



Presidencia de la República  
Consejo Nacional  
de Asuntos urbanos

# **Plan de Manejo Cinturón Verde** de la Ciudad de **Santo Domingo**

Z O N A  
A M B I E N T A L  
"C"

ARROYO MANZANO

**DOCUMENTO DE  
ORDENACIÓN  
Y NORMATIVA**

2 0 0 0

Cinturón Verde de la Ciudad de Santo Domingo

Los terrenos comprendidos dentro de este ámbito, quedan sujetos a las siguientes condiciones de protección:

- A. Se establece una parcela mínima de 1000 metros de superficie
- B. Se establece una edificabilidad máxima del 35% de la superficie de la parcela, y una altura máxima de la edificación de siete metros en dos alturas.
- C. El propietario está obligado a ceder el 10% de la propiedad para zonas verdes y espacios comunes, al margen de aquellas cesiones que deban hacerse en cumplimiento de otras normativas.
- D. Se prohíben las modificaciones sustanciales del relieve natural del terreno

Las urbanizaciones existentes con anterioridad a la aprobación de este Plan, deberán evacuar con depuración, adecuando su punto de vertido a las condiciones establecidas por el Ayuntamiento del Distrito, cuando sea posible, integrar el vertido en el sistema general de saneamiento.

#### **1.10.4 CONDICIONES ESPECÍFICAS DEL SUELO PROTEGIDO CON TOLERANCIA EDUCATIVA Y/O DEPORTIVA.**

Está formado por aquellos terrenos que no alberguen valores intrínsecos que les hagan meritorios de una mayor protección, y que presenten condiciones óptimas para este tipo de usos, tales como accesibilidad, topografía, etc.

Se refiere esta protección a los terrenos señalados con la clave SPT-ED en el plano de Ordenación a escala 1/10,000, e incluidos dentro de la delimitación del Suelo Protegido con Tolerancia.

Los terrenos comprendidos dentro de este ámbito, quedan sujetos a las siguientes condiciones de protección:

- A. Se prohíben las modificaciones sustanciales del relieve natural del terreno.
- B. Se requiere la realización de un Estudio de Impacto Ambiental con arreglo al capítulo 1.8 de esta normativa.

## 1.10 CONDICIONES ESPECÍFICAS PARA EL SUELO PROTEGIDO CON TOLERANCIA (SPT).

### **1.10.1 DEFINICIÓN Y ÁMBITO.**

Los diferentes tipos de suelo dentro de esta categoría son los que se enumeran en el artículo **Error! Unknown switch argument.** del presente Título.

La delimitación de los distintos tipos de Suelo Protegido con Tolerancia, se recoge en el plano de ordenación nº 1, Ordenación, a escala 1/10,000.

Se incluyen en esta categoría aquellos suelos que no reúnen condiciones merecedoras de protección como las de los suelos estrictamente protegidos o protegidos comunes, o bien que se trata de suelos con aprobaciones urbanísticas otorgadas previamente a la aprobación de este Plan de Manejo.

Dentro de esta categoría cabe distinguir los siguientes tipos de suelo:

1. Con tolerancia residencial.
2. Con tolerancia de uso deportivo y/o educativo.

### **1.10.2 REGULACIÓN DE LA PROTECCIÓN.**

Al Suelo Protegido con Tolerancia le es de aplicación la normativa específica que se establezca desde el Plan Director de la Ciudad de Santo Domingo, y en su caso desde el Consejo Nacional de Asuntos Urbanos, destinada al mejor amparo del tipo de uso autorizable.

### **1.10.3 CONDICIONES ESPECÍFICAS DEL SUELO PROTEGIDO CON TOLERANCIA RESIDENCIAL.**

Está formado por los proyectos en proceso de construcción, y que cuentan con autorización del Consejo Nacional de Asuntos Urbanos y aprobación de la Oficina de Planeamiento Urbano del Ayuntamiento del Distrito Nacional, así como por aquellas zonas que no alberguen valores intrínsecos que les hagan meritorios de una mayor protección, y que presenten condiciones óptimas para la urbanización, tales como accesibilidad, topografía, etc.

Se refiere esta protección a los terrenos señalados con la clave SPT-R en el plano de Ordenación a escala 1/10,000, e incluidos dentro de la delimitación del Suelo Protegido con Tolerancia.

I. USOS PERMITIDOS.

Se consideran usos o actividades autorizables, que requerirán someterse a autorización del Consejo Nacional de Asuntos Urbanos:

- A. Aprovechamientos agrícolas y/o ganaderos tradicionales.
- B. Aprovechamientos forestales: sólo se permite la recogida de frutos.

II. PROHIBICIONES Y RESTRICCIONES.

- A. En estas zonas se prohíbe cualquier tipo de obra, edificación o instalación.
- B. Se prohíbe el ensanchamiento de caminos o aperturas de otros nuevos que no vengan rigurosamente obligados por el acceso a instalaciones de utilidad pública o interés social debidamente autorizadas.
- C. Se prohíben los desmontes, excavaciones o rellenos de tierras que supongan disminución de la superficie o de la calidad del suelo, así como cualquier actuación que altere el sistema de drenaje de suelos.
- D. Quedan prohibidos todos los tipos de actividades extractivas de recursos minerales, incluso si proponen actuaciones complementarias para la regeneración de los suelos.
- E. Por los caminos sólo podrán circular los vehículos autorizados por el Consejo Nacional de Asuntos Urbanos en los periodos que determine.
- F. Se prohíbe la construcción de líneas de transporte de energía.
- G. Se prohíbe el abandono de objetos y residuos, así como su quema no autorizada.
- H. Se prohíbe la colocación de carteles, placas y cualquier otra clase de publicidad comercial.
- I. Se prohíbe la introducción en el medio natural de especies no autóctonas de la fauna salvaje y flora silvestre.

Se trata de un enclave que por su significancia, singularidad y por su fragilidad ecológica merece una consideración específica de cara a su especial protección.

Los terrenos afectados quedan sujetos a las siguientes condiciones:

I. PROHIBICIONES Y RESTRICCIONES.

- A. En estas zonas se prohíbe cualquier tipo de obra, edificación o instalación.
- B. Se prohíbe el ensanchamiento de caminos o aperturas de otros nuevos que no vengan rigurosamente obligados por el acceso a instalaciones de utilidad pública o interés social debidamente autorizadas.
- C. Se prohíben los desmontes, excavaciones o rellenos de tierras que supongan disminución de la superficie o de la calidad del suelo, así como cualquier actuación que altere el sistema de drenaje de suelos.
- D. Quedan prohibidos todos los tipos de actividades extractivas de recursos minerales, incluso si proponen actuaciones complementarias para la regeneración de los suelos.
- E. Por los caminos sólo podrán circular los vehículos autorizados por el Consejo Nacional de Asuntos Urbanos en los periodos que determine.
- F. Se prohíbe la construcción de líneas de transporte de energía
- G. Se prohíbe el abandono de objetos y residuos, así como su quema no autorizada.
- H. Se prohíbe la colocación de carteles, placas y cualquier otra clase de publicidad comercial.
- I. Se prohíbe la introducción en el medio natural de especies no autóctonas de la fauna salvaje y flora silvestre.

#### **1.9.10 CONDICIONES ESPECÍFICAS DEL SUELO DE PROTECCIÓN POR SU VALOR AGRÍCOLA Y/O GANADERO.**

Se refiere esta protección a los terrenos señalados con la clave SPC-3 en el plano de Ordenación del suelo a escala 1/10,000, e incluidos dentro de la delimitación de la Zona Ambiental "C".

Se trata de una serie de enclaves que por su significancia ecológica y/o paisajística, por su singularidad y por su fragilidad,

Los terrenos afectados quedan sujetos a las siguientes condiciones:

tratamientos requeridos para su correcta incorporación al paisaje, y para la estabilización de los terrenos.

- D. Se prohíben los desmontes, excavaciones o rellenos de tierras que supongan disminución de la superficie agraria o de la calidad del suelo, así como cualquier actuación que altere la red de irrigación o el sistema de drenaje de suelos necesario para la óptima explotación de los recursos agrícolas.
- E. Queda prohibido el vertido y/o acumulación de cualquier tipo de residuos sólidos, líquidos o gaseosos; especialmente los escombros procedentes de la actividad de la construcción.
- F. Queda prohibida la instalación de carteles publicitarios de cualquier dimensión.
- G. Quedan prohibidos los vallados y cerramientos opacos de parcelas.
- H. Quedan prohibidas las instalaciones para la extracción de áridos, incluso si proponen actuaciones complementarias para la regeneración de los suelos.
- I. Estos suelos podrán ser atravesados por algún elemento de infraestructura viaria, pero debiéndose observar las medidas de evaluación y corrección de impacto ambiental que establezca el Consejo Nacional de Asuntos urbanos y el Instituto Nacional de Protección Ambiental.
- J. La circulación de vehículos a motor fuera de caminos, excepto los servicios oficiales de mantenimiento y maquinaria para aprovechamientos agrarios y forestales.
- K. Hacer fuego, salvo en los lugares y formas autorizadas por la administración competente.
- L. La introducción en el medio natural de especies no autóctonas de la fauna salvaje y flora silvestre.

Instalación de vertederos de residuos sólidos.

### **1.9.9 CONDICIONES ESPECÍFICAS DEL SUELO DE PROTECCIÓN POR SU VALOR CIENTÍFICO.**

Se refiere esta protección a los terrenos señalados con la clave SPC-2 en el plano de Ordenación del suelo a escala 1/10,000, e incluidos dentro de la delimitación de la Zona Ambiental "C".

Se consideran usos o actividades autorizables, que requerirán someterse a Evaluación de Impacto Ambiental, previo informe del Consejo Nacional de Asuntos Urbanos:

- A. Repoblaciones forestales proyectadas según los objetivos descritos en los Proyectos del Plan Quisqueya Verde.
- B. Instalación de líneas de transporte de energía.
- C. Desarrollo de infraestructuras ecoturísticas encaminadas hacia programas de educación e interpretación ambiental.
- D. Apertura de caminos, o mejora de los mismos.
- E. Tan sólo son autorizables los siguientes tipos de obra, construcción o instalación:
  - 1. Las declaradas de interés social o utilidad pública.
  - 2. Las edificaciones propias de las explotaciones agrarias, siempre que no afecten negativamente al aprovechamiento agrícola o forestal de los terrenos circundantes.

Las construcciones autorizadas en virtud del párrafo anterior, sólo se podrán realizar en emplazamientos y con soluciones tales que no interrumpen percepción del paisaje, procurando su ocultación con la incorporación de vegetación propia del entorno.

## II. PROHIBICIONES Y RESTRICCIONES.

- A. Se prohíbe en general cualquier acción encaminada al cambio de la vegetación natural existente por otros usos del suelo de distinta índole, salvo:
  - 1. Los usos declarados de utilidad pública o interés social.
  - 2. La reforestación de terrenos por abandono de la actividad agrícola.
- B. Quedan expresamente prohibidos los usos:
  - 1. Industrial, salvo los asociados a la explotación exclusiva de los recursos hidráulicos.
  - 2. Almacenes no agrícolas.
- C. Se prohíben los movimientos de tierras que alteren el perfil del terreno, salvo los necesarios para la ejecución de las instalaciones autorizadas y siempre que a su conclusión se realicen los

discontinuos, coincidiendo con las pequeñas cañadas que conducen el agua hacia las cotas más bajas.

Estos cauces de corrientes naturales, continuas o discontinuas, quedan sujetos a las siguientes normas por este Plan de Manejo:

- A. Imposibilidad de realizar obras que alteren el desagüe natural a través de estos cauces, aun en tramos en que atraviesen dominio privado.
- B. Se establece en la presente Normativa la prohibición de edificar en la franja longitudinal de derecho de paso de cinco (5) metros de ancho a lo largo de las márgenes de estos cauces, previendo su afección futura al dominio público.

## II. PROTECCIÓN DE AREAS INUNDABLES.

Los terrenos afectados quedan sujetos a las siguientes condiciones:

- A. En estas zonas se prohíbe cualquier tipo de obra, edificación o instalación.
- B. Imposibilidad de realizar obras que alteren el desagüe natural, aun en tramos en que atraviesen dominio privado.
- C. Se prohíben los desmontes, excavaciones o rellenos de tierras, así como cualquier actuación que altere el sistema de drenaje de suelos.
- D. Quedan prohibidos todos los tipos de actividades extractivas de recursos minerales.
- A. Se prohíbe la construcción de líneas de transporte de energía

### **1.9.8 CONDICIONES ESPECÍFICAS DEL SUELO PROTEGIDO POR SU INTERÉS PAISAJÍSTICO, ECOLÓGICO Y AMBIENTAL.**

Se refiere esta protección a los terrenos señalados con la clave SPC-1 en el plano de Ordenación del suelo, a escala 1/10,000, e incluidos dentro de la delimitación de la Zona Ambiental "C".

Con ella se establece la protección del medio físico como portador y emisor de valores estéticos de carácter natural de suficiente importancia ambiental para defender su conservación y permanencia como parte integrante del patrimonio natural del Cinturón Verde y del área metropolitana de Santo Domingo.

Los terrenos afectados quedan sujetos a las siguientes condiciones:

#### I. USOS PERMITIDOS



### **1.9.6 CONDICIONES ESPECÍFICAS DEL SUELO ESTRÍCTAMENTE PROTEGIDO DE PROTECCIÓN DE OTRAS INFRAESTRUCTURAS.**

Se refiere esta protección a los terrenos señalados con la clave SEP-5 en el plano de Ordenación del suelo a escala 1/10,000, e incluidos dentro de la delimitación de la Zona Ambiental "C"

Se trata de ciertas infraestructuras del territorio que determinan, en la Zona Ambiental, una afección cautelar de protección sobre sus suelos colindantes, en los términos establecidos por la legislación sectorial específica aplicable en cada caso: tendidos de energía eléctrica, aductores de abastecimiento de agua, colectores de aguas residuales, oleoductos, gasoductos, etc.

#### **I. ENERGÍA ELÉCTRICA.**

- A. Se respetarán los derechos de pasos establecidas por la legislación sectorial vigente.
- B. Se prohíben las plantaciones de árboles, así como construcciones de edificios e instalaciones, en la proyección y proximidades de las Líneas Eléctricas, con las siguientes distancias en metros:

Bosques, árboles y masas de arbolado: un mínimo de 2 metros.

Edificios y construcciones sobre puntos accesibles a personas: un mínimo de 5 metros.

- 1. Edificios y construcciones sobre puntos no accesibles a personas: con un mínimo de 4 metros.

### **1.9.7 CONDICIONES ESPECÍFICAS PARA EL SUELO PROTEGIDO POR PRESENCIA DE RIESGOS NATURALES.**

Se refiere esta protección a los terrenos señalados con la clave SEP-6 en el plano de Ordenación del suelo a escala 1/10,000, e incluidos dentro de la delimitación de la Zona Ambiental "C".

Se trata de aquellos suelos sometidos a inundaciones periódicas o extraordinarias o con riesgo de desprendimientos o hundimientos del terreno. Estas situaciones de riesgo obligan a tomar medidas específicas de protección de cara a evitar daños mayores.

#### **I. PROTECCIÓN DE DESAGÜES NATURALES.**

Al margen de los cauces, que son objeto de la protección específica que supone la clasificación de sus márgenes como suelos de protección estricta, atraviesan la Zona Ambiental "C" del Cinturón Verde otros cursos de agua, continuos o

igual forma, se prohíbe la alteración de la topografía o vegetación superficial cuando represente un riesgo potencial de arrastre de tierras, aumento de la erosionabilidad o simple pérdida del tapiz vegetal.

- H. Se prohíben los desmontes, excavaciones o rellenos de tierras que supongan disminución de la superficie cultivable o de la calidad del suelo, así como cualquier actuación que altere la red de irrigación o el sistema de drenaje de los suelos.
- I. Los cerramientos de fincas deberán retirarse, en toda su longitud, una anchura mínima de cinco (5) metros, del terreno cubierto por las aguas en las máximas crecidas ordinarias. Con independencia de su dominio, deberán realizarse con soluciones constructivas y materiales tales que no interrumpen el discurrir de las aguas pluviales hacia sus cauces, no alteren los propios cauces ni favorezcan la erosión o arrastre de tierras.
- J. Se prohíbe el ensanchamiento de los caminos existentes y la apertura de otros nuevos que no vengan rigurosamente obligados por la mejor explotación agraria o forestal de los terrenos, por las actuaciones y planes aprobados por el Consejo Nacional de Asuntos Urbanos o por el acceso a instalaciones de utilidad pública o interés social debidamente autorizadas.

#### **1.9.5 CONDICIONES ESPECÍFICAS DEL SUELO ESTRÍCTAMENTE PROTEGIDO DE PROTECCIÓN DE CARRETERAS.**

Se refiere esta protección a los terrenos señalados con la clave SEP-2 en el plano de Ordenación del suelo a escala 1/10,000, e incluidos dentro de la delimitación la Zona Ambiental "C".

Se trata de las zonas de Dominio Público, Derecho de paso y Afección de las distintas carreteras que discurren por la Zona Ambiental.

A efectos de este Plan de Manejo se establece una banda de protección de 100 metros medidos desde el eje central de la autopista Duarte.

El régimen específico de estos suelos es el establecido por la legislación sectorial de carreteras aplicable en cada caso en función de la titularidad de la vía.

cauce, donde cualquier actuación de las enumeradas a continuación habrá de contar con autorización administrativa del INDRHI con anterioridad a la concesión de la Autorización Urbanística por parte Consejo Nacional de Asuntos Urbanos:

- a) Las alteraciones sustanciales del relieve natural del terreno.
  - b) Las extracciones de áridos.
  - c) Las construcciones de todo tipo, tengan carácter definitivo o provisional.
  - d) Cualquier otro tipo de actividad que suponga un obstáculo para la corriente en régimen de avenidas o que pueda ser causa de degradación o deterioro del dominio público hidráulico.
- C. Quedan expresamente prohibidos los siguientes usos:
1. Industrial, salvo los asociados a la explotación exclusiva de los recursos hidráulicos.
  2. Almacenes agrícolas y no agrícolas.
- D. Las construcciones e instalaciones existentes con anterioridad a la aprobación de este Plan, deberán evacuar con depuración, adecuando su punto de vertido a las condiciones establecidas en el Plan de Manejo, cuando sea posible, integrar el vertido en el sistema general de saneamiento.
- E. Se prohíbe cualquier tipo de vertido directo o indirecto en los cauces, cualquiera que sea la naturaleza de los vertidos y de los cauces, así como los que se efectúen en el subsuelo o sobre el terreno, balsas o excavaciones, mediante evacuación, inyección o depósito.
- Quedan exceptuados de la prohibición anterior aquellos vertidos que se realicen mediante emisario y provenientes de depuradora, de tal manera que no introduzcan materias, formas de energía o induzcan condiciones en el agua que, de modo directo o indirecto, impliquen una alteración perjudicial del entorno o de la calidad de las aguas en relación con los usos posteriores o con su función ecológica.
- F. Se prohíbe cualquier tipo de acumulación de residuos sólidos, escombros o sustancias, cualquiera que sea su naturaleza y el lugar en que se depositen.
- G. Con independencia del dominio de los cauces, se prohíben los movimientos de tierras, instalaciones o actividades que puedan variar el curso natural de las aguas o modificar los cauces vertientes. De

### **1.9.2 REGULACIÓN DE LA PROTECCIÓN.**

Al Suelo Protegido Común y Estrictamente Protegido le es de aplicación la normativa específica que se establece en el presente capítulo, destinada al mejor amparo del tipo de valor a proteger, así como las restantes normas establecidas para el conjunto de los terrenos pertenecientes a la Zona Ambiental.

### **1.9.3 SUPERPOSICIÓN DE PROTECCIONES.**

A las áreas del territorio que queden afectadas por dos o más tipos de protección o afecciones de los antes señalados, les serán de aplicación las condiciones más restrictivas de cada uno de ellos.

### **1.9.4 CONDICIONES ESPECÍFICAS DEL SUELO ESTRÍCTAMENTE PROTEGIDO DE CAUCES Y RIBERAS.**

Está formado por los cauces más las franjas de preservación definidas conforme a la Ley 5852 de 1962 sobre Dominio Público de las Aguas, el artículo 6 del Decreto 183-93, más aquellos terrenos aledaños que presenten características ambientales similares a las asociadas a los paisajes de agua, lagunas, humedales y áreas inundables.

Se refiere esta protección a los terrenos señalados con la clave SEP-1 en el plano de Ordeación a escala 1/10,000, e incluidos dentro de la delimitación del Suelo Estrictamente Protegido.

Los terrenos comprendidos dentro de este ámbito, quedan sujetos a las siguientes condiciones de protección:

- A. Se establece un derecho de paso y de uso público sobre los terrenos comprendidos en una franja de 5 metros de ancho medidos desde la línea de mayor crecida del cauce o embalse, que quedará reservada para los siguientes fines:
  - a) Paso para servicio del personal de vigilancia del Cinturón Verde.
  - b) Paso para el salvamento de personas o bienes.
  - c) Varado y amarre de embarcaciones.
  - d) Paseo y recreo
- B. Para el Arroyo Manzano se establece una franja de protección de 60 metros de anchura medidos desde la línea de máxima crecida del

- Autopistas, autovías, carreteras, así como variantes y mejoras de trazado.
- Aeropuertos, aeródromos deportivos o pistas de aterrizaje.
- Embalses con capacidad superior a 3 Hm<sup>3</sup>.
- Obras de canalización y de regulación de cursos de agua.
- Plantas de tratamiento de aguas residuales con capacidad para más de 10.000 habitantes.
- Plantas de control o tratamiento de Residuos Sólidos Urbanos con capacidad para más de 10.000 habitantes.
- Urbanizaciones y conjuntos habitacionales.
- Instalaciones de almacenamiento de Residuos Tóxicos y Peligrosos.
- Instalaciones de almacenamiento de Residuos radiactivos.
- Plantas de GLP
- Oleoductos.
- Explotaciones ganaderas intensivas de carácter industrial, avícolas a partir de 1000 mil cabezas de ganado, vacuno o porcino a partir de 100 cabezas.
- Mataderos
- Líneas de transporte de energía eléctrica de media y alta tensión.
- Maniobras militares y campos de entrenamiento.
- Primera repoblaciones cuando entrañen riegos de graves transformaciones ecológicas negativas.

## 1.9 CONDICIONES ESPECÍFICAS PARA EL SUELO PROTEGIDO COMÚN Y ESTRICTAMENTE PROTEGIDO.

### **1.9.1 DEFINICIÓN Y ÁMBITO.**

Los diferentes tipos de suelo dentro de esta categoría son los que se enumeran en el artículo **Error! Unknown switch argument.** del presente Título.

La delimitación de los distintos tipos de Suelo Protegido Común y Estrictamente Protegido, se recoge en el plano de Ordenación nº 1, a escala 1/10,000.

- A. Protección del paisaje, elementos naturales y medio ambiente, debiendo tener en cuenta las medidas relativas a su conservación adoptadas por otros organismos.
- B. Protección de vías de comunicación.
- C. Protección de Patrimonio Histórico o Cultural, debiendo tener en cuenta su legislación específica.
- D. Protección del medio agrario y forestal, que atenderá a la conservación y potenciación de cultivos y espacios forestales en aquellas áreas en que se considere necesaria alguna intervención protectora.
- E. Mejora genérica de las condiciones naturales del suelo, en especial aquellas actuaciones destinadas a frenar los procesos erosivos generadores de desertización del medio físico.
- F. Recuperación de espacios afectados por actividades extractivas, vertederos de residuos, actividades industriales u obras públicas, cuando cualquiera de estas actividades haya producido un impacto ambiental significativo.
- G. Vigilancia.

### **1.7.2 DETERMINACIONES.**

Los Programas Especiales a que hace referencia el apartado anterior, deberán cumplir las determinaciones de este Plan de Manejo, o las que surjan por algún instrumento de Ordenación Territorial que afecten al Cinturón Verde.

### **1.8 ESTUDIOS DE IMPACTO AMBIENTAL Y MICROLOCALIZACIÓN**

Las actividades que pretendan localizarse en La Zona Ambiental, y que se presuma puedan inducir un negativo impacto ambiental sobre su entorno, estarán sujetas a la previa evaluación de este impacto.

En estos casos, en la tramitación de la Autorización Urbanística de una instalación o edificación, podrá solicitarse del promotor por parte del Consejo Nacional de Asuntos Urbanos, un Estudio de Impacto Ambiental justificativo de preservación del Medio Físico en aquellos aspectos que queden afectados y en su caso la Licencia Ambiental otorgada por el Instituto Nacional de Protección Ambiental (INPRA).

En cualquier caso, deberán someterse a Evaluación de Impacto Ambiental los siguientes proyectos, obras e instalaciones:

- Centrales eléctricas.

edificación o instalación para el uso que lo produzca hasta tanto no se subsane.

- D. Los vertidos sólidos, líquidos y gaseosos se regularán por lo establecido por la legislación sectorial que les fuere de aplicación.

#### **1.6.4 CONDICIONES ESTÉTICAS.**

##### **I. CONDICIONES ESTÉTICAS GENERALES.**

Toda edificación o instalación en la Zona Ambiental deberá cuidar al máximo su diseño y elección de materiales colores y texturas a utilizar, tanto en paramentos verticales como en cubiertas y carpinterías, con el fin de conseguir la máxima adecuación al entorno, quedando expresamente prohibida la utilización de materiales brillantes o reflectantes para cualquier elemento o revestimiento exterior.

##### **II. ARBOLADO.**

Será obligatoria la plantación de arbolado en las zonas próximas a las edificaciones con la finalidad de atenuar su impacto visual, incluyendo en el correspondiente proyecto su ubicación y las especies a plantar seleccionadas entre las propias del entorno natural.

##### **III. CONDICIONES ESPECÍFICAS.**

En cualquier caso, será potestad del Consejo Nacional de Asuntos Urbanos, dictar normas o imponer condiciones de diseño y tratamiento exterior en aquellos casos en que se consideren afectados desfavorablemente los valores medioambientales.

##### **IV. CARTELES DE PUBLICIDAD.**

En La Zona Ambiental se prohíbe en todo caso la instalación de carteles publicitarios.

### **1.7 DESARROLLO MEDIANTE INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO**

#### **1.7.1 DESARROLLO POR PROGRAMAS ESPECIALES.**

Para el desarrollo de las previsiones de este Plan de Manejo, se podrán redactar Programas Especiales. Su finalidad podrá ser cualquiera que sea compatible con la regulación establecida en la Zona Ambiental; a saber:

- B. Se prohíbe expresamente la incorporación de materiales y soluciones potencialmente peligrosas, tales como vidrios, espinos, filos y puntas.
- C. El cerramiento deberá retirarse como mínimo seis (6) metros a cada lado del eje de los caminos públicos, sin perjuicio de mayores limitaciones que pudieran derivarse de la propia configuración parcelaria del camino, que puede tener un ancho superior a 12 metros.
- D. En la proximidad de cauces, lagunas y embalses públicos, los cerramientos deberán retirarse, en toda su longitud, una anchura mínima de cinco (5) metros, del terreno cubierto por las aguas en las máximas crecidas ordinarias. Con independencia de su dominio, deberán realizarse con soluciones constructivas y materiales tales que no interrumpan el discurrir de las aguas pluviales hacia sus cauces, no alteren los propios cauces ni favorezcan la erosión o arrastre de tierras.
- E. Se recomienda como cerramiento la utilización de seto vivo.

### 1.6.3 CONDICIONES HIGIÉNICAS DE SANEAMIENTO Y SERVICIOS.

- A. Los saneamientos y servicios deberán quedar justificados en la solicitud de autorización o de aprobación cuando así proceda, y según sea el tipo de construcción o instalación, el acceso, abastecimiento de agua, evacuación de residuos, saneamiento, depuración apropiada al tipo de residuos que se produzcan y suministro de energía; así como las soluciones técnicas adoptadas en cada caso.
- B. En cualquier caso será competencia del Consejo Nacional de Asuntos Urbanos, solicitar del promotor, previamente a la autorización urbanística, la modificación de los medios adoptados para cualquiera de estos servicios y, en particular, para la depuración de aguas residuales y vertidos de cualquier tipo, cuando, de la documentación señalada en el párrafo anterior, se desprenda técnicamente la incapacidad de los medios existentes o proyectados para depurar adecuadamente.
- C. Asimismo, en las construcciones e instalaciones existentes que fuesen focos productores de vertidos de cualquier tipo de forma incontrolada, se deberán instalar, o mejorar en su caso, los correspondientes dispositivos de depuración, seguridad y control, a efectos de restituir al medio natural sus condiciones originales, sin perjuicio de las sanciones que pudiesen derivarse de dicha situación, siendo potestad del Consejo Nacional de Asuntos Urbanos ordenar la ejecución de dichas obras con cargo a los propietarios e inhabilitar la



parcelaria del camino, que puede tener un ancho superior a 12 metros.

- D. En la proximidad de cauces, lagunas y embalses públicos, la edificación deberá retirarse, en toda su longitud, una anchura mínima de sesenta (60) metros, del terreno cubierto por las aguas en las máximas crecidas ordinarias. Con independencia del dominio, las construcciones y cerramientos que limiten con esta zona deberán realizarse con soluciones constructivas y materiales tales que no interrumpan el discurrir de las aguas pluviales hacia sus cauces, no alteren los propios cauces ni favorezcan la erosión o arrastre de tierras.

### III. EDIFICABILIDAD Y OCUPACIÓN DE PARCELA.

- A. Se establece una edificabilidad máxima sobre parcela neta en La Zona Ambiental, para todas aquellas construcciones e instalaciones autorizables en esta clase de suelo en virtud de la presente normativa, que se fija diferenciadamente en función de la categoría de que se trate dentro de esta clase de suelo:

1.	SPT de Entorno Urbano:	0,6 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> (60%)
2.	Resto del SPT:	0,4 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> (40%)
3.	SPC y SEP:	0,02 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> (20%)

- B. Asimismo, se establece un índice máximo de ocupación de parcela por las edificaciones, que también se fija diferenciadamente en función de la categoría de que se trate dentro de esta clase de suelo:

1.	SPT de Entorno Urbano:	30 %
2.	Resto del SPT:	20 %
3.	SPC y SPT:	10 %

No obstante, se podrá actuar superficialmente sobre otro 30% de la parcela para desarrollar actividades al aire libre propias o anejas al uso principal no agrario (por ejemplo estacionamientos, pistas deportivas, etc.), debiendo quedar el resto en su estado natural, o bien con las operaciones propias de las labores agrícolas o con plantación de especies vegetales arbóreas propias de la zona.

### IV. CERRAMIENTOS DE FINCAS.

- A. La parte opaca de los cerramientos no podrá sobrepasar en ningún caso un metro de altura.

- V. Título de Propiedad, cargas de la finca, en la que conste propietario, superficie y linderos.

## 1.6 CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO Y EDIFICACIÓN.

### **1.6.1 CONDICIONES DE PARCELA.**

A los efectos de legitimación de obras, construcciones e instalaciones en La Zona Ambiental, así como de los usos y actividades a que estas se destinen, será necesario el cumplimiento de la condición de superficie mínima de los terrenos que, para cada caso, se regule por el Plan Director de la Ciudad de Santo Domingo.

### **1.6.2 CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN.**

#### I. ALTURA.

- A. La altura máxima permitida será de siete metros (7 m). Esta altura podrá corresponder a una única planta o, como máximo, a dos plantas (Baja + 1).
- B. Los diferentes volúmenes edificables deberán adaptarse a las condiciones topográficas de la parcela banqueándose de forma que no se superen los citados límites.

#### II. UBICACIÓN EN EL TERRENO Y RETIROS.

- A. La edificación se situará en el terreno atendiendo a criterios de favorecer la continuidad del suelo libre de edificación (evitando su fragmentación con edificaciones, cerramientos interiores, etc.), mínimo impacto ambiental, ahorro de energía y confort climático.
- B. Se establecen los siguientes retiros a lindero de parcela, en función de la categoría de que se trate dentro de esta clase de suelo:
1. SPT de Entorno Urbano: 3 m.
  2. Resto del SPT: 5 m.
  3. SPC y SEP: 10 m.
- C. La edificación deberá retirarse como mínimo seis (6) metros a cada lado del eje de los caminos públicos, sin perjuicio de mayores limitaciones que pudieran derivarse de la propia configuración

previamente, se haya procedido a la restitución del dominio público, rectificando el cerramiento en su caso.

### 1.5.3 TRAMITACIÓN Y DOCUMENTACIÓN DE LAS SOLICITUDES DE AUTORIZACIÓN DE PARCELACIÓN EN LA ZONA AMBIENTAL.

Para obtener la Autorización Urbanística se realizará una solicitud ante el Consejo Nacional de Asuntos Urbanos

La documentación mínima, por duplicado, que deberá contener la solicitud de autorización para las parcelaciones en La Zona Ambiental, será la siguiente:

- I. Memoria justificativa tanto del cumplimiento de las condiciones específicas del presente Plan de Manejo, como de las disposiciones legales vigentes que sean de aplicación en donde se deberá recoger:
  - A. Objetivos de la parcelación.
  - B. Descripción de la finca matriz, propiedad actual, usos, linderos, superficie, referencias catastrales, derecho de pasos y cargas.
  - C. Fincas resultantes de la segregación, describiendo para cada una de ellas como mínimo su superficie, derecho de paso y cargas.
  - D. De existir, se describirán asimismo todas y cada una de las edificaciones existentes sobre la finca matriz, sus usos actuales y previstos, superficies edificadas, alturas y cualquier otro dato que sirva para completar la descripción. Para cada una de ellas deberá justificarse su adecuación a la naturaleza y destino de la parcela a la que se adscribe y, en el caso de tratarse de viviendas, su necesidad para la explotación agraria de la parcela y el modo en que queda establecida su vinculación a la misma.
- II. Plano de situación de la finca a escala adecuada recomendándose la utilización del plano 1:10,000 de Ordenación del suelo de este Plan de Manejo.
- III. Plano de detalle. Plano parcelario catastral autorizado, con expresión gráfica de la finca matriz y de las resultantes, así como localización de las edificaciones existentes, si las hubiera, siendo la escala recomendada la 1:5.000.
- IV. De estimarlo necesario, el Consejo Nacional de Asuntos Urbanos, podrán solicitar del interesado la aportación de documentación adicional relativa a título de propiedad de la finca, certificación catastral de su superficie, edificaciones existentes, deslinde de caminos, cauces, lagunas o embalses públicos o en cualquier otro aspecto que se considere necesario para la resolución del expediente.

- C. La Autorización Urbanística para las parcelaciones en la Zona Ambiental sólo se concederá cuando se compruebe que no se trata de una parcelación urbanística encubierta y cuando no de lugar a parcelas de extensión inferior a 1 hectárea.
- D. Los registradores de propiedad no procederán a autorizar e inscribir, respectivamente, escritura de división de terrenos, sin que se acredite previamente el otorgamiento de la autorización de parcelación, que los primeros deberán testimoniar en el documento.
- E. No están sujetas al trámite de autorización las segregaciones de fincas resultantes de un expediente de expropiación.

### III. PROHIBICIONES.

- A. En La Zona Ambiental quedan expresamente prohibidas las parcelaciones urbanísticas.

Se presumirá que una parcelación es urbanística cuando en una finca matriz se realicen obras de urbanización, subdivisión del terreno en lotes, o edificación, de forma conjunta. También se presumirá la existencia de parcelación urbanística cuando aun no tratándose de una actuación conjunta, pueda deducirse la existencia de un plan de urbanización unitario.

- B. No se podrá autorizar una parcelación en la Zona Ambiental cuando, como resultado de la misma, las edificaciones que en ella estuvieran implantadas con anterioridad resultaren fuera de ordenación en aplicación de las determinaciones de esta Normativa.
- C. No podrá autorizarse una parcelación en la Zona Ambiental cuando, como consecuencia de la misma, resultasen incumplidas las condiciones impuestas en cualquier autorización urbanística anterior; ni cuando resulten alteradas substancialmente las condiciones basándose en las cuales fue autorizada anteriormente otra parcelación o edificación.

### IV. EXCEPCIONES.

El régimen detallado en este artículo no será de aplicación a los actos de parcelación, segregación o división de terrenos o fincas que se deriven o traigan causa de obras e infraestructuras públicas, servicios públicos o construcciones o instalaciones vinculadas a la ejecución, el mantenimiento o el funcionamiento de unas u otros.

### V. PROTECCIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO.

Cuando la finca matriz sea colindante con un camino, cauce, laguna o embalse público, será preceptivo que, con carácter previo a la autorización se proceda al deslinde del dominio público. En el supuesto de que éste hubiera sido invadido por dicha finca, el otorgamiento de la autorización estará condicionado a que,

## 1.5 PARCELACIONES EN LA ZONA AMBIENTAL.

### **1.5.1 CONCEPTO DE PARCELACIÓN EN LA ZONA AMBIENTAL**

Por parcelación, a efectos de esta normativa, se entiende toda alteración material de la estructura de propiedad mediante actos de parcelación, segregación o división de una o varias fincas, con independencia de cual sea su denominación a efectos de la legislación vigente, así como todos aquellos actos de trascendencia física sobre la estructura de la propiedad aunque sean meras declaraciones formales contenidas en documentos públicos o privados, inscritos o no en el Tribunal de Tierras.

En cualquier caso, para considerar un acto de este tipo como parcelación en la Zona Ambiental, será requisito indispensable que tanto la propiedad inicial como las resultantes estén incluidas íntegramente en el Cinturón Verde.

### **1.5.2 RÉGIMEN GENERAL DE LAS PARCELACIONES EN LA ZONA AMBIENTAL.**

Las parcelaciones en La Zona Ambiental están sujetas a las siguientes reglas generales.

#### I. LEGISLACIÓN URBANÍSTICA.

En La Zona Ambiental sólo podrán realizarse actos que tengan por objeto la parcelación, segregación o división de terrenos o fincas, cuando sean plenamente conformes con la legislación urbanística.

#### II. RÉGIMEN DE LICENCIAS Y AUTORIZACIONES.

- A. Las parcelaciones en la Zona Ambiental estarán sujetas a la previa concesión de Autorización Urbanística, que se solicitará acompañando la documentación escrita y gráfica suficiente para la precisa descripción y total identificación del acto pretendido. Son nulos a todos los efectos legales los actos que se realicen sin previa Autorización Urbanística. En el procedimiento de otorgamiento de la autorización será preceptivo y, además, vinculante en caso de ser desfavorable, el informe del Consejo Nacional de Asuntos Urbanos.
- B. Cuando para la realización de obras, construcciones e instalaciones y la implantación de usos, fuera necesario Autorización Urbanística, dicha autorización implicará el informe favorable a la parcelación que, en su caso, pudiera ser precisa en desarrollo de la actuación; siempre que al tiempo de solicitarse la citada autorización se hubieran precisado las características de la parcelación.

La escala de los planos será la adecuada para su correcta comprensión.

- II. Plano de situación de la finca con delimitación de ésta, recomendándose la utilización del plano de Ordenación del suelo de este Plan de Manejo.
- III. Plano de localización de las construcciones previstas y existentes en relación con la finca a la escala adecuada, nunca inferior a la 1:5.000. De no ser este plano el del Catastro, deberá acompañarse en todo caso como documentación complementaria.
- IV. Título de Propiedad de la finca, en la que conste propietario, cargas, superficie y linderos.
- V. Con carácter particular:
  - A. Si se trata de una instalación de utilidad pública o interés social se tendrán que justificar estos extremos así como la necesidad de su emplazamiento en el Cinturón Verde.
  - B. Si se trata de una instalación que produzca vertidos residuales al medio circundante de cualquier tipo, se justificará documentalmente la solución de tratamiento y depuración de estos residuos.
  - C. Si en el expediente se incluye una vivienda auxiliar de explotación agropecuaria, deberá justificarse que es necesaria para el funcionamiento de la explotación a la que está vinculada.
  - D. Será imprescindible acompañar a la solicitud la documentación acreditativa del deslinde del dominio público si la finca es colindante con un camino, cauce, laguna o embalse público; si la instalación se pretende ubicar a menos de sesenta metros del eje de alguno de estos elementos, o si de alguna otra manera queda afectada por la misma.
- VI. De estimarlo necesario, el Consejo Nacional de Asuntos Urbanos, podrá solicitar del interesado la aportación de documentación adicional relativa a la corrección de su impacto sobre el medio o a cualquier otro aspecto que se considere necesario para la resolución del expediente.
- VII. Proyecto técnico. Una vez concedida la Autorización Urbanística, el Consejo Nacional de Asuntos Urbanos resolverá sobre la concesión de la autorización de obras. En el caso de que en el expediente de autorización no se hubiere incluido el proyecto de ejecución de la instalación, habiéndose presentado únicamente proyecto básico, el solicitante deberá aportar dicho proyecto al Consejo Nacional de Asuntos Urbanos en un plazo máximo de cuatro meses, pasado el cual se considerará caducada la autorización. Dicho proyecto se adecuará a todas y cada una de las determinaciones con que se hayan otorgado la autorización urbanística, requisito sin el cual la autorización será anulable.

1. Las características del aprovechamiento que se otorga y legitima.
2. Las condiciones particulares para su materialización, incluyendo, en todo caso, la fijación de la parte proporcional de los terrenos afectados que deban ser objeto de arbolado, que nunca podrá ser inferior al CINCUENTA por ciento (50%) de la superficie total de los terrenos.

**B. RÉGIMEN PARTICULAR.**

El régimen particular de estas actuaciones en lo relativo a tramitación, garantías, cobertura de autorización y obligaciones de propietarios, se ajustará a:

1. Viviendas anejas: El establecido para el uso al cual esté vinculada la vivienda.
2. Viviendas aisladas: Coincide con el establecido para el uso de Depósito y Almacenaje (DEA) recogido en el presente capítulo.

**1.4.7 DOCUMENTACIÓN DE LAS SOLICITUDES DE AUTORIZACIÓN.**

- I. Documento justificativo del cumplimiento de las condiciones que fija la legislación sectorial aplicable, así como de las específicas del presente Plan de Manejo, comprensiva de los siguientes extremos:
  - A. Objeto de la edificación proyectada en relación con la explotación que se desarrolla o se proyecta desarrollar en la finca.
  - B. Descripción de la finca, que aporte información sobre: propiedad, uso actual, linderos, superficie, referencias catastrales, derechos de paso y cargas.
  - C. De existir, se describirán asimismo todas y cada una de las edificaciones existentes sobre la finca, detallando usos actuales, y previstos, superficies edificadas, alturas, materiales de cubrición y cerramiento y cualquier otro dato que sirva para completar la descripción.

Para cada una de ellas deberá especificarse su función en la explotación agraria o instalación de que se trate, aportando en cualquier caso los planos necesarios para su correcta comprensión a escala mínima 1:1000.

Se describirán las soluciones de acceso, abastecimiento de agua, saneamiento, depuración y suministro de energía, salvo cuando las características propias de la instalación lo hagan innecesario.

1. Viviendas unifamiliares vinculadas a otro uso.

La establecida con carácter general para el uso al cual esté vinculada la vivienda.

2. Viviendas unifamiliares.

- a) SPT de entorno urbano: 500 m<sup>2</sup>
- b) Resto del La Zona Ambiental: 1.000 m<sup>2</sup>

- B. La finca o las fincas quedarán en todo caso vinculadas legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos. Esta vinculación legal implica la afectación real de la finca o fincas a las obras, las construcciones, las dotaciones, los equipamientos o las instalaciones legitimados por la Autorización Urbanística pertinente. Mientras ésta permanezca vigente, la finca o las fincas no podrán ser objeto de acto alguno que implique su parcelación, división, segregación o fraccionamiento.

### III. CONDICIONES PARTICULARES.

La realización de obras, construcciones e instalaciones previstas en el presente artículo y la implantación y el desarrollo en ellas de las correspondientes actividades y usos estarán sujetas al cumplimiento de todos y cada uno de los siguientes requisitos:

- A. Se estará a lo previsto en las condiciones particulares del uso Residencial, establecidas en el Plan Director de la Ciudad de Santo Domingo.
- B. Se destinará a arbolado un mínimo del cincuenta por ciento (50%) de la superficie total de los terrenos afectados, para preservar y realzar los valores naturales de los terrenos y su entorno.
- C. Con cargo exclusivo a la correspondiente actuación, se resolverán satisfactoriamente las infraestructuras y los servicios precisos para su funcionamiento interno, así como la conexión de estos con las redes de infraestructuras y servicios exteriores y la incidencia que supongan en la capacidad y la funcionalidad de éstas.

### IV. RÉGIMEN DE AUTORIZACIÓN.

Será preceptiva la obtención de Autorización Urbanística.

- A. CONTENIDO DE LA AUTORIZACIÓN.

Deberá determinar exactamente:



### III. CONDICIONES PARTICULARES

La realización de obras, construcciones e instalaciones previstas en el presente artículo y la implantación y el desarrollo en ellas de las correspondientes actividades y usos estarán sujetas al procedimiento reglado en la correspondiente legislación de carreteras, con las siguientes particularidades:

#### A. ÁREAS DE SERVICIOS.

Obras Públicas solicitará al Consejo Nacional de Asuntos Urbanos informe preceptivo y vinculante acerca de la compatibilidad con la ordenación del territorio y de la parte proporcional de los terrenos que deba ser objeto de forestación para preservar los valores naturales de los terrenos y de su entorno.

#### B. INSTALACIONES COMPLEMENTARIAS AL SERVICIO DE LAS CARRETERAS.

Las obras, construcciones e instalaciones consideradas como tales precisarán de un informe preceptivo y vinculante del Consejo Nacional de Asuntos Urbanos que versará sobre la ordenación urbanística y territorial y la creación de pantallas vegetales.

#### C. EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL.

Podrá exigirse evaluación de impacto ambiental de conformidad con las disposiciones del Consejo Nacional de Asuntos Urbanos en coordinación con el Instituto Nacional de Protección Ambiental.

## 1.4.6 **VIVIENDA UNIFAMILIAR.**

### I. SUPUESTOS CONTEMPLADOS.

Construcción de viviendas unifamiliares, en dos supuestos diferenciados:

- A. Vivienda auxiliar vinculada a algún otro uso admitido en La Zona Ambiental (VU1).
- B. Vivienda aislada en Suelo Protegido con Tolerancia de Entorno Urbano o de Tolerancia residencial (VU2).

### II. SUPERFICIE MÍNIMA DE LOS TERRENOS.

- A. Las obras, las construcciones y las instalaciones previstas en estos supuestos, así como los usos y las actividades a los que se destinen, sólo podrán legitimarse, autorizarse y ejecutarse cuando la finca o las fincas correspondientes tengan la siguiente superficie mínima:

**C. OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS.**

1. El propietario de los terrenos y también, solidariamente con el anterior, el titular de la autorización, si fuera distinto, deberá realizar todos los trabajos y las obras precisas para corregir los efectos derivados de las actividades o los usos desarrollados y reponer los terrenos a su estado originario o, en su defecto, el que determine el Consejo Nacional de Asuntos Urbanos a la finalización de la actividad o de los usos desarrollados en la realización de las obras, construcciones o instalaciones, conforme al correspondiente Plan de Restauración.
2. A los efectos de lo dispuesto en el párrafo anterior, no podrá darse curso a ninguna Autorización Urbanística sin que a la misma se acompañe el pertinente y detallado Plan de Restauración Ambiental.

**1.4.5 SERVICIOS DE CARRETERAS (CAR).****I. SUPUESTOS CONTEMPLADOS.**

Los servicios integrados en Áreas de Servicio de todo tipo de carreteras, así como las instalaciones complementarias a su servicio.

**II. SUPERFICIE MÍNIMA DE LOS TERRENOS.**

- A. Las obras, las construcciones y las instalaciones previstas en este artículo, así como los usos y las actividades a los que se destinen, sólo podrán legitimarse, autorizarse y ejecutarse cuando la finca o las fincas correspondientes tengan una superficie mínima adecuada a las exigencias funcionales de aquéllas.
- B. La finca o las fincas quedarán en todo caso vinculadas legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos. Esta vinculación legal implica la afectación real de la finca o fincas a las obras, las construcciones, las dotaciones, los equipamientos o las instalaciones legitimados por la Autorización Urbanística pertinente. Mientras ésta permanezca vigente, la finca o las fincas no podrán ser objeto de acto alguno que implique su parcelación, división, segregación o fraccionamiento.

## B. TRAMITACIÓN.

1. En el caso de que se trate de una obra pública de carácter local, la autorización será concedida por el Ayuntamiento y por el propio Consejo Nacional de Asuntos Urbanos conforme al procedimiento general establecido.
2. Cuando se trate de una obra de titularidad no Municipal, la tramitación se ajustará al siguiente procedimiento:
  - a) El expediente se incoará por el organismo competente, en función de la titularidad de la infraestructura de que se trate, acompañado siempre de la documentación técnica correspondiente y del informe que merezca ésta.
  - b) Se someterá a un trámite de información pública e informe de las distintas instituciones competentes por razón de las características del acto o de la actividad objeto de la solicitud y del Consejo Nacional de Asuntos Urbanos, por plazo de un mes como mínimo.
  - c) Se elevará el expediente al Consejo Nacional de Asuntos Urbanos para que dicte resolución motivada sobre la solicitud.

Este acuerdo deberá producirse y notificarse a la administración a cuya iniciativa se hubiera incoado el procedimiento dentro de los tres meses siguientes a la formalización efectiva de dicha iniciativa.
  - d) En su caso, conforme al contenido de la resolución mencionada en el párrafo anterior, se solicitará al interesado por parte del Consejo Nacional de Asuntos Urbanos un estudio de evaluación de impacto ambiental y territorial.
  - e) Una vez cumplidos estos trámites, se solicitará al Consejo Nacional de Asuntos Urbanos la preceptiva Autorización Urbanística.
  - f) La Autorización Urbanística se otorgará por plazo determinado que, cuando no se consigne expresamente, será de DOS (2) años desde el momento de su firma. Pasado el plazo será necesario tramitar una nueva autorización, no siendo vinculantes los acuerdos alcanzados en autorizaciones previas

con el establecido para el uso de Depósito y Almacenaje (DEA) recogido en el artículo anterior.

#### **1.4.4 INFRAESTRUCTURAS (INF).**

##### **I. SUPUESTOS CONTEMPLADOS.**

Actividades indispensables para el establecimiento, funcionamiento, conservación o mantenimiento y mejora de infraestructuras o servicios públicos estatales o locales.

##### **II. SUPERFICIE MÍNIMA DE LOS TERRENOS.**

- A. Las obras, construcciones e instalaciones previstas en estos supuestos, así como los usos y las actividades a los que se destinen, sólo podrán legitimarse, autorizarse y ejecutarse cuando la finca o las fincas correspondientes tengan una superficie mínima adecuada a las exigencias funcionales de éstos.
- B. La finca o las fincas quedarán en todo caso vinculadas legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos. Esta vinculación legal implica la afectación real de la finca o fincas a las obras, las construcciones, las dotaciones, los equipamientos o las instalaciones legitimados por la Autorización Urbanística pertinente. Mientras ésta permanezca vigente, la finca o las fincas no podrán ser objeto de acto alguno que implique su parcelación, división, segregación o fraccionamiento.

##### **III. CONDICIONES PARTICULARES**

La realización de obras, construcciones e instalaciones previstas en el presente artículo y la implantación y el desarrollo en ellas de las correspondientes actividades y usos estarán sujetas al cumplimiento de todos y cada uno de los siguientes requisitos:

- A. Se cumplirá la normativa sectorial específica establecida por la legislación correspondiente a cada infraestructura.
- B. En cualquier caso, las construcciones cumplirán los requisitos señalados en el apartado 1.6 del presente Título.

##### **IV. RÉGIMEN DE AUTORIZACIÓN.**

Será preceptiva la obtención de Autorización Urbanística.

##### **A. CONTENIDO DE LA AUTORIZACIÓN.**

La autorización deberá determinar exactamente las características del aprovechamiento que se otorga y legitima.

### III. CONDICIONES PARTICULARES.

La realización de obras, construcciones e instalaciones previstas en el presente artículo, y la implantación y el desarrollo en ellas de las correspondientes actividades y usos, estarán sujetas al cumplimiento de los siguientes requisitos:

- A. En todo caso, las construcciones cumplirán las condiciones de aprovechamiento y edificación fijadas en el capítulo 1.6 del presente Título.
- B. Se estará a lo previsto en las condiciones particulares de los usos de Equipamiento e Industria, establecidas en el Plan Director de la Ciudad de Santo Domingo.
- C. Se destinará a arbolado un mínimo del cincuenta por ciento (50%) de la superficie total de los terrenos afectados, para preservar y realzar los valores naturales de los terrenos y su entorno.
- D. Con cargo exclusivo a la correspondiente actuación, se resolverán satisfactoriamente las infraestructuras y los servicios precisos para su funcionamiento interno, así como la conexión de estos con las redes de infraestructuras y servicios exteriores y la incidencia que supongan en la capacidad y la funcionalidad de éstas.
- E. La autorización de dotaciones y equipamientos colectivos en La Zona Ambiental requerirá la previa declaración de la utilidad pública o interés social de la instalación o actividad.

### IV. RÉGIMEN DE AUTORIZACIÓN.

Será preceptiva la obtención de Autorización Urbanística.

#### A. CONTENIDO DE LA AUTORIZACIÓN.

Deberá determinar exactamente:

- 1. Las características del aprovechamiento que se otorga y legítima.
- 2. Las condiciones particulares para su materialización, incluyendo, en todo caso, la fijación de la parte proporcional de los terrenos afectados que deban ser objeto de arbolado, que nunca podrá ser inferior al CINCUENTA por ciento (50%) de la superficie total de los terrenos.

#### B. OTROS REQUISITOS.

El régimen particular de estas actuaciones en lo relativo a tramitación, garantías, cobertura de autorización y obligaciones de propietarios, coincide

forestación, así como de la Evaluación del Impacto Ambiental cuando haya sido requerido por El Consejo Nacional de Asuntos Urbanos en el trámite de la Autorización del Consejo.

3. El mero transcurso del plazo sin haberse solicitado y concedido la correspondiente prórroga, determina, sin necesidad de trámite o declaración administrativa alguna, la caducidad de la Autorización Urbanística, determinando el cese de la actividad o el uso legitimado por ellas.

#### E. OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS.

1. El propietario de los terrenos y también, solidariamente con el anterior, el titular de la autorización, si fuera distinto, deberá realizar todos los trabajos y las obras precisos para corregir los efectos derivados de las actividades o los usos desarrollados y reponer los terrenos a su estado originario o, en su defecto, el que determine la administración, conforme al correspondiente Plan de Restauración.
2. La caducidad de la autorización determinará, sin necesidad de requerimiento u orden de ejecución algunos, el comienzo del cómputo de los plazos de ejecución previstos en dicho plan.

### 1.4.3 EQUIPAMIENTOS (EQP).

#### I. SUPUESTOS CONTEMPLADOS.

La implantación y funcionamiento de cualquier clase de dotación o equipamiento colectivo.

#### II. SUPERFICIE MÍNIMA DE LOS TERRENOS.

- A. Las obras, las construcciones y las instalaciones previstas en estos supuestos, así como los usos y las actividades a los que se destinen, sólo podrán legitimarse, autorizarse y ejecutarse cuando la finca o las fincas correspondientes tengan una siguiente superficie mínima de TRES (3) Ha.
- B. La finca o las fincas quedarán en todo caso vinculadas legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos. Esta vinculación legal implica la afectación real de la finca o fincas a las obras, las construcciones, las dotaciones, los equipamientos o las instalaciones legitimados por la Autorización Urbanística pertinente. Mientras ésta permanezca vigente, la finca o las fincas no podrán ser objeto de acto alguno que implique su parcelación, división, segregación o fraccionamiento.

detalle preciso para poder evaluar la conveniencia del acto o de la actividad objeto de la solicitud.

2. El Encargado del Cinturón Verde emitirá un informe que, junto con la documentación presentada, se elevará por este al Consejo Nacional de Asuntos Urbanos.
3. El expediente se someterá a un trámite de información pública durante al menos 15 días, solicitándose simultáneamente informe de los organismos competentes por razón de las características del acto o de la actividad objeto de la solicitud. Se anunciará la apertura de este trámite en la Gaceta Oficial de la República y al menos uno de los periódicos de mayor difusión.
4. Se dará audiencia al interesado por plazo mínimo de diez días para alegaciones y, en su caso, modificación o corrección de las características técnicas del acto o de la actividad pretendidos que los organismos competentes consideren necesario requerir.
5. El Consejo Nacional de Asuntos Urbanos dictará resolución motivada sobre la solicitud. En su caso, conforme al contenido de la resolución, se podrá solicitar al interesado evaluación de impacto ambiental y territorial o en su caso una licencia ambiental o "Declaración del Impacto Ambiental" otorgada por el Instituto Nacional de Protección Ambiental.
6. Una vez concedida la aprobación del Consejo Nacional de Asuntos Urbanos se procederá a la concesión de la Autorización Urbanística.

#### C. GARANTÍAS.

A los efectos del afianzamiento de cumplimiento de las condiciones de autorización, los interesados deberán, una vez otorgada la correspondiente Autorización Urbanística, prestar garantía, ante el Consejo Nacional de Asuntos Urbanos, por importe máximo del DIEZ por ciento (10%) del coste de la totalidad de las obras o los trabajos objeto de dicha garantía, sin cuyo requisito no podrá darse comienzo a la ejecución de las obras, ni serán eficaces los actos estatal y municipal que legitimen estas.

#### D. COBERTURA POR AUTORIZACIÓN EN VIGOR.

1. La Autorización Urbanística se otorgará por plazo determinado que, cuando no se consigne expresamente, será de DOS (2) años.
2. La solicitud de Autorización Urbanística deberá ir acompañada del pertinente y detallado plan de restauración y programa de

equipamientos o las instalaciones legitimados por la Autorización Urbanística pertinente. Mientras ésta permanezca vigente, la finca o las fincas no podrán ser objeto de acto alguno que implique su parcelación, división, segregación o fraccionamiento.

### III. CONDICIONES PARTICULARES.

La realización de obras, construcciones e instalaciones previstas en el presente artículo y la implantación y el desarrollo en ellas de las correspondientes actividades y usos estarán sujetas al cumplimiento de los siguientes requisitos:

- A. Se destinará a arbolado un mínimo del diez por ciento (10%) de la superficie total de los terrenos afectados, para proteger del impacto de la instalación los valores naturales de los terrenos y su entorno.
- B. Las instalaciones deberán situarse en lugares no visibles desde las vías de comunicación o acceso a las poblaciones, ocultándose en cualquier caso mediante arbolado suficientemente alto y poblado, dispuesto alrededor de la instalación.
- C. Incorporarán instalaciones para evitar que las aguas pluviales puedan contaminar los acuíferos subterráneos o los terrenos circundantes. Se situarán fuera de las zonas de cauces.

### IV. RÉGIMEN DE AUTORIZACIÓN.

Será preceptiva la obtención de Autorización Urbanística.

#### A. CONTENIDO DE LA AUTORIZACIÓN.

Deberá determinar exactamente:

- 1. Las características del aprovechamiento que se otorga y legítima.
- 2. Las condiciones particulares para su materialización, incluyendo, en todo caso, la fijación de la parte proporcional de los terrenos afectados que deban ser objeto de arbolado, que nunca podrá ser inferior al diez por ciento (10%) de la superficie total de los terrenos.

#### B. TRAMITACIÓN.

La tramitación se desarrollará conforme al siguiente procedimiento.

- 1. La petición se solicitará directamente ante el Consejo Nacional de Asuntos Urbanos, con justificación en su caso de la utilidad pública o interés social, acompañada de la documentación técnica suficiente y elaborada con el grado de



2. Las condiciones particulares para su materialización, incluyendo, en todo caso, la fijación de la parte proporcional de los terrenos afectados que deban ser objeto de arbolado.

**B. TRAMITACIÓN.**

La autorización se solicitará y tramitará conforme al procedimiento general establecido por el Consejo Nacional de Asuntos Urbanos.

**C. GARANTÍAS.**

Será necesaria la presentación de garantía suficiente en orden al cumplimiento de las condiciones impuestas en la autorización, en cualquiera de las formas admitidas en derecho.

La cuantía de la garantía total no podrá ser superior al DIEZ por ciento (10%) del presupuesto de ejecución de las obras, construcciones o instalaciones, cubriendo en todo caso el coste de demolición, si así se acordare.

**D. VIGENCIA DE LA AUTORIZACIÓN.**

La autorización para explotaciones agrarias o ganaderas tendrán una vigencia de cinco años, a partir de la fecha de su firma. Pasado ese tiempo será necesario solicitar una nueva autorización.

La solicitud de la Autorización Urbanística deberá ir acompañada del pertinente programa de forestación.

## **1.4.2 DEPÓSITO Y ALMACENAMIENTO (DEA).**

**I. SUPUESTOS CONTEMPLADOS.**

El depósito de materiales, el almacenamiento de maquinaria y el estacionamiento de vehículos, siempre que se realicen enteramente al aire libre y no requieran instalaciones o construcciones de carácter permanente.

**II. SUPERFICIE MÍNIMA DE LOS TERRENOS.**

- A. Las obras, las construcciones y las instalaciones previstas en estos supuestos, así como los usos y las actividades a los que se destinen, sólo podrán legitimarse, autorizarse y ejecutarse cuando la finca o las fincas correspondientes tengan una superficie mínima de cinco (5) ha.
- B. La finca o las fincas quedarán en todo caso vinculadas legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos. Esta vinculación legal implica la afectación real de la finca o fincas a las obras, las construcciones, las dotaciones, los

II. SUPERFICIE MÍNIMA DE LOS TERRENOS.

- A. Las obras, las construcciones y las instalaciones correspondientes a explotaciones de este tipo, así como los usos y las actividades a los que se destinen, sólo podrán legitimarse, autorizarse y ejecutarse cuando la finca o las fincas correspondientes tengan una superficie mínima de:
1. 10.000 m<sup>2</sup> para instalaciones de naturaleza agrícola, forestal o análoga, si bien podrán afectarse parcelas dispersas para completar dicha superficie mínima.
  2. Para instalaciones ganaderas, la funcionalmente indispensable para el desarrollo de la actividad.
- B. La finca o las fincas quedarán en todo caso vinculadas legalmente a las obras, construcciones e instalaciones y sus correspondientes actividades o usos. Esta vinculación legal implica la afectación real de la finca o fincas a las obras, las construcciones, las dotaciones, los equipamientos o las instalaciones legitimados por la Autorización Urbanística pertinente. Mientras ésta permanezca vigente, la finca o las fincas no podrán ser objeto de acto alguno que implique su parcelación, división, segregación o fraccionamiento.

III. CONDICIONES PARTICULARES.

La realización de obras, construcciones e instalaciones correspondientes a instalaciones de esta naturaleza, así como la implantación y el desarrollo en ellas de las correspondientes actividades y usos, estarán sujetas al cumplimiento de los siguientes requisitos:

- A. Se estará a lo previsto en las condiciones particulares del uso de actividades ganaderas, establecidas en el Plan Director de la Ciudad de Santo Domingo.
- B. En todo caso, las construcciones cumplirán las condiciones de aprovechamiento y edificación fijadas en el capítulo **Error! Unknown switch argument.** del presente Título.

IV. RÉGIMEN DE AUTORIZACIÓN.

Será necesaria la previa obtención de Autorización Urbanística del Consejo Nacional de Asuntos Urbanos.

A. CONTENIDO DE LA AUTORIZACIÓN.

La autorización deberá determinar exactamente:

1. Las características del aprovechamiento que se otorga o se estima viable.

- B. Vivienda aislada en localizaciones donde no exista riesgo de formación de núcleo de población, o en Suelo Protegido con Tolerancia de Entorno Urbano o de Tolerancia residencial (VU2).

### 1.3.2 USOS ADMITIDOS SEGÚN CATEGORÍAS DE SUELO.

En la siguiente tabla se indican los usos admisibles y no admisibles en las distintas clases de suelo dentro de la Zona Ambiental. En cada caso, habrán de entenderse como usos permitidos los señalados con un aspa en su celda, considerándose no admitidos el resto.

CATEGORÍA DE SNU	USOS						
	AGR	DEA	EQP	INF	CAR	VU1	VU2
SPT-1 Residencial			X	X	X	X	X
SPT-2 Deport/Educa.			X	X	X	X	
SPC-1 Ecológico	X		X			X	
SPC-2 Científico	X		X				
SPC-3 Agrario	X		X			X	
SEP-1 Cauces	X						
SEP-2 Carretera		X	X	X	X		
SEP-3 Infraestructuras		X	X	X		X	
SEP-4 Riesgos	X						

La admisibilidad de un uso se establece sin perjuicio del cumplimiento de las condiciones generales de todo tipo establecidas en la presente normativa; y en especial, de las particulares que se detallan para cada caso en el apartado siguiente.

## 1.4 CONDICIONES PARTICULARES DE OBRAS, CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES EN LA ZONA AMBIENTAL.

### 1.4.1 EXPLOTACIONES AGRÍCOLAS Y GANADERAS (AGR).

#### I. SUPUESTOS CONTEMPLADOS.

Ejecución de obras, construcciones e instalaciones vinculadas a explotaciones de naturaleza agrícola, forestal, ganadera o análoga.

### 1.3 USOS PERMITIDOS EN LA ZONA AMBIENTAL "C".

#### **1.3.1 LISTADO DE USOS.**

La relación contenida en este artículo incluye la clasificación de las obras, construcciones e instalaciones que, con carácter general, se consideran autorizables en la Zona Ambiental "C" sin perjuicio de las restricciones que se imponen en algunas de las categorías de esta clase de suelo y que se detallarán en el artículo siguiente.

##### I. EXPLOTACIONES AGRÍCOLAS Y GANADERAS (AGR).

La ejecución de construcciones e instalaciones vinculadas a explotaciones de naturaleza agrícola, forestal, ganadera, o análoga.

##### II. EXPLOTACIONES DE RECURSOS MINERALES (MIN).

No se autoriza la extracción o explotación de recursos minerales en la Zona Ambiental "C".

##### III. DEPÓSITO Y ALMACENAMIENTO (DEA).

El depósito de materiales, el almacenamiento de maquinaria y el estacionamiento de vehículos.

##### IV. EQUIPAMIENTOS (EQP)

La implantación y funcionamiento de cualquier clase de dotación o equipamiento colectivo de utilidad pública o interés social, incluyéndose proyectos turísticos.

##### V. INFRAESTRUCTURAS (INF).

Las actividades indispensables para el establecimiento, funcionamiento, conservación, o mantenimiento y mejora de infraestructuras o servicios públicos estatales o Municipales.

##### VI. SERVICIOS DE CARRETERA (CAR).

Los servicios integrados en Áreas de Servicio de toda clase de carreteras y las instalaciones complementarias al servicio de la carretera.

##### VII. VIVIENDAS UNIFAMILIARES (VU)

Construcción de viviendas unifamiliares, en dos supuestos diferenciados:

##### A. Vivienda auxiliar vinculada a algún uso de los anteriores (VU1).

### 1.2.5 AUTORIZACIÓN Y OTROS REQUISITOS.

#### I. AUTORIZACIÓN URBANÍSTICA.

La ejecución de todas las parcelaciones, obras, construcciones e instalaciones autorizables en la Zona Ambiental, está sujeta a la obtención previa de autorización Urbanística, a los efectos de legitimación de la propia actuación y de los usos y actividades a que posteriormente se destine.

Bastará con la "no objeción" del Consejo Nacional de Asuntos Urbanos para las construcciones destinadas a explotaciones agrícolas y para las vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicios de las obras públicas. En el resto de casos, será necesario el otorgamiento previo de Autorización Urbanística del Consejo Nacional de Asuntos Urbanos; todo ello conforme a los requisitos que, para cada caso, se regulan en el capítulo **Error! Unknown switch argument.** de la presente Normativa.

No están sujetos a estos requisitos los trabajos propios de las labores agrícolas, ganaderas y forestales, siempre que no supongan actos de edificación ni de transformación del perfil del terreno ni del aprovechamiento existentes y cuenten con los permisos de los organismos pertinentes (Foresta, Conatef, Impra, etc.).

#### II. OTRAS AUTORIZACIONES ADMINISTRATIVAS.

Es de aplicación a esta Zona Ambiental, por razón de la materia, aquella normativa sectorial y específica que afecta a: vías de comunicación, infraestructuras básicas del territorio; uso y desarrollo agrícola, pecuario y forestal; aguas corrientes y lacustres o embalsadas, etc.

Las autorizaciones administrativas concurrentes que puedan ser exigidas en esta normativa, tienen el carácter de previas a la Autorización Urbanística. No obstante, no producirán en ningún caso los efectos de la Autorización Urbanística, ni subsanarán la situación jurídica derivada de la inexistencia de una, otra o ambas.

#### III. PROGRAMAS ESPECIALES.

En el caso de que la instalación que se pretende ejecutar sea de dimensión, servicios o complejidad singulares, el Consejo Nacional de Asuntos Urbanos podrá requerir la formulación de un Programa Especial previo a la Autorización Urbanística. Será también necesaria la aprobación de un Programa Especial para autorizar instalaciones en áreas de concentración y actividades que requieran una ordenación previa.

#### IV. PROTECCIÓN DE DOMINIO PÚBLICO DE LAS AGUAS.

Cuando la parcela sea colindante con un cauce, laguna o embalse público, la autorización y la licencia se condicionará al previo deslinde y restitución del dominio público de las aguas.

### 1.2.2 RÉGIMEN DE SITUACIONES PREEXISTENTES.

Las instalaciones existentes en la Zona Ambiental con anterioridad a la aprobación del presente Plan de Manejo, y que no se ajusten a las condiciones de uso y edificación establecidas en el presente capítulo, tendrán la consideración de "Fuera de Ordenación".

- A. "no objeción" y autorización previa. Todas las actuaciones sobre construcciones e instalaciones existentes en la Zona Ambiental están sujetas a la "no objeción" municipal, y necesitarán la previa autorización del Consejo Nacional de Asuntos Urbanos.
- B. Interés social. Para cualquier actuación de obra mayor o de cambio de uso en una edificación que haya sido declarada de utilidad pública o interés social deberá considerarse de nuevo el interés social de la misma en el trámite de autorización.

### 1.2.3 INFRAESTRUCTURAS Y SISTEMAS GENERALES.

En los planos de ordenación y de infraestructuras del presente Plan de Manejo se definen las infraestructuras básicas del territorio y sistemas generales que, total o parcialmente, quedan ubicados en el ámbito de la Zona Ambiental.

La ejecución o ampliación de estos sistemas generales, así como la ejecución de otros nuevos que no vengan contemplados en el presente Plan, requerirán la tramitación de los oportunos Programas Especiales a los efectos de legitimación de expropiaciones y derechos de paso, así como de declaración de utilidad pública de las obras.

### 1.2.4 INCENDIO, INUNDACIÓN, INVASIÓN O AGRESIÓN AMBIENTAL.

Si como consecuencia de incendio, inundación, invasión o agresión ambiental, sean cuales fueran sus causas, quedasen dañadas la vegetación, el suelo o el hábitat de los animales, los terrenos afectados quedarán sujetos desde el mismo momento de la producción del daño a restitución medio ambiental, debiendo los organismos competentes en materia de Medio Ambiente formular los programas para la ejecución de las medidas pertinentes a tal efecto; todo ello sin perjuicio de las responsabilidades de todo orden, incluidas las económicas, que fueran exigibles del propietario y cualesquiera otros responsables, incluso por falta de adopción de las prevenciones exigibles, de la diligencia debida o de la acción realizada sin contar con la preceptiva autorización.

- B. Así mismo, sobre los terrenos situados en el Cinturón Verde, podrá autorizarse la ejecución de obras, construcciones o instalaciones para la realización de actividades que, estando asociadas a necesidades de la población urbana y siendo compatibles con el medio natural, se encuentren comprendidos en los enumerados en el capítulo 2.3 de la presente normativa.
- C. En todo caso, el ejercicio de estos derechos se ejercerá dentro de las limitaciones de la legislación aplicable y de las disposiciones del presente Plan de Manejo, así como de las que se dedujeren de su aplicación y desarrollo.

## II. RESTRICCIONES.

- A. Salvo las Areas a Ordenar por el Planeamiento Urbano (AOP), el resto de los suelos pertenecientes a la Zona Ambiental "C", carecen de aprovechamiento urbanístico.
- B. Las limitaciones a la edificación, al uso y a las transformaciones que sobre estos suelos imponen el presente Plan de Manejo, o las que se dedujeran por aplicación posterior de las mismas, no darán derecho a indemnización alguna, siempre que tales limitaciones no afecten al valor inicial que poseyeran los terrenos por el rendimiento que les es propio por su explotación efectiva, o no constituyeran una enajenación o expropiación forzosa del dominio.
- C. En la Zona Ambiental "C" quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas, sin que en ningún caso puedan efectuarse divisiones, segregaciones o fraccionamientos de cualquier tipo.
- D. En el Cinturón Verde, sólo podrán producirse las autorizaciones urbanísticas que sean congruentes con los aprovechamientos que expresamente se permiten para cada categoría por la presente Normativa, o en figura de planeamiento de superior rango que pudiera aprobarse (Plan Director de la Ciudad de Santo Domingo).

## III. DEBERES.

Los propietarios de terrenos situados en esta Zona Ambiental estarán obligados a:

- A. Conservar, mantener y, en su caso, reponer el suelo y su vegetación en las condiciones precisas para evitar riesgos de erosión, incendio o perturbación de la seguridad o salud públicas o del medio ambiente y del equilibrio ecológico.
- B. Permitir a la Administración Pública competente la realización de trabajos de plantación y conservación de la vegetación para prevenir o combatir la erosión o los desastres naturales en los terrenos que, por sus características, así lo requieran.

4. Protección de otras infraestructuras.
  - a) Líneas de Alta Tensión
5. Protección por presencia de riesgos naturales.

## II. SUELO PROTEGIDO COMÚN (SPC).

Se incluyen en esta categoría los suelos que el Plan de Manejo consideran necesario preservar por presentar determinados valores merecedores de protección.

1. Protección por su interés paisajístico, ecológico y ambiental.
2. Protección por su valor científico.
3. Protección por su valor agrícola/ganadero

## III. SUELO PROTEGIDO CON TOLERANCIA (SPT).

Se incluyen en esta categoría aquellos suelos que no reúnen condiciones merecedoras de protección como las señaladas en los dos epígrafes anteriores, pero que el Plan de Manejo consideran inadecuados para un desarrollo urbano, conforme al Decreto 183-93 por el que se crea el Cinturón Verde de la Ciudad de Santo Domingo.

Dentro de esta categoría cabe distinguir los siguientes tipos de suelo:

1. Con tolerancia residencial.
2. Con tolerancia de uso deportivo y/o educativo.

## 1.2 RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO.

### **1.2.1 RÉGIMEN DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.**

#### I. DERECHOS.

- A. Los propietarios del suelo perteneciente al Cinturón Verde tendrán derecho a realizar los actos de uso y disposición precisos para la explotación agrícola, ganadera, forestal o análoga de que sean susceptibles los terrenos conforme a su naturaleza y situación concreta, mediante el empleo de medios técnicos e instalaciones adecuados y ordinarios, incluidas las construcciones auxiliares requeridas para aquella explotación.



# 1. RÉGIMEN DEL SUELO EN LA ZONA AMBIENTAL "C"

## 1.1 ÁMBITO DE APLICACIÓN Y REGULACIÓN GENERAL.

### 1.1.1 DELIMITACIÓN.

Constituyen el suelo de la Zona Ambiental "C" del Arroyo Manzano aquellos terrenos que son excluidos del desarrollo urbano por este Plan de Manejo, siendo objeto de medidas de protección y control tendentes a garantizar su conservación, evitar su degradación y a potenciar y regenerar las condiciones de los aprovechamientos propios del mismo. Los terrenos que lo constituyen se delimitan en el plano de ordenación nº 1, a escala 1/10,000.

### 1.1.2 DEFINICIÓN Y CATEGORÍAS.

El suelo de la Zona Ambiental "C" queda subdividido en las clases y categorías de suelo cuya definición y enumeración se recoge en este artículo, conforme a lo previsto en el Plan de Manejo.

La delimitación de las distintas clases y categorías de Suelo Protegido se recoge en el plano nº 1, de Ordenación del Suelo, a escala 1/10.000.

#### I. SUELO ESTRICTAMENTE PROTEGIDO (SEP).

Se incluyen en esta categoría los suelos sometidos a algún régimen especial de protección derivado de la legislación sectorial de aplicación.

1. Protección de Cauces y Riberas.
  - a) Conforme a la ley 5852 de 1962 sobre Dominio Público de las Aguas.
  - b) Ley No 632, de 22 de mayo de 1977, que prohíbe el corte de arboles en las cabeceras de los ríos.
2. Protección de Carreteras.
3. Protección ferroviaria:

## PRESENTACIÓN

El presente documento contiene la Normativa de Protección para la Zona Ambiental "C" (Arroyo Manzano) del Cinturón Verde de la Ciudad de Santo Domingo, elaborado por el Consejo Nacional de Asuntos Urbanos de la Presidencia de la República Dominicana.

Se trata del documento tercero del Plan de Manejo, en el que se recoge las disposiciones y normativas de protección para esta zona ambiental.

Este documento pretende ser un documento de discusión, no definitivo, que deberá ser mejorado con los aportes de las instituciones públicas y privadas, de modo que, bajo el objetivo último de preservar el Cinturón Verde, se logró confeccionar un documento normativo ágil y eficaz que permita articular la gestión urbanística de la totalidad del área.

Dentro del Cinturón Verde, el Plan de Manejo establece tres clases de protección de suelos en función de las posibilidades de uso sobre los mismos.

Estas tres categorías básicas son:

1. Clase Tipo I. Suelo Estrictamente Protegido (SEP).
2. Clase Tipo II. Suelo Protegido Común (SPC).
3. Clase Tipo III. Suelo Protegido con Tolerancia (SPT).

A estas 3 categorías se añade una cuarta referida a aquellas parcelas del territorio que se encuentran urbanizadas previa a la aprobación del presente Plan de Manejo, y que, debido a su condición especial por pertenecer al ámbito del Cinturón Verde, conviene ser reordenadas según los criterios que se establezcan desde el Plan Director de la Ciudad de Santo Domingo. Esta cuarta categoría es:

4. Clase IV. Áreas a ordenar por el Planeamiento (AOP).

2.9.2	Regulación de la protección.....	34
2.9.3	Superposición de protecciones.....	34
2.9.4	Condiciones específicas del Suelo Estrictamente Protegido de Cauces y Riberas.....	34
2.9.5	Condiciones específicas del Suelo Estrictamente Protegido de Protección de Carreteras.....	36
2.9.6	Condiciones específicas del Suelo Estrictamente Protegido de Protección Ferroviaria.....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
2.9.7	Condiciones específicas del Suelo Estrictamente Protegido de Protección de otras infraestructuras.....	37
2.9.8	Condiciones específicas para el Suelo Estrictamente Protegido por presencia de riesgos naturales.....	37
2.9.9	Condiciones específicas del Suelo Protegido por su interés paisajístico, ecológico y ambiental.....	38
2.9.10	Condiciones específicas del Suelo de Protección por su valor científico.....	40
2.9.11	Condiciones específicas del Suelo de Protección por su valor agrícola y/o ganadero.....	41
2.10	CONDICIONES ESPECÍFICAS PARA EL SUELO PROTEGIDO CON TOLERANCIA (SPT).....	43
2.10.1	Definición y ámbito.....	43
2.10.2	Regulación de la protección.....	43
2.10.3	Condiciones específicas del Suelo protegido con tolerancia residencial.....	43

## ÍNDICE

ÍNDICE.....	2
1. PRESENTACIÓN.....	4
2. RÉGIMEN DEL SUELO PROTEGIDO.....	5
2.1 ÁMBITO DE APLICACIÓN Y REGULACIÓN GENERAL.....	5
2.1.1 <i>Delimitación</i> .....	5
2.1.2 <i>Definición y Categorías</i> .....	5
2.2 RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO PROTEGIDO.....	6
2.2.1 <i>Régimen de la propiedad del suelo</i> .....	6
2.2.2 <i>Régimen de situaciones preexistentes</i> .....	8
2.2.3 <i>Infraestructuras y sistemas generales</i> .....	8
2.2.4 <i>Incendio, inundación o agresión ambiental</i> .....	8
2.2.5 <i>Autorización y otros requisitos</i> .....	9
2.3 USOS PERMITIDOS EN SUELO PROTEGIDO.....	10
2.3.1 <i>Listado de usos</i> .....	10
2.3.2 <i>Usos admitidos según categorías de suelo</i> .....	11
2.4 CONDICIONES PARTICULARES EN SUELO PROTEGIDO.....	11
2.4.1 <i>Explotaciones agrícolas y ganaderas (AGR)</i> .....	11
2.4.2 <i>Depósito y almacenamiento (DEA)</i> .....	13
2.4.3 <i>Equipamientos (EQP)</i> .....	16
2.4.4 <i>Infraestructuras (INF)</i> .....	18
2.4.5 <i>Servicios de carreteras (CAR)</i> .....	20
2.4.6 <i>Vivienda unifamiliar</i> .....	21
2.4.7 <i>Documentación de las solicitudes de autorización</i> .....	23
2.5 PARCELACIONES EN SUELO PROTEGIDO.....	25
2.5.1 <i>Concepto de Parcelación en suelo Protegido</i> .....	25
2.5.2 <i>Régimen general de las parcelaciones en suelo protegido</i> .....	25
2.5.3 <i>Tramitación y documentación de las solicitudes de autorización de parcelación en suelo Protegido</i> .....	27
2.6 CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO Y EDIFICACIÓN.....	28
2.6.1 <i>Condiciones de parcela</i> .....	28
2.6.2 <i>Condiciones de la edificación</i> .....	28
2.6.3 <i>Condiciones higiénicas de saneamiento y servicios</i> .....	30
2.6.4 <i>Condiciones estéticas</i> .....	31
2.7 DESARROLLO MEDIANTE INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO.....	31
2.7.1 <i>Desarrollo por Programas Especiales</i> .....	31
2.7.2 <i>Determinaciones</i> .....	32
2.8 ESTUDIOS DE IMPACTO AMBIENTAL Y MICROLOCALIZACIÓN.....	32
2.9 CONDICIONES ESPECÍFICAS PARA EL SUELO PROTEGIDO COMÚN Y ESTRICTAMENTE PROTEGIDO.....	33
2.9.1 <i>Definición y ámbito</i> .....	33

**Presidenta del Consejo Nacional de Asuntos Urbanos**

Mercedes Sabater de Macarrulla

**Vicepresidente del Consejo Nacional de Asuntos Urbanos**

Nelson Toca

**Encargado del Cinturón Verde**

Eleuterio Martínez Alcántara

**Redactor de los Planes de Manejo**

Manuel Gil Martínez

**Personal que ha colaborado en la elaboración de este documento:**

Milkeya Guerrero, Luis Guzmán, Sina del Rosario, Thelvia Williams

Planes de Manejo del

Cinturón Verde de la Ciudad de Santo Domingo

Plan de Manejo de la Zona Ambiental "  
*Arroyo Manzano*

**II. Normativa**

Documento Preliminar

Mayo del 2000

---

**Presidencia de la República Dominicana**

Consejo Nacional de Asuntos Urbanos

## **VII. PLANOS DE ORDENACIÓN.**

Se acompaña a continuación el Plano de Ordenación que describen la propuesta del Documento Previo del Plan de Manejo de Santo Domingo. Su escala es 1/10.000.

## VI. RECOMENDACIONES GENERALES

Después de estudiar de forma amplia y detallada las condiciones de vida de las poblaciones que están directamente dentro de las Zona Ambiental "C" del Cinturón Verde de la Ciudad de Santo Domingo, parece oportuno hacer las siguientes recomendaciones:

- Controlar los cultivos y la construcción de casas en la orilla del arroyo Manzano.
- Se recomienda la reforestación de las áreas críticas, utilizando para esto especies ripícolas que se encuentran en la zona como son los árboles: Jabilla criolla (*Hura crepitans*), guama (*Inga vera*), Cabirma (*Guarea guidonia*), samán (*Samanea saman*), anón (*Lonchocarpus domingensis*). Entre las especies arbustivas están el caimoní (*Wallenia laurifolia*), *Piper* spp y bejuco de peseta (*Dalbergia berterii*).
- Debe evitarse en lo posible la reforestación con especies exóticas, especialmente bambú (*Bambusa vulgaris*), mangium (*Acacia mangium*) y cassia amarilla (*Senna siamea*), ya que estas especies no conforman un hábitat adecuado para las especies de animales, además de no proveer de alimento a los mismos.
- Debe iniciarse un programa intensivo de conservación de los bosques ribereños del entorno del arroyo Manzano y de los humedales próximos a la zona de confluencia de arroyo Arenoso y a desembocadura en el río Isabela.



## **V. MECANISMO DE COMPENSACIÓN.**

Entre el Consejo Nacional de Asuntos Urbanos y los afectados por las regulaciones impuestas en el Plan de Manejo podrán convenirse acuerdos y formas de indemnización consistentes en el otorgamiento de ayudas, subvenciones u otro medios de fomento que resulten adecuados previo informe del Consejo.

## **IV. GESTIÓN.**

El modelo de gestión propuesta para la Zona Ambiental "C" del Cinturón Verde es común al resto de las zonas ambientales. Es por ello por lo que se ha considerado oportuno anexar a esta memoria de ordenación un documento específico de gestión único y que servirá para los planes de manejo de las distintas zonas ambientales.

ambiental, aprovechando la disponibilidad inmediata que supone la titularidad pública de los terrenos.

#### **4.3 SUELO A ORDENAR POR EL PLANEAMIENTO URBANO.**

La delimitación de Suelo a Ordenar por el Planeamiento Urbano propuesta para la zona ambiental "C", se ha de ajustar a lo establecido en el Plan Director de la Ciudad de Santo Domingo, con base en los criterios de existencia de dotación de servicios y/o consolidación parcial por la edificación, siempre que estos no se correspondan con suelo clasificados como protegidos dentro de los límites del Cinturón.

Se trata pues de terrenos considerados idóneos para ser urbanizados pero que han de obedecer a su condición especial por quedar incluidos dentro del Cinturón Verde, delimitándose gráficamente como tales en los planos de ordenación.

### **5. SISTEMAS GENERALES Y LOCALES.**

Constituyen los sistemas el conjunto de elementos urbanos, que contribuyen a lograr los objetivos de Ordenación de carácter colectivo en materia de comunicaciones, infraestructuras y servicios, según el modelo urbanístico previsto en el Plan de Manejo.

#### **5.1 Sistema de la Red Viaria.**

Se entiende por Sistema de la Red Viaria el conjunto de terrenos e infraestructuras destinadas a la comunicación y transporte de personas y mercancías que facilitan la relación tanto interior como exterior del área del Cinturón Verde, y cuya ordenación viene establecida en el presente Plan de Manejo a través de los suelos estrictamente protegidos por carreteras.

Desde esta filosofía, las Plan de Manejo plantean una serie de Áreas de Tolerancia en Suelo No Urbanizable cuyo ámbito se define en el Plano de Ordenación, sobre las que se establece un régimen particular de permisividad de determinado tipo de implantaciones:

Las áreas clasificadas como Suelo Protegido con Tolerancia, que por distintos motivos no resultan imprescindibles para futuras ampliaciones urbanas, pero tampoco presentan valores naturales que interese proteger, sí pueden ser interesantes como soporte de cierto tipo de instalaciones adecuadas al carácter no urbanizable de estos suelos:

- Construcciones destinadas a explotaciones agropecuarias que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca y se ajusten, en su caso, a los planes, normas o determinaciones específicas establecidas por el CONAU y las instituciones responsables.
- Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.
- Instalaciones de utilidad pública e interés social.
- Instalaciones deportivas y educativas
- Urbanizaciones de vivienda unifamiliar en baja densidad, de parcela de más de 1000 m<sup>2</sup> de superficie.

#### 4.4.1 ÁREAS DE TOLERANCIA RESIDENCIAL.

Incluyen los ámbitos que, aun estando parcialmente dentro del Cinturón verde cuentan con aprobación municipal previa a la redacción del presente Plan de Manejo, o que cuentan con el visto bueno del CONAU.

#### 4.4.2. ÁREAS DE TOLERANCIA DOTACIONAL.

La consideración global que se plantea en el Plan de Manejo sobre el conjunto de los suelos públicos situados en la Zona Ambiental, cristaliza en la previsión en ellos de Áreas de Tolerancia Dotacional en Suelo Protegido. Se pretende con ello establecer unos márgenes de tolerancia en estos suelos para alojar instalaciones extensivas compatibles con su carácter no urbano y su valor

La delimitación de este tipo de suelo ha de ser entendida como un todo continuo, en el que si bien se definen las distintas categorías de manera desagregada, no deben entenderse como excluyentes unas de otras.

Los suelos protegidos por su valor paisajístico ecológico y ambiental se corresponde con los interfluvios, de fuertes pendientes, de cada una de las cañadas, a ambos lados del Arroyo Manzano, en las que se desarrolla una interesante vegetación arbórea y arbustiva, y que es poseedora de una gran calidad paisajística.

La delimitación de esta clase de suelo no significa que el resto de los suelos no protegidos carezcan de valor paisajístico o ambiental, sino que es en estos suelos donde estos valores se presentan como el principal argumento para su protección.

Estos suelos se encuentran sometidos a una fuerte presión, tanto por las urbanizaciones en ejecución, como la de las proximidades el arroyo Manzano, que a la fecha de redactarse este documento no cuenta con aprobación por parte del Consejo Nacional de Asuntos Urbanos, como por las invasiones indiscriminadas para la construcción de viviendas en precarios. Estos hechos obligan a prestar una especial atención a estos suelos, tanto en su vigilancia como en la exigencia de regularizar las situaciones preexistentes para la consecución de los permisos necesarios si fuese pertinente.

#### **4.2 SUELO PROTEGIDO CON TOLERANCIA.**

El Suelo No Urbanizable no ha de quedar, por definición, excluido de posibilidades de implantación de cualquier tipo de aprovechamiento, sino que puede alojar usos y actividades que sean compatibles con el mantenimiento de su carácter no urbanizado y con la preservación de los valores naturales que pudiera albergar. La compatibilización de estas cuestiones ha de ser garantizada por el Plan de Manejo en la doble dirección de acotar en el territorio las áreas que por sus características soporten este tipo de actuaciones, y de establecer las condiciones que, en cualquier caso, deben cumplir para no resultar perniciosas en la Zona Ambiental.

necesario establecer ningún tipo de protección cautelar de suelo, al margen de las que se establezcan desde la legislación sectorial vigente.

#### 4.2.3 SEP DE PROTECCIÓN POR RIESGO NATURAL DE INUNDACIÓN.

En las proximidades de la confluencia de los arroyos Manzano y Arenoso, poco antes de afluir al río Isabela existe un área de terrenos llanos, encharcada la mayor parte del año y que presente niveles de crecida en época de lluvias que desaconsejan la autorización de cualquier tipo de uso urbanístico. La inundación de estos terrenos si bien se produce a sobre el cauce y ribera del arroyo Manzano, se debe a la proximidad del río Isabela que en sus crecidas anega la zona de confluencia del Manzano.

### 4.3 SUELO PROTEGIDO POR SU INTERÉS PAISAJÍSTICO, ECOLÓGICO Y AMBIENTAL.

Esta categoría de suelo se ha establecido a partir de la homogeneización y agrupación de la información contenida en los trabajos previos de Información del Medio Físico y Natural. La agrupación de los distintos usos del suelo en distintas categorías de suelo protegido se ha realizado en función de dos criterios complementarios. Por un lado se han agrupado atendiendo a la similitud de sus características ecológicas y/o geográficas. De otro lado, ha de prevalecer el criterio de conservación del valor paisaje y ecológico, complementariamente a la protección extensiva al conjunto del Suelo Protegido.

Por último, se ha procurado establecer áreas lo suficientemente grandes y homogéneas como para facilitar una mejor y más sencilla comprensión de su delimitación, y por tanto, la determinación y aplicación de la normativa correspondiente.

En resumen, con esta clasificación se pretende dotar a estas áreas del territorio de un marco jurídico de protección que garantice la conservación de sus valores ambientales y territoriales.

## **4.2 SUELO ESTRÍCTAMENTE PROTEGIDO (SEP).**

Las características del medio natural de estos suelos permiten compatibilizar su conservación con las actividades tradicionales, las educativas y recreativas, permitiéndose además un modelo de desarrollo de servicios con finalidades de uso público o de mejora de la calidad de vida de los habitantes de la zona, teniendo siempre presente como primer objetivo la salvaguarda de sus valores ambientales y aquellos otros que han justificado su inclusión dentro de esta categoría de suelo.

### **4.2.1 SEP DE PROTECCIÓN DE CAUCES.**

Estos suelos incluyen todos y cada uno de los cauces existentes en la zona ambiental. Se concreta en la delimitación de una franja de protección de 100 m a cada lado del cauce del Arroyo Manzano y 30 m a cada lado de los arroyos y cañadas.

Así pues, esta protección agrupa todo un conjunto de hábitats que difieren en su composición florística específica, de los suelos adyacentes, por cuanto sobre ellos se agrupan especies propias de suelos con alto contenido en humedad, o con un nivel freático próximo a la superficie.

Desde un punto de vista territorial y de gestión del suelo se ha creído conveniente hacer esta diferenciación, siendo el recurso hídrico el principal argumento para su protección, junto con la necesidad de proteger los ecosistemas de ribera y la necesidad de evitar riesgos de inundación derivada de la ocupación de estos suelos.

### **4.2.2 SEP DE PROTECCIÓN DE CARRETERAS.**

Se han incluido en esta clase de suelo las zonas de dominio público, servidumbre y afección de la autopista Duarte, conforme a la definición que de esta zona se hace en el plano de ordenación, de la Zona Ambiental, señala las distintas carreteras existentes, junto con los suelos afectados por esta protección.

La delimitación de estos suelos se define exteriormente por una línea paralela a la autopista Duarte, situada a 100 metros de la arista exterior de explanación. En el caso de las avenidas República de Colombia y Monumental no se ha considerado

### **3.6 LOS NUEVOS SECTORES DEL PLAN DE MANEJO.**

El Plan de Manejo no plantea nuevas zonas de desarrollo urbano dentro de esta zona ambiental, salvo por las operaciones puntuales que sirvan para rematar el borde urbano.

## **4. ORDENACIÓN DEL SUELO EN LA ZONA AMBIENTAL "C".**

### **4.1 DEFINICIÓN.**

Constituyen el Suelo de la Zona Ambiental "C" aquellos terrenos que, por sus valores de orden ecológico, paisajístico, o forestal; por sus especiales características de situación, o por no ser necesarios para usos urbanos, son excluidos del desarrollo urbanístico por estas Plan de Manejo, siendo objeto de medidas tendentes a evitar su degradación y a potenciar y regenerar las condiciones de los aprovechamientos propios del mismo. Los terrenos que lo constituyen se delimitan en el plano de ordenación, a escala 1/10.000.

Desde un criterio de protección del medio físico y de reducción al mínimo del impacto urbano (o de las expectativas urbanas), se ha llevado a cabo una precisa clasificación del Suelo de la Zona Ambienta "C". La necesidad de proteger especialmente aquellas áreas de mayor fragilidad y valor, y aquellas objeto de otras protecciones sectoriales específicas, ha llevado a diferenciar tres categorías dentro de la Zona Ambiental "C" estableciéndose las siguientes protecciones y categorías sobre el mismo:

1. Suelo Estrictamente Protegido.
2. Suelo Protegido por valor paisajístico ecológico y ambiental.
3. Suelo Protegido con Tolerancia.



Además de esto, el autorizar cualquier tipo de construcción en esta área supondría un precedente que dificultaría la argumentación sobre los impedimentos a la urbanización frente a otros promotores a lo largo del curso del Manzano. Hay que insistir que se trata de unas parcelas distribuidas a lo largo del curso del arroyo, en el mismo corazón de la zona ambiental. Es decir, en caso de autorizar la urbanización, esta quedaría rodeada en su totalidad por áreas de Cinturón, siendo esta que se pretende urbanizar, de las más valiosas.

Finalmente cabe añadir que al tratarse de una urbanización en un área actualmente no urbanizada, la edificación de la misma conllevaría la realización de una serie de obras públicas más caras que si se realizase en otra zona: abastecimiento de agua, tratamiento de aguas servidas, recogida de basura, etc.

Por todos estos motivos, se ha decidido incluir a la totalidad de las parcelas dentro de la categoría de Suelo Estrictamente Protegido por Cauces y Riberas, la segunda más restrictiva en cuanto a posibilidades de ocupación; y, en aquellas áreas permanentemente encharcadas, dentro de la categoría de Suelo Estrictamente Protegido por Presencia de Riesgos Naturales, la más restrictiva.

### **3.4 PARCELA NO. 13-A-1-A DEL D.C. 13 DEL D.N.**

La parcela No. 13-A-1-A del D.C. 13 del D.N., en la carretera a la Isabela, tiene un tamaño adecuado para la construcción de una vivienda unifamiliar de dos alturas, de acuerdo a la normativa de este Plan de Manejo, quedando esta parcela en Suelo Protegido con Tolerancia para uso Residencial.

Sin embargo, debido a la ubicación de la parcela, próxima a la confluencia de los arroyos y Manzano, así como a la fisiografía alomada que esta presenta se recomienda plantear una solución constructiva de la vivienda que evite nivelaciones de terreno y modificación sustancial del perfil actual del mismo. Al mismo tiempo se sugiere la conservación de la vegetación arbolada madura que no interfiera con el área a construir.

El motivo de estas recomendaciones estriba por un lado, en la necesidad de evitar modificación de perfiles topográficos en un área de alto valor ambiental, a pesar de encontrarse urbanizado, y por otro evitar el vertido innecesario de materiales a los cursos de agua.

Es el área en que podrá edificar, ocupando la parte de la parcela situada entre la Avd. República de Colombia y la zona de preservación, al norte. En función del tipo de aprovechamiento que la empresa plantee para los terrenos la superficie del área podrá ser revisada, pudiéndose ampliar si se trata de algún tipo de uso de baja densidad y compatible con los objetivos de preservación ambiental del Cinturón Verde, tales como Club de Hípica, Country Club, Campo de Golf, etc.

**B) Área de Preservación.**

El área de preservación está constituida por el tercio norte de la parcela, de mayor valor ambiental, y alejado de la calle. Estos terrenos deberán ser dejados como zona verde, de esparcimiento y recreo, vinculados al aprovechamiento urbanístico establecido para la zona de actuación, pero impidiéndose la construcción de viviendas en esa zona, si bien se permite su aprovechamiento

**C) Área de Protección.**

La franja en torno a la cañada que discurre por el borde oriental de la finca, queda clasificada como de Suelo Estrictamente Protegido por Cauces y Riberas.

### **3.3 URBANIZACIÓN “VISTA DEL ARROYO”.**

Estudiadas las condiciones de las parcelas comprendidas dentro del proyecto de Urbanización Vista del Arroyo, sometida por la empresa Inversiones Inmobilia, S.A., y comprendidas en su totalidad dentro del Cinturón Verde de la Ciudad de Santo Domingo, no procede aconsejarse ningún tipo de desarrollo urbanístico en dichas parcelas.

La totalidad de las parcelas quedan comprendidas en una franja de 100 metros desde el cauce de éste. Quiere esto decir que de aplicarse los 30 metros reglamentarios de protección desde el arroyo la más de la mitad de los solares propuestos quedarían incluidos en esta franja.

Por otra parte algunos de los solares se encuentran permanentemente anegados, al tratarse del tramo final del arroyo Manzano, antes de desembocar en el río Isabela, y al estar a una cota muy próxima a la del río, las aguas de este llegan a anegar parte de estos terrenos. Es decir, el régimen hidrológico del arroyo Manzano, en este lugar, está directamente relacionado con el Isabela. Tratándose por tanto de una zona fácilmente inundable.

### 3. SUELO APTO PARA URBANIZAR DE USO RESIDENCIAL.

Con el ánimo de conseguir que el Cinturón Verde, lejos de ser un impedimento al desarrollo urbanístico de la ciudad, se convierta en un instrumento de desarrollo armónico con la necesidad de crecer conservando; se propone la búsqueda de una solución consensuada que, sin detrimento del espíritu conservacionista del Cinturón verde sirva para ordenar el área y armonizar la situación existente con la realidad ambiental del Arroyo Manzano. A continuación se exponen aquellos casos que han sido estudiados hasta la fecha dentro de esta categoría de suelo.

#### **3.1 URBANIZACIÓN PALMA REAL.**

La Urbanización Palma Real, recientemente ha sometido una propuesta de remodelación de su proyecto, que ha obligado que ha obligado a la búsqueda de un planteamiento consensuado entre el CONAU y los propietarios, de modo que no se afecten los intereses de preservación del Cinturón Verde. El acuerdo, pendiente de ser ratificado, establece un retiro de las cañadas y del mismo arroyo Manzano de modo que se preserve la integridad de la vegetación de las riberas, así como su topografía. La urbanización queda clasificada como Suelo Protegido con tolerancia residencial, entre la que se intercalan los suelos estrictamente protegidos por protección de cauces.

#### **3.2 URBANIZACIÓN "LA INNOVACIÓN".**

A petición de la empresa La Innovación C. por A. con relación a la ubicación de la parcela No 104-Ref., del Distrito Catastral No. 4. La parcela se sitúa en un área no urbanizada, cubierta de matorral y pasto con arbolado natural diseminado. El límite oriental de la parcela está definida por una pequeña cañada tributaria del Arroyo Manzano provista de vegetación arbórea de interés que debe ser preservada. En el resto de la parcela se podrían desarrollar proyectos urbanísticos, bajo las siguientes condiciones:

Se establece una zonificación de la parcela en tres áreas.

##### **A) Area de Actuación.**

3. Conservación integral del área anegable del arroyo Manzano y de la vegetación de ribera asociada a sus márgenes.
4. Establecimiento de la Avenida de la República de Colombia como el límite sur de la zona Ambiental.
5. Exclusión del asentamiento de los Girasoles del Cinturón Verde, recomendándose la realización de un plan de ordenación urbanístico de su interior y de sus bordes externos, con especial hincapié en el límite sur, próximo al arroyo Manzano, que limita con la zona ambiental.
6. Reordenación por el planeamiento urbano de los urbanos dispersos en los bordes oriental y occidental de la zona ambiental de la zona ambiental.
7. Redefinición de los límites del Cinturón Verde en su parte occidental hasta las inmediaciones de Pantoja, proponiéndose un gran parque metropolitano en el área comprendida entre la autopista Duarte, el cementerio de Cristo Redentor y las avenidas Monumental y de Colombia.

## **2. EL SUELO URBANO CONSOLIDADO.**

### **2.1 ESTRUCTURA GENERAL.**

En términos globales, la propuesta para el suelo urbano se limita a la ordenación y consolidación de los asentamientos urbanos en torno a los borde oriental y occidental de la zona Ambiental, y a lo largo del eje de avenida de República de Colombia. Del mismo modo se plantea proceder a una reordenación urbana del asentamiento de los Girasoles, proponiéndose su exclusión del Cinturón Verde, salvaguardándose los márgenes del arroyo y recualificándose ambientalmente las áreas ocupadas dentro de la banda de protección del cauce.

La urbanización del entorno de Pantoja, así como todo el eje del autopista Duarte requieren de una ordenación específica y que sirva, además de para efficientizar el sistema urbano, para recualificarlo paisajística y ambientalmente de acorde a su condición territorial de pertenencia al Cinturón Verde.

puede penalizar a propietarios que han sabido conservar el estado natural de sus propiedades mientras que otros que urbanizaron sus propiedades quedan impunes. Los esfuerzos necesarios para conservar el Cinturón no pueden recaer solo en los propietarios de terrenos de alto valor ecológico, sino que debe ser repartido entre el conjunto de la población, del mismo modo que los beneficios.

### **3.1 PARQUE DEL NACIMIENTO DEL ARROYO MANZANO.**

El extenso área en el que nace el arroyo Manzano y las principales fuentes de agua que lo alimentan, se conforma además como el área de mayor valor ambiental y ecológico de la Zona Ambiental "C". Esta área, bien delimitada tanto por infraestructuras viarias (Autopista Duarte, Avenida República de Colombia, y Avenida Monumental), así como por asentamientos urbanos consolidados, como es el barrio de Pantoja, abre la oportunidad de plantear la creación de un Parque Metropolitano, en un área por una parte infradotada de espacios verdes habilitados para el uso público, y sometida a fuertes tensiones urbanísticas por otra parte.

El Parque Manzano se uniría al sistema urbano de Parques Metropolitanos, en continuidad con el Parque Mirador del Norte, el futuro Parque del Cachón de la Rubia, propuesto también desde los planes de Manejo del Cinturón Verde así como los Parque de la parte sur de la Ciudad, Mirador del Sur, y Mirador del Este.

### **1.3 ESQUEMA ESTRUCTURAL.**

Partiendo de la realidad consolidada en el Cinturón Verde, del modelo de ocupación ya asentado previamente a la redacción del Plan de Manejo, el Plan de Manejo plantea un modelo de ordenación del territorio cuyos puntos fundamentales son los siguientes:

1. Planteamiento del suelo urbano en coincidencia con el Plan Director de la Ciudad de Santo Domingo, limitado a acotar el suelo consolidado existente y sus posibilidades de crecimiento más inmediatas. Tan sólo se plantean algunos ajustes puntuales, que más adelante se describen pormenorizadamente.
2. Congelación de las autorizaciones de urbanización en parcelas de tamaño inferior a los 1500 m en ambas márgenes del arroyo Manzano.

urbanísticas más grandes jamás emprendidas desde la creación de la ciudad. En definitiva es una operación de recualificación ambiental y urbanística de la capital que, junto con otras operaciones simultáneas que se están planificando para el interior de la ciudad (RESURE), pretenden cambiar la imagen actual de Santo Domingo y proyectarla hacia el nuevo siglo con mejores y más eficientes sistemas urbanos que permitan un desarrollo más armónico y perdurable.

La sostenibilidad del desarrollo no ha de ser confundida con el crecimiento sostenido. El primero, en el que se enmarcan operaciones como la del Cinturón Verde, pretende desarrollar políticas perdurables en el tiempo, sin comprometer a las generaciones futuras, el segundo con una concepción exclusivamente economicista, tradicionalmente ha buscado el beneficio inmediato sin prestar atención a las consecuencias ambientales futuras de esos crecimientos, es decir, sin internalizar en sus costos las externalidades necesarias para ese crecimiento.

En este sentido, como decimos, el Cinturón Verde ha de verse como una operación que lejos de poner un freno al desarrollo, se conciba como un soporte para su sustentabilidad, respetando el derecho de todos sobre el de los intereses particulares, pero sin el detrimento de estos, e incluso haciendo ver a los propietarios que con la creación del Cinturón no se pretende vetar sus negocios urbanísticos, sino que estos adquieran valor añadido, al realizarse en entornos de calidad ambiental, más demandados por los inversionistas. A medida que se garantice la conservación de estas áreas la plusvalía crece.

En definitiva se trata de promover que los proyectos urbanísticos dentro del Cinturón Verde se realicen respetando unas reglas básicas de urbanismo, que hasta la fecha han sido poco respetados, con el consiguiente deterioro y colapso del funcionamiento urbano, y en definitiva con la devaluación de la calidad del entorno, tan necesario para la el buen funcionamiento de la ciudad de cara a ser atractiva sus habitantes y para los inversionistas nacionales y extranjeros.

La tradición urbanística dominicana ha hecho que los propietarios de terreno consideren que no solo son dueños de su propiedad, sino que ello les da derecho a desarrollar cualquier proyecto urbanístico sin prestar demasiada atención a las consecuencias urbanísticas y económicas derivadas de los nuevos desarrollos.

Sin embargo también es cierto, que hoy día, en el que esta forma individual de actuar ha provocado un fuerte desequilibrio entre áreas muy próximas, no se

aprobando nuevos proyectos con criterios de conservación del Medio Físico, consensuando con los promotores y regularizándose las situaciones preexistentes.

En el actual contexto de crecimiento económico sostenido, en el que se presume una menor virulencia de los vaivenes del ciclo económico, se abre un nuevo escenario de oportunidades para la ciudad de Santo Domingo y su entorno metropolitano que obliga a prestar especial atención a la ordenación territorial y sus consecuencias de futuro.

Por un lado, es previsible la continuación de la demanda de suelo para asentamientos residenciales unifamiliares de calidad, dada la ausencia de este tipo de oferta en ningún punto del entorno inmediato en condiciones comparables de calidad ambiental y accesibilidad como las que ofrece el Cinturón Verde, si bien se tratará de una demanda que requiera un nivel de dotación en equipamiento e infraestructuras que vaya más allá de la precariedad de las urbanizaciones residenciales de estos últimos años. Por otro, podrá aparecer también la demanda de suelo para actividades productivas, terciario, servicios, dotaciones privadas y, en definitiva, instalaciones extensivas con gran consumo de suelo pero baja edificabilidad, para los alrededores de Santo Domingo y en especial algunas zonas del Cinturón Verde presentan la localización idónea.

En este contexto, el Cinturón Verde no ha de ser visto como un freno al desarrollo económico, sino todo lo contrario.

El Cinturón Verde fue creado para poner freno a los procesos de degradación del entorno urbano, para salvaguardar los enclaves de alto valor ecológico y necesarios para el buen funcionamiento de la ciudad, y para poner límites al crecimiento caótico en los extrarradios de la ciudad. Este crecimiento desordenado surgió al no existir una legislación urbanística adecuada.

La realidad ambiental y ecológica del entorno de la ciudad de Santo Domingo permite pensar en la búsqueda de un crecimiento económico basado en la recualificación y puesta en valor de ciertas áreas que sean ofertadas a la inversión económica de calidad, con un alto valor añadido sobre los postulados del espeto al medio ambiente.

Ha de dibujarse como un elemento innovador, dinámico y necesario para la ciudad, y sobre todo para sus habitantes. Se trata de una de las operaciones

### **III. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN.**

#### **1. LA DEFINICIÓN DEL MODELO.**

##### **1.1 PROBLEMAS Y OPORTUNIDADES.**

La bonanza macroeconómica de los últimos años y consecuentemente el fuerte dinamismo del sector de la construcción y vivienda, es uno de los principales factores que están motivando las fuertes tensiones urbanísticas que en la actualidad soporta la ciudad de Santo Domingo.

Por otra parte, la oferta de terrenos "baratos" dentro del Cinturón Verde, ante el conocimiento de algunos propietarios de la imposibilidad de desarrollar proyectos urbanísticos en sus terrenos, ha facilitado el paso de la titularidad de los terrenos a compañías inmobiliarias. Estas compañías, amparadas en la deficiencia de la normativa urbanística, carente de eficacia para la conservación de los terrenos del Cinturón Verde, han pretendido desbordar la capacidad de control del Consejo Nacional de Asuntos Urbanos y del Ayuntamiento para ordenar y regular la ocupación del territorio del Cinturón.

Al no encontrar cauces urbanísticos adecuados, la demanda inmobiliaria se ha dirigido espontáneamente hacia procesos de ocupación incontrolada del medio físico, con parcelaciones y subparcelaciones ilegales, sobre las que se han implantando descontroladamente construcciones sin dotación infraestructural alguna y sin las debidas garantías de respeto al soporte natural y estructural del territorio.

Los documentos previos elaboración del Plan de Manejo recogían esta problemática, encauzándola a través del establecimiento de un procedimiento para el otorgamiento de autorizaciones emitidas desde el Consejo Nacional de Asuntos Urbanos. Desde 1996 el Consejo Nacional de Asuntos Urbanos ha venido



- Ordenación del crecimiento urbano, orientándolo hacia la solución de los desajustes generados por la implantación de edificaciones y actividades sin regulación ni planificación.
- Creación del marco jurídico adecuado para la intervención de la administración pública en el sentido de eliminar las actuaciones urbanísticas ilegales y los factores generadores de especulación.
- Revalorización y protección del territorio no apto para su ocupación urbana, con especial preservación de las zonas de interés tanto paisajístico como ecológico.
- Establecer un esquema de programación en el que se ordenen, por prioridades, las distintas actuaciones previstas.
- Regulación, a través de la Normativa Urbanística y de Ordenación, de los usos e intensidades que son admisibles dentro de la Zona Ambiental, estableciendo los límites de compatibilidad de las actividades residenciales.
- Regulación los parámetros de parcela mínima que eviten la excesiva atomización de propiedad.

## **1.2 NORMATIVA DE PROTECCIÓN.**

El Plan de Manejo establecerá las condiciones de protección de las zonas o elementos que lo requieran, en virtud de sus características o interés.

- Delimitación de las zonas que por poseer valores ecológicos, ambientales, agrícolas o de cualquier otro tipo, merecen protegerse de la posible implantación de construcciones o instalaciones que desvirtúen sus cualidades.
- Indicación de las infraestructuras del territorio que determinen algún régimen de protección en sus márgenes en virtud de su legislación sectorial, al objeto de poder determinar las bandas de afección y el contenido de la protección, en cada caso.
- Se establecerán las condiciones de protección del patrimonio edificado que por sus características lo merece, así como el histórico-artístico y arqueológico.

## **II. CRITERIOS Y OBJETIVOS.**

### **1. OBJETIVOS DE ORDENACIÓN.**

El objetivo genérico del Plan de Manejo del Cinturón Verde, definible como la ordenación del desarrollo urbanístico del Cinturón Verde y de su territorio de cara a su conservación ambiental, se desdobra en una triple dirección persiguiendo la mejora de la calidad de vida de los habitantes, la adecuación de su espacio físico para el correcto y ordenado desarrollo de las actividades capaces de generar riqueza y empleo, sin alterar sus cualidades, y la conservación activa de sus recursos naturales y valores ecológicos de cara a garantizar su disfrute por parte de las generaciones futuras.

El Plan de Manejo es un instrumento que contribuye a la consecución de estos objetivos, planificando y regulando la actuación de los agentes públicos y privados, y creando un marco de intervención de la administración pública en el que se ordenen las prioridades de su actuación inversora y de gestión.

Estos objetivos genéricos sirven de marco de referencia para la definición de otros más concretos, como conclusión del diagnóstico efectuado, que se recogen a continuación de manera sintética.

#### **1.1 OBJETIVOS PARA EL TERRITORIO DE LA ZONA AMBIENTAL.**

En una primera escala de ordenación, comprensiva de todos aquellos aspectos referidos a la ordenación de la globalidad del Cinturón Verde, el Plan de Manejo persigue los siguientes objetivos:

- Delimitación de las zonas urbanas y urbanizables, haciendo compatibles las necesidades de suelo de nuevo desarrollo con la necesaria racionalización de los procesos de crecimiento y de conservación de las áreas de valor ambiental.

- Por último, y con carácter general, se plantea la necesidad de recoger en la Ordenación urbanística una más completa definición del modelo territorial que se pretende para el entorno del Cinturón Verde, introduciendo determinadas propuestas a la luz de los nuevos criterios y necesidades que han ido surgiendo a lo largo de los últimos años y que el Consejo Nacional de Asuntos Urbanos, en el ámbito de sus competencias en materia de urbanismo, desea introducir en las Plan de Manejo.

## **2. JUSTIFICACIÓN DE LA FIGURA DE ORDENACIÓN.**

Todas las circunstancias expresadas en el capítulo anterior justifican la conveniencia y oportunidad de la redacción de un Plan de Manejo para cada una de las Zonas Ambientales del Cinturón Verde, instrumento que más se ajusta tanto a las dimensiones y problemas del área como a la capacidad de gestión y control del Consejo Nacional de Asuntos Urbanos.

## **3. CARÁCTER Y FINALIDAD DEL DOCUMENTO.**

Habiendo adquirido los trabajos de redacción de las Plan de Manejo suficiente grado de desarrollo como para formular los Criterios, Objetivos y Normativa para su gestión, se somete a exposición pública el estado actual de los trabajos, que incluye el resumen de las determinaciones fundamentales que habrán de desarrollarse en posteriores fases de tramitación.

Se pretende con ello posibilitar el que durante el plazo de 30 días a partir del correspondiente anuncio por parte del Consejo Nacional de Asuntos Urbanos, puedan formularse sugerencias y, en su caso, alternativas de ordenación por Organismos Públicos, Ayuntamiento, Asociaciones y Particulares. Asimismo, se pretende disponer de un documento remitible a las instituciones y organismos que han de informar sobre este Plan de Manejo, para recabar su aportación desde esta primera fase de redacción.

- h) Áreas recreativas, educativas y deportivas,
- i) Áreas residenciales de baja densidad, entre otras,

Dentro del cinturón no se permiten actividades productivas, salvo las establecidas en los planes de manejo.

El Cinturón Verde se entiende como un elemento de desarrollo urbano de la Ciudad, constituyendo uno de los elementos básicos de la misma, de gran complejidad, y estrechamente relacionado con los procesos naturales y físicos que permiten el funcionamiento ecológico de la urbe en su sentido amplio. Sin la existencia del Cinturón Verde, como una extensa franja continua en torno a los principales cursos de ríos y arroyos, se dificulta e incluso anula el mantenimiento de funciones básicas de la ciudad como puede ser el abastecimiento de agua, el desagüe de las aguas servidas, la conservación de la biodiversidad, la necesidad de zonas verdes e incluso la contribución al mantenimiento de un microclima adecuado para la urbe.

Los aspectos fundamentales que motivan y justifican este Plan de Manejo son:

- Límites: Es necesario redefinir los límites inicialmente establecidos para el Cinturón Verde, los cuales deben ser actualizados con la nueva realidad urbanística y ambiental de la ciudad.
- Nuevas urbanizaciones: Desde el Plan de Manejo ha de darse solución a las peticiones actualmente en proceso, y a aquellas zonas con expectativas de ser urbanizadas en los próximos meses.
- Invasiones: El problema de la invasión de terrenos públicos o privados tienen su origen en un problema de tipo socioeconómico, con consecuencias urbanísticas. El Plan de Manejo ha de abordar alternativas urbanísticas ha este problema, siendo conscientes que el control de futuras invasiones se escapa a la capacidad reguladora del Plan de Manejo.
- Desarrollo Normativo. La ausencia en las Normas vigentes de algunas algunos casos, por lo que procede abordar la elaboración de una completa Normativa Urbanística que elimine en lo posible

## I. INTRODUCCIÓN.

### 1. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD.

El Plan de Manejo de la Zona Ambiental "C" del Arroyo Manzano surge a partir de la necesidad de desarrollar el Decreto 183-93 que crea el cinturón Verde de la Ciudad de Santo Domingo.

El Cinturón Verde de la Ciudad de Santo Domingo se crea mediante Decreto Presidencial No. 183-93 del 24 de junio.

La creación del Cinturón tiene por objetivo regular el crecimiento urbano de Santo Domingo y la expansión de asentamientos en su periferia, así como proteger los cursos de agua, las reservas naturales existentes en su entorno y la conservación de especies botánicas representativas "bosque húmedo tropical", muchas de las cuales están en peligro de extinción.

El Cinturón Verde rodea el entorno urbano de la ciudad de Santo Domingo. Los usos que se permiten, según queda recogido en el artículo 1 del decreto que crea el Cinturón, son los siguientes:

- a) Conservación ambiental integral,
- b) Áreas aptas al mantenimiento de un Banco Genético de las principales especies forestales,
- c) Áreas aptas para reservas naturales y forestales,
- d) Preservar los ecosistemas forestales, fluviales y lacustres existentes,
- e) Campos agrícolas experimentales,
- f) Plantas de tratamientos de aguas servidas,
- g) Áreas para el desarrollo sanitario,

## **0. PRESENTACIÓN**

El presente Documento del Plan de Manejo de la Zona Ambiental "C" del Arroyo Manzano, del Cinturón Verde de la Ciudad de Santo Domingo, recoge los Criterios y Objetivos de la formulación del Plan de Manejo, junto con la descripción y justificación de las soluciones generales de Ordenación que inicialmente se plantean, ajustando su contenido a lo previsto en el Decreto que crea el Cinturón Verde. Estas soluciones se concretan en una serie de propuestas de Ordenación, Actuación y Gestión, que deberán ser desarrolladas posteriormente en sucesivas fases de elaboración.

El documento se complementa con la Información del Medio Físico y Natural en los trabajos previos de Información, y con la Normativa Urbanística en el Documento de Normativa, que se entregan conjuntamente en cumplimiento del contrato de Consultoría para la Elaboración de los Planes de Manejo.

La redacción del documento ha estado a cargo de:

Manuel Gil Martínez, biólogo ambiental.

Hay que agradecer asimismo la colaboración de las siguientes personas: Milkeya Guerrero, Manuel Mateo, Francisco José Fernández, Luis Guzmán, Sina del Rosario y Ernesto Sánchez.

**ÍNDICE.**

<b>0. PRESENTACIÓN.....</b>	<b>1</b>
<b>I. INTRODUCCIÓN.....</b>	<b>2</b>
1. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD.....	2
2. JUSTIFICACIÓN DE LA FIGURA DE ORDENACIÓN.....	4
3. CARÁCTER Y FINALIDAD DEL DOCUMENTO.....	4
<b>II. CRITERIOS Y OBJETIVOS.....</b>	<b>5</b>
1. OBJETIVOS DE ORDENACIÓN.....	5
1.1 <i>Objetivos para EL TERRITORIO DE LA ZONA AMBIENTAL</i> .....	5
1.2 <i>NORMATIVA DE PROTECCIÓN</i> .....	6
<b>III. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN.....</b>	<b>7</b>
1. LA DEFINICIÓN DEL MODELO.....	7
1.1 <i>Problemas y oportunidades</i> .....	7
3.1 <i>PARQUE del nacimiento del arroyo MANZANO</i> .....	10
1.3 <i>Esquema estructural</i> .....	10
2. EL SUELO URBANO CONSOLIDADO.....	11
2.1 <i>Estructura general</i> .....	11
3. SUELO APTO PARA URBANIZAR DE USO RESIDENCIAL.....	12
3.1 <i>Urbanización Palma Real</i> .....	12
3.2 <i>Urbanización "La Innovación"</i> .....	12
3.3 <i>Urbanización "Vista del Arroyo"</i> .....	13
3.4 <i>parcela No. 13-A-1-A del D.C. 13 del D.N.</i> .....	14
3.6 <i>Los nuevos sectores del plan de manejo</i> .....	15
4. ORDENACIÓN DEL SUELO EN LA ZONA AMBIENTAL "C".....	15
4.1 <i>Definición</i> .....	15
4.2 <i>SUELO ESTRÍCTAMENTE PROTEGIDO (SEP)</i> .....	16
4.3 <i>SUELO PROTEGIDO por su interés paisajístico, ecológico y ambiental</i> .....	17
4.2 <i>SUELO PROTEGIDO CON TOLERANCIA</i> .....	18
4.3 <i>SUELO A ORDENAR POR EL PLANEAMIENTO URBANO</i> .....	20
5. SISTEMAS GENERALES Y LOCALES.....	20
<b>IV. GESTIÓN.....</b>	<b>21</b>
<b>V. MECANISMO DE COMPENSACIÓN.....</b>	<b>22</b>
<b>VI. RECOMENDACIONES GENERALES.....</b>	<b>23</b>
<b>VII. PLANOS DE ORDENACIÓN.....</b>	<b>24</b>

Plan de Manejo de la Zona Ambiental C

Arroyo Manzano

Presidenta del Consejo Nacional de Asuntos Urbanos

Mercedes Sabater de Macarrulla

Vicepresidente del Consejo Nacional de Asuntos Urbanos

Nelson Toca

Encargado del Cinturón Verde

Eleuterio Martínez Alcántara

Encargado de la Redacción de los Planes de Manejo

Manuel Gil Martínez

Coordinador de los Equipos de trabajo de Campo

José Manuel Mateo Feliz

Colaboradores en la elaboración de este documento

Milkeya Guerrero, Francisco José Fernández.

Redacción, diagramación y maquetación

Manuel Gil Martínez



PLANES DE MANEJO DEL

Cinturón Verde de la Ciudad de Santo Domingo

Plan de Manejo de la Zona Ambiental C

*Arroyo Manzano*

.....

**I. Documento de Ordenación.**

Mayo 2000

.....

**Presidencia de la República**

CONSEJO NACIONAL DE ASUNTOS URBANOS

**Presidencia de la República Dominicana  
Consejo Nacional de Asuntos Urbanos**

**Planes de Manejo del  
Cinturón Verde  
de la Ciudad de Santo Domingo**

**Zona Ambiental "C"  
ARROYO MANZANO**

mayo 2000

