



VISTACANA

REGLAMENTO Y NORMATIVAS

VISTACANA

Advertencia Legal

El conjunto de información presentada en este documento es de propiedad exclusiva de VISTACANA y no podrá ser modificada, reproducida o copiada de ninguna forma puesto que está protegida por las leyes internacionales sobre derechos de autor. El contenido del documento podría estar sujeto a variación. Igualmente, toda información técnica y de diseño está protegida por leyes internacionales sobre propiedad intelectual y no puede ser utilizada por terceros en ningún caso y solo previa autorización escrita de VISTACANA.

Disclaimer



The information set presented on this document is the exclusive property of VISTACANA and it cannot be modified, reproduced or copied in any way since it is protected by international copyright laws. The document's content might be subject to variation. Equally, all technical and design information is protected by intellectual property international laws and cannot be used by third parties in any case unless prior authorization by VISTACANA.

CONTENIDO

CONTENIDO	3
PRÓLOGO	7
PROPÓSITO Y OBLIGATORIEDAD DEL REGLAMENTO Y NORMATIVAS	8
LA ADMINISTRACION Y LA UNIDAD DE DESARROLLO	10
PROCESO DE VERIFICACIÓN	12
EVALUACIÓN INICIAL	14
EVALUACIÓN FINAL	15
PROHIBICIONES Y EXCEPCIONES	22
CONDUCTA Y CONVIVENCIA	26
SERVICIOS Y CUOTAS DE MANTENIMIENTO	35
PARÁMETROS DE DISEÑO URBANO	42
VIALIDAD	42
TIPOLOGÍAS	42
Tipología I o Boulevard Principal	42
Tipología II	43
Tipología III	43
Excepciones	44
PAISAJISMO	44
USO RESIDENCIAL	46
LOTES DE VIVIENDA UNIFAMILIAR	46
Densidad	46
Porcentajes de ocupación y construcción	46
Retiros o Linderos	46
Techos y Alturas	49
Cerramientos y/o Verjas	51
2021 - 2022	4

Estacionamiento	52
Área de Servidumbre	52
Infraestructura Sanitaria	53
MACRO LOTES	54
Tipología de viviendas	54
Porcentajes de ocupación y construcción	54
Retiros o Linderos	54
Vialidad	55
LOTES DE EDIFICIOS DE APARTAMENTOS	57
Densidad	57
Área y Porcentajes	57
Retiros o Linderos	57
Techos y Alturas	58
Cerramientos y/o Verjas	59
Estacionamiento	59
Área de Servidumbre	61
Infraestructura Sanitaria	61
USOS VARIADOS	63
LOTES COMERCIALES, HOTELEROS, INSTITUCIONALES, EDUCATIVOS, ETC.	63
Densidad	63
Área y Porcentajes	63
Retiros o Linderos	63
Techos y Alturas	64
Cerramientos y/o Verjas	65
Estacionamiento	65
Área de servidumbre y/o Cuarto de Maquinas	66
Infraestructura Sanitaria	67
Usos	67
2021 - 2022	5

Accesibilidad	69
PARÁMETROS DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO	71
FORMAS Y ESTILO	71
ARQUITECTURA	71
PAISAJISMO	72

PRÓLOGO

PROPÓSITO Y OBLIGATORIEDAD DEL REGLAMENTO Y NORMATIVAS

El presente documento tiene como propósito preservar y garantizar la calidad del proyecto VISTACANA, el cual en lo sucesivo se denominará simplemente “El Proyecto”. A ese fin, todos los adquirentes, arrendatarios y/o usuarios, a cualquier título que fuere, de los apartamentos, solares, parcelas o porciones de terreno que integran El Proyecto quedan obligados a acatar y cumplir en su totalidad las disposiciones del presente reglamento y sus normativas, el cual también obligará a todos los que en el futuro entren a formar parte del mismo, sin excepción.

El reglamento se anexará a todos los contratos a ser firmados con los adquirentes o beneficiarios de apartamentos, solares o porciones de terreno en El Proyecto, formará parte integrante de dichos contratos. Las cláusulas del reglamento constituirán en su totalidad elementos esenciales y determinantes de dichos contratos, sin las cuales las partes no hubieran contratado.

Los propietarios de apartamentos, solares, parcelas o porciones de terreno en El Proyecto y sus causahabientes deberán reproducir en los actos de venta o cesión a cualquier título que fuere que tengan por objeto dichos inmuebles, todas las disposiciones contenidas en el REGLAMENTO, quedando el promotor o administrador de El Proyecto, en la actualidad VISTACANA, autorizado a inscribir las mismas ante el Registrador de Títulos correspondiente, como “SERVIDUMBRE DE USO” que afectara dichos inmuebles en manos de cualquier causahabiente, en beneficio de los demás solares o parcelas de El Proyecto.

REGLAMENTO Y NORMATIVAS

UNIDAD DE DESARROLLO

VERIFICACIÓN

PROHIBICIONES Y EXCEPCIONES

LA ADMINISTRACION Y LA UNIDAD DE DESARROLLO

El proyecto designará una Unidad de Desarrollo que será la encargada de la planificación del proyecto, de la administración y mantenimiento en buen estado de las vías de acceso y de distribución, los pasos peatonales, las zonas verdes, la jardinería exterior e interior, las verjas perimetrales y todas las áreas comunes del proyecto, y de velar por que todos los propietarios y usuarios respeten el reglamento y normativas.

La administración del proyecto, actualmente en manos de VISTACANA, no podrá ser sustituida en sus facultades y atribuciones, muy especialmente las relativas a la designación de la Unidad de Desarrollo antes mencionada, mediante asambleas, reuniones o decisiones asumidas por los propietarios de villas o apartamentos dentro del proyecto.

Serán funciones y atribuciones de la Unidad de Desarrollo, entre otras:

- A) Otorgar su aprobación por escrito a todos los planos que se sometan para construir cualquier edificación, estructura, o para cualquier anexo o alteración de las ya existentes, incluyendo paredes, vallas, verjas, o setos a ser usados como verjas.
- B) Autorizar por escrito cualquier remoción, reducción, corte, relleno, o excavación de terreno, así como talas de árboles o cambios en la vegetación. Dicha autorización deberá ser concedida expresamente para la más mínima cantidad de movimientos de tierra o de cambios en la vegetación, propuestos en planos y especificaciones sometidas.
- C) Supervisar que todas las construcciones que se estén llevando a cabo cumplen con los planos sometidos y con las normas de seguridad de construcción.

- D) Modificar, suprimir, eliminar, o en cualquier forma, alterar las disposiciones relativas a la estructura de los inmuebles a construirse, pudiendo cambiarla de vivienda unifamiliar a la de apartamentos.

- E) Modificar el reglamento y normativas a fin de readecuar su contenido para un mejor manejo del proyecto, siempre que dichas modificaciones no vulneren los derechos adquiridos de los propietarios, quedando entendido que la Unidad de Desarrollo podrá, además, autorizar cualquier modificación o variación a las normas y disposiciones estipuladas en este reglamento.

- F) Realizar los cambios que fueren necesarios en el diseño de lagos, trampas de arena o cualquier otro diseño que necesitare modificarse por ser de ejecución imposible o por fallas en el terreno, o cualquier otro inconveniente, quedando entendido, que tanto la Unidad como la Administradora del proyecto se comprometen dentro de lo posible a construir el proyecto tal y como se presenta en los planos maestros, maquetas y demás material promocional.

NOTAS:

Las atribuciones que anteceden se hacen título meramente enunciativo; por tanto, la Unidad de Desarrollo podrá establecer todas las medidas necesarias para el buen desenvolvimiento de EL PROYECTO.

El domicilio la Unidad de Desarrollo será determinado por la misma Unidad en su lugar de conveniencia, el cual deberá ser notificado a los propietarios.

PROCESO DE VERIFICACIÓN

El proceso de verificación de cada proyecto será realizado por etapas quedando en manos de la Unidad de Desarrollo la respectiva aprobación de cada una de ellas para autorizar por último el inicio de la construcción del proyecto sometido.

El tipo de inmueble que se puede construir en cada lote o parcela estará especificado en el Contrato de promesa de compraventa o Contrato de venta definitivo de cada propietario. La densidad permitida estará igualmente especificada en el Contrato. El propietario tiene la obligación de no exceder la densidad dada en nº máximo de habitaciones asignada en su contrato. Cualquier variación de estos parámetros deberá ser autorizada por escrito por la Unidad de Desarrollo

Todos los planos sometidos para la aprobación de la Unidad de Desarrollo deberán llenar requisitos de diseño y de terminación que sean equivalentes a los enunciados en las secciones 'parámetros de diseño urbano' y 'parámetros de diseño arquitectónico' de este Reglamento. Será motivo de devolución el no cumplimiento del presente reglamento.

La Unidad de Desarrollo podrá solicitar información adicional a los requerimientos, descritos más adelante en este apartado, en caso de necesitarla para la adecuada comprensión del proyecto. La no entrega de dicha información devengará en la no aprobación del proyecto.

En caso de devolución, en cualquiera de las etapas de evaluación, deberán hacerse los cambios pertinentes en función de los comentarios emitidos por la Unidad de Desarrollo para que dicho proyecto pueda ser sometido nuevamente a verificación.

La revisión se llevará a cabo en el tiempo que la Unidad de Desarrollo considere, en un máximo estimado de 30 días hábiles.

La aprobación final, para iniciar la obra, será elaborada por escrito. Propietario que no posea el documento de aprobación emitido por la Unidad de Desarrollo no podrá proceder con ningún trabajo de construcción.

NOTAS:

El consejo se reserva el derecho de rechazar cualquier propuesta de planos de construcción que se le someta, por cualquier causa atendible.

La aprobación de la Unidad de Desarrollo no representa en ningún caso la aprobación por parte de los organismos gubernamentales pertinentes.

Todo proyecto deberá cumplir con este Reglamento y Normativas, sin embargo, el diseño de cada proyecto tanto a nivel urbano (vialidad, instalaciones sanitarias y eléctricas), como arquitectónico (estacionamientos, contra incendio, sin barreras arquitectónicas, etc.) también deberá regirse bajo las leyes y/o normas gubernamentales de la República Dominicana, y bajo ningún concepto este Reglamento estará por encima de dichas normas.

EVALUACIÓN INICIAL

Para la primera verificación, los propietarios deberán suministrar a la Unidad de Desarrollo la siguiente documentación:

- A) Planilla de registro.
- B) Memoria descriptiva indicando las variables urbanas de la parcela, la conceptualización del proyecto y el metraje de construcción y de ocupación.
- C) Dos juegos impresos y en formato digital (DWG y PDF) del anteproyecto a realizar en su propiedad, así como de cualquier anexo o remodelación posterior si aplica.

Para la verificación inicial el anteproyecto debe incluir:

- Levantamiento topográfico. Ubicación de los árboles mayores existentes y niveles del terreno a una altura de 1 metro cada curva de nivel.
- Plano de ubicación del lote, indicando área total de la parcela (m²) y área de relleno.
- Implantación de la(s) edificación(es) y/o estructuras.
- Vialidad, accesos y áreas de parqueo.
- Paisajismo propuesto inicial.
- Plantas de arquitectura amobladas y plantas acotadas.
- Secciones de la(s) edificación(es) en sentido transversal y longitudinal y secciones acotadas.
- Fachadas (4).
- Perspectivas o isometrías para la comprensión del proyecto (al menos 2).

Nota:

Todo documento, sea escrito o planimétrico, deberá estar señalizado con el nombre del propietario y el número del solar para su oportuna identificación en el Master Plan.

Un juego de planos debidamente sellado por la Unidad le será devuelto al propietario luego de la aprobación de la primera verificación.

EVALUACIÓN FINAL

Para la verificación final, los propietarios deberán suministrar a la Unidad de Desarrollo la siguiente documentación:

- A) Carta de aprobación de la(s) evaluación(es) anterior(es), firmada por la Unidad de Desarrollo.
- B) Dos juegos impresos (tamaño 24" x 36") y en formato digital (DWG y PDF) de la siguiente planimetría:
 - Plano de conjunto final (planta de techos), con todas las estructuras a construirse.
 - Vialidad, accesos y áreas de parqueo.
 - Planos de paisajismo indicando la vegetación existente de envergadura importante, la que será removida, la que permanecerá y la vegetación nueva con la señalización correspondiente (nombre de las especies, cantidad y tamaño, bien sean árboles, plantas o cubre suelos).
 - Plantas de arquitectura amobladas y plantas acotadas.
 - Secciones de la(s) edificación(es) en sentido transversal y longitudinal y secciones acotadas.
 - Fachadas (4).
 - Planos de acabados generales (plantas y elevaciones) indicando los materiales de todos los exteriores (techo, verjas, ventanas, puertas, terrazas, etc)
 - Renders o imágenes fotorrealistas.
 - Planos de instalaciones: eléctricas (incluyen planos de voz, data y teléfono), gas, sanitarias, irrigación, mecánicas y contra incendio. La planimetría deberá incluir un apartado indicando todas las especificaciones de cada proyecto (por ejemplo, demanda de agua y demanda eléctrica, entre otros).
- C) Cronograma con la planificación en el tiempo del inicio y culminación de la obra (deberá incluir fechas estimadas).

Nota:

Un juego de planos debidamente sellado por la Unidad le será devuelto al propietario luego de la aprobación final. La Unidad conservará para sus archivos el juego de planos restante.

APROBACIÓN Y CONSTRUCCIÓN

Todos los planos sometidos para su aprobación deberán estar trazados y firmados por un arquitecto o ingeniero civil, debidamente provisto de los documentos que lo autorizan a ejercer legalmente la profesión en el país.

La construcción de edificaciones según los planos presentados sólo se podrá iniciar cuando éstos hayan sido aprobados por escrito por las autoridades competentes y la Unidad de Desarrollo.

Cada propietario o causahabiente de un solar/es o lote/s, tendrá que construir dentro de el/los mismo/s, en un plazo no mayor de tres (3) años, contados a partir de la firma del contrato; de no hacerlo, VISTACANA tendrá el derecho unilateral de recomprar el/los solar/es por el setenta y cinco por ciento (75%) del valor del precio pagado originalmente, conservando VISTACANA el veinticinco por ciento (25%) a título de daños y perjuicios.

Al iniciar la construcción se deberá entregar un cronograma de obra definido. Una vez iniciada la construcción, los trabajos no podrán ser interrumpidos y deberán ser completados en un plazo indicado por la Unidad de Desarrollo cuando se apruebe el proyecto a construir. Este período podrá ser aumentado con la presentación a la Unidad de Desarrollo de un programa de trabajo que lo justifique o cuando la construcción resultase imposible para los propietarios o constructores a causa de fuego, emergencia nacional o alguna otra causa de fuerza mayor. En caso de que los trabajos se paraliquen sin presentar justificación, se le aplicará una multa de US\$ 200.00 por cada día de inactividad. A partir de la fecha dada como límite para terminación de la obra se cobrará un costo diario en caso de que esté inconclusa; este costo también será establecido por la Unidad de Desarrollo cuando se le dé el tiempo máximo de la construcción.

Durante el proceso de construcción se deben observar las siguientes regulaciones:

1. El horario de trabajo permitido para construcción será de lunes a viernes de 8:00 a 5:00 y los sábados de 8:00 a 12:00, entendiéndose que los domingos y feriados estará prohibido cualquier trabajo.
2. El ruido elevado, producido por actividades de la construcción se prohíbe entre las 7:00 p.m. y las 8:00 a.m.
3. Toda actividad de construcción debe ser contenida en el solar para el cual se ha emitido un permiso de construcción.
4. El acceso hacia El Proyecto y en consiguiente a la parcela en construcción deberá hacerse a través de la vialidad de servicio.
5. La parcela en construcción deberá estar rodeada a lo largo del propio lindero por una valla o empalizada opaca a la vista, y deberá tener una altura no inferior a siete (7) pies.
6. Se permitirá una señal de construcción para cada proyecto, previa aprobación de la misma por parte de la Unidad de Desarrollo.
7. Se exigirá ubicar obligatoriamente una valla o señal visible con las normas de seguridad en el acceso de la parcela correspondiente.
8. Podrá mantenerse un pequeño tráiler de oficina de trabajo en el lugar, no permitiendo hospedajes temporales para obreros o propietarios. Este no deberá dificultar la normal circulación por los viales del Proyecto ni causar molestias a ningún otro propietario, vecino o usuario del campo de golf, en cuyo caso El Proyecto se reserva el derecho de rescindir este permiso.
9. Como parte de las obras preliminares, se podrá construir una caseta para la obra diferente al tráiler.

10. Se podrá solicitar, previa autorización de la Unidad de Desarrollo, el almacenamiento de equipos de construcción. Dichos equipos se ubicarán en un área indicada por la Unidad de Desarrollo y será únicamente para aquellos utilizados en las actividades de construcción que se estén llevando a cabo en el momento. En caso contrario se prohibirá su permanencia a largo plazo y en ningún caso VISTACANA o la Administración y la Unidad de Desarrollo se harán responsables por daños o pérdidas de los equipos y serán exonerados de cualquier reclamo.
11. Previo al inicio de cualquier trabajo, y para facilitar la entrada a la parcela en cuestión, el propietario deberá exigir al constructor que facilite medios de identificación de sus trabajadores directos o subcontratados para establecer un registro. En caso de que El Proyecto implemente un sistema de identificación para estos trabajadores, el constructor deberá aplicarlo obligatoriamente, pudiendo El Proyecto negar sin perjuicio alguno para ello el acceso de cualquier trabajador que no se ajustase a los requisitos de este sistema.
12. Únicamente tendrán acceso, y durante el período de construcción, quienes estén registrados en la Administración y estén autorizados, bien sean constructores, contratistas, arquitectos, ingenieros, paisajistas y los empleados directos de los antes mencionados. Una vez terminados los trabajos de cada contratista se deberá notificar a la Administración.
13. En cuanto a los vehículos y equipos que se vayan a usar en las construcciones dentro de El Proyecto, para tener acceso deberán ser registrados con antelación en la Unidad de Desarrollo y el Departamento de Seguridad y en dicho registro se deberá identificar a los operadores o choferes de los mismos e indicar el tiempo estimado que estará laborando en El Proyecto.
14. La autorización de entrada de vehículos no exonera al mismo de ser inspeccionado en su interior tantas veces sea necesario al acceder y salir de El Proyecto, o en cualquier otro lugar si fuere necesario.
15. Ningún vehículo podrá acceder, movilizarse ni permanecer en ningún área de El Proyecto distinta a la parcela en la que está laborando sin previa autorización de la Unidad de Desarrollo.

16. Las construcciones deben cumplir con los requisitos mínimos de seguridad personal y contra incendios establecidos por las normas nacionales de la construcción. Todo personal debe estar vestido y calzado y tener la indumentaria e implementos de seguridad necesarios para la ejecución de su trabajo.
17. El constructor se hará responsable de sus empleados y toda persona con autorización para entrar a la parcela en cuestión. Se exhorta a los constructores, contratistas y empleados a mantener un comportamiento profesional de cordialidad y respeto ante toda persona, bien sea representante alguno de El Proyecto, residente del mismo, invitados, o cualquier otro trabajador. Se prohíbe cualquier tipo de ofensa. Aquél que quebrante las normas de El Proyecto será penalizado con la sanción que la Administración crea conveniente.
18. En ningún caso los trabajos de construcción, ni sus trabajadores, podrán afectar el normal funcionamiento de las actividades diarias de los residentes. Todo personal deberá movilizarse únicamente hasta la parcela en cuestión y no podrá acceder ni permanecer en ningún área de El Proyecto distinta a la parcela sin previa autorización de la Unidad de Desarrollo.
19. Será obligación del constructor y por ende del propietario mantener durante el proceso de construcción tantas unidades de sanitarios portátiles necesarias para cubrir las necesidades de los obreros. El servicio de limpieza de las mismas deberá ser oportuno para mantener el área salubre.
20. Las conexiones de agua permanente y temporal y los sanitarios móviles deben estar disponibles durante toda la construcción, disponiendo una buena ubicación, alejada de los vecinos.
21. Será obligación del constructor y por ende del propietario mantener la parcela limpia y organizada. No se permitirá la presencia de desechos fuera de un área indicada únicamente para basurero, dispuesta por el constructor, la cual deberá ser desocupada oportunamente para mantener el área salubre.

22. Todo escombro excavado debe ser removido de manera inmediata del lugar de la construcción.
Los escombros producto de sobrantes y basuras típicas generadas por la actividad de construcción deberán ser removidas del proyecto por los medios y costos del constructor y nunca deberán estar expuestos ni visibles desde las vías y áreas del proyecto.
23. Las edificaciones contiguas a la parcela de la construcción no pueden ser afectadas con ruido, música, vibración, humo, polvo u otras partículas tóxicas o materiales de desecho dañinos, olores, fuego y explosivos peligrosos o resplandecientes.
24. Todo terreno común, contiguo a solares, inmueble o carreteras dañadas durante la construcción, sere cual fuere el motivo, debe ser restablecido inmediatamente a su condición original.
25. En ningún caso los trabajos de construcción podrán afectar al normal desarrollo de la actividad en el Campo de golf, ni utilizar el terreno y viales de este para facilitar construcción alguna.
26. Si por motivos de construcción se debiera ocupar o interrumpir temporalmente los viales comunes del proyecto, se deberá solicitar autorización previa por escrito a la Unidad de Desarrollo, especificando el motivo, modo, fecha y duración de la ocupación.
27. Las explosiones deben ser efectuadas de conformidad con las autoridades de conservación de hábitat de vida silvestre. La erosión debe ser minimizada con la estabilización apropiada del suelo, control del agua y reubicación de vegetación oportuna.
28. Los árboles que no hayan sido autorizados para su remoción deberán ser protegidos de los trabajos de construcción y se prohíbe infligirles cualquier daño.
29. Los constructores y propietarios cumplirán en todo momento con cada una de las leyes, ordenanzas, reglas y regulaciones ambientales aplicables a la parcela dentro de VISTACANA, incluyendo la acumulación de material peligroso y el desecho de los mismos. Cada constructor y propietario acuerda por este medio indemnizar y exonerar a VISTACANA de cualquier

pérdida incurrida por o reclamo hecho contra VISTACANA originado por virtud de fallo por parte del constructor o propietario a cumplir con cualquier ley, ordenanza, regla o regulación aplicable, incluyendo todos los costos y honorarios de abogados en apelación incurridos por VISTACANA en su defensa contra tal pérdida o reclamo.

PROHIBICIONES Y EXCEPCIONES

Los terrenos de El Proyecto se utilizarán exclusivamente para la construcción de viviendas familiares residenciales y/o comerciales. Cada lote ha sido especificado para su fin, quedando expresamente prohibido el levantamiento o construcción de cualquier edificación o estructura que no fuese destinada para lo ya especificado.

No se permitirá el levantamiento o construcción de ninguna edificación o estructura sin la aprobación previa y por escrito de la Unidad de Desarrollo.

No se permitirán trabajos en los solares o lotes que cambien la extensión de los límites de la propiedad más allá de los linderos establecidos de la propiedad de que se trate.

En caso de ser necesario variar o alterar en forma alguna el diseño arquitectónico, la apariencia o color externo de las edificaciones o estructuras existentes, se deberá solicitar previamente un permiso a la Unidad de Desarrollo la cual decidirá su aprobación o no para realizar dichos cambios

Se requerirá la autorización previa por escrito de la Unidad de Desarrollo para realizar cualquier remoción, reducción, corte, o excavación del terreno, así como para las talas de árboles o arbustos y los cambios en la vegetación. No se podrá remover ningún árbol sin la autorización previa por escrito de la Unidad de Desarrollo, a menos que esté localizado a menos de diez (10) pies del sitio aprobado para la construcción.

En el caso de que sea necesario trasplantar o remover un árbol específico deberán ser sometidos a un diagnóstico por un paisajista para determinar su estado y posibilidad de trasplante. De no poder trasplantarse, por cada árbol que sea talado deberán sembrarse tres (3) árboles nuevos. El lugar propuesto para ellos deberá ser presentado a la Unidad de Desarrollo para revisión y aprobación.

Cuando esto ocurra, deberá presentarse a la Unidad de Desarrollo los planos de paisajismo antes de proceder a la tala en cuestión, la cual deberá ser aprobada previamente por escrito por la Unidad de Desarrollo, así como por los organismos gubernamentales competentes.

Queda terminantemente prohibido cambiar los caminos peatonales y vías de acceso, excepto con la previa aprobación escrita de la Unidad de Desarrollo.

Queda igualmente prohibida la colocación o el levantamiento de cualquier estructura de carácter temporal sobre terrenos de El Proyecto, sea casa, tienda de campaña o cualquier otra instalación similar, entendiéndose que esta prohibición no se aplicará a resguardos o casetas usadas por los contratistas durante la construcción, quedando claramente entendido que ese resguardo provisional no podrá ser usado bajo ninguna circunstancia como residencia, y deberá ser desmantelado una vez terminada la construcción.

Cuando dos propietarios acuerden la compra de un tercer lote entre ambos, con el fin de dividirlo en dos partes, cada una a ser incorporada a un lote original para así aumentar su tamaño, el solar así aumentado estará sujeto a todas las disposiciones establecidas en El Reglamento.

Toda persona que desee adquirir más de una porción de terreno o solar deberá obtener la autorización previa de la Unidad de Desarrollo, pudiendo el adquiriente refundir las porciones adquiridas, pero sólo para la construcción de una villa residencial, salvo autorización en contrario previo y por escrito de la Unidad. En esta última hipótesis, el propietario se compromete a someter ante la Unidad de Desarrollo los reglamentos, normas o estatutos que regularán los derechos de propiedad horizontal, uso de áreas comunes, etcétera, a fin de hacerlos compatibles con las disposiciones de El Reglamento. Estos reglamentos, normas o estatutos, una vez aprobados, no podrán ser objeto de modificación alguna sin el consentimiento expreso y previo de la Unidad. La decisión de la Unidad de Desarrollo en tal sentido, no será objeto de recurso, impugnación o contestación alguna.

Queda prohibida la colocación, dentro de los lotes o solares, de cualquier tipo de letreros, avisos particulares, promocionales o publicitarios, sin haber obtenido previamente la aprobación escrita de la Unidad de Desarrollo.

El Proyecto y sus causahabientes se reservan el derecho de replantear cualquier lote o varios de ellos, así como efectuar la relocalización de caminos peatonales, vías de acceso y de distribución, vías peatonales, zonas verdes y áreas comunes. Igualmente se reservan un derecho de vía permanente para fines de fiscalización, mantenimiento y demás que fueren procedentes.

REGLAMENTO Y NORMATIVAS
CONDUCTA Y CONVIVENCIA

CONDUCTA Y CONVIVENCIA

A fin de mantener una comunidad integral, armónica y con calidad de vida, entendiendo las diferencias en los hábitos de cada individuo, VISTACANA exhorta a los propietarios, residentes, visitantes y contratistas en las etapas de construcción, a regirse bajo los valores del respeto, la ética, la educación, la moral y las buenas costumbres; valores primordiales para la convivencia.

VISTACANA se reserva el derecho de admitir o negar la adquisición de solares y/o el acceso hacia la urbanización a las personas que no cumplan con los valores antes descritos. Se tomarán las medidas necesarias a través de la Unidad de Desarrollo y el Departamento de Seguridad en caso de ser necesario.

Para el buen funcionamiento de la comunidad, a continuación, se presentan los derechos y deberes de los propietarios, residentes y/o contratistas, los cuales son de obligatoriedad en su cumplimiento y aplican en toda la extensión de VISTACANA.

1. Es de absoluta importancia mantener un comportamiento cordial, decente y respetuoso en todas las áreas de El Proyecto ante cualquier otra persona, ya sea residente, visitante o empleado.
2. Cada propietario será responsable de que sus arrendatarios, invitados, usuarios u ocupantes a cualquier título cumplan con las normas del presente Reglamento. A ese fin, cada propietario queda obligado a hacer del conocimiento de las personas antes citadas dichas normas sin que éstas últimas puedan alegar ignorancia de las mismas.
3. Está prohibido el uso de las propiedades y viviendas para cualquier tipo de actividad que no sea estrictamente residencial. Cualquier otro uso deberá ser autorizado previamente por escrito por la Unidad de Desarrollo.

4. Queda prohibido el uso de las propiedades y viviendas para cualquier fin o acto ilícito o contrario a la moral y a las buenas costumbres.
5. Todas las instalaciones e infraestructura de El Proyecto deberán ser utilizadas únicamente para el fin por la que fueron construidas.
6. Queda prohibido colocar objetos o tender ropas en las fachadas, en las ventanas, balcones e incluso árboles de cualquier vivienda, ya que dañan la armonía visual de la arquitectura y la naturaleza. Los adornos y flores podrán colocarse en cantidades limitadas.
7. El propietario tendrá que responder por los daños que causaren a terceros o propiedades de terceros, él mismo, sus dependientes, sus invitados, huéspedes o inquilinos y/o animales domésticos. Además, deberá reparar cualquiera éste haya sido.
8. No se podrán realizar actividades religiosas o culturales masivas ni actividades políticas de cualquier tipo en ninguna propiedad ni en las instalaciones de El Proyecto. Si El Proyecto decidiera realizar alguna actividad de esta índole se enviaría una notificación de antemano a los propietarios.
9. Los residentes y/o propietarios deberán notificar a la caseta de entrada cuando vayan a recibir visita. Los visitantes deberán dejar su documento de identificación en la caseta de acceso, y colocar de manera visible en su vehículo un letrero de libre acceso que le será entregado en la entrada.
10. Todos los residentes deberán de registrar a sus empleados domésticos en la Administración y entregar una copia de la cédula de estos para sacar un carné de empleado y permitirles el acceso.
11. Con respecto a los servicios a domicilio, sólo se le dará acceso a los proveedores que estén debidamente registrados en Administración y tengan autorización para acceder al proyecto. Aquellas personas que presten el servicio deberán acatar las reglas de El Proyecto. Los

propietarios que deseen utilizar un servicio no registrado deberán salir de El Proyecto y recoger sus entregas en las afueras de la caseta de entrada.

12. Se considera responsabilidad exclusiva de cada propietario prevenir la ocurrencia de cualquier condición indeseable como acumulación de basura, que conlleve al deterioro de edificaciones o terrenos en algún lote o solar particular, dentro de El Proyecto.
13. Queda prohibido tirar basura o cualquier tipo de desperdicio en cualquier lugar o recipiente que no sea el indicado para tales fines.
14. Todo desecho deberá ser colocado en fundas cerradas en recipientes de basura que deben estar ocultos, no a la vista y estar cubiertos con vegetación (o un pequeño antepecho en mampostería o verja) pero de fácil acceso al personal de la recogida para evitar que tenga acceso a la propiedad.
15. La recogida de los desechos sólidos estará pautada en un horario establecido por VISTACANA, el cual deberán acatar a cabalidad.
16. Si por algún motivo el residente o propietario acumula escombros, residuos o materiales que se consideren desperdicio o basura, él mismo será responsable de removerlo a través de alguien que preste el servicio y esté especializado para ejecutar la remoción.
17. Queda prohibido realizar trabajos de mecánica de cualquier tipo en los estacionamientos o áreas comunes de EL PROYECTO. Los trabajos que deban realizarse dentro de los estacionamientos de manera extraordinaria y con urgencia deben efectuarse sin producir daños, ni molestar a los residentes. Así mismo, los propietarios inquilinos o visitantes
18. Se prohíbe la tenencia de materia prima y preparados químicos inflamables, explosivos, materias antihigiénicas o que produzcan humedad, malos olores, humos, o cualquier clase de molestias a los vecinos o que puedan atentar contra la salud, integridad o naturaleza.

19. Queda prohibido hacer experimentos químicos o físicos que pongan en peligro la seguridad de la comunidad y El Proyecto.
20. VISTACANA exhorta a toda la comunidad a la preservación del ambiente y generar el mínimo impacto ambiental posible en todas las actividades que se realicen.
21. Queda prohibida toda actividad que cause o pueda causar perturbación, inconformidad, molestia, incomodidad o fastidio al vecindario, incluyendo cualquier actividad generadora de ruidos mayores de 60 decibeles a 30 pies de distancia de la fuente.
22. A fin de no molestar la tranquilidad de la comunidad, todos los equipos que generen o reproduzcan sonido o música deben ser graduados en su intensidad. En caso de eventos privados, queda prohibida la música alta luego de las 2:00 am.
23. Toda construcción hecha en cualquier parcela, por el motivo que fuere, deberá hacerse sin perturbar el uso y disfrute de los demás residentes y en el horario establecido en el Reglamento.
24. Queda prohibida la presencia de animales, con excepción de animales domésticos, tales como perros y gatos, sin el permiso previo y por escrito del consejo. En el caso de animales domésticos, no se permitirán más de dos (2) animales por residencia, y sujeto a que estos no constituyan un peligro para la salud y seguridad de los vecinos.
25. Es responsabilidad de los propietarios que sus mascotas estén vacunadas y tengan los vermífugos al día, para evitar enfermedades y plagas que afecten la salud de los vecinos.
26. Los perros tendrán que estar en la propiedad de su dueño. Cuando los animales domésticos sean sacados a pasear, deberán estar acompañados y conducidos en trailla por personas mayores de 15 años. El acompañante del animal debe cuidar que no ensucie las áreas tanto fuera como dentro de un terreno diferente al suyo y tiene la responsabilidad de la recoger las heces de sus mascotas. Si el animal tiene tendencia agresiva deberá usar un bozal.

27. El maltrato a los animales está estrictamente prohibido y se apega a las leyes de la República Dominicana.
28. Los usuarios de El Proyecto no deberán colgar en las propiedades nada que pueda caer o poner en peligro las áreas comunes, ni utilizar dentro de El Proyecto hornos o estufas que no sean de gas o electricidad.
29. Cada titular tiene la obligación de ejecutar, en el solar o vivienda de su propiedad, con la premura que el caso requiera, todas aquellas reparaciones y obras urgentes, cuya omisión o dilación pueda producir daños a terceros o a sus bienes, entendiéndose que el incumplimiento de esta obligación dará lugar al resarcimiento de los daños y perjuicios correspondientes.
30. Queda prohibido instalar en las fachadas de las propiedades cualquier objeto o letrero que interrumpen la armonía arquitectónica y dañen la buena imagen de El Proyecto. El propietario que desee colocar adornos en la fachada de su propiedad debe contactar previamente a la Unidad de Desarrollo para las verificaciones de lugar y obtener los permisos correspondientes.
31. Queda prohibido realizar cualquier construcción que afecte la buena imagen de El Proyecto. Para ejecutar modificaciones de cualquier naturaleza se deberá notificar previamente a la Unidad de Desarrollo y obtenerse las aprobaciones correspondientes indicadas en las secciones de Verificación y Aprobación y construcción del presente Reglamento.
32. En caso de ser necesaria la instalación de alambres eléctricos, cajas de interruptores, aperturas, antenas o parábolas de televisión, unidades de aire acondicionado, maquinarias o equipos, etc., se deberá realizar dentro de la edificación y de una manera que no estropee la imagen, fachadas, ni modifique el diseño arquitectónico; deberán estar ocultos de la vista de las demás propiedades, así como de la calle. La propuesta arquitectónica deberá presentar un diseño en el que se disponga un espacio específico para los mismos y no puedan ser vistos, por ende, está prohibido colocar aires acondicionados en ventanas y todo equipo mecánico deberá estar

recubierto por cobertura vegetal. La instalación deberá ser efectuada en coordinación con la Unidad de Desarrollo.

33. Queda prohibido instalar cualquier tipo de cables afuera de la edificación o en cualquier otro lugar de El Proyecto, de forma distinta a la establecida en los planos aprobados por los entes gubernamentales correspondientes y por la Unidad de Desarrollo.
34. Queda prohibido obstruir o cubrir con letreros las aceras, muros o cualquier área de El Proyecto. También está prohibido marcar, pintar, taladrar, pegar clavos o dañar las construcciones y áreas de El Proyecto, incluyendo muros, letreros, estacionamientos, entre otros, sin la previa autorización expresa y escrita de la Unidad de Desarrollo.
35. Los propietarios podrán utilizar las vías de acceso y otros elementos de El Proyecto de uso general, de acuerdo con su destino, naturaleza y uso, con toda moderación y prudencia, tratando de conservar en la mejor forma posible, y de manera tal que no impida, restrinja o estorbe el legítimo derecho de los demás propietarios.
36. Toda persona y todo conductor de vehículos de cualquier tipo tendrá la obligación de respetar las regulaciones de tránsito vehicular, vialidad y las normas de circulación y velocidad que sean dictadas por la Unidad de Desarrollo para El Proyecto, pero especialmente las establecidas por el MOPC, a fin de evitar accidentes.
37. Queda prohibido estacionar cualquier tipo de vehículos, o dejar objetos, que obstaculicen el paso en todas las vías de circulación vehicular de El proyecto. El parqueo de vehículos sólo estará permitido en las áreas que hayan sido indicadas para tal fin y autorizadas por la Unidad de Desarrollo, es decir, en el parqueo correspondiente a cada edificación, sin obstruir el estacionamiento perteneciente a otra.
38. La facultad de conducir vehículos de cualquier naturaleza dentro de El Proyecto estará sujeta a las previsiones establecidas en las leyes vigentes de la República Dominicana y los lineamientos

indicados por VISTACANA para conservar la integridad y seguridad de las personas en El Proyecto.

39. Menores de edad que no posean su permiso o licencia de conducir tendrán prohibido manejar cualquier vehículo dentro de El Proyecto, a excepción de los vehículos de recreación tales como carritos de golf, four wheels, entre otros, siempre y cuando sean mayores de 16 años, lo cual podrá ser verificado por personal autorizado. Tales vehículos de recreación sólo podrán transportar la cantidad de personas para la que están destinados.

40. El uso de los terrenos del campo de golf es exclusivo de los jugadores de golf que hayan obtenido el correspondiente Green Fee (ticket de salida) en cada momento, estando prohibido para cualquier otra persona sea propietario, arrendatario o en cualquier otra condición, el uso y circulación por el campo de golf. Se prohíbe expresamente a toda persona que no esté haciendo uso del Green Fee el cruce y circulación por las calles, greens, trampas y cualquier área marcada como campo de golf tanto peatonalmente como en cualquier otro vehículo, debiendo circular únicamente por los viales comunes del Proyecto conforme al siguiente uso de viales:
 - a. Carreteras de acceso asfaltadas: Libre circulación peatonal y motorizada para los propietarios y arrendatarios, siempre manteniendo una velocidad y sonoridad adecuadas y respetando la normativa general de circulación.
 - b. Caminos del campo de golf: Circulación únicamente peatonal o en carro eléctrico de golf, y siempre respetando la prioridad de uso que tienen de estos viales los jugadores del campo de golf. El Campo de golf puede limitar a su criterio el uso de los Caminos del Campo de golf en caso de Competiciones, Torneos o eventos especiales.

41. El incumplimiento de cualquiera de las Prohibiciones, Excepciones o Normativas establecidas en El Reglamento por parte del propietario, arrendatarios, inquilinos o invitados podrá dar lugar a cualquier sanción que la administración o la Unidad de Desarrollo crean conveniente. Previo a la sanción siempre existirá un aviso en los 15 días posteriores al conocimiento de la infracción, notificado por escrito al propietario y en su caso al inquilino y al propietario sobre el

incumplimiento de la normativa y de las posibles consecuencias en caso de reiteración. Este aviso será realizado en la propiedad de El Proyecto, así por cualquier otra vía oral o vía correo electrónico, no pudiendo alegar este desconocimiento en caso de que hubiera cambiado de domicilio y no lo hubiese notificado a la administración.

REGLAMENTO Y NORMATIVAS
SERVICIOS Y CUOTAS DE
MANTENIMIENTO

SERVICIOS Y CUOTAS DE MANTENIMIENTO

Cada propietario, una vez adquirido el solar y previo al inicio de la construcción, tendrá la responsabilidad de mantener limpio y desbrozado su solar. Dicha limpieza podrá hacerla por cuenta propia o podrá pagar una cuota mensual por el mantenimiento y/o limpieza de la parcela a EL PROYECTO. En caso de optar por hacerlo por cuenta propia y no realizar la limpieza en tiempo oportuno, EL PROYECTO procederá a limpiar la parcela, previo aviso, y se le cobrará la cuota prevista para esa actividad, entretanto no comiencen los trabajos de construcción. El pago de dicha cuota se hará siempre y cuando el solar ya tenga a su disposición toda la infraestructura y servicios provistos por EL PROYECTO. Caso contrario, no se cobrará hasta tanto no estén listos todos los servicios.

La cuota de mantenimiento / limpieza para cada solar sin edificar será para todo tipo de solar (VILLAS, TOWNHOUSES, APARTAMENTOS, COMERCIALES, HOTELEROS, INSTITUCIONALES, EDUCATIVOS, EMPRESARIALES, ETC), de **US\$ 0.04** (equivalente a **RD\$ 2.00**) por m² de solar.

Una vez empezada la obra no se cobrará dicha cuota, es decir, el propietario será exonerado durante el período de construcción, mas sin embargo se reitera que en caso de paralización de los trabajos sin presentar justificación, se le aplicará una multa de US\$ 200.00 por cada día de inactividad.

Al finalizar la construcción del inmueble, cada propietario tendrá a su cargo y en consecuencia pagará a los organismos oficiales y municipales que corresponda, los gastos que puedan generarse por concepto de suministro de energía eléctrica, agua potable, recogida de basura, etc., obligación que asume frente al administrador de EL PROYECTO, si éste estuviere en posibilidad de proveer y así lo decide, tales servicios, ya sea por sus propios medios o a través de terceros, debiendo los propietarios suscribir los contratos de servicios correspondientes. A estos fines, se podrán instalar, a cargo de cada propietario, los contadores o medidores que sean necesarios.

Todo propietario se compromete a pagar mensualmente al administrador de EL PROYECTO el costo que resulte durante ese mismo período por los servicios de mantenimiento, y por cualquier déficit que se produzca en este, del jardín y de las áreas alrededor de su propiedad, así como de las vías de acceso y los caminos adyacentes al mismo, de acuerdo a lo establecido en el mantenimiento mensual, el cual figura más abajo en este reglamento, quedando entendido que, a falta de pago de una cualquiera de las facturas presentadas, o de no ser las mismas pagadas en su totalidad, en la forma y plazos señalados, el administrador de EL PROYECTO podrá, sin necesidad de dar aviso por adelantado o agotar otros procedimientos amigables o no, discontinuar de inmediato el suministro al propietario en falta, de cualquiera o todos los servicios, sin implicar ello ningún tipo de responsabilidad para el administrador. En caso de que el administrador decida no hacer uso de su prerrogativa y, por consiguiente, a su solo juicio o decisión decidiera continuar con el suministro de los mismos, no obstante haber faltado el propietario en su obligación de pagar la factura correspondiente, el administrador podrá cargar al propietario un interés de un dos por ciento (2%) mensual, como forma de compensar y penalizar la falta o retraso en los pagos. Sin embargo, las partes expresamente convienen en que la decisión que en tal sentido pueda tomar el administrador en ningún momento o bajo ninguna circunstancia podrá constituir o interpretarse como una enmienda al presente contrato, o el otorgamiento de un plazo de gracia a favor del propietario de pagar en su totalidad, en la forma y en los plazos establecidos, los montos que le sean facturados. El administrador podrá aplicar discrecionalmente cualquier pago que el propietario hiciera para el pago de los gastos de mantenimiento, suministro de energía, agua o cualquier otro servicio, al concepto que considere: sin necesidad de notificación o acuerdo previo.

Todo propietario se compromete a pagar al administrador las siguientes instalaciones en el momento de su instalación:

A) Contador de agua: US\$ 100.00

La mensualidad por concepto de los servicios de mantenimiento/condominio será la sumatoria de dos cuotas:

- La cuota macro que incluye los servicios generales de mantenimiento de VISTACANA.

- La cuota de cada subproyecto cuyos servicios serán definidos según el tipo (uso) de la edificación.

El valor de la **cuota macro** será establecido en el momento oportuno. Se calcularán, al momento de cierre del contrato, los costos de cada área del proyecto general y, en función del uso y tamaño de la edificación se definirá dicha cuota.

El valor de la **cuota de cada subproyecto** reservada para cubrir los gastos no incluidos en el mantenimiento general de VISTACANA y destinada al condominio interno del subproyecto, se definirá en función de los m² de construcción y los gastos de cada edificación particular.

Los servicios incluidos en la mensualidad macro (mantenimiento general de VISTACANA), según uso de la parcela, serán los siguientes:

A) VILLAS UNIFAMILIAR:

El mantenimiento incluye:

- Mantenimiento de Jardín (no incluye reposición) de las áreas de uso común de VISTACANA.
- Embellecimiento y mantenimiento de las áreas de uso común de VISTACANA.
- Mantenimiento de la planta de tratamiento.
- Mantenimiento y reparación de las vías y calles de uso común de VISTACANA.
- Fumigación de las áreas de uso común de VISTACANA.
- Electricidad en las áreas de uso común de VISTACANA.
- Recogida de basura.
- Seguridad en las áreas de uso común de VISTACANA.

NO INCLUYE:

- Mantenimiento de piscinas.

B) TOWNHOUSE:

El mantenimiento incluye:

- Mantenimiento de Jardín (no incluye reposición) de las áreas de uso común de VISTACANA.
- Embellecimiento y mantenimiento de las áreas de uso común de VISTACANA.
- Mantenimiento de la planta de tratamiento.
- Mantenimiento y reparación de las vías y calles de uso común de VISTACANA.
- Fumigación de las áreas de uso común de VISTACANA.
- Electricidad en las áreas de uso común de VISTACANA.
- Recogida de basura.
- Seguridad en las áreas de uso común de VISTACANA.

NO INCLUYE:

- Mantenimiento de piscinas.

C) APARTAMENTOS O MULTIFAMILIAR:

El mantenimiento incluye:

- Mantenimiento de Jardín (no incluye reposición) de las áreas de uso común de VISTACANA.
- Embellecimiento y mantenimiento de las áreas de uso común de VISTACANA.
- Mantenimiento de la planta de tratamiento.
- Mantenimiento y reparación de las vías y calles de uso común de VISTACANA.
- Fumigación de las áreas de uso común de VISTACANA.
- Electricidad en las áreas de uso común de VISTACANA.
- Recogida de basura.
- Seguridad en las áreas de uso común de VISTACANA.

NO INCLUYE:

- Mantenimiento de piscinas.
- Mantenimiento y reparación de las vías y calles internas del proyecto multifamiliar.
- Electricidad de las áreas de uso común del proyecto multifamiliar.

D) COMERCIO (PLAZA COMERCIAL, HOTELERO, EDUCATIVO, INSTITUCIONAL, EMPRESARIAL, ETC)

El mantenimiento incluye:

- Mantenimiento de Jardín (no incluye reposición) de las áreas de uso común de VISTACANA.
- Embellecimiento y mantenimiento de las áreas de uso común de VISTACANA.
- Mantenimiento de la planta de tratamiento.
- Mantenimiento y reparación de las vías y calles de uso común de VISTACANA.
- Fumigación de las áreas de uso común de VISTACANA.
- Electricidad en las áreas de uso común de VISTACANA.
- Recogida de basura.
- Seguridad en las áreas de uso común de VISTACANA.

NO INCLUYE:

- Mantenimiento y reparación de las vías y calles internas del proyecto comercial, hotelero, educativo, institucional, empresarial, etc.
- Electricidad de las áreas internas de uso común del proyecto comercial, hotelero, educativo, institucional, empresarial, etc.
- Seguridad interna del proyecto comercial, hotelero, educativo, institucional, empresarial, etc.

E) MANTENIMIENTO DE PISCINA:

Cualquier tipo de vivienda unifamiliar o multifamiliar podrá realizar el mantenimiento de piscinas por cuenta propia o podrá solicitar el servicio a VISTACANA quien definirá el valor de la cuota al momento de ser presupuestado.

Los siguientes servicios se facturarán aparte mensualmente, de la siguiente manera:

- A) Agua según el contrato con El Proyecto: Cargo fijo mensual (hasta un consumo de 10 mt³) a US\$ 5.00 mensual y el excedente a US\$ 0.25 por mt³.

Todo propietario tiene la obligación de mantener en un estado de conservación correcto los inmuebles y ajardinamiento de su propiedad con el fin de que no se degrade la imagen de El Proyecto.

Todas las cuotas detalladas en la presente sección podrán ser modificadas periódicamente por el administrador de El Proyecto conforme a la variación local de los precios de los insumos y el crecimiento de las amenidades del proyecto.

REGLAMENTO Y NORMATIVAS

PARÁMETROS DE DISEÑO URBANO

PARÁMETROS DE DISEÑO URBANO

VIALIDAD

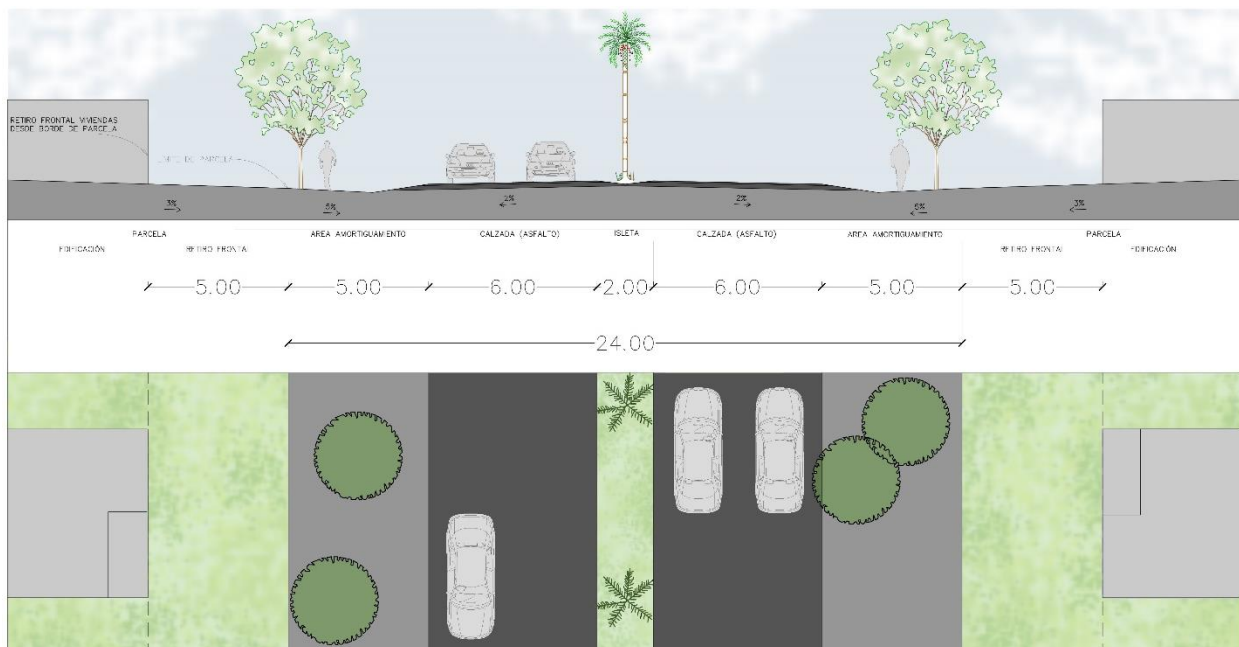
TIPOLOGÍAS

Para el proyecto se han definido tres tipologías de vialidad dependiendo de la ubicación y flujo vehicular de la misma.

Tipología I o Boulevard Principal

De penetración y circunvalación (dos carriles por sentido).

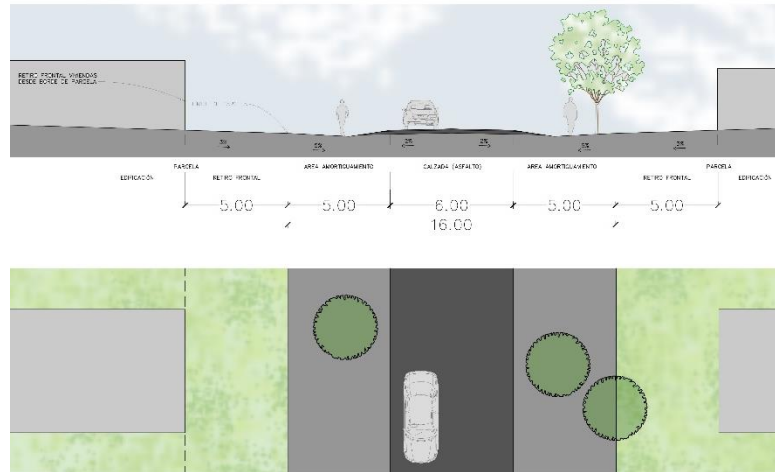
Esta vía cuenta con una sección de 24.00 metros de ancho, donde 2.00 metros pertenecen a una isla central, 6.00 metros de doble carril a ambos lados de la isla y 5.00 metros a ambos lados para una zona de amortiguamiento donde se ubicarían las infraestructuras, arbolado y/o acera peatonal.



Tipología II

De circunvalación y distribución general de doble sentido.

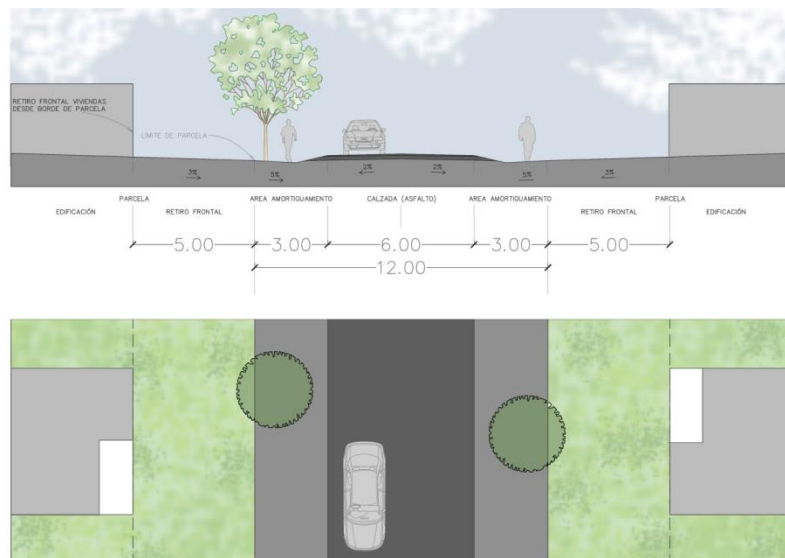
Esta vía cuenta con una sección de 16.00 metros de ancho, donde 6.00 metros son de doble vía y 5.00 metros a ambos lados para una zona de amortiguamiento donde se ubicarían las infraestructuras, arbolado y/o acera peatonal.



Tipología III

De distribución general de doble sentido.

Esta vía cuenta con una sección de 12.00 metros de ancho, donde 6.00 metros son de doble vía y 3.00 metros a ambos lados para una zona de amortiguamiento donde se ubicarían las infraestructuras, arbolado y/o acera peatonal.



Excepciones

En caso de que el propietario de lote desee rediseñar estas tipologías de vía debe presentar el nuevo planteamiento o diseño con las justificaciones del porqué necesita cambiar las mismas a la Unidad de Desarrollo para su revisión y aprobación.

PAISAJISMO

Todo el paisajismo propuesto en las áreas urbanas será revisado por la Unidad de Desarrollo. Está permitido arborizar con árboles y arbustos endémicos. Se impedirá el trasplante o siembra de plantas que no pertenezcan a la zona para evitar un impacto ambiental en el ecosistema.

La vialidad se debe arborizar con árboles de una altura de tronco mínima de 2.40 metros y arbustos de máxima altura de 1.00 metro, esto para evitar obstrucciones a las visuales. Toda área verde vial debe tener su sistema de riego y debe conservarse podada y limpia para mantener su belleza.

El proyecto exhorta a los propietarios, arquitectos, contratistas y demás profesionales involucrados en el diseño de lotes a preservar el entorno natural y minimizar en la medida de lo posible el impacto ambiental. Dicho esto, la senda o recorrido de las vialidades propuestas en grandes lotes deberán ser diseñadas en función de la ubicación de los árboles existentes que sean de gran envergadura para evitar su remoción. En caso contrario, se requerirá la autorización previa por escrito de parte de la Unidad de Desarrollo para realizar cualquier remoción o tala de árboles o arbustos y/o cambios en la vegetación, así como por los organismos gubernamentales competentes. En el caso de que sea necesario trasplantar o remover un árbol específico deberán ser sometidos a un diagnóstico por un paisajista para determinar su estado y posibilidad de trasplante. De no poder trasplantarse, por cada árbol que sea talado deberán sembrarse tres (3) árboles nuevos en el mismo lote o a una distancia de hasta radio máximo de 100 m.

NOTA:

El diseño de la infraestructura que incluye vialidad, instalaciones sanitarias (drenaje de aguas pluviales y residuales, acueductos, irrigación) e instalaciones eléctricas a nivel urbano, deberá regirse bajo las leyes y/o normas gubernamentales de la República Dominicana. Dicho diseño deberá ser revisado y aprobado por la Unidad de Desarrollo.

USO RESIDENCIAL

LOTES DE VIVIENDA UNIFAMILIAR

Densidad

Cada lotificación de viviendas unifamiliares tiene una densidad específica según la zona en la que se encuentre dentro del Máster Plan de VISTACANA. En vista de que hay zonas de mayor, media y baja densidad, deberá comunicarse con la Unidad de Desarrollo la cual le indicará la densidad correspondiente del lote.

Porcentajes de ocupación y construcción

El lote de vivienda unifamiliar tendrá una ocupación mínima de terreno de 20% y máxima de 35% del área del solar, y un coeficiente de utilización máxima de suelo de 1.05.

Se permitirá un 15% de ocupación adicional para las estructuras de apoyo como áreas de servicio, piscinas y gazebos (en el primer nivel).

Retiros o Linderos

Los retiros mínimos para la edificación principal (villa) son:

- Frontal (desde la calle): 5.00m.
- Laterales: 2.00 m.

- Posterior: 6.00 m si colinda con un lote unifamiliar y 8.00 m si colinda con el campo de golf o lote de apartamentos.

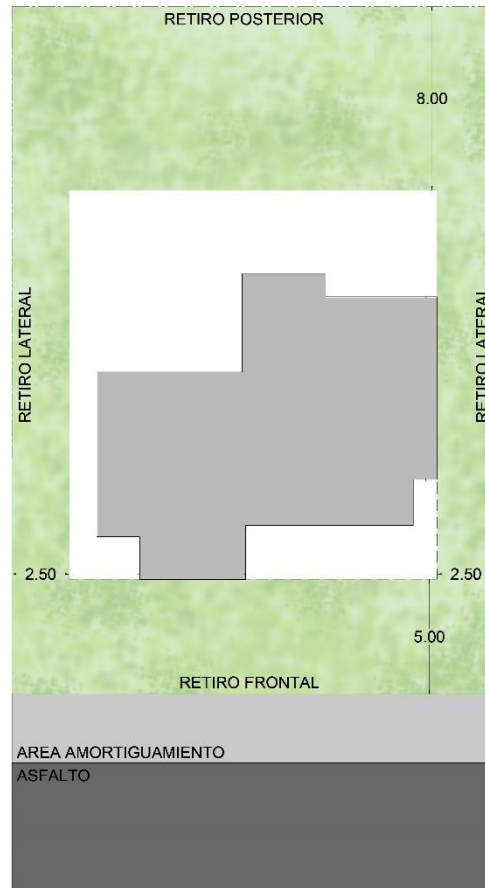
En lotes de esquina el lindero lateral que da a la calle debe ser de 3.50m.

Las marquesinas no adosadas a la edificación principal, los gazebos y estructuras livianas no permanentes tendrán un retiro mínimo de 2.00 m en todos los linderos y los patios de servicio no techados tendrán un retiro mínimo de 1.00 m de los linderos laterales. Las piscinas tendrán un retiro mínimo de 2.00 m de los linderos laterales y posterior.

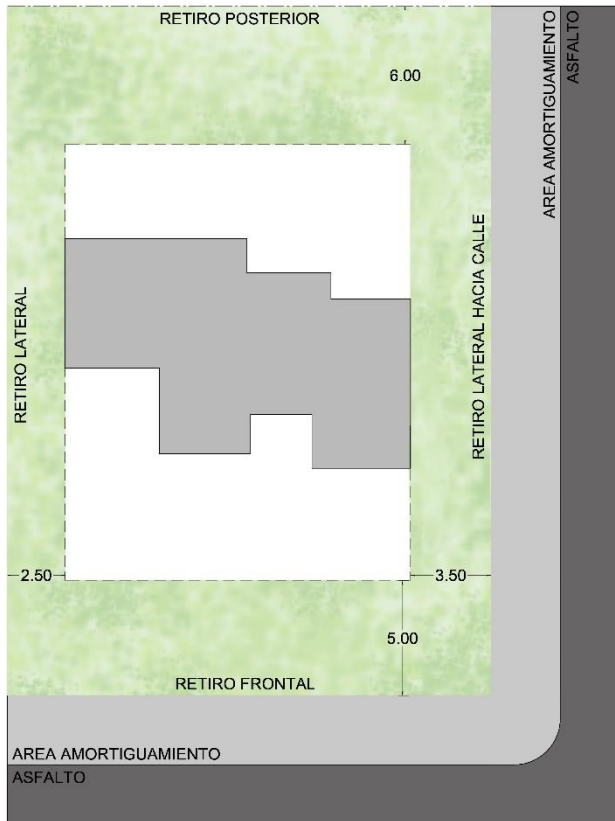
LOTE UNIFAMILIAR



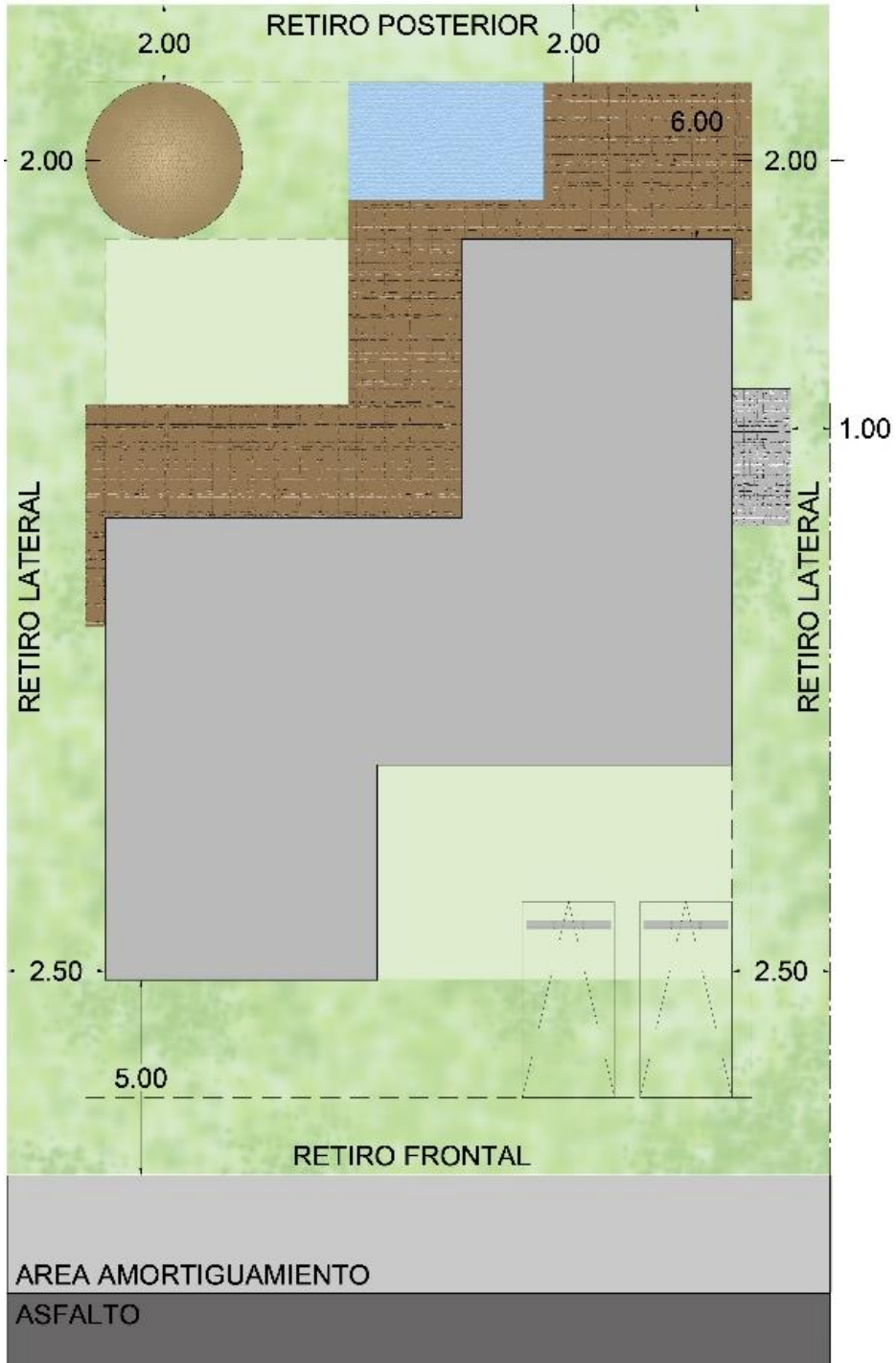
GOLF / LOTE APARTAMENTOS



LOTE UNIFAMILIAR



LOTE UNIFAMILIAR



Techos y Alturas

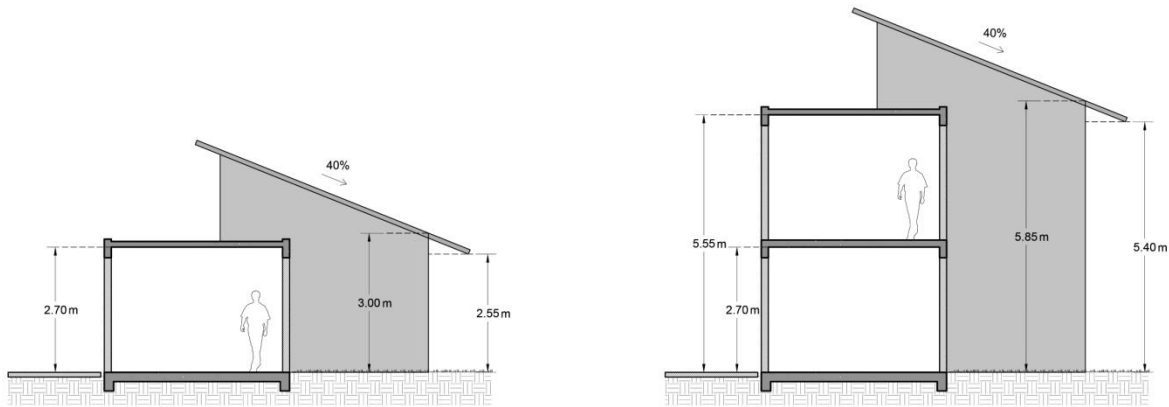
Para viviendas unifamiliares solo se permite la construcción de 2 niveles. La altura mínima aceptada de piso terminado a cara interna de techo terminado es de 2.70 m a techo plano. Siendo la altura total máxima permitida de 9.00 m.

La altura máxima de entrepiso, entendiendo por entrepiso la distancia entre el piso terminado de un nivel y el piso terminado del nivel superior, es de 4.50 m. La doble altura se permite, siempre y cuando la altura total de la edificación cumpla con los 9.00 m dispuestos en el párrafo anterior.

En caso de techos inclinados la pendiente máxima de inclinación será de 40% (22° de inclinación con respecto al piso), tomando en cuenta que el punto más bajo externo en pared sería 3.00 m.

Se permitirá en la azotea (comprendido dentro de los 9.00 m totales) la ubicación de pérgolas o techos livianos para generar terrazas, siempre que las mismas no ocupen un porcentaje mayor al 25% del área de ocupación del suelo. Después del segundo nivel, el módulo de las escaleras o cualquier medio de circulación vertical que llegue a la azotea puede estar techado y cerrado sólo si no excede más del 18% de ocupación del techo. En caso contrario, no se permitirá la construcción de dicho módulo (techos y paredes de cualquier índole).

No existen restricciones para la forma de los techos, éstos pueden ser en su totalidad inclinados o planos. Como único requisito es necesario que de ser planos cumplan con la pendiente mínima para el buen recorrido de las aguas hacia los drenajes y que, en todos los casos, los desagües estén colocados correctamente para evitar estancamiento de aguas y filtraciones. Los mismos no deben obstruir las fachadas visualmente y han de estar empotrados en el muro hasta el piso.



Cerramientos y/o Verjas

Para la separación entre lotes o solares podrán colocarse únicamente setos o arbustos en los linderos laterales y posterior.

La colocación de verjas perimetrales o paredes divisorias de cualquier índole no está permitida.

Están permitidos los cerramientos en malla revestidas en PVC de color verde con una altura máxima de 4 pies siempre y cuando las mismas estén en la parte interna del lindero protegidas hacia el exterior por un seto vivo (muro de vegetación). La malla no puede verse desde la calle y sólo están permitidas en el lindero lateral y posterior, no en el frontal.

Estacionamiento

Cada vivienda debe contar con un área adecuada para el estacionamiento de por lo menos dos vehículos de motor de uso familiar, fuera de la calle o vía de acceso y dentro del área de su propiedad.

Cada espacio debe tener una dimensión mínima de 2.50 x 5.00 m y máxima de 3.00 x 5.00 metros.

Los espacios pueden estar ubicados en el retiro frontal si y solo si éste es destechado o posee como cubierta una estructura liviana (pérgola) no adosada a la edificación (que deberá respetar un retiro de 2.00 m del lindero). En caso de que el garaje sea cerrado y techado no podrá estar ubicado en el retiro y el área de dicha estructura deberá estar incluida en el área de ocupación.

El acceso hacia el garaje se hará directo desde la vía con un ancho máximo de 6.00 m. Dicho acceso deberá hacerse con adoquines o elementos que no permitan el reflejo de la incidencia de luz solar y calor. Se prohíbe el uso de asfalto.

Área de Servidumbre

Todo propietario deberá construir un espacio cercado con paredes para resguardar y ocultar su área de servicio. En caso de que sea necesario cubrirlo sólo podrá ser techado con pérgolas y/o policarbonato en colores neutros.

En este espacio debe estar ubicado el tanque o bombona de gas.

Los equipos del sistema de Aire Acondicionado pueden estar dentro del área de servidumbre. En caso contrario se debe disponer un espacio para los mismos (definido en el proyecto arquitectónico) en el que estén ocultos y no a la vista desde ningún ángulo.

Los recipientes de basura deben estar ocultos, no a la vista y estar cubiertos con vegetación (o un pequeño antepecho en mampostería o verja) pero de fácil acceso al personal de la recogida para evitar que tenga acceso a la propiedad. Los mismos pueden estar ubicados en el retiro frontal del solar siempre que no estropee la buena imagen del proyecto.

Infraestructura Sanitaria

El proyecto proveerá a cada solar una acometida de agua potable y residual.

Todo propietario debe tomar las provisiones necesarias para la conexión de los drenajes y desagües de la vivienda a la Infraestructura de Aguas Residuales del Proyecto para evitar que estas aguas sean descargadas a lagos, estanques o áreas verdes existentes. Está prohibida la construcción de pozos sépticos o pozos para extraer agua potable en los lotes.

NOTAS:

Todos los lotes de viviendas unifamiliares serán estrictamente de uso residencial. Queda prohibido la creación e instalación tanto de comercios de cualquier tipo como de otros usos ilícitos que atenten contra las normas de convivencia, moral y buenas costumbres.

MACRO LOTES

A continuación, se presentan parámetros de diseño adicionales a los anteriormente expuestos para los macro lotes de un área mayor o igual a 3,000 mts² destinados al desarrollo de viviendas.

Tipología de viviendas

Casas unifamiliares y/o bifamiliares (pareadas).

Porcentajes de ocupación y construcción

El macro lote para el desarrollo de viviendas unifamiliares o bifamiliares tendrá una ocupación máxima de 35% del área del solar (para las villas; no incluye la vialidad).

Tendrá un coeficiente de utilización máxima de suelo de 1.05.

Retiros o Linderos

Para el Solar:

- Frontal 5.00 mts
- Lateral 2.00
- Posterior 4.00 mts
- Lateral esquina 3.5 mts

Entre viviendas internas del solar:

- Posterior y lateral: 4.00 mts.

Vialidad

Toda vialidad interna de los macro lotes no podrá tener una sección menor a 8 mts, donde 6 mts son de la calzada (asfalto) y 1mt a cada lateral para los servicios de infraestructura (agua potable y electricidad).

LOTES DE EDIFICIOS DE APARTAMENTOS

Densidad

Cada lotificación de viviendas unifamiliares tiene una densidad específica según la zona en la que se encuentre dentro del Máster Plan de VISTACANA. En vista de que hay zonas de mayor, media y baja densidad, deberá comunicarse con la Unidad de Desarrollo la cual le indicará la densidad correspondiente del lote.

Área y Porcentajes

El área total de lote para edificio de apartamentos o viviendas adosadas tendrá un área mínima de 3,000.00 mts², con una ocupación máxima de 35% del área del solar, y un coeficiente de utilización máxima de suelo de 1.05.

Se permitirá un 20% de ocupación adicional para las estructuras de apoyo como áreas comunes, áreas de servicio, piscinas y terrazas.

Retiros o Linderos

Los retiros mínimos para la edificación principal son:

- Frontal (desde la calle): 6.00 m.
- Laterales: 4.00 m.
- Posterior: 8.00 m. Si colinda con el campo de golf será de 10.00 m.

En lotes de esquina el lindero lateral que da a la calle debe ser de 6.00 m.

La separación entre edificaciones de un mismo conjunto es a criterio del diseñador, pero un mínimo ideal propuesto es: $h/2$ si existen ventanas entre las fachadas de ambas edificaciones y $h/3$ si no las hay.

Las marquesinas no adosadas a la edificación principal, los gazebos y los patios de servicio no techados tendrán un retiro mínimo de 3.00 m en todos los linderos.

Techos y Alturas

La altura mínima aceptada de entrepiso terminado a cara interna de techo terminado es de 2.70 metros a techo plano. Siendo altura total máxima de 14.50 m y el máximo de niveles permitido es de cuatro niveles.

En caso de techos inclinados la pendiente máxima de inclinación será de 40% (22° de inclinación con respecto al piso).

Se permitirá en la azotea la ubicación pérgolas o techos livianos para generar terrazas, siempre que las mismas no ocupen un porcentaje mayor al 25% del área de ocupación del suelo y siempre que la altura de estas pérgolas esté comprendida dentro de los 14.50 m máximos permitidos por edificación.

No existen restricciones para la forma de los techos, éstos pueden ser en su totalidad inclinados o planos. Como único requisito es necesario que de ser planos cumplan con la pendiente mínima para el buen recorrido de las aguas hacia los drenajes y que, en todos los casos, los desagües estén colocados correctamente para evitar estancamiento de aguas y filtraciones. Los mismos no deben obstruir las fachadas visualmente y han de estar empotrados en el muro hasta el piso.

Cerramientos y/o Verjas

Para la separación entre lotes o solares podrán colocarse únicamente, elementos sólidos y opacos máximo 1.20 m de altura, cubiertos por setos o arbustos de una altura máxima de 2.00 m en los linderos laterales y posterior.

Están permitidos los cerramientos en malla revestidas en PVC de color verde con una altura máxima de 4 pies siempre y cuando las mismas estén en la parte interna del lindero protegidas hacia el exterior por un seto vivo (muro de vegetación). La malla no puede verse desde la calle y sólo están permitidas en el lindero lateral y posterior, no en el frontal.

Las áreas de servicio pueden estar cerradas por protección. Los equipos de piscina deben estar ocultos de la vista de propietarios y visitantes.

Estacionamiento

En el área de parqueo se exige proveer 1.5 espacio por apartamento y 2 espacios para pent-house para el estacionamiento de vehículos de motor de uso familiar los cuales deben estar fuera de la calle o vía de acceso y dentro del área del lote.

Los espacios pueden estar ubicados en el retiro frontal si y solo si éste es destechado o posee como cubierta una estructura liviana (pérgola) no adosada a la edificación (que deberá respetar un retiro de 2.00 m del lindero). En caso de que el garaje sea cerrado y techado no podrá estar ubicado en el retiro y el área de dicha estructura deberá estar incluida en el área de ocupación.

Se debe proveer 1 espacio de estacionamiento para visitantes por cada 10 unidades de vivienda.

Cada espacio debe tener una dimensión mínima de 2.50 x 5.00 m y máxima de 3.00 x 5.00 metros.

Se debe proveer la cantidad necesaria de espacios para discapacitados según la siguiente regla:

- Menor a 100 espacios totales calculados para el proyecto, deberá haber un (1) espacio por cada 50 o fracción.
- Mayor a 100 espacios totales calculados para el proyecto, deberá haber dos (2) más un (1) espacio por cada 100 o fracción en exceso de los primeros 100.

Del número total de estacionamientos se sustituirá el correspondiente al de discapacitados.

Los puestos de discapacitados contarán con una dimensión mínima de 5.00 m de largo y 3.30 m de ancho para puestos en áreas abiertas y 3.50 m de ancho para puestos en garajes o marquesinas. Dichos espacios deben estar debidamente señalizados y próximos a las entradas o accesos de la edificación. El recorrido desde el puesto de estacionamiento hasta las entradas deberá estar adecuado con rampas de una pendiente máxima de 6% para la fácil movilidad en silla de ruedas en donde sea necesario, el pavimento debe ser anti resbalante, no puede tener obstáculos, y la circulación debe estar señalizada en piso y pared o postes.

Un 40% de la superficie de los estacionamientos deberá estar arborizada para proveer sombra a los vehículos y detrás del para-gomas deberá haber un área verde. La arborización deberá hacerse de la siguiente manera: 1 árbol por cada 3 espacios de parqueo.

Los parqueos pueden estar parcialmente techados con pérgolas y policarbonato en colores neutros.

Se deberán ubicar pasarelas de acceso a la edificación a cada 10 espacios de estacionamiento.

Área de Servidumbre

Todo propietario deberá construir un espacio cercado con paredes para resguardar y ocultar su área de servicio, en caso de que sea necesario cubrirlo sólo podrá ser techado con pérgolas y/o policarbonato en colores neutros.

En este espacio debe estar ubicado el tanque o bombona de gas.

Los recipientes de basura deben estar ocultos, no a la vista y estar cubiertos con vegetación (o un pequeño antepecho en mampostería o verja) de fácil acceso al personal de la recogida para evitar que tenga acceso a la propiedad. Los mismos pueden estar ubicados en el retiro frontal del solar (mientras no estropee la buena imagen del proyecto).

Los equipos del sistema de Aire Acondicionado no pueden estar a la vista desde ningún ángulo. La propuesta arquitectónica deberá presentar un diseño en el que se disponga un espacio específico para los mismos y no puedan ser vistos. No se permitirá por lo tanto la instalación de equipos de A.A. en las fachadas que estropeen la imagen y diseño de la misma.

Infraestructura Sanitaria

El proyecto proveerá a cada solar una acometida de agua potable y residual.

Todo propietario debe tomar las provisiones necesarias para la conexión de los drenajes y desagües de los edificios a la Infraestructura de Aguas Residuales del Proyecto para evitar que estas aguas sean descargadas a lagos, estanques o áreas verdes existentes. Está prohibida la construcción de pozos sépticos o pozos para extraer agua potable en los lotes.

NOTAS:

Todos los lotes de edificios de apartamentos serán estrictamente de uso residencial. Queda prohibida la creación e instalación tanto de comercios de cualquier tipo como de otros usos ilícitos que atenten contra las normas de convivencia, moral y buenas costumbres ya sea en el lote o en cada célula de vivienda (apartamento).

USOS VARIADOS

LOTES COMERCIALES, HOTELEROS, INSTITUCIONALES, EDUCATIVOS, ETC.

Densidad

Todo lote de esta sección debe respetar la densidad máxima de 75 habitaciones por hectárea. Donde una "habitación" es igual a 60.00 m².

Para los hoteles la densidad se mantiene en 75 habitaciones por hectárea.

Área y Porcentajes

El área total de lote comercial es variable, dependerá de su uso.

La ocupación máxima de terreno será de un 50% del área del mismo y un 20% adicional estará dedicado a áreas comunes, como áreas de servicio y terrazas. El área de estacionamiento dependerá del uso. El coeficiente de utilización máxima de suelo es de 2.

Retiros o Linderos

Para lotes dedicados a uso comercial los retiros mínimos para la edificación principal son:

- Frontal (desde la calle):10.00 m.

- Laterales: 5.00 m.
- Posterior: 10.00 m.

En caso de los lotes en el lago o lotes de un área menor a 3,000.00 m los retiros serán especificados por la Unidad de Desarrollo dependiendo del comercio que se vaya a construir.

Los estacionamientos techados, piscinas, terrazas y el cuarto de máquinas deberán tener un retiro mínimo de 3.00 m en todos los linderos.

Está prohibido que las manejadoras y equipos de aire acondicionado sean colocadas en el techo de la edificación. Las mismas deberán estar en el cuarto de máquinas así como todos los otros equipos que se utilizarían en la edificación durante su funcionamiento.

Techos y Alturas

La altura total máxima aceptada será de 14.50 m y el máximo de niveles permitido es de cuatro niveles. No obstante, para centros comerciales o comercio independiente, la altura de entepiso puede variar según la propuesta arquitectónica siempre que respete la directriz de altura total máxima anteriormente mencionada.

En caso de techos inclinados la pendiente máxima de inclinación será de 40% (22° de inclinación con respecto al piso), tomando en cuenta que el punto más alto será de 14.50 m. Sólo en este caso, la altura máxima permitida es 14.50 m.

Se permitirá en la azotea (después de los 14.50 m) la ubicación de cuartos de máquinas pertenecientes a los ascensores de la edificación y pérgolas o techos livianos para generar terrazas, siempre que las mismas no ocupen un porcentaje mayor al 25% del área de ocupación del suelo.

No existen restricciones para la forma de los techos, éstos pueden ser en su totalidad inclinados o planos. Como único requisito es necesario que de ser planos cumplan con la

pendiente mínima para el buen recorrido de las aguas hacia los drenajes y que, en todos los casos, los desagües estén colocados correctamente para evitar estancamiento de aguas y filtraciones. Los mismos no deben obstruir las fachadas visualmente y han de estar empotrados en el muro hasta el piso.

Cerramientos y/o Verjas

Para la separación entre lotes o solares podrán colocarse únicamente, elementos sólidos y opacos máximo 1.20 m de altura, cubiertos por setos o arbustos de una altura máxima de 2.00 m en los linderos laterales y posterior.

Están permitidos los cerramientos en malla revestidas en PVC de color verde con una altura máxima de 4 pies siempre y cuando las mismas estén en la parte interna del lindero protegidas hacia el exterior por un seto vivo (muro de vegetación). La malla no puede verse desde la calle y sólo están permitidas en el lindero lateral y posterior, no en el frontal.

Las áreas de servicio pueden estar cerradas por protección. Los equipos de piscina deben estar ocultos y fuera de la vista de los clientes.

Estacionamiento

La cantidad de parqueo mínimo necesario dependerá del uso o tipo de comercio que tenga la edificación y se regirá a partir de la norma establecida por el Ministerio de Obras Públicas y Comunicaciones en el "Reglamento para estacionamiento vehicular en edificaciones" (R-002), el cual está disponible en la página de internet del Ministerio www.mopc.gob.do

Cada espacio debe tener una dimensión mínima de 2.50 x 5.00 m y máxima de 3.00 x 5.00 metros.

En todos los casos deberá proveerse la cantidad necesaria de espacios para discapacitados siguiendo la siguiente regla:

- Menor a 100 espacios totales calculados para el proyecto, deberá haber un (1) espacio por cada 50 o fracción.
- Mayor a 100 espacios totales calculados para el proyecto, deberá haber dos (2) más un (1) espacio por cada 100 o fracción en exceso de los primeros 100.

Del número total de estacionamientos se sustituirá el correspondiente al de discapacitados.

Los puestos de discapacitados contarán con una dimensión mínima de 3.30 m de ancho y 5.00 m de largo. Dichos espacios deben estar debidamente señalizados y próximos a las entradas o accesos de la edificación. El recorrido desde el puesto de estacionamiento hasta las entradas deberá estar adecuado con rampas de una pendiente máxima de 6% para la fácil movilidad en silla de ruedas en donde sea necesario, el pavimento debe ser anti resbalante, no puede tener obstáculos, y la circulación debe estar señalizada en piso y pared o postes.

Área de servidumbre y/o Cuarto de Maquinas

Todo lote comercial sea centro comercial o lote independiente deberá contar con:

- Área de Carga y Descarga. (No podrá estar ubicada hacia el frente de la parcela)
- Vialidad de Servicio.
- Cuarto de máquinas para todo equipo eléctrico, manejadoras de aire acondicionado, etc.
- Depósito de Basura.

Los equipos del sistema de Aire Acondicionado no pueden estar a la vista desde ningún ángulo. La propuesta arquitectónica deberá presentar un diseño en el que se disponga un

espacio específico para los mismos y no puedan ser vistos. No se permitirá por lo tanto la instalación de equipos de A.A. en las fachadas que estropeen la imagen y diseño de la misma.

Los recipientes de basura al igual que los equipos de A.A. deben estar ocultos, no a la vista, para no estropear la imagen de la edificación.

Infraestructura Sanitaria

El proyecto proveerá a cada solar una acometida de agua potable y residual.

Todo propietario debe tomar las provisiones necesarias para la conexión de los drenajes y desagües de los edificios a la Infraestructura de Aguas Residuales del Proyecto para evitar que estas aguas sean descargadas a lagos, estanques o áreas verdes existentes. Está prohibida la construcción de pozos sépticos o pozos para extraer agua potable en los lotes.

Usos

Todos los usos de índole comercial están permitidos, sin embargo el uso a desarrollar por parte del propietario o contratista deberá ser consultado a la Unidad de Desarrollo previo al inicio del anteproyecto para aprobación del mismo pues está sujeto a revisión. No se permitirá bajo ningún caso la construcción e instalación de ningún tipo de comercio o negocio ilícito que atente contra las normas de convivencia, moral y buenas costumbres.

A continuación, se presenta una lista general de ejemplos de usos permitidos para lotes identificados para comercios.

1. Comercios generales de ventas de alimentos y abarrotes como: Supermercado, colmado, panadería, pastelería, charcutería, heladería.

2. Restaurantes con y sin venta de Bebidas Alcohólicas, Bares, Locales de comida rápida, Cafés, Fondas.
3. Zapatería, Tienda de souvenirs, Tienda de ropa, Joyería, bisutería y accesorios, Tienda de artículos deportivos.
4. Salón, Peluquería, Barbería, Tienda de productos de belleza, Manicure y Pedicure, Podólogo, Spa, Baños saunas, Salas de Masaje, Sanitarios Públicos.
5. Mercería, Costura, Tienda de festejos, Piñatería y tiendas de regalo. Tienda de fotografía, Estudio fotográfico.
6. Ferretería, Cerrajería, Tienda de electrodomésticos, Tienda de productos para el hogar, Tienda de artículos electrónicos y computación, Tienda de telefonía y redes, Courier.
7. Cristalería, mueblería, Venta de lámparas, Venta de cerámicas.
8. Tintorería, Lavandería.
9. Farmacia, Óptica.
10. Consultorios médicos, Centros odontológicos, Centros oftalmológicos.
11. Bibliotecas, Librerías, Papelería y tienda de impresión y diseño gráfico, Juguetería.
12. Bancos públicos y privados
13. Oficinas Privadas.
14. Oficinas con atención al Público.
15. Centros de Convenciones.
16. Centros Comunitarios, Centros Culturales y Salones de Fiestas Infantiles.
17. Clubes de Golf.
18. Canchas Deportivas cubiertas de hasta 5000m², Estadios, Albercas, Canchas y Pistas Deportivas al Aire Libre.
19. Boliche, Billar, Patines, Juegos de Mesa.
20. Salas de Artes Marciales.
21. Gimnasios, Gimnasios de Aparatos y Aeróbicos, Centros de yoga.
22. Centros y academias de danza y música. Tienda de venta de artículos de danza e instrumentos musicales.
23. Salones de Corte, Dispensarios, Veterinarios, Tiendas de Animales.
24. Senderos y Miradores.

25. Jardines Botánicos, Zoológicos, Acuarios.
26. Planetarios o Estaciones Meteorológicas.
27. Centros de Exposiciones Temporales o al Aire Libre.
28. Casas de la Cultura, Galerías de Arte, Museos.
29. Plazas, Jardines, Explanadas y Parques.
30. Auditorios, Teatros, Cines, Salas de Concierto o Cinetecas
31. Sitios para líneas de Taxis.
32. Floristerías, Viveros de Flora, Huertos, Hortalizas e Invernaderos.

Accesibilidad

Todas las infraestructuras edificadas en los lotes comerciales, independientemente del uso que lleven, deberán estar adaptadas para el uso de personas con discapacidad según las leyes y/o normas gubernamentales de la República Dominicana para la accesibilidad de personas con discapacidad. Dicho diseño deberá ser revisado y aprobado por la Unidad de Desarrollo.

REGLAMENTO Y NORMATIVAS

PARÁMETROS DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO

PARÁMETROS DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO

FORMAS Y ESTILO

ARQUITECTURA

Al ser el proyecto un conjunto residencial todas las edificaciones deben manejar un lenguaje arquitectónico similar. Se permitirán edificaciones de estilos moderno y/o tradicional o típica de, para evitar disparidad de estilos y formas.

Los colores para las fachadas de igual manera deben ser neutros (pasteles, blancos, marfil) en su mayor parte. Se aceptará hasta un 20% de colores acentos.

Todas las maderas utilizadas en interiores o exteriores deberán estar previamente tratadas contra todo tipo de plagas. Las usadas en el exterior deberán dejarse sin pintar, en su estado natural. Sólo serán permitidos tintes propios para la madera, así como selladores y abrillantadores para terminación.

En los muros que tengan vanos (puertas o ventanas) se recomienda diseñar aleros que sobresalgan 0.90 metros, principalmente para las viviendas, para ayudar a contrarrestar la incidencia del sol o la lluvia sobre la construcción.

Sobre los revestimientos de techo se permite la utilización de: canas, tejas planas o curvas tradicionales de alfarería en colores neutros (marrones, grises, tono ladrillo, blanco, etc), tejas shingleby techo plano. En caso de querer utilizar otro tipo de material para revestimiento y/o colores llamativos como amarillo, rojo, azul, verde, naranja, morado, etc, deberá ser sometido en la Unidad de Desarrollo para su consideración y consiguiente aprobación.

PAISAJISMO

El paisajismo propuesto para cada tipo de lote será revisado por la Unidad de Desarrollo. Está permitido y se fomenta utilizar en el diseño del mismo aquellas plantas nativas y endémicas para evitar un impacto ambiental en el ecosistema con aquellas que no lo son.

Se requerirá la autorización previa por escrito de la Unidad de Desarrollo para cualquier remoción, reducción, corte, o excavación del terreno, así como para las talas de árboles o arbustos y los cambios en la vegetación. No se podrá remover ningún árbol sin la autorización previa por escrito de la Unidad de Desarrollo, a menos que esté localizado a menos de diez (10) pies del sitio aprobado para la construcción. Cuando esto ocurra, deberá presentarse a la Unidad de Desarrollo los planos de paisajismo antes de proceder a la tala en cuestión, la cual deberá ser aprobada previamente por escrito por la Unidad de Desarrollo, así como por los organismos gubernamentales competentes. Por cada árbol que sea talado deberán sembrarse tres (3) árboles nuevos. El lugar propuesto para ellos deberá ser presentado a la Unidad de Desarrollo para revisión y aprobación.

HECHO DE BUENA FE, LEIDO, APROBADO Y FIRMADO en tres (3) originales de un mismo tenor y efecto jurídico, uno para cada una de las partes contratantes y el último para el Notario infrascrito. En el Municipio de Higüey, Provincia La Altagracia, República Dominicana, a los dos (02) días del mes de febrero del año dos mil veintidós (2022).

**YUDERKIS DEL CARMEN GUZMAN DE LUGO
EL COMPRADOR**

Yo, **LIC. FERNANDO AUGUSTO MAYANS**, Notario Público de los del número para este Municipio de Higüey, Matrícula No. 5835; **CERTIFICO Y DOY FE:** que la firma que antecede fue puesta en mi presencia por la señora **YUDERKIS DEL CARMEN GUZMAN DE LUGO**, quien me declaro bajo juramento que esta es la firma que acostumbra a usar en todos sus documentos de su vida pública y privada. Dado en el Municipio de Higüey, Provincia La Altagracia, República Dominicana, en fecha dos (02) de febrero del año dos mil veintidós (2022).

LIC. FERNANDO AUGUSTO MAYANS
Notario Público