



LAGOS

PUNTACANA RESORT & CLUB

Reglamentos Protectores

LAGOS

REGLAMENTOS PROTECTORES

PUNTACANA RESORT & CLUB

2020

Advertencia Legal

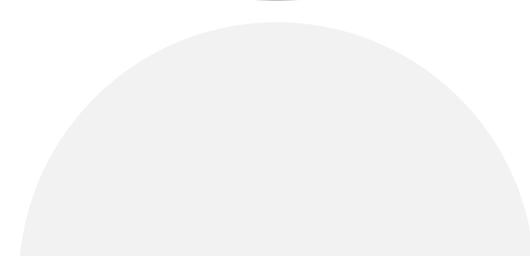
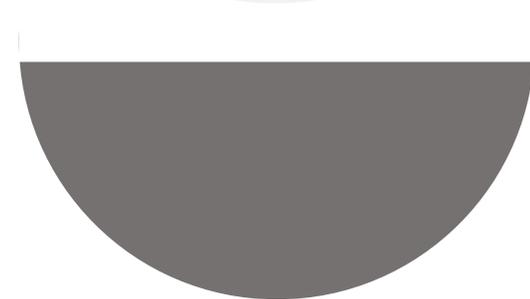
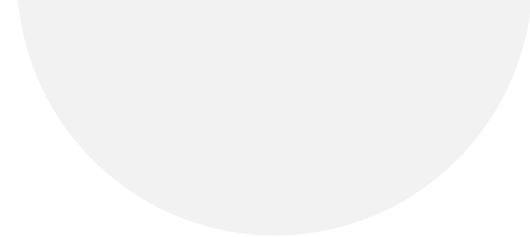
Todo el contenido de este documento es propiedad exclusiva de Grupo PUNTACANA y se encuentra protegido por leyes y tratados internacionales sobre derechos de autor y no está permitida cualquier reproducción o modificación posterior del contenido, el mismo no puede ser copiado ni utilizado de forma alguna. Este contenido podría estar sujeto a variación. Marcas de fábrica, servicios, nombres comerciales, información técnica, diseños, datos comerciales o de negocios contenidos en este documento se encuentran protegidos por leyes y tratados internacionales sobre propiedad intelectual, y no puede realizarse uso alguno de los mismos sin autorización previa y escrita de Grupo PUNTACANA.

Disclaimer

All content on this document is the exclusive property of Grupo PUNTACANA and is protected by copyright laws and international treaties and no modification or further reproduction of the content is permitted, the same may not be otherwise copied or used in any way. This content may be subject to variation. Trademarks, service marks, trade names, technical information, designs, commercial or business data displayed on this Document are protected by intellectual property laws and international treaties, and no use of any of these may be made without the prior written consent of grupo PUNTACANA.

Reglamentos Protectores

LAGOS



CONTENIDO

GLOSARIO

INDICE

INTRODUCCION

01

PROCESO DE REVISION

02

ESTANDARES GENERALES DE URBANIZACIÓN

03

ESTANDARES ARQUITECTÓNICOS

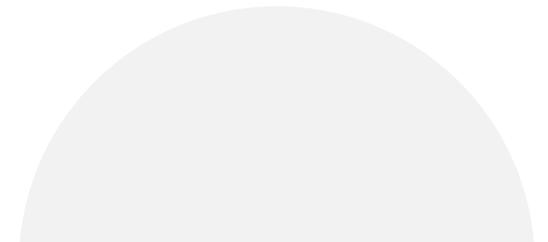
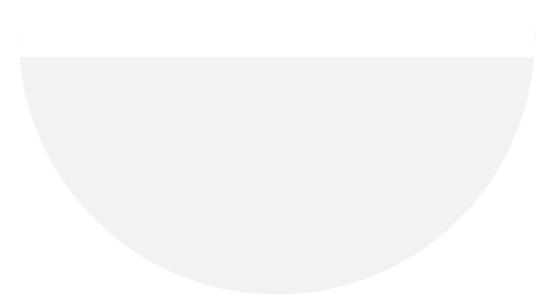
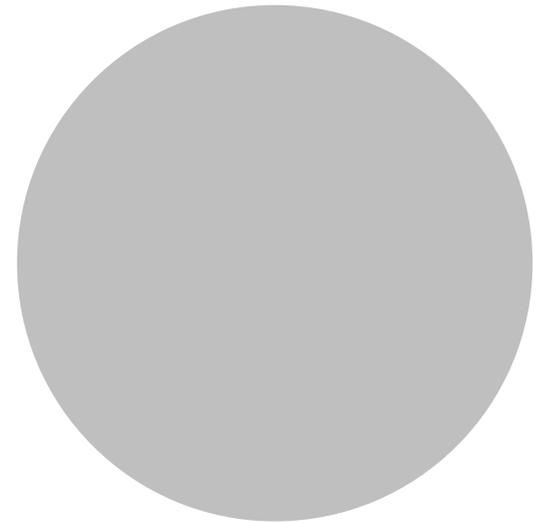
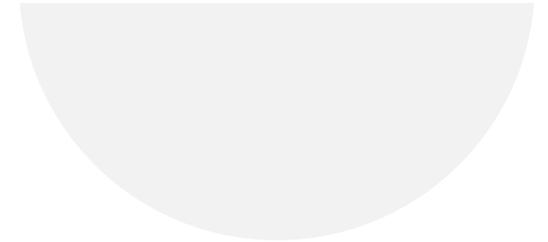
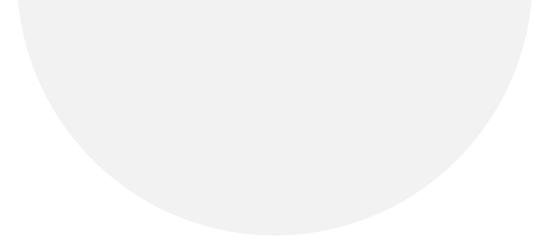
04

ESTANDARES DE PAISAJISMO

05

ESTANDARES DE CONSTRUCCIÓN

06



GLOSARIO

PROPIETARIO

Es la persona o empresa que adquiere una propiedad en Puntacana Resort & Club, con la intención de llevar a cabo el desarrollo de un proyecto constructivo, ya sea con objetivo residencial o de negocios.

CPR

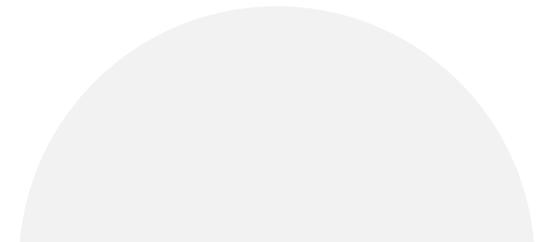
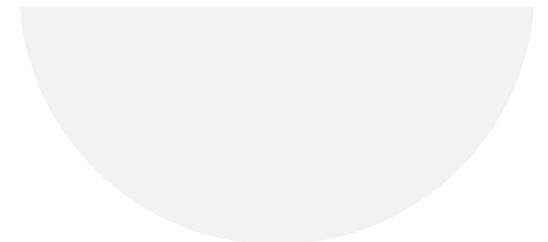
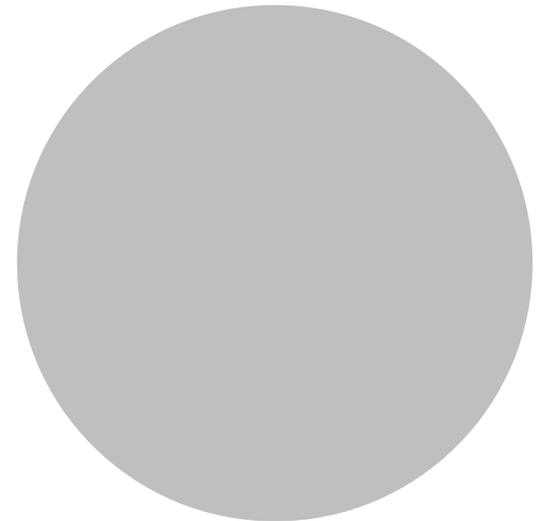
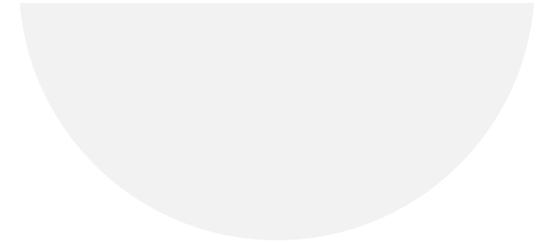
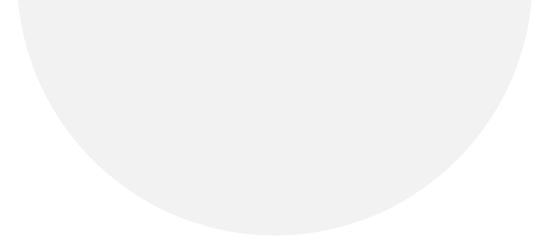
El Consejo de Planificación y Regulación, en lo adelante referido como CPR, consistirá en varios representantes de Puntacana Resort & Club y los consultores designados (arquitectos, paisajistas, ingenieros, etc.) que serán asignados según se requiera que se reunirán periódicamente con el objetivo de revisar las diferentes propuestas arquitectónicas. Las reuniones del CPR se realizarán aproximadamente una vez al mes.

SUPERVISION CPR

Es la o las persona autorizadas por Puntacana Resort & Club con el fin de dar seguimiento a los proyectos aprobados por el CPR en el cumplimiento de estas reglamentaciones.

CONTRATISTA

Es la persona o empresa contratada por el propietario para ejecución parcial o total de las labores de diseños y/o constructivas, luego de haber adquirido una propiedad dentro del complejo.



Índice

01 INTRODUCCION

Proyecto Lagos	
1.1 Ubicación	9-11
1.1.2 Master Plan Puntacana Resort & Club	10
1.1.3 Lagos Plan Maestro	11
1.3 Memoria Descriptiva	12-16
1.3.1 Objetivos Principales	12
1.3.2 Justificación	13
1.3.3 Terreno	13
1.3.4 Áreas comunes	14
1.3.5 Servicios Públicos	14
1.3.6 Vialidad	15
1.3.7 Materiales de Construcción	16
1.4 Declaraciones de las Políticas de Urbanización	17
1.5 Responsabilidades del Contratista	18
1.6 Responsabilidades del Propietario	19

02 PROCESO DE REVISION

2.1 Propósito	21
El consejo	
2.2 Consejo de Planificación y Regularización (CPR)	21
2.2.1 Funciones del Consejo	21
2.3 Proceso de Revisión de Diseño	22
Conferencias	22-25
2.4 Conferencia Inicial de Revisión	23-25
2.4.1 Conferencia Final de Revisión	24-25
2.5 Aprobación	25
2.6 Inspección de Levantamiento	26
2.7 Limitaciones	26-27
2.7.1 Inspección	26
2.7.2 Edificación de la Mejora	26
2.7.3 Sistemas de Drenaje	27

2.8 Responsabilidades del Propietario	27
2.9 Responsabilidades del Contratista	27

03 ESTANDARES GENERALES DE URBANIZACION

3.1 Preservación, traslado y limpieza de árboles	30
3.2 Terminación de la Elevación del Primer Piso	30
3.3 Área de Construcción	31-36
3.3.1 Ubicación de la Edificación	33
3.3.2 Porcentajes mínimos de ocupación	34
3.3.3 Retiros Mínimos para Lagos	34
3.3.4 Altura Reguladora de las Construcciones	36
3.3.5 Para Lagos	36
3.4 Paredes y Cercas	37
3.5 Entrada de Vehículos y Estacionamiento	38
3.6 Luces de Ubicación	39
3.7 Iluminación Exterior	39
3.8 Sistemas de Drenaje	40
3.9 Letreros	41
3.10 Deposito Externo / Vehículos Recreativos / Canoas y Otros	41
3.11 Solares Múltiples	42

04 ESTANDARES ARQUITECTONICOS

4.1 Volumen, Forma y Escala	45
4.2 Materiales Exteriores / Colores	46
4.3 Techos	47
4.5 Galerías, Porches y Áreas Cubiertas	48
4.6 Patios y Terrazas al Aire Libre	48
4.7 Piscinas y Jacuzzis	48
4.8 Canchas de Tenis / Equipos de Juego / Canchas de Baloncesto	49

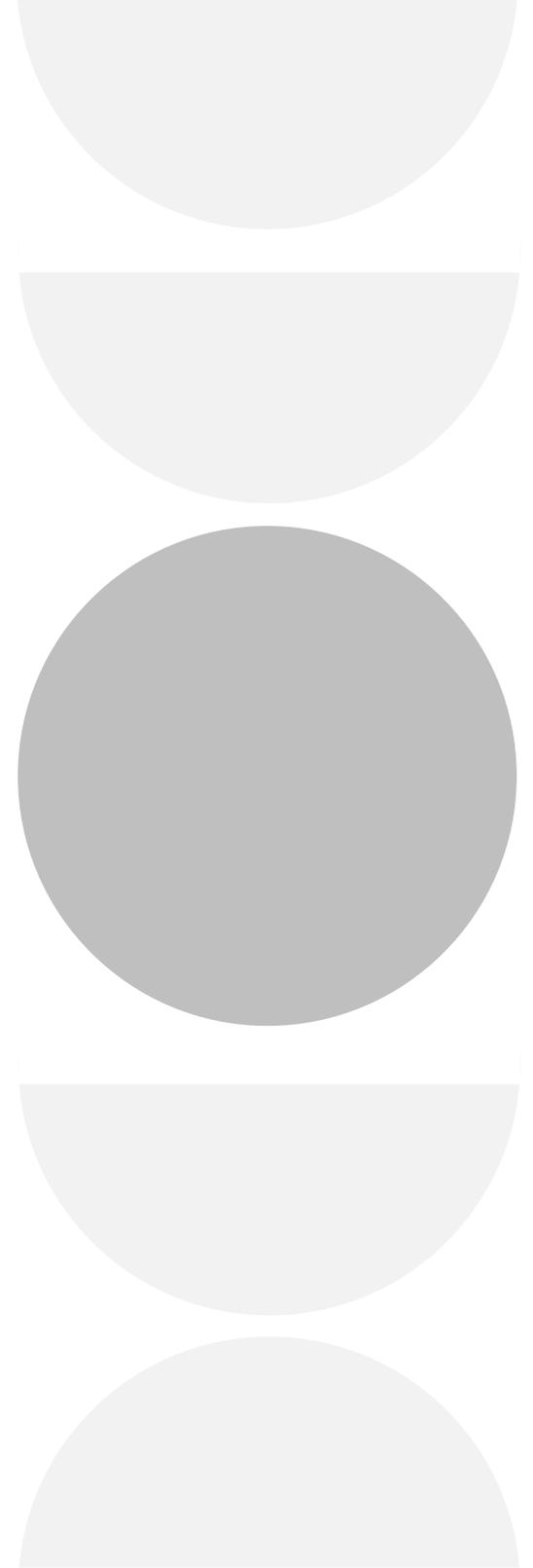
Índice

4.9	Estructuras Auxiliares	49	6.1.7	Mantenimiento y Aspecto del Área de Construcción / Disposición y Recogida de los Residuos	65-67
4.10	Garajes	50	6.1.8	Letreros “Valla” del constructor	67
4.11	Equipos Mecánicos, Antenas y Parábolas	50	6.2	Limitaciones de Construcción	67-70
4.12	Basura, Contenedores de Desechos	51	6.2.1	Cercas en el Área de Construcción	68
4.13	Iluminación de Edificaciones	52	6.2.2	Limpieza del Área	69
4.14	Conservación de Energía	52	6.3	Preparación contra Huracán	69
4.15	Protección contra Huracanes	52	6.4	Inspección final del CPR	69
4.16	Puertas, Ventanas, Toldos, Contraventanas	53	6.7	Anexos	70
4.17	Canaletas y Caños	53			
4.18	Números y nombres de casas	54			
05	ESTANDARES DE PAISAJISMO				
5.1	Vegetación Existente	56			
5.2	Reserva Natural de Preservación “Buffer”	56			
5.3	Requerimiento del Paisaje de Calles	57			
5.4	Diseño del Paisaje	58-60			
5.4.1	Especies de Plantas	59			
5.4.2	Irrigación	59			
5.4.3	Requerimiento de mantenimiento	59			
5.4.4	Estándares de Siembra, Siembra de Arboles	60			
5.4.5	Siembra de Arbustos y Plantas	60			
5.4.6	Siembra del Terreno en el Área de Construcción	60			
06	ESTANDARES DE CONSTRUCCION				
6.1	Inicio de Construcción	62-67			
6.1.2	Horas de Construcción y entregas	62			
6.1.3	Vehículos y Equipos de Construcción	63			
6.1.4	Programa de Inspección de Vehículos	64			
6.1.5	Personal Permitido en el Área	64-65			
6.1.6	Casas remolques en el Área de Construcción / Inodoros Portátiles / Basureros	65			

01

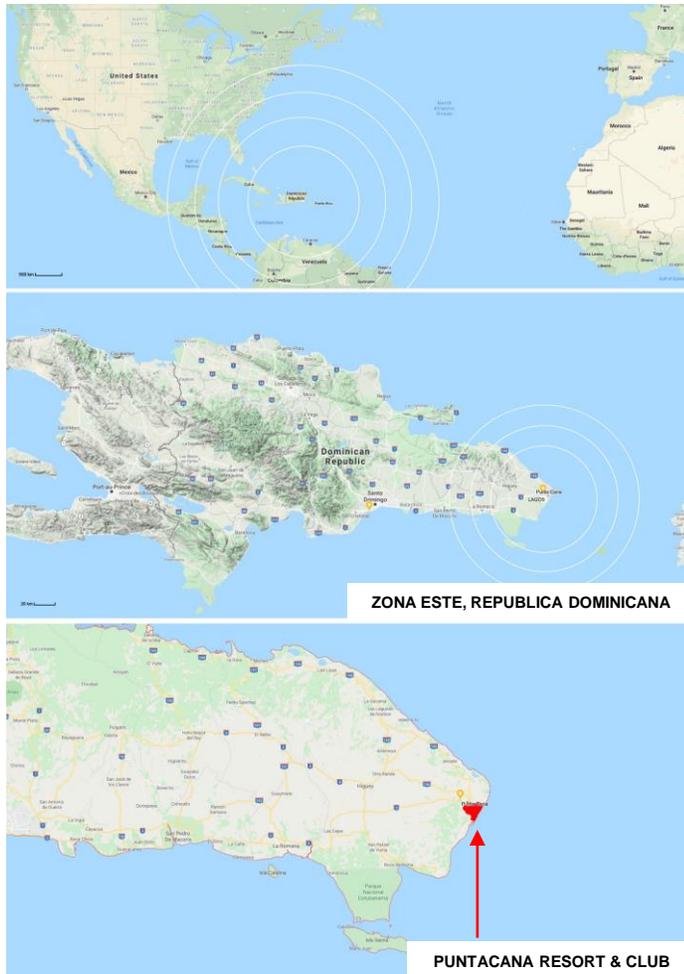
INTRODUCCION

- 1.1 Proyecto Lagos
- 1.2 Ubicación
 - 1.2.1 Master Plan Puntacana Resort & Club
 - 1.2.3 Lagos Plan Maestro
- 1.3 Memoria Descriptiva
 - 1.3.1 Objetivos Principales
 - 1.3.2 Justificación
 - 1.3.3 Terreno
 - 1.3.4 Áreas comunes
 - 1.3.5 Servicios Públicos
 - 1.3.6 Vialidad
 - 1.3.7 Materiales de Construcción
- 1.4 Declaraciones de las Políticas de Urbanización
- 1.5 Responsabilidades del Contratista
- 1.6 Responsabilidades del Propietario



Introducción

01



Proyecto Lagos

1.1 UBICACIÓN

Puntacana Resort & Club está ubicado en la punta sur de la Costa Este en la Isla de Hispaniola.

La propiedad ocupa más de 15,000 acres y posee aproximadamente cinco millas con vista hacia el Mar Caribe.

Desde la parte Este, se puede observar el Canal de la Mona, que separa la parte Este de la isla de Puerto Rico (aproximadamente 25 millas al este).

Puntacana Resort & Club está situado en la Provincia de Altagracia. La capital de Altagracia es Higüey, que está localizada aproximadamente 52 kilómetros al Noroeste de Punta Cana. Santo Domingo, la capital de la República Dominicana, está localizada a 200 kilómetros al Oeste del lugar en cuestión.

Como resultado de la topografía y condiciones de caminos locales, el trayecto entre Higüey y Punta Cana es de aproximadamente 30 minutos; a Santo Domingo, el trayecto por carro es de dos horas.



Community Center
 Ciudad Caracol
 Centro Pedagogico Oscar de la Renta
 Centro Educativo Caracol
 Centro de la Diversidad Infantil
 Centro Oftalmológico
 Police Station
 Recreational Center

Puntacana International Airport

Corales
 Residential Neighborhood
 Golf Club House
 Golf Pro-Shop
 Private Beach Club

Corales Golf Course
 Design by Tom Fazio

Puntacana Village
 Residential Neighborhood
 Dominican Republic Cruise Village Mall
 Church
 School
 Bikes
 Recreational Facilities
 Horse Riding
 Distribution Puntacana Village

Future Projects
 Corales Future Residential and Golf

Playa Blanca
 Restaurant
 Dive Center
 Kite Club

The Westin Puntacana Resort & Club
 ANANI - Restaurant
 BRASSA - Restaurant

Future Hotel Site

Hacienda
 Residential Neighborhood

Arrecife
 Residential Neighborhood

La Cana Golf Course
 27 Hole Golf Course
 Design by P.B. Dye

Sport Center
 Tennis Court
 Paddle
 Gym
 Tennis Pro-Shop
 Snack Bar

La Cana
 Residential Neighborhood
 Golf Pro-Shop
 LA CANA - Club House
 THE GRILL - Restaurant
 MARE - Beach Restaurant
 SIX SENSES - Spa

Playa Serena
 Residential Neighborhood

Tortuga
 Residential Neighborhood

Tortuga Bay
 Hotel Boutique
 BAWBICO - Restaurant

Puntacana Club
 Event Venue

Marina
 LAYOLA - Restaurant
 Residential Neighborhood
 Boat Slip
 Bayside
 Gas Station

Future Projects
 Village
 Trail Linkage to Ranches
 Parks
 Lakes

Fundación Grupo Puntacana
 Center for Sustainability
 Farmers Market
 Petting Zoo
 Bird watch tower
 Nursery

Ojos Indigenas
 Natural Spring Lagoons

El Coral Highway

Shops / Offices
 BlueMall Puntacana
 Supermarket
 Government Offices

Equestrian Facilities
 Stables
 Paddock
 Polo Field
 Sleepchase
 Riding Ring

COMPREHENSIVE MASTER PLAN

FOR

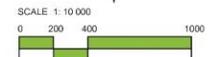


PUNTACANA RESORT & CLUB

PUNTA CANA, DOMINICAN REPUBLIC

February 2020

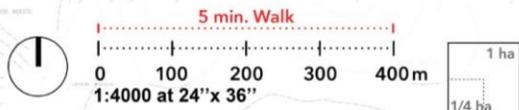
Updated by
 Gerencia de Arquitectura y Diseños
 Dirección de Ventas Inmobiliaria
 Grupo Puntacana



This plan is conceptual in nature and subject to change.



LAGOS PLAN MAESTRO



**PUNTACANA
DATOS GENERALES**

- 15,000 Acres
- 5 Millas de playas de arenas blancas
- 1,500 acres de reserve ecológica
- 13 manantiales
- 45 hoyos de golf de calidad mundial
- 12 canchas de tenis profesionales
- 8 restaurantes de clase mundial
- Marina con 50 puestos con servicio completo
- Aeropuerto Internacional
- Servicios VIP para jet privados
- 3 hoteles que incluyen:
 - Tortuga Bay Hotel, galardonado mundialmente
 - The Westin Puntacana Resort & Club
 - Four Points by Sheraton Puntacana Village

Introducción

01



1.3 MEMORIA DESCRIPTIVA

LAGOS consiste en el desarrollo de un proyecto residencial turístico ubicado dentro de Puntacana Resort and Club en el Distrito Municipal Verón-Punta Cana, en el Municipio de Villa Salvaleón de Higüey, Provincia La Altagracia, República Dominicana.

Al norte el Proyecto colinda con el residencial Hacienda, al Este con la vía principal de acceso al mismo, al Sur con la Fundación Ecológica y al oeste con la Carretera Juanillo.

1.3.1 OBJETIVOS PRINCIPALES

El Proyecto está basado en grandes cuerpos de agua que se mantendrán con sistemas de filtración con las últimas tecnologías en el mercado.

Al mismo tiempo se procurará preservar la vegetación existente y será complementada con diferentes infraestructuras para mantener una armonía óptima y desarrollar un ecosistema importante para la fauna y flora endémica de la zona.

En su mayoría, los solares del Proyecto serán desarrollados a orillas de lagos artificiales y otros aprovecharán el bosque natural, todo dentro del marco de la Política Ambiental impulsada por Grupo PUNTACANA, con el debido respeto por la conservación del medioambiente y enfocado principalmente en el manejo sostenible de los recursos.

La implementación del manejo ambiental del Proyecto estará a cargo de la Fundación Grupo PUNTACANA, en lo concerniente a educación y divulgación ambiental, manejo de los programas de sustentabilidad y programas de preservación, garantizando el estricto cumplimiento de los requerimientos ambientales establecidos en las disposiciones legales y reglamentarias vigentes, tanto nacionales como internacionales.

Introducción

01

1.3.2 JUSTIFICACIÓN

El Proyecto procura atraer y satisfacer un mercado internacional y nacional joven y dinámico que está en búsqueda de segundas viviendas vacacionales en países que presenten una estabilidad política, social y económica, que disfruten de un clima tropical constante y cuentan con playas de aguas cristalinas.

Para dicho mercado uno de sus principales atractivos es el poder convivir con la naturaleza, respetando y, más importante, reconstruyendo el medio ambiente, mientras llevan una vida familiar más saludable. LAGOS no solo se convierte en un atractivo visual, sino que también genera espacios recreativos, dando la facilidad a sus residentes de poder salir de sus casas a realizar deportes acuáticos no motorizados.

1.3.3 TERRENO

El Proyecto será desarrollado en una extensión de 1,804,683 m² ubicados dentro del Certificado de Título con designación catastral Número 506457189056, Matrícula 1000044368. LAGOS está compuesto por las 3 zonificaciones importantes que se indican a continuación:

1. Grandes extensiones de cuerpos de agua.
2. Lotificación.
3. Áreas Verdes.

1. Las grandes extensiones de Cuerpos de Agua contemplan:

- a. Un total de más 12 cuerpos de agua con una profundidad estimada de 2 metros que se encuentran recubiertos de una geomembrana en el fondo y geo celdas en sus bordes para mantener la vegetación deseada.
- b. Un sistema sofisticado de aireación y bombas para mantener la calidad del agua en óptimas condiciones.

2. La lotificación incluye:

- a. Un aproximado de 369 solares unifamiliares bordeando los lagos con un área estimada de 1,800 metros cuadrados.
- b. Un aproximado de 32 solares con vistas al bosque y jardines con un área promedio de 1,800 metros cuadrados.
- c. Una isla principal que en el futuro contendrá una amenidad a desarrollar como por ejemplo restaurant, spa, área deportiva, parque recreativo, área de niños, entre otros.

3. Las áreas verdes tendrán, entre otros, los componentes siguientes:

- a. Una serie de islas dentro de los lagos que contendrán vegetación y una diversa fauna.
- b. Áreas designadas como buffers entre los solares y las vías de acceso.



Introducción

01



A la vez, los propietarios y visitantes del Proyecto tendrán acceso a todas las amenidades que ofrece Puntacana Resort and Club como son canchas de golf, playa, restaurantes, spa, manantiales, Fundación Ecológica, Puntacana Village, tiendas, servicios médicos y emergencias, entre otros. Estará restringido el acceso a otros Proyectos tales como Corales y a los diferentes hoteles dentro del resort, así como a otras áreas que serán determinadas.

1.3.5 SERVICIOS PÚBLICOS

El Proyecto tendrá acceso a diversos servicios, tales como:

- a. Agua Potable: el abastecimiento de agua potable de LAGOS será realizado desde el campo de pozos de la Corporación Turística de Servicios Punta Cana SAS (CTSPC) y a través de la red de distribución operada por CTSPC .
- b. Electricidad: el sistema de energía se alimentará de la red de distribución eléctrica de la CTSPC. La distribución eléctrica del Proyecto será soterrada a fin de incrementar el nivel de confiabilidad del servicio.
- c. Aguas Residuales: la recolección de aguas servidas se hará mediante un sistema de alcantarillado sanitario conectado a cada una de las viviendas, que funcionará por gravedad,

1.3.4 ÁREAS COMUNES

El Proyecto contará con una isla principal que albergará diversas amenidades que serán definidas en función de la demanda del mercado meta.

Asimismo, se tendrá un área de esparcimiento y parque recreativo donde se ofrecerá a los visitantes diferentes equipos acuáticos no motorizados para usar en el lago principal.

Los propietarios y visitantes del Proyecto tendrán acceso directo al Centro Deportivo donde podrán disfrutar del uso de las canchas de tenis, gimnasios, canchas de paddle y demás desarrollos que sean considerados a futuro.

Introducción

01

en su mayoría, con una estación de bombeo en un punto bajo para elevar las aguas residuales a la planta de tratamiento. Todas las aguas residuales serán tratadas y reutilizadas en el riego de áreas verdes.

- d. Desechos sólidos: cada vivienda recibirá servicios de recogida de residuos sólidos urbanos domésticos y de recogida de poda de jardinería con la periodicidad que sea indicada por los medios oficiales de comunicación a los propietarios y residentes. Asimismo, se podrán solicitar los servicios bajo pedido de recogida de residuos especiales como son muebles, electrodomésticos, escombros y otros. Todos los residuos recogidos serán procesados en la planta de reciclado y posteriormente los residuos desechados transportados hasta su destino final.



1.3.6 VIALIDAD

LAGOS cuenta con una vía principal de dos carriles de 3.50 m cada uno, para un ancho total de 7 metros, y una longitud de 900 m. Dentro de la comunidad, habrá un estimado de 9.5 kilómetros de

vías comunes, con dos carriles y un ancho de 7 metros para el uso de carros de golf automóviles y bicicletas. También estarán habilitados unos 5 kilómetros de senderos de 3 metros de ancho para uso exclusivo para carritos de golf, bicicletas, y peatonal.

El tiempo de desarrollo aproximado del Proyecto completo es de 20 años.

Se planifica su construcción en 4 etapas.

- a. Primera etapa: Incluye entrada principal, 63 solares residenciales aproximadamente, 3 lagos, isla principal y un parque recreativo. La infraestructura para poder brindar los servicios básicos estará lista en un estimado de 18 meses.
- b. Segunda etapa: vías de acceso, 4 lagos y 131 solares residenciales aproximadamente. El inicio de construcción de esta etapa se estima en 5 años a partir de la puesta en marcha del Proyecto.
- c. Tercera etapa: vías de acceso, 2 lagos y 102 solares residenciales aproximadamente. El inicio de construcción de esta etapa se estima en 10 años a partir de la puesta en marcha del Proyecto.
- d. Cuarta etapa: vías de acceso, 3 lagos y 105 solares residenciales aproximadamente.

Introducción

01

d. El inicio de construcción de esta etapa se estima en 15 años a partir de la puesta en marcha del Proyecto.

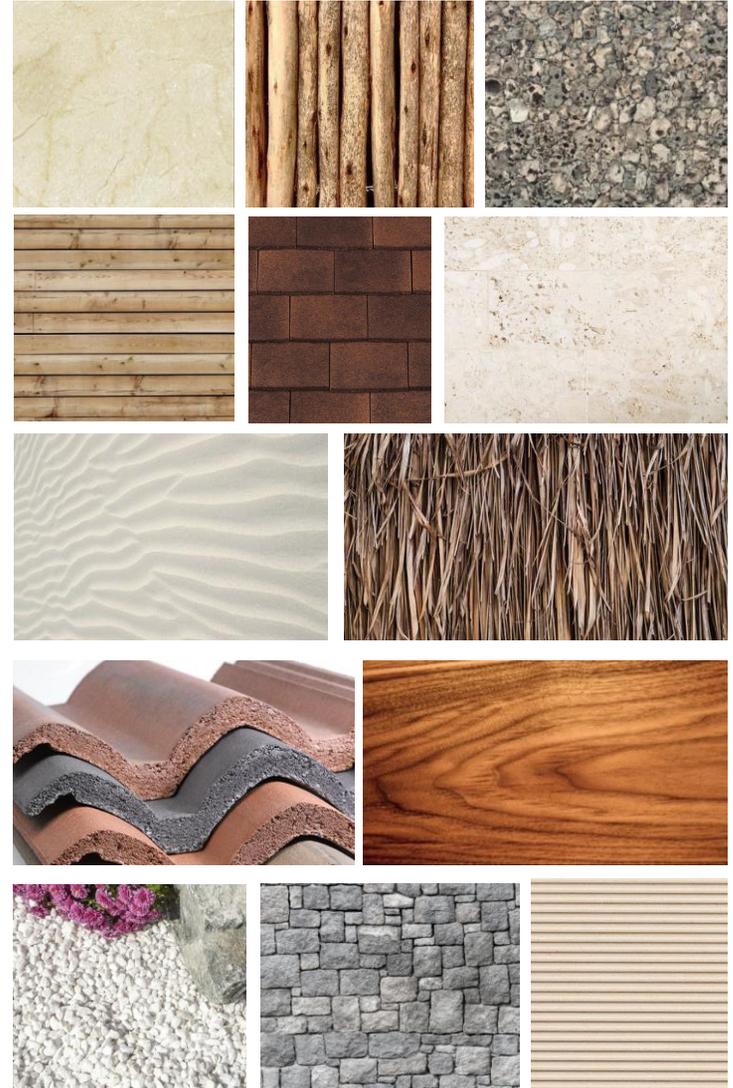
Durante la construcción del Proyecto se requerirá la contratación de profesionales de diversas áreas incluyendo arquitectos, ingenieros, topógrafos, agrimensores, maestros constructores, entre otros.

1.3.7 MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN

Las vías de acceso serán pavimentadas con asfalto, colocado sobre una base de caliche, el cual será el material excavado de los lagos, evitando extraer material de una mina y, por lo tanto, disminuyendo el impacto en el medio ambiente y eficientizando el uso de recursos naturales.

La infraestructura eléctrica del Proyecto será soterrada. Se utilizarán tuberías de PVC como conductos para los cables de media tensión, baja tensión y comunicación. Las tuberías de PVC también serán usadas para la distribución de agua potable y para la recolección de las aguas residuales.

Los lagos del Proyecto serán revestidos con una membrana de polietileno y en sus taludes se colocarán además geo celdas, que permitirán sembrar pequeñas plantas.



Introducción

01

1.4 DECLARACIÓN DE LAS POLÍTICAS DE URBANIZACIÓN

Puntacana Resort & Club es verdaderamente un destino único, no solamente en la República Dominicana, sino también a través del mundo y particularmente el Caribe.

Lo que marca este destino como diferencia de otros, es su escala, balance y armonía con el medio ambiente.

Inicialmente concebido en 1969, ha resistido un crecimiento esporádico, aunque siempre con una vigilancia consciente, durante más de 50 años. Ahora, más que nunca, la necesidad y deseo para preservar y aumentar la calidad de vida es aun más importante para el futuro desarrollo de *Puntacana Resort & Club*. Por lo tanto, los siguientes **Reglamentos Protectores o Estándares de Urbanización y Directrices de Diseño** han sido preparados para apoyar una verdadera integración del ambiente creado por el hombre con las áreas naturales circundantes.

El punto focal para la expansión de esta comunidad es preservar e incrementar el ambiente natural, a la vez que proporcione una variedad de estilos de vida que se complementen y coexistan el uno con el otro.

Estas directrices han sido desarrolladas para establecer un criterio que beneficie a los residentes y visitantes de *Puntacana Resort & Club*.

Su propósito es suministrar a todos los usuarios un conocimiento de la filosofía detrás del desarrollo de *Puntacana Resort & Club*. Esta filosofía es ejemplificada aquí para facilitar la calidad del crecimiento y desarrollo que se edifica en el ambiente natural y atributos del área.

Introducción

01

1.5 RESPONSABILIDADES DEL CONTRATISTA

La urbanización de una propiedad significativa como *Puntacana Resort & Club* requiere de muchas obligaciones. Es de alta prioridad asegurar la calidad de vida para todos los residentes y clientes, así como a los dominicanos locales que viven y trabajan en la región. Un verdadero compromiso para balancear las demandas del hombre con los alrededores locales es la única manera de lograr los estándares más altos de vida para todos los incúmbetes.

Puntacana Resort & Club está comprometido en suministrar la infraestructura necesaria para facilitar la calidad de crecimiento y desarrollo. Además de los servicios normales de infraestructura, agua potable, electricidad fiable, alcantarillado y recolección de basura. *Puntacana Resort & Club* es propietario y mantiene un aeropuerto internacional para facilitar el acceso.

Finalmente, es importante que el contratista suministre una estructura de entendimiento que permita a todas las partes apreciar las metas y objetivos generales de *Puntacana Resort & Club*. Con todos los participantes trabajando hacia las mismas metas y objetivos, un más alto nivel de vida está asegurado.

NOTA: La adhesión tan sólo a requerimientos técnicos, sin tomar en consideración la estética y la filosofía general del proyecto, no necesariamente asegurará la aprobación para construir por parte del Consejo de Planificación y Regulación.

Introducción

01

1.6 RESPONSABILIDADES DEL PROPIETARIO

Los derechos y privilegios de los propietarios para acceder a todas las áreas de uso común en *Puntacana Resort & Club* estarán sujetos a lo siguiente:

1. El propietario debe cumplir totalmente con las reglas y regulaciones de *Puntacana Resort & Club*, incluyendo los Estándares de Urbanización y Directrices de Diseño anteriormente mencionados.
2. El propietario debe estar al día con todas las obligaciones financieras con *Puntacana Resort & Club*.

La responsabilidad del propietario se basa en primer lugar en el entendimiento general de la filosofía de *Puntacana Resort & Club* y cómo sus atributos físicos pueden ser mantenidos.

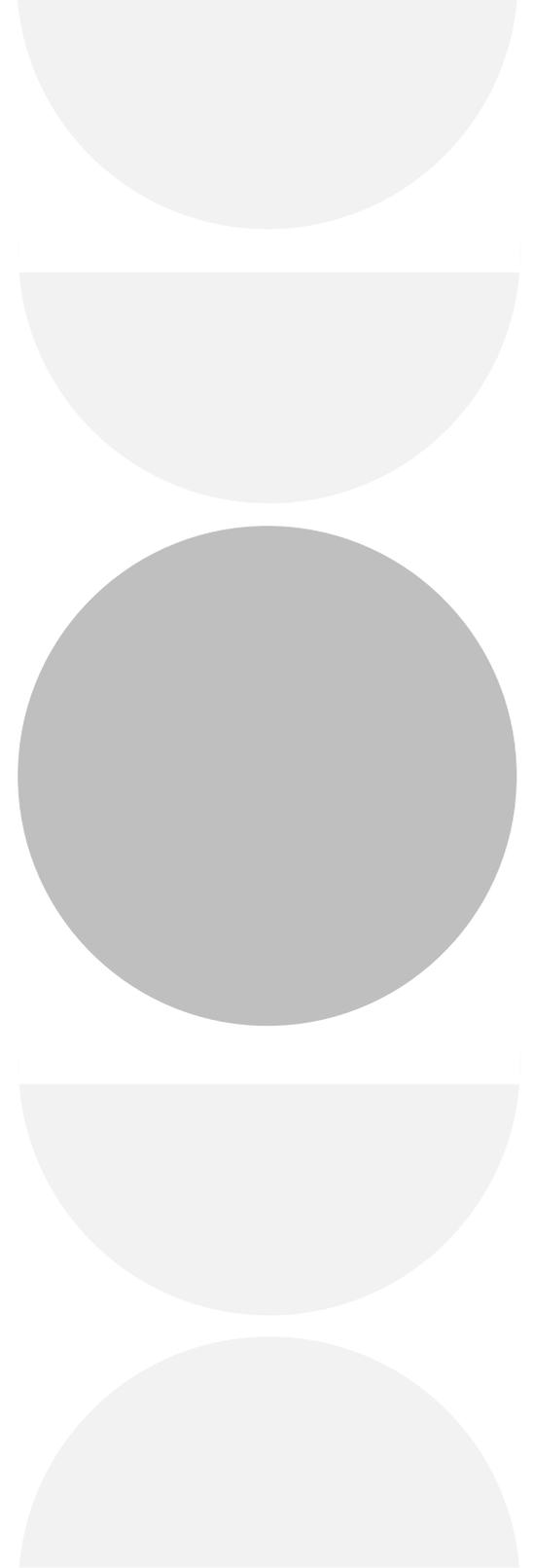
En segundo lugar, se requiere el cumplimiento de los Estándares de Urbanización y Directrices de Diseño por parte de los arquitectos, ingenieros, paisajistas y otros profesionales seleccionados individualmente por los propietarios.

Es importante tomar en cuenta que estas directrices tienen la intención de asistir a los propietarios y a los arquitectos de los propietarios con el criterio básico para el diseño y construcción. Sin embargo, éstas no tienen la intención de incluirlo todo.

02

PROCESO DE REVISIÓN

- 2.1 Propósito
- 2.2 El consejo
 - 2.2.1 Consejo de Planificación y Regularización (CPR)
 - 2.2.2 Funciones del Consejo
- 2.3 Proceso de Revisión de Diseño
- 2.4 Conferencias
 - 2.4.1 Conferencia Inicial de Revisión
 - 2.4.2 Conferencia Final de Revisión
 - 2.4.3 Conferencia Final de Revisión
- 2.5 Aprobación
- 2.6 Inspección de Levantamiento
 - 2.6.1 Limitaciones
 - 2.6.2 Inspección
 - 2.6.3 Edificación de la Mejora
 - 2.6.4 Sistemas de Drenaje
- 2.7 Responsabilidades del Propietario
- 2.8 Responsabilidades del Contratista



Proceso de Revisión

02

2.1 PROPÓSITO

El proceso de revisión ha sido desarrollado para facilitar el cumplimiento con estos Estándares y Directrices de Desarrollo. Sin embargo, los planos deberán cumplir con las normativas locales y nacionales.

EL CONSEJO

2.2 CONSEJO DE PLANIFICACIÓN Y REGULACIÓN (CPR)

El Consejo de Planificación y Regulación, en lo adelante referido como *CPR*, consistirá en representantes de *Puntacana Resort & Club* (en lo adelante referido como el Contratista), y sus consultores (arquitectos, paisajistas, ingenieros, etc.) que serán invitados a las reuniones cuando el caso lo amerite. Las reuniones del *CPR* se realizarán no menos de una vez al mes.

El CPR puede aprobar variaciones a estos Estándares de Urbanización y Directrices de Diseño de acuerdo a sugerencias de sus miembros o de propietarios y constructores. Estas modificaciones se aprobarán por consenso.

2.2.1 FUNCIONES DEL CONSEJO

El *CPR* evaluará los planes de desarrollo e informaciones suministradas por los consultores, constructores y/o propietarios con relación a los estándares y criterios incluidos en este documento.

El *CPR* aplicará estos estándares y directrices y proveerá lineamientos a los constructores y/o propietarios. El *CPR* también revisará y evaluará condiciones especiales, que podrían causar conflictos a los sectores de constructores individuales o propietarios.

El *CPR* tendrá el derecho de monitorear y observar el proceso de diseño y construcción para asegurar su cumplimiento de acuerdo a los documentos aprobados y estos Estándares de Urbanización y Directrices de Diseño.

Es, responsabilidad del constructor y el propietario asegurar que la construcción esté de acuerdo con todos los documentos aprobados por el CPR.

Proceso de Revisión

2.3 PROCESO DE REVISIÓN DE DISEÑO

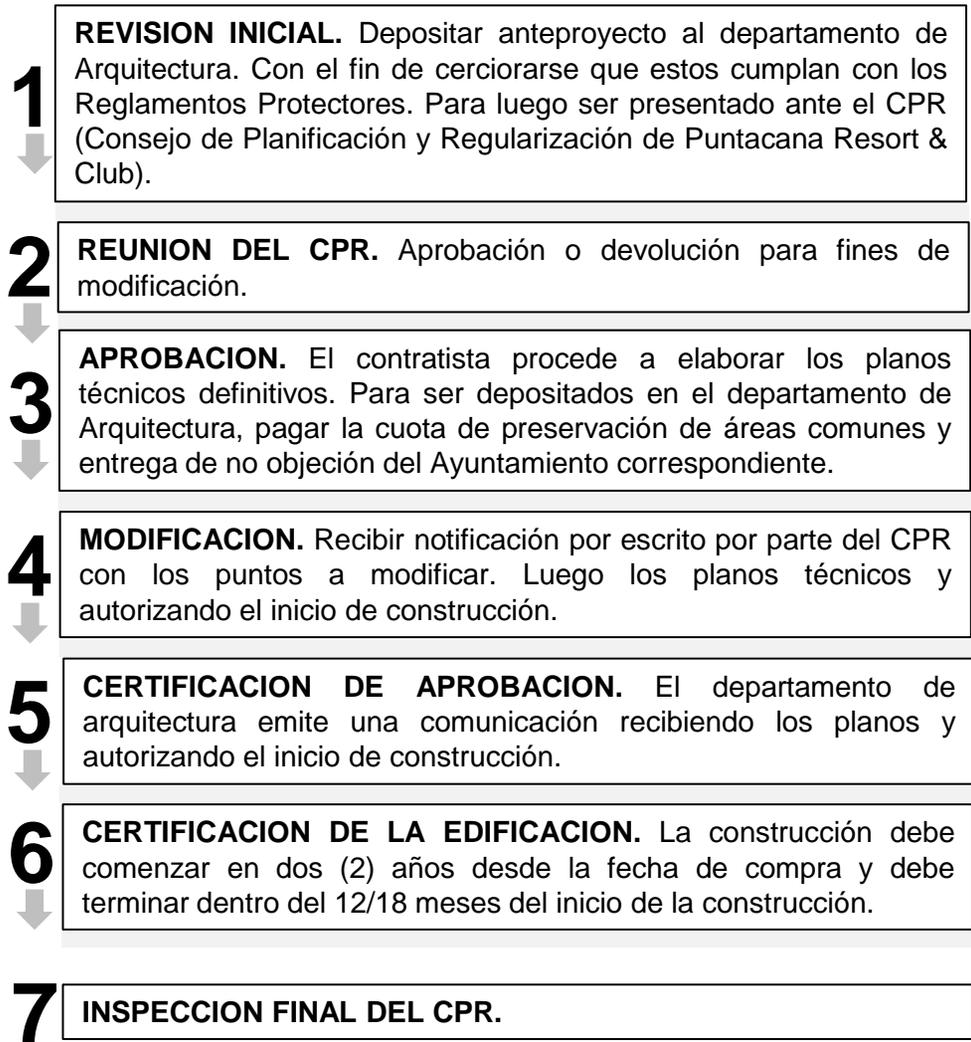
El *CPR* revisará cada propuesta y responderá de manera oportuna, autorizando así la continuación para la siguiente fase del proceso de revisión. Las propuestas que no sean aprobadas deberán ser modificadas por el propietario y remitidas para su revisión y aprobación.

El *CPR* hará todo el esfuerzo posible de responder dentro de los **30 días calendario** del sometimiento de un proyecto completo.

El proceso de Revisión de Diseño consistirá de **dos propuestas y aprobaciones separadas y una inspección final**. Se debe recibir aprobación por escrito antes de proceder con la próxima sumisión.

En el caso de que la información suministrada al *CPR* esté incompleta o insuficiente en cualquier forma, el *CPR* puede solicitar y requerir la sumisión de información adicional o suplementaria.

Si dentro de 30 días calendario el CPR no responde, no se deberá considerar que la propuesta ha sido aprobada. Las aprobaciones serán efectuadas por escrito y de ninguna manera exonerarán al constructor o propietario de su responsabilidad y obligación de cumplir con cualquier ordenanza y ley nacional o local.



Proceso de Revisión

02

1

CONFERENCIAS

2.4 CONFERENCIA INICIAL DE REVISIÓN

Con la compra de un lote o lotes, y antes de iniciar el diseño detallado, el constructor o propietario hará disponible al *CPR* una **copia digital PDF y AUTOCAD** de los siguientes documentos:

- a. El formulario de registro del proyecto, incluyendo el nombre del propietario, dirección, persona a contactar, arquitecto, ingeniero, paisajista y otros consultores. (Formulario anexo).
- b. Plano del área señalando la ubicación del proyecto, áreas para nivelar, el área total del terreno en mts².
- c. Site plan, indicando los linderos pre- establecidos destacado con una línea en color rojo.
- d. Plano con el concepto del paisaje especificando los nombres de los árboles y gramas a sembrar y a conservar.
- e. Plantas por niveles amuebladas y dimensionadas, identificando el nombre de las áreas, ubicación de puertas, ventanas, patios, terrazas, etc., especificando por nivel los mts² de construcción y terrazas.
- f. Dos secciones y dos elevaciones, debidamente dimensionadas e indicando tratamientos exteriores de la superficie, tratamientos del techo, tratamientos de puertas, ventanas, galerías, patios, etc.
- g. Dos o mas renders bien detallados.
- h. A la discreción del constructor o propietario, o a petición del *CPR*, una maqueta de volumen (1:50) pueden ser presentados para aclarar el diseño.
- i. Favor referirse al instructivo de formato de entrega.



Proceso de Revisión

02

2 2.4.1 CONFERENCIA FINAL DE REVISIÓN

Con la aprobación escrita de la fase anterior de revisión, el constructor o propietario presentará una copia en digital formato **DWG y PDF** de los siguientes documentos para la aprobación final del CPR:

- a. Plano final del área señalando los límites de la propiedad, derecho de servidumbre, líneas de facilidades, huellas del edificio, configuraciones del camino de entrada, instalaciones fijas de luces exteriores, ubicación de equipos de servicios y mecánicos, y los límites de limpieza del solar.
- b. Plano de servicios señalando la ubicación, tamaños y materiales de líneas sanitarias de alcantarillado, ubicación y tamaños de líneas de agua, y conexiones de teléfono, gas y electricidad, incluyendo líneas de servicio para las instalaciones fijas de luces y la demanda estimada de agua y electricidad.
- c. Plano de paisaje señalando la vegetación existente y la vegetación mudada que permanecerá además de la ubicación, especies, cantidad y tamaño de todas las nuevas especies de plantas.
- d. Un plano de irrigación indicando las ubicaciones y cobertura de las cabezas de irrigación, laterales, equipo de control de válvulas, etc., además de la estimada demanda de agua.
- e. Planos arquitectónicos, indicando los nombres de las áreas, ubicaciones de puertas y ventanas, patios, etc.
- f. Secciones arquitectónicas y elevaciones indicando los materiales exteriores, tratamientos de techo, puertas, ventanas, galería, patios, etc...
- g. Dos o mas renders bien detallados.
- h. A la discreción del constructor o propietario, o a petición del CPR, una maqueta de volumen (1:50) pueden ser presentados para aclarar el diseño.
- i. Muestras de los materiales y colores para el exterior de las superficies de la edificación, paredes, cercas, caminos, etc. (Por favor notar: Sólo serán permitidos los colores detallados más adelante).



Proceso de Revisión

02

2 2.4.1 CONFERENCIA FINAL DE REVISIÓN

- j. Un cronograma actualizado, incluyendo fechas previstas para el inicio y terminación de la construcción.

El incumplimiento de los puntos anteriores en la presentación de prediseño antes de la Conferencia Inicial de revisión, podrá causar serios retrasos en la aprobación del proceso.

3 2.5 APROBACION

La aprobación del CPR no suplanta los requerimientos de los organismos oficiales.

Donde existan requerimientos y códigos aplicables que estén en conflicto con estos Estándares de Urbanización y Directrices de Diseño, los reglamentos más rigurosos gobernarán.

Cada constructor o propietario participante debe cumplir con todas las normas y códigos de construcción, estándares de control de subdivisión y cualquier otra regulación local o nacional aplicable en el momento de compra y desarrollo.

Toda modificación a los planos aprobados, por mínima que sea debe ser aprobada por el CPR.



Proceso de Revisión

02

2.6 INSPECCIÓN DE LEVANTAMIENTO

Los Departamentos de Ingeniería, Seguridad, Bomberos, y *Central Turística de Servicios Puntacana (CTSPC)*, etc. de *Puntacana Resort & Club* estarán autorizados a inspeccionar el proceso de construcción en cualquier momento. En el caso de una situación de emergencia, estos departamentos o *Puntacana Resort & Club* estarán autorizados a entrar a cualquier unidad o propiedad.

2.7 LIMITACIONES

2.7.1 INSPECCION

LA VENDEDORA o quién ésta delegue, estará facultada a inspeccionar en cualquier momento el proceso de construcción de *La Mejora*. En el caso de detectarse una situación de emergencia, **LA VENDEDORA** o quién ésta delegue estará autorizada a entrar al *Inmueble* o *La Mejora* que estuviere siendo construida.

2.7.2 EDIFICACIÓN DE LA MEJORA:

EL COMPRADOR hace constar que el CPR estará facultado a _____, a fines de mantener la armonía arquitectónica del exterior de las edificaciones que tenga *El Proyecto* y los estándares generales de dichas edificaciones. Sin embargo, **EL COMPRADOR** será el único responsable ante sus contratistas, subcontratistas, diseñadores y personal, de la calidad de *La Mejora* y de que la misma cumple con los criterios de ingeniería y arquitectónicos así con las normativas y permisos aplicables, eximiendo de toda responsabilidad al CPR y a **LA VENDEDORA**.

EL COMPRADOR será el único responsable por la suficiencia de tal cumplimiento con las leyes, ordenanzas, códigos y reglamentos aplicables en la construcción de *La Mejora*.

Todo contratista o subcontratista que ejecute trabajos dentro de *Puntacana Resort & Club* será, junto a su mandatorio, responsable de cumplir y respetar todas las normas expresadas en estos reglamentos y observar las normas de conducta exigidas así como el pago de una cuota anual de preservación de áreas comunes antes del inicio de la obra.



Proceso de Revisión

02

2.7.3 SISTEMAS DE DRENAJE

Cada parcela será individualmente analizada por _____, para determinar sus requerimientos de drenaje.

Los drenajes de superficies serán recolectados en el área y no deberán afectar parcelas adyacentes, particularmente durante la construcción de *La Mejora*.

Será requerido el adecuado manejo de las pendientes de drenaje hacia la calle, para evitar la contaminación del Lago, así como el uso de fertilizantes orgánicos como manera de preservar el medio ambiente.

2.8 RESPONSABILIDADES DEL PROPIETARIO

Cada propietario que presente planos y especificaciones para aprobación será responsable por la suficiencia de tal cumplimiento con las leyes, ordenanzas, códigos y reglamentos aplicables.

2.9 RESPONSABILIDADES DEL CONTRATISTA

Cada contratista que ejecute trabajos dentro de Puntacana Resort & Club se hace responsable de cumplir y respetar todas las normas expresadas en estos reglamentos y observar las normas de conducta exigidas así como al pago de una cuota anual de preservación de áreas comunes antes del inicio de la obra.

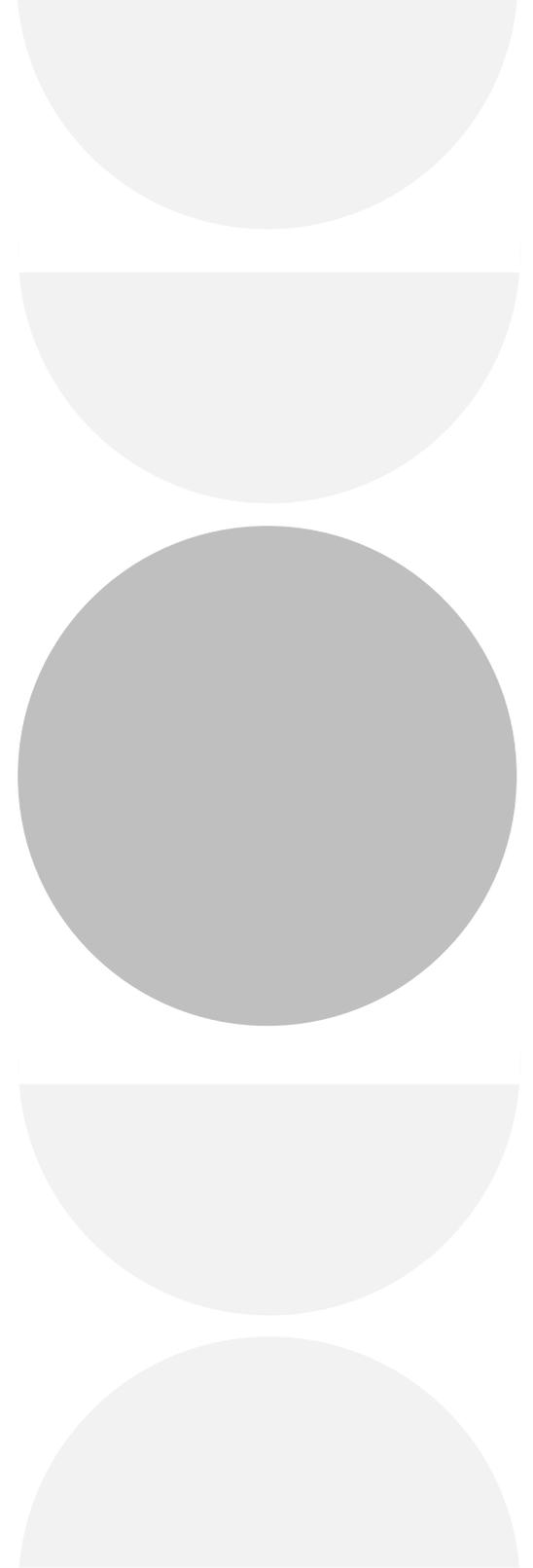




03

ESTÁNDARES GENERALES DE URBANIZACIÓN

- 3.1 Preservación, traslado y limpieza de árboles
- 3.2 Terminación de la Elevación del Primer Piso
- 3.3 Área de Construcción
 - 3.3.1 Ubicación de la Edificación
 - 3.3.2 Porcentajes mínimos de ocupación
 - 3.3.3 Retiros Mínimos para Lagos
 - 3.3.4 Altura Reguladora de las Construcciones
 - 3.3.5 Para Lagos
- 3.4 Paredes y Cercas
- 3.5 Entrada de Vehículos y Estacionamiento
- 3.6 Luces de Ubicación
- 3.7 Iluminación Exterior
- 3.8 Sistemas de Drenaje
- 3.9 Letreros
- 3.10 Deposito Externo / Vehículos Recreativos / Canoas y Otros
- 3.11 Solares Múltiples



Estándares generales de Urbanización

03

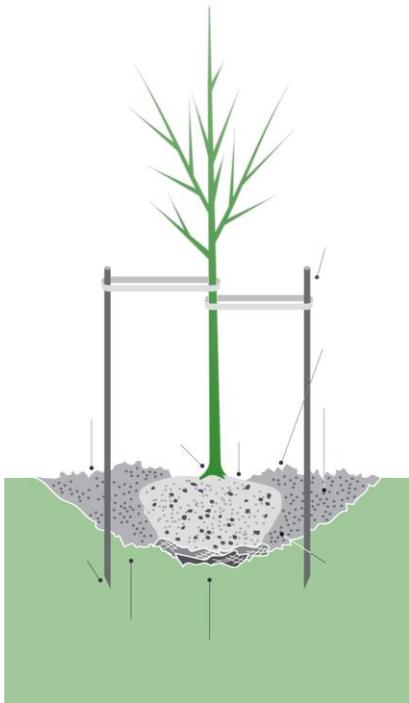
3.1 PRESERVACIÓN, TRASLADO Y LIMPIEZA DE ÁRBOLES

Como parte de la presentación del Proceso de Revisión de Diseño se requiere una inspección general del área y un plano con curvas de nivel a intervalos de 0.30 mts. a escala de 1:200, Los arboles con tronco mayores de 30 cm de ancho y 8 pies de altura, señalando el derecho de propiedad, líneas de facilidades, lugares críticos de elevaciones, vegetación existente y otras características naturales o hechas por el hombre que puedan afectar el proceso de construcción.

Se preservarán el máximo número de árboles nativos.

Los cambios del nivel natural en el área serán minimizados y las alteraciones a los sistemas de drenaje, naturales o hechas por hombre, serán evitadas.

Cualquier desnivel necesario mantendrá una apariencia natural, produciendo curvas de nivel elegantes, sin ángulos agudos, y transiciones fluidas al inicio y al final de las inclinaciones. Se pueden utilizar paredes de contención para preservar la vegetación, sin embargo, estas paredes deben ser consistentes con los tratamientos de fachadas, materiales y colores de la casa y deben también ser integradas con el diseño del área. Los materiales de desecho serán controlados para la protección de lagos, calles, áreas de construcción y propiedades.



adyacentes durante y después del proceso constructivo.

Donde se requieran paisajes de montículo o curvas de nivel de tierra, se desean transiciones fluidas con formas suaves y naturales. Los árboles no deben ser sembrados directamente sobre montículos.

El nuevo nivel del solar será realizado en tal forma que preserve y destaque las características naturales del área y aun provea sistemas de drenaje positivos.

3.2 TERMINACIÓN DE LA ELEVACIÓN DEL PRIMER PISO

Los cambios del nivel natural en el área serán minimizados y las alteraciones a los sistemas de drenaje, naturales o hechas por hombre, serán evitadas. El nuevo nivel del solar será realizado en tal forma que preserve y destaque las características naturales del área y aun provea sistemas de drenaje positivos.

Cualquier desnivel necesario mantendrá una apariencia natural, produciendo curvas de nivel elegantes, sin ángulos agudos, y transiciones fluidas a la cabeza y pie de las inclinaciones.

Estándares generales de Urbanización

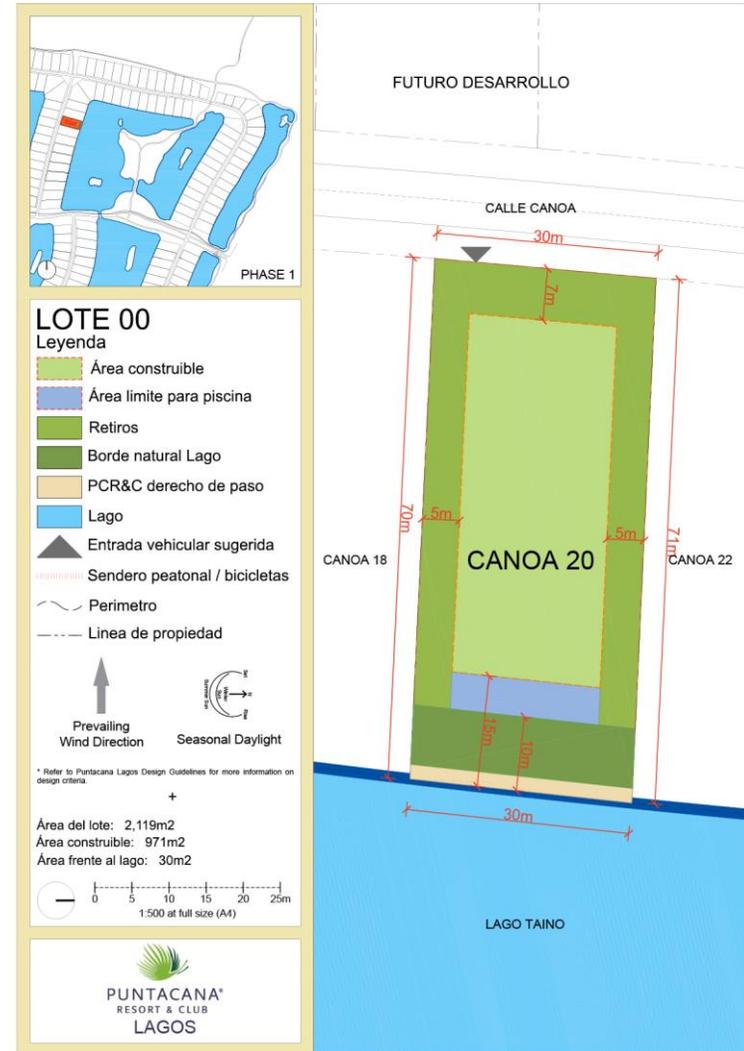
3.3 ÁREA DE CONSTRUCCIÓN

Dentro del área disponible interior para construcción de una parcela, después que la Reserva Natural de Preservación sea delineada, el constructor o propietario colocará una cobertura contigua de construcción.

La cobertura de construcción delimitará el área donde todas las estructuras principales y adjuntas serán construidas, esto incluye la casa central, casa de huéspedes, garaje, piscina y área de piscina, entradas, terrazas y gazebos o pérgolas. Vuelos de un máximo de 2 metros (mínimo de 1 metro) son permitidos fuera de los linderos, pero no dentro de la Reserva Natural de Preservación.

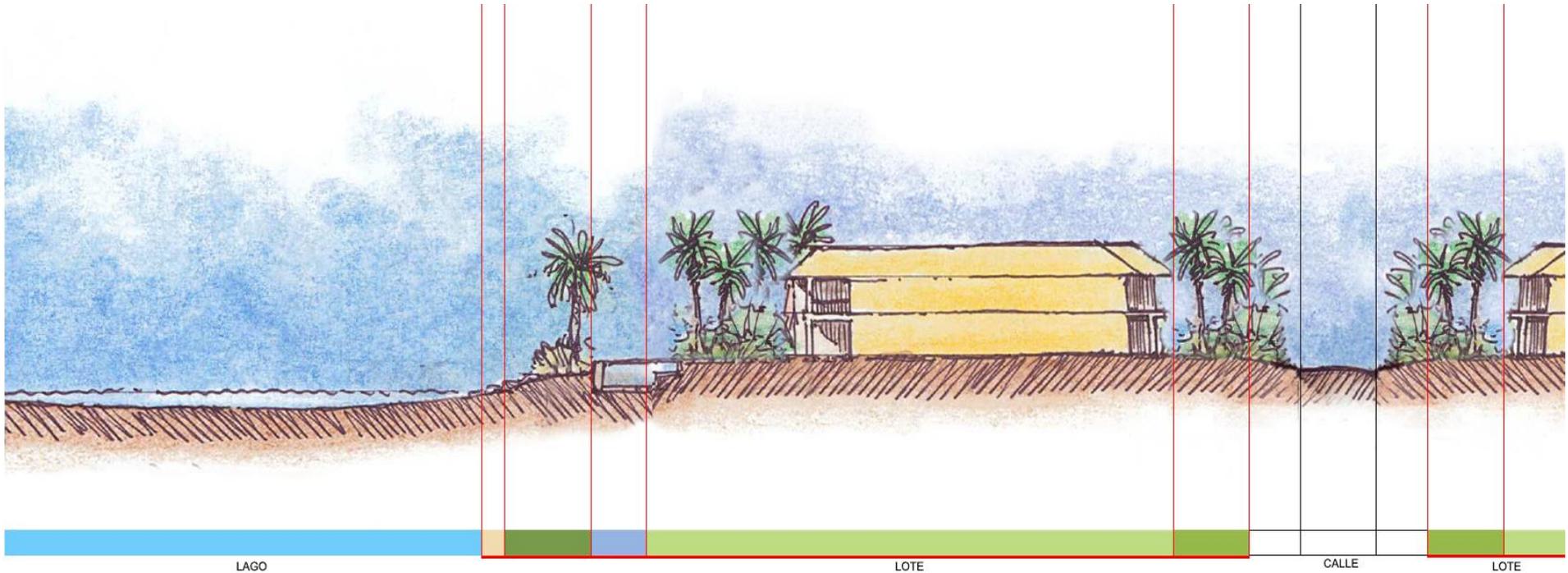
Marquesinas, gazebos u otras estructuras abiertas, para los propósitos de cobertura, a un 50 % de su área. Todas las demás estructuras serán calculadas como 100% de sus dimensiones menos los vuelos anteriormente mencionados.

Para estos lotes se permitirá un máximo de una (1) estructura de uso especial (gazebos). La fachada del gazebo no ocupará más de 25% de la parte posterior del límite del solar y debe ser una estructura abierta.



Estándares generales de Urbanización

03



- Área construible
- Área limite para piscina
 - Retiros
 - Borde natural Lago
 - PCR&C derecho de paso
 - Lago

Estándares generales de Urbanización

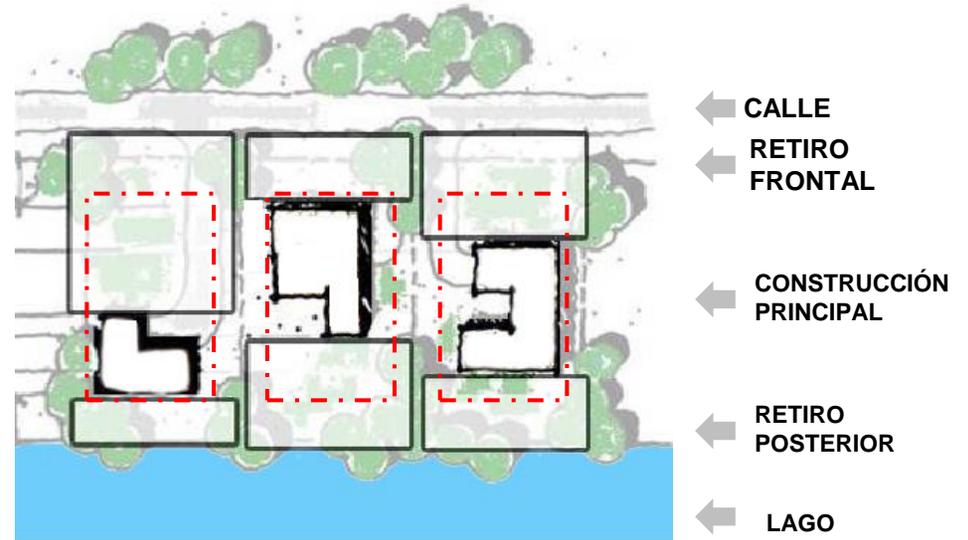
3.3.1 UBICACIÓN DE LA EDIFICACIÓN

Atención especial fue tomada en la planificación de *Puntacana Resort & Club* para maximizar la orientación del proyecto hacia las amenidades naturales del área, la preservación de la vegetación existente y el mantenimiento delicado del equilibrio entre el ambiente construido y el natural.

Esta filosofía debe ser mantenida durante el proceso de ubicación de la edificación dentro de los solares.

Las residencias estarán situadas y orientadas de tal manera que aprovechen las abundantes vistas a las amenidades del área y al espacio abierto.

Se debe evitar que las villas tengan una vista directa a otros solares. Además, las villas estarán situadas de tal manera que aprovechen de las oportunidades para conservar las brisas prevaletientes y oportunidades para conservar agua.



NOTA: La flexibilidad en los retiros evita la monotonía tanto en las calles como desde el lago. Siempre y cuando los retiros respeten el Buildable área establecido. Gráfico solo con propósitos ilustrativos.

Estándares generales de Urbanización

3.3.2 PORCENTAJES MÍNIMOS DE OCUPACIÓN

Los tamaños mínimos de las unidades de viviendas seran: **450 metros cuadrados**

Tamaños Mínimos de Unidades de **LAGOS**: **Mínimo de 450 M2.**

Área de Ocupación de la vivienda

1ER NIVEL, puede ocupar el 80 % de área de construcción disponible.

3.3.3 RETIROS MÍNIMOS PARA LAGOS

Frontales	7.00 metros
Laterales	5.00 metros
Posterior	15.00 metros

El retiro posterior será de un mínimo de 10 metros para piscinas y 15 metros para estructuras de uso especial en todos los lotes.

En ningún caso habrán dos estructuras en una proximidad menor de 10 metros en propiedades adyacentes.

Todos los lotes deberán incluir una reserva natural intocable de mínimo dos metros alrededor de todos los perímetros.

Un derecho de paso para *Puntacana Resort & Club* será obligatorio en los 2.00 metros de en la parte posterior a los solares.

ANCHO DEL SOLAR:
30.00 m

RETIROS LATERALES:
5.00 m

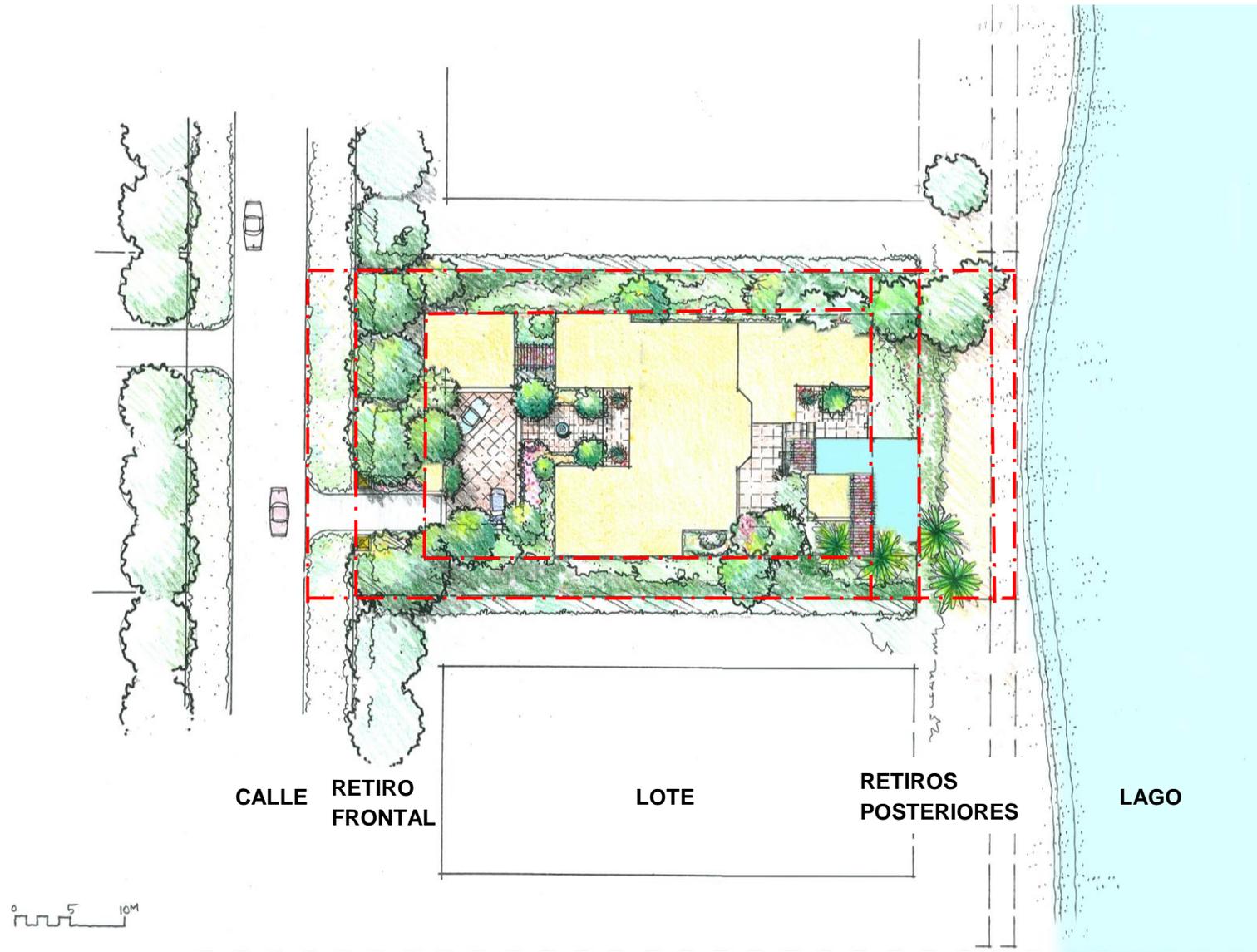
RETIRO POSTERIOR:
15.00 m

RETIRO FRONTAL:
7.00 m



Estándares generales de Urbanización

03



Estándares generales de Urbanización

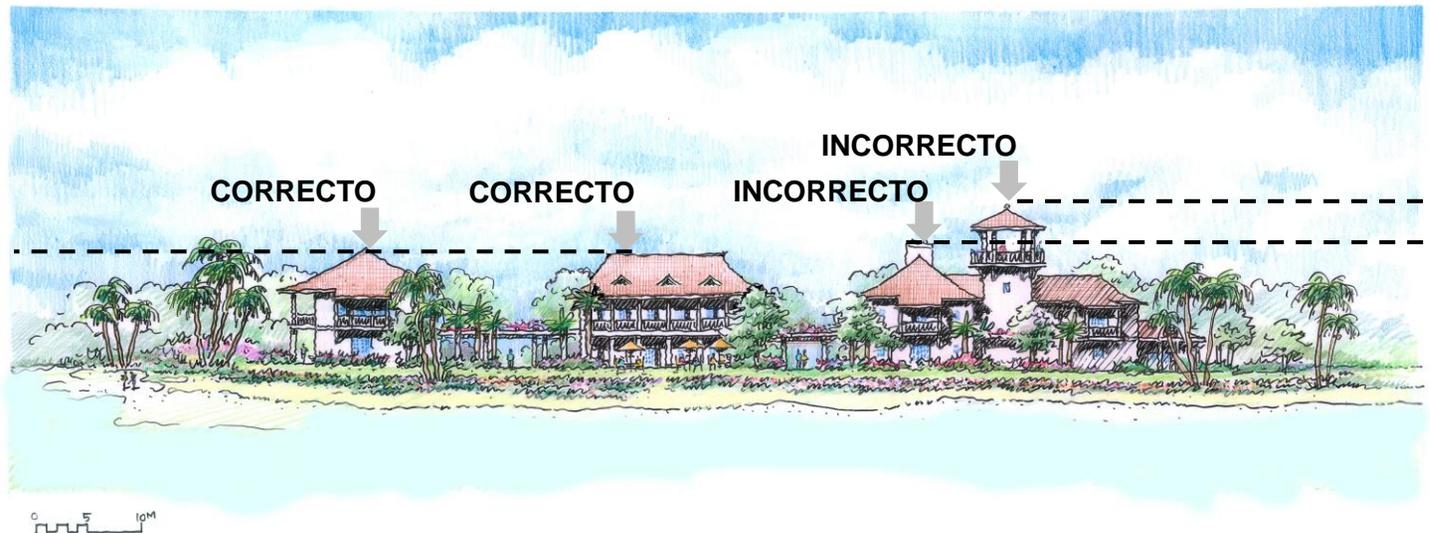
03

3.3.4 ALTURA REGULADORA DE LAS CONSTRUCCIONES

Todas las estructuras en **LAGOS** estarán limitadas a un máximo de dos niveles de pisos habitables. Los sótanos serán permitidos siempre y cuando la topografía del terreno se lo permita y previa realización y entrega de un estudio del nivel freático.

3.3.5 PARA LAGOS

1. La altura de la cornisa que no excederá de **7.00 metros**, desde el punto de elevación natural más alto del lote.
2. El punto más alto del techo, en ningún caso se permite que la altura desde la cornisa hasta la cima del techo exceda **6.00 metros**.
3. La altura total no excederá los **11.00 metros**, desde el punto de elevación natural más alto del lote.



Estándares generales de Urbanización

03

3.4 PAREDES Y CERCAS

No se permite el uso de paredes y cercas.

Para mantener mascotas dentro de sus respectivas propiedades se permite una cerca metálica de 4 pies (1.20m) de altura cubierta con vegetación para evitar la visibilidad, en el lindero posterior la misma debe de estar fuera de los 2 metros de derecho de paso colindante al lago.

Patios de servicio deben ubicarse dentro del área de construcción permitida para cada lote



Proceso de revisión

03

3.5 ENTRADA DE VEHÍCULOS Y ESTACIONAMIENTO

Cada parcela tendrá una (1) sola entrada de acceso para los vehículos en el lado de la calle adyacente.

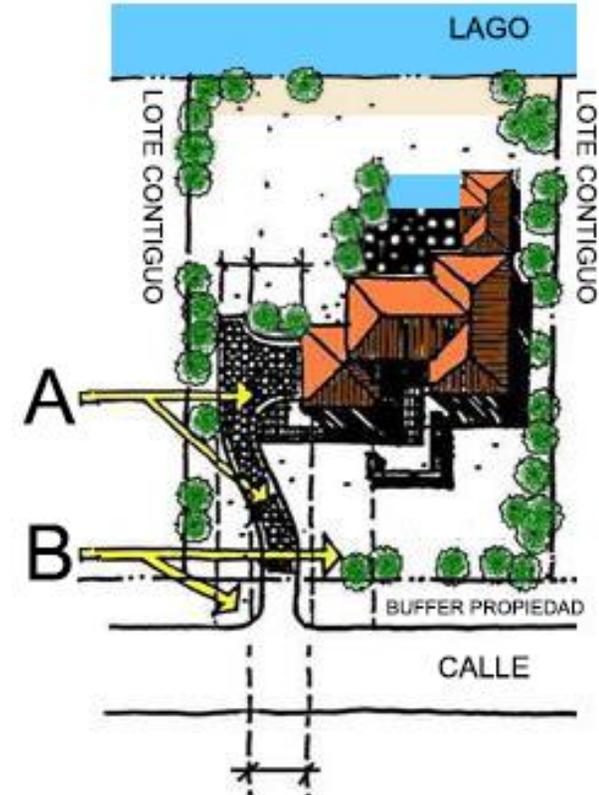
Se sugiere que las entrada de vehículos de acceso desde los garajes en los lados y en la parte posterior.

Consistente con el énfasis del proyecto en preservar árboles, la limpieza del solar dentro de los dos metros de la Reserva Natural de Preservación será limitado a una entrada de máximo 4 metros de ancho.

Las áreas restantes perturbadas dentro de la Reserva deben ser resembradas, con elementos de paisaje nativos al ambiente, después de la construcción de la entrada.

El acceso vehicular a cada residencia tendrá un mínimo de tres (3) metros y un máximo de cuatro (4) metros de ancho y el encuentro con la calle será con un ángulo de 90°.

En cada solar se deberá proveer estacionamiento para un mínimo de dos (2) vehículos techados. Con entrada lateral al mismo.



A: Entrada lateral al garaje, no visible desde la calle.
B: Evitar vías de accesos rectos, mantener visibles las entradas.

Proceso de revisión

03

3.6 LUCES DE UBICACIÓN

En general, las luces exteriores de las viviendas serán de alumbramiento bajo (indirecto) compatible con la imagen elegante de Puntacana Resort & Club.

Todas las luces en un solar serán de la misma familia de instalaciones fijas en cuanto al diseño, materiales, color y tipo de fuente de luz.

Las luces exteriores deben solamente acentuar las entradas, características especiales, parqueos y camino.

No se desean niveles altos de luz.

La intensidad de la luz no debe ser más alta que la requerida para la seguridad de automóviles y peatones. Cuando sea práctico, se colocarán luces eficientes en energía.

Se sugieren luces que acentúen el paisaje dentro del área de construcción.

3.7 ILUMINACION EXTERIOR

Las fuentes de iluminación pueden ser de tipo ocultas u ornamentales. El diseño y estilo de postes e instalaciones fijas deben ser consistentes y complementarias con la arquitectura y diseños de las viviendas y serán ubicadas de tal manera que eviten el resplandor hacia propiedades adyacentes.

La iluminación de árboles, luces que acentúen arbustos y entradas y luces de silueta pueden ser utilizadas para crear efectos especiales en algunas áreas.

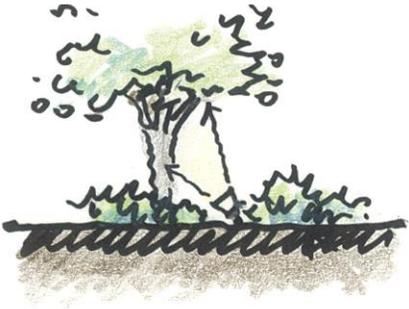
Los tipos de lámparas serán evaluados en base al tipo de fuente de luz para compatibilidad (incandescente, fluorescente, etc.).

No se permiten luces de colores, móviles e intermitentes excepto en días feriados y en ocasiones especiales.

No se limitan el número de fuentes de luces ocultas o en huecos y se recomienda su uso cuando sea posible. Instalaciones fijas de luces no deben proyectar por encima del tejado.

El estilo, materiales, y color de las instalaciones fijas de luces serán complementarios con la fachada, los materiales, y el color del edificio.

Las luces exteriores estarán cuidadosamente ubicadas para que eviten iluminar las propiedades adyacentes y las calles laterales, con la excepción de luces de seguridad activadas por el movimiento.

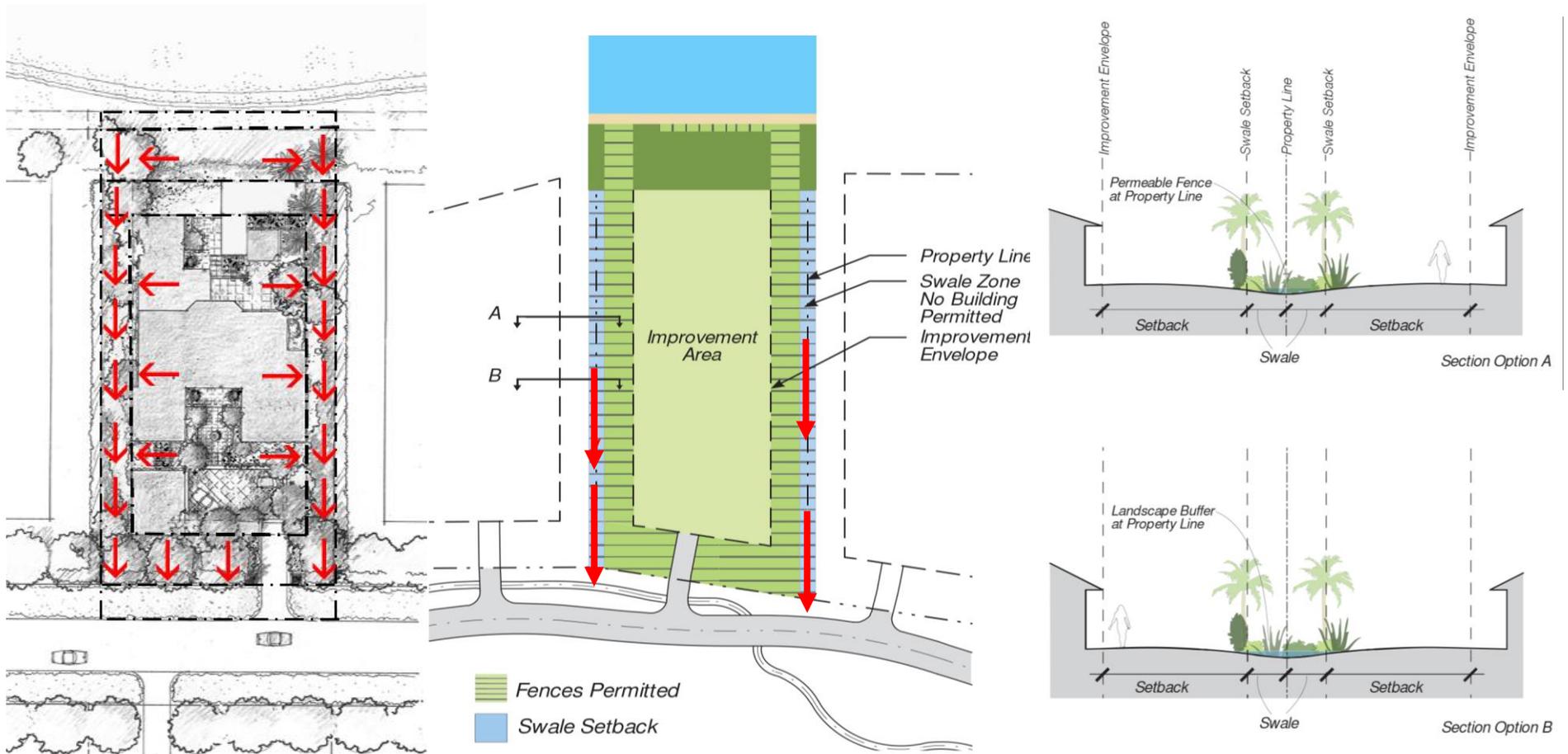


Estándares generales de Urbanización

03

3.8 SISTEMAS DE DRENAJE

Cada parcela será individualmente analizada para determinar sus requerimientos de drenaje. Drenajes de superficies serán recolectados en el área y no afectarán parcelas adyacentes, particularmente durante la construcción. Es necesario se manejen las pendientes de drenaje hacia la calle, para evitar la contaminación del Lago, así como sugerimos el uso de fertilizantes orgánicos como manera de nuestro compromiso en preservar el medio ambiente.



Estándares generales de Urbanización

03

3.9 LETREROS

No se permite ningún letrero autoportante o montado en los solares de Puntacana Resort & Club, excepto para los números y nombres de las villas o los provisionales en la construcción, debidamente aprobados por el CPR. La identificación de las villas se logrará mediante números o nombres en la estructura principal.

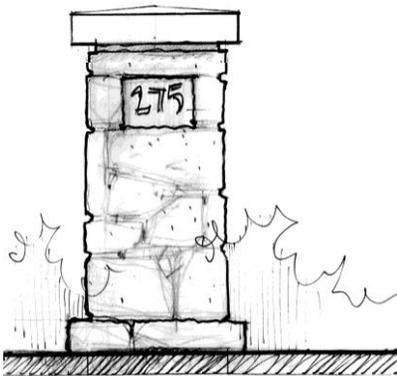
3.10 DEPOSITO EXTERNO / VEHICULOS RECREATIVOS / CANOAS Y OTROS

Ningún artículo móvil, bienes, máquinas o equipos fijos, vehículos, basura, animales, materiales o artículos similares serán almacenados o dejados descubiertos o a la vista en solares, calles o caminos adyacentes. Todos los artículos de esta índole estarán ocultos y no serán visibles.

Todos los vehículos de uso regular, incluyendo los carros de golf, serán estacionados dentro del garaje, excepto a los carros de invitados los cuales pueden ser estacionados en el solar.

Cuando sea posible, se sugiere que los carros de invitados sean estacionados fuera de la vista de calles, caminos y solares adyacentes.

Vehículos recreativos como botes, hogares móviles y caravanas, pueden estar en el área por un máximo de 24 horas al menos que estén dentro del garaje.



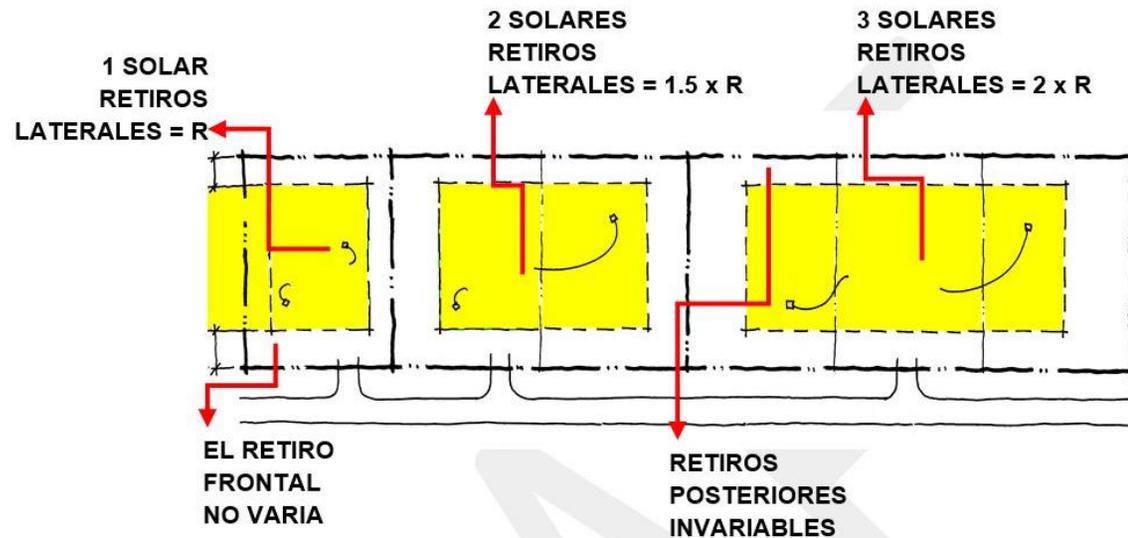
Estándares generales de Urbanización

3.11 SOLARES MÚLTIPLES

En el caso de que un constructor o propietario adquiera más de un solar, se debe prestar atención especial para el mantenimiento de la escala residencial.

El CPR revisará estas solicitudes especiales de forma individual.

NOTA: Cuando uno o más lotes se combinen los retiros frontales y posteriores permanecerán iguales. Sin embargo, el retiro lateral se incrementará un 50% o mitad del total para cada lote combinado; es decir, el total lateral de 10 metros para un solar, 15 para dos solares, 20 para tres solares, etc.

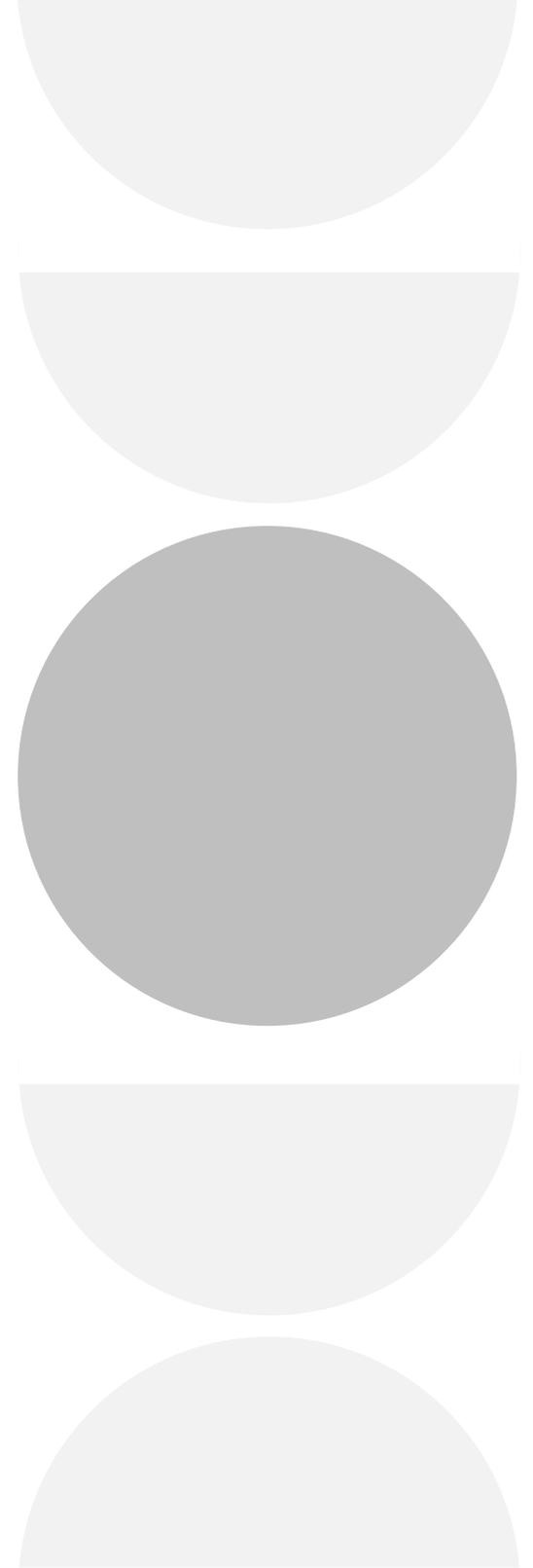




04

ESTÁNDARES ARQUITECTÓNICOS

- 4.1 Volumen, Forma y Escala
- 4.2 Materiales Exteriores / Colores
- 4.3 Techos
- 4.5 Galerías, Porches y Áreas Cubiertas
- 4.6 Patios y Terrazas al Aire Libre
- 4.7 Piscinas y Jacuzzis
- 4.8 Canchas de Tenis, Equipos de Juego, Canchas de Baloncesto
- 4.9 Estructuras Auxiliares
- 4.10 Garajes
- 4.11 Equipos Mecánicos, Antenas y Parábolas
- 4.12 Basura, Contenedores de Desechos
- 4.13 Iluminación de Edificaciones
- 4.14 Conservación de Energía
- 4.15 Protección contra Huracanes
- 4.16 Puertas, Ventanas, Toldos, Contraventanas
- 4.17 Canaletas y Caños
- 4.18 Números y nombres de casas



Estándares arquitectónicos

04

4.1 VOLUMEN, FORMA Y ESCALA

La proporción de la estructura con relación al área es de suma importancia en Puntacana Resort & Club. Se sugiere combinación de líneas de techo inclinadas y planas con variaciones en altura y volumen.

Variación volumétrica con la inclusión de elementos de detalle resultarán en una emocionante composición con una transición elegante desde el grado natural hasta el elemento más alto de la villa.

La relación de escala de cada componente del edificio estará relacionada con la volumetría general.

Detalles misceláneos como molduras de puertas y ventanas, barandas de tableros y tabiques a nivel de suelo deben de estar relacionados en sus materiales y colores para unificar la apariencia de la villa. **No se permite el uso de materiales de imitación.**

Aunque se promueve la individualización de las villas, todos los detalles exteriores, en las villas, casas de huéspedes, u otras estructuras, deben de ser consistentes y complementarias de una u otra manera.



Estándares arquitectónicos

04

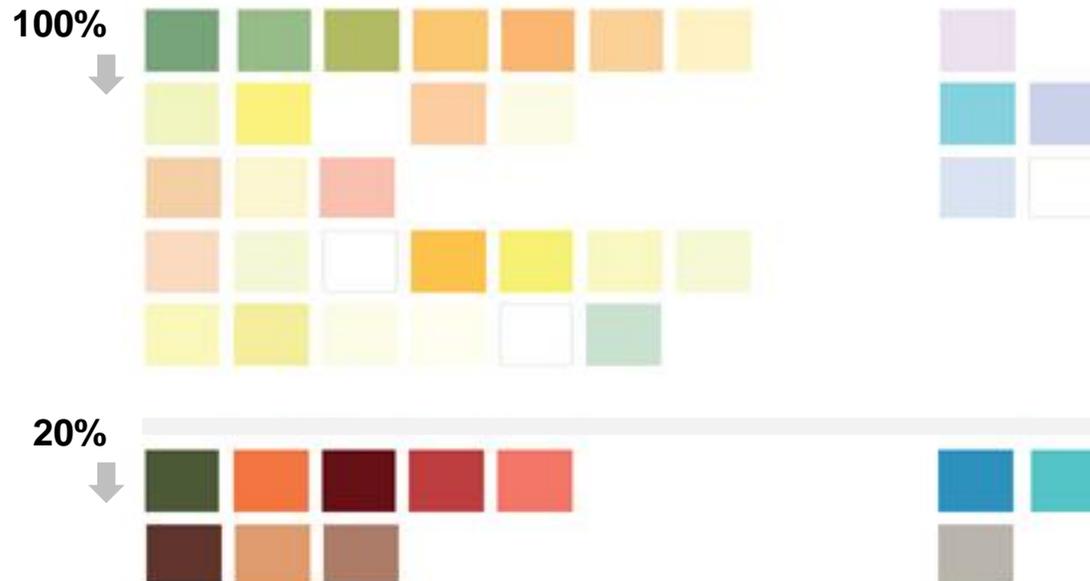
4.2 MATERIALES EXTERIORES / COLORES

El CPR prestara especial interés a los materiales de terminación exteriores, los cuales inciden de modo determinante en las diferentes visuales de las edificaciones. Materiales naturales como piedra y madera funcionan bien con el entorno, así como también lo son materiales de color natural.

El uso de demasiados materiales o texturas diferentes pueden crear confusión y distraer de un buen diseño.

En caso de materiales especiales o poco usuales deberán ser aprobados por el CPR.

Los colores permitidos para el uso exterior están descritos a continuación, Para los colores aceptados como acentos y algún otro color que no aparezca en esta lista, debe de ser presentada una muestra para la aprobación del CPR.



Proceso de revisión

04

4.3 TECHOS

La apariencia de los techos es de suma importancia para cada tipo de vivienda.

La relación del techo con el diseño y composición general del área serán considerados.

La combinación de techos inclinados y planos creará una relación visual equilibrada para la estructura y edificio.

Los materiales del techo son de mucha importancia para la apariencia de los techos. No se permiten materiales de techo artificiales, especialmente productos de imitación natural como tejas altamente barnizadas, techos o metales pintados.

Terminaciones permitidas en techos:

- Cana
- Tablillas de madera
- Tejas de concreto
- Tejas de arcilla natural

Materiales Prohibidos:

- Asfalto enrollado
- Tablillas de cemento asbesto
- Metales pintados, alto brillo
- Tablillas de asfalto



Proceso de revisión

04

4.5 GALERIAS, PORCHES Y AREAS CUBIERTAS POR “SCREENERS”

Las galerías, porches y áreas cubiertas por screeners son elementos importantes. Estas estructuras deben ser colocadas de tal manera que den sombra y permitan que la estructura principal reciba brisas refrescantes. Las galerías son sugeridas para ayudar a que la elevación llegue al nivel del suelo y para proveer espacio al aire libre. Cada estructura será construida de materiales que complementen el estilo del edificio.

Los materiales permitidos para estas estructuras son maderas con tratamientos de presión, masonería cubierta de “stucco”, y piedra. Todos los “screeners” visibles desde el campo de golf serán de tonos grises.

Todas las estructuras serán pintadas para complementar a la estructura principal o, en el caso de las maderas, teñidas apropiadamente. Serán diseñadas para realzar, no distraer, la forma general del estilo del edificio.

Además, todas las estructuras auxiliares estarán adjuntas a la estructura principal de la vivienda y serán adheridas a los criterios de construcción dictados por los códigos locales y estos Estándares de Urbanización y Directrices de Diseño.



4.6 PATIOS Y TERRAZAS AL AIRE LIBRE

Los patios y terrazas al aire libre deben adherirse a la estructura principal de la vivienda para entonces crear espacios abiertos. Estas estructuras serán diseñadas con énfasis particular en la comodidad climática y la intimidad. Las terrazas y patios serán construidos de tal manera que complementen al estilo general de construcción. Barbacoas incorporadas en los espacios de patios son consideradas como estructuras de uso especial.

Los materiales permitidos incluyen madera de tratamientos de presión, piedra indígena, tejas, y hormigón. Estos materiales deben combinar con los materiales exteriores de construcción y con los colores. Las superficies aceptables para las terrazas al aire libre incluyen hormigón liso, madera, piedra indígena, o tejas. Todas las terrazas serán construidos de manera consistente con la estructura principal.

4.7 PISCINAS Y JACUZZIS

Todas las piscinas y jacuzzis serán construidos dentro de tierra y se sugiere que sean ubicados en el jardín en la parte posterior del área de construcción. Las piscinas ubicadas en el jardín delantero serán revisadas más cuidadosamente por el CPR. Estas instalaciones deben cumplir con todos los códigos locales y su área no podrá exceder el 10% de la superficie del solar.

Proceso de revisión

04

4.8 CANCHAS DE TENIS, EQUIPOS DE JUEGO CANCHAS DE BALONCESTO

En ciertas parcelas serán permitidas las canchas individuales de tenis **si no tienen un impacto negativo a la parcela adyacente.**

Se requiere aprobación especial del CPR.

Equipos de juego serán permitidos dentro de la cobertura de los jardines posteriores o frontales solamente.

Se requiere aprobación especial del CPR para la instalación de canchas de baloncesto.

4.9 ESTRUCTURAS AUXILIARES

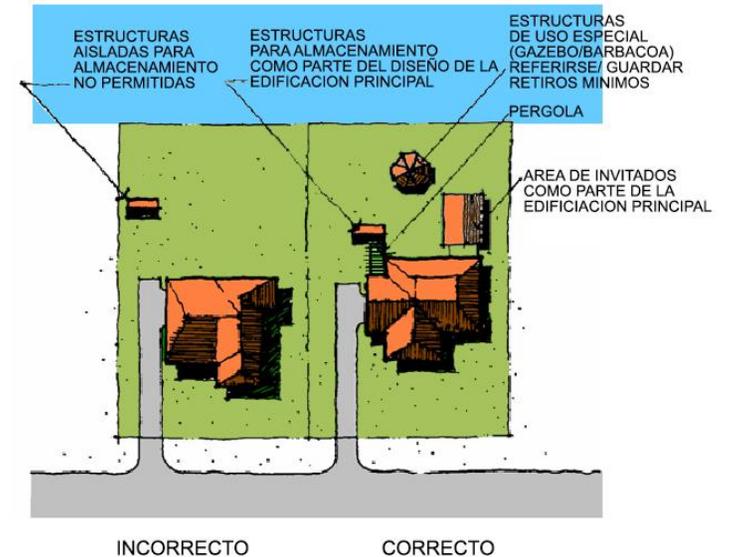
Estructuras auxiliares serán permitidas solamente como parte integral de la estructura principal dentro de la cobertura de construcción.

Los materiales exteriores utilizados en las estructuras auxiliares serán consistentes con los de la vivienda principal.

Las estructuras auxiliares estarán ubicadas de tal manera que su acceso sea por los jardines laterales o posteriores y sus entradas no estén directamente delante de la calle.

NOTA: Estructuras de uso especial son excluidas de este requerimiento (es decir, gazebos y barbacoas).

Estructuras auxiliares, como casa de huéspedes y alojamientos de trabajadores, deben ser integrados a la vivienda principal a través de superficies duras, terrazas de piscina, etc.



Estándares arquitectónicos

04

4.10 GARAJES

Todas las estructuras tendrán un garaje techado capaz de alojar mínimo dos (2) automóviles. Si el propietario posee un carro de golf, un espacio del garaje debe existir para un (1) carro de golf. Los garajes serán arquitectónicamente integrados con las estructuras principales utilizando fachadas, tratamientos y materiales similares. Todas las ventanas y tratamientos exteriores de puertas del garaje serán consistentes con las ventanas y tratamientos de puertas de la estructura principal.

4.11 EQUIPOS MECÁNICOS, ANTENAS Y PARÁBOLAS

Equipos mecánicos tales como equipos de piscina, cajas de interruptores, aperturas, equipos de aire acondicionado, etc. deben ser ubicados de tal manera que minimicen su visibilidad. Unidades condensadores de aire acondicionado serán ocultadas por paredes integradas al diseño de la casa principal. Además, las unidades de aire acondicionado requerirán de barreras de sonido (es decir, cercas naturales de madera, paredes de piedra, o paisajismo) que tengan una extensión mínima de 30 cm. por encima del equipo y máxima de 90 cm. lejos del equipo. Los materiales y la construcción deben ser compatibles con el carácter de la fachada correspondiente. Se sugiere la cobertura vegetal de equipos mecánicos. No se permiten aire acondicionados montados en ventanas ni el uso de chillers. Todos los equipos de servicio exterior serán ocultados de la vista de otras casas, la calle, y el lago.

Todos los cables, tuberías, etc. de servicio deben ser instalados y mantenidos bajo tierra.

No se permiten antenas exteriores.

Si se requiere una antena para una función eléctrica en particular, se colocará dentro de la casa, o la estructura del garaje.



CORRECTO



CORRECTO



CORRECTO

Estándares arquitectónicos

04

4.12 BASURA / CONTENEDORES DE DESECHOS

Los contenedores de desecho serán de color negro o verde oscuro, de plástico vinilo, con una tapadera y consistirá de recipientes con un mínimo de 30 galones (120 litros) y un máximo de 55 galones (200 litros).

Los contenedores de desecho serán almacenados dentro de garajes o en cuartos de servicio o en un lugar lateral o posterior del jardín que sea ocultado de la vista por paredes, cercas, paisajismo, etc. Los contenedores de desecho o desecho embolsado no serán colocados delante del jardín excepto en los días de recolección.

NOTA: *Los desperdicios pueden ser colocados al lado de la calle el día de la recolecta de basura y en coordinación con el horario de recogida. Los contenedores de materiales reciclados serán almacenados en la misma manera que los contenedores de desecho.*



CORRECTO



CORRECTO



CORRECTO



CORRECTO

Estándares arquitectónicos

04

4.13 ILUMINACIÓN DE EDIFICACIONES

No se limitan el número de fuentes de luces ocultas o en huecos y se recomienda su uso cuando sea posible. Instalaciones fijas de luces no deben proyectar por encima del tejado. El estilo, materiales, y color de las instalaciones fijas de luces serán complementarios con la fachada, los materiales, y el color del edificio. Las luces exteriores estarán cuidadosamente ubicadas para que eviten iluminar las propiedades adyacentes y las calles laterales, con la excepción de luces de seguridad activadas por el movimiento.



4.14 CONSERVACIÓN DE ENERGÍA

Cuando sea viable, la casa incorporará las siguientes medidas para la conservación de energía:

- 1) La inclusión de áreas de galería /puertas de “screeners” para que ofrezcan sombra y brisas frescas dentro de la casa.
- 2) El uso de productos eficientes de energía en la selección de ventanas y puertas exteriores.
- 3) El uso de ventanas operables con o sin “screeners”.
- 4) El uso de abanicos de techo.
- 5) El uso de inodoros con un flujo máximo de 3.5 galones (14 litros) y duchas y llaves con un caudal máximo de 3 galones (12 litros) por minuto (a 40-60 libras de presión por pulgada cuadrada).
- 6) Instalación de aparatos electrodomésticos y equipos eficientes en energía.

- 7) Cuando sea posible, las estructuras serán ubicadas de forma que se reduzca el calor solar por las paredes y que utilicen los efectos naturales de la brisa.

4.15 PROTECCIÓN CONTRA HURACANES

Toda construcción de vivienda debe adecuarse a los requerimientos locales de construcción contra huracanes. Se recomienda que todas las residencias incorporen, en el diseño arquitectónico, características de protección contra huracanes tales como contraventanas ciclónicas.

Una póliza de seguro contra huracán, terremoto e inundación es obligatoria. La póliza debe estar actualizada y activa en todo momento.

Estándares arquitectónicos

04

4.16 PUERTAS, VENTANAS, TOLDOS, CONTRAVENTANAS

Las ventanas y las puertas exteriores no son lugares donde economizar. El clima de la República Dominicana demanda el uso de productos de alta calidad. Se recomiendan ventanas eficientes de energía y por lo tanto se sugiere el uso de ventanas operables y abanicos de techo.

Las puertas y las ventanas serán de un estilo y de materiales que complementen el diseño en general.

Las puertas serán construidas de metal, madera, o madera y vidrio, con un acabado apropiado. No se permiten puertas de deslizamiento externas excepto en las elevaciones laterales y traseras (no visible desde la calle).

Las ventanas serán de un cuerpo, dos cuerpos, toldos, de bisagras, o cristal fijo. Los marcos deben ser cubiertos con anodino o pintados de aluminio, madera, madera con vinilo o aluminio. Los colores de todos los componentes de las ventanas deben complementar la fachada del edificio.

Toldos y/o contraventanas son recomendados y deben ser de un estilo y material que complementen el diseño general del edificio. Todos los toldos deben ser construidos de material de color permanente y todas las contraventanas deben ser.

construidas de madera tratada a presión o fibra de vidrio y deben ser pintados de tal manera que complementen la fachada del edificio.

4.17 CANALETAS Y CAÑOS

Sugerimos que todos los canaletes y caños deben ser ubicados para controlar el derrame en la superficie del techo y al mismo tiempo deben mantener la estética del edificio. Todos los caños serán ubicados en las esquinas del edificio, u ocultos.

Todas las canaletas estarán conectadas a un sistema de drenaje (en la superficie o bajo tierra) que lleva el derrame fuera del edificio. Los caños no serán conectados al sistema de recolecta sanitaria de alcantarillado.

Estándares arquitectónicos

04

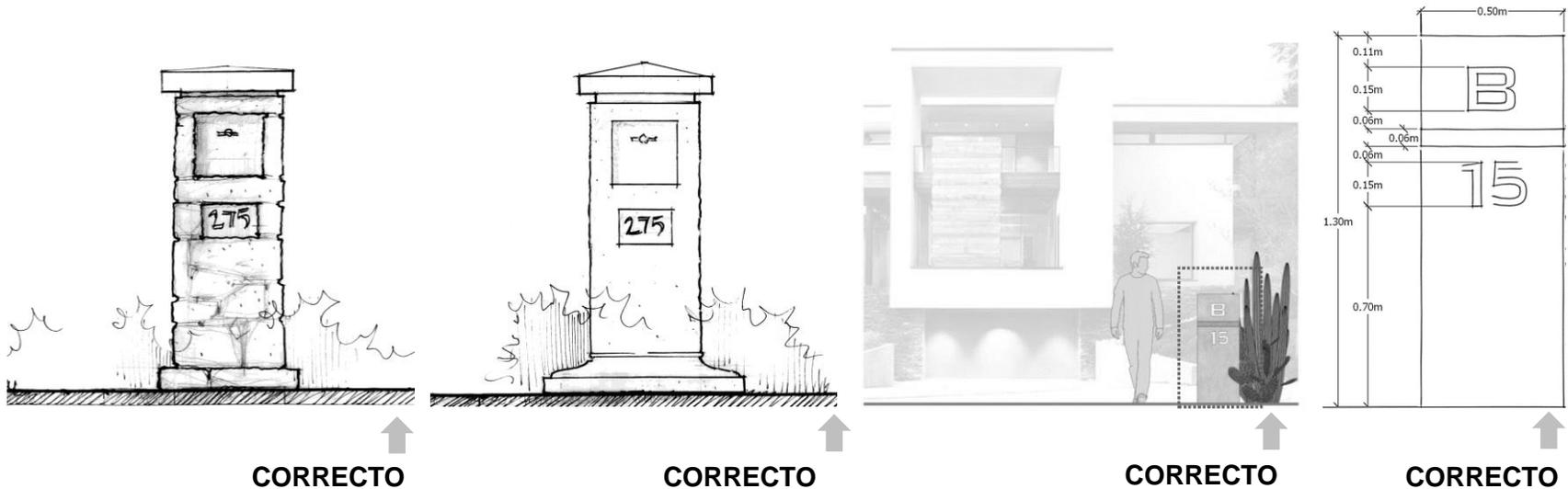
4.18 NÚMEROS Y NOMBRES DE CASAS

Los números y nombres de las casas en Puntacana Resort serán de un tamaño y dimensión consistente y serán exhibidos en cada casa. Sin embargo, el estilo de los números de la casa puede variar. Los números de la casa no serán más altos de 15 cm. ni serán llamativos, sino que deben realzar el estilo general de la edificación.

Los números de la casa serán de un material y color que permitan ser vistos fácilmente desde la calle durante día y noche.

Los números y nombres de las casas pueden ser iluminados por atrás (estilo silueta) o pueden ser iluminados por delante con el uso de una fuente de luz oculta.

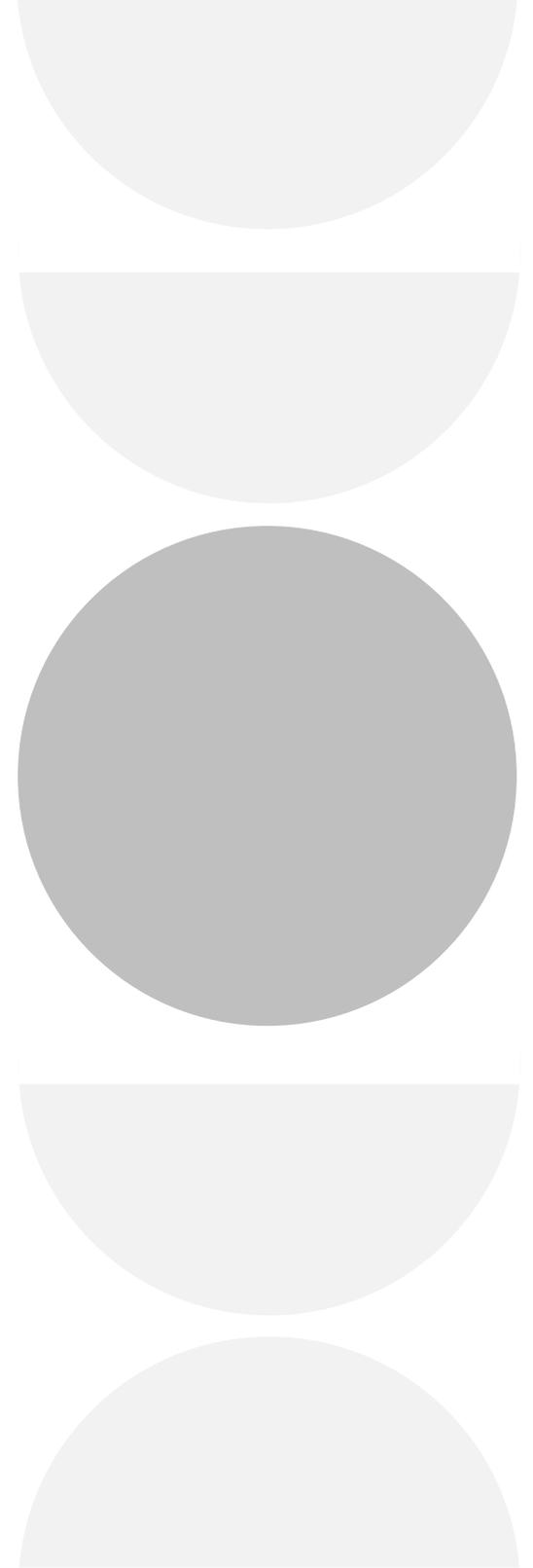
NOTA: Es obligatorio la colocación de los mismos. Gráficos a continuación solo con propósitos ilustrativos.



05

ESTÁNDARES DE PAISAJISMO

- 5.1 Vegetación Existente
- 5.2 Reserva Natural de Preservación “Buffer”
- 5.3 Requerimiento del Paisaje de Calles
- 5.4 Diseño del Paisaje
 - 5.4.1 Especies de Plantas
 - 5.4.2 Irrigación
 - 5.4.3 Requerimiento de mantenimiento
 - 5.4.4 Estándares de Siembra, Siembra de Arboles
 - 5.4.5 Siembra de Arbustos y Plantas
 - 5.4.6 Siembra del Terreno en el Área de Construcción



Estándares de Paisajismo

05

5.1 VEGETACIÓN EXISTENTE

Se deben tomar todas las medidas necesarias para preservar el mayor número de árboles y vegetación existente que se encuentre en una parcela.

Los diseños finales de construcción deben delinear claramente los árboles que serán preservados, y una línea de límite de interrupción debe ser verificada contra todos los aspectos del desarrollo del área incluyendo servicios, limpieza del solar, distribución, control de erosión, etc.

Ninguna limpieza ocurrirá más cerca de un (1) metro de la línea de los árboles que serán preservados.



La línea de límite de interrupción para la vegetación debe ser identificada con vallas lo suficientemente altas para que sean vistas por los operadores de equipos.

Las vallas deben instalarse a un mínimo de 1 metro fuera de las líneas de los árboles para evitar compacto y charcos encima del sistema de raíces.



Toda la vegetación existente que ha sido seleccionada para permanecer dentro de una parcela debe ser selectivamente podada y protegida durante todo el proceso de construcción.

Los materiales para podar deben deshacerse de vegetación, pero conservar la forma general.

Cuando se deba molestar una significativa porción de vegetación existente, se recomienda que se resiembra la vegetación nativa a otros lugares apropiados en el área. Para ser exitoso, se deben emplear equipos apropiados para mover árboles grandes y trabajadores de experiencia. Se tomarán en cuenta las características de especies, tamaño y condición del árbol, la época del año, conveniencia del lugar de traslado, y vigilancia postoperatoria. Se recomienda consultar con especialistas locales durante este proceso para asegurar un proceso exitoso y de bajo costo.

5.2 RESERVA NATURAL DE PRESERVACIÓN “BUFFER”

La Reserva Natural de Preservación de dos metros requerida en todas las parcelas debe ser mantenida, llevada al máximo e incorporada con otras áreas naturales cuando sea posible.

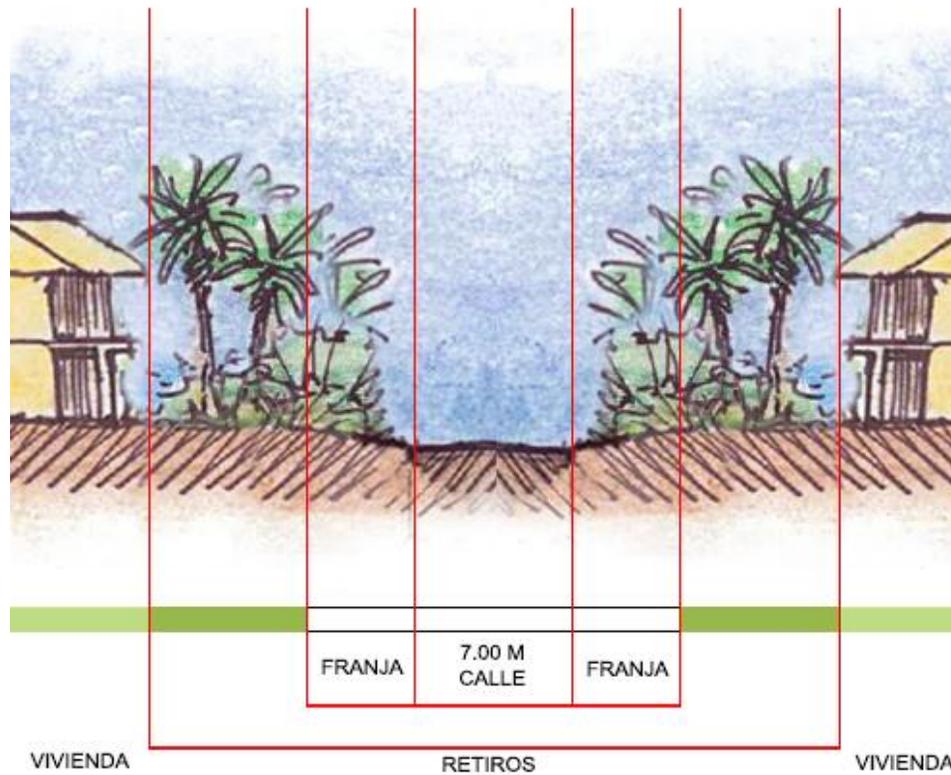
Se recomienda el esparcimiento de la Reserva Natural de Preservación donde exista poco; esto se puede lograr con la combinación de especies de árboles nativos, plantas de medio nivel y arbustos, y con un arreglo en grupos naturales para que entonces crezcan, así como si estuvieran en su hábitat natural. Para todos los solares de esquina la jardinería que excedan los 30 cm. del alto deben de estar en los próximos dos (2) metros.

Estándares de Paisajismo

05

5.3 REQUERIMIENTOS DEL PAISAJE DE CALLES

Cada propietario es responsable por el mantenimiento del paisaje de calles al frente de su parcela, que esta comprendido del área desde la línea de propiedad delantera de la parcela hasta el borde del pavimento de la calle.



Estándares de Paisajismo

05

5.4 DISEÑO DEL PAISAJE

Como se ha mencionado anteriormente, una de las metas principales de *Puntacana Resort & Club* es minimizar la molestia a los sistemas ecológicos existentes en Punta Cana y preservar la vegetación única existente en el área. Consecuentemente, se les requiere a los constructores y propietarios incorporar la vegetación existente nativa en sus diseños de paisaje. Los paisajes suplementarios deben estar en armonía con este medio ambiente especial.

Los requerimientos de los paisajes para cada solar serán determinados de manera individual, tomando en consideración el tamaño de la parcela y la vegetación nativa que la rodea y que será preservada. Con este entendimiento, los requerimientos de los paisajes individuales de cada parcela pueden ser aumentados o reducidos para poder lograr un paisaje con ambiente natural.

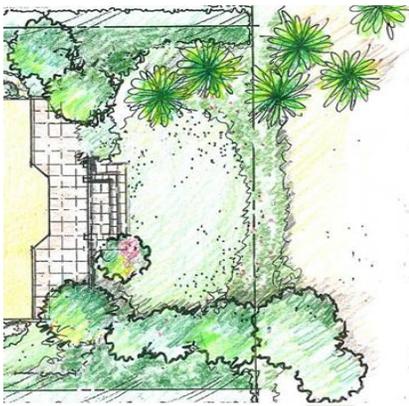
Los diseños de paisajismo deben ocultar las áreas de servicio, entradas de vehículos, áreas de parqueo para invitados y todos aquellos elementos poco agradables a la vista. Las plantas utilizadas deben tener una forma apropiada y ser de suficiente tamaño para asegurar el efecto deseado a más tardar en un año.

Las plantas deben estar concentradas especialmente cerca de la entrada principal, de acuerdo al diseño. Plantas ornamentales pueden ser utilizadas para suministrar una transición entre el carácter natural del área hasta las estructuras artificiales de la casa. Los arbustos deben iniciar esta progresión y realizar la transición a arbustos más grandes y cercanos a la casa. Para mayor atracción, los diseños de paisajes deben mezclar textura y colores manteniendo un plan sencillo general. Un efecto más agradable será alcanzado utilizando cantidades significativas de algunas especies en vez de pocas plantas de muchas especies.

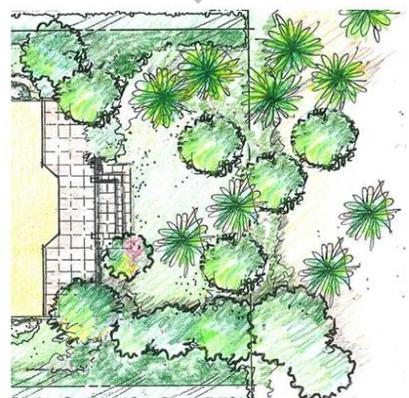
El volumen y composición de los macizos de plantas debe realzar el estilo general de la casa, no restarle o ser inadecuado. Dentro de cada volumen de plantas introducidas, la forma, textura, color y función de cada tipo de planta debe complementar los materiales contiguos de las plantas y mejorar el área que le circunda. El volumen y composición debe tomar en cuenta los efectos de crecimiento y la maduración en el tiempo.

CPR solicitaría en su entrega inicial listado y planta detalle identificando todas las especies a ser utilizadas en el diseño.

CORRECTO



INCORRECTO



Estándares de Paisajismo

05

5.4.1 ESPECIES DE PLANTAS

Todas las áreas de grama deben ser sembradas con especies idénticas a las utilizadas en los “fairways” del campo de golf (Sea shore paspalum).

5.4.2 IRRIGACIÓN

Todas las parcelas tendrán un sistema automático soterrado de irrigación que suministrará el 100% de cobertura a todas las nuevas áreas sembradas.

El sistema de irrigación será diseñado utilizando los principios de “xeriscape” (aridez) para maximizar la eficiencia y efectividad en el riego de agua a las plantas. Este sistema evitará el sobre riego en las Reservas Naturales de Preservación y a las superficies pavimentadas adyacentes.

5.4.3 REQUERIMIENTOS DE MANTENIMIENTO

El mantenimiento para parcelas individuales y paisajes de calle en *Puntacana Resort & Club* es crítico para mantener la vitalidad del sistema ecológico de los proyectos y de la vegetación existente. Las parcelas y paisajes de calle serán mantenidos con la misma calidad y frecuencia que las instalaciones comunes, tales como las entradas al Proyecto y las áreas de uso común reciben.

Las parcelas en las que todavía no se ha iniciado el proceso de construcción serán mantenidas a partir de la fecha de la compra incluyendo la poda de

árboles y arbustos existentes, retiro periódico de ramas y retiro regular de escombros y basura. Se requerirá el corte de césped, incluyendo los derechos de servidumbre, pero excluyendo las Reservas Naturales de Preservación. A los treinta (30) días de notificar al constructor o propietario de parcelas vacantes dejadas al descuido o en forma antiestética.

Puntacana Resort & Club se reserva el derecho de darle mantenimiento a éstas y cobrarles a los propietarios que les corresponda por los gastos incurridos.

El mantenimiento de viviendas individuales deberá incluir poda selecta a los árboles y arbustos existentes, poda selecta a los árboles y arbustos introducidos, retiro periódico de escombros y basura, mantenimiento regular de la maleza, iluminación del área, sistemas de irrigación y corte del césped.

Adicionalmente, los derechos de servidumbre serán mantenidos por los propietarios de las parcelas adyacentes en concordancia con los estándares de mantenimiento señalados para las viviendas individuales.

Se les recomienda a los constructores y propietarios contratar a una empresa paisajista de mantenimiento reconocida y establecida para asegurar un mantenimiento consistente de calidad para todas las porciones de las parcelas y áreas adyacentes.



Estándares arquitectónicos

04

5.4.4 ESTÁNDARES DE SIEMBRA SIEMBRA DE ARBOLES

Todos los árboles y palmas grandes deben ser sembrados siguiendo estas especificaciones básicas:

1. La excavación que se realice para el árbol deberá ser dos veces el diámetro de la base del tronco. El árbol deberá ser sembrado en el centro del hoyo.
2. El material de relleno para los árboles consistirá en partes iguales de tierra, arena y turba (u otra materia orgánica). El material de relleno para las palmas deberá consistir en arena limpia. Al sembrar, no se deben cubrir las raíces con material de relleno.
3. Todos los árboles en las calles, de sombra y palmas serán fijadas para que se mantengan firmes durante períodos de fuertes vientos.

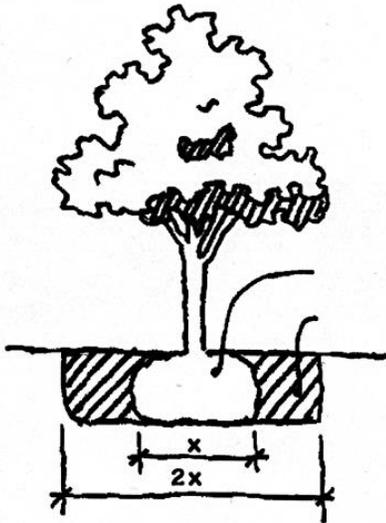
5.4.5 SIEMBRA DE ARBUSTOS Y PLANTAS

Los arbustos y matas serán sembrados para complementar las siembras nativas existentes, dar volumen ornamental y proveer cobertura/aislamientos. Ciertas variedades de arbustos y matas pueden ser utilizados como especies individuales para acentuar las entradas de villas, así como características arquitectónicas originales, etc.

Un mínimo de seis (6) especies de arbustos y/o matas serán utilizadas dentro de cada parcela para prevenir susceptibilidad monocultural a enfermedades y pestes.

5.4.6 SIEMBRA DEL TERRENO EN EL ÁREA DE CONSTRUCCIÓN

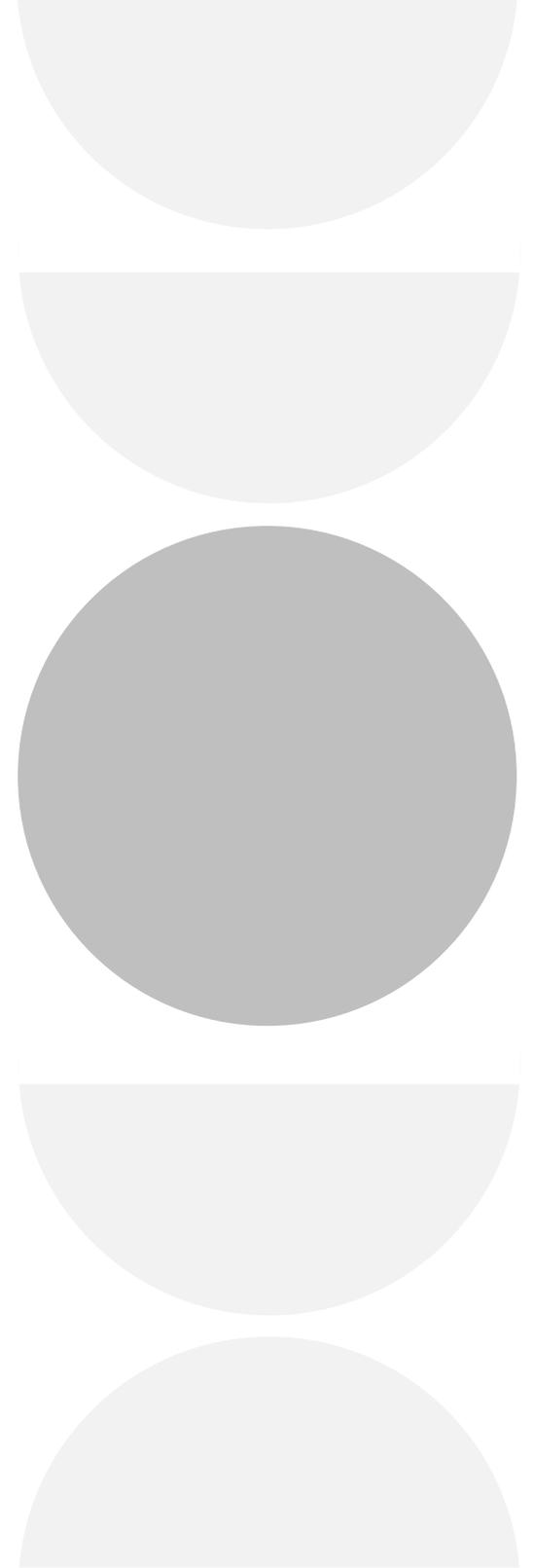
Todas las porciones de las parcelas dentro del área de Construcción que no estén construidas y que no estén recibiendo arbustos o macizos de matas serán mantenidas en su estado natural. Las áreas perturbadas serán resembradas con material nativo o con césped y se les suministrará un sistema de irrigación funcional.



06

ESTÁNDARES DE CONSTRUCCIÓN

- 6.1 Inicio de Construcción
 - 6.1.2 Horas de Construcción y entregas
 - 6.1.3 Vehículos y Equipos de Construcción
 - 6.1.4 Programa de Inspección de Vehículos
 - 6.1.5 Personal Permitido en el Área
 - 6.1.6 Casas remolques en el Área de Construcción / Inodoros Portátiles / Basureros
- 6.2 Mantenimiento y Aspecto del Área de Construcción / Disposición y Recogida de los Residuos
- 6.3 Letreros “Valla” del constructor
- 6.4 Limitaciones de Construcción
 - 6.4.1 Cercas en el Área de Construcción
 - 6.4.2 Limpieza del Área
- 6.5 Preparación contra Huracán
- 6.6 Inspección final del CPR
- 6.7 Anexos



Estándares de construcción

6.1 INICIO DE CONSTRUCCIÓN

La construcción comenzará solamente cuando se reciba la carta de aprobación de inicio de Construcción del CPR, indicando que el diseño final ha sido aprobado.

Toda construcción comenzará dentro de los dos años de la compra del solar y será completada dentro de los 12 meses si la superficie construida no excede los 500 m² y 18 meses para aquellas construcciones mayores de 500 m², a menos que se especifique lo contrario en el contrato de venta.

6.1.2 HORAS DE CONSTRUCCIÓN Y ENTREGAS

Las horas permitidas para la construcción y entrega son las siguientes:

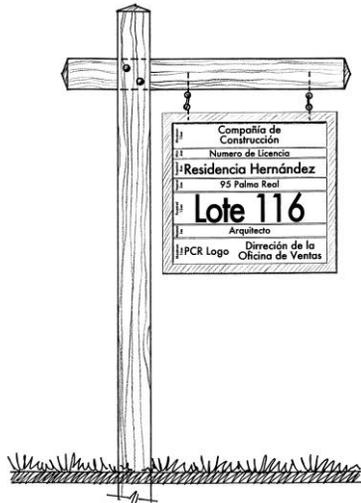
8:00 a.m. – 5:00 p.m., de lunes a viernes
8:00 a.m. – 12:00 p.m., sábado.
De noviembre a marzo.

8:00 a.m. – 6:00 p.m., de lunes a viernes
8:00 a.m. – 12:00 p.m., sábado
De abril a octubre.

No se permitirá la construcción ni entrega los domingos, feriados o días de eventos especiales. No se permiten vaciados de hormigón los sábados.

El CPR se reserva el derecho de requerir procedimientos especiales de atenuación de ruidos para actividades de construcción y entregas que puedan perturbar a los residentes existentes o a eventos especiales relacionados con el proyecto.

Permisos de extensión de horario son emitidos en situaciones especiales siempre y cuando no interfieran la con la tranquilidad de residentes y visitantes, Estos deben ser solicitados con antelación suficiente. En los casos que se soliciten para los fines de semana a mas tardar deben ser solicitados el Jueves de la semana correspondiente.



Estándares de construcción

06

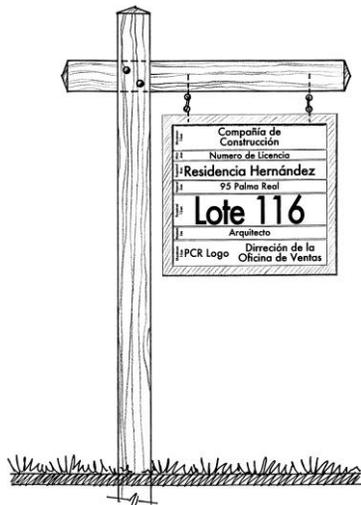
6.1.3 VEHÍCULOS Y EQUIPOS DE CONSTRUCCIÓN

Los vehículos y equipos de construcción solamente utilizarán las entradas designadas del proyecto. Los vehículos y equipos de construcción limitarán sus viajes a aquellos que sean absolutamente necesarios y esenciales para las actividades de construcción.

A solicitud del constructor o propietario, el Contratista puede suministrar almacenamiento para los vehículos y equipos de construcción en un área designada por el Contratista. El Contratista no hace ningún compromiso a la disponibilidad de tal espacio. El almacén para los vehículos y equipos en el área de construcción principal se limitará a aquellos vehículos y equipos utilizados para las actividades de construcción actuales. No se permitirá el almacenamiento a largo plazo de vehículos/equipos.

Bajo ninguna circunstancia será responsable el Contratista de cualquier pérdida o daños ocasionados a los vehículos o equipos almacenados en el área designada por el Contratista, y cada constructor, en nombre de sí mismo y sus sub-contratistas, por este medio exoneran al Contratista, *Puntacana Resort & Club* y al CPR, de cualquier reclamo por daños o pérdidas a los vehículos o equipos almacenados dentro de *Puntacana Resort & Club*.

Todos los vehículos y equipos de construcción que serán utilizados dentro de *Puntacana Resort & Club* serán registrados por adelantado ante Guardianes del Este y la representación del CPR. El registro requerirá que los contratistas identifiquen a los individuos autorizados a operar los vehículos y equipos y estimar el tiempo que el vehículo o equipo será asignado al proyecto dentro de *Puntacana Resort & Club*.



Estándares de construcción

06

6.1.4 PROGRAMA DE INSPECCIÓN DE VEHÍCULOS

Todos los constructores, sus sub-contratistas, obreros, agentes, empleados o invitados, estarán autorizados a entrar a *Puntacana Resort & Club*, sujeto a todas las restricciones impuestas por el Contratista o el CPR para regular el acceso vehicular al proyecto. Todo personal entrando a *Puntacana Resort & Club* como constructor, sub-contratista, obreros, agente, empleado o invitado, deberá registrarse con los individuos designados por el Contratista para reforzar las restricciones de acceso al proyecto.

El registro puede incluir el derecho de estos individuos de inspeccionar el contenido de cualquier vehículo que ha solicitado y al cual se le ha permitido acceso al proyecto.

6.1.5 PERSONAL PERMITIDO EN EL ÁREA

Solamente los empleados de constructores activos, contratistas generales, diseñadores de los propietarios, contratistas especiales y sub-contratistas aprobados, están autorizados a entrar a Puntacana Resort. Los constructores y contratistas generales serán responsables de las acciones y comportamiento de sus empleados, sub-contratistas, y todos los agentes, invitados y personas con permisos. Los constructores serán estrictamente responsables de mantener debidamente informado al Contratista de la terminación de cualquier sub-contratista, obreros, agente, empleado o invitado que ha sido registrado en conexión con la construcción del constructor en Puntacana Resort.



Estándares de construcción

06

6.1.5 PERSONAL PERMITIDO EN EL ÁREA

A los contratistas generales, sub-contratistas, obreros y sus agentes, empleados o invitados que violen las reglas de Puntacana Resort se les podrá prohibir llevar a cabo otros servicios. Al personal de construcción se le permite acceso vehicular solamente desde y hacia al lugar de trabajo y no utilizará las instalaciones de uso común dentro de Puntacana Resort o manejar/caminar alrededor del área sin propósito legítimo. Acoso a residentes y visitantes está estrictamente prohibido. Todo personal de construcción deberá utilizar zapatos y camisas en todo momento, así como los equipos de seguridad requeridos para el trabajo que desempeñen.

No se permitirá la preparación de comida en el área. Solamente se permitirán vendedores de comida registrados.

6.1.6 CASAS REMOLQUES EN EL ÁREA DE CONSTRUCCIÓN / INODOROS PORTÁTILES /BASUREROS

A los constructores se les asignará espacio para una casa remolque en un área designada por el Contratista. Se prohíben otros remolques (con excepción a esos establecidos por el Contratista) en el área principal de construcción o en la parcela individual. Se permitirá una caseta de construcción por solar un mes antes del inicio de la construcción y se retirará dentro de los 30 días de terminación.

Todos los constructores suministrarán los inodoros portátiles necesarios, colocados en un lugar discretos del área, ocultos lo más posible de la calle y las parcelas adyacentes. Como alternativa, los constructores podrán construir baños conectados a los sistemas de alcantarillado, adyacentes al edificio de construcción especificado en el párrafo anterior.

Los constructores podrán suministrar en el área un basurero con una tapa que cierre completamente para recolectar la basura y escombros generados por las actividades de construcción y empleados. Como una obligación y al costo del constructor, tanto el inodoro portátil como el basurero serán vaciados regularmente para evitar problemas de sanidad.

6.1.7 MANTENIMIENTO Y ASPECTO DEL ÁREA DE CONSTRUCCIÓN. DISPOSICIÓN Y RECOGIDA DE LOS RESIDUOS

Durante el proceso de construcción, todas las porciones del área de construcción serán mantenidas limpias y en orden. Diariamente se realizará una limpieza de todos los residuos de la obra de manera a que nunca haya la posibilidad que los residuos puedan llegar a generar molestias por salir del área de construcción por el viento o llevados por cualquier otro vehículo. Esta limpieza incluye el área externa a la propia área de construcción que pudiera haber sido ensuciada accidentalmente. El área construcción debe estar libre de criaderos de mosquitos así como libre de presencia de roedores y libre de proliferación de larvas de moscas u otras plagas. Puntacana Resort & Club inspeccionará rutinariamente el área de construcción con la finalidad de asegurar una ausencia plagas que pudieran generar molestias fuera del área de construcción.

Estándares de construcción

06

6.1.7 MANTENIMIENTO Y ASPECTO DEL ÁREA DE CONSTRUCCIÓN. DISPOSICIÓN Y RECOGIDA DE LOS RESIDUOS

Durante las inspecciones se capacitará al constructor en las mejores prácticas preventivas contra la aparición de plagas. Cuando Puntacana Resort & Club evidencie la presencia de plagas durante las inspecciones, realizará los tratamientos correspondientes de control necesarios de las plagas encontradas a cargo del constructor. De encontrarse la presencia de plagas reiteradamente en inspecciones sucesivas, el CPR detendrá la obra de construcción hasta tanto el constructor no asegure un control adecuado del proceso de la obra que impida la generación de plagas.

Puntacana Resort & Club brindará el servicio de recogida de desechos sólidos. Los residuos incluidos en el servicio de recogida de desechos sólidos son los siguientes:

Cartones, papeles, tubos plásticos, fundas de cemento, fundas plásticas, metales (recortes, varillas, cajas eléctricas, etc.), textiles, envases plásticos, cables eléctricos, vidrios, galones, potes, cubetas, materiales de plomería, electricidad, refrigeración, iluminación, aislamiento de cubiertas, embalajes, restos de alimentos, platos y vasos desechables (termopak, foam), botellas, funditas de agua, cubiertos desechables, servilletas, papeles de baño, escobas, suapers, herramientas, máquinas, equipos y muebles.

Los zafacones o tanques para residuos deben quedar fuera de la vista de la calle. Si los residuos generados, exceden la capacidad de los tanques originalmente dispuestos, el contratista ampliará a su cargo el número de tanques.

Residuos dentro de los zafacones:

El contratista deberá asegurarse de no dejar basura suelta dentro del zafacón. Debiendo utilizar fundas de 200 galgas de mínimo 10 galones de capacidad. No pueden utilizarse fundas de supermercado. Las fundas deberán estar cerradas con un nudo. No deben llenarse, en peso o en volumen, por encima de la capacidad de rotura. El contratista no deberá dejar fundas abiertas o basura suelta dentro del zafacón. Los residuos que deben estar siempre dentro de los zafacones son los restos de alimentos, restos de comidas y bebidas, los platos y envases de alimentos, otros tipos de restos orgánicos, residuos sanitarios, residuos de menos de un litro y aquellos mayores que quepan dentro del zafacón. En general si hay espacio disponible dentro de los zafacones y el residuo cabe dentro de un zafacón, deberá ir dentro. Todos los zafacones o tanques deben quedar tapados tras su uso. No se permite que los tanques o zafacones estén abiertos o destapados.

Residuos que pueden estar fuera del zafacón:

Los residuos que estén fuera de los zafacones deberán estar junto a ellos. Son aquellos que por su volumen no caben dentro de los zafacones o que por su elevada producción instantánea no quepan dentro de los zafacones. Deberán depositarse siempre separados por tipo de residuos de manera organizada. Las fundas de cemento deberán ir en fundas plásticas y estar a cubierto del agua. Pueden ponerse fuera de los zafacones y fuera de fundas los tubos, varillas, escobas, suapers, y demás residuos que no contaminen ni quepan dentro de una funda. Las cajas de cartón deben ser dobladas, apiladas y estar a cubierto del agua. Cualquier elemento fuera de los zafacones no debe alterarse por el agua de lluvia.

Estándares de construcción

06

6.1.7 MANTENIMIENTO Y ASPECTO DEL ÁREA DE CONSTRUCCIÓN. DISPOSICIÓN Y RECOGIDA DE LOS RESIDUOS

Residuos que deben estar fuera del zafacón y apartados de los otros residuos:

- Escombros de cualquier tipo (cerámica, bloques, arena, tierra, gravilla, piedras, cemento, yeso, sheetrock y cualquier tipo de árido)
- Maderas de construcción y paletas.
- Podas y restos de desmontes.

Los materiales de construcción serán apilados nítidamente a un lado o en la parte posterior de la construcción de la casa principal. Los escombros y la basura serán recogidos y removidos periódicamente. La hierba alta será cortada en forma rutinaria. La tierra y los desperdicios de materiales de construcción serán limpiados con frecuencia de las calles adyacentes al área de construcción. No se utilizarán las propiedades adyacentes, ni todas las demás áreas para tirar desperdicios de construcción, tierra, basura, etc.

frecuencia de las calles adyacentes al área de construcción. No se utilizarán las propiedades adyacentes, ni todas las demás áreas para tirar desperdicios de construcción, tierra, basura, etc.

6.1.8 LETRERO (VALLA) DEL CONSTRUCTOR

Se permitirá la utilización de vallas informativas en las obras, tanto de la obra como del contratista responsable, El letrero deberá ser colocado junto al edificio de construcción y tendrá un tamaño máximo de 1.2 por 0.6 metros.

6.2 LIMITACIONES DE CONSTRUCCIÓN

La construcción será llevada a cabo de tal manera que no perjudique u ofenda las edificaciones adyacentes debido a emisión o creación de ruido, música, vibración, humo, polvo u otras partículas tóxicas o materiales de desecho dañinos, olores, fuego y explosivos peligrosos o resplandecientes.

Cuando ocurran actividades de construcción particularmente ofensivas al lado de una residencia existente o terreno, el CPR le podrá exigir al constructor o propietario levantar una cerca para ocultar esa actividad. La ubicación y diseño de la cerca será aprobada por el CPR.

Medidas de control de erosión y sedimentado serán establecidas e implementadas para controlar el derrame y contener el lodo dentro de las áreas afectadas por la construcción.

Estándares de construcción

06

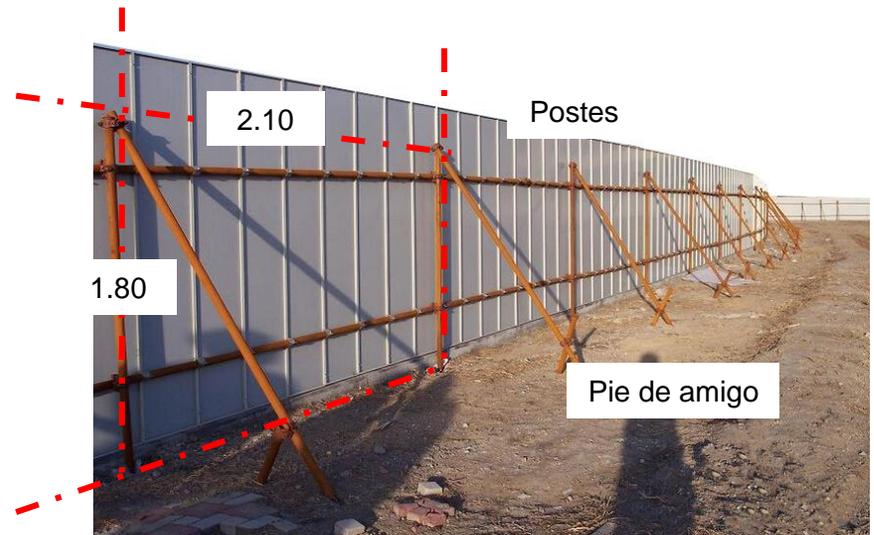
6.2 LIMITACIONES DE CONSTRUCCIÓN

Métodos de protección y estabilización para la prevención de erosión de reservas de tierra serán incluidas con el plano del paisaje o el plano de limpieza del solar sometido.

Los constructores y propietarios cumplirán en todo momento con cada una de las leyes, ordenanzas, reglas y regulaciones ambientales aplicables a la parcela dentro de *Puntacana Resort & Club*, incluyendo el almacenamiento de material peligroso y el desecho de desperdicio peligroso. Cada constructor y propietario acuerda por este medio indemnizar y exonerar al Contratista y a *Puntacana Resort & Club* de cualquier pérdida incurrida por o reclamo hecho contra el Contratista o *Puntacana Resort & Club* originado por virtud de fallo por parte del constructor o propietario a cumplir con cualquier ley, ordenanza, regla o regulación aplicable, incluyendo todos los costos y honorarios de abogados en apelación incurridos por el Contratista o *Puntacana Resort & Club* en su defensa contra tal pérdida o reclamo.

6.2.1 CERCAS EN EL ÁREA DE CONSTRUCCIÓN

Antes del inicio de la construcción se delimitará toda el área con una verja de “aluzinc” colocada de forma horizontal y pintada de verde. (Ver gráficos).



Estándares de construcción

6.2.2 LIMPIEZA DEL ÁREA

La limpieza del área comenzará solamente cuando se complete lo siguiente:

1. Se hayan localizado, identificado y protegido especies significativas de árboles.
2. Se haya protegido apropiadamente la vegetación nativa existente que permanecerá.
3. Cuando sea posible, se haya reubicado hacia otras áreas naturales, la vegetación existente nativa que no pueda ser preservada.

Los escombros producto de la limpieza serán sacados fuera de de Puntacana Resort o depositados en un lugar dispuesto por Puntacana Resort siguiendo los requerimientos establecidos para tales fines. Si cualquier área arqueológica/histórica es descubierta durante la preparación o limpieza del área, el trabajo en las áreas circundantes inmediatas cesarán y el CPR será notificado inmediatamente para que pueda contactar a las agencias apropiadas para determinar el significado de los hallazgos.

6.3 PREPARACIÓN CONTRA HURACÁN

Los constructores y sub-contratistas se adherirán a todas las ordenanzas locales y procedimientos que gobiernen la protección y preparación contra huracanes. Ante el aviso o alerta de huracán en el área de construcción, los constructores, contratistas generales y sub-contratistas retirarán los vehículos, equipos y materiales de construcción a un almacén seguro fuera de Puntacana Resort. Los constructores y sub-contratistas tomarán entonces todas las medidas razonables para asegurar y proteger la construcción que está en progreso. El CPR se reserva el derecho de tomar precauciones adicionales e implementar medidas de protección adicionales para proteger los residentes cercanos, sus hogares y otras características del área. Los gastos de estas medidas preparativas adicionales contra huracán serán cargados al constructor o propietario.

6.4 INSPECCIÓN FINAL DEL CPR

La inspección final del CPR solamente podrá ocurrir si los constructores han completado toda la construcción en el paisaje y en el área de trabajo, limpiado todos los escombros del área y removido cualquier herramienta temporal.

NOTA: EL CPR SE RESERVA EL DERECHO A TOMAR CUALQUIER DECISION NO OBSTANTE LO ESTABLECIDO EN ESTOS REGLAMENTOS.

Anexos

		FECHA:	
REVISION DE CONSTRUCCIONES PARA APROBACION			
LUGAR	ARRECIFE <input type="checkbox"/>	PC VILLAGE <input type="checkbox"/>	CORALES <input type="checkbox"/>
	GOLF <input type="checkbox"/>	MARINA <input type="checkbox"/>	HACIENDA <input type="checkbox"/>
SOLAR No.			
Propietario:			
Tels.:			Mail:
Arquitecto:			Mail:
Ingeniero Contratista:			Mail:
Planos entregados para revisión:			
	Ubicación <input type="checkbox"/>	Elevación 1 <input type="checkbox"/>	
	Conjunto of Linderos <input type="checkbox"/>	Elevación 2 <input type="checkbox"/>	
	Amueblada <input type="checkbox"/>	Sección 1 <input type="checkbox"/>	
	Dimensionada <input type="checkbox"/>	Sección 2 <input type="checkbox"/>	
	Esquema Paisajismo <input type="checkbox"/>	Modelo 3D <input type="checkbox"/>	
DESCRIPCION	SOMETIDOS	OBSERVACIONES	
LINDEROS	Frontal		
	Posterior		
	Lateral Derecho		
	Lateral Izquierdo		
ESTRUCTURAS			
ALTURA	Altura cornisa		
	Pto. Mas alto techo		
	Pendiente techo		
	Altura Total		
AREA DE CONSTRUCCION	Mts ² Solar		
	Mts ² Terrazas		
	Mts ² 1er Nivel		
	Mts ² 2do Nivel		
	Total Construcción		
Cant. (No.) de HABITACIONES			
Nota: No incluye habitación de Servicio			
ESTACIONAMIENTOS			



GRUPO PUNTACANA*

Consejo de Planificación y Regulación (CPR)

Requisitos Presentación Proyectos a Consejo de Planificación y Regulación CPR

Preparar anteproyecto con lo siguiente:

- Planta de ubicación y localización.
- Planta de conjunto resaltando linderos y ubicación cuarto de máquinas de piscina en caso de existir.
- Plantas Arquitectónicas
- Plano de Paisajismo
- Cuatro (4) elevaciones.
- Dos (2) secciones indicando alturas y materiales a utilizar.
- Perspectivas lo más terminadas posibles con materiales reales a ser utilizados
- Formulario presentación proyectos a consejo
- Comunicación del propietario autorizando al contratista para diseño y/o construcción (si aplica).

- Todos en formato 11 x 17, debidamente encarpetao, entregar también CD con copias en DWG (Autocad y PDF)*

- Location Site Plan
- General Site Plan highlighting setbacks indicating pool machine room location
- Landscape planning
- Architectural Floor Plans
- 4 Exterior Elevations
- 2 Sections with materials detailing and heights
- 2 External 3D views with materials detailing
- Presentation Form
- i) Communication from the owner authorizing the contractor for design and / or construction (if applicable).

- All this drawings must be delivered in Autocad (DWG) and PDF format.*