento Normativo*, en el Ámbito de Actuación de esta resolución, han sido identificadas once (11) Unidades Ambientales (U.A.), dos (2) *Unidades de Actuación Vial* (U.A.V.) y un (1) *Plan Especial Normativo* para la Macro Unidad Ambiental Las Terrenas que incluye las zonas de Cosón, Playa Bonita, El Jobo, área urbana de Las Terrenas y la zona de El Portillo.



23 ABR 2012

000000530



Ministerio de Turismo

"AÑO DEL FORTALECIMIENTO DEL ESTADO SOCIAL Y DEMOCRATICO DE DERECHO"
RNC-401-03681-9

ARTÍCULO 5.- La aplicación del Reglamento Normativo aquí establecido será de carácter obligatorio, para todo tipo de bienes, intervención e inmueble turístico, turístico complementario o de otra naturaleza, a ser desarrollado en suelo propiedad de persona natural, jurídica o del Estado Dominicano. Los gráficos anexos constituyen parte íntegra de la presente normativa al igual que los siguientes mapas: **Mapa General de Unidades Ambientales del Plan Sectorial de Ordenamiento Territorial Turístico Samaná Norte / Plano de la Unidad de Actuación Vial Boulevard Turístico del Atlántico, Mapa General de la Macro Unidad de Actuación Las Terrenas y el Mapa de las Unidades Ambientales Casco Terrenas, Portillo con sus secciones y la Unidad de Actuación Vial Avenida de Abra Grande.**

CAPITULO 3

DISPOSICIONES GENERALES DEL ESPACIO PÚBLICO, USO DEL SUELO, EMPLAZAMIENTO, COMPLEJOS TURISTICOS Y PARAMETROS AMBIENTALES.

ARTÍCULO 6.-DEL ESPACIO PÚBLICO

1. De la naturaleza de las vías: En el contexto del *Plan y el Reglamento Normativo*, se recomienda la siguiente clasificación, respetando la categorización del Ministerio de Obras Públicas y Comunicaciones.

- a. *Carretera Regional:* Autovía del Nordeste (Santo Domingo – Rincón de Molenillo) y la Carretera Nagua – Samaná – Las Galeras.
- b. *Avenida Paisajística:* Boulevard Turístico del Atlántico, tramo La Majagua – Cosón; Carretera de montaña Sánchez – Las Terrenas; Paseo Marítimo Pescadores – Las Ballenas y Paseo Marítimo Casa Blanca - El Portillo.
- c. *Avenidas de Distribución:* aquellas vías, existentes o propuestas de distribución interna en las zonas de desarrollo urbano. Boulevard Turístico del Atlántico (BTA) tramo El Portillo – El Limón y Boulevard Turístico del Atlántico (BTA) tramo El Limón – Santa Bárbara de Samaná.
- d. *Avenidas colectoras:* Avenida de Abra Grande, Ave. Mariano Vanderhorst, Avenida Juan Pablo Duarte y Calle del Carmen.

Mediante esta resolución el Ministerio de Turismo establece, en cuanto a las vías con vocación panorámica y paisajística desarrolladas en el frente marítimo de Las Terrenas y El Portillo, que el eje vial de las mismas no puede ser modificado, desviado o sustituido y que se debe mantener por donde cursa en la actualidad. En ese sentido esas vías deben permanecer abiertas a la libre circulación vehicular y peatonal (en el caso del paseo de Playa Bonita), en el entendido de que estas vías representan un alto potencial para la apreciación del paisaje natural de la zona y son parte integral del modelo de desarrollo turístico abierto que caracteriza la zona. Esta disposición aplica a todas las calles, en especial para la José Francisco Peña Gómez (Paseo Playa Bonita), calle Francisco Alberto Caamaño Deñó (Las Ballenas – Los Pescadores), calle Libertad, calle 27 de febrero (Cementerio – Punta Popi), y los tramos comprendidos entre Punta Popi – El Portillo y El Portillo – El Anclón.

23 ABR 2012



Ministerio de Turismo

000000538

"AÑO DEL FORTALECIMIENTO DEL ESTADO SOCIAL Y DEMOCRATICO DE DERECHO"
RNC-401-03681-9

De igual forma, este Ministerio de Turismo dispone y reitera que la calle José Francisco Peña Gómez (Paseo de Punta Bonita) es de carácter público y peatonal, por lo tanto los vehículos motorizados deben dejar de circular por el mismo de acuerdo con los lineamientos y parámetros establecidos por este Ministerio en el diseño de dicho proyecto.

2. De las aceras.

- a) Se prohíbe utilizar el área de las aceras para uso privado.
- b) Se prohíbe utilizar el área de las aceras para estacionamiento.
- c) Se exigirá a todo tipo de proyecto proponer y mantener una franja verde arborizada como parte de las aceras.
- d) Se prohíbe el uso comercial en aceras.

3. De los estacionamientos.

Estacionamientos en viales:

- a) Se prohíbe el uso de estacionamientos en retroceso en vías de distribución y colectoras.
- b) Se prohíbe utilizar el área de aceras para estacionamientos e inclinar la superficie de aceras para rampas vehiculares.
- c) Se prohíbe el estacionamiento y circulación de todo tipo de vehículo de motor en área de playa y arena, tal y como está dispuesto en el *Reglamento Normativo de Operación de Playas* de este Ministerio de Turismo.

Estacionamientos en proyectos y complejos turísticos:

- a) El pavimento del área de estacionamientos deberá ser reductor de la radiación solar, se recomienda pavimento de barro, adoquines, o los gramaquines - grilla de cemento y grama, de manera que el suelo no pierda permeabilidad y en ese sentido evitar el cúmulo de las aguas pluviales.
- b) El 40% del área de estacionamiento deberá de estar en sombra. A estos fines por cada tres (3) estacionamientos se deberá plantar un árbol.
- c) El espacio para estacionar cada automóvil dispondrá de un área verde luego del para gomas.
- d) Para proyectos y complejos turísticos la disposición y número de espacios de estacionamientos quedarán establecidas de acuerdo las normas del Ministerio de Obras Públicas y Comunicaciones (MOPC). Esto no deberá ser menor que 1.5 estacionamiento por apartamento y 2 estacionamientos por pent-house.
- e) Para proyectos hoteleros, se requerirá un espacio de estacionamiento por cada cuatro habitaciones y 1 espacio de estacionamiento para motores por cada 10 habitaciones.
- f) El número de estacionamiento para autobuses queda establecido de acuerdo con las normas vigentes del MOPC.

4. Del Tratamiento en verjas frontales.

En términos de cerramientos y el tratamiento de las verjas frontales, la altura máxima en ningún caso podrá ser superior a 1.20 metros con elementos sólidos y opacos; si se trata de setos vivos y mallas la altura no deberá exceder los 2.00 metros. El diseño de la verja deberá ser presentado conjuntamente con la propuesta de proyecto. Los parámetros de las verjas frontales rigen para los cierres laterales, hasta el punto donde estos se interceptan con la línea de lindero frontal.

23 ABR 2012



Ministerio de Turismo

000000538

"AÑO DEL FORTALECIMIENTO DEL ESTADO SOCIAL Y DEMOCRATICO DE DERECHO"

RNC-401-03681-9

5. Del Tratamiento en techos: Quedan prohibidas las cajas de ascensores, cajas de escalera y tendederos de ropa sobre los techos. Para estos la propuesta arquitectónica deberá de proveer el espacio adecuado dentro de sus instalaciones o en los patios. Se recomienda que el 40% de los techos de las edificaciones sean inclinados. No se permitirán las terrazas ni amenidades sobre los techos o sobre la altura máxima establecida para cada zona.

6. De la medida de la altura de la edificación (rasante): Se fija la altura de las edificaciones a partir del nivel de *rasante de vías* como Boulevard Turístico del Atlántico y las vías colectoras, en el caso de los terrenos adyacentes a éstas; y en los demás casos y en terrenos accidentados a partir del *nivel natural* del terreno. En estos casos se medirá el terreno natural no modificado, a una distancia máxima de un (1) metro lineal y horizontal de la base de columnas y muros.

7. Accesos públicos a playa: En cuanto al acceso público a playas, se establece que las playas del ámbito de actuación de este Plan y Reglamento Normativo deberán mantener su condición de playas abiertas al público, muy especialmente en: Playa el Anclón, Playa El Portillo, Playas comprendidas entre El Portillo y Punta Popi, Playa Punta Popi, Playa Los Pescadores, Playa Las Ballenas, Playa Bonita y Playa Cosón, dado que su condición de playas abiertas, constituye un valioso activo del modelo turístico de este destino.

A los fines de la preservación de las playas, el paisajismo y las visuales hacia el mar, no podrá ser construida ninguna instalación en área de playa, salvo aquellas de carácter efímero y previamente autorizado, por todas las entidades competentes. De acuerdo a lo establecido por las leyes 305-68 que fija los 60 metros de franja marítima y la ley 64-00, Ley General de Medio Ambiente y Recursos Naturales.

Para las Unidades Ambientales Portillo, Barbacoa, Limón, Lanza del Norte y Puerto del Valle, se establece que todo proyecto ubicado en primera línea deberá contemplar *accesos de playa* perpendiculares al mar, con un ancho mínimo de 5.00mts. Estos accesos deberán ser y acondicionados: dispuestos de jardinería, recubrimientos de suelo en materiales nobles, pergolados, zonas de sombra, iluminación, señalización y ser dotados de estacionamientos para uso público. La responsabilidad de ceder y acondicionar estos accesos y estacionamientos será del promotor del proyecto. Debiéndose disponer de un acceso a playa al menos cada 500 metros lineales, medidos en paralelo a la costa. Este requerimiento no implica en ningún caso el cierre parcial o total de los accesos actuales, ni la prohibición de la libre circulación por las playas o por la franja de los 60 metros de franja marina.

La localización y el diseño de estos *accesos a playa* y los estacionamientos para uso público deberán ser presentados ante el Ministerio de Turismo y ante todas las autoridades competentes, conjuntamente con los planos de la propuesta del proyecto a ser sometidos a trámite, para No Objeción, o aprobación.

Mediante esta resolución el Ministerio de Turismo resuelve que por los pasos a playa transversales en Playa Bonita, construidos por este Ministerio, no deberán circular ningún tipo de vehículo motorizado incluyendo motocicletas y motos de todo terreno.



23 ABR 2012



Ministerio de Turismo

000000538

"AÑO DEL FORTALECIMIENTO DEL ESTADO SOCIAL Y DEMOCRATICO DE DERECHO"
RNC-401-03681-9

8. Arborización:

- a) Todo proyecto deberá preservar la mayor cantidad de árboles existentes posibles.
- b) Todo proyecto deberá presentar ante el DPP, de manera conjunta al levantamiento topográfico, un levantamiento de los árboles existentes en el lote a ser desarrollado, indicando su localización y categorización por especies; presentará además una propuesta de paisajismo que garantice la preservación de las especies sanas y sustitución de las enfermas, sobretodo en el caso de los Cocos Nucifera (palma de cocos).
- b) Para la siembra de nuevos ejemplares se hará uso preferente de las especies nativas y endémicas, y se presentará un plano indicando su distribución. En obra esta distribución de siembra deberá hacerse de acuerdo con los planos aprobados.
- c) Para la tala de árboles se deberá contar con el permiso ambiental correspondiente según las normas vigentes.
- d) Las áreas de manglares deberán ser preservadas e incorporadas a los atractivos del proyecto, de acuerdo a lo establecido por la ley 64-00, Ley General de Medio Ambiente y Recursos Naturales y la ley 202-04, Ley Sectorial de Áreas Protegidas.

9. Publicidad Exterior:

- a) La publicidad exterior estará regulada por el programa de Regulación de Publicidad Exterior, manejado por la Alcaldía de Las Terrenas, con la participación del MITUR.
- b) Quedan prohibidos los anuncios comerciales que ocupan el espacio aéreo de las aceras y calles cuyas dimensiones produzcan contaminación visual.
- c) La señalización comercial, así como la selección de los materiales de acabado y su colocación, estarán sujetas a la autorización previa de las autoridades e instancias correspondientes.
- d) En el contexto de este Plan y del Reglamento Normativo, se recomienda la señalización comercial homogénea, de pequeña escala y adosada en paralelo a las paredes de las edificaciones.
- f) En el caso de publicidad exterior o del ámbito público, se recomienda el establecimiento de estructuras homogéneas, de tamaño medio, que no obstruyan las vistas, la circulación peatonal ni vehicular y que no constituyan un peligro para la ciudadanía.
- g. El contenido, tipología y localización de la publicidad exterior serán manejados por las autoridades locales, con la participación del MITUR.

10. Protección del Paisaje:

De manera general, las construcciones deberán ser edificadas sin comprometer la integridad del paisaje característico de la zona, y se deberá velar por ambientes edificados de manera armónica, principalmente en las zonas de acceso al destino turístico. En el caso específico del Boulevard Turístico del Atlántico (BTA) en el tramo comprendido desde El Catey hasta Cosón, este Ministerio ordena respetar el Decreto 654-11 que lo declara como vía panorámica, no puede construirse en 250 metros lineales a ambos márgenes de la vía.

79

23 ABR 2012



Ministerio de Turismo

000000538

"AÑO DEL FORTALECIMIENTO DEL ESTADO SOCIAL Y DEMOCRATICO DE DERECHO"
RNC-401-03681-9

ARTICULO 7.- DE LOS USOS DE SUELO.

1.-Uso Preferente: Se consideran *Usos de Suelo Preferentes* en el contexto de este plan y del Reglamento Normativo, las actividades de carácter turístico como:

- Uso Turístico - Hotelero
- Uso Residencial: primera y segunda residencia
- Uso Comercial: oferta complementaria, compatible con el modelo turístico de la zona.

2. -Usos Permitidos: El conjunto de actividades, comerciales, culturales, sociales y cívicas relativas a la vocación de cada Unidad Ambiental, y que contribuyan al desarrollo de la actividad turística. Se consideran Usos Permitidos:

- Uso Turístico – Hotelero.
- Uso Turístico Complementario, compatible con el modelo turístico del destino.
- Uso Habitacional formal, primera y segunda residencia.
- Uso Comercial formal, de escala y naturaleza compatibles con el modelo turístico del destino.
- Uso Recreativo. Compatible con el modelo turístico de la zona.

3.-Usos Compatibles: El conjunto de actividades que complementan y pueden coexistir con los usos permitidos en cada unidad ambiental o vial. Se consideran Usos Compatibles:

- Uso Institucional.
- Residencial.
- Comercial, de escala y naturaleza compatibles con el modelo turístico del destino.
- Uso Agrícola.
- Uso Industrial. Producción de Artesanía, e industrias no contaminantes o de servicios asociados al sector turismo.

4.-Usos No Compatibles y/o Prohibidos: el conjunto de actividades incompatibles con la vocación de la Unidad Ambiental o Unidad de Actuación Vial. Se consideran Usos No Compatibles y/o Prohibidos los siguientes:

- Industrias contaminantes.
- Comercial contaminante (ruidos, olores, tóxicos, etc.).
- Crianza de animales, en áreas urbanas consolidadas y/o turísticas.
- Mataderos, en áreas urbanas consolidadas y/o turísticas.
- Vertederos o depósitos de basura, en áreas urbanas consolidadas y/o turísticas, en el espacio público, en proximidades a ríos y en las zonas de playa.
- Los usos que degraden el espacio público y las áreas de playa.
- Los estacionamientos para vehículos, en la franja de los 60 metros, o en las áreas de playa. Entre otros.



719

23 ABR 2012



Ministerio de Turismo

000000538

"AÑO DEL FORTALECIMIENTO DEL ESTADO SOCIAL Y DEMOCRATICO DE DERECHO"
RNC-401-03681-9

ARTICULO 8.- DEL EMPLAZAMIENTO.

1.- Primera Línea: queda definida por la ocupación en los primeros 40 metros (como mínimo y de acuerdo con lo establecido para cada Unidad Ambiental) medidos a partir de los 60 metros de pleamar (Ley 305-68). Esta franja deberá ser destinada al desarrollo de proyectos turísticos, o complementarios con una altura máxima de 2 niveles y 7 metros lineales, medidos desde el terreno natural hasta el punto máximo de la construcción, antepecho o loza, para edificaciones con techos planos y 8 metros lineales medidos desde el terreno natural hasta la mitad de la altura total del techo.

2.- Altura y Niveles máximos:

- Para cada Unidad Ambiental, la norma establece la altura máxima en metros lineales y el número de niveles o entresijos máximos que puede tener una edificación.
- Estas dos constantes de altura y niveles máximos de entresijos han de respetarse conjuntamente.
- En ningún caso las edificaciones construidas en primera línea de playa podrán superar los 2 niveles de construcción ni tener terrazas sobre el techo del segundo nivel.

Se establece que para todas las *Unidades Ambientales* y *Unidades de Actuación Vial*, no será posible edificar ningún tipo de instalación por encima del nivel y la altura máxima permitidos como: terrazas apergoladas, jacuzzis, cajas de escaleras y ascensores, tinacos etc.

En el caso de techos inclinados no será posible elevar el porcentaje de edificabilidad permitida, mediante la construcción de mezzanines en espacios de doble altura.

3.- Ocupación del suelo: es el porcentaje del área de la parcela usada por las edificaciones, medidas en su planta de techo. El presente reglamento deja establecido el porcentaje de ocupación de suelo máximo permitido para cada *Unidad Ambiental* y *Unidades de Actuación Vial*.

4.- Coficiente Utilización Máxima del Suelo (edificabilidad): Determina la máxima superficie construible que pueden tener las edificaciones en un lote determinado. Es el resultado de multiplicar el área útil del solar, por los niveles máximos permitidos, dividido entre el tamaño del lote.

$$\frac{\text{Ocupación máxima del suelo} \times \text{Número de niveles}}{\text{Superficie del solar}} = \frac{\% \text{OMS} \times \text{NN}}{\text{SS}}$$



759

23 ABR 2012



000000538

"AÑO DEL FORTALECIMIENTO DEL ESTADO SOCIAL Y DEMOCRATICO DE DERECHO"
RNC-401-03681-9

ARTICULO 9.

PARAMETROS GENERALES PARA URBANIZACIONES Y COMPLEJOS TURISTICOS.

Disposiciones para urbanizaciones:

A los fines de esta norma se consideran urbanizaciones, los proyectos de nuevos fraccionamientos del suelo a partir de 5,000 metros cuadrados, que tengan la finalidad de albergar residentes locales o permanentes y que estén ubicados en áreas urbanas o de expansión urbana.

- 1) En el ámbito de este plan, el Ministerio de Turismo, no admitirá a trámite, proyectos de urbanizaciones tipo lotificación, que no cuenten con un máster plan, en el que se especifique: el tamaño de los lotes, las densidades permitidas en cada solar, las tipologías edificatorias para cada zona, los parámetros de implantación propuestos (linderos, tipos de verjas o cierres del solar), la disposición de las vías, aceras y servicios (agua potable, manejo de aguas servidas, iluminación exterior), los espacios o amenidades comunes, el manejo del paisaje, la topografía y la distribución de la arborización propuesta, etc.
- 2) En el caso de las urbanizaciones en zonas turísticas, el promotor deberá entregar al Departamento de Planificación y Proyectos del MITUR, memoria descriptiva del proyecto que incluya, el sistema de administración que tendrá el proyecto.
- 3) Todo proyecto de urbanización y/o complejo turístico a ser desarrollado en el ámbito de este reglamento dispondrá de un 10% del área total destinada a área verde, y un 2% del área total destinado a área institucional o de uso común.
- 4) El fraccionamiento del suelo y demás disposiciones regulatorias serán de aplicación de acuerdo con lo especificado para cada Unidad Ambiental.
- 5) Todos los solares de las nuevas urbanizaciones deberán tener acceso al vial.
- 6) La red vial interna deberá conectarse al resto de la trama urbana de los poblados.
- 7) La parcelación deberá contemplar la correcta canalización de aguas pluviales, de acuerdo con las especificaciones de las autoridades competentes.
- 8) Toda nueva urbanización deberá contemplar un mínimo de un 5 % de su edificabilidad destinada a servicio comercial, institucional o de facilidades comunes.
- 9) Corresponde al promotor de urbanización las siguientes prerrogativas:
 - a. Urbanizar el predio.
 - b. Construir las calles y vías de acuerdo con los parámetros y rangos establecidos por el Ministerio de Obras Públicas y Comunicaciones (MOPC).
 - c. Construir las aceras con un ancho mínimo de 1.20 m debidamente arborizadas con especies endémicas y/o nativas.

23 ABR 2012



Ministerio de Turismo

000000538

"AÑO DEL FORTALECIMIENTO DEL ESTADO SOCIAL Y DEMOCRATICO DE DERECHO"

RNC-401-03681-9

- d. Disponer de las redes eléctricas y alumbrado público para el suministro de la energía eléctrica, preferiblemente soterradas.
- e. Disponer las redes de telecomunicaciones.
- f. Disponer del abastecimiento de agua potable, el cual debe estar de acuerdo con las especificaciones de las autoridades competentes y este MITUR.
- g. Disponer la disposición final de aguas servidas, de acuerdo a las especificaciones de las autoridades competentes y este MITUR.

Disposiciones para complejos turísticos:

De acuerdo con la clasificación establecida por el Departamento de Planificación y Proyectos (DPP-MITUR) en el *Manual de Tramitación* Resolución 02/2012 (DPP), los complejos turísticos se clasifican en: Proyectos Complejos Menores, Proyectos Complejos Mayores, Proyectos de Nueva Comunidad Turística. Los Complejos Menores se proyectan sobre un área de 10,000.00 metros cuadrados (1 Ha.) a 25,000.00 metros cuadrados (2.5 Ha.); Los Complejos Mayores presentan un área de terreno desde 25,000.00 metros cuadrados (2.5 Ha.) hasta los 2,000,000.00 metros cuadrados (200 Ha.) y las Nuevas Comunidades Turísticas se asientan sobre terrenos de 2, 000,000.00 metros cuadrados. (200 Ha.) en adelante.

1. Para todo el Norte de la península de Samaná, de acuerdo con el ámbito y los límites del Plan, no será permitido la construcción de nuevas comunidades turísticas, en el entendido de que esta escala de proyectos no es compatible con la escala de los desarrollos tradicionales de esta provincia, en especial en las zonas de Las Terrenas.
2. Los Complejos Turísticos Menores y Mayores deberán disponer de una variedad del producto de alojamiento y de la tipología edificatoria: villas, townhouses, condo-hotel, apartamentos.
3. Los Complejos Turísticos Mayores deberán disponer de un mínimo de 40% de las unidades construidas administradas bajo un sistema hotelero, debiendo estar estas unidades dotadas con servicios hoteleros básicos: restaurante, bar, lavandería, conserjería, recepción, lobby, etcétera.
4. Mediante esta resolución el MITUR establece que todo complejo turístico dispondrá de al menos un 20% de su área total destinada a área verde, y un 2% del área total destinados a área común o equipamiento urbano.
5. El fraccionamiento del suelo y demás disposiciones regulatorias serán de aplicación de acuerdo con lo especificado para cada Unidad Ambiental.
6. Todos los solares o lotes de los nuevos complejos turísticos deberán tener acceso al vial de distribución interna (si aplica) y estos a su vez estar conectados al vial o trama local existente.
7. Todas las unidades habitacionales y nuevos complejos turísticos deberán contar con servidumbre de vista y servidumbre de paso.

23 ABR 2012



Ministerio de Turismo

000000538

"AÑO DEL FORTALECIMIENTO DEL ESTADO SOCIAL Y DEMOCRATICO DE DERECHO"
RNC-401-03681-9

8. El tratamiento sobre las verjas frontales queda establecido en estas disposiciones en el Art. 6 sobre Espacio Público.
9. La parcelación deberá contemplar la correcta canalización de aguas pluviales, de acuerdo con las especificaciones de las autoridades competentes, Ministerio de Ambiente y Ministerio de Obras Públicas y Comunicaciones (MOPC).
10. Corresponde al promotor del proyecto el cumplimiento de las disposiciones para urbanizaciones y Complejos Turísticos antes desglosadas, las cuales tienen carácter obligatorio.

ARTÍCULO 10.-PARAMETROS AMBIENTALES.

- a) Todos los proyectos a ser desarrollados en el ámbito de esta resolución, Complejos Menores y Mayores deberán presentar ante el Departamento de Planificación y Proyectos (DPP-MITUR) el Estudio de Impacto Ambiental y el Plan de Manejo del Proyecto, de acuerdo con los parámetros ambientales definidos por el Ministerio de Medio Ambiente. La presentación del permiso ambiental o la licencia ambiental, emitidos por el Ministerio de Ambiente, es requisito para la emisión de No Objeción de MITUR, de acuerdo con el Manual de Tramitación, Resolución 02/2012 (DPP).
- b) En todo proyecto, urbanización o complejo turístico se deberá cumplir con las Leyes, Decretos y Normas que protegen el patrimonio natural y cultural de la República Dominicana, especialmente las áreas protegidas, los ecosistemas costeros, los manglares y las comunidades locales.
- c) Los promotores de proyectos deberán garantizar la protección del sistema Playa-Duna, por ser esta la fuente principal de reserva de arena. Para esto es necesario la protección de las zonas de dunas, lagunas, manglares. Se requerirá a los promotores, la máxima protección de los arrecifes de coral, en los casos en los que aplique.
- d) En el caso de los proyectos a ser localizados en primera línea, junto a la propuesta de desarrollo turístico, se deberá presentar un plan de manejo de la costa, el cual deberá corresponderse con las disposiciones contenidas en el Reglamento Normativo de Operación de Playas de este Ministerio de Turismo.
- e) Las áreas de terrenos definidas como "humedales", existentes en la zona, deberán estar libres de toda ocupación y deberán ser incorporados a los atractivos del proyecto y al plan de manejo ambiental.
- f) Se deberá respetar la franja marítima de los 60 metros de espacio de uso público medidos desde la pleamar, establecida mediante Ley No. 305 del 1968, los cuales deben ser preservados libre de toda construcción y sin estructuras que obstaculicen la libre circulación.

719

23 ABR 2012



Ministerio de Turismo

000000538

"AÑO DEL FORTALECIMIENTO DEL ESTADO SOCIAL Y DEMOCRATICO DE DERECHO"
RNC-401-03681-9

CAPITULO 4

REGLAMENTO NORMATIVO SAMANA NORTE. Península de Samaná.

El Reglamento Normativo Samaná Norte, forma parte del Plan Sectorial de Ordenamiento Territorial Turístico, para la Zona Norte de la Provincia de Samaná y contiene las siguientes Unidades Ambientales (U.A.): Majagua, Yakson, Ceiba, Colinas, Las Lomas, Barbacoa, Limón, Lanza del Norte, Las Caobas, Puerto del Valle y Zona de Proximidad. Las regulaciones establecidas para cada una de estas Unidades Ambientales (U.A.) se describen a continuación:

ARTÍCULO 11.- UNIDAD AMBIENTAL No. 1: MAJAGUA: SUELO DE RESERVA.

Disposiciones y parámetros de la Unidad Ambiental:

- a) Delimitación: al norte: Océano Atlántico, al sur, Boulevard Turístico del Atlántico y carretera Rincón de Molenillo – Sánchez, al este, cota topográfica 100 snm y Caño La Bestia, al oeste, carretera hacia el aeropuerto El Catey y el aeropuerto El Catey.
- b) Vocación o Modelo Turístico Preferente: Turismo Inmobiliario, rural y comunitario.
- c) Tipología de alojamiento turístico Preferente: villas unifamiliares, haciendas.
- d) Modalidad del servicio de alojamiento (Régimen de Tenencia): estancia privada.
- e) Escala de Complejos Turísticos: **No permitidos.** Se prefieren proyectos e intervenciones aislados, de pequeña escala.
- f) Usos de suelo permitidos: Residencial: primera y segunda residencia, comercial: turístico complementario, servicios, industrial no contaminante; ganadería y agricultura.
- g) Usos de suelo No Permitidos: Golf, hotelero.
- h) Densidad habitacional máxima permitida: 20 hab/Ha
- i) Índice de ocupación máxima del suelo: 30%
- j) Porcentaje mínimo de área verde: 40%

23 ABR 2012



Ministerio de Turismo

000000530

"AÑO DEL FORTALECIMIENTO DEL ESTADO SOCIAL Y DEMOCRATICO DE DERECHO"
RNC-401-03681-9

k) Retiros: no podrá construirse en los primeros 250 metros lineales a ambos lados del Boulevard Turístico del Atlántico (BTA) en el tramo comprendido entre El Catey y Cosón.

l) Altura y niveles permitidos:

- Niveles máximos: 2.
- Altura máxima para techos planos: 7.00 metros medidos desde el terreno natural, a un (1) metro lineal de columnas o muros, hasta el punto más alto construido, antepecho o losa.
- Altura máxima para techos inclinados: 8.00 metros medidos desde el terreno natural, a un (1) metro lineal de columnas o muros, hasta el punto medio de la altura total de la cubierta de techo.
- Altura mínima de entrepisos: piso terminado a piso terminado: 2.8 metros.
- Pendiente: los techos inclinados serán construidos con una pendiente máxima comprendida entre el 15% y 45%.

Nota: toda nueva edificación deberá concebirse con al menos un 40% de la superficie total de sus techos, inclinadas.

ARTÍCULO 12.- UNIDAD AMBIENTAL No. 2: YAKSON. DESARROLLO URBANO RESTRINGIDO, VIA PANORAMICA.

Disposiciones y parámetros de la Unidad Ambiental:

- a) Delimitación: al norte, Océano Atlántico, al sur, Boulevard Turístico del Atlántico, al este, Punta Batalá, al oeste, caño La Bestia.
- b) Vocación o Modelo Turístico Preferente: Turismo Complementario, Turismo de Naturaleza, Turismo de Bienestar de alto estándar.
- c) Tipología de alojamiento turístico Preferente: Villas unifamiliares, hoteles boutiques.
- d) Modalidad del servicio de alojamiento (Régimen de Tenencia): Pensión completa, Media Pensión, Cama y Desayuno.
- e) Escala de Complejos Turísticos: **No permitidos**. Se prefieren proyectos e intervenciones aisladas de pequeña escala.
- f) Usos de suelo permitidos: Residencial: primera y segunda residencia. Comercial: hotelero, turístico complementario.

23 ABR 2012



Ministerio de Turismo

000000538

"AÑO DEL FORTALECIMIENTO DEL ESTADO SOCIAL Y DEMOCRATICO DE DERECHO"
RNC-401-03681-9

- g) Uso de suelo No Permitidos: Golf, hotel resorts todo incluido, agricultura, industrial, servicios automotrices.
- h) Densidad habitacional máxima permitida: 15 hab/Ha.
- i) Índice de ocupación máxima del suelo: 20%
- j) Porcentaje mínimo de área verde: 50%
- k) Retiros: no podrá construirse en los primeros 250 metros lineales a ambos lados del Boulevard Turístico del Atlántico (BTA) en el tramo comprendido entre El Catey y Cosón.
- l) Altura y niveles permitidos:
- Niveles máximos: 2.
 - Altura máxima para techos planos: 7.00 metros medidos desde el terreno natural, a un (1) metro lineal de la base de columnas o muros, hasta el punto más alto construido, antepecho o losa.
 - Altura máxima para techos inclinados: 8.00 metros medidos desde el terreno natural a un (1) metro lineal de la base de columnas o muros, hasta el punto medio de la altura total de la cubierta de techo.
 - Altura mínima de entrepisos: piso terminado a piso terminado: 2.8 metros.
 - Pendiente: los techos inclinados serán construidos con una pendiente máxima comprendida entre el 15% y 45%.

Nota: toda nueva edificación deberá concebirse con al menos un 40% de la superficie total de sus techos, inclinada.

ARTÍCULO 13.- UNIDAD AMBIENTAL No. 3: CEIBA. DESARROLLO URBANO LOCAL Y COMPACTO

Disposiciones y parámetros de la Unidad Ambiental:

- a) Delimitación: Al Norte, Boulevard Turístico del Atlántico, al Sur, cota topográfica 100 metros snm, al Este, carretera Sánchez – Las Terrenas, al Oeste, Boulevard Turístico del Atlántico.
- b) Vocación o Modelo Turístico Preferente: Turismo Inmobiliario, turismo de negocios.
- c) Tipología de Alojamiento Turístico Preferente: Casas, Townhouses, Apartamentos, Hoteles urbanos.

23 ABR 2012



Ministerio de Turismo

000000538

"AÑO DEL FORTALECIMIENTO DEL ESTADO SOCIAL Y DEMOCRATICO DE DERECHO"

RNC-401-03681-9

- d) Modalidad del servicio de alojamiento (Régimen de Tenencia): Cama y Desayuno, Solo cama.
- e) Usos de suelo Permitidos: Residencial: primera y segunda residencia, Comercial, Mixto, Hotelero, Industrial no contaminante, Equipamientos de Salud y Educación, Talleres de mecánica, Expendio de Gasolina, Servicios Automotrices.
- f) Usos de suelo No Permitidos: Golf, Hotel resort todo incluido, agricultura, ganadería.
- g) Escala de Complejos Turísticos: No permitidos. Se prefieren las urbanizaciones para habitantes locales, no mayores de 50,000.00 mts² (5 hectáreas).
- h) Densidad habitacional máxima permitida: 60 hab/Ha.
- i) Índice de ocupación máxima del suelo: 60%
- j) Porcentaje mínimo de área verde: 20%.
- k) Altura y niveles permitidos:
- Niveles máximos: 3.
 - Altura máxima para techos planos: 10.00 metros medidos desde el terreno natural, a un (1) metro lineal de la base de las columnas o muros, hasta el punto más alto construido, antepecho o losa.
 - Altura máxima para techos inclinados: 11.00 metros medidos desde el terreno natural a un (1) metro lineal de la base de las columnas o muros, hasta el punto medio de la altura total de la cubierta de techo.
 - Altura mínima de entrepisos: de piso terminado a piso terminado, 2.8 metros.
 - Pendiente: los techos inclinados serán construidos con una pendiente máxima comprendida entre el 15% y 45%.

Nota: toda nueva edificación deberá concebirse con al menos un 40% de la superficie total de sus techos, inclinada.

ARTÍCULO 14.- UNIDAD AMBIENTAL No. 4: COLINAS. CONSERVACION PAISAJISTICA.

Disposiciones y parametros de la Unidad Ambiental:

- a) Delimitación: Al Norte, Boulevard Turístico del Atlántico, al Sur, cota topográfica 100 metros snm, al Este, carretera El Limón – Samaná, al Oeste, Carretera Sánchez – Las Terrenas

23 ABR 2012



Ministerio de Turismo

000000538

"AÑO DEL FORTALECIMIENTO DEL ESTADO SOCIAL Y DEMOCRATICO DE DERECHO"
RNC-401-03681-9

- b) Vocación o Modelo Turístico Preferente: Turismo inmobiliario de alto estándar, Inmobiliario de montaña, de naturaleza y de bienestar.
- c) Tipología de Alojamiento Turístico Preferente: Villas unifamiliares, hoteles boutiques, cabañas, bungalow.
- d) Modalidad de servicio de alojamiento (Régimen de Tenencia): Pensión completa, media pensión, cama y desayuno, solo cama, tiempo compartido.
- e) Usos de suelo Permitidos: Residencial: primera y segunda residencia; comercial: hotelero, turístico complementario.
- f) Usos de suelo No Permitidos: Golf, hotel resort todo incluido, agricultura, ganadería, industrial, servicios automotrices, abastecimiento.
- g) Escala de Complejos Turísticos: **Permitidos**, no mayor de 100,000.00 metros cuadrados (10 hectáreas).
- h) Superficie mínima de lotes en caso de nuevas urbanizaciones y parcelaciones turísticas: 3,000.00 metros cuadrados.
- i) Densidad habitacional máxima permitida: 25 hab/Ha.
- j) Índice de ocupación máxima del suelo: 30%.
- k) Porcentaje mínimo de área verde: 30%.
- l) Altura y niveles permitidos:
- Niveles máximos: 2.
 - Altura máxima para techos planos: 7.00 metros medidos desde el terreno natural, a un (1) metro lineal de columnas o muros, (medido horizontal) hasta el punto más alto construido, antepecho o losa.
 - Altura máxima para techos inclinados: 8.00 metros medidos desde el terreno natural, a un (1) metro lineal columnas o muros, (medido horizontal), hasta el punto medio de la altura total de la cubierta de techo.
 - Altura mínima de entresijos: de piso terminado a piso terminado, 2.8 metros.
 - Pendiente: los techos inclinados serán construidos con una pendiente máxima comprendida entre el 15% y 45%.

Nota: toda nueva edificación deberá concebirse con al menos un 40% de la superficie total de sus techos, inclinada.



23 ABR 2012



Ministerio de Turismo

000000538

"AÑO DEL FORTALECIMIENTO DEL ESTADO SOCIAL Y DEMOCRATICO DE DERECHO"
RNC-401-03681-9

Para terrenos accidentados, no se permitirá edificar tres alturas en ningún punto, y en el caso de las construcciones aterrazadas o retranqueadas, desde el lado inferior del lote no podrá apreciarse un tercer nivel en ningún caso. Será permitido un semisoterrado, en el punto más bajo del solar entre el terreno natural y la losa de piso del primer nivel de la edificación, a modo de sótano, siempre y cuando, no se altere la condición natural del terreno. De ese semisoterrado, solo podrá ser visible y cuantificable un máximo de 1.40 metros entre el terreno natural y el piso terminado del primer nivel.

Para aumentar la edificabilidad del lote en terrenos accidentados se recomienda, distribuir el programa a ser edificado en pabellones aislados de dos niveles máximos cada uno, unidos por rampas, pasarelas, núcleos de escaleras o pasillos. Los pabellones deberán estar separados a unos 3.00 metros entre si y estar sembrados con especies vegetales que sobrepasen la altura de la edificación localizada en la parte inferior del lote.

ARTÍCULO 15.- UNIDAD AMBIENTAL No. 5: LOMAS. CONSERVACION PAISAJISTICA.

A) TERRENOS CON PENDIENTES MAYORES AL 50%: NO URBANIZABLES.

B) TERRENOS CON PENDIENTES ENTRE UN 30% Y 50%.

C) TERRENOS CON PENDIENTES MENORES A UN 30%.

Disposiciones y parámetros de la Unidad Ambiental No. 5 Lomas, SECCION B:

- a) Delimitación: Todo el territorio al sur del nuevo BTA, comprendido entre la cota 100mts. snm hasta la cota 300mts. snm. Con pendientes promedio entre un 30% y 50%. Ver mapa de Unidades Ambientales.
- b) Vocación o Modelo Turístico Preferente: Turismo Inmobiliario de alto estándar, Inmobiliario de montaña, de Naturaleza y de Bienestar.
- c) Tipología de alojamiento turístico Preferente: Villas unifamiliares, hoteles boutiques, cabañas, bungalós.
- d) Modalidad del servicio de alojamiento (Régimen de Tenencia): Pensión completa, Media pensión, Cama y desayuno, Solo cama, Tiempo Compartido.
- e) Usos de suelo Permitidos: Residencial: primera y segunda residencia, Comercial: Hotelero, Turístico complementario.
- f) Usos de suelo No Permitidos: Golf, Hotel resort todo incluido, Agricultura, Ganadería, Industrial, Servicios automotrices, Abastecimiento.

23 ABR 2012



000000538

Ministerio de Turismo

"AÑO DEL FORTALECIMIENTO DEL ESTADO SOCIAL Y DEMOCRATICO DE DERECHO"
RNC-401-03681-9

- g) Escala de Complejos Turísticos: No Permitidos.
- h) Superficie mínima de lotes en caso de nuevos fraccionamientos y parcelaciones turísticas: 4,000.00 metros cuadrados.
- i) Densidad habitacional máxima permitida: 15 hab/Ha.
- j) Índice de ocupación máxima del suelo: 20%.
- k) Porcentaje mínimo de área verde: 50%.
- l) Altura y niveles permitidos:
- Niveles máximos: 1 nivel.
 - Altura máxima para techos planos: 3.50 metros medidos desde el terreno natural, a un (1) metro lineal de la base de las columnas o muros, hasta el punto más alto construido, antepecho o losa.
 - Altura máxima para techos inclinados: 4.50 metros medidos desde el terreno natural a un (1) metro lineal de la base de columnas o muros, hasta el punto medio de la altura total de la cubierta de techo.
 - Altura mínima de entrepisos: de piso terminado a piso terminado: 2.8 metros.
 - Pendiente: los techos inclinados serán construidos con una pendiente máxima comprendida entre el 15% y 45%.

Nota: toda nueva edificación deberá concebirse con al menos un 40% de la superficie total de sus techos, inclinada.

Para terrenos accidentados, no se permitirá edificar tres alturas en ningún punto, y en el caso de las construcciones aterrazadas o retranqueadas, desde el lado inferior del lote no podrá apreciarse un tercer nivel en ningún caso. Será permitido un semisoterrado, en el punto más bajo del solar entre el terreno natural y la losa de piso del primer nivel de la edificación, a modo de sótano, siempre y cuando, no se altere la condición natural del terreno. De ese semisoterrado, solo podrá ser visible y cuantificable un máximo de 1.40 metros entre el terreno natural y el piso terminado del primer nivel.

Para aumentar la edificabilidad del lote en terrenos accidentados se recomienda, distribuir el programa a ser edificado en pabellones aislados de dos niveles máximos cada uno, unidos por rampas, pasarelas, núcleos de escaleras o pasillos. Los pabellones deberán estar separados a unos 3.00 metros entre sí y estar sembrados con especies vegetales que sobrepasen la altura de la edificación localizada en la parte inferior del lote.



23 ABR 2012



Ministerio de Turismo

000000538

"AÑO DEL FORTALECIMIENTO DEL ESTADO SOCIAL Y DEMOCRATICO DE DERECHO"
RNC-401-03681-9

Disposiciones y parámetros de la Unidad Ambiental No. 5 Lomas, SECCION C:

- a) Delimitación: Todo el territorio localizado al sur del nuevo BTA, comprendido entre la cota 100mts. snm, hasta la cota 300mts. snm, con pendiente promedio menor a un 30%. Ver mapa de Unidades Ambientales.
- b) Vocación o Modelo Turístico Preferente: Turismo Inmobiliario de alto estándar, Inmobiliario de montaña, Turismo de Naturaleza y de Bienestar.
- c) Tipología de alojamiento turístico Preferente: Villas unifamiliares, hoteles boutiques, cabañas, bungalós.
- d) Modalidad del servicio de alojamiento (Régimen de Tenencia): Pensión completa, Media pensión, Cama y desayuno, Solo cama, Tiempo Compartido.
- e) Usos de suelo Permitidos: Residencial: primera y segunda residencia, Comercial Hotelero y Turístico complementario.
- f) Usos de suelo No Permitidos: Golf, Hotel resort todo incluido, Agricultura, Ganadería, Industrial, Servicios automotrices, Abastecimiento.
- g) Escala de Complejos Turísticos: **No Permitidos.**
- h) Superficie mínima de lotes en caso de nuevos fraccionamiento y parcelaciones turísticas: 3,000.00 metros cuadrados.
- i) Densidad habitacional máxima permitida: 20 hab/Ha.
- j) Índice de ocupación máxima del suelo: 20%.
- k) Porcentaje mínimo de área verde: 50%.
- l) Altura y niveles permitidos:
 - Niveles máximos: 2.
 - Altura máxima para techos planos: 7.00 metros medidos desde el terreno natural, a un (1) metro lineal de la base de columnas o muros, hasta el punto más alto construido, antepecho o losa.
 - Altura máxima para techos inclinados: 8.00 metros medidos desde el terreno natural a un (1) metro lineal de la base de columnas o muros, hasta el punto medio de la altura total de la cubierta de techo.
 - Altura mínima de entresijos: piso terminado a piso terminado: 2.8 metros.
 - Pendiente: los techos inclinados serán construidos con una pendiente máxima comprendida entre el 15% y 45%.

23 ABR 2012



Ministerio de Turismo

000000538

"AÑO DEL FORTALECIMIENTO DEL ESTADO SOCIAL Y DEMOCRATICO DE DERECHO"
RNC-401-03681-9

Nota: toda nueva edificación deberá concebirse con al menos un 40% de la superficie total de sus techos inclinada.

Para terrenos accidentados, no se permitirá edificar tres alturas en ningún punto, y en el caso de las construcciones aterrazadas o retranqueadas, desde el lado inferior del lote no podrá apreciarse un tercer nivel en ningún caso. Será permitido un semisoterrado, en el punto más bajo del solar entre el terreno natural y la losa de piso del primer nivel de la edificación, a modo de sótano, siempre y cuando, no se altere la condición natural del terreno. De ese semisoterrado, solo podrá ser visible y cuantificable un máximo de 1.40 metros entre el terreno natural y el piso terminado del primer nivel.

Para aumentar la edificabilidad del lote en terrenos accidentados se recomienda, distribuir el programa a ser edificado en pabellones aislados de dos niveles máximos cada uno, unidos por rampas, pasarelas, núcleos de escaleras o pasillos. Los pabellones deberán estar separados a unos 3.00 metros entre si y estar sembrados con especies vegetales que sobrepasen la altura de la edificación localizada en la parte inferior del lote.

ARTÍCULO 16.- UNIDAD AMBIENTAL No. 6: BARBACOA. CONSERVACION ACTIVA DE LOS RECURSOS NATURALES.

Disposiciones y parámetros de la Unidad Ambiental:

- a) Delimitación: Al norte, Océano Atlántico, al Sur y al Oeste, Boulevard Turístico del Atlántico tramo Portillo – El Limón y al Este, camino de El Estillero y Punta El Estillero. Esta Unidad Ambiental está dividida en dos (2) secciones: **Barbacoa Turística y Barbacoa 2da Línea.**
- b) Vocación o Modelo Turístico Preferente: Turismo de Naturaleza de alto estándar, Turismo de Aventura, de Bienestar e Inmobiliario de bajo impacto.

6.1 SECCION BARBACOA TURISTICA. SUELO DE RESERVA.

- a) Delimitación: Franja de 700 metros lineales paralelos a la costa, en primera línea, delimitado al este por el humedal El Estillero y al oeste, por Punta Carolina.
- b) Tipología de Alojamiento Turístico Preferente: Villas unifamiliares, Ecolodge.
- c) Modalidad del servicio de alojamiento (Régimen de Tenencia): Media pensión, cama y desayuno, estancia propia, tiempo compartido.
- d) Usos de suelo Permitidos: Hoteles Ecolodge, instalaciones ambientales.

23 ABR 2012



Ministerio de Turismo

000000538

"AÑO DEL FORTALECIMIENTO DEL ESTADO SOCIAL Y DEMOCRATICO DE DERECHO"
RNC-401-03681-9

- e) Usos de suelo No Permitidos: Golf, hotel resort todo incluido, agricultura, ganadería, Industrial, servicios automotrices, abastecimiento, urbanizaciones.
- f) Escala de Complejos Turísticos: **No permitidos**. Se prefieren proyectos e intervenciones aislados, de pequeña escala.
- g) Densidad habitacional máxima permitida: 20 hab/Ha.
- h) Índice de ocupación máxima del suelo: 20%.
- i) Porcentaje mínimo de área verde: 50%.
- j) Altura y niveles permitidos:
- Niveles máximos: 2.
 - Altura máxima para techos planos: 7.00 metros medidos desde el terreno natural, a un (1) metro lineal de la base de columnas o muros, hasta el punto más alto construido, antepecho o losa.
 - Altura máxima para techos inclinados: 8.00 metros medidos desde el terreno natural a un (1) metro lineal de la base de columnas o muros, hasta el punto medio de la altura total de la cubierta de techo.
 - Altura mínima de entrepisos: de piso terminado a piso terminado: 2.8 metros.
 - Pendiente: los techos inclinados serán construidos con una pendiente máxima comprendida entre el 15% y 45%.

Nota: toda nueva edificación deberá concebirse con al menos un 40% de la superficie total de sus techos, inclinada.

6.2 SECCION BARBACOA SEGUNDA LINEA:

CONSOLIDACION DEL DESARROLLO TURISTICO, CONSERVACION ACTIVA.

- a) Delimitación: Territorio comprendido al Sur de la sección Barbacoa Turística, delimitado al Sur y al Oeste por el Boulevard Turístico del Atlántico (BTA) y al este por el camino de El Estillero.
- b) Tipología de alojamiento turístico Preferente: Villas unifamiliares, Hoteles boutiques, Condo – hoteles, Townhouses, Apartamentos, Hoteles.
- c) Modalidad del servicio de alojamiento (Régimen de Tenencia): Pensión completa, media pensión, cama y desayuno, estancia propia, tiempo compartido.
- d) Usos de suelo permitidos: Residencial: primera y segunda residencia, Comercial: hotelero, turístico complementario, industrial no contaminante, servicios automotrices, gasolineras.

23 ABR 2012



Ministerio de Turismo

000000538

"AÑO DEL FORTALECIMIENTO DEL ESTADO SOCIAL Y DEMOCRATICO DE DERECHO"
RNC-401-03681-9

- e) Usos de suelo No Permitidos: Campos de Golf.
- f) Escala de los Complejos Turísticos: Permitidos hasta 150,000.00 metros cuadrados (15 Hectáreas).
- g) Densidad habitacional máxima permitida: 40 hab/Ha.
- h) Índice de ocupación máxima del suelo: 35%.
- i) Porcentaje mínimo de área verde: 35%.
- j) Altura y niveles permitidos:
- Niveles máximos: 3.
 - Altura máxima para techos planos: 10.00 metros medidos desde el terreno natural, a un (1) metro lineal de la base de las columnas o muros, hasta el punto más alto construido, antepecho o losa.
 - Altura máxima para techos inclinados: 11.00 metros medidos desde el terreno natural a un (1) metro lineal de la base de las columnas o muros, hasta el punto medio de la altura total de la cubierta de techo.
 - Altura mínima de entresijos: piso terminado a piso terminado: 2.80 metros.
 - Pendiente: los techos inclinados serán construidos con una pendiente máxima comprendida entre el 15% y 45%.

Nota: toda nueva edificación deberá concebirse con al menos un 40% de la superficie total de sus techos, inclinada.

ARTÍCULO 17.- UNIDAD AMBIENTAL No. 7: LIMÓN. CONSOLIDACION DEL DESARROLLO TURISTICO.

Disposiciones y parámetros de la Unidad Ambiental:

- a) Delimitación: al Norte, el Océano Atlántico; al Sur, el Boulevard Turístico del Atlántico (BTA) y área protegida Salto del Limón; al Este, cota topográfica 100mts. snm y Punta Morón; al Oeste, Camino de El Estillero y Punta El Estillero.

Esta Unidad Ambiental está dividida en tres (3) Secciones: Limón Turístico, Limón Urbano y Limón Rural.



23 ABR 2012



Ministerio de Turismo

000000538

"AÑO DEL FORTALECIMIENTO DEL ESTADO SOCIAL Y DEMOCRATICO DE DERECHO"
RNC-401-03681-9

- b) Vocación o Modelo Turístico Preferente: Turismo de alto estándar, turismo inmobiliario, de sol y playa, de bienestar, de golf, turismo cultural y turismo urbano. Oferta complementaria: aventura y naturaleza, bienestar, inmobiliario de bajo impacto y servicios terciarios.

7.1 SECCION LIMON TURISTICA:

DESARROLLO URBANO TURISTICO COMPACTO.

- a) Delimitación: Esta sección abarca una franja de 700 metros lineales de ancho medidos desde la pleamar, en paralelo a la costa, ocupando todo el norte de la Unidad Ambiental Limón, desde Punta Morón, al este, hasta Punta El Estillero, al Oeste.
- b) Tipología de alojamiento turístico preferente: Villas unifamiliares, hoteles resorts, condo – hoteles, habitaciones hoteleras, apartamentos, townhouses.
- c) Modalidad del servicio de alojamiento (Régimen de Tenencia): Pensión completa, media pensión, cama y desayuno, estancia propia, tiempo compartido y *Todo Incluido*.
- d) Usos de suelo Permitidos: Residencial: primera y segunda residencia; comercial: hotelero, turístico complementario.
- e) Usos de suelo No Permitidos: agricultura, industrial, servicios automotrices.
- f) Escala de Complejos Turísticos: **Permitidos**, hasta 100,000mt.2 (10 hectáreas).
- g) Densidad habitacional máxima permitida: 50 hab/Ha.
- h) Índice de ocupación máxima del suelo: 50%.
- i) Porcentaje mínimo de área verde: 20%.
- j) Altura y niveles permitidos:
- Niveles máximos: 4. Retranqueado a 2 niveles en la primera línea.
 - Altura máxima y niveles permitidos en primera línea: en los primeros 40 metros medidos a partir de la franja marítima de protección (60 metros medidos desde la pleamar) la altura máxima permitida será de 2 niveles y 7.00 metros para edificaciones con techos planos y de 2 niveles y 8.00 metros medidos desde el terreno natural, a una distancia máxima de un metro horizontal de la base de las columnas o muros, hasta el punto medio de la altura total de la cubierta de techo.
 - Altura máxima para techos planos en segunda línea: Para toda la unidad a partir de 100 metros medidos desde la pleamar, la altura máxima permitida es de cuatro (4) niveles y 12.00 metros medidos desde el terreno natural a una distancia máxima de un metro lineal horizontal de la base de las columnas o muros, hasta el punto más alto construido, antepecho o losa.

23 ABR 2012



Ministerio de Turismo

000000538

"AÑO DEL FORTALECIMIENTO DEL ESTADO SOCIAL Y DEMOCRATICO DE DERECHO"

RNC-401-03681-9

- Altura máxima para techos inclinados en segunda línea: 13.00 metros medidos desde el terreno natural a una distancia máxima de un (1) metro lineal horizontal de la base de las columnas o muros, hasta el punto medio de la altura total de la cubierta de techo.
- Altura mínima de entresijos: piso terminado a piso terminado: 2.8 metros.
- Pendiente: los techos inclinados serán construidos con una pendiente máxima comprendida entre el 15% y 45%.

Nota: toda nueva edificación deberá concebirse con al menos un 40% de la superficie total de sus techos, inclinada.

7.2 SECCION LIMON RURAL:

DESARROLLO URBANO TURISTICO DISPERSO.

- Delimitación: al Norte, sección Limón Turística; al Sur, Limón Urbano; al Este, cota topográfica 100 metros snm y al Oeste, Boulevard Turístico del Atlántico, (BTA) y camino a El Estillero.
- Tipología de alojamiento turístico Preferente: Villas unifamiliares, hoteles boutiques, condo – hoteles, townhouses, apartamentos y habitaciones hoteleras.
- Modalidad del servicio de alojamiento (Régimen de Tenencia): Pensión completa, Media pensión, Cama y desayuno, Estancia propia, Tiempo compartido.
- Usos de suelo permitidos: Residencial (primera y segunda residencia, haciendas), agrícola, ganadero, campos de golf, hotelero, industrial no contaminante.
- Usos de suelo No Permitidos: Industrial contaminante, servicios automotrices.
- Escala de Complejos Turísticos: Permitidos hasta 200,000mts² (20 hectáreas).
- Densidad habitacional máxima permitida: 40 hab/Ha.
- Índice de ocupación máxima del suelo: 30%.
- Porcentaje mínimo de área verde: 30%.
- Altura y niveles permitidos:

- Niveles máximos: 3.
- Altura máxima para techos planos: 10.00 metros medidos desde el terreno natural, a un (1) metro lineal de la base de las columnas o muros, hasta el punto más alto construido, antepecho o losa.

23 ABR 2012



Ministerio de Turismo

000000538

"AÑO DEL FORTALECIMIENTO DEL ESTADO SOCIAL Y DEMOCRATICO DE DERECHO"

RNC-401-03681-9

- Altura máxima para techos inclinados: 11.00 metros medidos desde el terreno natural a un (1) metro lineal de la base de las columnas o muros, hasta el punto medio de la altura total de la cubierta de techo.
- Altura mínima de entresijos: piso terminado a piso terminado: 2.8 metros.
- Pendiente: los techos inclinados serán construidos con una pendiente máxima comprendida entre el 15% y 45%.

Nota: toda nueva edificación deberá concebirse con al menos un 40% de la superficie total de sus techos, inclinada.

7.3 SECCION LIMON URBANA:

CONSOLIDACION CENTRALIDAD URBANA Y CENTRO DE SERVICIOS.

- Delimitación: al Norte, sección Limón Rural, al Sur, área protegida Salto El Limón, al Este, cota topográfica 100 mts.snm, al Oeste, Boulevard Turístico del Atlántico (tramo El Limón – Samaná).
- Tipología de alojamiento turístico Preferente: Hoteles urbanos, hostales.
- Modalidad del servicio de alojamiento (Régimen de Tenencia): solo cama, cama y desayuno.
- Usos de suelo Permitidos: Residencial, comercial, mixto, turístico complementario, hotelero, servicios terciarios, equipamientos urbanos, institucional.
- Usos de suelo No Permitidos: Golf, agricultura, vertedero, matadero.
- Escala de Complejos Turísticos: **No Permitidos**, se prefieren urbanizaciones para locales hasta 30,000.00 metros cuadrados de superficie (3 hectáreas).
- Densidad habitacional máxima permitida: 70 hab/Ha.
- Índice de ocupación máxima del suelo: 70%.
- Porcentaje mínimo de área verde: 10%.
- Altura y niveles permitidos:
 - Niveles máximos: 4. Retranqueado a 3 en el lado del lote contiguo a la vía.
 - Altura máxima para techos planos: 12.00 metros medidos desde el terreno natural a un máximo de un metro lineal y horizontal de la base de las columnas o muros, hasta el punto más alto construido, antepecho o losa.



23 ABR 2012



Ministerio de Turismo

000000538

"AÑO DEL FORTALECIMIENTO DEL ESTADO SOCIAL Y DEMOCRATICO DE DERECHO"

RNC-401-03681-9

- Altura máxima para techos inclinados en segunda línea: 13.00 metros medidos desde el terreno natural a una distancia máxima de un (1) metro lineal y horizontal de la base de las columnas o muros, hasta el punto medio de la altura total de la cubierta de techo.
- Altura mínima de entresijos: piso terminado a piso terminado: 2.8 metros.
- Pendiente: los techos inclinados serán construidos con una pendiente máxima comprendida entre el 15% y 45%.

Nota: toda nueva edificación deberá concebirse con al menos un 40% de la superficie total de sus techos, inclinada.

ARTÍCULO 18.- UNIDAD AMBIENTAL No. 8: LANZA DEL NORTE.

CONSOLIDACION TURISTICA, DESARROLLO URBANO DISPERSO Y DE BAJA DENSIDAD.

Disposiciones y parámetros de la Unidad Ambiental:

- Delimitación: al Norte, Océano Atlántico; Al Sur, cota topográfica 100 metros snm; al Este, cota topográfica 20 metros snm contiguo al río Cantón y Punta de Berto y Unidad Ambiental Caobas; al Oeste, Punta Morón y la sección Limón Turística.
- Vocación o Modelo Turístico Preferente: Turismo inmobiliario de alto estándar, Turismo de sol y playa de naturaleza y de bienestar.
- Tipología de alojamiento turístico Preferente: Villas unifamiliares, hoteles boutiques, cabañas, bungalós, apartamentos y townhouses.
- Modalidad del servicio de alojamiento (Régimen de Tenencia): Pensión completa, media pensión, cama y desayuno, solo cama, tiempo compartido, estancia propia y *Todo Incluido* de alto estándar.
- Usos de suelo Permitidos: Residencial: primera y segunda residencia; Comercial: Hotelero y Turístico complementario.
- Usos de suelo no Permitidos: Golf, Agrícola, Ganadero, Industrial, Servicios automotrices, Abastecimiento.
- Escala de Complejos turísticos: **Permitidos**, hasta 150,000.00 metros cuadrados (15 hectáreas).
- Densidad habitacional máxima permitida: 35 hab/Ha.
- Índice de ocupación máxima del suelo: 30%.

23 ABR 2012



Ministerio de Turismo

000000538

"AÑO DEL FORTALECIMIENTO DEL ESTADO SOCIAL Y DEMOCRATICO DE DERECHO"

RNC-401-03681-9

j) Porcentaje mínimo de área verde: 40%.

k) Altura y niveles permitidos:

- Niveles máximos: 3.
- Altura máxima y niveles permitidos en primera línea: para los primeros 40 metros medidos a partir de la franja marítima de protección (60 metros medidos desde la pleamar) la altura máxima de las edificaciones con techos planos será de 2 niveles y 7.00 metros medidos desde el terreno natural (a una distancia máxima de un metro horizontal de la base de las columnas o muros), hasta el punto más alto construido, antepecho o losa y para edificaciones con techos inclinados, 2 niveles y 8.00 metros máximos, medidos desde el terreno natural, (a una distancia máxima de un (1) metro horizontal de la base de las columnas o muros), hasta el punto medio de la altura total de la cubierta de techo.
- Altura máxima para techos planos a partir de Segunda línea: Para toda la unidad a partir de 100 metros medidos desde la pleamar, la altura máxima permitida es de 3 niveles y 10.00 metros medidos desde el terreno natural (a una distancia máxima de un metro lineal y horizontal de la base de las columnas o muros), hasta el punto más alto construido, antepecho o losa.
- Altura máxima para techos inclinados en Segunda línea: 11.00 metros medidos desde el terreno natural a una distancia máxima de un (1) metro horizontal de la base de las columnas o muros, hasta el punto medio de la altura total de la cubierta de techo.
- Altura mínima de entrepisos: piso terminado a piso terminado: 2.8 metros.
- Pendiente: los techos inclinados serán construidos con una pendiente máxima comprendida entre el 15% y 45%.

Nota: toda nueva edificación deberá concebirse con al menos un 40% de la superficie total de sus techos, inclinada.

ARTÍCULO 19.- UNIDAD AMBIENTAL No. 9: CAOBAS. DESARROLLO TURISTICO RESTRINGIDO.

Disposiciones y parámetros de la Unidad Ambiental:

- a) Delimitación: al Norte, Océano Atlántico; Al Sur, cota topográfica 100 metros snm; al Este, cota topográfica 20 metros snm y Punta San Juan; Punta de Berto, cota topográfica 20 metros snm y río Cantón; al Oeste, Cota topográfica 20 metros. snm desde el poblado Las Cuchillas hasta Punta San Juan.

23 ABR 2012



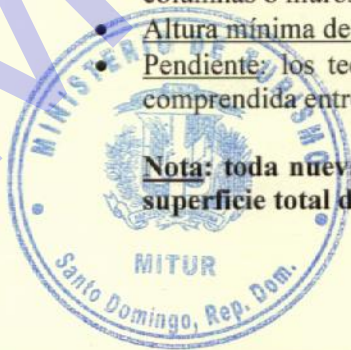
Ministerio de Turismo

000000538

"AÑO DEL FORTALECIMIENTO DEL ESTADO SOCIAL Y DEMOCRATICO DE DERECHO"
RNC-401-03681-9

- b) Vocación o Modelo Turístico Preferente: Turismo de montaña, de naturaleza, de bienestar y de contemplación.
- c) Tipología de alojamiento turístico Preferente: Villas unifamiliares, hoteles boutiques, cabañas, bungalós.
- d) Modalidad del servicio de alojamiento (Régimen de Tenencia): Todo incluido de alto estándar, pensión completa, media pensión, tiempo compartido, estancia propia.
- e) Usos de suelo Permitidos: Segunda residencia, hotelero.
- f) Usos de suelo No permitidos: Golf, hoteles resorts, proyectos inmobiliarios, agricultura, ganadería, industrial, servicios automotrices, abastecimiento.
- g) Escala de Complejos Turísticos: No permitidos.
- h) Superficie mínima de lotes en caso de nuevas fraccionamiento y parcelaciones turísticas: 5,000.00 metros cuadrados.
- i) Densidad habitacional máxima permitida: 15 hab/Ha.
- j) Índice de ocupación máxima del suelo: 20%
- k) Porcentaje mínimo de área verde: 50%
- l) Altura y niveles permitidos:
- Niveles máximos: 1 nivel.
 - Altura máxima para techos planos: 3.50 metros medidos desde el terreno natural (a una distancia máxima de un metro horizontal de la base de las columnas o muros), hasta el punto más alto construido, antepecho o losa.
 - Altura máxima para techos inclinados: 4.50 metros medidos desde el terreno natural (a una distancia máxima de un metro horizontal de la base de las columnas o muros), hasta la mitad de la altura de la cubierta de techo.
 - Altura mínima de entrepisos: piso terminado a piso terminado: 2.8 metros.
 - Pendiente: los techos inclinados serán construidos con una pendiente máxima comprendida entre el 15% y 45%.

Nota: toda nueva edificación deberá concebirse con al menos un 40% de la superficie total de sus techos, con superficies inclinadas.



23 ABR 2012



000000538

Ministerio de Turismo

"AÑO DEL FORTALECIMIENTO DEL ESTADO SOCIAL Y DEMOCRATICO DE DERECHO"
RNC-401-03681-9

Para terrenos accidentados, no se permitirá edificar tres alturas en ningún punto, y en el caso de las construcciones aterrazadas o retranqueadas, desde el lado inferior del lote no podrá apreciarse un tercer nivel en ningún caso. Será permitido un semisoterrado, en el punto más bajo del solar entre el terreno natural y la losa de piso del primer nivel de la edificación, a modo de sótano, siempre y cuando, no se altere la condición natural del terreno. De ese semisoterrado, solo podrá ser visible y cuantificable un máximo de 1.40 metros entre el terreno natural y el piso terminado del primer nivel.

Para aumentar la edificabilidad del lote en terrenos accidentados se recomienda, distribuir el programa a ser edificado en pabellones aislados de dos niveles máximos cada uno, unidos por rampas, pasarelas, núcleos de escaleras o pasillos. Los pabellones deberán estar separados a unos 3.00 metros entre sí y estar sembrados con especies vegetales que sobrepasen la altura de la edificación localizada en la parte inferior del lote.

ARTÍCULO 20.- UNIDAD AMBIENTAL No. 10: PUERTO DEL VALLE. CONSOLIDACION TURISTICA, DESARROLLO URBANO DISPERSO Y DE BAJA DENSIDAD.

Disposiciones y parámetros de la Unidad Ambiental:

- a) Delimitación: al Norte, océano Atlántico, al sur, cota 100 metros snm, Loma Quemada y Loma El Valle; al Este, cota 100 metros snm y área protegida Cabo Cabrón; al Oeste, cota 100 metros snm y Loma Las Cayas.
- b) Vocación o Modelo Turístico Preferente: Turismo inmobiliario de alto estándar, sol y playa, naturaleza y de bienestar.
- c) Tipología de alojamiento Turístico Preferente: Villas unifamiliares, hoteles boutiques, cabañas, bungalós, apartamentos, townhouses.
- d) Modalidad del servicio de alojamiento (Régimen de Tenencia): Todo Incluido de alto estándar, pensión completa, media pensión, cama y desayuno, solo cama, tiempo compartido y estancia propia.
- e) Usos de suelo Permitidos: Residencial: primera y segunda residencia; Comercial: Turístico complementario, Hotelero, abastecimiento, servicios terciarios y equipamientos urbanos.
- f) Usos de suelo No Permitidos: Golf, agricultura, ganadería, industrial, servicios automotrices.
- g) Escala de Complejos Turísticos: **Permitidos**, hasta 100,000 metros cuadrados (10 hectáreas).

23 ABR 2012



Ministerio de Turismo

000000538

"AÑO DEL FORTALECIMIENTO DEL ESTADO SOCIAL Y DEMOCRATICO DE DERECHO"
RNC-401-03681-9

- h) Densidad habitacional máxima permitida: 35 hab/Ha.
- i) Índice de ocupación máxima del suelo: 40%.
- j) Porcentaje mínimo de área verde: 30%.
- k) Altura y niveles permitidos:
- Niveles máximos: 3.
 - Retranqueos y Altura y Niveles Máximos en primera línea: en los primeros 40 metros a partir de la franja marítima de protección (60 metros medidos desde la pleamar), la altura máxima permitida será de 2 niveles y 7.00 metros máximos, para edificaciones con techos planos y para edificaciones con techos inclinados, deberá ser de 2 niveles 8 metros medidos desde el terreno natural (a una distancia máxima de un metro horizontal de la base de las columnas o muros), hasta el punto medio del total de la cubierta de techos.
 - Altura máxima para techos planos en 2da línea: A partir de los 100 metros medidos desde la pleamar, la altura máxima será de 3 niveles y 10.00 metros medidos desde el terreno natural (a una distancia máxima de un metro horizontal de la base de las columnas o muros), hasta el punto más alto construido, antepecho o losa.
 - Altura máxima para techos inclinados: 11.00 metros medidos desde el terreno natural (a una distancia máxima de un metro horizontal de la base de las columnas o muros), hasta la mitad de la altura de la cubierta de techo.
 - Altura mínima de entrepisos: piso terminado a piso terminado: 2.8 metros.
 - Pendiente: los techos inclinados serán construidos con una pendiente máxima comprendida entre el 15% y 45%.

Nota: toda nueva edificación deberá disponer de al menos un 40% de la superficie total de techos, inclinada.

ARTÍCULO 21.- UNIDAD AMBIENTAL No. 11: ZONA DE PROXIMIDAD. CONSERVACION ACTIVA DE LOS RECURSOS NATURALES. DESARROLLO TURISTICO RESTRINGIDO.

- a) Delimitación: Todo el territorio comprendido entre el este de los márgenes de la carretera El Limón - Samaná y el borde oeste del área protegida Salto El Limón.
- b) Vocación o Modelo Turístico Preferente: Ecoturismo, turismo de aventura.
- c) Tipología de alojamiento turístico: cabañas, bungalós, villas vernáculas.

23 ABR 2012



Ministerio de Turismo

000000538

"AÑO DEL FORTALECIMIENTO DEL ESTADO SOCIAL Y DEMOCRATICO DE DERECHO"
RNC-401-03681-9

- d) Modalidad del servicio de alojamiento (Régimen de Tenencia): media pensión, cama y desayuno, estancia propia.
- e) Usos de suelo Permitidos: Residencial local; comercial: turístico complementario; hotelero; agricultura.
- f) Usos de suelo No Permitidos: Turismo inmobiliario, golf, hotel resort todo incluido, industrial, servicios automotrices, abastecimiento.
- g) Escala de Complejos Turísticos: **No permitidos.**
- h) Densidad habitacional máxima permitida: 15 hab/Ha.
- i) Índice de ocupación máxima del suelo: 20%
- j) Porcentaje mínimo de área verde: 40%
- k) Altura y niveles permitidos:
- Niveles máximos: 2.
 - Altura máxima para techos planos: 7.00 metros medidos desde el terreno natural (a una distancia máxima de un metro horizontal de la base de las columnas o muros), hasta el punto más alto construido, antepecho o losa.
 - Altura máxima para techos inclinados: 8.00 metros medidos desde el terreno natural (a una distancia máxima de un metro horizontal de la base de las columnas o muros), hasta la mitad de la altura de la cubierta de techo.
 - Altura mínima de entresijos: piso terminado a piso terminado: 2.8 metros.
 - Pendiente: los techos inclinados serán construidos con una pendiente máxima comprendida entre el 15% y 45%.

Nota: toda nueva edificación deberá estar concebida con al menos un 40% de la superficie total de sus techos, inclinada.



CAPITULO 5

UNIDADES DE ACTUACION VIAL

UNIDAD DE ACTUACION VIAL (UAV) BOULEVARD TURISTICO DEL ATLANTICO (BTA)
UNIDAD DE ACTUACION VIAL (UAV) AVENIDA DE ABRA GRANDE.

23 ABR 2012



Ministerio de Turismo

000000538

"AÑO DEL FORTALECIMIENTO DEL ESTADO SOCIAL Y DEMOCRATICO DE DERECHO"

RNC-401-03681-9

ARTÍCULO 22.

UNIDAD DE ACTUACION VIAL, BOULEVARD TURISTICO DEL ATLANTICO. VIA DE SERVICIOS.

SECCION A) TERRENOS CON PENDIENTE MAYOR AL 50%: NO URBANIZABLE.

SECCION B) PARAMETROS EDIFICATORIOS APLICADOS A LOTES CONTIGUOS A LA VIA CON PENDIENTE MENOR AL 30%. DE UN 0 - 30%.

- a) Delimitación: Todos aquellos lotes contiguos a la vía, a ambos lados de la vía con un lateral colindante al BTA o no contiguos si su ubicación es parte de una franja de 200 metros medidos desde los márgenes de la vía.
- b) Vocación o Modelo Turístico Preferente: Instalaciones de servicios de mediana y gran escala, comercios y vivienda, uso de suelo mixto orientado a lo local.
- c) Tipología de alojamiento turístico: En caso de desarrollo de complejos turísticos asociados a la vía, serán permitidos a ambos lados de la vía, complejos menores y mayores y proyectos de hoteles urbanos, apartamentos, townhouses y villas.
- d) Modalidad del servicio de alojamiento (Régimen de Tenencia): cama y desayuno, tiempo compartido, estancia propia.
- e) Usos de suelo Permitidos: Mixto: residencial (primera y segunda residencia), comercial, comercial turístico complementario; de servicios: supermercados, ferreterías, tiendas por departamentos, viveros, clínicas, centros educativos y servicios automotrices.
- f) Usos de suelo No Permitidos: crianza de animales, matadero, vertederos, minería contaminante.
- g) Escala de Complejos turísticos: **Permitidos**, hasta 200,000 metros cuadrados (20 hectáreas).
- h) Densidad habitacional máxima permitida: 70 hab/Ha.
- i) Índice de ocupación máxima del suelo: 70%
- j) Porcentaje mínimo de área verde: 10%
- k) Retiros: toda edificación, estacionamiento o verja deberá iniciar a partir de 8 metros medidos desde los márgenes del Boulevard en el tramo comprendido entre Cosón y El Limón. Este espacio será dotado como área verde, paseos peatonales y tratamiento del paisaje.
- l) Altura y niveles permitidos:
 - Niveles máximos: 3.



23 ABR 2012



000000538

Ministerio de Turismo

"AÑO DEL FORTALECIMIENTO DEL ESTADO SOCIAL Y DEMOCRATICO DE DERECHO"
RNC-401-03681-9

- Retranqueos y niveles máximos hacia la vía: en los primeros 20mts. medidos a partir de los márgenes del Boulevard Turístico del Atlántico, se establecen 2 niveles máximos y una altura máxima de 7.00 metros, para edificaciones con techos planos y de 8 metros para edificaciones con techos inclinados, medidos desde el terreno natural a un (1) metro lineal de la base de columnas o muros, hasta la mitad del total de la altura de la cubierta de techos.
- Altura máxima para techos planos: Para edificaciones de tres (3) niveles, se establece una altura máxima de 9.00 metros medidos desde el terreno natural (a un metro lineal horizontal de columnas y muros), hasta el punto más alto construido, antepecho o losa.
- Altura máxima para techos inclinados: 10.00 metros medidos desde el terreno natural (a un (1) metro lineal de la base de columnas o muros), hasta la mitad de la altura de la cubierta de techo.
- Altura mínima de entresijos: piso terminado a piso terminado: 2.80 metros.
- Pendiente: los techos inclinados serán construidos con una pendiente máxima comprendida entre el 15% y 45%.

Nota: toda nueva edificación deberá disponer de al menos un 40% de la superficie total de sus techos inclinados.

UNIDAD DE ACTUACION VIAL, BOULEVARD TURISTICO DEL ATLANTICO. VIA DE SERVICIOS.

SECCION C) PARAMETROS EDIFICATORIOS APLICADOS A LOTES CONTIGUOS A LA VIA CON PENDIENTE ENTRE EL 30 – 50%.

- Delimitación: Todo aquellos lotes contiguos a la vía, a ambos lados, con un lateral colindante al BTA o no contiguos si su ubicación es parte de una franja de 200 metros medidos desde los márgenes de la vía.
- Vocación o Modelo Turístico Preferente: residencial local, turismo urbano de corta duración.
- Tipología de alojamiento turístico: hoteles urbanos, apartamentos, townhouses y villas.
- Modalidad del servicio de alojamiento (Régimen de Tenencia): cama y desayuno, solo cama, estancia propia.
- Usos de suelo permitidos: residencial y hotelero.
- Usos de suelo No Permitidos: crianza de animales, matadero, vertederos, talleres de mecánica pesada, minería contaminante.

23 ABR 2012



Ministerio de Turismo

000000538

"AÑO DEL FORTALECIMIENTO DEL ESTADO SOCIAL Y DEMOCRATICO DE DERECHO"

RNC-401-03681-9

- g) Escala de Complejos Turísticos: No permitidos.
- h) Densidad habitacional máxima permitida: 40 hab/Ha.
- i) Índice de ocupación máxima del suelo: 40%
- j) Porcentaje mínimo de área verde: 20%
- k) Retiros: toda edificación, estacionamiento o verja deberá iniciar a partir de 8 metros medidos desde los márgenes del Boulevard en el tramo comprendido entre Cosón y El Limón. Este espacio será dotado como área verde, paseos peatonales y tratamiento del paisaje.
- l) Altura y niveles permitidos:
- Niveles máximos: 3.
 - Retranqueos y niveles máximos hacia la vía: en los primeros 20 metros medidos a partir de los márgenes del Boulevard Turístico del Atlántico, toda edificación tendrá un máximo de 2 niveles y 7.00 metros máximo, para edificaciones con techos planos y para edificaciones con techos inclinados, de 2 niveles y 8 metros medidos desde el terreno natural hasta la mitad de cubierta de techos.
 - Altura máxima para techos planos: Para edificaciones de tres (3) niveles, se establece una altura máxima de 9.00 metros medidos desde el terreno natural (a un (1) metro lineal horizontal de columnas y muros), hasta el punto más alto construido, antepecho o losa.
 - Altura máxima para techos inclinados: 10.00 metros medidos desde el terreno natural (a un (1) metro lineal de la base de columnas o muros), hasta la mitad de la altura de la cubierta de techo.
 - Altura mínima de entrepisos: piso terminado a piso terminado: 2.80 metros.
 - Pendiente: los techos inclinados serán construidos con una pendiente máxima comprendida entre el 15% y 45%.

Nota: toda nueva edificación deberá disponer de al menos un 40% de la superficie total de techos, para techos inclinados.

ARTÍCULO 23. UNIDAD DE ACTUACION VIAL, AVENIDA DE ABRA GRANDE. CONSOLIDACION DEL DESARROLLO TURISTICO - URBANO.

- a) Delimitación: Todos aquellos lotes contiguos a la vía, a ambos lados de la vía, con un lateral colindante a la Avenida de Abra Grande o no contiguos si su ubicación es parte de una franja de 150 metros medidos desde los márgenes de la vía.
- b) Vocación o Modelo Turístico Preferente: Instalaciones de servicios de mediana escala, comercios y viviendas, turismo inmobiliario, uso de suelo mixto.

23 ABR 2012



Ministerio de Turismo

000000538

"AÑO DEL FORTALECIMIENTO DEL ESTADO SOCIAL Y DEMOCRATICO DE DERECHO"

RNC-401-03681-9

- c) Tipología de alojamiento turístico: complejos menores, hoteles urbanos, apartamentos, townhouses y villas.
- d) Modalidad del servicio de alojamiento (Régimen de Tenencia): Pensión completa, media pensión, cama y desayuno, tiempo compartido, estancia propia.
- e) Usos de suelo Permitidos: Mixto, hotelero, residencial, comercial, de servicios: supermercados, ferreterías, tiendas por departamentos, clínicas, centros educativos.
- f) Usos de suelo No Permitidos: crianza de animales, matadero, vertederos, minería, industrial contaminante.
- g) Escala de Complejos Turísticos: **Permitidos**, hasta 80,000.00 m2. (8 hectáreas).
- h) Densidad habitacional máxima permitida: 80 hab/Ha.
- i) Índice de ocupación máxima del suelo: 60%
- j) Porcentaje mínimo de área verde: 10%
- k) Retiros: toda edificación deberá iniciar a partir de 4 metros medidos desde los márgenes de la Avenida de Abra Grande desde el BTA hasta Punta Popi. Este espacio será dotado como área verde, paseos peatonales y tratamiento del paisaje.
- l) Altura y niveles permitidos:
- Niveles máximos: 4
 - Altura máxima para techos planos: 12.00mts. medidos desde el terreno natural hasta el punto más alto construido, antepecho o losa.
 - Altura máxima para techos inclinados: 13.00mts. medidos desde el terreno natural hasta la mitad de la altura total de la cubierta de techo.
 - Altura mínima de entrepisos: piso terminado a piso terminado: 2.80 metros.
 - Pendiente: los techos inclinados serán construidos con una pendiente máxima comprendida entre el 15% y 45%.

Nota: toda nueva edificación deberá disponer de al menos un 40% de la superficie total de techos, para techos inclinados.



23 ABR 2012



000000530

Ministerio de Turismo

"AÑO DEL FORTALECIMIENTO DEL ESTADO SOCIAL Y DEMOCRATICO DE DERECHO"
RNC-401-03681-9

CAPITULO 6

PLAN ESPECIAL NORMATIVO MACRO UNIDAD LAS TERRENAS

Dentro del proceso de la estructuración del *Plan Sectorial de Ordenamiento Territorial Turístico* y del *Reglamento Normativo*, ha sido identificada una Macro Unidad de Planificación que abarca la zona que de mayor desarrollo turístico de todo el norte de Samaná. Este territorio es conocido como Las Terrenas e incluye las zonas de Cosón, Playa Bonita, El Jobo, área urbana de Las Terrenas y la zona de El Portillo. Para esta Macro Unidad de Actuación se ha esbozado un Plan Especial Normativo que incluye varias Unidades Ambientales (U.A.) y Secciones específicas de planificación a los fines de dotar este territorio de parámetros y especificaciones precisas que respondan a las necesidades actuales locales y las nuevas condiciones territoriales.

El Plan Especial Normativo Macro Unidad Las Terrenas forma parte del *Plan Sectorial de Ordenamiento Territorial Turístico* y el *Reglamento Normativo* para la Zona Norte de la Península de Samaná y contiene cuatro (4) Unidades Ambientales (U.A.) con sus respectivas secciones. Estas Unidades Ambientales son: UA. A) COSON, UA. B) BONITA, UA. C) JOBO, UA. D) CASCO TERRENAS, UA. E) PORTILLO. Se describe a continuación:

ARTÍCULO 23.- UNIDAD AMBIENTAL A) COSON.

CONSOLIDACION DEL DESARROLLO TURISTICO, CONSERVACION ACTIVA.

- a) Delimitación: Al Norte, Océano Atlántico; al Sur, Boulevard Turístico del Atlántico (BTA); al Este, U.A. Bonita; al Oeste, Boulevard Turístico del Atlántico y U.A. Yackson.
- b) Vocación o Modelo Turístico Preferente: Turismo de salud & spa, de sol y playa, deportivo y aventura, inmobiliario.
- c) Tipología de alojamiento turístico: villas unifamiliares, habitaciones hoteleras, bungalós, townhouses y condo - hoteles.
- d) Modalidad del servicio de alojamiento (Régimen de Tenencia): pensión completa, media pensión, cama y desayuno, solo cama, condo - hotel, tiempo compartido, estancia propia.
- e) Usos de suelo permitidos: Residencial: primera y segunda residencia; comercial: turístico complementario, hotelero: boutiques, ecolodge.
- f) Usos de suelo No Permitidos: Golf, hoteles resorts todo incluido, agrícola, industrial, servicios automotrices, usos no compatibles con el modelo turístico de la zona.
- g) Escala de Complejos Turísticos: **Permitidos**, No mayor de 30,000.00 m2. (3 hectáreas).

23 ABR 2012



Ministerio de Turismo

000000538

"AÑO DEL FORTALECIMIENTO DEL ESTADO SOCIAL Y DEMOCRATICO DE DERECHO"
RNC-401-03681-9

h) Fraccionamiento del suelo en caso de nuevos proyectos de urbanización y Complejos Turísticos:

Superficie mínima del solar: 1,000 m²

Superficie máxima del solar: 5,000 m²

Frente mínimo del solar: 25 metros

Retiro mínimo de edificación:

- a. Frente: 5 metros
- b. Lateral: 3 metros
- c. Posterior: 5 metros

i) Densidad habitacional máxima permitida:

Para Lotes de hasta 5,000.00 metros cuadrados de superficie: 35 hab/hect.

Para Lotes mayores de 5,000.00 metros cuadrados de superficie: 30 hab/hect.

j) Índice de ocupación máxima del suelo: 30%

k) Altura y niveles permitidos:

- Niveles máximos: 3.
- Altura máxima y niveles permitidos en primera línea: para los primeros 40 metros medidos a partir de la franja marítima de protección (60 metros medidos desde la pleamar) la altura máxima de las edificaciones con techos planos será de 2 niveles y 7.00 metros medidos desde el terreno natural (a una distancia máxima de un metro horizontal de la base de las columnas o muros), hasta el punto más alto construido, antepecho o losa y para edificaciones con techos inclinados, 2 niveles y 8.00 metros máximos, medidos desde el terreno natural, (a una distancia máxima de un (1) metro horizontal de la base de las columnas o muros), hasta el punto medio de la altura total de la cubierta de techo.
- Altura máxima para techos planos a partir de Segunda línea: Para toda la unidad a partir de 100 metros medidos desde la pleamar, la altura máxima permitida es de 3 niveles y 10.00 metros medidos desde el terreno natural (a una distancia máxima de un metro lineal y horizontal de la base de las columnas o muros), hasta el punto más alto construido, antepecho o losa.
- Altura máxima para techos inclinados en Segunda línea: 11.00 metros medidos desde el terreno natural a una distancia máxima de un (1) metro horizontal de la base de las columnas o muros, hasta el punto medio de la altura total de la cubierta de techo.
- Altura mínima de entresijos: piso terminado a piso terminado: 2.8 metros.
- Pendiente: los techos inclinados serán construidos con una pendiente máxima comprendida entre el 15% y 45%.

23 ABR 2012

000000538



Ministerio de Turismo

"AÑO DEL FORTALECIMIENTO DEL ESTADO SOCIAL Y DEMOCRATICO DE DERECHO"
RNC-401-03681-9

Nota: toda nueva edificación deberá concebirse con al menos un 40% de la superficie total de sus techos, inclinada.

- l) Coeficiente de utilización máxima del suelo (edificabilidad): 0.9
- m) Porcentaje mínimo de área verde: 30% (ubicados preferiblemente al frente de la propiedad).

ARTÍCULO 24.- UNIDAD AMBIENTAL B) BONITA. CONSOLIDACION DEL DESARROLLO TURISTICO.

- a) Delimitación: al Norte, Océano Atlántico; al Sur, Boulevard Turístico del Atlántico (BTA); al Este, el río Jobo y la U.A. C) Jobo y al Oeste la U.A. A) Cosón. Incluye las siguientes parcelas: 3823, 3826, 3827, 3843, 3897.
- b) Vocación o Modelo Turístico Preferente: Turismo de alto estándar, complementario, inmobiliario, *sol y playa* y de bienestar.
- c) Tipología de alojamiento turístico: villas unifamiliares, hoteles boutiques, condo – hoteles, townhouses, apartamentos.
- d) Modalidad del servicio de alojamiento (Régimen de Tenencia): Pensión completa, media pensión, cama y desayuno, solo cama, tiempo compartido, estancia propia.
- e) Usos de suelo permitidos: Residencial: primera y segunda residencia, comercial: turístico complementario, hotelero.
- f) Usos de suelo No Permitidos: Golf, hotel todo incluido, agricultura, industrial, servicios automotrices.
- g) Complejos turísticos: Permitidos, hasta 100,000.00 m2. (10 hectáreas).
- h) Fraccionamiento del suelo en caso de nuevos proyectos de urbanización y parcelaciones:
Superficie mínima del solar: 1,000 m2
Superficie máxima del solar: 5,000 m2
Frente mínimo del solar: 25 metros
Retiro mínimo de edificación:
 - a. Frente: 5 metros
 - b. Lateral: 3 metros
 - c. Posterior: 5 metros

23 ABR 2012



000000538

Ministerio de Turismo

"AÑO DEL FORTALECIMIENTO DEL ESTADO SOCIAL Y DEMOCRATICO DE DERECHO"
RNC-401-03681-9

- i) Densidad habitacional máxima permitida:
Lotes de hasta 5,000.00 metros cuadrados de superficie: 35 hab/Ha.
Lotes mayores de 5,000.00 metros cuadrados de superficie: 30 hab/Ha.
- j) Índice de ocupación máxima del suelo: 35%.
- k) Altura y niveles permitidos:
- Niveles máximos: 3.
 - Altura máxima y niveles permitidos en primera línea: para los primeros 40 metros medidos a partir de la franja marítima de protección (60 metros medidos desde la pleamar) la altura máxima de las edificaciones con techos planos será de 2 niveles y 7.00 metros medidos desde el terreno natural (a una distancia máxima de un metro horizontal de la base de las columnas o muros), hasta el punto más alto construido, antepecho o losa y para edificaciones con techos inclinados, 2 niveles y 8:00 metros máximos, medidos desde el terreno natural, (a una distancia máxima de un (1) metro horizontal de la base de las columnas o muros), hasta el punto medio de la altura total de la cubierta de techo.
 - Altura máxima para techos planos a partir de Segunda línea: Para toda la unidad a partir de 100 metros medidos desde la pleamar, la altura máxima permitida es de 3 niveles y 10.00 metros medidos desde el terreno natural (a una distancia máxima de un metro lineal y horizontal de la base de las columnas o muros), hasta el punto más alto construido, antepecho o losa.
 - Altura máxima para techos inclinados en Segunda línea: 11.00 metros medidos desde el terreno natural a una distancia máxima de un (1) metro horizontal de la base de las columnas o muros, hasta el punto medio de la altura total de la cubierta de techo.
 - Altura mínima de entrepisos: piso terminado a piso terminado: 2.8 metros.
 - Pendiente: los techos inclinados serán construidos con una pendiente máxima comprendida entre el 15% y 45%.
- Nota: toda nueva edificación deberá concebirse con al menos un 40% de la superficie total de sus techos, inclinada.**
- l) Coefficiente de utilización máxima del suelo (edificabilidad): 1.05
- m) Porcentaje mínimo de área verde: 30% (ubicados preferiblemente al frente de la propiedad).

23 ABR 2012



000000538

Ministerio de Turismo

"AÑO DEL FORTALECIMIENTO DEL ESTADO SOCIAL Y DEMOCRATICO DE DERECHO"
RNC-401-03681-9

ARTÍCULO 25.- UNIDAD AMBIENTAL C) JOBO. CONSERVACION ACTIVA.

- a) Delimitación: Al norte, Océano Atlántico y Punta Cayo del Jobo; al Sur, Boulevard Turístico del Atlántico; al Este, Laguna de Maricó, y la U.A. D) Casco Terrenas y al Oeste, el río Jobo y la U.A. B) Bonita. Incluye las siguientes parcelas: 3819, 3824, 3825, 3828, 3829, 3835, 3836.
- b) Vocación o Modelo Turístico Preferente: Turismo de alto estándar, inmobiliario.
- c) Tipología de alojamiento turístico: villas unifamiliares, townhouses, apartamentos.
- d) Modalidad del servicio de alojamiento (Régimen de Tenencia): Estancia Propia, Tiempo Compartido. Media pensión, cama y desayuno.
- e) Usos de suelo permitidos: Residencial: primera y segunda residencia. comercial: turístico complementario.
- f) Uso de suelo No Permitidos: Golf, hotelero, agrícola, ganadero, industrial, minero, vertederos, servicios automotrices.
- g) Escala de Complejos Turísticos: Permitidos de hasta 100,000.00 m2 (10 hectáreas).
- h) Fraccionamiento del suelo en caso de nuevos proyectos de urbanización o parcelación:

Frente mínimo del solar: 30 metros
Superficie mínima del solar: 1,500 m2
Superficie máxima del solar: 5,000 m2
Retiro mínimo de edificación:
Frente: 10 metros
Lateral: 5 metros
Posterior: 5 metros

- j). Densidad habitacional máxima permitida:

Zona de montaña: terrenos con pendiente mayor al 20%: 25 hab/Ha.

Zona llana: terrenos con pendiente menor al 20%: 40 hab/Ha.

- k). Altura y niveles permitidos:

Zona de Montaña: pendiente mayor al 20%.

- Niveles máximos: 2.

23 ABR 2012



Ministerio de Turismo

000000538

"AÑO DEL FORTALECIMIENTO DEL ESTADO SOCIAL Y DEMOCRATICO DE DERECHO"

RNC-401-03681-9

- Altura máxima para techos planos: 7.00 metros medidos desde el terreno natural, a un (1) metro lineal de la base de columnas o muros, hasta el punto más alto construido, antepecho o losa.
- Altura máxima para techos inclinados: 8.00 metros medidos desde el terreno natural a un (1) metro lineal de la base de columnas o muros, hasta el punto medio de la altura total de la cubierta de techo.
- Altura mínima de entresijos: piso terminado a piso terminado: 2.8 metros.
- Pendiente: los techos inclinados serán construidos con una pendiente máxima comprendida entre el 15% y 45%.

Nota: toda nueva edificación deberá concebirse con al menos un 40% de la superficie total de sus techos inclinados.

Para terrenos accidentados, no se permitirá edificar tres alturas en ningún punto, y en el caso de las construcciones aterrazadas o retranqueadas, desde el lado inferior del lote no podrá apreciarse un tercer nivel en ningún caso. Será permitido un semisoterrado, en el punto más bajo del solar entre el terreno natural y la losa de piso del primer nivel de la edificación, a modo de sótano, siempre y cuando, no se altere la condición natural del terreno. De ese semisoterrado, solo podrá ser visible y cuantificable un máximo de 1.40 metros entre el terreno natural y el piso terminado del primer nivel.

Para aumentar la edificabilidad del lote en terrenos accidentados se recomienda, distribuir el programa a ser edificado en pabellones aislados de dos niveles máximos cada uno, unidos por rampas, pasarelas, núcleos de escaleras o pasillos. Los pabellones deberán estar separados a unos 3.00 metros entre sí y estar sembrados con especies vegetales que sobrepasen la altura de la edificación localizada en la parte inferior del lote.

Zona llana: terrenos con pendiente menor al 20%:

- Niveles máximos: 3.
- Altura máxima y niveles permitidos en primera línea: para los primeros 40 metros medidos a partir de la franja marítima de protección (60 metros medidos desde la pleamar) la altura máxima de las edificaciones con techos planos será de 2 niveles y 7.00 metros medidos desde el terreno natural (a una distancia máxima de un metro horizontal de la base de las columnas o muros), hasta el punto más alto construido, antepecho o losa y para edificaciones con techos inclinados, 2 niveles y 8.00 metros máximos, medidos desde el terreno natural, (a una distancia máxima de un (1) metro horizontal de la base de las columnas o muros), hasta el punto medio de la altura total de la cubierta de techo.
- Altura máxima para techos planos a partir de Segunda línea: Para toda la unidad a partir de 100 metros medidos desde la pleamar, la altura máxima permitida es de 3 niveles y 10.00 metros medidos desde el terreno natural (a una distancia máxima de un metro lineal y horizontal de la base de las columnas o muros), hasta el punto más alto construido, antepecho o losa.

23 ABR 2012



Ministerio de Turismo

000000538

"AÑO DEL FORTALECIMIENTO DEL ESTADO SOCIAL Y DEMOCRATICO DE DERECHO"

RNC-401-03681-9

- Altura máxima para techos inclinados en Segunda línea: 11.00 metros medidos desde el terreno natural a una distancia máxima de un (1) metro horizontal de la base de las columnas o muros, hasta el punto medio de la altura total de la cubierta de techo.
- Altura mínima de entresijos: piso terminado a piso terminado: 2.8 metros.
- Pendiente: los techos inclinados serán construidos con una pendiente máxima comprendida entre el 15% y 45%.

Nota: toda nueva edificación deberá concebirse con al menos un 40% de la superficie total de sus techos, inclinada.

- l) Índice de ocupación máxima del suelo: 35%
- m) Coeficiente de utilización máxima del suelo (edificabilidad): 1.05
- n) Porcentaje mínimo de área verde: 35% (ubicados preferiblemente al frente de la propiedad).

ARTÍCULO 26.- UNIDAD AMBIENTAL D) CASCO TERRENAS. **CONSOLIDACION CENTRALIDAD URBANA Y CENTRO DE SERVICIOS.**

- a) Delimitación: al Norte, Océano Atlántico; al Sur, Boulevard Turístico del Atlántico (BTA); al Este U.A.V. Avenida de Abra Grande, *Punta Popi* y U.A. E) El Portillo; al Oeste: Laguna de Maricó y la U.A. C) Jobo.

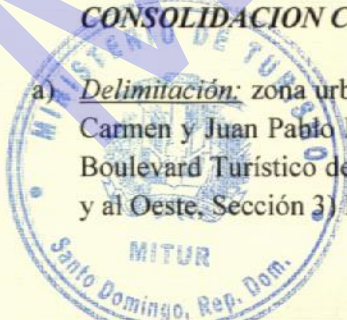
A los fines de su regulación, esta Unidad Ambiental ha sido dividida en cuatro (4) Secciones: Sección 1), Centro; Sección 2), Franja Turística; Sección 3), Expansión Urbana; Sección 4), Turística de Montaña.

- b) Vocación o Modelo Turístico Preferente: Turismo de alto estándar, inmobiliario, *sol y playa*, golf; comercial: turístico complementario, servicios terciarios, centralidad urbana turística, turismo cultural y urbano.

26.1 SECCION 1). CENTRO:

CONSOLIDACION COMO CENTRALIDAD URBANA Y CENTRO DE SERVICIOS.

- a) Delimitación: zona urbana consolidada a ambos extremos del río Las Terrenas y de las calles Del Carmen y Juan Pablo Duarte. Límites geográficos: al Norte, Sección 2) Franja Turística; al Sur, Boulevard Turístico del Atlántico (BTA); al Este, Sección 3) y Sección 4) Turística de Montaña y al Oeste, Sección 3) Expansión Urbana.



23 ABR 2012



000000538

Ministerio de Turismo

"AÑO DEL FORTALECIMIENTO DEL ESTADO SOCIAL Y DEMOCRATICO DE DERECHO"

RNC-401-03681-9

Esta Unidad Ambiental incluye las siguientes parcelas: 3629, 3675, 3693, 3694, 3698, 3702, 3704, 3707, 3709, 3710, 3711, 3715, 3729, 3731, 3732, 3745, 3746, 3749, 3752, 3755, 3758, 3759, 3761, 3769, 3812, 3813, 3815, 3816, 3817, 3818, 3831, 3833, 3834, 3836.

- b) Tipología de alojamiento turístico: condo – hoteles, habitaciones hoteleras, apartamentos, townhouses.
- c) Modalidad del servicio de alojamiento (Régimen de Tenencia): cama y desayuno, solo cama.
- d) Usos de suelo permitidos: Hotelero: Hoteles Urbanos, Hostales y condo – hoteles. Comercial: oferta complementaria (bares, restaurantes, tiendas, Teatro, Cine). Turismo inmobiliario (primera y segunda residencia). Vivienda para locales. Servicios: bancos, farmacias, mercados, talleres de mecánica, ferreterías, panaderías. Equipamiento: escuelas, hospitales, unidad de bomberos, policía nacional. Uso de suelo institucional.
- e) Usos de suelo No Permitidos: agricultura, industrial contaminante, mataderos, minería.
- f) Complejos turísticos: No permitidos. Se prefieren urbanizaciones para habitantes locales hasta 50,000.00 m² (5 hectáreas).

g) Fraccionamiento del suelo:

Frente mínimo del solar: 15 metros

Superficie mínima del solar: 400 m²

Superficie máxima del solar: 3,000 m²

Retiro mínimo de edificación:

Frente: 3 metros

Lateral: 1 metro

Posterior: 2 metros

h) Densidad habitacional máxima permitida: 150 hab/Ha.

i) Índice de ocupación máxima del suelo: 70%

j) Altura y niveles permitidos:

• Niveles máximos: 4.

• Altura máxima para techos planos: 12.00 metros medidos desde el terreno natural (a una distancia máxima de un metro horizontal de la base de las columnas o muros) hasta el punto más alto construido, antepecho o losa.

• Altura máxima para techos inclinados: 13.00 metros medidos desde el terreno natural (a una distancia máxima de un metro horizontal de la base de las columnas o muros) hasta la mitad de la altura total de la cubierta de techo.



23 ABR 2012



000000538

Ministerio de Turismo

"AÑO DEL FORTALECIMIENTO DEL ESTADO SOCIAL Y DEMOCRATICO DE DERECHO"

RNC-401-03681-9

- Altura mínima de entresijos: piso terminado a piso terminado: 2.8 metros.
- Pendiente: los techos inclinados serán construidos con una pendiente máxima comprendida entre el 15% y 45%.

Nota: toda nueva edificación deberá disponer de al menos un 40% de la superficie total de techos, inclinada.

k) Coeficiente de utilización máxima del suelo: 2.8

l) Porcentaje mínimo de área verde: 0%

26.2 SECCION 2) FRANJA TURISTICA:

CONSOLIDACION DEL DESARROLLO TURISTICO.

- c) Delimitación: Límites geográficos: Al Norte, Océano Atlántico; al Sur, Casco urbano Las Terrenas y Expansión Urbana de Las Terrenas; al Este, avenida de Abra Grande y al Oeste, Laguna y Arroyo de Maricó. Esta sección incluye las siguientes parcelas: 3669, 3671, 3673, 3675, 3677, 3678, 3679, 3681, 3682, 3684, 3685, 3686, 3687, 3800, 3801, 3802, 3805, 3806, 3807, 3808.
- d) Tipología de alojamiento turístico: villas unifamiliares, hoteles boutiques, condo – hoteles, habitaciones hoteleras, apartamentos, townhouses, estudios tipo lofts.
- e) Modalidad del servicio de alojamiento (Régimen de Tenencia): Pensión completa, media pensión, cama y desayuno, solo cama, tiempo compartido, estancia propia.
- f) Usos de suelo Permitidos: Hotelero, Turismo inmobiliario (primera y segunda residencia), Comercial: oferta complementaria (bares, restaurantes, tiendas, Teatro, Cine) y uso de suelo mixto.
- g) Usos de suelo No Permitidos: agricultura, industrial, servicios automotrices, abastecimiento.
- h) Escala de Complejos turísticos: hasta 80,000.00 m². (8 hectáreas).
- i) Fraccionamiento del suelo en caso de nuevos proyectos de urbanización o Complejos Turísticos:

Frente mínimo del solar: 25 metros

Superficie mínima del solar: 800 m²

Superficie máxima del solar: 10,000 m²

Retiro mínimo de edificación:

Frente: 5 metros

Lateral: 3 metros

Posterior: 5 metros

23 ABR 2012



000000538

"AÑO DEL FORTALECIMIENTO DEL ESTADO SOCIAL Y DEMOCRATICO DE DERECHO"
RNC-401-03681-9

j) Densidad habitacional máxima permitida: 55 hab/Ha.

k) Índice de ocupación máxima del suelo: 60%

l) Altura y niveles permitidos:

- Niveles máximos: 3.
- Retranqueos y Altura máxima y niveles en primera línea: en los primeros 40 metros medidos a partir de la franja marítima de protección (60 metros medidos desde la pleamar) la altura máxima permitida será de dos (2) niveles y 7.00 metros máximos, para edificaciones con techos planos y de 2 niveles y 8 metros para edificaciones con techos inclinados, medidos desde el terreno natural (a una distancia máxima de un metro horizontal de la base de las columnas o muros) hasta la mitad de la altura de la cubierta de techos.
- Altura máxima para techos planos en 2da línea: 10.00 metros medidos desde el terreno natural (a una distancia máxima de un metro horizontal de la base de las columnas o muros) hasta el punto más alto construido, antepecho o losa.
- Altura máxima para techos inclinados: 11.00 metros medidos desde el terreno natural (a una distancia máxima de un metro horizontal de la base de las columnas o muros) hasta la mitad de la altura máxima de la cubierta de techo.
- Altura mínima de entresijos: piso terminado a piso terminado: 2.8 metros.
- Pendiente: los techos inclinados serán construidos con una pendiente máxima comprendida entre el 15% y 45%.

Nota: toda nueva edificación deberá ser concebida con al menos un 40% de la superficie total de sus techos inclinada.

m) Coefficiente de utilización máxima del suelo (edificabilidad): 1.80

n) Porcentaje mínimo de área verde: 20% (ubicados preferiblemente al frente de la propiedad).

26.3 SECCION 3) EXPANSION URBANA:

CONSOLIDACION DEL DESARROLLO TURISTICO – URBANO.

a) Delimitación: zonas contiguas al casco urbano, al oeste del Centro. Al norte: Sección 2, Franja Turística; al Sur, Boulevard Turístico del Atlántico; al Este, Sección 3) Centro, al Oeste, Arroyo y Laguna de Maricó y U.A. 3) Jobo. Esta Sección incluye las siguientes parcelas: 3803, 3804, 3814, 3820, 3821, 3822, 3830.

b) Tipología de alojamiento turístico: condo – hoteles, habitaciones hoteleras, apartamentos, townhouses, villas turísticas.

23 ABR 2012



000000538

Ministerio de Turismo

"AÑO DEL FORTALECIMIENTO DEL ESTADO SOCIAL Y DEMOCRATICO DE DERECHO"
RNC-401-03681-9

- c) Modalidad del servicio de alojamiento (Régimen de Tenencia): cama y desayuno, solo cama.
- d) Usos de suelo permitidos: Hotelero: hoteles urbanos, hostales y condo – hoteles. Comercial: oferta complementaria (bares, restaurantes, tiendas, teatro, cine). Turismo inmobiliario (primera y segunda residencia). Campos de Golf. Residencial: vivienda para población local. Servicios: bancos, farmacias, mercados, talleres de mecánica, ferreterías, panaderías etc. Equipamientos: escuelas, hospitales, unidad de bomberos, policía nacional. Uso de suelo institucional.
- e) Usos de suelo No Permitidos: agrícola, industrial contaminante, minero etc.
- f) Escala de Complejos Turísticos: **Permitidos**, hasta 100,000.00 m².
- g) Fraccionamiento del suelo, en caso de nuevos proyectos de urbanización y Complejos turísticos:
Frente mínimo del solar: 15 metros
Superficie mínima del solar: 500 m²
Superficie máxima del solar: 4,000 m²
Retiro mínimo de edificación:
Frente: 5 metros
Lateral: 2 metros
Posterior: 2 metros
- h) Densidad habitacional máxima permitida: 125 hab/Ha
- i) Altura y niveles permitidos:
- Niveles máximos: 3.
 - Altura máxima para techos planos: 10.00 metros medidos desde el terreno natural (a una distancia máxima de un metro horizontal de la base de las columnas o muros) hasta el punto más alto construido, antepecho o losa.
 - Altura máxima para techos inclinados: 11.00 metros medidos desde el terreno natural (a una distancia máxima de un metro horizontal de la base de las columnas o muros) hasta la mitad de la altura total de la cubierta de techo.
 - Altura mínima de entrepisos: piso terminado a piso terminado: 2.8 metros.
 - Pendiente: los techos inclinados serán construidos con una pendiente máxima comprendida entre el 15% y 45%.
- Nota:** toda nueva edificación deberá ser concebida con al menos un 40% de la superficie total de sus techos, inclinados.
- j) Índice de ocupación máxima del suelo: 50%

23 ABR 2012



Ministerio de Turismo

000000538

"AÑO DEL FORTALECIMIENTO DEL ESTADO SOCIAL Y DEMOCRATICO DE DERECHO"
RNC-401-03681-9

k) Coficiente de utilización máxima del suelo: 1.5

l) Porcentaje mínimo de área verde: 20%

26.4 SECCION 4) TURISTICA DE MONTAÑA. CONSERVACION ACTIVA.

a) Delimitación: área montañosa enclavada al este del casco urbano de Las Terrenas, cuyos límites son: al Norte, Sección 1) Centro; al Sur, Boulevard Turístico del Atlántico; al Este, Unidad de Actuación Vial Abra Grande; al Oeste, Sección 1) Centro. Esta Sección incluye las siguientes parcelas: 3706, 3708, 3714, 3727, 3740, 3741, 3763.

b) Tipología de alojamiento turístico: Villas unifamiliares, townhouses.

c) Modalidad del servicio de alojamiento (Régimen de Tenencia): cama y desayuno, solo cama, tiempo compartido, estancia propia.

d) Usos de suelo permitidos: Hotelero, Turismo inmobiliario (primera y segunda residencia).

e) Usos de suelo No Permitidos: Agricultura, industria contaminante, comercial, institucional, comercial.

f) Complejos Turísticos: No permitidos.

g) Fraccionamiento del suelo, en caso de nuevos proyectos de urbanización:

Frente mínimo del solar: 30 metros

Superficie mínima del solar: 1,000 m²

Superficie máxima del solar: 4,000 m²

Retiro mínimo de edificación:

Frente: 10 metros

Lateral: 5 metros

Posterior: 5 metros

h) Densidad habitacional máxima permitida: 40hab/Ha

i) Altura y niveles permitidos:

- Niveles máximos: 2.
- Altura máxima para techos planos: 7.00 metros medidos desde el terreno natural (a una distancia máxima de un metro horizontal de la base de las columnas o muros) hasta el punto más alto construido, antepecho o losa.

719

23 ABR 2012



Ministerio de Turismo

000000538

"AÑO DEL FORTALECIMIENTO DEL ESTADO SOCIAL Y DEMOCRATICO DE DERECHO"

RNC-401-03681-9

- Altura máxima para techos inclinados: 8.00 metros medidos desde el terreno natural (a una distancia máxima de un metro horizontal de la base de las columnas o muros) hasta la mitad de la altura total de la cubierta de techo.
- Altura mínima de entrepisos: piso terminado a piso terminado: 2.8 metros.
- Pendiente: los techos inclinados serán construidos con una pendiente máxima comprendida entre el 15% y 45%.

Nota: toda nueva edificación deberá ser concebida con al menos un 40% de la superficie total sus techos, inclinados.

Para terrenos accidentados, no se permitirá edificar tres alturas en ningún punto, y en el caso de las construcciones aterrazadas o retranqueadas, desde el lado inferior del lote no podrá apreciarse un tercer nivel en ningún caso. Será permitido un semisoterrado, en el punto más bajo del solar entre el terreno natural y la losa de piso del primer nivel de la edificación, a modo de sótano, siempre y cuando, no se altere la condición natural del terreno. De ese semisoterrado, solo podrá ser visible y cuantificable un máximo de 1.40 metros entre el terreno natural y el piso terminado del primer nivel.

Para aumentar la edificabilidad del lote en terrenos accidentados se recomienda, distribuir el programa a ser edificado en pabellones aislados de dos niveles máximos cada uno, unidos por rampas, pasarelas, núcleos de escaleras o pasillos. Los pabellones deberán estar separados a unos 3.00 metros entre si y estar sembrados con especies vegetales que sobrepasen la altura de la edificación localizada en la parte inferior del lote.

- j) Índice de ocupación máxima del suelo: 30%
- k) Coefficiente de utilización máxima del suelo (edificabilidad): 0.75
- l) Porcentaje mínimo de área verde: 35% (ubicados preferiblemente al frente de la propiedad o proyecto).

ARTÍCULO 27.- UNIDAD AMBIENTAL E) EL PORTILLO. CONSOLIDACION DEL DESARROLLO TURISTICO

- a) Delimitación: al Norte, océano Atlántico; al Sur, Boulevard Turístico del Atlántico; al Este, intersección carretera El Portillo – El Limón con Boulevard Turístico del Atlántico; al Oeste, U.A.V. Avenida de Abra Grande y Punta Popi.

A los fines de su regulación esta Unidad Ambiental ha sido dividida en tres (3) Secciones: Sección 1) Expansión Turística, Sección 2) El Parque, y Sección 3) Portillo.

- b) Vocación Turística Preferente: Turismo de alto estándar: Inmobiliario y de Sol y Playa. Comercial: Turístico Complementario.

23 ABR 2012



Ministerio de Turismo

000000538

"AÑO DEL FORTALECIMIENTO DEL ESTADO SOCIAL Y DEMOCRATICO DE DERECHO"
RNC-401-03681-9

**27.1 SECCION 1) EXPANSION TURISTICA.
CONSOLIDACION DEL DESARROLLO TURISTICO.**

- a) Delimitación: Franja paralela a la costa, de 400 metros de ancho medidos perpendicular a la Costa, localizada al Este del casco urbano de Las Terrenas, desde la avenida de Abra Grande y Punta Popi hasta Punta Portillo. Límites geográficos: Al Norte: Océano Atlántico; al Sur, Sección El Parque; al Este. Punta Portillo O este, la avenida de Abra Grande.

Mediante esta resolución el Ministerio de Turismo establece, en cuanto a la vía principal de esta Unidad Ambiental, de vocación panorámica y paisajística, que se desarrolla desde Punta Popi hasta el final de la pista del aeródromo del Portillo y playa el Anclón, que el eje vial de la misma no puede ser modificado, desviado o sustituido y que se debe mantener por donde cursa en la actualidad en el entendido de que esta vía representa un alto potencial para la apreciación del paisaje natural de la zona y además, es parte integral del modelo de desarrollo turístico de la zona.

- b) Tipología de alojamiento turístico: villas unifamiliares, hoteles boutiques, condo – hoteles, habitaciones hoteleras, apartamentos, townhouses.
- c) Modalidad del servicio de alojamiento (Régimen de Tenencia): Todo incluido de alto estándar, pensión completa, media pensión, cama y desayuno, solo cama, tiempo compartido, estancia propia.
- d) Usos de suelo permitidos: Hotelero, Comercial: oferta complementaria (bares, restaurantes, tiendas), uso de suelo mixto. Turismo inmobiliario (primera y segunda residencia).
- e) Usos de suelo No Permitidos: agricultura, industrial, servicios automotrices, abastecimiento.
- f) Escala de Complejos Turísticos: Permitidos, hasta 200,000.00 m2 (20 hectáreas).
- g) Fraccionamiento del suelo en caso de nuevos proyectos de urbanización y parcelaciones:
Frente mínimo del solar: 25 metros
Superficie mínima del solar: 1,500 m2
Superficie máxima del solar: 5,000 m2
Retiro mínimo de edificación:
Frente: 10 metros
Lateral: 4 metros
Posterior: 4 metros
- h) Densidad habitacional máxima permitida: 45 hab/Ha
- i) Índice de ocupación máxima del suelo: 50%

23 ABR 2012



Ministerio de Turismo

000000538

"AÑO DEL FORTALECIMIENTO DEL ESTADO SOCIAL Y DEMOCRATICO DE DERECHO"
RNC-401-03681-9

j) Altura y niveles permitidos:

- Niveles máximos: 3.
- Retranqueos y Altura máxima y niveles en primera línea: en los primeros 40 metros a partir de la franja marítima de protección (60 metros medidos desde la pleamar) la altura máxima permitida será de 2 niveles y 7.00 metros, para edificaciones con techos planos y de 2 niveles y 8.00 metros para edificaciones con techos inclinados, medidos desde el terreno natural (a una distancia máxima de un metro horizontal de la base de las columnas o muros) hasta la mitad de la altura total de la cubierta de techos.
- Altura máxima para techos plano en 2da línea: 10.00 metros medidos desde el terreno natural (a una distancia máxima de un metro horizontal de la base de las columnas o muros) hasta el punto más alto construido, antepecho o losa.
- Altura máxima para techos inclinados: 11.00 metros medidos desde el terreno natural (a una distancia máxima de un metro horizontal de la base de las columnas o muros) hasta la mitad de la altura total de la cubierta de techo.
- Altura mínima de entrepisos: piso terminado a piso terminado: 2.80 metros.
- Pendiente: los techos inclinados serán construidos con una pendiente máxima comprendida entre el 15% y 45%.

Nota: toda nueva edificación deberá ser concebida con al menos un 40% de la superficie total de sus techos, inclinados.

k) Coeficiente de utilización máxima del suelo (edificabilidad): 1.50

l) Porcentaje mínimo de área verde: 20% (ubicados preferiblemente al frente de la propiedad).

27.2 SECCION 2) EL PARQUE:

DESARROLLO TURISTICO RESTRINGIDO. CONSERVACION ACTIVA DE RECURSOS NATURALES.

- a) Delimitación: Zona húmeda y laguna natural que se desarrolla a partir de los 500 metros lineales medidos desde la pleamar, entre la carretera de Abra Grande y El Portillo. Límites geográficos: al Norte, Sección 1) Expansión Turística; al Sur, Boulevard Turístico del Atlántico; al Este, Punta Portillo y la Sección 4) Portillo; al Oeste, U.A.V. Avenida de Abra Grande.
- b) Tipología de alojamiento turístico: villas unifamiliares, hoteles boutiques, Ecolodge.
- c) Modalidad del servicio de alojamiento (Régimen de Tenencia): Pensión completa, media pensión, cama y desayuno, solo cama, tiempo compartido, estancia propia.

23 ABR 2012



Ministerio de Turismo

000000538

"AÑO DEL FORTALECIMIENTO DEL ESTADO SOCIAL Y DEMOCRATICO DE DERECHO"
RNC-401-03681-9

- d) Usos de suelo permitidos: Hotelero de muy baja densidad y ocupación.
- e) Usos de suelo No Permitidos: desarrollos inmobiliarios, comercial, agricultura, industrial, servicios automotrices, abastecimiento.
- f) Escala de Complejos Turísticos: **No permitidos.**
- g) Fraccionamiento del suelo en caso de nuevos proyectos de urbanización:
Frente mínimo del solar: 50 metros
Superficie mínima del solar: 3,000 m² (0.30 hectáreas)
Superficie máxima del solar: 5,000 m² (0.50 hectáreas).
Retiro mínimo de edificación:
Frente: 20 metros
Lateral: 10 metros
Posterior: 15 metros
- h) Densidad habitacional máxima permitida: 15 hab/Ha
- i) Índice de ocupación máxima del suelo: 20%
- j) Altura y niveles permitidos:
- Niveles máximos: 2.
 - Altura máxima para techos planos: 7.00 metros medidos desde el terreno natural (a una distancia máxima de un metro horizontal de la base de las columnas o muros) hasta el punto más alto construido, antepecho o losa.
 - Altura máxima para techos inclinados: 8.00 metros medidos desde el terreno natural (a una distancia máxima de un metro horizontal de la base de las columnas o muros) hasta la mitad de la altura total de la cubierta de techo.
 - Altura mínima de entrepisos: piso terminado a piso terminado: 2.80 metros.
 - Pendiente: los techos inclinados serán construidos con una pendiente máxima comprendida entre el 15% y 45%.

Nota: toda nueva edificación deberá ser concebida con al menos un 40% de la superficie total de sus techos, inclinados.

- k) Coefficiente de utilización máxima del suelo (edificabilidad): 0.40
- l) Porcentaje mínimo de área verde: 50% (ubicados preferiblemente al frente de la propiedad).



23 ABR 2012

Ministerio de Turismo

000000538

"AÑO DEL FORTALECIMIENTO DEL ESTADO SOCIAL Y DEMOCRATICO DE DERECHO"
RNC-401-03681-9

27.3 SECCION 3) PORTILLO. CONSOLIDACION DEL DESARROLLO TURISTICO.

- a) Delimitación: al Norte, Océano Atlántico; al Sur, Boulevard Turístico del Atlántico (BTA); al Este, intersección carretera El Portillo – Boulevard Turístico del Atlántico (BTA); al Oeste, Sección y humedal El Parque.
- b) Tipología de alojamiento turístico: villas unifamiliares, hoteles boutiques, condo – hoteles, habitaciones hoteleras, apartamentos, townhouses.
- c) Modalidad del servicio de alojamiento (Régimen de Tenencia): Todo incluido de alto estándar, pensión completa, media pensión, cama y desayuno, solo cama, tiempo compartido, estancia propia.
- d) Usos de suelo permitidos: Hotelero, Turismo inmobiliario (primera y segunda residencia), Comercial: oferta complementaria (bares, restaurantes, tiendas), uso de suelo mixto.
- e) Usos de suelo No Permitidos: agrícola, industrial, servicios automotrices, abastecimiento.
- f) Complejos turísticos: **Permitidos**. hasta 100,000.00 metros cuadrados (15 hectáreas).
- g) Fraccionamiento del suelo en caso de nuevos proyectos de urbanización y Complejos Turísticos:
Frente mínimo del solar: 20 metros
Superficie mínima del solar: 800 m²
Superficie máxima del solar: 5,000 m²
Retiro mínimo de edificación:
Frente: 5 metros
Lateral: 2 metros
Posterior: 5 metros
- h) Densidad habitacional máxima permitida: 40 hab/Ha.
- i) Índice de ocupación máxima del suelo: 60%
- j) Altura y niveles permitidos:
 - Niveles máximos: 3.
 - Retranqueos, Altura máxima y Niveles en primera línea: en los primeros 40 metros a partir de la franja marítima de protección (60 metros medidos desde la pleamar) la altura máxima permitida será de 2 niveles y 7.00 metros para edificaciones con techos planos y de 2 niveles y 8.00 metros para edificaciones con techos inclinados, medidos desde el terreno natural (a una distancia máxima de un metro horizontal de la base de las columnas o muros) hasta la mitad de la altura total de la cubierta de techo.

23 ABR 2012



Ministerio de Turismo

000000538

"AÑO DEL FORTALECIMIENTO DEL ESTADO SOCIAL Y DEMOCRATICO DE DERECHO"

RNC-401-03681-9

- Altura máxima para techos planos: 10.00 metros medidos desde el terreno natural (a una distancia máxima de un metro horizontal de la base de las columnas o muros) hasta el punto más alto construido, antepecho o losa.
- Altura máxima para techos inclinados: 11.00 metros medidos desde el terreno natural (a una distancia máxima de un metro horizontal de la base de las columnas o muros) hasta la mitad de altura total de la cubierta de techo.
- Altura mínima de entrepisos: piso terminado a piso terminado: 2.80 m.
- Pendiente: los techos inclinados serán construidos con una pendiente máxima comprendida entre el 15% y 45%.

Nota: toda nueva edificación deberá concebirse con al menos un 40% de la superficie total de techos, inclinada.

- k) Coefficiente de utilización máxima del suelo (edificabilidad): 1.80
- l) Porcentaje mínimo de área verde: 20% (ubicados preferiblemente al frente de la propiedad).



719

23 ABR 2012



000000538

Ministerio de Turismo

"AÑO DEL FORTALECIMIENTO DEL ESTADO SOCIAL Y DEMOCRATICO DE DERECHO"

RNC-401-03681-9

ARTICULO 28. CUADRO RESUMEN REGLAMENTO NORMATIVO.

	Unidad Ambiental	Sección	Ocupación máxima del suelo (%)	Índice de Áreas Verde (%)	Altura máx. permitida (niveles)	Densidad (hab/ha)
1	Majagua		30	40	2	20
2	Jackson		20	50	2	15
3	Ceiba		60	20	3	60
4	Colinas		30	30	2	25
5	Lomas	A. Lotes con pendiente mayor al 50%.	No Urbanizable			
		B. Lotes con pendiente entre 30% - 50%.	20	50	1	15
		C. Lotes con pendiente entre 0% - 30%.	20	50	2	20
6	Barbacoa	Sección Turística	20	50	2	20
		Sección 2da Línea	35	35	3	40
7	Limón	Sección Turística	50	20	4	50
		Sección Rural	30	30	3	40
		Sección Urbana	70	10	4	70
8	Lanza del Norte		30	40	3	35
9	Caobas		20	50	1	15
10	Puerto del Valle		40	30	3	35
11	Zona de Proximidad		20	40	2	15
UNIDAD DE ACTUACION VIAL						
12	Boulevard Turístico del Atlántico	A: Lotes con pendiente mayor al 50%:	No Urbanizable			
		B: Lotes con pendiente entre el 0% - 30%.	70	10	3	70
		C: Lotes con pendiente entre el 30% - 50%.	40	20	3	40
13	Avenida de Abra Grande		60	10	4	80
MACRO UNIDAD DE ACTUACION LAS TERRENAS						
A	Cosón		30	30	3	30
B	Bonita		35	30	3	30
C	Jobo	Zona Llana	35	35	3	40
		Zona Montaña	35	35	2	25
D	Casco Terrenas	1. Centro	70	0	4	150
		2. Franja Turística	60	20	3	55
		3. Expansión Urbana	50	20	3	125
		4. Turística de Montaña	30	35	2	40
E	El Portillo	1. Expansión Turística	50	20	3	45
		2. El Parque	20	50	2	15
		3. Portillo	60	20	3	40

23 ABR 2012

000000538



Ministerio de Turismo

"AÑO DEL FORTALECIMIENTO DEL ESTADO SOCIAL Y DEMOCRATICO DE DERECHO"

RNC-401-03681-9

TERCERO: PRECISAR que la presente resolución deja sin efecto las zonas, al igual que los parámetros que incluye, definidas por la resolución No. 02/2007 del 21 de septiembre del 2007 oficio 2937, localizadas al Norte de la Península de Samaná y que son sustituidas por las nuevas Unidades Ambientales definidas dentro del polígono de Actuación del presente Plan Sectorial de Ordenamiento Territorial Turístico y Reglamento Normativo Samaná Norte. Las zonas dejadas sin efecto y sustituidas se enuncian a continuación:

1. Zona de Cosón – Los Dos Ríos
2. Zona de Bonita
3. Zona Turística de Las Terrenas
4. Zona Del Parque
5. Zona de Portillo
6. Zona de Barbacoa
7. Zona de El Limón
8. Zona de El Valle
9. Centro Urbano Las Terrenas
10. Centro de Apoyo El Limón
11. Centro de Apoyo El Valle

CUARTO: OTORGAR al Departamento de Planeación y Proyectos del Ministerio de Turismo las competencias de la puesta en marcha de las reglamentaciones de este plan. El Plan Sectorial de Ordenamiento Territorial Turístico para la Zona Norte de Samaná; el Reglamento Normativo y el Plan Especial de las Terrenas, podrá ser revisado en el marco de los subsiguientes Planes y Leyes de Ordenación Territorial a nivel nacional, a partir de los cinco años de haber sido emitida la presente Resolución.

QUINTO: ORDENAR hacer de conocimiento público la presente decisión, mediante su publicación en un diario de circulación nacional a los fines correspondientes y en la página web de este Ministerio.

DADA en la ciudad de Santo Domingo, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana, a los veintiséis (26) días del mes de marzo del año dos mil doce (2012).-


LIC. FRANCISCO JAVIER GARCIA FERNANDEZ
MINISTRO DE TURISMO



FJG/MV/AS