



PUNTACANA VILLAGE

REGLAMENTOS PROTECTORES

PUNTACANA RESORT & CLUB

2019



PUNTACANA VILLAGE

REGLAMENTOS PROTECTORES PUNTACANA RESORT & CLUB

2019

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.



TABLA DE CONTENIDO

PUNTACANA
VILLAGE

REGLAMENTOS PROTECTORES



TABLA DE CONTENIDO

INDICE

UBICACIÓN DEL PROYECTO

INTRODUCCION

I

PROCESO DE REVISION

II

ESTANDARES GENERALES DE URBANIZACIÓN

III

ESTANDARES ARQUITECTÓNICOS

IV

ESTANDARES DE PAISAJISMO

V

ESTANDARES DE CONSTRUCCIÓN

VI





INDICE

PUNTACANA
VILLAGE

REGLAMENTOS PROTECTORES



PUNTACANA VILLAGE

REGLAMENTOS PROTECTORES PUNTACANA RESORT & CLUB 2019

INDICE

UBICACIÓN DEL PROYECTO

INTRODUCCIÓN

Glosario	2
Descripción del Proyecto	3
Declaración de las Políticas de Urbanización	4
Responsabilidades del contratista	5
Derechos y responsabilidades del Propietario	5

PROCESO DE REVISIÓN

Propósito	6
Consejo de Planificación y Regulación (CPR)	7
Funciones del Consejo	7
Proceso de Revisión de Diseño	8-12

1.- Conferencia Inicial de revisión

2.- Conferencia final de revisión

3.- Aprobación

Inspección de levantamiento	13
Limitaciones	13
Responsabilidad del Propietario	13
Responsabilidad del Contratista	13

Gráfica del proceso de diseño	13
-------------------------------	----

ESTANDARES GENERALES

DE URBANIZACION

Preservación, Traslado y Limpieza de Arboles	14
Terminación Elevación Primer Piso	14
Área de construcción y sótanos	15-16
Ubicación de la edificación	17
Porcentajes mínimos de ocupación	17
Retiros / Reserva Natural (Buffer)	18
Retiros Mínimos para Corales	18
Altura reguladora de las construcciones y Sótanos	19
Paredes y cercas	19
Entrada de vehículos y estacionamientos	20
Luces de ubicación	21
Iluminación exterior	21
Sistemas de drenaje	21
Letreros	22
Número y Nombres de Casas	22
Depósito externo/ Vehículos recreativos, botes, etc.	22

ESTANDARES

ARQUITECTONICOS

IV

Volumen, forma y escala	23
Materiales exteriores/Colores	24
Techos	25
Galerías, porches y áreas cubiertas por "Screeners"	26
Patios y Terrazas al Aire Libre	26
Piscinas y jacuzzis	26
Canchas de Tenis, Equipos de Juego y Canchas de Baloncesto	27
Estructuras auxiliares	27
Equipos mecánicos, antenas y parábolas	26
Conservación de energía	29
Claraboyas/Colectores solares	29
Protección contra huracanes	30
Puertas, Ventanas, Toldos, Contraventanas, Canaletas y Caños	31

ESTANDARES

DE PAISAJISMO

V

Requerimientos	
del paisaje de calles	32
Diseño del Paisaje	34

Especificaciones de Diseño	34
Estándares de Siembra	35
Siembra de Arbustos y Plantas	35
Siembra del Terreno en el área de construcción	35

ESTANDARES

DE CONSTRUCCIÓN

VI

Inicio de construcción	36
Horas de construcción y entrega	36
Vehículos y equipos de construcción	37
Programa de inspección de vehículos	37
Personal permitido en el área	39
Casas remolques en el área de construcción/ Inodoros portátiles/basureros	39
Mantenimiento y aspecto del área de construcción	40
Letrero (valla) del constructor	40
Limitaciones de construcción	40
Campo de golf y áreas de uso común	41
Cercas en el área de construcción	41
Limpieza del área	41
Preparación contra huracán	41
Inspección final del CPR	42



UBICACIÓN DEL PROYECTO

PUNTACANA
VILLAGE

REGLAMENTOS PROTECTORES

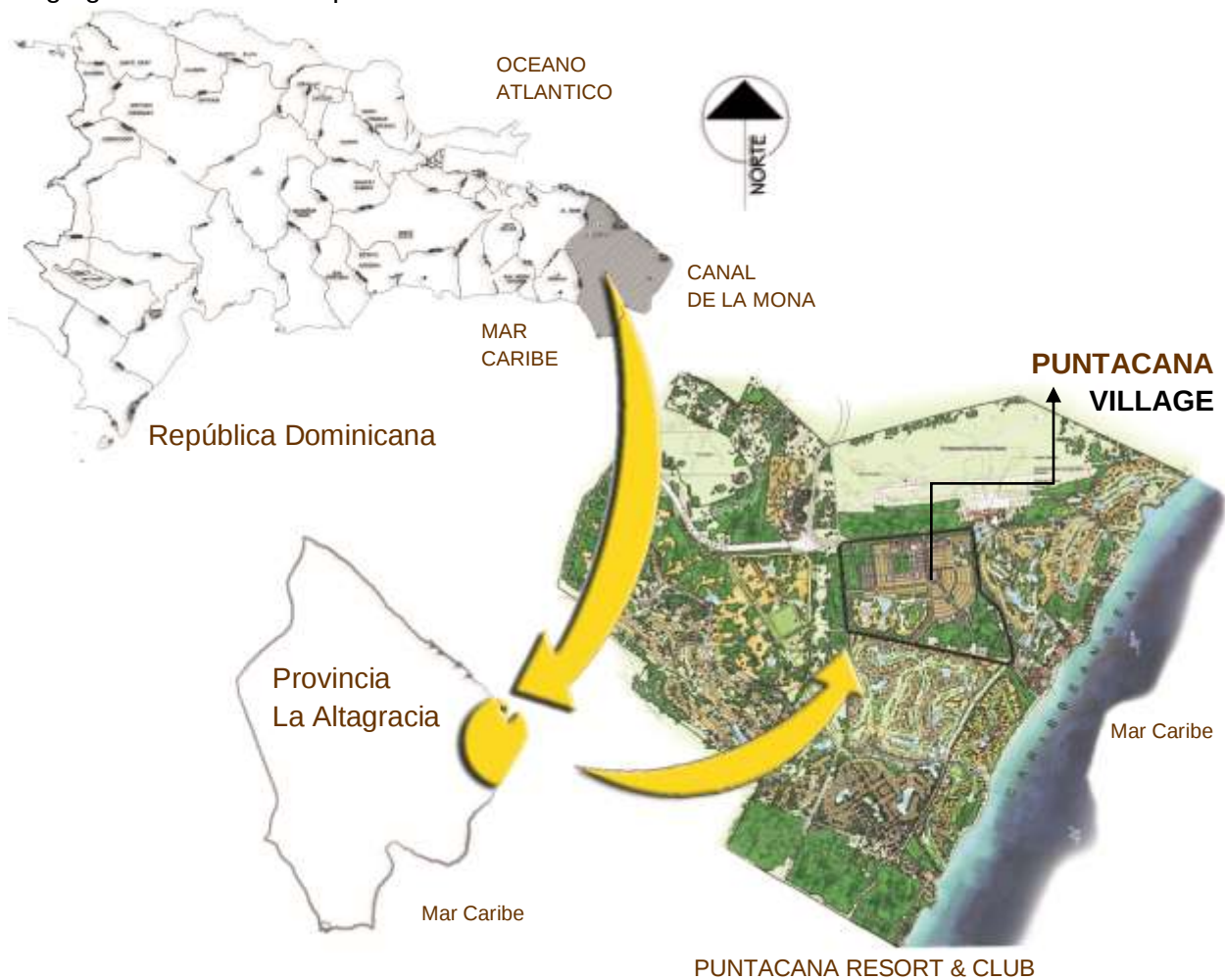


UBICACIÓN

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 tres horas.

El acceso a *Puntacana Resort & Club* es a través de una carretera pavimentada de dos carriles que une la propiedad con el pueblo de Higüey y los pueblos y provincias adyacentes. Esta carretera llega al lugar en cuestión desde el Noroeste, girando al Este desde el Aeropuerto, y luego girando al Sudeste paralelo a la costa.







I

INTRODUCCIÓN

PUNTACANA
VILLAGE

REGLAMENTOS PROTECTORES



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.

SUPERVISIÓN CPR

Es la o las personas 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.



DESCRIPCION PUNTACANA VILLAGE



Puntacana Village se encuentra ubicado dentro de Puntacana Resort & Club en la Provincia de La Altagracia. La capital de la provincia 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 tres horas.

El acceso a Puntacana Village es a través de una carretera pavimentada de dos carriles que une la propiedad con el pueblo de Higüey y los pueblos y provincias adyacentes, también se accede a través del Boulevard turístico del este.

Puntacana Village es un proyecto de desarrollo inmobiliario de aproximadamente seis millones metros cuadrados, emplazado en un área de Topografía regular, delimitado al Norte por el Boulevard turístico del este y el Aeropuerto internacional de Puntacana, al Este por la carretera turística de Puntacana, al Sur por la carretera de servicios de Puntacana y al Oeste por la carretera de Juanillo.



El proyecto es dividido por el Boulevard 1º de Noviembre, una amplia avenida 1.5 Km de longitud por 24 mts. de ancho. Metros de ancho el cual se desarrolla desde la carretera del aeropuerto de Puntacana hasta la carretera de servicios. Este Boulevard el cual es la principal avenida del diseño urbanístico, esta destinado a suplir las necesidades de alojamiento para centros de oficinas y de negocios de toda la zona.

El proyecto dirigido a la clase media con lotes residenciales de 500 metros cuadrados en promedio, lotes para apartamentos y para viviendas individuales con servicios compartidos de áreas variables.

El trazado vial del proyecto se desarrolla en sus primeras etapas una parte tipo cuadrícula, y en la otra etapa de desarrollo de manera radial.

El proyecto cuenta con todas las facilidades para garantizar la calidad de la estadía tanto de visitantes como de residentes, Colegio Puntacana International School, Parroquia Nuestra Sra. de Puntacana, Plaza Comercial Galerías de Puntacana, parques y áreas de juego.



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 40 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 co-existan 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.

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.

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.

RESPONSABILIDADES DEL PROPIETARIO

Los derechos y privilegios de los propietarios para acceder 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.





II

PROCESO DE REVISIÓN

PUNTACANA
VILLAGE

REGLAMENTOS PROTECTORES



PROPOSITO

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

CONSEJO DE PLANIFICACIÓN Y REGULACIÓN

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.

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.

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.

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

REVISIÓN

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 calendarios** 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.

1

REVISIÓN INICIAL. Depositar anteproyecto al departamento de Arquitectura. Con el fin de cerciorarse que estos cumplan con los Reglamentos Protectores. Para luego ser presentado ante el CPR (Consejo de Planificación y Regulación de Puntacana Resort & Club).

2

REUNIÓN DEL CPR. Aprobación o devolución para fines de modificación.

3

APROBACIÓN. El contratista procede a elaborar los planos técnicos definitivos. Para ser depositados en el departamento de Arquitectura, emitiendo una carta autorizando los trabajos preliminares del proyecto. (Limpieza, relleno, construcción de verja).

3a

MODIFICACIÓN. Recibir notificación por escrito por parte del CPR con los puntos a modificar. Luego de realizar modificaciones regresaría al paso 1.

4

CERTIFICACIÓN DE APROBACIÓN. El departamento de arquitectura emite una comunicación recibiendo los planos técnicos y autorizando el inicio de construcción.

5

CONSTRUCCIÓN DE LA EDIFICACIÓN. La construcción debe comenzar en dos (2) años desde la fecha de compra y debe terminar dentro de 12 / 18 meses del inicio de la construcción.

6

INSPECCIÓN FINAL DEL CPR

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* **copias impresas en formato 11 x 17** y una **copia digital** de los siguientes documentos:

- a. Una descripción general de la topografía, vegetación y consideraciones especiales del área.
- b. El formulario de registro del proyecto, incluyendo el nombre del propietario, dirección, persona a contactar, arquitecto, ingeniero, paisajista y otros consultores. (Formulario anexo).
- c. Plano del área señalando la ubicación del proyecto, áreas para nivelar, el área total del terreno en mts².
- d. Site plan, indicando los linderos pre- establecidos.
- e. Plano con el concepto del paisaje especificando los nombres de los arboles y gramas a sembrar y a conservar.
- f. 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.
- g. Dos secciones y dos elevaciones, debidamente dimensionadas e indicando tratamientos exteriores de la superficie, tratamientos del techo, tratamientos de puertas, ventanas, galerías, patios, etc.
- h. Dos perspectivas volumétricas los mas detalladas posibles.
- i. 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.

CONFERENCIA FINAL DE REVISIÓN

Con la aprobación escrita de la fase anterior de revisión, el constructor o propietario presentará copias **impresas en formato 24" x 36"** y **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...
- j. Dos perspectivas volumétricas los mas detalladas posibles.
- k. 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.
- g. 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 mas adelante.)
- h. Un cronograma actualizado, incluyendo fechas previstas para el inicio y terminación de la construcción.

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

APROBACIÓN

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.

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.

LIMITACIONES

Los directores y oficiales del *Puntacana Resort & Club*, los miembros del CPR o cualquier persona actuado en nombre de cualquiera de ellos, será responsable por los costos o daños incurridos por un propietario o cualquier otro involucrado, debido a cualquier error de juicio, negligencia o cualquier acción del CPR en conexión con la adaptación o aprobación de los Estándares de Urbanización y Directrices de Diseño o con la aprobación o no de cualquier mejoramiento sugerido. Cada propietario acordará, así como sus sucesores y cesionarios que adquiriendo el título o un interés en, o si asume la posesión de tal, que no levantará ninguna acción jurídica contra el Contratista, los directores o los representantes de *Puntacana Resort & Club*, los miembros del CPR, o cualquier persona actuando en nombre de cualquiera de ellos para entonces recuperar cualquier daño causado por las acciones del CPR. *Puntacana Resort & Club* indemnizará, defenderá y considerará inocuo al CPR y a cada uno de sus miembros de todos los costos, gastos y deudas, incluyendo honorarios de abogados, de toda clase que resulten de las acciones del CPR o sus miembros. Los directores o representantes de *Puntacana Resort & Club*, los miembros del CPR, o cualquier persona actuando en nombre de ellos será responsable por cualquier defecto en los planos o mejoramientos construidos.

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,

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.





III

ESTANDARES GENERALES DE URBANIZACIÓN

PUNTACANA
VILLAGE

REGLAMENTOS PROTECTORES



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.

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.

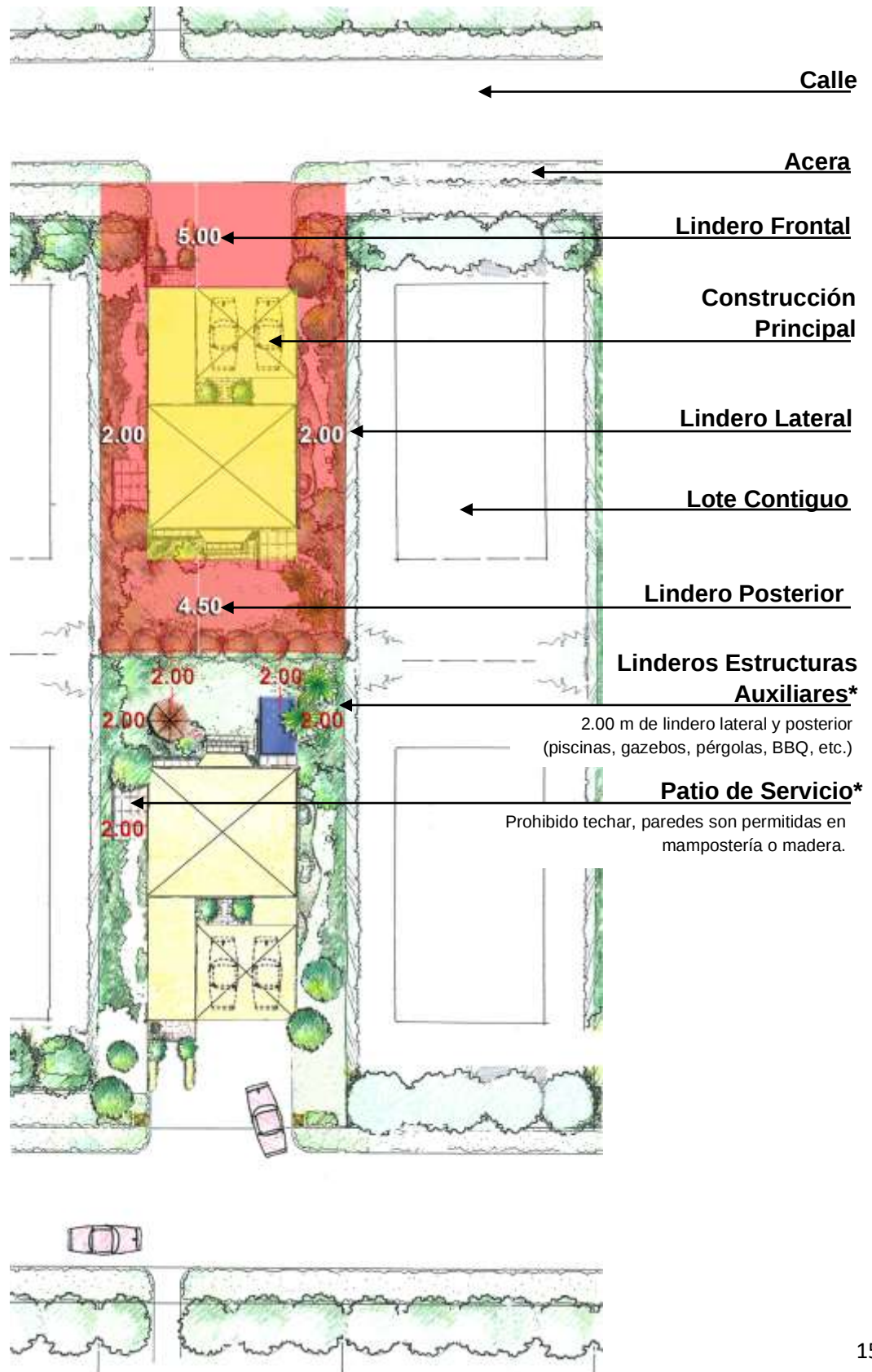
Donde se requieran paisajes de montículo o curvas de nivel de tierra, se desean transiciones fluidas con formas suaves y naturales. Los árboles no deben ser sembrados directamente sobre montículos.

TERMINACIÓN DE LA ELEVACIÓN DEL PRIMER PISO

La nivelación de los solares de Puntacana Village sera referida tomando en cuenta la altura de los lotes ya desarrollados, en el caso que no existan desarrollos la altura propuesta será revisada independiente **por los miembros del CPR.**



ÁREA DE CONSTRUCCIÓN PUNTACANA VILLAGE

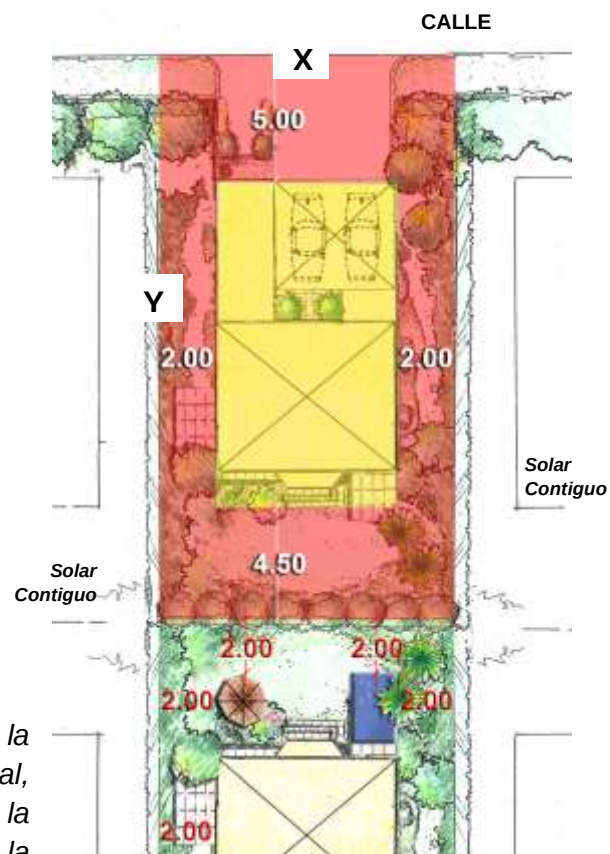


ÁREA DE CONSTRUCCIÓN PUNTACANA VILLAGE

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. Se permitirán vuelos de un máximo de un (1.0 metro) fuera de los linderos, pero no dentro de la Reserva Natural de Preservación.

- Se calcularán 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.
- La fachada del gazebo o barbacoa no ocupará más de 25% de la parte posterior del límite del solar (Ver figura).
- Estructuras de uso especial frente al mar deben ser construidas de madera o materiales no permanentes.

SOLAR TIPO



SOLAR TIPO, con especificaciones de la OCUPACION de la edificación principal, linderos y paisajismo. X/Y, se refiere a la medida hipotética de frente y fondo de la propiedad en cuestión.

UBICACIÓN DE LA EDIFICACIÓN

Atención especial fue tomada en la planificación de Residencial Puntacana 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. 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 energía tales como son sistemas solares pasivos de calentamiento/enfriamiento, brisas prevalecientes y oportunidades para conservar agua.

RETIROS

Los retiros mínimos de construcción para las distintas propiedades del Puntacana Village serán como sigue, medidos desde los límites de los solares:

RETIROS MÍNIMOS PARA PUNTACANA VILLAGE:

Frontales:	5.00 M	¹ 1 metros para estructuras de uso especial (tales como gazebos totalmente abiertos y barbacoas), siempre que estas estructuras no ocupen más del 25% del ancho del solar. ² Piscinas 1 metro
Posteriores	4.50 M	
Laterales	2.00M	

RETIROS MÍNIMOS PARA PUNTACANA VILLAGE MANZANAS 62-77:

Frontales:	5 M
Posteriores	4.50 M
Laterales	3.00 M

Existen excepciones donde estos linderos pueden ser modificados, por condiciones particulares de los lotes:

ALTURA REGULADORA DE LAS CONSTRUCCIONES Y SOTANOS

Todas las estructuras estarán limitadas a un **máximo** de dos niveles de pisos habitables.

Primero:

La altura de la cornisa que **no excederá de 6 metros** (desde el punto de elevación natural más alto del lote).

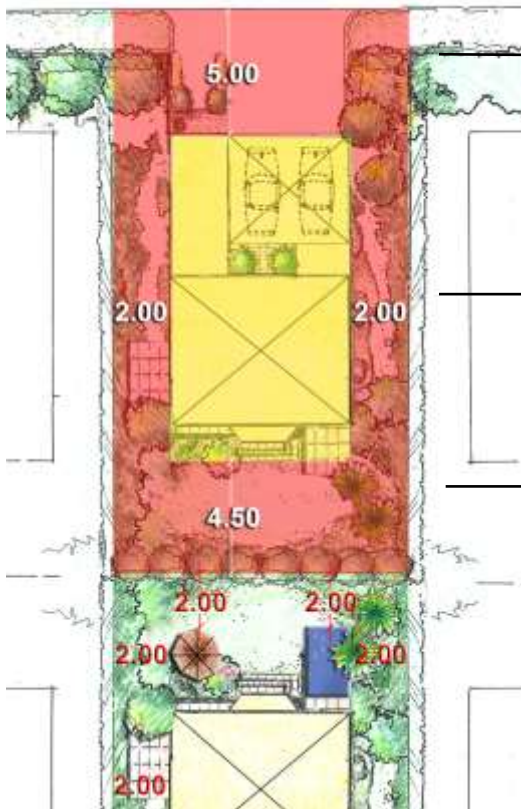
Segundo:

El punto más alto del techo. En ningún caso se permite que la altura desde la cornisa hasta la cima del techo exceda los **8 metros**.



***Sótanos serán revisados de manera individual por el CPR**

PAREDES Y CERCAS



En ningún caso se permitirán paredes o cercas en los límites del solar.

Se permitirá de manera opcional una verja en las aéreas de servicio no mayor de 2.00 mts. de altura.

Se delimitarían los lotes con franja de área verde.

ENTRADA DE VEHÍCULOS Y ESTACIONAMIENTO

Cada parcela tendrá una (1) sola entrada de acceso para los vehículos en el lado de la calle adyacente, Consistente con el énfasis del proyecto de preservar arboles, la limpieza del solar dentro de los dos metros de la reserva natural de preservación, será limitado a una entrada de seis metros de ancho. Las áreas restantes perturbadas dentro de la reserva deben ser resembradas, con elementos del paisaje nativo, después de la construcción de la entrada.

Para Puntacana Village se considera parqueos para un mínimo de 2 vehículos por vivienda.

La superficie de las entradas, giros y áreas de parqueo serán construidas con materiales de alta calidad tales como maderas nativas, cemento, piedra, grava, etc. Áreas pavimentadas deben ser minimizadas. Los materiales y colores de las superficies de las entradas deben estar en consonancia con los materiales y colores de las fachadas, paredes, camino, etc. de las residencias adyacentes. **No se permiten entradas de asfalto.**

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.

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 y fuentes, 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 luz 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.

SISTEMA 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.

LETREROS

No se permite ningún letrero auto portante o montado en los lotes del Puntacana Village, excepto para los números y nombres de las villas o los provisionales en la construcción.

NÚMEROS Y NOMBRES DE CASAS

Los números y nombres de las casas serán de un tamaño y dimensión consistente y serán exhibidos adosados 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 detrás (estilo silueta) o pueden ser iluminados por delante con el uso de una fuente de luz oculta.

Es obligatoria la colocación de los mismos.

Tanto los números como los letreros de nombres de las casas deben ser presentados en propuestas a fin de que sean aprobados de manera individual por el CPR.

DEPOSITO EXTERNO / VEHICULOS RECREATIVOS, BOTES 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.





IV ESTANDARES ARQUITECTONICOS

PUNTACANA
VILLAGE

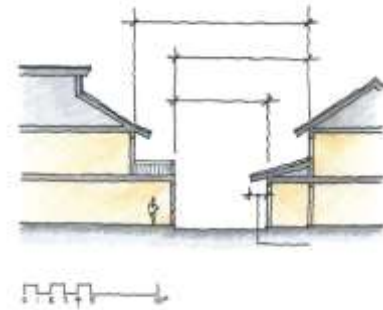
REGLAMENTOS PROTECTORES



VOLUMEN, FORMA Y ESCALA

Se sugiere el uso de características arquitectónicas tales como techos empinados, ventanas doblemente colgadas, u ornamentos para personalizar cada una de las construcciones.

La proporción de la estructura con relación al área es de suma importancia en *Puntacana Resort & Club*. Se sugiere líneas de techo inclinadas 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.

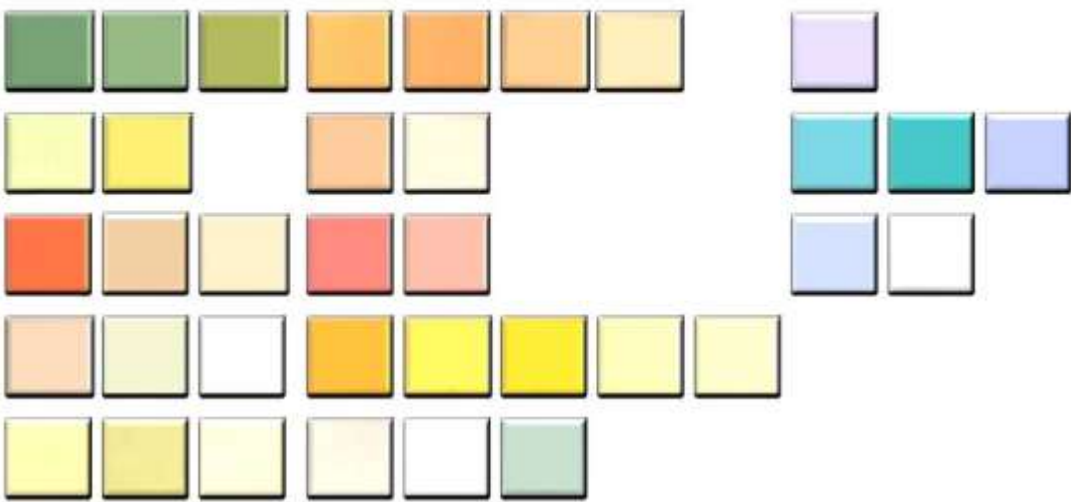
MATERIALES EXTERIORES / COLORES

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.

Se alienta el uso de materiales genuinos alejándose de la utilización de materiales de imitación o simulación. 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.

100%	
20%	
10%	

TECHOS

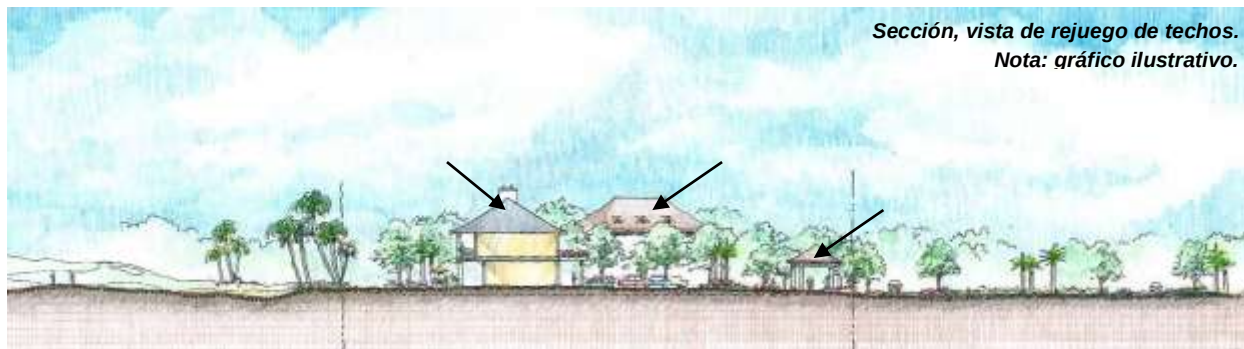
La apariencia de los techos es de suma importancia para cada tipo de vivienda. La inclinación de la estructura principal del techo no será de menos de 25%. Estructuras secundarias (galerías, gazebos, etc.) pueden ser inclinadas de forma menor pero no se sugiere que sean planas. Los techos con una inclinación de menos de 25% serán revisados de manera individual. 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 porcentajes permitidos serán de 50% de techos inclinados y un 50% de techos planos, con la condición que los techos inclinados sean fácilmente perceptibles desde la calle.

El uso de elementos de techo como claraboyas y tragaluces debe ser parte integral de la forma de los techos. Estas características no deben tener una apariencia llamativa.

Los materiales del techo son de la misma importancia que las inclinaciones para la apariencia de los techos. No se permiten materiales de techo que parezcan 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 briosamente pintados
- Tablillas de asfalto

Todos los accesorios ajenos serán pintados del color del techo.

Cualquier material no especificado anteriormente debe ser aprobado por el CPR.

GALERIAS, PORCHES Y AREAS CUBIERTAS POR "SCREENERS"

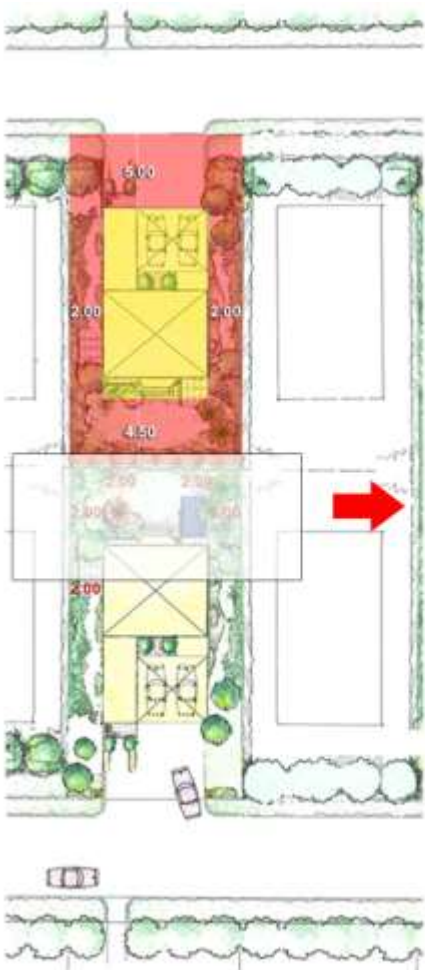
Las galerías, porches y áreas cubiertas por screeners deben ser colocadas de tal manera que den sombra y permitan que la estructura principal reciba brisas refrescantes. Cada estructura será construida de materiales que complementen el estilo del edificio.

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

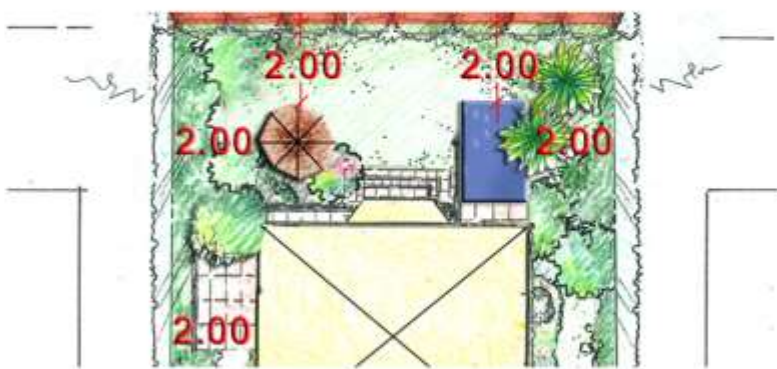
Todas las estructuras serán pintadas para complementar a la estructura principal o, en el caso de las maderas, teñidas apropiadamente. Serán diseñadas para realzar, no distraer, la forma general del estilo del edificio.

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.

PATIOS Y TERRAZAS AL AIRE LIBRE



Los patios y terrazas al aire libre deben adosarse 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 complemente 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 a presión, piedra indígena, tejas y hormigón. Estos materiales deben combinar con los materiales exteriores de construcción y con los colores.

PISCINAS Y JACUZZIS

Todas las piscinas y jacuzzis serán construidos dentro de la 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 (ver plano de retiros permitidos). Las superficies aceptables para las terrazas al aire libre incluyen hormigón liso, madera, piedra o tejas. Todas las terrazas serán construidas de manera consistente con la estructura principal.

Esta área esta predeterminada dentro del “buildable area” a entregar.

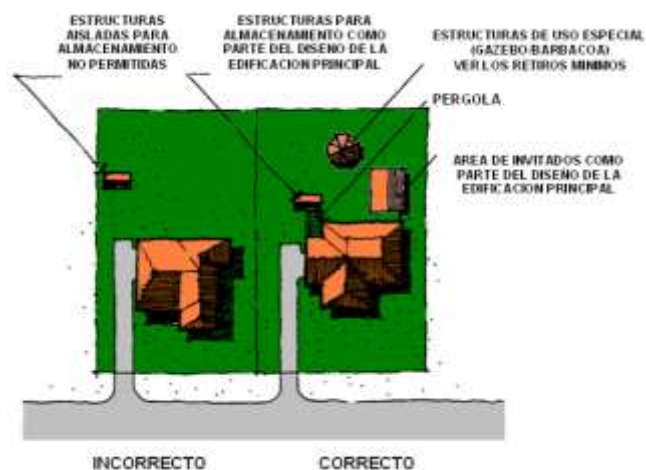
EQUIPOS DE JUEGO Y CANCHAS DE BALONCESTO

Solamente serán permitidos dentro de la cobertura de los jardines posteriores o frontales equipos de juego. No se permitirán torres de luces para la practica nocturna de estos deportes. Se requiere la aprobación del CPR para la instalación de canchas de baloncesto.

ESTRUCTURAS AUXILIARES

Se permitirán estructuras auxiliares 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: Se excluyen de este requerimiento estructuras de uso especial como gazebos y barbacoas.



Están estrictamente prohibidas las estructuras auxiliares separadas de la estructura principal tales como cobertizos de metal y su equivalente.

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

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. Todos los equipos de servicio exterior serán ocultados de la vista de otras casas, la calle, y el campo de golf.



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

No se permiten antenas exteriores. Si se requiere una antena para una función eléctrica en particular, se colocará dentro de la casa, desván, o la estructura del garaje. Las parábolas digitales deberán estar disimuladas de todas las vistas exteriores.



BASURA/CONTENEDORES DE DESECHOS/ TANQUE DE GAS

Los contenedores de desecho serán de color negro o verde oscuro, de plástico vinilo, con una tapa capacidad mínima de 30 galones (120 litros) y una máxima 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.

Los desperdicios pueden ser colocados al lado de la calle el día de la recolección 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.

En Corales los tanques de gas en las casas deben ser de tipo industrial.



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.

CLARABOYAS/PANELES SOLARES

Todas las claraboyas y paneles solares serán incorporados en la forma del techo y serán una parte integral de la estructura del techo. El impacto visual será reducido con el alzamiento del “flush” al techo y será ubicado de tal manera que no sea visible desde la calle. Todos los materiales que no sean de vidrio serán pintados con colores en consonancia con los del techo.

CORRECTO



INCORRECTO



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 y estará bajo la póliza suministrada por la compañía de seguros de *Puntacana Resort & Club*. La póliza debe estar actualizada y activa en todo momento.

PUERTAS, VENTANAS, TOLDOS, CONTRAVENTANAS

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 contruidos 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.



CANALETES 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.





V

ESTANDARES DE PAISAJISMO

PUNTACANA
VILLAGE

REGLAMENTOS PROTECTORES



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.



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.

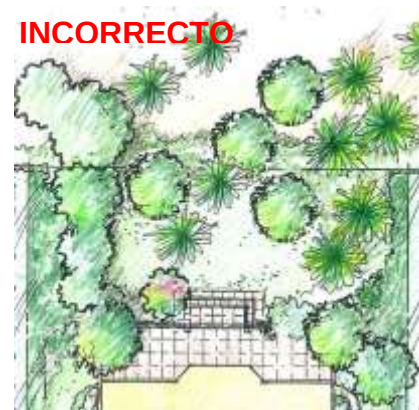
Los requerimientos de los paisajes para cada solar serán determinados de manera individual, tomando en consideración el tamaño de la parcela y la vegetación nativa que la rodea y que será preservada. Con este entendimiento, los requerimientos de los paisajes individuales de cada parcela pueden ser aumentados 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.

CORRECTO



INCORRECTO



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.

GRAMAS

Se recomienda que todas las áreas de grama deben ser sembradas con especies idénticas a la **Supreme paspalum**.

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 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.

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 mono-cultural a enfermedades y pestes.

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.



VI

ESTANDARES DE CONSTRUCCIÓN

PUNTACANA
VILLAGE

REGLAMENTOS PROTECTORES



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 el tiempo de terminación de construcción será completado dentro de los 12 meses. Estas son las normativas del tiempo de construcción en las Villas a menos que se especifique lo contrario en el contrato de venta.

Es responsabilidad del propietario y/o contratista proceder a normalizar con los diferentes departamentos de *Puntacana Resort & Club* las acometidas Eléctricas, de Aguas negras y potables.

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.

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*.

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.

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 & Club*. 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 & Club*. A los contratistas generales, sub-contratistas, obreros y sus agentes, empleados o invitados que violen las reglas de *Puntacana Resort & Club* 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 & Club* o manejar/caminar alrededor del área sin propósito legítimo. Acoso a residentes y visitantes está estrictamente prohibido. Todo personal operativo de construcción deberá utilizar zapatos y camisas en todo momento, además de los chalecos que, predeterminados, así como los equipos de seguridad requeridos para el trabajo que desempeñen. Todo el personal deberá estar debidamente identificado con sus respectivos pases de acceso, estos pases son emitidos Guardianes del Este luego de ser autorizados por la representación del CPR.

No se permitirá la preparación de comida en el área. Solamente se permitirán vendedores de comida registrados. Como medida de protección del medio ambiente, prevención de la propagación de mosquitos y enfermedades esta prohibido el uso de envases plásticos (Tipo Termo-pacs).

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.

MANTENIMIENTO Y ASPECTO DEL ÁREA DE CONSTRUCCIÓN. DISPOSICION 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. 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, pots, 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.

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.

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 0.6 por 0.6 metros.

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.

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.

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)



LIMPIEZA DEL ÁREA

Los escombros producto de la limpieza serán sacados fuera de de *Puntacana Resort & Club* o depositados en un lugar dispuesto por *Puntacana Resort & Club* 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 cesará y el CPR será notificado inmediatamente para que pueda contactar a las agencias apropiadas para determinar el significado de los hallazgos.

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 & Club*. 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.

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. El CPR emitirá una carta de no objeción para que el inmueble construido sea habitado. ****El CPR se reserva el derecho a tomar cualquier decisión no obstante lo establecido en estos reglamentos.***



GRUPO PUNTACANA*

Consejo de Planificación y Regulación (CPR)

Requisitos Presentación Proyectos a Consejo de Planificación y Regulación CPR

Preparar anteproyecto con lo siguiente:

- a) Planta de ubicación y localización.
- b) Planta de conjunto resaltando linderos y ubicación cuarto de máquinas de piscina en caso de existir.
- c) Plantas Arquitectónicas
- d) Plano de Paisajismo
- e) Cuatro (4) elevaciones.
- f) Dos (2) secciones indicando alturas y materiales a utilizar.
- g) Perspectivas lo más terminadas posibles con materiales reales a ser utilizados
- h) Formulario presentación proyectos a consejo
- i) 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)*

- a) *Location Site Plan*
- b) *General Site Plan highlighting setbacks indicating pool machine room location*
- c) *Landscape planning*
- d) *Architectural Floor Plans*
- e) *4 Exterior Elevations*
- f) *2 Sections with materials detailing and heights*
- g) *2 External 3D views with materials detailing*
- h) *Presentation Form*
- i) *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.*

FECHA:

REVISION DE CONSTRUCCIONES PARA APROBACION

LUGAR	ARRECIFE ☐	PC VILLAGE ☐	CORALES ☐
	GOLF ☐	MARINA ☐	HACIENDA ☐
SOLAR No.			
Propietario:			
Tels.:			Mail:
Arquitecto:			
Tels.:			Mail:
Ingeniero Contratista:			
Tels.:			Mail:
Planos entregados para revisión:			
	Ubicación ☐	Elevación 1 ☐	
	Conjunto of Linderos ☐	Elevación 2 ☐	
	Amueblada ☐	Sección 1 ☐	
	Dimensionada ☐	Sección 2 ☐	
	Esquema Paisajismo ☐	Modelo 3D ☐	

DESCRIPCION	SOMETIDOS	OBSERVACIONES
LINDEROS	Frontal	
	Posterior	
	Lateral Derecho	
	Lateral Izquierdo	
ESTRUCTURAS		
ALTURA	Altura cornisa	
	Pto. Max alto techo	
	Pendiente techo	
	Altura Total	
AREA DE CONSTRUCCION	Mts ² Solar	
	Mts ² Terrazas	
	Mts ² 1er Nivel	
	Mts ² 2do Nivel	
Total Construccion		
Cast. (No.) de HABITACIONES		
Nota: No incluye habitación de Servicio		
ESTACIONAMIENTOS		

