

2023



CAPCANA  
REPÚBLICA DOMINICANA

*Ciudad Destino*

# [GUIA DE DISEÑO]



“El que tiene imaginación, con qué facilidad saca de la nada un mundo.”  
Gustavo Adolfo Bécquer  
1836-1870

Guía de diseño de edificaciones de Cap Cana  
Enero 2023

Edición Número #18 Revisiones en esta  
Edición

- ✓ Regulación de metros cuadrados mínimos para apartamentos de una habitación.
- ✓ Información variada para desarrollo de edificios de apartamentos.
- ✓ Inclusión de formulario registro de proyectos.
- ✓ Plano de paisajismo según documento de recomendación de uso plantas nativas.
- ✓ Responsabilidades del propietario y contratista.
- ✓ Basura y tanques de gas.



Documento preparado por:  
Consejo de Dirección, Planificación y Desarrollo  
Todos los derechos reservados por Cap Cana S.A.



C A P C A N A  
REPÚBLICA DOMINICANA

---

*Ciudad Destino*

## LA VISION

Estas guías constituyen una invitación a culminar una visión.

Cap Cana propone una convivencia alterna a la que nos somete la rutina urbana. Para lograr condiciones óptimas de habitabilidad, **estas guías persiguen difundir y emular valores constructivos que la arquitectónica dominicana ha perpetuado como legado caribeño** a través del tiempo, paralelamente subrayando su vigencia contemporánea. Como sabemos, el buen diseño –aquél que se ha probado y revalidado a través de diferentes generaciones -incide significativamente en la calidad de vida.

Por lo general, la mayoría de los códigos que persiguen propósitos afines a estas guías se limita a regular prioritariamente los retiros y el vocabulario estilístico de las edificaciones. Como resultado de tales y otras omisiones, la arquitectura de muchos centros vacacionales/residenciales y resorts se ha reducido, erróneamente, a un problema de superficie, decoración y apariencias, cuando no de meras preferencias. En contraste, **Cap Cana no se plantea como mera escenografía**. La aspiración a promulgar una arquitectura honesta es genuina, más aún como aquí se plantea, **en reconocimiento de un contexto natural con personalidad paisajística propia, fuerte y variada**. Por ello, limitaciones respecto a retiros, tamaños y estilos resultan hoy consideraciones de diseño

Atentamente,

El Consejo de Arquitectura de Cap Cana



insuficientes para garantizar el carácter, coherencia, integridad y calidad de un producto final de excelencia, acorde con expectativas de exigencia.

Con todo ello en mente, Cap Cana ha desarrollado estas guías para proveer a dueños, diseñadores, desarrolladores y administradores de proyectos una herramienta de alcance creativo capaz de fomentar, antes que coartar, la imaginación. La culminación de la visión que gestó Cap Cana, después de todo, recae en sus manos. Un equipo de trabajo especializado en diversas áreas de la construcción ha laborado en la conceptualización y proyecciones de aplicación de este instrumento de trabajo, marcadamente diferente a otros de aplicabilidad difundida en la industria.

Aquí se propone una combinación novel de lo optativo y lo normativo. Antes que imponerse como reglas, estas guías proponen, precisamente, el reconocimiento de posibilidades múltiples que, matemática y literalmente, comprenden trillones de probabilidades, y una vez tome curso la aplicación de las mismas, el crecimiento de las alternativas posibles será exponencial. Sin ofrecer opciones infinitas – y por cómo ha sido elaborado - este código posibilita más soluciones de las que son humanamente posible imaginar. Suficiente flexibilidad, ¿no?

## EL PROPOSITO

Estas guías tienen como intención primaria ayudar a dueños, diseñadores, desarrolladores y administradores de proyectos a culminar la visión de Cap Cana, valorando la arquitectura tradicional dominicana y su estética pragmática a través de su aplicación y reinterpretación contemporánea. Específicamente, se persigue:

1. Trascender el alcance de códigos afines vigentes.
2. La apropiación del legado construido en Cap Cana.
3. Endosar la apropiación de detalles históricos con razón de ser, de aquellos elementos cuya valoración estética/nostálgica actual radica en la vigencia de su rol funcional originario, razón por la cual hoy día se reconocen como recurrencias... para lo cual consideramos vital.
4. Proveer un andamiaje operativo antes que un reglamento prescriptivo, reconociendo la importancia de:
5. Experimentar con la arquitectura como idioma: con reglas de sintaxis, capacidad para aceptar neologismos y perpetuar acentos propios.

Estas guías, para ser útiles, requieren de todo proponente que quiera aprender a ver.

## CAPITULO I. CAP CANA

Ubicada en la región este de la República Dominicana y a menos de diez minutos del Aeropuerto Internacional de Punta Cana, Cap Cana es una comunidad turística e inmobiliaria que integra el lujo y la exclusividad y que se desarrolla en una extensión de 120 millones de metros cuadrados.

# MASTER PLAN CAPCANA 2021



## CAPITULO II. REFERENCIA RAPIDA

### PROCESO A SEGUIR

---

#### I. ANTES DE SOMETER:

1. El propietario debe gestionar en **APROCAP** el estatus de su propiedad y estar al día.
2. El propietario debe tener: copia del plano catastral de la propiedad (puede ser solicitada al departamento de desarrollo de Cap Cana)
3. El propietario debe Contratar servicios profesionales de una oficina de diseño y de una constructora para preparar el proyecto.
4. Iniciar proceso de diseño con el arquitecto y preparar una propuesta **CONCEPTUAL**.
5. Para el diseño **CONCEPTUAL** el arquitecto debe conocer:
  - Ubicación de la propiedad y su entorno.
  - Linderos aplicados a la propiedad.
  - Número de habitaciones aplicadas al proyecto.
  - Altura máxima que debe cumplir.
  - Área de ocupación del proyecto.
  - Materiales que debe utilizar en el proyecto en fachada y techos.
  - Tipos de techos inclinados que debe utilizar.

## 2. SOMETIMIENTO #1 CONCEPTUAL:

1. El propietario debe notificar por escrito (email o carta) al consejo de desarrollo y planificación (CDP) sobre las empresas de diseño y construcción seleccionadas.
2. **Deberá llenar el Formulario de identificación de propietarios y contratista en su punto 1.**
3. El arquitecto debe presentar en formato PDF y CAD o similar mínimo vía email:
  - Plano de ubicación.
  - Planta de conjunto del proyecto con linderos indicados.
  - Sección: indicando altura máxima con relación al nivel de la calle y techos inclinados.
  - Elevación: indicando materiales de fachada.
4. Luego del sometimiento el CDP responderá por escrito en un periodo no mayor a 15 días los resultados de la revisión realizada.

## 3. SOMETIMIENTO #2 ANTEPROYECTO:

1. Luego de recibir la comunicación del CDP, el arquitecto debe ajustar el proyecto de acuerdo con lo solicitado (en caso de haber ajustes) por el CDP esta información es imprescindible para continuar con el diseño de **ANTEPROYECTO**.
2. El arquitecto debe presentar en formato CAD y/o PDF vía email:
  - a. Plano de ubicación.
  - b. Planta de conjunto del proyecto con linderos indicados.
  - c. Todas las Plantas amuebladas con dimensiones generales.
  - d. Dos Sección: indicando altura máxima en relación con el nivel de la calle y techos inclinados.

- e. Todas las Elevación: **indicando materiales de fachada.**
  - f. Esquemas en 3D
  - g. Plano de paisaje señalando la vegetación existente además de ubicación, especies, cantidad de las nuevas especies de plantas, según la recomendación de siembra de plantas nativas.
3. Luego del sometimiento el CDP responderá por escrito en un periodo no mayor a 15 días los resultados de la revisión realizada

#### 4. SOMETIMIENTO #3 PROYECTO EJECUTIVO:

1. Luego de recibir la comunicación del CDP, el arquitecto debe ajustar el proyecto de acuerdo a lo solicitado por el CDP (en caso de haber ajustes) esta información es imprescindible para continuar con el diseño de **EJECUTIVO**.
2. El arquitecto debe presentar en formato CAD o similar mínimo vía email:
  - a. Eléctricos: diagrama unifilar esquemático del proyecto.
  - b. Sanitario: esquema general de manejo de las aguas residuales y potables
  - c. Estructural: descripción del sistema constructivo a utilizar.
  - d. Memorias descriptivas
  - e. El propietario debe realizar el pago de Cuota anual de Sometimiento aplicada a su proyecto.
3. Luego del sometimiento el CDP y cumpliendo con los requerimientos, se responderá por escrito en un periodo no mayor a 15 días. Esta respuesta al cliente le indicara que la **APROBACION PARA EJECUCION DEFINITA** esta lista y puede proceder.
4. Debe remitir la carta de ejecución definitiva a los siguientes departamentos:
  - a. Oficinas de APROCAP y Control de Acceso para los accesos de empleados.
  - b. Departamento de Aguas de Cap Cana para fines de acometidas de agua
  - c. Departamento de Cap Cana Caribe para fines de acometida eléctrica

- d. Departamento de Cap Cana Tel para fines de acometida telefónica
5. El cliente debe notificar por escrito al departamento de desarrollo y APROCAP en qué momento iniciara la construcción del proyecto
6. Si dentro de 15 días calendario el Consejo de Planificación y Desarrollo no responde, no se deberá considerar que la propuesta ha sido aprobada. Las aprobaciones serán efectuadas por escrito.

## CAPITULO III. INFORMACIONES PRELIMINARES

### 01. ACUERDO DE CONFIDENCIALIDAD

La información aquí presentada ha sido compilada para el uso exclusivo de Cap Cana, con propósito de garantizar el derecho y disfrute común de la propiedad privada. Queda establecido que, al examinar estas guías, el usuario de estas se compromete a hacer uso de ellas bajo un marco de estricta confidencialidad, con propósito único de evaluar la compra, valoración o mejora de alguna propiedad en Cap Cana. El contenido de esta reglamentación no será revelado a terceras personas, excepto cuando medio autorización para ello por escrito por parte de Cap Cana. Se exime de tal requisito a personas vinculadas directamente a la evaluación de propiedad alguna para efectos de adquisición, tasación, construcción, alteración o remodelación, quienes deberán, en todo momento, hacer uso de esta información confidencial única y exclusivamente para los fines aquí establecidos. En este sentido, queda claramente entendido que las informaciones contenidas en el presente documento son de la propiedad exclusiva de Cap Cana.

### 02. CLÁUSULAS DE DERECHO

- a) Los derechos y obligaciones de los adquirientes de inmuebles dentro del proyecto Cap Cana, así como los derechos y obligaciones de Cap Cana como propietaria, promotora y desarrolladora del proyecto se establecen en el documento rector denominado *Purchaser's Information Guide (PIG)* y su *Declaración Maestra de Regulaciones*, Anexo A-1 del Contrato de Compra y Venta, al cual se adhieren los propietarios de inmuebles al momento de la suscripción del contrato de compra y venta. Cap Cana, S. A. (en lo adelante Cap Cana), constituye una sociedad organizada y operando bajo las leyes de la República Dominicana, con sede en su ciudad capital, Santo Domingo. La mencionada *Declaración Maestra* faculta a Cap Cana para el establecimiento y administración de

las Guías de Diseño bajo su *Artículo V*, nombrado: “*Estándares arquitectónicos y revisión*”. En ese sentido, las disposiciones contenidas en dicha declaración rigen con preferencia por sobre cualquier otra disposición contenida en dichas guías.

- b) Igualmente, todo propietario está obligado a cumplir con las leyes, estatutos, así como con los procesos y requisitos gubernamentales que rigen la industria de la construcción y la protección de los ciudadanos y el ambiente en la República Dominicana.
- c) Siempre que en este documento se mencione “las guías”, ha de entenderse que el término se refiere a las guías de diseño y las enmiendas que subsiguientemente se incorporen a ellas.

### 03. CLÁUSULAS DE EXCEPCIÓN (“GRANDFATHER ENDORSEMENTS”)

- a) Toda estructura erigida previa a la fecha de puesta en vigor de estas guías estará exenta del cumplimiento de estas. Sin embargo, en ocasión de realizarse a ella alguna mejora, alteración, cambio, remodelación o adición, del interior o exterior de una propiedad o unidad, según corresponda, el propietario estará obligado a ceñirse a estas guías y las enmiendas que a las mismas se hayan hecho a la fecha de proponerse la nueva construcción.
- b) Un proyecto cuya construcción no haya iniciado, pero cuyo diseño haya sido aprobado previo a la fecha oficial de puesta en vigor de estas guías, estará exento del cumplimiento de estas, siempre y cuando no excedan doce (12) meses entre la fecha de aprobación del diseño y la de inicio de la construcción.

### 04. REQUERIMIENTOS REGULATORIOS

El contenido de los temas de las Guías de Diseño es coherente con las informaciones contenidas en:

- El Plan Maestro de Cap Cana, las Declaraciones Maestras de Regulaciones (Máster Declaración) de Cap Cana,
- Los Planes de Manejos Medioambientales actualmente en ejecutoria
- Las Guías de Construcción de Cap Cana
- Las Guías de Paisajismo de Cap Cana

**El cumplimiento de esta guía de diseño no exime o sustituye las aprobaciones gubernamentales requeridas para los**

**proyectos. Todo diseñador además deberá cumplir con todas las regulaciones referentes a las edificaciones emitidas por:**

- Ministerio de Obras Públicas y Comunicaciones (MOPC)
- Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales (MIMARENA)
- El Colegio Dominicano de Arquitectos, Ingenieros y Agrimensores (CODIA)
- Ministerio de Turismo (MITUR)
- El Ayuntamiento de la Provincia de La Altagracia.

## **05. ALCANCE DEL CONSEJO DE PLANIFICACIÓN Y DESARROLLO**

El Consejo de Planificación y Desarrollo de Cap Cana tiene la potestad de objetar cualquier diseño presentado que, aunque cumpla con los requisitos antes presentados bajo las siguientes premisas:

- Situaciones legales que puedan afectar a Cap Cana. (derechos de autor, situaciones con los clientes o diseñadores, etc.)
- Situaciones económicas que puedan afectar a Cap Cana (deudas, pagos, etc.)
- El consejo, como conocedor de los lineamientos establecidos, puede sencillamente objetar el proyecto por considerarlo no adecuado a ser desarrollado en Cap Cana.
- Es potestad del presidente del Consejo de Planificación y Desarrollo de Cap Cana, aprobar o rechazar cualquier proyecto a su criterio.
- Si el proyecto presentado utiliza conceptos o elementos que, aunque no se contemplen en esta guía, y el consejo entiende que no favorece a Cap Cana, pueden ser objetados.
- Los proyectos que presenten situaciones NO contempladas en esta guía podrán ser objetados por este Consejo.

## **06. RESPONSABILIDAD DE CAP CANA FRENTE A LOS DISEÑOS**

Cap Cana revisa de forma general los conceptos operativos del proyecto para velar que cumpla con los parámetros establecidos, sin embargo, no toma ninguna responsabilidad por los mismos, esta recae directamente sobre el diseñador.

## **07. RESPONSABILIDAD DEL PROPIETARIO Y CONTRATISTA**

Todo propietario que presente planos y especificaciones para aprobación será responsable por el tal cumplimiento con las ordenanzas, códigos y reglamentaciones aplicadas.

Cada contratista que ejecute trabajos dentro del Destino Cap Cana se hace responsable de cumplir y respetar todas las normas expresadas en estas guías.

Durante el proceso de construcción, todas las obras deberán ser mantenidas limpias y en orden. Esta limpieza incluye el área externa a la propia área de la construcción y/o solares continuos.

## **08. FE DE ERRATA:**

En caso de contradicciones encontradas favor notificar al departamento correspondiente en Cap Cana para fines de ajuste y en caso de contradicción se tomará como bueno y valido el orden presentado (1,2,3 y 4) haciendo valer el superior.

## **09. FECHA DE EFECTIVIDAD**

Estas guías entraron en vigor el 30 de Julio de 2005. Enmiendas subsiguientes al documento habrán de registrarse aquí, reconociendo la fecha de efectividad posterior de las mismas.

# **CAPITULO IV. ANTECEDENTES Y TERMINOLOGIA**

## **LA ARQUITECTURA DOMINICANA**

La obra a edificarse en Cap Cana persigue un acercamiento al legado arquitectónico de la República Dominicana y el Caribe Hispano, también propulsar la preservación de valores paisajísticos existentes, integrando todo ello a la construcción contemporánea. Estas guías constituyen herramienta vital para la consecución de tales objetivos.

Como en las otras Antillas de habla hispana, **el devenir arquitectónico de la República Dominicana resalta cuatro (4) períodos:** la era colonial, el llamado fin de siglo (19), la modernidad temprana y la contemporaneidad. En uno y otro momento, se han desarrollado ideas específicas en torno a espacios públicos, secuencias espaciales, modelos particulares para la vivienda individual y colectiva, y detalles constructivos y ornamentales típicos.

Las formas, figuras, materiales y tecnologías correspondientes a cada momento particular han sido presentadas y discutidas en textos de Edwin Walter Palm, Eugenio Pérez Montás, Joaquín Balaguer, José Ramón Báez López Penha, José del Castillo, Jorge Rigau/Andrés Mignucci/Emilio Martínez, Osiris Delgado y otros; también en artículos del Grupo Nuevarquitectura; en revistas como *Arquitecto* y *Archivos de Arquitectura Antillana*; así como en estudios diversos a nivel universitario.

Toda cultura presenta recurrencias y variantes en lo que se refiere a su entorno construido y a la manipulación del paisaje. En Santo Domingo, Moca, La Vega, Santiago, Montecristi, Puerto Plata - y muchas otras ciudades dominicanas - pueden constatarse temas afines, modulados de forma diferente según se varía de localidad.

Entre exponentes de la creatividad en República Dominicana, se destaca la figura del arquitecto Tomás Auñón, emigrante español cuyas obras en el sector de Jarabacoa constituyen modelo caribeño a emularse. Sus proyectos constituyen reinterpretaciones vitales de la casa antillana, integrando diferentes materiales para exaltar una tectónica variada dentro de una expresión que permanece siendo “muy de hoy día”.

**La posibilidad de explorar la diversidad y la contemporaneidad dentro de un marco de consistencia histórica resume, en gran medida, la responsabilidad (y los retos) que ha de confrontar todo proponente en Cap Cana.** La metodología para lograrlo se explica más adelante, bajo el renglón denominado “Consideraciones Arquitectónicas”.

## ÁMBITOS DE DIFERENCIACIÓN PAISAJÍSTICA (ADP)

El ámbito de diferenciación paisajística es el término utilizado por Cap Cana para identificar cada zona de desarrollo con unas características específicas de paisajismo, en interés de dotarlas de un perfil particular.

Se subraya aquí la importancia de conservar este entorno característico y propiciar su protección y fortalecimiento como ecosistema; el paisajismo se reconoce como componente clave en todo proyecto de Cap Cana.

Las áreas paisajísticas que median entre un sector y otro del proyecto serán dotadas de personalidad topográfica y vegetativa

propia. Y predomina la vegetación de bosque seco. Además, la extensión territorial y la topografía cambiante posibilitan esta caracterización diversa del paisaje en cada sector de desarrollo.

Se han identificado una paleta de plantas nativas y endémicas, distinguibles entre sí por el material vegetativo y los ecosistemas que son propios a cada uno, las cuales deberán considerarse en el momento de preparar el paisajismo propio de cada proyecto a desarrollar.

Ver Anexo #4 Paleta de Plantas Nativas y endémicas preparado por la **Fundacion Cap Cana**.

## LATITUD TECTÓNICA

Se entiende por Latitud Tectónica al término apropiado por Cap Cana para identificar los materiales, tanto de revestimiento de paredes como de las techumbres, como de cualquier otra índole, utilizados en los proyectos.

Cada Zona de Desarrollo de Cap Cana ha de subrayar una materialidad propia, la cual se hace evidente en todo diseño que se presente ante el Consejo de Planificación y Desarrollo de Cap Cana. Para ello, se han definido parámetros específicos relativos al uso y proporción de materiales.

- **Revestimientos de muros y cerramientos:**

En todas las zonas de desarrollo será requerido un mínimo de Cuatro (4) materiales diferenciables entre sí:

Los Materiales Primarios (MP)

Los Materiales Secundarios (MS)

Los Materiales Complementarios (MC)

Material Opcional (X):

- **Materiales de Techumbres y cubiertas no planas.**

De igual manera será requerido para las cubiertas 2 (dos) materiales diferenciables:

Material Principal de Techos (MPT)  
Material Secundario de Techos (MST).

## HOMOGENEIDAD GENERAL DE IMAGEN

El Consejo de Planificación y Desarrollo vela por la imagen general de Cap Cana en sus diseños, dejando entender que los diseños deben respetar esta imagen.

Esta imagen se maneja a través de:

Colores sobrios.

El uso del material natural y su expresión como tal El atrevimiento de las estructuras.  
Y la combinación original de los elementos antes mencionados.

El Consejo tiene la potestad de, entendiendo que los elementos antes mencionados no se ajustan al diseño, de objetar dicho diseño.

## HOMOGENEIDAD DE CADA ZONA

Cada proyecto ejecutado en cada zona de Cap Cana sienta las pautas de los demás proyectos a ejecutar, esto no implica que sean imitados, pero no pueden violentar abruptamente lo existente en cada zona. (Esto puede variar en algunas zonas, favor referirse al Consejo para más información).

## DEFINICION DE ELEMENTOS ARQUITECTONICOS

### 01. EDIFICACIÓN PRINCIPAL:

Se define como estructura principal a la edificación que se desarrolla en la propiedad en cuestión, la cual tiene un carácter cerrado y/o techado y/o permanente.

Dicha edificación solo puede ocupar el área de construcción permitida.

**Área de construcción:** se define como el área donde se puede desarrollar el proyecto o edificación principal y es donde se aplican los porcentajes de ocupación asignados por Cap Cana.

## 02. ESTRUCTURAS MENORES:

**Estructuras menores o complementarias:** se definen como aquellas construcciones de carácter recreativo que complementan la edificación principal, estas son: gazebos, pergolados, terrazas, piscinas, plataformas etc.

**Área construcción menor:** se define como el área donde se puede desarrollar las edificaciones menores. Dichas estructuras dentro del área de edificaciones menores deberán:

- Cumplir con todas las normativas de linderos presentadas en esta Guía.
- La altura de dichas estructuras NO podrá exceder 50% de la altura total de la edificación principal.
- El Gazebo no podrá exceder el 2% del tamaño de la propiedad.
- El Gazebo no podrá estar cerrado de forma permanente ni climatizado.
- Las terrazas no podrán ocupar más del 50% de del lindero posterior C.
- Los niveles de piso terminado no podrán exceder los niveles mínimos ni máximos establecidos en esta guía.

## LINDEROS GENERALES

### Definición:

**Linderos:** Se entiende a la distancia intocable (bajo ciertas restricciones) entre el límite de la propiedad, el área de construcción y el área de construcción menor. Estos son definidos por Cap Cana para cada zona de desarrollo en la tabla #2 del anexo de esta Guía.

**Frente "X":** se definen como frente al lado de la propiedad por donde se accede desde la calle.

**Lateral "D":** se define como los lados de la propiedad a la derecha e izquierda del lado frontal.

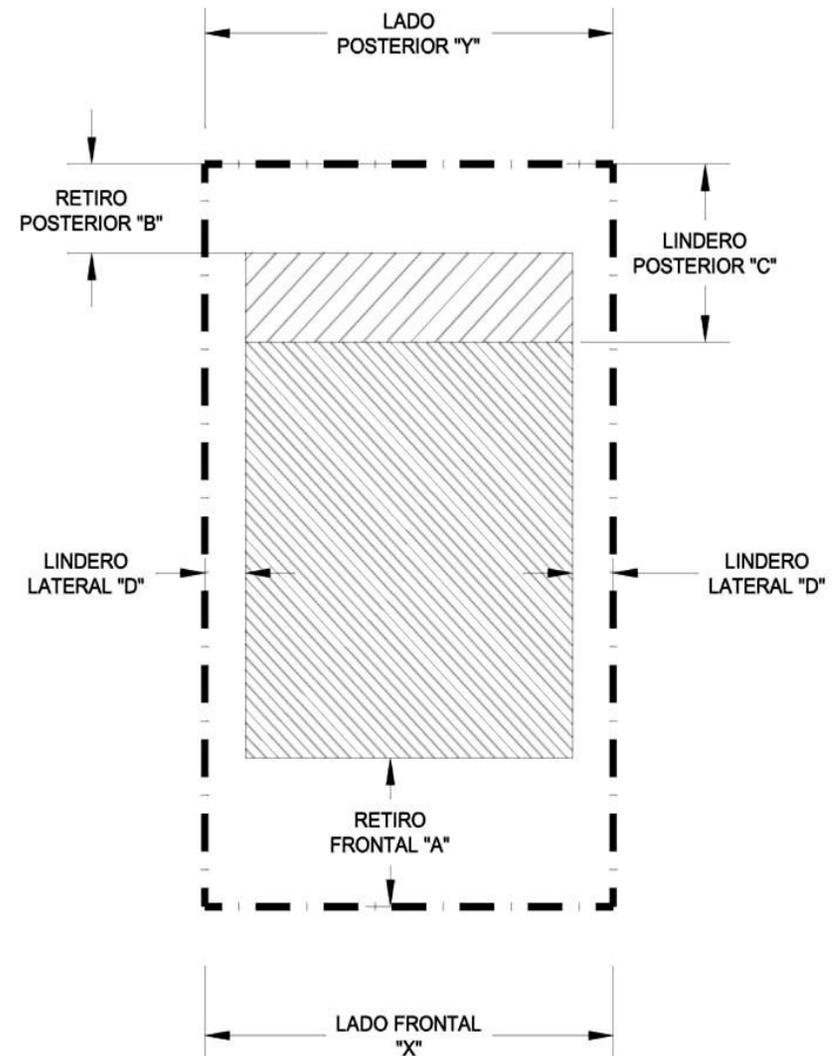
**Posterior "Y":** se define como posterior al lado de la propiedad contrario al lado frontal

El principio básico de aplicación de linderos básicos es el siguiente:

**Lindero frontal (A):** Se define la distancia entre el límite frontal de la propiedad y el área de construcción.

**Lindero posterior B:** se definen como la distancia entre el límite de la propiedad posterior y el Área construcción menor.

**Lindero posterior C:** se define como la distancia entre el límite posterior de la propiedad y el área de construcción



**Retiros laterales (D):** se define como la distancia requerida entre los límites laterales de la propiedad y el área de construcción.

Para retiros laterales se utilizará la fórmula presentada a continuación:

**Fórmula para retiros laterales:**

$$D = \frac{(X+Y) \times 10\%}{2}$$

Se define como: el 10% del promedio de la sumatoria de la dimensión del límite frontal y de la parte posterior de la propiedad.

#### 01. LINDEROS REFERIDOS A SOLARES EN PLAYA NATURAL

Se considera el número 0.00 como el límite de la propiedad de cara a la playa y el incremento de este número es el desplazamiento en metros que se hace en dirección a la calle de acceso.

Aplicable en las zonas:

- Fundadores de playa Juanillo.
- Cap Cana Village
- Zona Punta Espada

**Regulaciones:**

**Zona Natural:** Denominada a la zona comprendida entre 0.00 y +20.00 mt

No se pueden hacer ningún tipo de intervención relacionada a la propiedad, esto queda a discreción y aprobación de Cap Cana.

**Zona Paisajística:** Denominada a la zona comprendida entre +20.00 y +40.00 mt:

Solo se permitirán intervenciones de carácter paisajístico, específicamente vegetación, piedras y caminos bajo ciertas condiciones a ser consideradas

Esta zona deberá ser trabajada en forma de “talud” como transición entre la Zona Natural y el Área construcción menor

**Zona Lindero posterior C:** se define como la distancia de 60.00 mt. Y comprende desde el límite posterior de la propiedad hasta el área de construcción.

## TEMAS GENERALES DE MARINA

La marina de Cap Cana cuenta con una serie de instalaciones para su desempeño además de una serie de productos para desarrollar, destacamos en este capítulo los elementos utilizados en la misma.

Cap cana exige estudios de empresas certificadas en la materia, en el momento del sometimiento de proyectos relacionados a edificaciones que afecten directamente la intervención de la marina.

### 01. DEFINICIONES

**Marina:** Un puerto deportivo o marina es un lugar en la costa especialmente construido para el amarre de embarcaciones deportivas y de recreo.

**Berma:** es un espacio llano, cornisa, o barrera elevada que separa dos zonas

**Canal de agua:** se define como vía pública de agua para el tránsito de embarcaciones de la marina.

**Muelle:** es una construcción de piedra, ladrillo o madera realizada en el agua, ya sea en el mar, en un lago o en un río, afianzada en el lecho acuático por medio de bases que lo sostienen firmemente, y que permite a barcos y embarcaciones atracar a efectos de realizar las tareas de carga y descarga de pasajeros.

Cap Cana utiliza dos tipos de muelles: Muelles públicos y Muelles privados.

**Los muelles públicos:** como su nombre lo indica son de propiedad de Cap Cana y administrado por esta. Ningún particular puede hacer intervenciones de ningún tipo a estos muelles sin la previa autorización de Cap Cana.

**Los muelles privados:** vienen definido por contrato y están sometidos a las regulaciones presentadas en este capítulo.

#### Embarcaciones de recreo:

Los tipos de embarcaciones de recreo que generalmente se suelen distinguir dentro de los límites estipulados por la ley son:

**Yate:** embarcación de recreo de mayor tamaño a motor. Puede además estar propulsado por velas.

**Lancha:** embarcación de menor tamaño impulsada a motor. Puede además estar propulsada por velas o remos.

**Velero:** barcos ligeros impulsados con velas. Su uso recreativo es muy abundante sobre todo en competiciones deportivas.

**Bote:** barco pequeño, impulsado por remos. Se caracteriza por no disponer nunca de una cabina o parte cubierta.

**Motonáutica:** embarcación propulsada a motor con forma similar a una motocicleta.

**Catamarán:** barco de vela formado por dos cascos o partes unidas. Este término se utiliza también para identificar un tipo de embarcación india.

## 02. EL LÍMITE DE LOS PROYECTOS HACIA LA MARINA

Cap Cana utiliza los siguientes tipos de límites hacia la marina:

**Berma de hormigón:** muro de contención de hormigón y superficie totalmente plana en hormigón rojo.



**Protección de talud con enrocado:** La protección del talud es un procedimiento que se realiza para proteger los taludes de obras



de ingeniería, o taludes naturales, contra los daños causados por el escurrimiento del agua.

## CAPITULO V. LINEAMIENTOS DE DISEÑO GENERALES

### 01. EMPLAZAMIENTO

Todo proyecto, en su emplazamiento, deberá tomar en cuenta la disponibilidad de la vegetación existente con propósitos de preservar los elementos más relevantes en términos de ecología.

La altura máxima de la estructura será medida desde el nivel de la vía adyacente (Rasante de vía) hasta el punto más alto de la edificación. Solamente se permitirá elevar por encima de la rasante de la vía las estructuras, tanto principales como accesorias

### 02. NIVELES VS ALTURA

Los niveles de cada producto están definidos en la tabla anexa a esta guía.

No se podrá modificar el número de niveles de ninguna unidad independiente de la altura establecida para la zona en cuestión.

### 03. REGULACIONES DE LINDEROS

En dichos linderos solo se podrán colocar elementos de tipo aceras y paisajísticos. No está permitido, ningún otro tipo de estructura de ninguna forma.

Cualquier alero o proyección de una estructura por sobre el nivel del primer piso deberá respetar los linderos establecidos por cada una de las Zonas de Desarrollo.

Se permitirá ubicar áreas de rodaje para acceder a garajes y marquesinas a una distancia mínima de 1.80 metros con respecto a los linderos laterales.

El porcentaje de ocupación para determinar la huella mínima y máxima en el lote se definirá como **área de ocupación de terreno**

**cuantificable**, refiriéndose a los espacios interiores, incluyendo garajes y galerías, terrazas y marquesinas techadas anejadas a una estructura principal. **Bajo área de ocupación de terreno no cuantificable** se incluyen: galerías y terrazas no techadas, así como áticos, sótanos y semisótanos.

#### 04. NIVEL DE PRIMER PISO Y RELLENO DE TERRENOS

Todo nivel de primer piso y relleno de terreno está condicionado a los límites de la propiedad, a los linderos de la misma, al nivel de rasante de la calle y al nivel de piso terminado del proyecto.

Todo relleno está regulado bajo la siguiente regulación:

- No puede rellenar el 100% del terreno, debe respetar 1 mt perimetral a toda la propiedad para iniciar el talud de relleno.
- Cada zona tiene un nivel de piso de primer nivel máximo y mínimo definido la tabla anexa a la guía. Bajo ningún concepto este nivel puede ser modificado.
- El nivel de primer piso terminado está referido al nivel de la rasante de la calle.
- El nivel de primer piso terminado puede ser el techo del sótano y estará condicionado también a la rasante de la vía y a las regulaciones de los soterrados.
- El nivel de relleno debe estar condicionado a este primer nivel de piso terminado.
- El relleno y nivel de piso terminado están limitados al área de construcción del proyecto definida por los linderos del mismo.
- El lindero se rellenará en forma de talud hasta llegar al nivel de terreno natural y un metro (1 mt) separado del límite de la propiedad.
- El relleno de terreno para fines de jardinería NO está condicionado a los valores de la tabla mencionada.
- Las soluciones técnicas previstas para el relleno deben estar resueltas dentro de la misma propiedad sin afectar las propiedades colindantes.

#### 05. REGULACIONES ÁTICOS, MEZANINES Y TERRAZA EN TECHOS.

Para fines de esta guía se considerará:

- **Ático:** nivel comprendido entre las pendientes de un techo inclinado
- **Mezzanine:** nivel comprendido dentro de la altura de otro espacio mayor
- **Terraza en techo:** al uso de los techos planos finales para fines de miradores, terrazas, etc.

“Todo elemento considerado como ático, mezzanine y terraza en techo deberá cumplir con las siguientes regulaciones:

- Este tipo de elementos techados, no podrán ocupar más del 10% del área total de ocupación de huella del proyecto, el resto del área no podrá presentar elementos permanentes ni techados, solo podrán ser utilizados como miradores o espacios de estancia temporal.
- Desde el nivel de acceso de la calle el proyecto no podrá aparentar en fachada un número mayor de niveles al permitido en la zona.
- Los elementos de accesos verticales (escaleras, ascensores, rampas, etc.) utilizados para acceder al último nivel del proyecto deberán cumplir con todas las regulaciones establecidas”.

## 06. ESTRUCTURA SOTERRADA

Se entiende por soterrado las estructuras que están completamente bajo la rasante de la vía.

Los soterrados están permitidos bajo la siguiente regulación:

- El número de niveles es libre
- Pueden retirarse hasta un 50% del lindero superficial establecido en el capítulo anterior
- No se permiten soterrados sin techumbre
- La techumbre debe cumplir con las regulaciones de linderos establecidas en los capítulos anteriores
- Deben cumplir con la normativa de nivel de primer piso

## 07. ESTRUCTURAS SEMI - SOTERRADAS

Se entiende por semi-soterrado las estructuras que están parcialmente bajo la rasante de la vía.

Los semi - soterrados están permitidos bajo la siguiente regulación:

- Deben cumplir con la regulación de retiro de lindero superficial de edificación
- No se permiten semi-soterrados sin techumbre.
- Deben cumplir con la normativa de nivel de primer piso

## **08. ACCESOS VEHICULARES**

Se observarán todos los estándares oficiales en lo que respecta al acceso de vehículos de seguridad, emergencia, disposición de la basura, espacio suficiente para trasladarse y radios de viraje.

No se permiten vías en hormigón liso ni en asfalto. Todo material de pavimentación requerirá de la aprobación del Consejo de Planificación y Desarrollo de igual manera que la edificación.

## **09. BASURA Y MATERIAL PORTÁTIL**

Los depósitos de basura se ocultarán de la vista y su disposición. Los mismos serán almacenados dentro de las unidades o en un lugar lateral que sea ocultado por paisajismo. Se tomará en cuenta no perjudicar al propietario del predio adyacente. Los contenedores de desecho no deberán ser colocados delante de las unidades excepto en los días de recolección.

Está prohibido almacenar desechos y a mantener limpios accesos y vías públicas. Materiales de construcción, deberán mantenerse fuera de la vista.

## **10. VISTAS Y VISUALES**

Todo propietario viene obligado a permitir el disfrute común de vecinos, usuarios y visitantes de las vistas y visuales del paisaje que constituyen el mayor atributo de Cap Cana. A tales efectos, todo proyecto evitará capitalizar individualmente sobre las mismas.

## 11. COLORES Y PINTURA

Se exige el uso de pintura sin brillo, excepto en el caso de madera pintada, herrajes, balaustres, barandales y piezas de hierro o acero, de así desearse.

Siempre se utilizarán colores tierra, y bajo ninguna circunstancia deberán ser reflectivos.

La aplicación del color debe responder estrategia de diseño en apoyo al paisajismo y a la homogeneidad de cada zona de desarrollo.

Se someterá todo esquema de colores propuesto para aprobación del Consejo de Planificación y Desarrollo, ilustrando su aplicación en todos los alzados del proyecto, incluyendo las estructuras accesorias.

## 12. ENERGÍA ALTERNATIVA

No se objeta la utilización de calentadores solares y otros medios para generar energía pasivamente. Al proveerse dichos equipos, se ocultarán los mismos de la vista (ver estrategias en Equipamientos Técnicos). Y deben estar indicados en los planos.

**El uso de paneles solares deberá ser aprobado por Cap Cana Caribe y el consejo de planificación y desarrollo.**

## 13. EQUIPAMIENTOS TÉCNICOS Y TUBERÍAS

Toda tubería o cable de servicio deberá ser instalado y mantenido de manera soterrada, fuera de la vista, al igual que se ocultarán a la vista los equipamientos técnicos (transformadores y contadores; calentadores de agua (solares o eléctricos); ventiladores, ductos y unidades de condensadores de aire acondicionado, tanques de gas, equipos de piscinas etc.). Los mismos se ocultarán en cuartos mecánicos o en algunos casos, en techos de servicios. La ubicación del equipamiento técnico exterior deberá ser aprobada por el Consejo de Planificación y Desarrollo.

Deberán proveerse barreras de sonido (combinación de paredes y muros con características aislantes) que minimicen las emisiones de ruido emitido por los mismos en caso de ser necesario.

#### **14. ACONDICIONADORES DE AIRE**

No se permitirán equipos de refrigeración mecánica instalados en ventanas u otros puntos visibles, tampoco la ubicación de manejadoras y compresores que sobresalgan por encima de los techos.

#### **15. ELECTRICIDAD, ILUMINACIÓN Y COMUNICACIONES**

No están permitidas las antenas exteriores para comunicaciones o seguridad.

No se permitirá el uso de plantas o generadores eléctricos particulares. La instalación de equipos de alarma será discreta, ocultando los equipos pertinentes y ubicando cualquier dispositivo lumínico a los extremos del alzado principal hacia la calle.

Ningún foco debe dirigirse a propiedad aledaña alguna. La iluminación de facilidades deportivas tales como canchas de tenis no deben afectar la independencia y privacidad de predios aledaños.

#### **16. FACILIDADES RECREATIVAS Y DEPORTIVAS**

Está permitido la implementación en el diseño de Canchas deportivas, glorietas, palapas, barbacoas etc. Siempre y cuando cumplan con todas las reglamentaciones antes presentadas.

#### **17. REMODELACIONES Y ALTERACIONES**

Cambios, remodelaciones, modificaciones y adiciones estarán sujetos a todas las normas aplicables a una nueva edificación y deberán ser sometidos para aprobación por el Consejo de Planificación y Desarrollo.

La modificación a los documentos aprobados sin la aprobación del Consejo de Planificación y Desarrollo constituye una violación de las Guías de Diseño y a la Declaración Maestra de Regulaciones y por lo tanto será penalizado.

En caso de remodelaciones, podrían revisarse los porcentajes tectónicos de la estructura original (dentro de los parámetros tectónicos máximos y mínimos prescritos para cada Zona de Desarrollo) de la misma forma, las consideraciones arquitectónicas

que alentaron originalmente un diseño pueden revisarse posteriormente y variarse, pero acatando el total de requisitos establecidos bajo este renglón.

## **18. MOBILIARIO URBANO**

Dentro de los límites de la propiedad: forma parte de la propuesta de diseño presentada Fuera de los límites de la propiedad: es de responsabilidad exclusiva de Cap Cana.

# **CAPITULO VI. LINEAMIENTOS DE DISEÑO PARA PROYECTOS EN MARINA**

## **01. EDIFICACIONES DE PROYECTOS EN MARINA**

Toda edificación en marina está regulada por los capítulos que le corresponda:

- LINEAMIENTOS DE DISEÑO GENERALES
- LINEAMIENTOS DE DISEÑO PARA EDIFICIOS
- LINEAMIENTOS DE DISEÑO PARA DESARROLLOS URBANOS
- LINEAMIENTOS DE DISEÑO PARA CASOS PARTICULARES

## **02. EMPLAZAMIENTO DEL PROYECTO**

- Ningún proyecto de marina podrá exceder los límites definidos por el plano de propiedad.
- Ningún proyecto se proyectará sobre el canal de agua o sobre los muelles públicos o sobre la berma.
- Ningún proyecto de marina podrá obstaculizar o reducir el ancho del canal de agua.

## **03. LÍMITE DE LA PROPIEDAD HACIA EL CANAL DE AGUA**

- Todas las islas utilizarán el límite a marina por Protección de Talud (ver Límite de la propiedad hacia el canal de agua en la con enrocado).

- La proporción mínima del talud será de 1 a 4
- El talud nunca excederá los 2 metros de retiro del límite de la propiedad

#### **04. MUELLES**

- Los diseños de muelles serán paralelo a la propiedad (ya sea la babor o estribor de la embarcación)
- Un muelle nunca excederá los 1.50 mts de ancho.
- Nunca excederá la altura de 1.50 mts sobre el nivel del agua.
- Los materiales, tamaños de embarcaciones permitidas y numero de amarres por productos estarán definidos en la Tabla # 1:  
Regulacion de temas de marina por productos

#### **05. EXCAVACIONES Y CORTES DE TERRENO**

Cap Cana no objeta las excavaciones y cortes de los productos en el área de marina bajo la siguiente regulación:

- Los cortes de terrenos serán evaluados puntualmente cuando sea sometido el diseño. Cap Cana se reserva el derecho de objetar un proyecto en el momento de la evaluación.
- Es obligatorio presentar los estudios de suelos y soporte técnico para los mismos.

#### **06. USO DEL AGUA DE MARINA**

Para evitar la contaminación del agua de la marina Cap Cana regula el uso de la misma de la siguiente forma:

- El agua extraída de la marina, solo puede ser usada para fines ornamentales.
- No se permite el vertido agua residual o contaminadas de ningún tipo en la marina.
- No se permite verter desechos de ningún tipo.

## **CAPITULO VII. LINEAMIENTOS DE DISEÑO PARA RESIDENCIAS**

## 01. ACCESOS VEHICULARES

Los accesos o entradas vehiculares no deberán exceder un ancho de 6.70 metros. Los mismos deberán separarse de las líneas de las propiedades adyacentes un mínimo de 1.80 metros. Los propietarios serán responsables de garantizar los niveles adecuados para el flujo ágil de las escorrentías y la conexión efectiva a sistemas de alcantarillado y alumbrado eléctrico.

## 02. ESTACIONAMIENTOS

Cada propietario proveerá espacio para estacionamiento de dos visitantes y dos (2) carritos de golf dentro de su predio. No requieren marcarse como tal. Sin embargo, se indicará su localización en la planta de sitio del proyecto al someter el mismo para aprobación por parte del Consejo de Planificación y Desarrollo.

Todo medio de transporte (Jetski, Four wheel, Motor Cross, Go Kart etc..) deberá contar de un espacio diseñado para el además de cumplir con las normas de seguridad para cada caso el estacionamiento de dichas unidades.

## 03. MUROS

### a) Altura Máxima

Ningún muro o pared podrá exceder la altura de 7.00 metros sin presentar un retranqueo de por lo menos 45 centímetros, tampoco podrán exceder un área de 3.5 metros de altura y 7.0 metros de longitud sin prescindir de vano o articulación alguna.

### b) Revestimiento

Para revestimiento de muros o paredes exteriores no se aceptarán los siguientes materiales: paneles de “plywood”; bloques de concreto expuestos; asbesto cemento, paneles de yeso o materiales similares; y todo tipo de plásticos o sus derivados. Tampoco se permitirá material reflectivo alguno que cause inconveniente en los predios aledaños. Todo material de revestimiento propuesto deberá ser aprobado por el Consejo de Planificación y Desarrollo.

## 04. TECHOS

### a) Caballetes

No se permitirán líneas de caballete de techo que excedan la longitud de 9.0 mts (30'), de manera interrumpida.

### b) Cubiertas planas y naturaciones

Se fomenta que en cubiertas planas visibles (azoteas y techos de servicio), las mismas sean acabadas con materiales de terminación de calidad, tales como barro o piedra, al igual que se endosará la inclusión de jardines y terrazas ecológicas o vegetativas (naturaciones).

### c) Pendientes e inclinaciones

Las pendientes máximas y mínimas están a opción del arquitecto y deben ser indicadas en los planos para su aprobación.

## 05. PAISAJISMO

- Todo propietario viene obligado a someter un Plan de Paisajismo al Consejo de Planificación y Desarrollo, indicando disposición, patrones y variedades de plantas y materiales a utilizarse.
- Dicho plan de paisajismo habrá de ceñirse a la paleta de plantas contempladas en estas guías para el ámbito paisajístico correspondiente a cada zona de desarrollo. Paleta de Plantas Nativas y endémicas preparado por la **Fundación Cap Cana**.
- Los jardines frontales y todo segmento visible de ellos se desarrollarán a base de paisajismo, sin estructuras o elementos ornamentales detractores del paisaje natural.
- Durante el proceso de construcción del proyecto se deberá conservar la mayor cantidad de árboles y vegetación existente – particularmente las especies nativas - dentro de la parcela. De no poder conservarse, el proyectista deberá presentar un plan de remoción junto a una memoria descriptiva de justificación de la misma.
- Se tomará en cuenta la utilización de tratamientos no tóxicos para el control de plagas.

## 06. PISCINAS

La ubicación de estas deberá cumplir con los retiros laterales y podrá estar ubicada en el lindero posterior C ya antes definido, juntamente con sus estructuras accesorias.

La presencia de sus desagües, equipos, bombas, maquinarias de cierre e implementos de mantenimiento se disimulará en el solar.

## 07. PUERTAS Y VENTANAS

Las puertas y ventanas podrán ser de madera, metal (aluminio anodizado) o la combinación de éstos con el cristal o vidrio dentro de la composición de estas. No se autorizará la utilización de materiales plásticos. Se desalienta el uso de rejas que no formen parte de una visión integral del diseño.

## 08. SEÑALIZACIÓN

- No se permitirá la utilización de letreros en adición a los que muestren el número de la casa. La aprobación de cualquier otro quedará a discreción del Consejo de Planificación y Desarrollo. Cap Cana ha regularizado el tipo y ubicación de estos letreros para cada zona de desarrollo.
- No se permitirán letreros comerciales ni anuncios de alquiler o venta de la propiedad. Las especificaciones de señalizaciones para las construcciones en el proyecto estarán consignadas en las Guías de Construcción.

## 09. VERJAS

- No se permitirá construir paredes, verjas o setos sobre la línea frontal y posterior de la propiedad. Tampoco podrá levantarse versión alguna de ellos dentro de los retiros frontales y posteriores establecidos para cada zona de desarrollo.
- Se permitirá cercar los límites laterales de las propiedades hasta la línea del lindero frontal y el lindero posterior.

- Las verjas permitidas serán 3 líneas de blocks (no limitando su material de construcción a blocks) sobre el terreno (60 cm) mas 4 pies sobre dicha línea de blocks de maya ciclónica para una altura máxima de 1.90 @ 2.10 más.
- Dichas líneas de blocks deben estar revestidas o terminadas en los siguientes materiales Coralina, Perrilla o pañete rustico.
- Debe cubrir dicha verja con vegetación en ambas caras de setos vivo que debe predominar en el paisajismo.
- Las verjas deben tener un concepto permeable y de apertura, y no exceder la altura de 2,50 mts.

## 10. Paneles temporales anti-huracán

Deberán ser parte integral del diseño propuesto, no el resultado de consideraciones a posteriori. No deben exponerse a la vista varetas, tornillos y otros métodos de fijar paneles a la estructura. No serán permitidos paneles instalados exteriormente, ya sea en “plywood”, metal o plástico. Ningún propietario debe mantener cerrados los paneles por periodos extensos de tiempo fuera de la temporada de huracanes, excepto en el caso de ausencias prolongadas. En tal caso, el propietario notificara previamente a Cap Cana de la misma.

## CAPITULO VIII. LINEAMIENTOS DE DISEÑO PARA EDIFICIOS

### 01. PRELIMINARES

Para presentar en este renglón debe ser una edificación con una altura inferior a 22 metros de usos:

- Residencial Multifamiliar: compuesto de apartamentos o sus variantes (condos, aparta-estudios, lock off).
- Comercial: ya sean oficinas de servicios, locales de retail. Este tema es presentado, para edificaciones de menos de 22 metros en CAPITULO IX sobre LINEAMIENTOS DE DISEÑO PARA EDIFICIOS Y LOCALES COMERCIALES

Toda edificación de usos mixtos (residencial y comercial) deben cumplir con las regulaciones presentadas en este capítulo además de las regulaciones presentadas en los capítulos:

- CAPITULO V sobre LINEAMIENTOS DE DISEÑO GENERALES.
- CAPITULO VI sobre LINEAMIENTOS DE DISEÑO PARA PROYECTOS EN MARINA de la página #9 en caso de estar ubicado en la zona de marina
- CAPITULO VIII sobre LINEAMIENTOS DE DISEÑO PARA EDIFICIOS.

Se entiende que cuando la altura supera los 22 metros entra dentro del renglón de LINEAMIENTOS DE DISEÑO TORRES O RASCACIELOS.

Todo proyecto de esta índole debe cumplir con las regulaciones presentadas en CAPITULO V sobre LINEAMIENTOS DE DISEÑO GENERALES.

## 01. PARAMETROS GENERALES PARA DISEÑO DE EDIFICIOS

### USO DE HABITACIONES

Todo espacio continuo a un baño completo será contabilizado como habitación adicional. Los espacios identificados en los planos sometidos como “estudio o family room” no podrán ser comercializados como una zona con potencial de convertirse en habitación, ya que aplicaría una violación a la densidad adquirida.

Todo proyecto deberá cumplir con el porcentaje de uso de apartamentos tipo, a saber:

- Apartamentos de 1 habitación: 20% - 30%
- Apartamentos de 2 habitaciones: 65% - 45%
- Apartamentos de 3 habitaciones: 15% - 25%

No se aceptarán apartamentos de una habitación menor de 80mts<sup>2</sup> dentro del Destino Cap Cana y en Ciudad Las Canas los apartamentos de una habitación serán de 60mts<sup>2</sup>.

Las habitaciones de servicio no deberán sobrepasar los 11m<sup>2</sup> de huella incluyendo el baño.

## USO DE MATERIALES EN LA FACHADA

El desarrollador es el responsable de cumplir con las terminaciones y materiales aprobados en los planos al momento de la construcción. Cualquier cambio deberá ser propuesto y aprobado por el consejo.

### **02. ESTACIONAMIENTOS Y ACCESOS EDIFICACIONES RESIDENCIALES.**

La colocación de estacionamientos se determinará de acuerdo con las condiciones de uso.

Apartamentos de 1 habitación requieren 1 parqueo

Apartamentos de 2 habitaciones requieren 1 parqueo o 2 parqueos según considere

Apartamentos de 3 habitaciones requieren 2 parqueos

Todo medio de transporte (Jetski, Four wheel, Motor Cross, Go Kart etc..) deberá contar de un espacio diseñado para el además de cumplir con las normas de seguridad para cada caso el estacionamiento de dichas unidades.

Los estacionamientos de retroceso deberán ser presentados y evaluados en cada situación particular.

Solo puede utilizar el 50% del frente de la propiedad como acceso al proyecto.

Puede utilizar el 50% de la distancia del lindero frontal como estacionamiento dejando el resto como trabajos de paisajismo. Sin embargo, esto está sujeto a consideración del consejo dependiendo las condiciones del proyecto.

### **03. Regulaciones legales para remodelaciones**

En el disfrute y aprovechamiento de su Unidad, tendrá que sujetarse obligatoriamente al destino que se le haya asignado, debiendo ajustar en todo momento su conducta al orden, disciplina, moralidad, decoro y normas de convivencia establecidas por la Ley, este Reglamento, y los Reglamentos Generales y usos vigentes en el proyecto turístico Cap Cana, o cualquier otra regla requerida por El Administrador General del Condominio y/o el Operador del Condominio, en caso de que aplicare.

Sin perjuicio de la co-propiedad establecida sobre muros, vigas maestras, paredes o tabiques divisorios y cualquier elemento que pueda ser considerado como obra gruesa, cada Propietario pagará íntegramente las reparaciones de su propia Unidad, incluyéndose todas las partes del mismo, debiendo mantenerla en buen estado, orden y condiciones, y efectuando, previa aprobación escrita emanada de El Administrador General del Condominio, todas las reparaciones y sustituciones de equipos instalados en la Unidad y en sus dependencias, las ventanas y marcos de ventanas exteriores e interiores, puertas y marcos de puertas, entradas, fachadas, incluyendo la carpintería interiores, tabiques y sistemas de alumbrado, eléctricos, de aire acondicionado, de plomería y desagüe, equipos, aparatos e instalación situados dentro de su Unidad y la loza del suelo y la parte de cualesquiera tuberías, líneas, conductos, cables o tubos instalados por el Propietario que estén debajo, encima o dentro de su Unidad, y sean para el servicio de la misma.

Los Propietarios no podrán utilizar los muros medianeros entre las Unidades, como muros de carga, ni ranurarlos o demolerlos, pudiendo solo colgar, fijar o adaptar a dichos muros, elementos livianos de decoración.

Las obras a realizar en la Unidad, ya sean eléctricas, sanitarias de comunicaciones o seguridad serán realizados prontamente y a cuenta del Propietario de la unidad y que no se altere la estructura general, o los demás sistemas que pasan por su Unidad.

Dichas obras deberán realizarse en el horario que no afecte a los demás ocupantes y Propietarios. Esto deberá ser coordinado con el administrador del condominio o la operadora

La obra deberá producir el menor ruido o molestias posibles y no se causarán daños, ni se ejecutarán actos que perturben la tranquilidad de los demás titulares o de los vecinos.

Las obras que ejecute cada Propietario para la modificación, reparación, limpieza, seguridad y mejoras de su Unidad, las realizará sin que pueda perturbar el uso y goce legítimo de los demás.

Queda prohibido a los Propietarios la instalación de toldos, parábolas, y cualquier otro dispositivo o elemento que modifique el diseño y estética del exterior de las Unidades y los Edificios.

Los Propietarios no podrán realizar sobre sus Unidades obras de reparación, mejoras o alteraciones que perturben el uso y goce legítimo de los demás o que interrumpan, aunque sea temporalmente el uso de las partes comunes, a menos que sea con la autorización de El Administrador General del Condominio.

Ningún Propietario podrá transformar en depósito de cualquier objeto las dependencias de uso común de los edificios

(vestíbulos, escaleras, etc.) los cuales deberán permanecer siempre y en todo tiempo, libres de todo obstáculo; tampoco se utilizarán los mismos para juegos de menores, reuniones o tertulias, ni para ningún otro objetivo que no sea transitar por esos lugares.

Las ventanas y puertas exteriores de los Edificios y/o de cualesquiera de las Unidades, y las ventanas y puertas interiores ubicadas frente a algún Elemento Común, no podrán ser cubiertas u obstruidas por ningún Propietario u ocupante, excepto con letreros aprobados previamente por Cap Cana, siempre y cuando hayan sido obtenidos los permisos de lugar, y con cortinas, puertas y/o persianas enrollables (Shutters) de conformidad con las reglas adoptadas de tiempo en tiempo por Cap Cana, bajo el entendido, de que constituye una regla general que dichas cortinas, puertas y/o persianas enrollables (Shutters) sólo podrán ser desplegadas para fines de protección en caso de ocurrir ciclones o huracanes, debiendo mantenerse enrolladas en las demás temporadas del año.

Ningún Propietario u ocupante podrá marcar, pintar, taladrar, pegar clavos o de cualquier otra forma dañar, mutilar o desfigurar ningún Elemento Común, ni construir nuevos pisos o realizarse obras o instalaciones nuevas en sus Unidades, sin la previa autorización expresa y escrita de Cap Cana, la cual podrá ser negada bajo la sola y absoluta discreción de esta. Nada en este Reglamento podrá ser interpretado como que autoriza a Cap Cana a negar o retrasar irrazonablemente su consentimiento a: (i) cualesquiera mejoras permitidas bajo este Reglamento; o, (ii) la instalación o exhibición de cualquier letrero, aviso o anuncio permitido bajo este Reglamento.

Ningún letrero, aviso o anuncio podrá ser inscrito, pintado, instalado o expuesto en ninguna de las ventanas o puertas exteriores o cualquier otra parte del exterior de los Edificios (o que sea visible desde el exterior de los Edificios) o en cualquier parte de los Edificios que forme parte de los Elementos Comunes, sin la previa aprobación escrita de la Asamblea General de Condóminos y/o de El Administrador General del Condominio.

Ningún Propietario u ocupante podrá realizar actuaciones o permitir que se realicen actuaciones, o llevar o mantener cosas en los Edificios, que obstruyan o interfieran de cualquier forma con los derechos de otros Propietarios u ocupantes de utilizar y disfrutar de los Elementos Comunes. Ningún ocupante, sus agentes, empleados, sirvientes, suplidores o visitantes podrán hacer o provocar ruidos inadecuados o que excedan los límites permitidos en los Edificios.

Ningún Propietario u ocupante podrá llevar o mantener en los Elementos Comunes o en cualquier parte de estos, sustancias explosivas, inflamables, salinas o cualquier otra sustancia cuyos elementos naturales o aplicados puedan resultar peligrosos para las referidas áreas o para las personas que ocupan, utilizan o accedan a las mismas.

**Nadie tendrá derecho a cambiar el nombre del Condominio donde está ubicada su propiedad, ni modificar la fachada de este, salvo en el caso de que Cap Cana, S. A., en su calidad de promotora del proyecto turístico Cap Cana, lo considere apropiado y consistente con la estética, armonía y decoración de dicho condominio.**

Salvo disposición contraria de este Reglamento, ningún Propietario podrá reparar, alterar, reemplazar o mover ninguno de los Elementos Comunes, excepto con relación a reparaciones de emergencia, si no cuenta con el consentimiento previo y por escrito del Administrador General del Condominio.

Queda prohibido realizar remodelaciones y trabajos de construcción los fines de semana. Los contratistas que se empleen para la realización de dichos trabajos deberán ser previamente aprobados por la Administración General del Condominio y estar debidamente identificados.

## **CAPITULO IX. LINEAMIENTOS DE DISEÑO PARA EDIFICIOS Y LOCALES COMERCIALES**

### PROYECTOS COMERCIALES

Se presenta en este capítulo las edificaciones de menos de 22 mts de altura con el uso de locales comerciales y sus variantes.

Toda edificación de usos mixtos (residencial y comercial) deben cumplir con las regulaciones presentadas en este capítulo además de las regulaciones presentadas en los capítulos:

- CAPITULO V sobre LINEAMIENTOS DE DISEÑO GENERALES.
- CAPITULO VI sobre LINEAMIENTOS DE DISEÑO PARA PROYECTOS EN MARINA en caso de estar ubicado en la zona de marina.
- CAPITULO VIII sobre LINEAMIENTOS DE DISEÑO PARA EDIFICIOS.

#### **01. ESTACIONAMIENTOS Y ACCESOS EDIFICACIONES COMERCIALES.**

La colocación de estacionamientos se determinará de acuerdo con el área disponible del proyecto.

- Por cada 25 mt<sup>2</sup> de área disponible utilizable (vendible o rentable) se colocará 1 (un) estacionamiento.
- Por cada local siempre abra un mínimo de 1 (un) estacionamiento.
- Por cada 10 estacionamiento se colocará 1(un) estacionamiento para persona discapacitadas adicional a los ya solicitado.
- La colocación de estacionamientos tomara en cuenta las salidas de emergencias.

## 02. REGULACIONES PARA DISCAPACITADOS

Todo proyecto de carácter comercial debe cumplir en todas las regulaciones para discapacitados en todas sus aéreas que así lo requieran.

## 03. EVALUACIÓN PARA EDIFICACIONES COMERCIALES POR SUS USOS

Todo proyecto comercial deberá presentar la relación de uso a lo que está destinado.

El área útil está definida por el área rentable del proyecto comercial esta se clasifica de la siguiente forma:

- **Locales comerciales para comestibles:** son los locales destinados para todo tipo de comida ya sean interiores o exteriores.
- **Locales comerciales para oficinas:** son locales destinados a diferentes tipos de oficinas de servicios.
- **Locales comerciales para servicios varios:** son los locales destinados a empresas de servicios como son bancos, comunicaciones, ventas diversas, etc.
- **Locales comerciales con condiciones especiales:** son locales que requieren un tipo de instalación especial una vez rentados o vendidos y que generalmente demanda la concurrencia de muchas personas como son: locales para cines, locales para salones de juegos, locales para bolos, locales para discotecas, etc.

En base a esta área útil se determina lo siguiente:

- El área útil nunca excederá el 50% de ocupación del área de construcción
- Las dependencias públicas como: baños, área de basura y su manejo, áreas de mesas, etc. Se presentarán en base al

- área útil y al número de personas estimadas en el proyecto, en una tabla adjunta en los planos sometidos.
- Para la definición de los linderos por productos ver. Anexo I. Tabla guía de Diseño
  - Estos materiales están asignados por zonas en el Anexo I. Tabla guía de Diseño

## LOCALES COMERCIALES

### 01. CONSIDERACIÓN DEL LUGAR

El diseño deberá tomar en cuenta el entorno y el contexto inmediato, las edificaciones circundantes, los locales comerciales adyacentes, así como tomar en cuenta en la solución del diseño las zonas y espacios de servicios comunes existentes.

### 02. RELACIÓN CON EL ESPACIO PÚBLICO

Todo lo que se encuentre fuera del “área del local comercial” será considerado como exterior al local y se consideran área común por lo tanto los arrendatarios no podrán modificar los pavimentos ni ningún otro elemento arquitectónico en los mismos.

- El tamaño del espacio destinado a las áreas de mesas exteriores para los locales destinados a restaurantes y expendios de comida se calculará en el contrato de renta o compra. El lugar exacto para ocupar por las mesas, en el contexto de la plaza exterior adyacente, se especificará en el mismo contrato con un documento adjunto.
- Toda exhibición o actividad de ventas al aire libre deberá ser notificada al Consejo Administrativo.
- La construcción de estructuras accesorias (ver estructuras accesorias en esa misma guía acciones) no está permitida.
- Las áreas destinadas a almacenamiento en los locales comerciales deberán estar ubicadas en el interior de los mismos.
- Los locales comerciales destinados a restaurantes y expendios de comida deberán cumplir con las regulaciones de salubridad y normativa de manejo de desperdicios establecidos dentro del área que le corresponda al local arrendado.

- Las puertas deberán batir hacia el exterior de los locales comerciales.
- Los espacios de acceso a entradas de servicio no podrán obstaculizarse y se considerarán de uso común.
- Los accesos de servicio al local no podrán estar al frente del local, en caso contrario deberá ser en horarios adecuados para esta acción.

### 03. COLORES Y PINTURA

Se exige el uso de pintura sin brillo, la aplicación del color debe responder a una idea lógica o estrategia de diseño. Los colores utilizados deberán estar relacionados con los colores de los locales comerciales adyacentes a igual que los colores utilizados en las fachadas del edificio que lo aloja. Por otro lado, deberán ser cónsonos con los materiales de revestimiento utilizados.

### 04. CONSTRUCCIONES

Todo inicio de trabajos de interiorismo, decoración y equipamiento en los locales comerciales requiere de los permisos que emite Cap Cana vía el Consejo de Planificación y Desarrollo

Todas las regulaciones relativas a construcciones en el proyecto están contenidas en las **Guías de Construcción** para uso de las compañías constructoras que trabajaran en el mismo.

### 05. DECORACIONES TEMPORALES

Cap Cana se reserva el derecho de solicitar la remoción de toda decoración alusiva a cualquier fecha festiva (Navidad, San Valentín, etc..), luego de la fecha de la misma por lo siguiente:

Pasados 15 días después de dicha festividad.

### 06. DISPOSITIVOS DE SOMBRA

Los dispositivos de sombra tales como toldos y pérgolados a utilizar en las áreas de mesas exteriores deberán ser revisados

y aprobados por el Consejo de Planificación y Desarrollo.

La colocación de Toldos y Lonarias está regulada por el Consejo de Planificación y Desarrollo y debe ser sometido a revisión.

## **07. EMERGENCIAS**

Todo dueño se registrará por el Plan de Emergencias trazado por Cap Cana, distribuido entre los propietarios. En caso de desastres naturales, Cap Cana podrá establecer requisitos adicionales a los que integran estas guías y también suspender o enmendar las existentes en pro del bienestar de los propietarios y su inversión.

## **08. EQUIPAMIENTOS TÉCNICOS Y TUBERÍAS**

Toda tubería, cableado y equipamiento de servicio deberá ser instalado dentro de los límites de propiedad del local.

Toda tubería, cableado y equipamiento de servicio fuera de los límites del local comercial será solicitada al Administrador de la Plaza.

Toda tubería o cableado fuera de los límites de la plaza comercial será solicitada a Cap Cana.

Ninguna instalación de equipo podrá obstaculizar o molestar ningún área residencial cercana. En caso de suceder será solicitada la remoción de dicha instalación por parte del Consejo de Planificación y Desarrollo de Cap Cana.

## **09. FACHADAS EXTERIORES (FRONT GATE)**

El local solo podrá utilizar el marco frontal del local el cual se define en el contrato, para fines de trabajos de fachada el resto exterior es parte de la fachada general del establecimiento y no puede ser modificado.

- El marco de fachada (Front Gate) deberá utilizarse un mínimo de un 50% hasta un 100% de la superficie total de las fachadas en materiales transparentes.
- El retiro mínimo del límite frontal del área del local será de 1.00 en caso de que el local presente una apertura del 100% shop fronts.

- Paneles de seguridad y anti-tormentas
- Deberán ser parte integral del diseño propuesto.
- Mientras estos elementos de protección estén retirados, no podrán estar expuestos a la vista. Tampoco los elementos de fijación ni operación que este requiera.
- No serán permitidos paneles instalados exteriormente, ya sea en “playwood”, metal o plástico. (Salvo indicación contraria)
- Ningún propietario debe mantener cerrados los paneles si las condiciones climáticas no lo exigen.
- Los dispositivos de cerramientos adicionales para las puertas y vitrinas de los locales comerciales fuera de los elementos de cerrajería y de los elementos de protección antes mencionados o de los cierres normales y llavines de dichas puertas deberán ser aprobados por el Consejo de Planificación y Desarrollo.
- No se permitirán puertas enrollables de metal.
- No se permiten rejas ni verjas para fines de seguridad, solo de tipo ornamental.

## 10. CAMBIOS Y REMODELACIONES

Cambios, remodelaciones, modificaciones y adiciones exteriores estarán sujetos a todas las normas antes presentadas.

La modificación a los documentos aprobados sin la aprobación del Comité de Revisión constituye una violación de las Guías de Diseño y a la Declaración Maestra de Regulaciones y por lo tanto será penalizado.

## 11. MOBILIARIO URBANO

Los modelos y ubicación de estos en áreas publicas serán responsabilidad exclusiva del Administrador de la Plaza

Los modelos de las sillas y mesas a utilizar en las áreas exteriores para los locales comerciales destinados a locales que lo requieran serán definidos por los propietarios, arquitectos e interioristas de los mismos, de acuerdo con el concepto de diseño del local. Dichos modelos propuestos deberán ser presentados en como parte de los diseños presentados.

## 12. ILUMINACIÓN

La propuesta de iluminación no podrá interferir ni molestar a los propietarios cercanos.

## 13. SEÑALIZACIÓN E IMAGEN CORPORATIVA

- Toda señalización y letreros de los locales comerciales deberán ser bien diseñados y visualmente atractivos.
- Toda señalización no deberá competir con la arquitectura del edificio.
- Toda señalización que sea expuesta al exterior de la propiedad deberá ser presentada como parte del proyecto al Consejo de Planificación y Desarrollo.
- En el caso particular de la marina no se permitirán letreros en la cara exterior de las arcadas, los mismos se limitarán sobre las fachadas (dentro de las arcadas) de los locales comerciales.
- Toda señalización o letrero permanente deberá ser diseñado y fabricado para tener una vida útil de por lo menos cinco (5) años.
- El material de estos deberá ser de una calidad tal que no se dañe, deteriore, pele o se deforme dentro del tiempo estimado de vida útil.
- La superficie de los letreros debe estar siempre en buenas condiciones y es responsabilidad de los propietarios la condición de estos.
- Todo registro eléctrico, tuberías plásticas (Conduit) o transformadores para iluminar los letreros y señalizaciones no deberán ser visibles.
- Solo se permitirán letreros y señalizaciones adosadas a la pared del local comercial (wall signs). No se permitirán letreros proyectados o colgantes.
- Solo se permitirá una (1) unidad por local comercial.
- No está permitido repetir un mismo letrero en la misma fachada.
- No está permitido los letreros pintados directamente sobre las paredes exteriores del edificio.

## 14. TAMAÑOS

Toda propuesta deberá ser revisada y aprobada por los departamentos correspondientes.

## 15. SEÑALIZACIÓN TEMPORAL

Se define como señalización temporal los letreros utilizados durante el proceso de construcción o remodelación de los locales comerciales. El tiempo máximo de utilización de estos no deberá ser mayor a seis (6) meses. En caso contrario, el propietario deberá notificar previamente a Cap Cana.

El material de estos deberá ser de una calidad tal que no se dañe, deteriore, se deforme dentro del tiempo estimado de vida útil.

La superficie de los letreros no podrá tener ralladuras y toda junta deberá ser sellada y suavizada para disimularla.

## 16. REMOCIÓN DE LETREROS

Cap Cana se reserva el derecho de remover un letrero por las siguientes situaciones

- No presentar la propuesta de este en los departamentos correspondientes.
- El no cumplimiento con los lineamientos presentados.
- Por ser considerado inadecuado.
- Por el estado de deterioro de este.

## CAPITULO X. LINEAMIENTOS DE DISEÑO TORRES O RASCACIELOS

Se entiende como proyecto de torres o rascacielos a una estructura elevada de más de 22 metros sobre el nivel de la rasante en la cual es más vertical que horizontal en proporción de 5 a 1 (alto por ancho)

El uso de estas está definido en los usos de suelo generales.

### 01. PRELIMINARES

- Todo proyecto deberá presentar al momento de la radicación un estudio de suelo para el proyecto en particular solicitado.

- Cap Cana se reserva el derecho de solicitar o evaluar las credenciales de los profesionales que presenten determinado proyecto si así lo entiende pertinente.
- Todo proyecto de esta naturaleza de forma general debe cumplir en adición con las regulaciones establecidas en el CAPITULO V LINEAMIENTOS DE DISEÑO GENERALES
- Todo proyecto de esta naturaleza con carácter de Apartamentos debe cumplir en adición con las regulaciones establecidas en el CAPITULO VIII LINEAMIENTOS DE DISEÑO PARA EDIFICIOS

## 02. REGULACIONES DE LINDEROS ADICIONALES

- Se puede utilizar vehicularmente el 50% del lindero frontal dejando el otro 50% sin tocar.
- El 50% del lindero puede ser techado con estructuras ligeras (ver estructuras ligeras)

## 03. REGULACIONES VEHICULARES ADICIONALES

- Los estacionamientos soterrados deberán tener una altura mínima de 2.50 mt libre
- Las columnas de los estacionamientos soterrados deberán contar con un protector contra impacto
- Los estacionamientos soterrados deberán contar con sistemas de ventilación necesarias para su correcto funcionamiento.

## 04. REGULACIONES DE ACCESOS VERTICALES

En este acápite se mencionan algunas regulaciones básicas para la seguridad mínima de las torres establecidas en Cap Cana, toda edificación deberá cumplir con las regulaciones de seguridad y accesos establecidas para su correcto funcionamiento.

Todo proyecto de más de 6 niveles deberá contemplar los siguientes elementos:

El número de ascensores estará determinado por el número de niveles además del número de habitaciones

- Hasta 10 niveles      => 1 ascensor

- Hasta 20 niveles => 2 ascensores
- Más de 20 niveles deberá presentar un estudio de accesos verticales certificado.
- Cada ascensor sirve hasta 50 habitaciones
  
- El proyecto deberá contar con una escalera principal por cada ascensor.
- Cada apartamento en la torre deberá contar con la posibilidad de mínimo 2 escaleras de salida entendiendo que la principal es una de ellas.
- La distancia a dichas salidas de emergencia máxima es de un recorrido de 40 ml

## 05. MANEJO DE BASURA

- La basura deberá estar preservada en contenedores climatizados que sean retiradas.
- La basura se manejará por ductos entre niveles.

## 06. UTILIZACIÓN DE GAS

- El suministro de gas será común, no se permitirán unidades independientes.
- La ubicación de este debe ser sometida a consideración de Cap cana.
- Estos podrían estar dentro de los límites del lindero.

## 07. ELECTRICIDAD

Todos los elementos eléctricos como transformadores podrán estar ubicados dentro de los límites del lindero a consideración de Cap Cana.

# CAPITULO XI. LINEAMIENTOS DE DISEÑO PARA HOTELES

## 01. PRELIMINARES

Toda edificación de esta naturaleza deberá cumplir con las normas establecidas en la PARTE III y VII: GUIA DISEÑO EDIFICACIONES.

Toda edificación de esta naturaleza deberá cumplir con las normas establecidas en las tablas en el anexo de esta guía para cada zona en particular.

## CAPITULO XII. LINEAMIENTOS DE DISEÑO PARA DESARROLLOS URBANOS

### 01. GENERALES

Se consideran proyectos de desarrollo los proyectos que de alguna manera presentan un desarrollo urbano en su composición, sin importar la naturaleza de este.

Todo proyecto de desarrollo estará regido por las condiciones contractuales y en caso contrario podrá ser objetado por ello.

Todo proyecto de desarrollo deberá cumplir con las condiciones de uso presentadas en el contrato.

Todo proyecto de desarrollo será presentado al consejo cumpliendo con los procedimientos para el endoso presentados en esta guía. Además de los puntos presentados en este capítulo.

Todo proyecto de desarrollo deberá cumplir con las regulaciones gubernamentales que el mismo requiera, sin importar la naturaleza de este.

En caso de presentarse una contradicción entre el contrato y las regulaciones aquí presentadas, se tomará los puntos del contrato con definitivos, sin embargo, Cap Cana está en el derecho de por lo menos hacer la solicitud en buena fe de lo que entienda correcto.

### 02. VIALIDAD DEL PROYECTO

Se presentarán los estudios de terreno correspondientes para el correcto desarrollo de estas.

La luminaria vial deberá cumplir con las características del entorno del proyecto y deben ser presentadas como parte del proyecto al Consejo de Planificación y Desarrollo.

Siempre se contará con un área verde entre la acera y el contén de 50 cm mínimo

Siempre se contará con acera en todos los proyectos presentados con un mínimo de 1.50 de ancho. Toda instalación de servicios de cualquier naturaleza deberá ser soterrada.

### **03.** PLAN DE DESARROLLO

Cap Cana entregara información relacionada a estos tópicos para que sean tomada como referencia.

Todo proyecto de desarrollo deberá presentar un plan de desarrollo de este el cual incluirá.

- Máster plan de uso general de suelos general
- Proyectos puntuales de que consta el proyecto con su descripción
- Densidades habitacionales de los diferentes por lotes presentados.
- Linderos aplicados en los diferentes lotes aplicados.
- Porciento de ocupación del terreno por lote.
- Niveles máximos en cada lote.
- Alturas máximas en cada lote.
- Tamaño estimado de las unidades (apartamentos, residencias, etc.)

### **04.** CASOS PARTICULARES DENTRO DE LOS PROYECTOS DE DESARROLLO

Se considera proyectos puntuales a los elementos de que consta un proyecto de desarrollo descrito en el plan de desarrollo.

Estos elementos están estipulados en el contrato.

Estos se tramitarán en su momento como proyectos particulares con propietarios particulares y deberán cumplir con las regulaciones establecidas en esta guía.

## CAPITULO XIII. LINEAMIENTOS DE DISEÑO PARA CASOS PARTICULARES

Los casos particulares presentados a continuación son complementos de las regulaciones presentadas en el CAPITULO V: LINEAMIENTOS DE DISEÑO

### VILLAS CALETON

Conjunto de 16 unidades ubicadas junto al club de playa Coletón en la zona de Punta Espada presenta las siguientes regulaciones para remodelación:

- Solo se permitirán remodelaciones para fines de anexar habitaciones adicionales siempre y cuando cumpla con las siguientes condiciones:
- No se permitirán remodelaciones para segundos niveles.
- Dichas remodelaciones no podrán violentar las regulaciones establecidas
- No podrán interferir con las visuales al golf
- Ninguna unidad tendrá más de 4 habitaciones
- La remodelación no puede modificar la imagen del proyecto actual
- Linderos 5 metros frontales y posterior, 3.5 metros laterales

### RESIDENCIAS MULTIPLES Y TOWN HOUSES

#### Definiciones:

Los términos utilizados en esta guía son como sigue:

**Residencias Duplex:** dos residencias unifamiliares adosadas una de otra.

**Residencias tipo Town Houses:** es cuando se utilizan más de dos residencias unifamiliares adosadas unas de otras.

Las condiciones de uso de suelo para múltiples residencias son:

**Las residencias múltiples vienen definidas únicamente por el uso de suelo (ver capítulo relacionado) definido por Cap Cana o por contrato.**

El diseñador deberá presentar una comunicación donde presenta la intención de hacer unidades múltiples antes de iniciar el proceso de diseño, este deberá recibir aprobación de la misma solicitud.

Una vez aprobada el uso de suelo para viviendas múltiples el diseñador podrá ubicar tantas residencias múltiples como le sea posible siempre y cuando cumpla con regulaciones.

Toda edificación múltiple debe cumplir con TODAS las regulaciones de presentadas en los capítulos relacionados a los lineamientos de diseño para residencias. (entre los que se encuentran linderos, porcentos de ocupación, niveles, etc.)

## CAPITULO XV. PROCEDIMIENTO Y NOTAS GENERALES DE GESTION DE PROYECTOS

### 01. NOTAS FINALES SOBRE LOS PLANOS EJECUTIVOS:

- Cap Cana no revisa ni fiscaliza la información suministrada, esta es responsabilidad de los profesionales que las elaboraron y del propietario
- Toda documentación es serán archivada en los registros de ingeniería y arquitectura para discusiones futuras ante cualquier eventualidad sucedida durante o después de la construcción.
- CAP CANA se reserva el derecho de solicitar cualquier otra información que, aunque no aparezca en este listado, considere pertinente y necesaria para fines de cualquier radicación solicitada.

### 02. ALTERACIONES, CAMBIOS Y REMODELACIONES

El dueño o contratista puede tomar la iniciativa de cambiar y modificar el proyecto durante la etapa inicial de construcción o en una etapa posterior pero las mismas deben solamente llevarse a cabo luego de ser revisadas y aprobadas por el Consejo

de Planificación y Desarrollo. **Se requerirá toda información adicional para el sometimiento de un diseño final que pueda ser afectado por las adiciones y alteraciones al mismo.**

**La modificación a los documentos aprobados sin la aprobación del Consejo de Planificación y Desarrollo constituye una violación de las Guías de Diseño y a la Declaración Maestra de Regulaciones y por lo tanto será penalizado.**

## CAPITULO XVI. EL CONSEJO DE PLANIFICACIÓN Y DESARROLLO

El Consejo de Planificación y Desarrollo estará conformado por un máximo de ocho (5) personas que se enumeran a continuación:

- El vicepresidente de Cap Cana o a quien este designe en su representación.
- El Administrador general del Consejo de Planificación y Desarrollo.
- El Coordinador de las regulaciones de Diseño
- Dos Arquitectos
- Invitados especiales

### 01. FUNCIONES DEL ADMINISTRADOR GENERAL DEL CONSEJO DE PLANIFICACIÓN Y DESARROLLO.

- Representar a Cap Cana ante los propietarios y profesionales envueltos en el proyecto.
- Velar por el fiel cumplimiento del espíritu de las regulaciones de Diseño.
- Presidir el Consejo de Planificación y Desarrollo y asumir las responsabilidades de las decisiones emitidas por el mismo.
- Establecer políticas que no estén claras en las diferentes guías de diseño de Cap Cana.
- Mantener informado a la Dirección de Cap Cana de la labor del Consejo de Planificación y Desarrollo.
- Recomendar enmiendas a las Guías de Diseño a la luz de las experiencias en las revisiones y aprobaciones de proyectos.
- Orientar a diseñadores, dueños y contratistas sobre el buen funcionamiento e interpretación de las Guías de Diseño, al igual que la divulgación de estas.
- Identificar proyectos representativos de buena práctica de la arquitectura y correcta interpretación de las Guías de

Diseño para su inclusión y divulgación en las mismas.

- Coordinar con el Coordinador del Cumplimiento de la Guías en el Proyecto que se tenga las informaciones aprobadas por el Consejo de Planificación y Desarrollo, para una correcta supervisión de los proyectos.
- Firma autorizada del Certificado de Cumplimiento al finalizar los proyectos.

## 02. COORDINADOR DE LAS REGULACIONES DE DISEÑO

- Revisar que las informaciones de los proyectos sometidos para revisión estén completas (en cada una de sus etapas) antes de la reunión del Consejo de Planificación y Desarrollo para tales fines.
- Remitir a los Propietarios y Arquitectos las cartas aprobatorias o denegadas de los proyectos sometidos para revisión por el Consejo de Planificación y Desarrollo en sus diferentes etapas.
- Visita e inspección a los proyectos durante el proceso de obra para constatar que los mismos cumplen con los requisitos exigidos por el Consejo de Planificación y Desarrollo.
- Gestionar, al finalizar las obras, el Certificado de Cumplimiento.

## 03. INVITADOS ESPECIALES DEL CONSEJO

El consejo puede apoyarse en invitado especiales si así lo requiere:

- Paisajistas
- Ingenieros
- Contratistas
- Propietarios Etc.

## RESPONSABILIDADES Y ATRIBUCIONES DEL CONSEJO

En adición a los poderes dados por la Declaración Maestra de Regulaciones el Consejo de Planificación y Desarrollo debe:

- Revisar todos los planos en las 3 (tres) etapas de radicación de proyectos, a través de las reuniones del consejo
- Conceder aprobaciones o negaciones de todos los planos de acuerdo con las Guías de Diseño.
- Confirmar que el dueño o contratista tenga la autorización gubernamental o municipal que se requieren, tanto para proyectos nuevos como mejoras a las existentes, antes de comenzar a ejecutar la construcción.
- Inspeccionar y solicitar inspecciones periódicamente para asegurarse que los proyectos en ejecución estén de acuerdo con los planos que fueron sometidos y aprobados.
- Determinar y recaudar la cuota que el dueño o contratista debe pagar cuando somete los planos, así como penalizar a aquellos que no cumplan con las disposiciones emanadas del Consejo de Planificación y Desarrollo.
- Proveer enmiendas a las Guías de Diseño o anexas cualquier información adicional que ayude a la mejor comprensión de estas por parte de dueños y desarrolladores.
- Preparar las excepciones de las regulaciones.
- Verificar el cumplimiento de las regulaciones durante la construcción.
- Canalizar las Apelaciones de clientes.

### 01. REUNIONES DEL CONSEJO

**Reuniones ordinarias:** Estas reuniones se realizan una vez cada dos semanas.

**Reuniones extraordinarias:** a solicitud de Cap Cana, o de uno de los miembros del consejo se realizan reuniones adicionales.

### 02. ENMIENDAS A LAS GUÍAS DE DISEÑO

El Desarrollador y el Consejo de Planificación y Desarrollo se reservan el derecho a revisar, enmendar, quitar, o añadir informaciones a las guías actuales sin notificar a cualquier persona. El Consejo de Planificación y Desarrollo puede publicar guías separadas trayendo a colación otros componentes del proyecto, tales como áreas comerciales, recreativas o consideraciones urbanísticas y paisajísticas.

### **03. EXCEPCIONES A LAS REGULACIONES DE DISEÑO**

Toda petición de excepciones por los dueños y contratistas de proyectos deberá ser entregada por escrito al Consejo de Planificación y Desarrollo y estar debidamente ilustrada. Cualquier excepción aprobada por el Consejo de Planificación y Desarrollo debe ser considerada única y no establecerá algún precedente para futuras decisiones.

### **04. ACTAS DE INSPECCION**

Los departamentos de Consejo de Planificación y Desarrollo, Cap Cana Caribe, Aguas de Cap Cana, CCTEL y Seguridad están autorizados a inspeccionar el proceso de construcción en cualquier momento.

### **05. CONFORMIDAD DURANTE LA CONSTRUCCIÓN**

De acuerdo con la *Declaración Maestra de Regulaciones*, el Consejo de Planificación y Desarrollo tiene la autoridad de regular todo cambio de construcción en la propiedad.

No se permitirá cualquier mejora de construcción sin la aprobación escrita del Consejo de Planificación y Desarrollo. Los procesos y requerimientos para radicación de proyectos para revisión se encuentran en estas guías.

Si alguna violación a las guías ocurre, el Consejo de Planificación y Desarrollo tendrá el derecho a ordenar que el dueño o contratista pare, remueva y/o altere cualquier cambio que no cumpla con las guías o los requerimientos de este.

### **06. APELACIONES**

Se provee un recurso de apelación mediante el cual los dueños y contratistas podrán solicitar reconsideración de sus planteamientos y propuestas de diseños denegadas por el Consejo de Planificación y Desarrollo. La apelación se hará mediante carta dirigida al Consejo de Planificación y Desarrollo. La misma deberá ser respondida en un tiempo máximo de 30 (treinta) días.

Si la apelación es aprobada, el Consejo de Planificación y Desarrollo se reunirá con el dueño, contratista o sus representantes

en un tiempo mutuamente acordado para discutir cualquiera de los documentos sometidos. Cualquier documento requerido debe ser enviado con anticipación a la reunión acordada.