

F
RD
0697

BANCO CENTRAL DE LA REPUBLICA DOMINICANA

INFRATUR

PROYECTO TURISTICO DE PUERTO PLATA
PUERTO PLATA TOURISM PROJECT

RESUMEN DE DISEÑO GENERAL PARA PLAYA DORADA
GENERAL DESIGN BRIEF FOR PLAYA DORADA

Santo Domingo, Republica Dominicana

BANCO CENTRAL DE LA REPUBLICA DOMINICANA

F
RD
0697

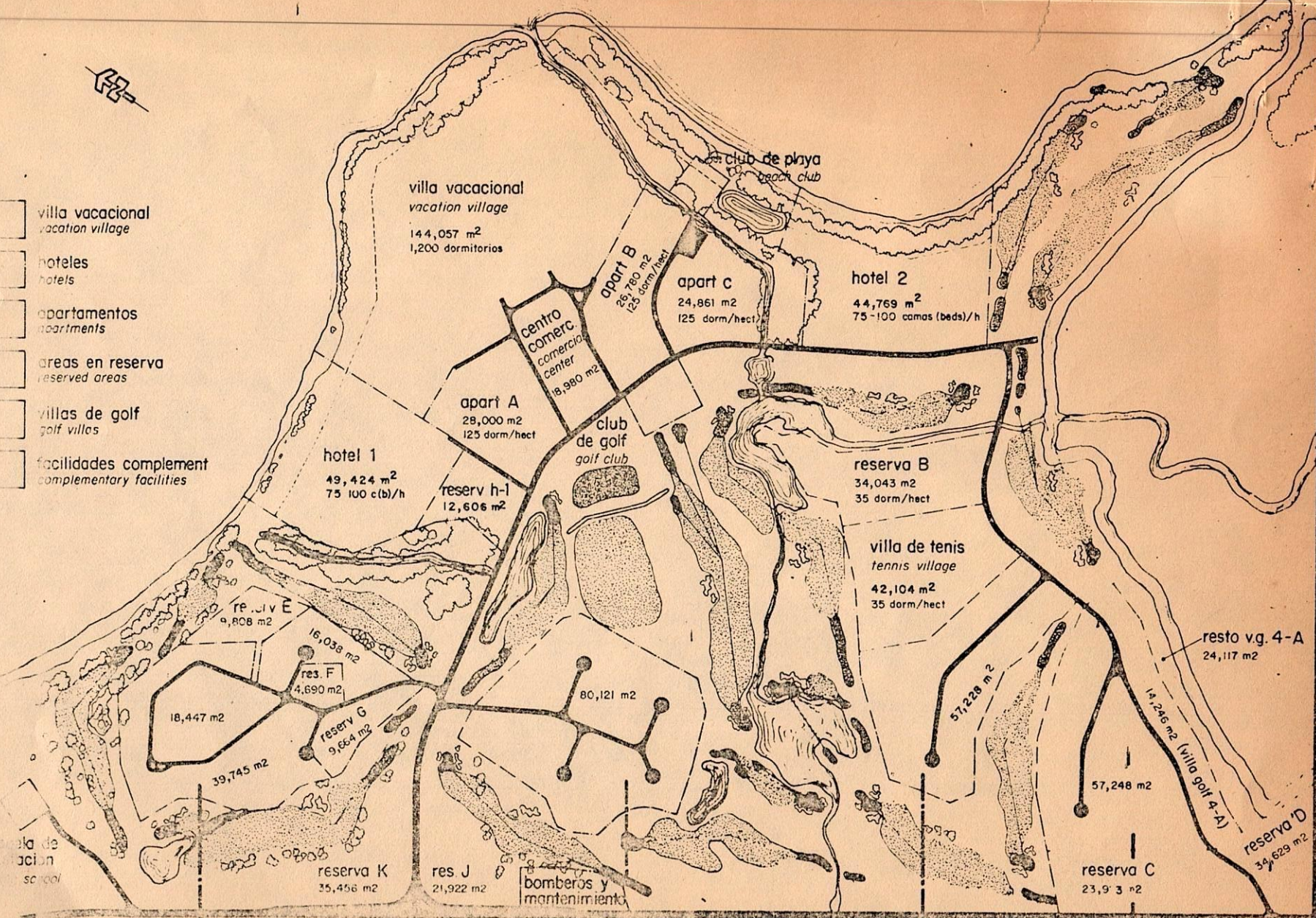
I N F R A T U R

PROYECTO TURISTICO DE PUERTO PLATA

RESUMEN DE DISEÑO GENERAL PARA PLAYA DORADA



-  villa vacacional
vacation village
-  hoteles
hotels
-  apartamentos
apartments
-  áreas en reserva
reserved areas
-  villas de golf
golf villas
-  facilidades complement
complementary facilities



la de
acion
school

villa de golf 1
golf village 1
35 dorm/hect

villa de golf 2
golf village 2
35 dorm/hect

villa de golf 3
golf village 3
35 dorm/hect

villa de golf 4
golf village 4
35 dorm/hect

villa vacacional
vacation village
144,057 m²
1,200 dormitorios

club de playa
beach club

hotel 2
44,769 m²
75-100 camas (beds)/h

apart B
36,780 m²
125 dorm/hect

apart c
24,861 m²
125 dorm/hect

centro comerc.
comerc. center
18,980 m²

apart A
28,000 m²
125 dorm/hect

club de golf
golf club

hotel 1
49,424 m²
75 100 c(b)/h

reserv h-1
12,606 m²

reserva B
34,043 m²
35 dorm/hect

villa de tenis
tennis village
42,104 m²
35 dorm/hect

res. JIV E
9,808 m²

16,038 m²

res. F
4,690 m²

18,447 m²

reserv G
9,664 m²

39,745 m²

80,121 m²

57,228 m²

resto v.g. 4-A
24,117 m²

57,248 m²

14,246 m² (villa golf 4-A)

reserva D
34,629 m²

res J
21,922 m²

bomberos y
mantenimiento

reserva C
23,933 m²

1. INTRODUCCION

El propósito de este Informe de Diseño es describir los principios y conceptos de diseño para proyectos dentro del área del Proyecto de Playa Dorada.

Este informe debe ser leído conjuntamente con los Reglamentos de Desarrollo para el Plan de Turismo Regional - Zona de la Costa Norte, publicado bajo el Decreto No. 1432 del 5 de mayo de 1976, y el folleto "Information for Investors".

El informe describe las normas y el concepto global del diseño que deben incorporarse al Proyecto e incluye una descripción de las condiciones físicas del área del Proyecto de Playa Dorada.

Para completar estas secciones generales del Informe de Diseño, la Sección 3 discute los requerimientos y condiciones normales generales que se deberán aplicar, donde sea conveniente, a todas las propuestas de desarrollo.

2. DESCRIPCION DEL PROYECTO Y CONCEPTO DE DISEÑO

Por su ubicación, el Proyecto de Playa Dorada forma parte del área de desarrollo de Dorada/Bergantín, situado al Este del pueblo de Puerto Plata. Playa Dorada está limitada al Sur por la carretera regional existente y al Este por el Río Muñoz. El lindero Oeste está menos definido y se considera que es la region baja cenagosa .

La parte Norte del área está definida por el litoral, aunque

la línea de vegetación de la costa será considerada como parte de esta línea limítrofe. La línea de árboles es contínua a lo largo de casi toda la costa y su localización corresponde aproximadamente a la duna de arena detrás de la playa.

Con un área aproximada de 150 hectáreas, Dorada ocupa un promontorio de terreno llano que desde hace tiempo se ha utilizado con fines agrícolas. Cubiertas de árboles, lejos de la orilla de la playa, se encuentran concentradas en los terrenos bajos del lugar, con palmas crecidas diseminadas en la porción Sureste del área. Un elemento importante es el Arroyo Sampiñé que atraviesa el área de Sur a Norte e incluye algunas lagunas en su curso. La porción norteña del Arroyo está enmarcado con gruesas cubiertas de árboles y divide eficazmente la extremidad de Punta Dorada.

Playa Dorada está rodeada de playas arenosas de variada calidad y tamaño. La playa al Este es amplia y estable. La playa al Oeste es más estrecha y muestra señales de erosión. Más lejos, hacia el Oeste, está Playa Long Beach que tiene el baño de playa más espacioso y seguro de toda el área de Dorada/Bergantín.

Las mayores ventajas que ofrece Playa Dorada son sus características distintivas físicas y ambientales. Esto incluye la abundancia de sol, vientos alisios, playas y océano. El objetivo básico del desarrollo es aprovechar todas las ventajas de estas características al crear un estilo de vida cómodo e informal, dentro del ambiente de una comunidad de veraneo.

Esto significa una provisión de facilidades para viajeros que satisfagan sus necesidades recreacionales, de ocio, comerciales y de servicio, propias de un complejo turístico bien planificado.

Uno de los objetivos primarios del Plan Maestro es el de incentivar la fusión de los visitantes viajeros a través del uso común de todas las facilidades recreacionales, comerciales y núcleos hoteleros. Esto se lograría por medio de vías peatonales que conecten los distintos elementos del desarrollo, así como facilidades de transporte regulares (mini-buses o trenes).

El concepto de diseño de Playa Dorada es de una distribución estudiada de estructuras y espacios. La relación entre las distintas áreas es tal que la agrupación de facilidades comunes ocurre en un emplazamiento central que suple a todas las áreas restantes del desarrollo. Esta área común proveerá facilidades, tales como tiendas, restaurantes y áreas de recreación común. Como un área de convergencia, incluye la mayoría de las actividades funcionales más importantes o concurridas que ocurrirán en el desarrollo. De esta forma el área se convierte en un polo autosuficiente de actividad lo que significa una solución económica ya que comparte una doble función de servicios de diversión (amenidad) y de infraestructura.

Las áreas que se desarrollarán para abastecer las actividades puramente turísticas están también ubicadas de forma que estimu-

intensificará y el acceso de vehículos será tan directo como sea posible pero de ninguna manera interferirá el movimiento de peatones.

El desarrollo de Playa Dorada, por su magnitud, demanda la provisión de una cadena de acomodación hotelera con un total de 1200 habitaciones (2400 camas) centradas alrededor de un núcleo de facilidades comunes; el conjunto denominado "Villa Vacacional". El Plano de Uso de Suelo muestra que todas las áreas de mayor generación de actividades están situadas en su totalidad, muy próximas a ambos lados de la carretera distribuidora; incluye un centro comercial, y las facilidades centrales de la Villa Vacacional (bares, restaurantes, clubes nocturnos, facilidades administrativas y de recreación). Estrechamente asociados con este núcleo están los hoteles de la Villa Vacacional y el conjunto de apartamentos. Flanqueando este desarrollo se encuentran dos hoteles adicionales, pero individuales (H1 y H2), de aproximadamente 250 habitaciones cada uno. Todo este desarrollo está situado dentro de un fácil acceso peatonal de facilidades comunes, al igual que muy próximo a la carretera distribuidora.

Se ha dado énfasis a las características naturales más distintivas del lugar. El Arroyo Sampiñé se convierte en un elemento de amenidad bordeando la Villa Vacacional al Este y actuando como un área "verde" natural paisajística para los apartamentos. La laguna y el área de árboles al Oeste del desarrollo actúan como elementos divisorios entre el hotel H-1

y el desarrollo "1" de las Villas de Golf. Estas áreas verdes caben dentro del patrón general de espacios naturales para paseos y caminatas.

Al Sur de la Villa Vacacional y los hoteles, al otro lado de la carretera distribuidora, se encuentra el campo de golf de 18 hoyos con áreas para el desarrollo de villas de golf integradas al mismo. Además, en el plan maestro está contemplado un área designada para un complejo de villas de tenis.

Otras facilidades que se harán dentro del área del Complejo Turístico de Playa Dorada incluyen un club de playa para el uso público situado en el área de playa que se encuentra cerca del Hotel H-2, una casa club de golf situada al lado opuesto del área de actividad central, con un fácil acceso desde la Villa Vacacional y los hoteles, un área de recreación pública en la zona de prados entre la playa y el Arroyo Sampiñé, y establos de equitación situados al Oeste del campo de golf.

Las edificaciones en Playa Dorada se encuentran orientadas hacia la playa. Las áreas de principal desarrollo turístico están agrupadas en el extremo de la península con el campo de golf, y las subdivisiones de villas de baja densidad entre estas áreas y la carretera regional. La entrada hacia toda el área del complejo turístico pasará a través de todo el panorama tropical del campo de golf antes de llegar al corazón del proyecto. Las sub-divisiones de las villas de golf se han distribuido para su acceso, en puntos distantes del área urbana de la villa vacacional para reforzar el sentido de separación y...

3. CRITERIOS DE DISEÑO

A. Principios Básicos de Diseño

Constituye el objetivo de INFRATUR establecer una atmósfera física natural que refleje un carácter y cualidad identificable a través de todas las áreas que componen el complejo turístico. Una interrelación absoluta de las edificaciones con la naturaleza circundante y los desarrollos adyacentes se acentuarán como factores o elementos esenciales de planificación para el logro de los propósitos ambientales. Variaciones verticales y horizontales en el tamaño de los edificios o grupos de edificaciones, serán incentivadas para desarrollar una identidad y separación visual de los mismos, pero que al mismo tiempo lo relacione con una misma "familia de diseño".

Debe prestarse especial atención a los siguientes principios básico que gobiernan todas las estructuras de Playa Dorada.

1. En todo momento el carácter del desarrollo individual deberá estar en armonía con la arquitectura de todo el proyecto. Los diseños deberán orientarse hacia la presentación de un concepto arquitectónico unificado por el paisaje tropical, lo cual dará a este Complejo Turístico una fuerte identidad.

2. Al preservar el diseño urbano en su totalidad, las edificaciones deberán intentar romper las grandes franjas de terreno llano que descansan entre la playa y la carretera regional principal en desarrollos separados, cada uno con su propia forma urbana individual y reconocible.

3. Los rasgos naturales de la región deberán ser integrados a las estructuras en lo posible. La preservación de áreas de vegetación adulta es de una alta prioridad. Las lagunas, arroyos y ríos han sido cuidadosamente tratados de tal forma que provean un descanso visual al igual que canales de drenaje natural a través de la región.

4. Las condiciones climáticas indican la necesidad de utilizar las características naturales (sombra de árboles, brisas, etc.) al igual que la acentuación de los elementos positivos. Por ello, dentro de las áreas edificadas, los caminos y pasajes - donde sea posible - deben ser sombreados y el panorama debe utilizarse para suavizar y proteger a los peatones del calor del sol. Las edificaciones deben orientarse adecuadamente para minimizar los efectos del sol de la mañana y de la tarde y aprovechar las brisas del noreste y sureste.

5. La interrelación entre áreas de diferentes actividades deberán ser fortalecidas (o intensificadas) mediante un acceso fácil desde y hacia estas áreas.

6. Un balance apropiado entre vehículos y peatones deberá mantenerse. El acceso vehicular a las áreas de diversión (o amenidades) deberá simplificarse, mientras que el movimiento o circulación de peatones deberá enfatizarse.

7. La localización de estacionamientos, edificios de mantenimiento y áreas de recreación deberán ser en lugares tales que minimicen (o disminuyan) el impacto visual en el proyecto; al mismo tiempo que se aprovechan los recursos naturales, tales como los cambios de niveles, vegetación y vientos.

B. Normas de Desarrollo

La ubicación de cada proyecto individual deberá ser cuidadosamente evaluada

de manera que aproveche al máximo las vistas que proporcionan, sin que resulten afectadas las vistas de otros puntos naturales de interés. Gran cantidad de "cinturones verdes" han sido establecidos para vincular o fusionar a los respectivos proyectos o edificaciones - tanto visual como físicamente - con las playas y facilidades comunes. Cada porción de terreno debe estar sujeta a las siguientes limitaciones y restricciones.

1. Limpieza y Nivelación

La limpieza y nivelación del solar deben ser ejecutadas en estricta conformidad con los planos y especificaciones aprobadas y no deberá alterar o impedir las normas de drenaje existentes. Todas las áreas despejadas deberán quedar limpias de basura y desorden, así como re-establecido el tipo de vegetación aprobado para cada lugar. Todas las áreas niveladas deberán ser replantadas con grama o cubierta de suelo (ground-cover) ya aprobada, inmediatamente después de su terminación. Ninguna nivelación o dragado se permitirá en la zona de línea costera sin la previa autorización de INFRATUR. No se arrancará ningún árbol o arbusto, cualquiera que sea su tamaño, de la zona de línea costera excepto los que concuerden con el plan de paisajismo que haya sido inspeccionado in-situ y aprobado por INFRATUR.

2. Estacionamientos

Los estacionamientos dentro del área del proyecto deberán estar visualmente protegidos de propiedades adyacentes y áreas comunes, por una verja, pared o muro y/o el mismo paisaje natural.

Dentro del área de estacionamiento, deberán incluirse áreas verdes de 2.0 M. x 5.5 M., con un árbol grande de sombra (canopy tree) por cada cuatro espacios de parqueo o un mínimo de 15% del área de estacionamiento total (cualquiera que sea mayor), a menos que haya una excepción de esta norma específicamente aprobada por INFRATUR. Los árboles y áreas con tratamiento de paisaje deberán distribuirse dentro de las normas de un diseño planificado a fin de conseguir una distribución razonable uniforme de plantas que protejan la vista de estacionamientos desde perspectivas, tanto horizontales como verticales, dependiendo como lo requiera cada situación específica.

3. Áreas de Carga

Las áreas de servicio de carga deberán situarse de manera tal que no colinden con desarrollos inmediatos y deberán estar visualmente protegidas de propiedades adyacentes y áreas comunes por una verja, muro o pared y/o el paisaje natural. Las mismas deberán esconderse de ciertas visuales tanto horizontales como verticales, dependiendo como lo requiera cada situación específica.

4. Depósitos de Basura y Áreas de Recolección

No deberá permitirse ningún desperdicio o basura en los solares, exceptuando en aquellas estructuras cerradas que se destinan para estos fines, protegidas de la vista de solares adyacentes y áreas comunes, y que sean compatibles en diseño, color y materiales con la estructura principal del lugar.

5. Verjas y Muros Protectores

La localización y diseño de todas las verjas, muros y rejas que sean visibles desde cualquier propiedad adyacente o áreas comunes deberán ser aprobadas por INFRATUR y deberán ser construidas en madera, ladrillo, mampostería (piedra vista) o cualquier otro tipo de material aprobado.

6. Estructuras Temporales

La construcción de casetas, oficinas, talleres, viviendas y carros de remolque (trailers) deberán ubicarse, pintarse y mantenerse en estricta conformidad con los requerimientos de INFRATUR y deberán quitarse del lugar inmediatamente después que hayan cumplido su propósito.

7. Pasamanos y Barandillas (Barandas)

Las barandillas o barandas y los descansos de barandillas, cuando fuesen de madera, deberán dejarse en su estado natural, o tratarse (teñirse) y/o sellarse; cuando fuesen de metal deberán tratarse contra la corrosión y pintarse de un color neutral.

8. Pavimentación

La pavimentación de las áreas de estacionamiento y patios de servicios deberá ser de hormigón, mampostería, roca nativa, concreto asfáltico o de cualquier superficie aceptable de recia estabilidad. No se permitirá gravilla o piedra suelta en lugar de pavimentación.

9. Caminos Particulares

Los caminos particulares deberán construirse de acuerdo con las normas de INFRATUR y deberán trazarse y mantenerse de una forma satisfactoria para INFRATUR

10. Paseos, Calzadas para Bicicletas y Carritos

El ancho mínimo permisible para los paseos que conecten con el "área común o lugares adyacentes y destinados a la circulación general del público deberá ser de 1.50 M. Estos no deberán tener escalones sino rampas de suave pendiente. Los materiales a usar deberán ser hormigón, concreto u otra superficie dura y estable.

11. Mobiliario Exterior

El mobiliario que incida en el paisaje circundante deberá conformar con las normas gráficas y paisajísticas de INFRATUR, así como estar sujeto a la previa aprobación de INFRATUR.

12. Iluminación Exterior

Todos los pasos, escalones y paseos ordinarios, con excepción de aquellos cuya seguridad o cualquier otra condición demande lo contrario, deberán ser "levemente iluminados" y conformar con las normas del sistema de iluminación arquitectónica enumerada más abajo. En lugar de enfatizar la intensidad de iluminación, deberá hacerse hincapié en la disposición ambiental circundante para lograr un mejor efecto arquitectónico.

Dentro del área turística deberán suprimirse:

A. Las lámparas incandescentes de mercurio fluorescente o "sin corregir" que sean visibles desde cualquier área ordinaria o propiedad adyacente; donde se utilicen lámparas, las mismas deberán estar protegidas de visuales directas.

B. Las lámparas de neón; ésto se aplica al uso de tuberías lumínicas para la creación de una señal o letrero.

C. Las luces intermitentes de cualquier tipo.

D. Las luces exteriores sin protección (las antorchas están excluidas de este requerimiento).

E. Las luces de color, con excepción de cierto lugares con una iluminación específica para fines paisajísticos.

F. La luz de reflectores, a excepción de los utilizados para destacar rasgos o características paisajísticas o estructurales, debiendo entonces ser cuidadosamente controladas, como lo apruebe INFRATUR.

Toda iluminación (con excepción de las habitaciones de huéspedes) deberá estar protegida de las áreas comunes o propiedades adyacentes.

13. Señales (Rótulos)

Ninguna señal, cualquiera que ésta sea, incluyendo señales comerciales, políticas, etc., deberá ser visible desde las propiedades adyacentes o áreas comunes.

Las señales y gráficos, en cuanto a su diseño, color, dimensión, redacción, inscripción, disposición y material, deberán estar aprobados por INFRATUR. No se permitirán señales móviles

o centellantes. Toda la iluminación de rótulos deberá ser indirecta (protegida de la visual) y del tipo incandescente.

Mientras dure la construcción, se permitirá una señal o rótulo de construcción que denote el nombre del arquitecto, ingeniero, contratista u otro asunto relacionado. Dichas señales o rótulos deberán estar sujetos a la aprobación de INFRATUR y no deberán ocupar un área mayor de 3 metros cuadrados en total.

14. Servicios

Todas las líneas permanentes de energía eléctrica, servicios, y comunicaciones deberán instalarse bajo tierra.

C. Normas Arquitectónicas

Los conceptos de diseño arquitectónico deberán incorporar y considerar el uso apropiado de formas y materiales, que sean tradicionales en la República Dominicana. Estas formas tradicionales, cuando son manejadas y utilizadas convenientemente, se prestan a una variedad de soluciones para las estructuras contemporáneas.

La composición arquitectónica de las estructuras que abarquen todo el complejo turístico, deberán ser casuales y discretas con relación a su entorno y diseñadas de forma tal que se evite el comercialismo.

Las siguientes normas y restricciones son aplicables a la construcción, reconstrucción y acabado de las estructuras:

1. Materiales

Los materiales deberán ser seleccionados tomando en consideración tanto su función constructiva como su apariencia estética.

Los materiales durables y sólidos son preferidos ya que reducen los costos de mantenimiento y producen un efecto arquitectónico agradable. Debe darse preferencia, en lo posible, a los materiales de fabricación nacional o local.

2. Colores Exteriores

Los colores deben ser seleccionados cuidadosamente para lograr una cálida atmósfera informal. Deberán usarse predominantemente los colores ligeramente terrosos (ocres) o blanco colonial, con acentuaciones de colores más brillantes para destacar rasgos o elementos arquitectónicos, tales como, sombrillas, pabellones, pasarelas, puertas, etc.

Todos los colores exteriores deberán estar sujetos a la aprobación por parte de INFRATUR.

3. Muros Exteriores

No deberán usarse acabados brillantes en las superficies exteriores con excepción de materiales de herrería o vidrio. No se aceptarán vidrios con acabado de espejo. Los materiales recomendados para muros exteriores son el hormigón prevaciado, blocks enlucidos de concreto, ladrillos vistos, mampostería y aglomerado de madera.

El hormigón normal y el prevaciado deberá tener un acabado rústico (de grano basto), soplete, martillado o encofrado y dejado con su color natural o pintado, predominantemente en tonos que vayan desde el blanco colonial hasta tonos terrosos u ocre, con el uso de colores cálidos para combinaciones apropiadas. El enlucido

deberá tener un acabado rústico y pintado; el ladrillo y la obra de mampostería deberá dejarse sin tratar. El entablado de madera deberá dejarse natural con un acabado cin cepillar, teñido o barnizado en tonos de marrón oscuro.

4. Balcones y Terrazas

Cada una de las habitaciones o suites de los huéspedes deberá tener un balcón exterior privado que pueda ser utilizado en todo momento bajo condiciones atmosféricas normales. Plantas exteriores de tamaños adecuados deberán proveerse, así como el mantenimiento de las plantas durante todo el año.

5. Ventanas y Marcos

Los marcos exteriores de las puertas y ventanas deberán ser de madera, aluminio o acero galvanizado por inmersión. Los marcos de madera deberán ser dejados con un acabado al natural sin cepillar o teñir o barnizar en tonalidades oscuras del marrón. Los marcos de aluminio deberán recibir un revestimiento duradero de bronce anodizado o simplemente pintado. Los marcos de acero deberán ser pre-acabados y pintados. Las unidades de aire acondicionados no podrán instalarse o montarse expuestas visualmente al exterior o desde el área vidriada.

6. Techos

Las formas de los techos se elegirán de acuerdo a sus funciones en relación a las condiciones climáticas, el tamaño y el contorno de la edificación y también de un diseño apropiado a las características estéticas de la estructura. No se usarán superficies

reflectivas o de colores brillantes.

Se recomiendan los techos inclinados, pero al mismo tiempo se permite una combinación bien concebida de techos inclinados y horizontales con fines visuales o estéticos.

Equipo mecánico, respiraderos o cualquier otro equipo en el techo deberá disimularse completamente de la vista, excepto los conductos o tubos de plomería de 15 cms. ó menos de diámetro que puedan pintarse para combinar con los materiales adyacentes.

a) Techos Inclinados

Se recomiendan techos inclinados para todas las edificaciones. Se incluirán en los diseños salidizos o aleros bien pronunciados, para crear sombras y protección para las superficies de las paredes, puertas y ventanas, así como a las actividades sobre el terreno. Los materiales podrán ser tejas de madera (wood shakes), tejas de barro pintadas, de asbesto cemento o cualquier otro material aprobado de un caracter o textura equivalente o semejante. Los colores estarán sujetos a una previa aprobación por parte de INFRATUR. Las tejas de barro serán de un color enterizo, las tejas de madera permanecerán con su color natural selladas o teñidas con tonalidades marrón oscuro. El uso de cualquier otro material para este fin, tales como metal, paja, deberán ser aprobados previamente por INFRATUR.

b) Techos Planos

Los techos planos deberán ser diseñados de tal manera que la forma, el material, la textura y el color de las áreas

techadas no se conviertan en rasgos dominantes de la arquitectura vistos desde otras propiedades o elevaciones superiores. La impermeabilización de techos será de colores marrón oscuro, lo cual disminuye el brillo y el resplandor. La vegetación deberá utilizarse para romper la monotonía de grandes extensiones y ocultar objetos desagradables.

D. Normas de Paisajismo

Con nuestro clima semi-tropical, el tratamiento del paisaje constituirá un importante elemento que reflejará la calidad del desarrollo. Las unidades paisajísticas de mayor extensión deberán coordinarse de manera que coincidan con la organización del uso del terreno y del espacio abierto. Dentro de esta estructura básica, especies de plantas y cubiertas de suelo deberán tratarse como grandes volúmenes relacionados con áreas comunes adyacentes, de manera que los visitantes experimenten la impresión de continuidad en el paisaje que se extienda hasta la línea del desarrollo arquitectónico y armonisen con el uso de plantas dentro de las "áreas comunes" circundantes.

Debe prestarse particular atención a la creación, dirección y enmarcación de las vistas panorámicas, estableciendo ambientes apropiados para diferentes tipos de tratamientos, caídas de agua, estanques, lagunas, tales como los nenúfares, etc., y desarrollar un contraste entre las áreas de actividad concentrada y ambientes tropicales informales.

Las siguientes normas y restricciones son aplicables al diseño, instalación y mantenimiento de todas las plantas en el sitio al igual que la preservación y realce de la vegetación existente.

1. Pautas de Diseño

Las pautas de diseño para el desarrollo del paisaje interior dentro del desarrollo incluyen:

a) La vegetación existente y los elementos naturales deberán considerarse como rasgos o características ventajosas e incorporarse dentro del tratamiento del paisaje. En ciertas áreas, donde se considere necesario, la vegetación existente deberá ser atinadamente aclarada o atenuada y trasladada a otras partes del lugar; sin embargo, deberá hacerse un esfuerzo especial en preservar árboles existentes donde sea posible.

La cubierta de los árboles de la duna principal, forma parte integral del sistema de protección de erosión de la playa y debe ser preservada lo más intacta posible. Se permite la poda razonable de la vegetación existente pero únicamente bajo las pautas impuestas por INFRATUR.

b) La creación de cubiertas de árboles deberá efectuarse reteniendo los árboles existentes o a través de nuevas plantaciones o una combinación de ambos. Las variedades de árboles deberán reflejar el paisaje regional dominante y sujetarse estrictamente a la aprobación de INFRATUR.

c) El tratamiento del paisaje deberá involucrar aquellas consideraciones funcionales tales como proteger o encubrir las áreas de servicio y estacionamiento, creando privacidad y proveyendo alivio contra los rigores del sol y las temperaturas ambientales y climáticas.

d) Deberá considerarse al crear un paisajismo, que se requiere un grado mínimo de mantenimiento e irrigación, especialmente para grandes extensiones de áreas descubiertas.

e) Los miradores y demás espacios deberán crearse o preservarse en concordancia con el plan maestro global.

f) El colorido logrado a través del uso de flores, deberá utilizarse como cubierta de suelo principal, vegetación en los balcones y contraste con las edificaciones donde se considere posible y funcional, así como en otras que no sean áreas abiertas, grama destinada para uso intenso.

g) Las áreas de sombra y grama deberán usarse en grandes extensiones. El elemento agua y estanques o lagunas reflejadas deberán diseñarse de tal forma que el agua sea aireada, filtrada parcialmente y recirculada.

2. Tipo de Vegetación

La selección de los diferentes tipos y clases de plantas deberá basarse en especies conocidas, bien establecidas y de repro-

propio vivero completamente surtido. La elección y arreglo de las plantas deberán observar o considerar tiempo de crecimiento, formas ulteriores, color, textura y variaciones en las diferentes estaciones. Los materiales a ser utilizados deberán ajustarse a su disponibilidad o accesibilidad y planearse para que complementen delineaciones del terreno, resalten las líneas de edificaciones y fachadas y preserven y enmarquen las vistas panorámicas más sobresalientes. En muchos casos, las plantas mismas constituirán el punto focal o elemento visual preponderante.

3. Tamaño de las Plantas

El tamaño mínimo sugerido para los tipos de plantas en el momento de su trasplante debe ser:

a) árboles florales y de sombra (tipo canapé)

2.5 m. de altura, 5 cm. de diámetro del tronco.

b) Variedades de palmas

2.5-3.0 m. de altura del tronco (excluyendo altura del follaje).

c) Arbustos

0.60 m. de altura, recipiente de 10 litros.

d) Cubierta de suelo (ground cover)

poda o corte bien definido.

4. Irrigación

Irrigación subterránea deberá instalarse y mantenerse

para proveer un crecimiento adecuado de las plantas, consistente a las condiciones del sitio y del subsuelo.

Deberá proveerse irrigación temporal para establecer áreas de plantaciones para estabilizar la erosión, reparar daños o actuar como espacios abiertos naturales. Debido a que existe una disponibilidad limitada de agua para irrigación, INFRATUR deberá ser consultada sobre este requerimiento.

CENTRAL BANK OF THE DOMINICAN REPUBLIC

I N F R A T U R

PUERTO PLATA TOURISM PROJECT

GENERAL DESIGN BRIEF FOR PLAYA DORADA

1. INTRODUCTION

The purpose of this design brief is to describe the design concepts and conditions for projects within the Playa Dorada Project Area.

This brief should be read together with the Development Regulations for the Regional Tourism Plan - North Coast Zone, published under Decree No. 1432 of May 5th, 1976, and the brochure "Information for Investors".

The brief describes the overall design philosophy and standards to be adhered to in the Project and includes a description of the physical conditions of the Playa Dorada Project area.

To complete these general sections of the design brief, Section 3 discusses the general standard requirements and conditions to be applied where appropriate to all development proposals.

2. PROJECT DESCRIPTION AND DESIGN CONCEPTS

The Playa Dorada Project site is part of the Dorada/Bergantín development area situated to the East of the town of Puerto Plata. Playa Dorada is bounded on the South by the existing regional road and on the East by the Río Muñoz. The boundary to the West is less clearly defined and is taken to be the area of low lying swampy land.

The northern part of the site is defined by the seashore and the tree edge on this shore will be considered as part of the boundary line. The line of trees is continuous along most of the shore and its location corresponds roughly to the line of the sand dune behind the beach.

The site of approximately 150 hectares occupies a promontory of flat land that has long been in agricultural use. Tree cover, apart from the beach edge, is found in concentrations at low areas on the site, with sparsely spread mature palms in the southeastern portion of the area. One important element is Arroyo Sampiñe which cuts through the site from South to North and includes several lagoons in its course. The northern portion of the Arroyo is edged with thick tree cover and effectively divides the tip of Punta Dorada.

Playa Dorada is surrounded by sandy beaches of varying quality and size. The beach on the East is wide and stable. The beach to the West is more narrow and shows signs of slow erosion. Further to the West is Playa Long Beach which has the widest and safest swimming beaches in the entire Dorada/Bergantin area.

Playa Dorada's greatest assets are its physical and environmental features. These include the abundance of sun, tradewinds, views, beaches and the ocean. The basic goal of the development is to take full advantage of these features in creating an informal and relaxed style of living, within the framework of a resort community. This means providing for transient guest facilities to

meet the recreational, leisure, shopping and service needs of a well planned destination resort complex.

One of the primary goals of the Playa Dorada Master Plan is to encourage the intermingling of transient visitors through the common use of all recreational facilities, commercial or hotel complexes, by way of pedestrian walkways connecting the various elements of the site, and by providing frequently operating transportation facilities (minibuses or trackless trains).

The design concept for Playa Dorada is a studied arrangement of buildings and spaces. The relationship of the various areas is such that a grouping of common facilities occurs in a central location serving all of the other areas on the site. This common area will provide facilities, such as shops, restaurants and common recreation areas. As a common area, it includes the majority of high activity functions that will occur on the site. In this way the area is a single activity pole and is an economic solution because of the sharing of infrastructure and amenity services.

The areas to be developed which cater to purely tourist activities are so located as to encourage movement between one another. Pedestrian movement will be emphasized and vehicle access will be as direct as possible but in no way will it interfere with pedestrian movement.

The major development at Playa Dorada calls for the provision of a range of hotel types with a total of 1200 rooms (2400 beds)

centered around a core of common facilities, the total termed a "Village Resort". The land use plan illustrates that the major activity generating areas are all located in close proximity flanking the distributor road and include a shopping center, and the "Village Resort" central facilities (bars, restaurants, night clubs, recreation and administrations facilities). Closely associated with this core are the hotels of the "Village Resort", and the apartment clusters. Flanking this development are two additional but individual hotels (H1 and H2) of approximately 250 rooms each. All of this development is located within easy pedestrian access of the common facilities as well as in close proximity to the distributor road.

Emphasis has been given to the major natural features of the site. Arroyo Sampiñe becomes an amenity element bordering the " Village Resort " on the East and acting as a natural "green" area of views for the apartments. The lagoon and wooded area on the West of the site acts as a divider between the Hotel H-1 and the Golf Villa "1" development. These green areas fit into an overall pattern of natural walking spaces.

To the South of the Village and hotels, across the distributor road, is a championship 18 hole golf course with sites for golf villa development integrated into the course. Also contemplated in the master plan is an area designated for a tennis village.

Other facilities to be provided in the Playa Dorada resort area include a beach club for public use, located on the beach near

Hotel H-2, a golf club house located opposite the core activity area within easy access from the "Village Resort" and hotels, and riding stables located to the West of the golf course.

The orientation of built areas at Playa Dorada is toward the beach. The prime tourism development areas are clustered at the head of the peninsula, with the golf course and the low density villa subdivisions between these areas and the regional road. Entry to the resort area will pass through the natural landscape of the golf course before arriving at the core area. The villa subdivisions will take access at points distant from the urban area of the "Village Resort" to reinforce the sense of separation and seclusion.

3. DESIGN CRITERIA

A. Basic Design Principles

It is the objective of INFRATUR to establish a physical environment which reflects an identifiable quality and character throughout the resort areas. Overall relationships of buildings to their sites and adjacent development will be emphasized as essential planning elements for the achievement of the environmental aims. Horizontal and vertical variation in buildings, or groups of buildings, will be encouraged to develop an independent identity and visual separation, and yet remain within the same "family of design".

Special attention must be paid to the following basic principles governing all structures at Playa Dorada.

1. At all times the character of the individual development should be in harmony with the architecture of the whole project. The designs should be oriented toward presenting a unified architectural concept surrounded by tropical landscaping which will give the resort a strong identity.

2. In keeping with the urban design of the site as a whole, buildings should attempt to break the broad bands of flattish land lying between the beach and the main regional road into separate resorts each with its own individual and recognizable urban form.

3. The natural features of the site should be integrated with the structures where possible. The preservation of areas of mature vegetation is of high priority. The water courses have been carefully treated so as to provide visual relief as well as natural routes through the site.

4. The climatic conditions indicate the need to utilize the natural features (tree shadow, breezes, etc.) as well as emphasize the positive elements. Therefore, within the building areas, walkways should be shaded wherever possible and landscaping should be used to relieve and shield the pedestrian from the sun. Buildings should be oriented to minimize the effect of the morning and afternoon sun and to take advantage of the easterly and south-

easterly breezes.

5. Relationships between areas of different activities should be strengthened by means of easy access from and to these areas.

6. A proper balance between car and pedestrian should be maintained. Vehicular access to amenity areas should be simplified while pedestrian movement should be emphasized.

7. The location of parking lots, maintenance buildings and recreation areas should be such as to minimise visual impact on the total project while maximizing the use of natural amenities such as change of level, vegetation and breezes.

B. Site Development Standards

The siting of each individual project must be carefully studied so that it takes best advantages of views afforded it without jeopardizing the views of others or the views of natural points of interest. Generous greenbelts have been established to link respective projects and buildings visually and physically to the beaches and common facilities. Each lot or site shall be subject to the following limitations and restrictions:

1. Clearing and Grading

Clearing and grading of the lot shall be performed in strict accordance with the approved plans and specifications and shall not alter or impede existing drainage patterns. All areas cleared shall be left clean of rubbish and litter and approved

ground vegetation re-established. All areas graded shall be replanted with approved grass or ground cover immediately on completion. No grading or dredging shall allowed in the shoreline setback zone without the prior approval of INFRATUR. No trees or bushes of any size may be removed from the shoreline setback zone except according to a landscaping plan which has been inspected in situ and approved by INFRATUR.

2. Parking

On-site parking shall be visually screened from adjoining properties and common areas by a fence, wall and/or natural landscape. Within the parking area there shall be planting areas of 2.0 M. x 5.0 M., with one large canopy tree for every four parking lots or a minimum of 15% of the total parking area, whichever is greater, unless an exception to this standard is specifically approved by INFRATUR. The trees and landscape areas shall be distributed in a planned pattern to provide a reasonably uniform distribution of plant material to screen the view of automobiles, both from horizontal and vertical lines of sight, as the specific situation requires.

3. Loading areas

Service loading areas shall be located so that they do not border an adjoining site and shall be visually screened

from adjoining properties and common areas by a fence, wall and/or natural landscape. They shall be screened from both horizontal and vertical lines of sight as the specific situation requires.

4. Refuse Storage and Collection Areas

No garbage or trash shall be permitted on any lot except in an enclosed structure screened from view of adjoining lots and common areas, and compatible in design, color and materials with the main structures on the site.

5. Fence and Screen Walls

The location and design of all fences, walls and screens which are visible from any adjoining properties or common areas must be approved by INFRATUR and shall be constructed of timber, brick, exposed rock or other approved materials.

6. Temporary Structures

Construction sheds, offices, workshops, housing or trailers shall be located, painted and maintained in strict conformity with INFRATUR's requirements and shall be removed, from the site, immediately after they have fulfilled their original purpose.

7. Railings and Balustrades

Railings and railing supports where of wood shall be left natural, stained or sealed; where of metal they shall be treated against corrosion and painted in a neutral color.

8. Paving

Paving for parking areas and service courts, shall be concrete, masonry units, native rock, asphaltic concrete or other accepted hard stable surface. No loose gravel, cinder or pebble in lieu of paving will be allowed.

9. Private Roads

Private roads shall be constructed in accordance with INFRATUR standards and shall be located and maintained in a manner satisfactory to INFRATUR.

10. Walkways, Bikeways and Cart Paths

The minimum unimpeded width of walkways connecting to the "common area" or adjacent sites and intended for general circulation of the public shall be 1.50 M. They shall be without steps and any grade changes shall be made with smooth ramps. Paving shall be concrete, asphaltic concrete or other acceptable hard stable surface.

11. Outdoor furniture

Furniture incidental to the common landscape shall

conform to INFRATUR landscaping and graphic standards and shall be subject to approval by INFRATUR.

12. Exterior Lighting

All steps, stairs, and common walkways (except where safety or other conditions dictate otherwise), shall be "low lighted" and shall conform with the architectural lighting standards listed below. Emphasis should be on mood-setting for architectural effect, rather than on the intensity of illumination. Within the resort areas there shall be:

a) no exposed fluorescent or "uncorrected" mercury vapor lamps along or visible from common areas and adjacent properties; where such lamps are used they shall be completely shielded from views;

c) no flashing lights of any type whatsoever ;

d) no unshielded exterior lights (torches are excluded from this requirement);

e) no colored lights, except for specific landscape lighting;

f) only carefully controlled spotlighting of structures or landscape features as approved by INFRATUR.

All lighting (except for guest rooms) shall be shielded, from common areas or adjacent properties.

13. Signs

No signs whatsoever, including without limitation commercial, political or similar signs shall be visible from adjoining properties or common areas.

Signs and graphics, as to their design, color, dimension, wording, lettering, layout and material, shall be approved by INFRATUR. No flashing or moving signs shall be allowed. All sign lighting shall be back lighted or concealed incandescent front lighting.

During the time of construction, one construction sign denoting the architect, engineer, contractor and other related subjects, shall be permitted. Said sign shall be subject to approval by INFRATUR and should not be over 3 square meters in total area.

14. Utilities

All permanent communication and electrical power lines, and all other utilities shall be installed underground.

C. Architectural Standards

Architectural design concepts shall incorporate and consider the proper use of forms and materials, which are traditional to the Dominican Republic. These traditional forms, when properly handled and utilized, lend themselves to a variety of solutions

for the contemporary structure.

The architectural composition of the structures in the overall complex, should be casual and unobtrusive in its surroundings and should be designed in such a manner that "commercialism" is avoided.

The following standards and restrictions are applicable to the construction, reconstruction and finishing of all structures.

1. Materials

Materials should be selected both for their proper construction function and aesthetic appearance. Materials of permanence and solidity are desirable as they will reduce maintenance costs and produce a pleasing architectural effect. Preference should be given to locally produced materials wherever possible.

2. Exterior Colors

Colors are to be selected carefully to provide a casual tropical atmosphere. Predominantly subtle "earth" colors or off-white should be used, with spots of bright colors for architectural features, such as shades, umbrellas, canopies, doors, etc.

All exterior colors shall be subject to approval by INFRATUR.

3. Exterior Walls

No reflecting finishes shall be used on exterior

surfaces with the exception of hardware items and glass. Glass with a mirror finish will not be accepted. Recommended exterior wall materials and finishes are concrete, precast concrete, rendered concrete block, exposed brick, stonework and wood siding. Concrete and precast concrete shall be rough textured, sandblasted bush-hammered or form finished and left natural or painted predominantly in shades of off-white or "earthy" tones with appropriate use of compatible "warm" colors. Cement rendered finishes shall be rough textured and painted, brick and stonework shall be left natural. Wood boarding shall be left natural with a raw finish or stained or oiled in dark shades of brown.

4. Balconies and Terraces

Each guest room or suite should have an exclusive exterior balcony or terrace which is fully usable under ordinary weather conditions. Adequately sized exterior planters should be provided and plants maintained year around.

5. Windows and Frames

Exterior door and window frames may be of wood, aluminium or hot dipped galvanized steel. Wood frames shall be left natural with a raw finish or may be stained or oiled in shades of dark brown. Aluminium frames shall received hard coat bronze anodized finishes or be painted. Steel frames shall be pre-finished and painted. No air conditioning units should be installed or placed

exposed on the outside of a wall or into the glass area.

6. Roofs

Roof forms shall be chosen which are appropriate in their function with regard to the climatic conditions, the size and the shape of the building and also of a design appropriate to the aesthetic appearance of the structure. Shiny, bright colored or reflective surfaces shall not be used.

Pitched roofs are recommended, but a well conceived combination of pitched and flat roof, for view or excessive height, is not prohibited.

Mechanical equipment, vents or other roof mounted equipment shall be completely concealed from view, except that conduits or plumbing vents 15 cm. or less in diameter may be painted out to match the adjoining material.

a) Pitched Roofs.

Pitched roofs are recommended for all buildings. Generous roof overhangs should generally be provided, to create shade and protection for wall surface, doors and windows and activities on the ground. Materials shall be wood shakes, wood shingles, clay tiles, painted absbestos cement tiles or other approved roofing materials of equivalent texture and character. Colors shall be subject to approval by INFRATUR. Clay tile shall

be in the integral color; wood shakes and wood shingles shall be left natural, clear sealed or stained with dark brown penetrating stain. The use of any other roofing material such as metal, thatch, or other shall be subject to prior approval by INFRATUR.

b) Flat Roofs

Flat roofs shall be designed in such a manner that form, material, texture and color of the roof areas do not become a dominant feature of the architecture as seen from other properties or higher elevations. Waterproofing of roofs shall be of dark brown colors which minimize glare and reflection. Planters, trellises, etc., shall be utilized to break up large areas and screen unsightly objects.

D. Landscaping Standards

With the semi-tropical climate, landscaping will be an important element which will enhance the quality of the development. Major landscape units shall be coordinated to coincide with land use organization and open space patterns. Within this basic structure, plant species and grassed areas should be arranged in broad masses which are related to adjacent "common areas" so that visitors experience an impression of landscape continuity, extending into the setback line and conforming to the plant use within the "common areas" surrounding the respective site.

Particular attention shall be given to creating, directing and framing views, establishing appropriate settings for various

types of active or static water features, such as reflecting ponds, lily ponds, etc., and developing contrasts between concentrated activity areas and informal tropical settings.

The following standards and restrictions are applicable to the design, installation, and maintenance of all plant material on the site as well as the preservation and enhancement of existing vegetation.

1. Design Guidelines

Design guidelines for all on-site landscape development include:

a) Existing vegetation and natural features shall be considered a valuable asset and incorporated into the landscape planning. In certain areas, where necessary, the existing vegetation shall be judiciously thinned out and moved to other on-site locations, however, special efforts should be made to preserve existing trees wherever possible. The tree cover on the primary dune is an integral part of the beach erosion protection system and must be preserved reasonably intact. Judicious thinning of the present dune vegetation is permissible under strict guidelines imposed by INFRATUR.

b) The creation of tree cover shall be accomplished by retaining existing trees or new planting or a combination of both.

Tree varieties shall be strictly subject to approval by INFRATUR.

c) The landscape treatment shall reflect the dominant regional landscape and shall involve such functional considerations as screening parking and service areas, creating privacy and providing relief from intense sun and surface temperatures.

d) Consideration should also be given to creating landscape which requires a low degree of maintenance and irrigation, especially for large unshaded areas.

e) View corridors and other spaces shall be created or preserved in accordance with the overall masterplan.

f) Color through flowering material should be used as the basic ground cover, balcony planting and against buildings, wherever possible or practical and in other than open grassed areas intended for active use.

g) Shade and cooling grass areas should be used to a great extent. Water features and reflecting ponds shall be so designed that water is aerated, partially filtered and recirculated.

2. Plant material

The selection of proposed plant material shall be based on known, well established, locally flourishing species, and in this respect INFRATUR maintains its own fully stocked plant nursery. The choice and arrangement of plants shall respect

growth rates, ultimate form, color, texture and seasonal variations. Materials to be used should be based on availability and be planned to complement land forms, enhance building lines and facades, and to preserve and frame attractive vistas.

3. Plant size

The suggested minimum size of plant materials at the time of transplanting should be:

- a) Flowering and canopy trees - 2.5 M. high, 5 Cm. caliper trunk.
- b) Palm varieties - 2.5-3.0 M. clear trunk height (excluding height of fronds).
- c) Shrubs - 60 Cm. high, 10 liter container.
- d) Ground cover - well established cutting.

4. Irrigation

Underground irrigation shall be installed and maintained to provide for adequate plant growth consistent with soil and site conditions. Temporary irrigation to establish planted areas intended to stabilize erosion, repair grading scars or act as