



Ministerio de Turismo

"AÑO DEL DESARROLLO AGROFORESTAL"
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. 002/2017 (DPP)

QUE MODIFICA EL CAPÍTULO 3 ARTÍCULO 12.-UNIDAD AMBIENTAL No.2: MACAO DE LA RESOLUCIÓN NO. 07-2012 QUE ESTABLECE EL PLAN SECTORIAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL TURÍSTICO PUNTA CANA - BÁVARO - MACAO DE FECHA VEINTISÉIS (26) DE ABRIL DEL AÑO DOS MIL DOCE (2012).

CONSIDERANDO: Que el **MINISTERIO DE TURISMO** , es la entidad del Estado Dominicano, responsable de planear, programar, organizar , dirigir coordinar, regular, fomentar y evaluar las actividades turística del país, de conformidad con los objetivos, metas y política nacionales que determine el poder ejecutivo.

CONSIDERANDO: Que es una prioridad del Estado Dominicano la promoción del desarrollo sostenible del sector turístico, dentro de un marco de conservación y protección del medio ambiente y los ecosistemas.

CONSIDERANDO: Que en la Estrategia Nacional de Desarrollo se establece la necesidad de diversificar la oferta del sector turístico dominicano y su modelo de desarrollo, a través de la incorporación de nuevas ofertas y productos turísticos.

CONSIDERANDO: Que en el año 2012 el Gobierno Dominicano fijó el objetivo de lograr la visita de diez millones (10, 000,000.00) de turistas en diez (10) años (2022), objetivo posible si se impulsan las políticas públicas necesarias para tales fines.

CONSIDERANDO: Que las áreas con vocación turística de la República Dominicana presentan una las condiciones para un desarrollo turístico diferenciado y que ya se ha iniciado un proceso tendente a la inclusión de productos y modelos de desarrollo que complementen el modelo de tradicional y mediante ofertas de turismo cultural, de naturaleza y de montaña.

CONSIDERANDO: Que Punta Cana - Bávaro – Macao, es el destino que registra el mayor crecimiento económico, la mayor expansión territorial, el mayor número de llegada de turistas y la mayor cantidad de nuevas inversiones, sin embargo sus principales áreas de desarrollo costero se



Ministerio de Turismo

"AÑO DEL DESARROLLO AGROFORESTAL"
RNC-401-03681-9

encuentran colmatadas y se desaconseja continuar con un modelo de desarrollo basado en la expansión horizontal, por lo que el aprovechamiento de los suelos y la introducción de modelos de implantación edificatoria diferenciada resulta pertinente.

CONSIDERANDO: Que en fecha 26 de abril del año 2012 el Ministerio de Turismo emitió la Resolución No.07 2012 que establece el Plan Sectorial de ordenamiento Territorial Turístico Punta Cana, Bávaro-Macao

CONSIDERANDO: Que dado el tiempo transcurrido desde que fue dictada la Resolución No. 07-2012, que establece el Plan Sectorial de Ordenamiento Turístico Territorial Punta Cana, Bávaro-Macao, y en razón: del continuo crecimiento urbano que ha experimentado esta zona, de las actuales amenazas y afectaciones registradas producto del cambio climático, de la importancia que reviste preservar las áreas de manglares, lagunas y toda la franja costera al tiempo de atender el tipo de demanda y preferencias del turismo actual, se hace imperante la actualización de los parámetros edificatorios, proceso en que se inscribe esta resolución.

CONSIDERANDO: Que es de especial interés avanzar aún más en el ordenamiento del desarrollo turístico, estableciendo y revisando las normativas y regulaciones como base para posibilitar un adecuado desarrollo de las áreas turísticas.

CONSIDERANDO: Que la Unidad Ambiental Macao, definida en la Resolución No. 07-2012 que establece el "Plan Sectorial de Ordenamiento Territorial Turístico Punta Cana, Bávaro- Macao" del Ministerio de Turismo, incluye suelos de vocación turística, en los que a la fecha no ha sido posible el desarrollo en razón de la presencia de manglares cuya protección está contemplada en la citada resolución, así como en la Ley General de Medio Ambiente y Recursos Naturales No. 64-00, del 18 de agosto del 2000.

CONSIDERANDO: Que en las circunstancias actuales de cambio climático y de cara al futuro es de vital importancia la preservación de las área de Manglares existentes en la citada Unidad Ambiental, de acuerdo a lo establecido en la Ley General sobre Medio Ambiente y Recursos Naturales, No.64-00, del 18 de agosto del 2000; y la Ley Sectorial de Áreas protegidas, No. 202-04, del 30 de julio del 2004, siendo un modo de hacerlo, la introducción de modelos edificatorios que tengan menor ocupación de suelo, que utilicen mecanismos limpios de manejo y uso de las aguas y de la energía y que incorporen las áreas de manglares como atractivos a los proyectos.

FJ9

M



Ministerio de Turismo

"AÑO DEL DESARROLLO AGROFORESTAL"
RNC-401-03681-9

CONSIDERANDO: Que el desarrollo de nuevos proyectos turísticos en la Unidad Ambiental Macao, estará acompañado por un proyecto de infraestructura y servicios públicos desarrollado por el MITUR en el área de playa, que persigue la regeneración natural de la playa, garantizar el acceso público a la misma y su conservación e impedir el tránsito rodado en el área de playa.

VISTO: El Art.134 de la Constitución de la República, proclamada el 26 de enero del año 2010; y el Decreto No.56-10, de fecha 06 de febrero del año 2010, que convierte a las Secretarías de Estado en Ministerios.

VISTA: La Constitución de la República, de fecha 13 de junio de 2015.

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

VISTA: La Ley General de Medio Ambiente y Recursos Naturales No. 64-00, del 18 de Agosto del 2000; y la y la Ley Sectorial de Áreas protegidas, No. 202-04, del 30 de julio del 2004.

VISTA: La Ley 305-68, del 23 de Mayo de 1968, que modifica el Art. 49 de la Ley 1474, sobre Vías de Comunicación, de fecha 28 de febrero de 1938; y que establece los 60 metros de franja Marítima.

VISTA: La Resolución No. 07-2012 que establece el Plan Sectorial de Ordenamiento Territorial Turístico de Punta Cana, Bávaro-Macao dictada por el Ministerio de Turismo, de fecha 26 de Marzo del 2012.

RESUELVE

PRIMERO: MODIFICAR el Capítulo 3, Artículo 12 de la Resolución No. 07-2012 contentiva del Plan de Ordenamiento Territorial Turístico Punta Cana, Bavaro- Macao, para que en lo adelante diga lo siguiente:

ARTÍCULO 12.- UNIDAD AMBIENTAL MACAO

709

M



Ministerio de Turismo

"AÑO DEL DESARROLLO AGROFORESTAL"
RNC-401-03681-9

12.1. Disposiciones generales de la Unidad Ambiental:

- a. **Vocación:** protección del Manglar, protección de la playa, proyectos turísticos de baja densidad, clasificados como complejos mayores y menores (de acuerdo con el reglamento de tramitación del DPP).
- b. **Delimitación:** queda delimitada al Norte por el Océano Atlántico; al Sur por la Unidad Ambiental Reserva Ambiental; al Oeste por la carretera Macao-Higüey; al Este una línea recta que une las coordenadas E: 554649.00 m E, N: 2072107.00 m N y E: 553391.00 m E, N: 2070533.00 m N.
La Unidad Ambiental Macao, queda conformada por: Sección Costa, Sección Manglar, Sección Turística primera línea, Sección Turística Segunda Línea y Sección Expansión turística.
- c. **Modelo turístico:** el turismo de sol & playa, Spa & Salud, turismo inmobiliario, turismo comunitario y todo incluido de alto estándar.
- d. **Zona no urbanizable:** se considera zona no urbanizable la dispuesta en la Sección Manglar.
- e. **Complejos turísticos:** son permitidos nuevos proyectos de complejos turísticos. Proyectos hoteleros en lotes únicos: son permitidos nuevos proyectos hoteleros y/o comerciales en lotes únicos o conjunto de lotes deslindados.

12.2. Disposiciones por secciones:

12.2.1. Sección Costa:

- a. **Vocación:** zona de desarrollo turístico restringido y de baja densidad. En sentido general, estas son áreas que presentan alta vulnerabilidad ambiental, por lo que las intervenciones en estos ámbitos, deberán ser mínimas y ser evaluadas y monitoreadas de manera especial por el Departamento de Planeación y Proyectos del Ministerio de Turismo y los departamentos competentes del Ministerio de Medio Ambiente.
- b. **Delimitación:** franja comprendida entre la línea de Costa y 120 metros medidos perpendicularmente desde la pleamar. Se define como el área construible de esta franja, aquellos terrenos que resulten fuera de los 60 metros de franja Marítima, según la Ley 305-68, del 23 de Mayo de 1968 y fuera de los 30 metros de amortiguamiento, libres a ambos márgenes del Manglar según la Ley 64-00.



Ministerio de Turismo

"AÑO DEL DESARROLLO AGROFORESTAL"
RNC-401-03681-9

- c. **Fraccionamiento del suelo en caso de nuevos proyectos de Complejos turísticos:** no serán permitidos nuevos proyectos de comunidades, lotificaciones y/o urbanizaciones turísticas.
- d. **Densidad máxima permitida:** 20 habitaciones / hectáreas.
- e. **Uso de suelo permitido:**
 - i. Servicios (baños, casa Club, estructura ligera)
 - ii. Hotelero: Hoteles, Hotel Boutique, Ecolodge, villas.
 - iii. Comercial: Turismo Complementario (casa club, servicios de playa)
- f. **Uso de suelo no permitido:** turismo inmobiliario (apartamentos), campos de Golf, mecánica pesada, industrial, comercial contaminante, agricultura, ganadería, plantas de tratamientos, áreas de mantenimiento de los hoteles.
- g. **Índice de ocupación máxima del suelo:** 10%
- h. **Índice de área verde:** 50%
- i. **Índice máximo de circulación y servicios de playa y complementarios turísticos:** 40%
- j. **Coefficiente de utilización máxima del suelo (Edificabilidad):** 0.2
- k. **Alturas y niveles permitidos:**

Altura y niveles máximos permitidos	2 niveles	7.50M
-------------------------------------	-----------	-------

l. **Linderos:** N/A

12.2.2. Sección Manglar: zona no urbanizable, destinada para la conservación y regeneración del Manglar. Lo constituye el área que ocupa el Manglar en la actualidad y los 30 metros de amortiguamiento libres a ambos márgenes según la Ley 64-00, de estricto cumplimiento en esta unidad ambiental. Para accesos a playa: deberán ser solo peatonales, mediante pasarelas hincadas sobre pilotes en el área donde cruzan el Manglar, para garantizar la menor afectación ambiental posible. Las pasarelas no deben ser usadas por vehículos motorizados.

Se permitirá la construcción de un máximo de cuatro (4) accesos a playa por Master Plan, transversales a la pleamar. La Distancia entre cada uno de los paso a playa, será de un mínimos de 150 metros lineales y en ningún caso tendrán una sección superior a dos metros con treinta centímetros (2.30) lineales de ancho. Se permite solo el acceso peatonal y tránsito de carritos de Golf con la dimensión adecuada, para servicios.

719



Ministerio de Turismo

"AÑO DEL DESARROLLO AGROFORESTAL"
RNC-401-03681-9

En los casos que se requiera compatibilizar carros de Golf con Bicicleta y peatones, se recomienda que cada 100 metros se desarrollen pequeños miradores y bahías, que permitan el flujo de los carritos de Golf en ambos sentidos.

Se establece como norma que las pasarelas sean tipo paseo, sinuosas no rectas.

Se requiere que las pasarelas se diseñen para condicionar que la velocidad sea reducida.

12.2.3. Sección Turística primera línea:

- a. **Vocación:** zona de desarrollo turístico. Son permitidos nuevos complejos turísticos categorizados como complejos menores y complejos mayores (de acuerdo con el reglamento de tramitación del DPP) que incluyan proyectos hoteleros, hoteles boutique, villas hoteleras y servicios complementarios hoteleros y equipamiento deportivo de bajo impacto Ambiental.
- b. **Delimitación:** franja paralela a la Costa delimitada, al Norte la Sección Costa; al Sur por la línea paralela a la costa, que se define al medir 500 metros perpendiculares desde la pleamar y la Sección Turística Segunda Línea; al Este por la Unidad Ambiental Arena Gorda según resolución No. 07-2012 y al Oeste La Unidad Ambiental Uvero Alto y su Sección Urbana, según resolución No. 07-2012.
 - i. Se define como área edificable de esta franja aquellos terrenos que resulten fuera de los 30 metros de amortiguamiento libres a ambos márgenes del manglar en cumplimiento de la Ley 64-00.
- c. **Fraccionamiento del suelo en caso de nuevos proyectos de lotificación y/o urbanizaciones turísticas:**
 - i. Superficie mínima del solar: 10,000m²
 - ii. Superficie máxima del solar: 400,000m²
 - iii. Frente mínimo del solar: 200m
- d. **Densidad máxima permitida:** 40 habitaciones / hectárea.
- e. **Uso de suelo permitido:**
 - i. Hotelero: Hoteles, hotel Boutique, villas hoteleras.
 - ii. Servicios turísticos complementarios.
 - iii. Deportivos de bajo impacto ambiental.
- f. **Uso de suelo no permitido:** mecánica pesada, industrial, comercial contaminante, agricultura, ganadería, campos de Golf.
- g. **Índice de ocupación máxima del suelo:** 30%
- h. **Índice de área verde:** 50%
- i. **Índice máximo de circulación y servicios:** 20%

719



Ministerio de Turismo

"AÑO DEL DESARROLLO AGROFORESTAL"
RNC-401-03681-9

- j. **Coefficiente de utilización máxima del suelo (edificabilidad):** 1.2
k. **Alturas y niveles permitidos:** 4 niveles máximos o 14.50 metros de altura medidos desde el nivel natural del terreno, hasta punto más alto edificado;

	Niveles de entresuelo	Altura edificada	total
Altura máximas y niveles máximos permitidos	un (1) nivel	4.50M	
	dos (2) niveles	7.50M	
	tres (3) niveles (al Norte del Manglar)	11.0M	
	cuatro (4) niveles (al Sur del Manglar)	14.50M	

- l. **Linderos:** -Frontal: 10 metros - Laterales: 3 metros - Posterior: 5 metros. Estos linderos se deberán medir a partir del retiro de 30 m del área de amortiguamiento reglamentario para manglares, Ley 64-00 donde corresponda.

12.2.4. Sección Turística Segunda línea:

- a. **Vocación:** en la Sección Turista Segunda Línea, son permitidos nuevos complejos turísticos, clasificados como complejos menores y mayores (Reglamento de Tramitación de DPP), que incluyan proyectos hoteleros, uso residencial, primera y segunda residencia formal, turismo inmobiliario y áreas comerciales y de servicios turísticos, actividades turísticas complementarias, compatibles con el uso hotelero y residencial.
- b. **Delimitación:** se considera segunda línea, la franja de terreno paralelo a la costa, medido desde, el límite Sur de la Sección turística Primera Línea, hasta los límites de la Unidad de Actuación Vial Boulevard turístico del Este. Quedando la Sección delimitada, al Norte por los límites de la Sección Turística Primera Línea (línea

719



Ministerio de Turismo

"AÑO DEL DESARROLLO AGROFORESTAL"
RNC-401-03681-9

paralela a la costa, que se define al medir 500 metros perpendiculares desde la pleamar); al Sur por los límites de la Unidad de Actuación Vial Boulevard Turístico del Este; al Este la Unidad Ambiental Arena Gorda según resolución No. 07-2012; al Oeste por La Unidad Ambiental Uvero Alto y su Sección Costa, según resolución No. 07-2012.

c. Fraccionamiento del suelo en caso de nuevos proyectos de lotificación y/o urbanizaciones turísticas:

- i. Superficie mínima del solar: 10,000m²
- ii. Superficie máxima del solar: 400,000m²
- iii. Frente mínimo del solar: 200m

d. Densidad máxima permitida: la densidad en esta sección, está vinculada a la ocupación máxima del suelo y alturas máximas permitidas en función de los siguientes parámetros: en el 30% de la superficie total del terreno se permitirá una densidad máxima de 40 habitaciones / hectáreas, y en el 5% de la superficie total del terreno, se permitirá una densidad máxima de 90 habitaciones / hectáreas.

- i. **Nota:** En ningún caso, las densidades máximas permitidas, podrán ser transferidas entre los predios a los que en el master plan, les sea asignados densidades diferenciadas, atendiendo a los porcentajes establecidos en el punto d.
- ii. **Nota:** Ver punto k. de esta sección, relativo a las alturas y niveles permitidos, asociados a la ocupación de suelo.

e. Uso de suelo permitido:

- i. Hotelero: hoteles, hotel Boutique, (Productos Hoteles todo incluido, alto estándar, cama & desayuno etc.
- ii. Residencial: 2da residencia
- iii. Turismo inmobiliario
- iv. Comercial compatible
- v. Turístico complementario.
- vi. Campos de golf y estructuras deportivas compatibles.

f. Uso de suelo no permitido: mecánica pesada, industrial, comercial contaminante, agricultura. ganadería, usos con contaminación acústica.

g. Índice de ocupación máxima del suelo: 35%

- i. **Nota:** El índice de ocupación máxima del suelo en esta sección se distribuye de la siguiente manera: en el 30% de la superficie total del terreno se permitirán alturas máximas de 5 niveles o 17.5 metros, medidos desde el nivel natural del terreno, hasta el punto más alto edificado y en el 5% de la superficie total del terreno, se permitirán alturas máximas hasta 22 niveles o

719



Ministerio de Turismo

"AÑO DEL DESARROLLO AGROFORESTAL"
RNC-401-03681-9

77 metros, medidos desde el nivel natural del terreno, hasta el punto más alto edificado.

- h. **Índice de área verde:** 55%
- i. **Índice máximo de circulación y servicios de apoyo:** 10%
- j. **Coefficiente de utilización máxima del suelo (edificabilidad):** La edificabilidad en esta sección está vinculada, a los niveles y alturas máximos permitidos, en función de los siguiente parámetros: para edificaciones de máximo 5 niveles o 17.5 metros de altura, se permitirá un índice de 1.5 del total del lote, como coeficiente máximo de utilización del suelo y para edificaciones de máximo 22 niveles o 77 metros de altura, se permitirá un índice de 1.1 del total del lote, como coeficiente máximo de utilización del suelo.
- k. **Alturas y niveles permitidos:** las alturas y niveles máximos permitidos, están vinculadas a la ocupación máxima del suelo, igual al 35% en esta Sección, en función de los siguientes parámetros:
 - i. En el 30% de la superficie total del terreno, se permitirán alturas máximas de 5 niveles o 17.5 metros, medidos desde el nivel natural del terreno, hasta el punto más alto edificado.
 - ii. En el 5% de la superficie total del terreno, se permitirán alturas máximas hasta 22 niveles o 77.0 metros de altura, medidos desde el nivel natural del terreno, hasta el punto más alto edificado.

	Niveles de entresuelo	Altura total edificada
Altura máximas y niveles máximos permitidos	un (1) nivel	4.50M
	dos (2) niveles	7.50M
	tres (3) niveles	11.0M
	cuatro (4) niveles	14.50M
	cinco (5) niveles	17.50M
	diez (10) niveles	35.0M

719



Ministerio de Turismo

"AÑO DEL DESARROLLO AGROFORESTAL"
RNC-401-03681-9

	quince (15) niveles	52.50M
	veinte (22) niveles	77.0M

I. Linderos:

- i. Edificaciones de 1 a 5 Niveles: Frontal- 10 metros ; Posterior- 5 metros; Laterales- 3 metros
- ii. Edificaciones de más de 5 Niveles: Frontal- 15 Metros; Posterior- 10 Metros; Laterales- 5 Metros
- iii. Edificaciones de 22 Niveles: La distancia mínima entre 2 edificaciones de más de 5 niveles debe ser equivalente a la altura de la edificación más alta.
- iv. **Retiro desde el Manglar:** En todos los casos se deberá respetar el retiro de 30 metros de área de amortiguamiento reglamentarios para protección de manglares según ley 6400.

12.2.5. Sección Expansión Turística:

a. Delimitación: al Norte, los límites de la Unidad de Actuación Vial Boulevard Turístico del Este; al Sur, una línea paralela al límite Sur de la Unidad de Actuación Vial Turístico del Este de Tres (3) Kilómetros medidos perpendicularmente; al Oeste, la carretera Macao-Higüey, al Este, una línea recta que une las coordenadas E:553397.00 mE N:2070533.00 mN y E:551568.48 mE N:2068132.67 mN.

b. Fraccionamiento del suelo en caso de nuevos proyectos de lotificación y/o urbanizaciones turísticas:

- i. Superficie mínima del solar: 1,000 m²
- ii. Superficie máxima de solar: 10,000 m²
- iii. Frente mínimo del solar: 20 m

c. Densidad máxima permitida: 30 habitaciones / hectárea.

d. Uso de suelo permitido: residencial, turismo inmobiliario, villas de 2da. Residencia, town houses, residencial –comercial y turístico complementario.

e. Uso no permitido: mecánica pesada, industrial, comercial contaminante, agricultura, ganadería, campos de golf.

f. Índice de ocupación máxima del suelo: 30%

g. Índice de área verde: 40%

h. Coeficiente de utilización máxima del suelo (Edificabilidad): 0.6

i. Altura y niveles permitidos:

719



Ministerio de Turismo

"AÑO DEL DESARROLLO AGROFORESTAL"
RNC-401-03681-9

Altura y niveles máximos permitidos	2 niveles	7.50M
-------------------------------------	-----------	-------

j. Linderos: -Frente: 5m -Laterales: 3m -Posterior: 3m

SEGUNDO: Se ratifican en todas su partes las demás disposiciones contenida en la indicada Resolución No. 07-2012, que no fueron modificados por la presente Resolución.

TERCERO: ORDENAR como al efecto se **ORDENA** 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 Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, capital de la República Dominicana a los doce (12) días del mes de octubre del año dos mil diecisiete (2017).


LIC. FRANCISCO JAVIER GARCIA
MINISTRO DE TURISMO


FJG/MV/YM/KG