

PREFACIO

A modo introductorio y en carácter de presentación, el Departamento de Obras Particulares comunica que el presente Reglamento tiene como premisa establecer un ordenamiento urbano integrado, impulsando una idea superadora para obtener un crecimiento arquitectónico de conjunto, holístico, funcional, y en la mayor armonía con el medio ambiente. Buscando jerarquizar los emplazamientos e implantaciones en relación con el relieve característico de la zona. La estructuración espacial de las urbanizaciones puede entenderse mejor si éstas se contemplan desde una perspectiva de conjunto que considere tanto las características de cada una de ellas como sus relaciones.

Existen determinados parámetros para evaluar y definir las cualidades de los espacios urbanos, sus edificaciones, su emplazamiento, su infraestructura, como así también su funcionalidad. Algunas herramientas para determinar el correcto funcionamiento de un espacio construido son, por ejemplo, su legibilidad, versatilidad, variedad y permeabilidad. Además, es de vital importancia que estos espacios tengan una imagen visual apropiada, riqueza perceptiva y una posterior personalización una vez construidos.

En estudios desarrollados sobre distintas ciudades, es evidente que para identificar, y especialmente, para diseñar espacios singulares debemos ver, analizar y entender los espacios con una sensibilidad atenta a lo que es singular en cada caso y que se expresa a través de sus componentes más notorios. Solo así podremos imaginar y desarrollar de cara al futuro, proyectos capaces de ser relevantes en la transformación del barrio.

Una de las mayores virtudes de Costa Esmeralda, además de su paisaje característico, es su estructura espacial, la diferenciación que manifiesta a través de sus principales arterias y vías secundarias generando distintas escalas a nivel funcional y perceptivo.

El nivel de elección que ofrece un lugar depende en parte de lo legible que sea, de la facilidad con que pueda entenderse su estructura. Aquellos elementos que estructuran perceptivamente el entorno se incluyen en el proceso de diseño produciendo una armónica vinculación entre la infraestructura del barrio y las obras particulares. Sumado a esto, su riqueza topográfica permite establecer distintas tomas de partido en relación al relieve característico de la zona, generando importantes desafíos y una gran heterogeneidad en los emplazamientos de las construcciones, estableciendo un valioso y dinámico perfil urbano.

En relación a las premisas establecidas, el Departamento de Obras Particulares podrá flexibilizar puntualmente algunas de sus normas para que las propuestas arquitectónicas puedan

desarrollarse. La planificación física en sí misma tiene escasos efectos prácticos si no se acompaña con una adecuada gestión urbana.

INDICE

1. Normas de carácter legal

- 1.1. Subdivisión.
- 1.2. Gestión municipal.
- 1.3. Costo final.
- 1.4. Variación de normas.
- 1.5. Agua, electricidad y gas.
- 1.6. Restricciones.
- 1.7. Seguridad.
- 1.8. Alcance.
- 1.9. Condición.

2. Normas para los proyectos de obras particulares

- 2.1. Alcance.
- 2.2. Departamento de Obras Particulares.
 - 2.2.1. De la arquitectura de los proyectos y su compromiso con el crecimiento arquitectónico del conjunto.
 - 2.2.2 Emplazamientos, implantaciones y perfil urbano.
- 2.3. Destino de las parcelas.
 - 2.3.1. Parcelas baldías.
- 2.4. Utilización del suelo, porcentajes de ocupación.
- 2.5. Espacios verdes.
- 2.6. Cómputo de superficies.
- 2.7. Proyectos de vivienda en dos parcelas.
- 2.8. De las líneas de retiro obligatorio.
 - 2.8.1. Retiro de frente en parcelas normales intermedias.
 - 2.8.2. Retiro de frente en esquina a dos calles.
 - 2.8.3. Retiro de frente en esquina con lateral a espacio verde.
 - 2.8.4. Retiros laterales.
 - 2.8.5. Retiro de fondo.
 - 2.8.6. Retiro de fondo en parcelas normales intermedias.
 - 2.8.7. Retiro de fondo en parcelas al Golf.
 - 2.8.8. Retiro de fondo en parcelas de esquina.
 - 2.8.9. Retiros en situaciones especiales.
 - 2.8.10. Retiro de fondo en parcelas sobre médano (zona Ecuestre).
 - 2.8.11. Retiro de fondo en parcelas de primera fila sobre playa (M1 - M2 – M3 – M4).
 - 2.8.12. Servidumbre de paso.
 - 2.8.13. Retiro de fogones y asadores en exterior.
- 2.9. Construcciones en los retiros de fondo.
- 2.10. Piscinas.
 - 2.10.1. Espejos de agua no convencionales.

2.10.2. Mantenimiento de espejos de agua: piscinas, jacuzzis, estanques, y similares.

2.11. Accesos en vereda.

2.12. Sectores de servicio.

2.13. Canchas deportivas.

2.14. Lugar de estacionamiento.

2.15. Iluminación de las parcelas

2.16. Topografía.

2.16.1 Volúmenes de movimiento de arena en parcelas particulares.

2.17. Altura máxima de edificación.

2.18. Estructura.

2.19. Servicios.

2.19.1. Electricidad.

2.19.2. Agua.

2.19.3. Aguas servidas.

2.19.4. Gas.

2.20. Pilares y conexión de servicios.

2.21. Grupos electrógenos y otras instalaciones.

2.21.1 Instalaciones complementarias.

2.21.2 Instalaciones de energías alternativas.

2.21.3 Geotermia.

2.22. Arbolado existente.

2.22.1. Especies existentes en parcelas.

2.22.2. Especies existentes en las áreas comunes.

2.22.3. Extracción.

2.22.4. Extracción a posteriori.

2.22.5. Mala praxis.

2.22.6. Reposición de especies por extracción o mala praxis.

2.23. Desagües pluviales.

2.24. De las condiciones ambientales.

2.25. De los materiales y especificaciones.

2.26. De los colores.

3. Documentación a presentar – Ejecución de la obra.

3.1. Objetivo

3.1.1. Conformación de la documentación a presentar.

3.1.2. Plano Municipal.

3.1.3. Legajo.

3.1.4. Aprobación interna.

3.1.5. Plazos de iniciación de obra.

3.2. Solicitud de plancheta de la parcela.

3.3. Amojonamiento de la parcela.

3.4. Responsables y listado de personal.

3.5. Formalidad del personal de obra y seguro de obra.

3.6. Cartel de obra.

3.7. Cerco perimetral de obra.

3.8. Canon de obra.

3.9. Duración de la obra.

3.10. Levantamiento de canon de obra.

3.11. Vehículos en obra.

- 3.11.1. Acceso a la obra.
- 3.11.2. Seguro de vehículos.
- 3.11.3. Ingreso y retiro de materiales y herramientas.
- 3.11.4. Circulación dentro del barrio: velocidad máxima y cargas máximas.
- 3.12. Trabajo en obra.
 - 3.12.1. Obrador y baño de personal.
 - 3.12.2. Días y horarios de trabajo.
 - 3.12.3. Acopio y preparación de materiales.
 - 3.12.4. Limpieza y mantenimiento.
- 3.13. Coordinación y desarrollo de la obra.
- 3.14. Incumplimientos.
- 3.15. Consideraciones generales.

ANEXOS

Anexo I

Planilla Visados. Guía para correcciones.

Anexo II

Construcción perfil de topografía. Sistema Monge.

Anexo III

Parcelas especiales. Retiros en casos particulares.

Anexo IV

Pilares. Conexiones domiciliarias.

Anexo V

Agua.

- A. Sanitario. Provisión de agua. Conexiones, Recomendaciones y esquemas.
- B. Sanitario. Tratamiento de aguas servidas. Esquemas y especificaciones.
- C. Agua para riego y piscinas.

Anexo VI

Parquización. Objetivos, Alcances, Jardines particulares, Parcelas baldías, Plantas invasoras, Inspecciones, Sistemas de riego y Recomendaciones.

Anexo VII

Planos Modelos. Planos Municipales, Carpeta Técnica y Plano Conforme a Obra.

Anexo VIII

Recomendaciones ambientales para un diseño sustentable.

Anexo IX

Parcela Al golf19.

Anexo X

Carta Compromiso.

1. Normas de carácter legal (Obras antes de la escrituración)

Las siguientes consideraciones son consecuencia de los tiempos, gestiones, y obras requeridas para la presentación y aprobación de la subdivisión del emprendimiento, y son aplicables a cualquier obra particular que se gestione y comience antes de la escrituración del lote.

1.1. Subdivisión

El propietario declara que conoce y acepta el estado del trámite de subdivisión.

1.2. Gestión municipal

El propietario conoce y acepta que es su obligación realizar el trámite de presentación municipal de la obra particular. Se detallan a continuación los pasos a seguir:

1. Oficina de Catastro, Municipio del Partido de La Costa:

En la oficina de Catastro se deberá entregar la carpeta municipal, que deberá estar sellada por el Departamento de Obras Particulares de Costa Esmeralda.

Dentro de la misma se incluirá:

- Plano de amojonamiento y altimetría.
- Copia del contrato de cesión del lote.

Una vez entregada, la oficina de Catastro cruzará los datos del titular con la base de datos municipal, dando un visado previo. Posteriormente la carpeta podrá ser retirada.

2. Oficina de Recaudaciones, Municipio del Partido de La Costa:

En la oficina de Recaudaciones se deberá solicitar el libre deuda de tasas municipales, Recaudaciones sellará la carpeta certificando el libre deuda de la parcela de referencia.

3. Oficina de Obras Privadas, Municipio del Partido de La Costa:

Se deberá entregar la carpeta visada por Catastro y Recaudaciones en Obras Privadas junto a la siguiente documentación:

- 2 Planillas de Estadística, en la cual se completarán los datos solicitados.
- 1 Copia de la Planilla Anexa del Contrato Profesional, esto implica que el matriculado debe presentar en el Colegio Profesional los planos pagando los correspondientes aportes, sellados y timbrados.
- 6 Copias del plano municipal visadas por Costa Esmeralda, de las cuales 3 deberán estar visadas por Colegio.

Una vez entregada la carpeta en Obras Privadas, procederán a asentar el ingreso y liquidar los derechos de construcción, los mismos serán el 1% del monto de obra que figure en la planilla anexa

del contrato profesional. Una vez pagos, se deberá presentar el recibo en Obras Privadas, donde se sellarán las dos copias del plano municipal.

El Municipio todavía no entrega el plano municipal aprobado, solamente lo dan como recibido y autorizan la construcción de la obra. El mismo queda pendiente de finalización hasta que el Municipio lo determine.

La presentación deberá ser realizada para iniciar las tareas de obra; tanto el Municipio como la Administración de Costa Esmeralda, podrán cambiar las exigencias descriptas anteriormente.

1.3. Costo final

El propietario acepta que al iniciar la construcción estando aún pendiente el trámite de subdivisión, pueden surgir mayores erogaciones que las definidas en el punto 1.2, derivadas del encuadre que ARBA otorgue a dichas construcciones. Estos sobrecostos serán asumidos por el propietario sin reserva alguna.

1.4. Variación de normas

El propietario acepta que al iniciar la construcción estando aún pendiente el trámite de subdivisión, pueden surgir modificaciones durante el transcurso de la obra, tanto respecto al Código de Planeamiento, al Reglamento de Construcción o, cualquier otra norma Municipal o Nacional que entre en vigencia y sea de aplicación. Estas eventuales modificaciones y sus consecuencias son asumidas por el propietario como riesgo propio sin reserva alguna.

1.5. Agua, electricidad y gas

El propietario acepta que antes que se hayan ejecutado y cedido a las empresas prestatarias para su operación las redes de infraestructura. Deberá hacerse cargo sin reserva alguna de los costos de dotar a la obra de agua, electricidad y gas.

- **Electricidad:** En ese sentido resulta necesaria la colocación de grupo electrógeno individual para la futura habitabilidad de la vivienda dado que Costa Esmeralda NO garantizará ni realizará el suministro continuo del proyecto. Se sugiere, asimismo, la instalación de grupos de 15KVA (o más) de potencia, con llave conmutadora de manera de evitar inconvenientes entre el servicio de red y el generado domiciliariamente.

Asimismo, debido a que las redes de suministro eléctrico externo se encuentran aún en ejecución, Costa Esmeralda NO se responsabiliza por daños o desperfectos que, fallas en el suministro, puedan ocasionar en artefactos eléctricos.

- **Agua:** Costa Esmeralda dará provisión para el llenado del Tanque Cisterna o de Bombeo (T.B.) obligatorio (ubicado bajo nivel de calle) durante dos veces al día. Notificamos que las viviendas deberán contar con Tanque Cisterna o de Bombeo (T.B.) y un Tanque de Reserva (T.R.). Según cálculo de caudales.
- **Gas:** Se deberá solicitar ante el Departamento de Obras Particulares un croquis ilustrativo para presentar ante la compañía prestadora del servicio.

Se entregará un croquis, SOLO DE CARÁCTER ILUSTRATIVO, debiendo el matriculado verificar con la Compañía Gas de La Costa S.A. la existencia de caño mayor frente al punto para el emplazamiento del gabinete de regulación y medición que seleccione. Para posterior aprobación por la Compañía Gas de La Costa S.A. realizado según plano de red provisto por la Compañía Gas de La Costa S.A.

Es posible presentar los planos de las instalaciones internas con el fin de solicitar inspecciones parciales de cañerías durante la obra, de manera de evitar trastornos con la vivienda terminada al momento de la conexión para el suministro. Estas gestiones, a realizar por personal matriculado, se deben llevar adelante en la sucursal Mar de Ajó de Compañía de Gas de la Costa ubicada en Diagonal Rivadavia N°249. Teléfono: 02257 421546.

Existe fluido a lo largo de toda la cañería del barrio (exceptuando el barrio Senderos IV). De todos modos, el proveedor del servicio, por instrucción de la Secretaría de Energía y de la firma Camuzzi, no permite temporariamente la conexión de nuevos usuarios.

Se podrá proveer a las viviendas con GAS ENVASADO.

1.6. Restricciones

El propietario acepta que al iniciar la construcción estando aún pendientes las obras en el emprendimiento, su propia obra particular queda sujeta a las variaciones que la terminación de las obras generales demande. El interés general por la finalización de las obras del emprendimiento prevalece sobre el interés particular de realizar una obra en concreto. En tal sentido acepta las restricciones sobre entrada de materiales, suspensión de obra por imposibilidad de acceso o cualquier otra dificultad que pueda ocurrir. Estos costos extras son asumidos por el propietario sin reserva alguna. El Departamento de Obras Particulares podrá disponer la suspensión de cualquier obra en caso de detectar incumplimientos de la normativa prevista en el presente Reglamento. Dichas suspensiones se harán efectivas impidiendo el ingreso de operarios al emprendimiento.

A su vez, el Departamento de Obras Particulares podrá contratar a terceros con el objeto de mejorar las condiciones de higiene y presentación de una obra, y las cargas generadas por estas tareas serán devengadas al propietario.

1.7. Seguridad

El propietario acepta que al iniciar la construcción estando aún pendiente el desarrollo definitivo del emprendimiento, quedan a su exclusivo cargo y riesgo la custodia de todos los bienes que se afecten a la obra sin que el emprendimiento sea responsable de cualquier faltante en dichos bienes. Estos costos adicionales serán asumidos por el propietario sin reserva alguna.

1.8. Alcance

La enumeración anterior es sólo ejemplificativa. El propietario lo acepta como regla general al comenzar la obra en situación precaria tanto en lo jurídico como en lo fáctico del emprendimiento.

1.9. Condición

El propietario no podrá iniciar construcción alguna si la presente nota no está debidamente firmada en poder del FIDUCIARIO.

2. Normas para los proyectos de obras particulares

2.1. Alcance

El desarrollo de la Urbanización Costa Esmeralda comprende áreas de distintas zonificaciones, residenciales, deportivas, comerciales, etc. de acuerdo a su Masterplan.

El presente Reglamento es de aplicación únicamente para las parcelas de uso residencial unifamiliar.

Las parcelas, serán destinadas exclusivamente a viviendas unifamiliares, no permitiéndose uso alguno como vivienda multifamiliar, industrial, profesional o de otra naturaleza que no sea el expresado.

Respecto de las viviendas a construirse en cada parcela, el propietario y profesional firmante se comprometen a que todas las construcciones, modificaciones y/o ampliaciones deberán estar de acuerdo a las disposiciones legales vigentes establecidas por el Código de Zonificación, Código de Edificación del Municipio de La Costa (adecuación de la Ley 8912), el Reglamento de Copropiedad y Administración y, el presente Reglamento de Construcción de la Urbanización Costa Esmeralda. Así como cualquier otra norma nacional, provincial o municipal que sea de aplicación.

2.2. Departamento de Obras Particulares

Todas las construcciones que se realicen deberán asegurar el carácter de residencial de la zona. Por lo tanto, los planos de construcción, antes de su presentación ante el Municipio de La Costa, deberán ser visados por el Departamento de Obras Particulares, el cual

queda facultado para interpretar y hacer cumplir este Reglamento y, verificar periódicamente la fidelidad de la obra con respecto al proyecto presentado.

Hasta tanto el emprendimiento se encuentre perfeccionado mediante la inscripción del Reglamento de Copropiedad y Administración y, la correspondiente asamblea designe un Consejo de Administración y un Administrador, es facultad del administrador fiduciario la aplicación del presente Reglamento, pudiendo este delegar en otras personas las tareas referidas a la aplicación del presente Reglamento.

Se podrán disponer en cualquier momento cánones especiales para las obras en construcción como ser: canon de obra o cobro de derecho de paso para camiones, entre otros.

El Departamento de Obras Particulares tendrá en cuenta que el presente Reglamento tiene como objetivo el ordenamiento del emprendimiento, para obtener un crecimiento arquitectónico del conjunto positivo, funcional y en la mayor armonía con el medio ambiente. En este sentido podrá flexibilizar puntualmente algunas de sus normas para que las propuestas arquitectónicas puedan desarrollarse, evitando al máximo tala de árboles significativos y para que puedan ser viables en terrenos con excesivas pendientes.

2.2.1. De la arquitectura de los proyectos y su compromiso con el crecimiento arquitectónico de conjunto

Para poder cumplir con las premisas citadas en el prefacio del presente Reglamento. Será indispensable la unidad del paisaje, el equipamiento y las construcciones particulares, por lo que se solicita correspondencia de estilo y calidad para preservar el perfil urbano característico del barrio.

El cumplimiento del Reglamento de Construcción deberá ser estricto. Además, se controlarán y evaluarán los proyectos, calidad de construcción y terminación de las obras a realizar.

El Departamento de Obras Particulares puede denegar la realización de proyectos, materiales, sistemas constructivos y colores si a su juicio no reúnen las condiciones arquitectónicas y/ o de seguridad requeridas.

Las construcciones deberán ser de primera calidad, ejecutadas con sistemas constructivos y materiales tradicionales. Todas sus fachadas deberán ser tratadas arquitectónica y constructivamente como fachadas similares y homogéneas en cuanto a tipología, color, y calidad de materiales buscando generar un mismo lenguaje, de manera tal, se realice un proyecto arquitectónico integrado que será evaluado para su posterior presentación.

2.2.2. Emplazamientos, implantaciones y perfil urbano.

Una de las mayores virtudes de Costa Esmeralda, además de su paisaje característico, es su estructura espacial, la diferenciación que manifiesta a través de sus principales arterias y vías secundarias genera distintas escalas a nivel funcional y perceptivo.

Aquellos elementos que estructuran perceptivamente el entorno se incluyen en el proceso de diseño produciendo un vínculo entre la infraestructura del barrio y las obras particulares. Su riqueza topográfica, permite establecer distintas tomas de partido en relación al relieve característico de la zona, generando importantes desafíos y una gran heterogeneidad en los emplazamientos de las construcciones, estableciendo un valioso y dinámico perfil urbano.

Los proyectos deberán adaptarse, vincularse, y desarrollarse en función de las parcelas donde son emplazados. No se permitirá la presentación de proyectos preexistentes o realizados en serie sin haber evaluado las premisas citadas, el Departamento de Obras Particulares podrá flexibilizar puntualmente algunas de sus normas para que las propuestas arquitectónicas puedan desarrollarse.

Con respecto a los fondos de parcelas que limitan con espacios comunes excepcionales, tales como, canchas de golf, canchas de polo, lagunas, y cordones medianosos de ecuestre. Se deberá establecer un vínculo entre el proyecto y los espacios citados. Generando espacios armónicos, integrados, y en dialogo permanente con el fondo de las parcelas. Desde su emplazamiento, implantación, visuales, y distintos parámetros perceptuales que se consideren pertinentes en relación a las variables de diseño.

2.3. Destino de las parcelas

Las normas para la construcción, modificación, ampliación y/o remodelación de las parcelas serán conforme a las siguientes características.

Las parcelas tendrán como único destino el de vivienda unifamiliar de uso permanente o transitorio, quedando expresamente prohibido cualquier otro destino.

La construcción de boxes, caballerizas, criaderos de animales o gallineros, está prohibida en la zonificación de parcelas residenciales.

2.3.1. Parcelas baldías

Queda prohibido realizar cualquier tipo de intervención en las parcelas baldías hasta tanto no realizar el inicio de obra con las características establecidas en este Reglamento. El propietario deberá mantenerlo libre de basura y en perfecto estado de limpieza, no pudiendo hacer acopio de materiales en el mismo.

Con la perspectiva de preservar el paisaje actual del barrio, no está permitido realizar desmalezados en lotes baldíos. El paisaje de Costa Esmeralda se caracteriza, entre otras cosas, por el tipo de vegetación que posee, el mismo se ha desarrollado sobre médanos desnudos y bajos, cubiertos de vegetación autóctona.

El suelo de arena, en su estado natural, se encuentra muy expuesto a la erosión hídrica y eólica. Por más de 15 años se han realizado trabajos de fijación para poder establecer la urbanización, utilizando distintos métodos, entre ellos la siembra de hierbas y pastos.

La cobertura se desarrolla y aumenta, entre otras cosas, debido a que su ciclo reproductivo no se ve alterado a lo largo del año, una interrupción como lo es el corte o desmalezado, puede afectarlo y esto conllevaría a una pérdida en la cobertura del suelo.

2.4. Utilización del suelo, porcentaje de ocupación

Definiciones

- **F.O.S. - Factor de Ocupación del Suelo:** Es la relación entre la superficie máxima del suelo ocupada por el edificio y la superficie de la parcela; se obtiene por la proyección del perímetro máximo del edificio, excluyéndose únicamente los balcones de vuelo menor a 0.80 m.
- **F.O.T. - Factor de Ocupación Total:** Es el coeficiente que debe multiplicarse por la superficie total de cada parcela para obtener la superficie cubierta máxima edificable en ella.
- **S.C. - Superficie Cubierta:** Es la suma de todas las áreas cubiertas en cada planta, ubicadas por encima del nivel de vereda, nivel de referencia o su equivalente, incluyendo espesores de tabiques y muros, interiores y exteriores.
- **S.SC. - Superficie Semi-Cubierta:** Es la suma de todas las áreas con cerramiento en la cubierta superior y que en su contorno falten las paredes laterales y de frente o, si las tienen, ellas no generen un cierre total por ser su altura menor o igual a 1.00 m.

Valores máximos

F.O.S.: 0,35. Tanto para construcciones de planta baja o dos plantas.

F.O.T.: 0,45.

Superficies mínimas de viviendas

En ningún caso la superficie total cubierta del edificio principal, no se consideran semicubiertos, podrá ser inferior a 120 m².

2.5. Espacios verdes

Como mínimo el 60% de la superficie de la parcela deberá ser espacio absorbente.

FOS verde o absorbente: 0.60.

Se define espacio verde o absorbente a la superficie de terreno con capacidad de absorber agua de lluvia, sin existencia de pisos y/o contrapisos. Los decks de madera sobre terreno natural y los espejos de agua se computarán como superficie verde.

2.6. Computo de superficies

Para el cálculo del F.O.S.:

Galerías: 100 %

Pérgolas: 50 %

Para el cálculo del F.O.T.:

Galerías 50 %

Pérgolas 0 %

Las salientes de aleros hasta 0,80 m. no se tendrán en cuenta a los efectos del F.O.S. y F.O.T.

Toda la superficie cubierta encerrada en sus bordes con paredes y otros elementos divisorios se computará al 100 % de su área.

Toda superficie cubierta, limitada en dos de sus lados por elementos constructivos de cerramientos, se computará al 100 %.

2.7. Proyectos de viviendas en dos parcelas

En caso de construir una vivienda unifamiliar sobre dos o más parcelas, estas deberán unificarse en una sola. Caso en el cual, los indicadores urbanísticos serán los que correspondan a la parcela unificada resultante.

La unificación de las parcelas deberá realizarse en un todo de acuerdo con lo que fije el presente Reglamento. En el caso que la unificación de las parcelas no esté aprobada al momento de la presentación de los planos por parte del propietario, la presentación y aprobación de estos por parte de la Administración de la Urbanización se realizará Ad Referéndum de la aprobación de la unificación y a exclusiva cuenta y riesgo del propietario.

2.8. De las líneas de retiro obligatorio

2.8.1. Retiro de frente en parcelas normales intermedias

- **Línea de frente:** Línea Municipal que deslinda la parcela de las vías de circulación, calzadas y veredas, y de otros espacios comunes. Deslinda el área pública o común de la estrictamente privada.
- **Línea de retiro de frente:** La línea de retiro de frente es la traza del plano vertical paralelo al de la línea de frente de la parcela. Dicho plano delimita una cara del volumen edificable.
- **Retiro mínimo de frente:** 5.00 m.

2.8.2. Retiro de frente en esquina a dos calles

- **Retiro de frente para parcelas en esquina:** Retiro de frente sobre el lado mayor: 4.00 m.

2.8.3. Retiro de frente en esquina con lateral a espacio verde

- Retiro de frente a calle: 5.00 m. Ver Anexo III.

2.8.4. Retiros laterales

- **Línea de retiro lateral:** Es paralela en toda su longitud a los límites laterales de la parcela. Para cada zona se especifica la distancia entre la línea de retiro lateral y los límites laterales de la parcela. Los retiros laterales serán de 3.00 m. sobre cada lateral.

Nota 1: No podrán compensarse los retiros bilaterales por un solo retiro lateral.

Nota 2: No podrán compensarse áreas en los retiros laterales.

Nota 3: Los retiros laterales podrán ser invadidos con pulmón y conducto de humos de chimenea, el largo del pulmón no podrá superar los 2.00 m. y 0.50 m. del conducto con respecto del filo exterior del muro de la vivienda siempre que dicho pulmón y conducto se encuentren integrados a la construcción principal. Dichas invasiones deberán estar separadas como mínimo 3.00 m. libres entre sí en el caso de estar en el mismo lateral.

Nota 4: A los efectos de los retiros, tanto de frente como de fondo o laterales, no se considerarán los siguientes elementos que no excedan los 0.80 m. (cornisas, frisos, molduras, antepechos), balcones sin cerramientos laterales, y que no se encuentren sobre los retiros laterales y otros elementos de carácter ornamental que resulten admisibles a criterios del Departamento de Obras Particulares.

Nota 5: No se admitirán construcciones sobre las medianeras.

Nota 6: Los solados que existan como extensión de galerías, solariums, y bordes de piscinas, que no conformen espacios cubiertos o semicubiertos, deberán respetar un retiro de 1.00 m. a los Ejes Medianeros laterales y de fondo de la parcela y, un retiro de 1.00 m. a la Línea Municipal. Serán admisibles sólo respetando el relieve natural del terreno con una altura máxima de 0.20 m.

2.8.5. Retiro de fondo

- **Línea de retiro de fondo:** Es paralela en toda su longitud al límite de fondo de la parcela. Es la traza del plano vertical que limita el volumen edificable.

2.8.6. Retiro de fondo en parcelas normales intermedias

La línea de Retiro de Fondo queda establecida por la siguiente fórmula:

$$R.F.= (L - 15.00 \text{ m.}) / 2$$

Donde L es el largo, en metros, de la parcela considerada.

- **Retiro de fondo mínimo:** No debe ser nunca menor a 6.00m.
- **Retiro de fondo máximo:** No es exigible en ningún caso un retiro mayor a 15.00m. (salvo en lotes excepcionales de primera fila en todo Marítimo 2)

Cuando las líneas L no sean del mismo largo, el retiro de fondo se determinará aplicando la fórmula sobre cada medianera y trazando una línea paralela a la línea de fondo.

El retiro de fondo, cuando por fórmula se determine más de 15.00m., lotes de más de 45.00m. de largo, podrá tomar un retiro de fondo igual a 15.00m.

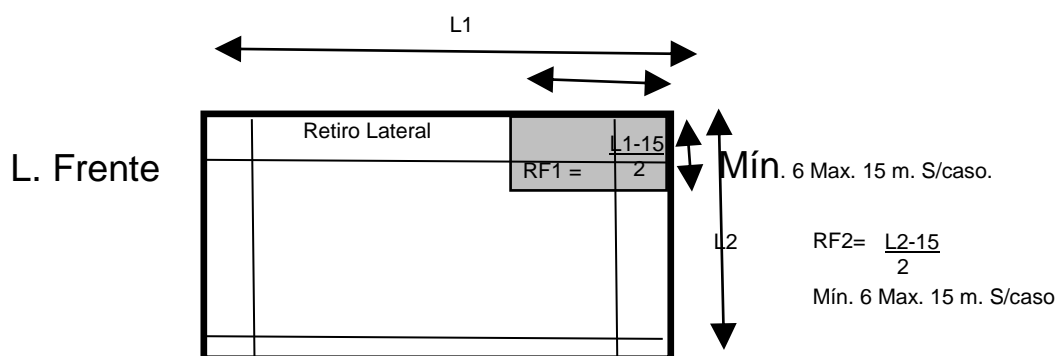
2.8.7. Retiro de fondo en parcelas al Golf

Se considerará igual situación que a espacio verde común.

2.8.8. Retiro de fondo en parcelas de esquina

Se define como parcela en esquina aquella que tiene por lo menos dos lados adyacentes sobre dos vías de circulación vehicular distintas o bien que desarrolla su línea de frente sobre dos o más calzadas distintas.

En parcelas en esquina, el espacio resultante para la determinación del retiro surge del cálculo de los retiros de fondo según la fórmula o el mínimo aplicado para ambos lados y la intersección de ambas zonas de acuerdo con el siguiente esquema:



Retiro Frente s/ lado mayor: 5m

Nota: En las parcelas en que la línea de frente fuese curva o no fuera perpendicular a las laterales, la medida de frente se tomara paralela a la línea demarcatoria de la parcela.

Se incluyen en esta norma las parcelas que tienen un lateral lindero a espacios verdes de uso común.

2.8.9. Retiros en situaciones especiales

Retiro en parcelas de puntas de manzanas (no intermedios) que no se encuadran en los casos anteriormente definidos.

Tipos de parcelas delimitadas con 2 Ejes Divisorios rectos y un frente curvo, y otros casos ejemplificados en los diagramas adjuntos en el Anexo III. Parcelas Especiales. Retiros en casos particulares.

- **Tipo 1, 5 y 8:** La línea de retiro de fondo continuará la línea de la parcela vecina, como en parcelas intermedias.
- **Tipo 2 y 3:** La línea de retiro de fondo se determinará por fórmula, sobre los dos Ejes Medianeros y será perpendicular a los mismos.

- **Tipo 4:** La línea de retiro de fondo será paralela al límite de fondo de la parcela y estará a 12.00 m. de distancia.
- **Tipo 6:** Determinación similar a parcela normal de esquina. Fórmula sobre Ejes Medianeros y límite de fondo sobre espacio verde común.
- **Tipo 7:** Determinación similar a parcela normal de esquina.

Notas generales

- Los retiros laterales a espacio verde común son de 3.00 m.
- El retiro de frente de parcelas cuya Línea Municipal es una sola línea curva que se confunde con el lateral (tipo 1, 2, 3, 7) es de 4.00 m., sin posibilidad de invasiones y compensaciones.

2.8.10. Retiro de fondo en parcelas sobre médano (zona Ecuestre)

Debido a su relieve, para las parcelas 112 a 130, inclusive y, 145 a 179, inclusive, del Barrio Ecuestre, se permitirá un retiro de fondo de 6.00 m.

2.8.11. Retiro de fondo en parcelas de primera línea sobre playa (M1 / M2 / M3)

En relación al cuidado del medio ambiente y con el espíritu de preservar y conservar el primer cordón dunícola del frente costero. Las parcelas en primera línea deberán respetar los siguientes retiros de fondo de acuerdo a la línea de ribera asignada por el ADA, (Autoridad del Agua de la Provincia de Buenos Aires).

Barrio Marítimo I.

Las parcelas emplazadas en primera línea deberán respetar un retiro de fondo de 6ml. Tanto para las construcciones, como las construcciones anexas y los espejos de agua.

Construcciones, 6ml.

Construcciones Anexas, 6ml.

Espejos de Agua, 6ml.

Barrio Marítimo II.

Las parcelas emplazadas en primera línea deberán respetar un retiro de fondo de 20ml. Tanto para las construcciones, como las construcciones anexas. Para los espejos de agua, deberán respetar un retiro de 6ml.

Construcciones, 20ml.

Construcciones Anexas, 20ml.

Espejos de Agua, 6ml.

Barrio Marítimo III.

Las parcelas emplazadas en primera línea deberán respetar un retiro de fondo de 12ml tanto para las construcciones, como las construcciones anexas paralelo a la línea de ribera y no, a la silueta de cada parcela en particular. Para los espejos de agua, deberán respetar un retiro de 6ml. Las parcelas comprendidas para esta medida son, de la 166 a 170 inclusive, y de la 183 a 186 inclusive.

Construcciones, 12ml paralela a la línea de ribera.

Construcciones Anexas, 12ml paralela a la línea de ribera.

Espejos de Agua, 6ml paralela a la línea de ribera.

Barrio Marítimo IV.

Las parcelas emplazadas en primera línea deberán respetar un retiro de fondo de 15ml. Tanto para las construcciones, como las construcciones anexas. Para los espejos de agua, deberán respetar un retiro de 6ml. Las parcelas comprendidas para esta medida son, de la 10 hasta la 23 inclusive.

Construcciones, 15ml.

Construcciones Anexas, 15ml.

Espejos de Agua, 6ml.

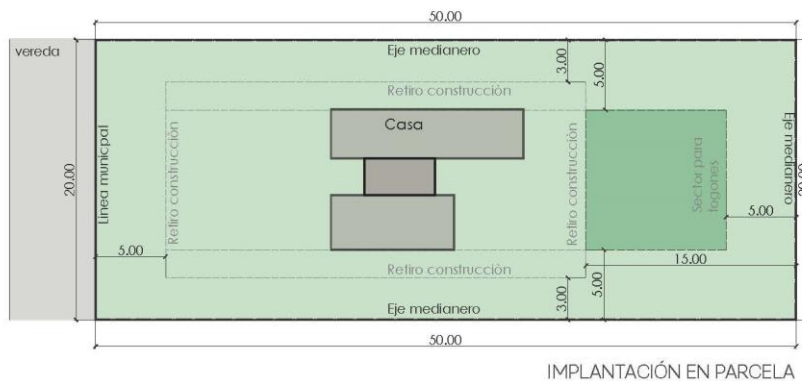
2.8.12. Servidumbre de paso

En caso de ser pertinente, el barrio podrá establecer servidumbres de paso sobre los ejes de las parcelas particulares. Servidumbre perpetua, permanente y gratuita para la instalación y mantenimiento de instalaciones, servicios generales, y cualquier intervención que contribuya al desarrollo y consolidación del emprendimiento sin ningún tipo de indemnización ni compensación en las siguientes zonas de las parcelas.

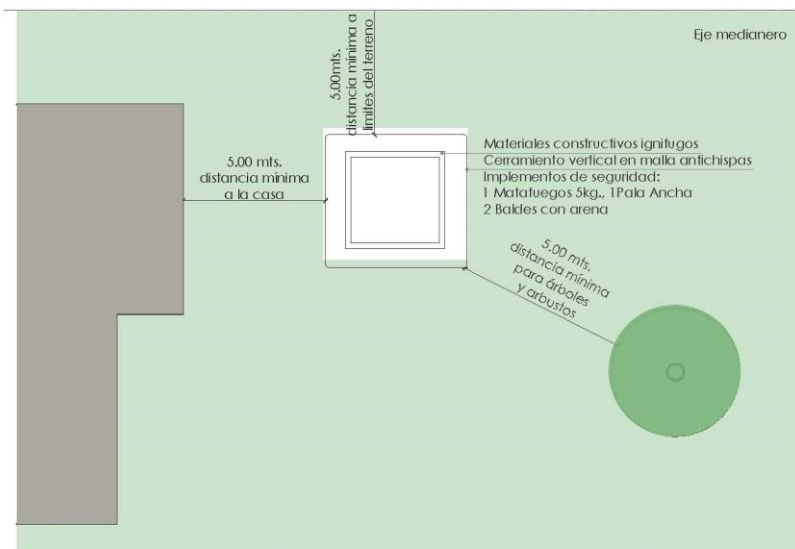
- Franja de 2.00 m. adyacente a la Línea Municipal.
- Franja de 2.00 m. adyacente a los Eje Medianero laterales.
- Franja de 2.00 m. adyacente al Eje Medianero de fondo.

2.8.13. Retiro de fogones y asadores exteriores

ANEXO
FOGONES / ASADORES EN EXTERIOR



CARACTERÍSTICAS Y ESPECIFICACIONES



2.9. Construcciones en los retiros de fondo

Se permitirá la ocupación del retiro de fondo con usos complementarios a la vivienda, tales como quinchos, parrillas, depósitos familiares, baños de servicio. Hasta una superficie cubierta de 40.00m²., deberá respetar los retiros laterales y mantener también el retiro de 4.00 m. desde la línea de fondo del lote, y una altura máxima de 3.20 m. Por encima de

dicha altura solo se permitirán conductos de ventilación o humos. Dicha superficie deberá computarse a los efectos del F.O.S. y del F.O.T.

Deberán integrarse al proyecto y ser tratadas arquitectónicamente acorde con el resto de la obra, ser ejecutadas con los mismos materiales que las construcciones principales, donde se buscara establecer un único lenguaje entre los elementos arquitectónicos y sus anexos.

Ninguna de estas construcciones podrá ser habitada con anterioridad a la construcción de la vivienda principal y deberán respetar los retiros pertinentes para cada caso en particular.

Las áreas complementarias de ocupación de retiro de fondo podrán ser construidas a continuación de la vivienda o no, debiendo realizarse siempre en planta baja y su cubierta no será accesible. Todos estos casos deberán ser presentados y evaluados por la Comisión de Arquitectura.

El Departamento de Obras Particulares podrá rechazar aquellos proyectos que a su juicio configuren más de una unidad de vivienda o, no se encuadren dentro del punto 2.2.1 del presente Reglamento.

Nota sobre los retiros: La utilización de los espacios que generan los retiros de edificación para la ventilación e iluminación de locales de distintas categorías estará supeditado como mínimo, a lo que establece al respecto el Municipio de La Costa.

2.10. Piscinas

Las piscinas deberán respetar el retiro de frente de 5.00 m., retiros laterales de 3.00 m. y retiro de fondo de 4.00 m. al espejo de agua, respectivamente. Deberán instalarse con filtros y, la evacuación de agua deberá hacerse mediante el desagote a pozo absorbente.

Está prohibido desagotar las piletas al pozo del lecho nitrificante, unidades vecinas (aunque no se encuentren habitadas), en lugares de propiedad común o a la calle.

Todos los espejos de agua, independientemente de su superficie y profundidad, deberán contar con medidas de seguridad, a fin de no permitir el ingreso de menores y evitar accidentes. Se permitirá el uso de lonas, redes, cercos removibles, o elementos similares siempre y cuando exista un cerco perimetral en la parcela. En caso de NO contar con este último, los espejos de agua deberán contar con cerco perimetral que imposibilite el acceso de menores. No permitiéndose el uso de alambrados de hilos.

El cerco perimetral de la parcela deberá contar con las mismas medidas de seguridad que las citadas en relación con las piscinas.

Los equipos de la piscina y sistemas de riego deberán estar debidamente protegidos visualmente y acústicamente respetando la norma IRAM 4062, titulada "Ruidos Molestos" sin sobrepasar los 30 decibeles como máximo. Su construcción, así como las de nuevas

instalaciones en predios con edificios ya existentes, deberán ser autorizadas en la misma forma que el resto de las construcciones.

Los espejos de agua de piscinas, salvo que sean cubiertas, no se computarán a los efectos de F.O.S. y F.O.T.

2.10.1. Espejos de agua no convencionales

Aquellas propuestas no convencionales de espejos de agua, deberán ser evaluadas por la Comisión de Arquitectura.

2.10.2 Mantenimiento de Espejos de Agua: piscinas, jacuzzis, estanques, y similares.

Cada propietario será responsable de mantener las condiciones de salubridad del agua en los espejos de agua dentro de su propiedad.

Los espejos de agua deben poseer sistema de filtración, limpieza, aireación y desinfección y las aguas contenidas en los mismos deben ser claras, permanentemente, todo el año.

En caso de espejos de agua no convencionales, como por ejemplo estanques ornamentales, éstos deberán contar con un sistema que permita el mantenimiento de la calidad de sus aguas con bomba y filtro, y se les deberá aplicar productos insecticidas-larvicidas específicos periódicamente, llevando un registro de tales aplicaciones.

En caso que la administración del barrio, por observarlo o por recibir denuncias, identificara falta de mantenimiento adecuado de las aguas contenidas en los espejos de agua o por existir elementos propicios para la proliferación de mosquitos, la administración, por medio de personal propio o tercerizado podrá realizar las acciones que considere necesarias para disminuir el riesgo sanitario que el incumplimiento de las obligaciones aquí expuestas generarían hacia la población del barrio y todos los gastos que esto ocasione se devengarán los costos por expensas.

Recomendaciones.

Todos los productos para el cuidado del agua son regulados por la ANMAT y se encuadran como productos de uso doméstico. Al momento de comprarlos, asegurarse de que en su etiqueta figure el número de registro nacional de establecimiento (RNE) y el número de registro nacional de producto de uso doméstico (RNPUD).

Para asegurar la efectividad de estos productos, respetar estrictamente las indicaciones de la etiqueta, en cuanto a medidas, precauciones y condiciones de almacenamiento.

Previsiones obligatorias ante las epidemias del dengue, zika y chikungunya.

Para disminuir la proliferación de mosquitos vectores de estas enfermedades, se hacen necesarias las siguientes acciones: evitar la acumulación de agua en recipientes al aire

libre (macetas, floreros, frascos, botellas, tambores, barriles, canaletas de techos, llantas, neumáticos u otros recipientes que puedan contener agua) para que no se conviertan en lugares de reproducción de mosquitos; cubrir adecuadamente los tanques y depósitos de agua para mantener alejados a los mosquitos; evitar acumular basura de cualquier tipo a la intemperie y evitar que el riego caiga sobre recipientes que los puedan acumular o formen charcos permanentes.

Importante. Todos los productos deben aplicarse en ausencia de personas dentro del agua y se debe recircular la misma durante y por al menos 10 minutos luego de su aplicación. Estos productos deben almacenarse en un lugar seguro, fuera del alcance de niños y mascotas.

2.11. Accesos en veredas

El espacio comprendido entre la Línea Municipal y el borde de la calzada es propiedad común. Se podrá utilizar para accesos vehiculares y/o peatonales hasta un máximo del 30% de la superficie de la vereda. Los accesos que ocupen espacio de veredas deberán tener una pendiente tal que no genere discontinuidad para la circulación peatonal por el espacio común.

No se permitirán realizar intervenciones en el espacio de vereda del tipo paisajístico, plantación de árboles, arbustos, quebrachos, contenciones y, demás elementos similares de demarcación que individualicen el espacio de vereda.

2.12. Sectores e Instalaciones de servicio

- **Sectores de Servicio:** Se consideran sectores de servicio a los lavaderos y tendedores. Su solado deberá respetar una distancia mínima de 1.00 m. al Eje Medianero permitiendo el escurrimiento del agua de lluvia dentro de su parcela, su nivel de piso terminado no podrá exceder los 0.20 m. con respecto al terreno natural. Estos deberán ocultarse de las visuales externas mediante grupos de arbustos o algún cerramiento removible, hasta una altura máxima de 1.80 m.

Solamente se podrán proyectar tanto tendedores fijos, como tendedores móviles cuando la ropa no quede a la vista de los vecinos, espacios comunes o calles linderas y será obligación recurrir a soluciones transitorias visualmente permeables, mientras se crea el cerco vivo o pantalla vegetal, si es esta la opción elegida. Para otro tipo de cerramientos de sectores de servicio se deberá solicitar autorización al Departamento de Obras Particulares.

- **Equipos:** Los equipos que completen las instalaciones, como unidades exteriores de equipos de refrigeración, gabinetes para bombas de agua o filtros de piscinas,

podrán ubicarse dentro de la zona de retiro lateral o fondo siempre que no se eleven más de 0.60 m. sobre el terreno y se ubiquen a más de 0.50 m. de los Ejes Divisorios. Dichos elementos deberán recibir tratamientos arquitectónicos adecuados armonizando la construcción principal y no deberán exceder el nivel de ruidos establecido en la norma argentina IRAM 4062, titulada “Ruidos Molestos”.

Con respecto a elementos de energías alternativas, paneles solares, o cualquier otro elemento exento a las viviendas, como así también equipos de AACC y similares, deberán ser evaluados por el área de Visados a fin de que estos elementos queden encuadrados dentro del punto 2.2.1 del presente Reglamento.

Torres, Antenas, Pararrayos, y otras instalaciones en altura: No podrán construirse torres de ningún tipo para ningún uso ni molinos en los lotes ni sobre las viviendas.

En relación a las antenas de TV satelital, *cuando las mismas no puedan estar en la azotea de la vivienda por no lograrse señal*, deberán ser emplazadas en columnas o postes independientes dentro de los límites de la parcela, respetando 1.00 m. en retiro lateral y de fondo y, 3.00 m. de retiro de frente, *no pudiendo tener una altura superior a 1,50m medidas desde el nivel del terreno donde se implanten*. Quedará prohibido instalar las antenas en árboles, elementos naturales o, pilares eléctricos y/o gas.

La instalación de antenas de telefonía, wifi, internet, pararrayos, etc, deberá realizarse sobre la azotea de la vivienda no pudiendo superar en más de 2,50m la cota de la estructura más alta de la vivienda, deberán poseer sujeción suficiente para soportar los mayores vientos de la zona e integrarse estéticamente a la vivienda.

- **Complementos:** Todo elemento complementario a la construcción, tales como maceteros, canteros, asientos de mampostería, muros de contención de taludes artificiales, y otros elementos similares podrán ubicarse en cualquier lugar del predio previa autorización del Departamento de Obras Particulares, a más de 1.00 m. de sus Ejes Divisorios o de la línea de frente siempre que no sobrepasen los 0.60 m. de altura respecto del nivel proyectado del terreno.
- **Contenciones:** Se recomienda el aterrazamiento de los espacios a contener. Deberán ser materializados de manera escalonada y armónica en relación con la topografía característica de la zona.

Las contenciones podrán realizarse con elementos naturales, removibles, o bien de mampostería, siempre y cuando no superen los 0.60 m. y se ubiquen a 1.00 m. o más de los Ejes Medianeros y Línea Municipal.

En caso de que el Departamento de Obras Particulares lo solicitase, se deberá presentar un plano de detalles especificando emplazamiento, alturas, materiales, topografía, propuesta de contención, plazos, y toda aquella información que el Departamento de Obras Particulares considere pertinente.

- **Pérgolas:** Podrán construirse invadiendo uno de los retiros laterales, hasta una distancia de 1.00 m. del Eje Divisorio. Deberán ser construidas con estructura de madera y/o hierro. El entramado de la pérgola solamente podrá cubrir hasta un 50% de su superficie. La materialización de esta deberá ser con elementos permeables. Quedará prohibido el cerramiento con chapas o elementos similares.

No están permitidas columnas ni otros elementos estructurales de mampostería y hormigón.

La superficie máxima permitida en zona de retiro lateral será de 15 m². La altura máxima será de 2.50 m.

2.13. Canchas deportivas

En relación con el emplazamiento de canchas deportivas dentro de las parcelas, se deberán evaluar a través de la Comisión de Arquitectura.

2.14. Lugar de estacionamiento

No se permitirá estacionar en las vías de circulación, calzadas y veredas. Por lo tanto, se deberá prever dentro de los límites de la parcela un espacio para estacionamiento de cortesía no menor de 25m² (2 vehículos), cubiertos y/o descubiertos. De ser cubiertos, se considerará una superficie semicubierta y deberán respetar las normas de retiros.

2.15. Iluminación de las parcelas

La instalación de iluminación exterior deberá evitar molestias y encandilamiento en calzadas, veredas y construcciones vecinas.

Deberá respetar retiro a los ejes de la parcela en todo el perímetro igual a una vez y media la altura de la luminaria, siendo la altura máxima permitida de 1.50m hasta la luminaria.

2.16. Topografía

En aquellos casos que se decida modificar el relieve original se deberá presentar al área de Visados, junto al proyecto de arquitectura, una propuesta topográfica para su evaluación. Es posible que en determinados casos complejos se eleve a la Comisión de Arquitectura para que se expida.

La topografía podrá modificarse únicamente dentro de la superficie construible de la parcela, no pudiendo intervenir las áreas de retiros.

Por limpieza de terrenos para la realización de trabajos de agrimensura se deberá contar con autorización previa por parte del propietario donde confirme titularidad del lote y la persona o empresa que realizará la tarea.

Para realizar movimientos de suelos o nivelación, la obra en donde se realizarán las tareas deberá contar con la Carpeta Municipal y Planos registrados ante el Municipio de La Costa.

2.16.1 Volúmenes de movimiento de arena en parcelas particulares

En relación a los casos de extracción de arena donde la topografía particular de las parcelas presente un excedente del recurso debido a la implantación del proyecto.

Considerando que el subsuelo no es propiedad del titular de la parcela según lo establece la normativa vigente y que la extracción del recurso debe estar autorizada por el ente regulatorio. Que la comercialización del recurso la realizan los comercios formales debidamente habilitados y que los permisos de movimientos de suelos que otorga el Departamento de Obras Particulares se realizan en función del proyecto topográfico graficado en el plano municipal autorizado y cuyo profesional responsable proyecta y verifica los niveles altimétricos del plano de amojonamiento y altimetría realizados por un agrimensor matriculado.

Las autorizaciones de movimientos de suelos a los proyectos que deban extraer arena de las parcelas con las características descritas, deberán ser evaluados por la Subcomisión de Arquitectura de Costa Esmeralda. Para ello el profesional interviniente y el propietario, deberán presentar una nota firmada dirigida a la Subcomisión solicitando la autorización. Deberá incluir una memoria descriptiva y detalles de la tarea a realizar acompañada del proyecto topográfico con la implantación del proyecto, indicando en la parcela, la superficie a excavar, el volumen a extraer, el tipo de contenciones a realizar, el cronograma de trabajo y toda información que considere pertinente para la comprensión del proyecto.

2.17. Altura máxima de edificación

- **Cota de Parcela (CP):** Cota promedio de los niveles en las cuatro esquinas del sector edificable.
- **Cota de Calzada (CC):** Cota en coincidencia con el punto medio del frente de la parcela.
- **Nivel de Referencia para el proyecto (NR):** Se trata del nivel a partir del cual se considerará la altura máxima edificable especificada en el inciso siguiente.

El Nivel de Referencia (NR) para parcelas cuya Cota de Parcela (CP) sea menor o igual que la cota de la calzada (CC) + 0.50 m.: será el nivel de la Cota de Calzada.

El Nivel de Referencia (NR) para parcelas cuya Cota de Parcela (CP) sea mayor que la Cota de Calzada (CC) + 0.50 m.: será el nivel de la Cota de Parcela.

Resumiendo:

Si $CP > CC + 0.50$ m. entonces $NR = CP$

Si $CP \leq CC + 0.50$ m. entonces $NR = CC + 0.50$ m.

- **Altura máxima edificable**

Altura del edificio: Medida vertical del edificio tomada desde el Nivel de Referencia del proyecto. La altura máxima permitida será:

- A. Para construcciones con cubierta plana: 8.00 m., tomada desde el Nivel de Referencia; solo podrán sobresalir de este plano y hasta 1.50 m., chimeneas, conductos de ventilación y tanques de agua, tratados acorde con el resto de la obra.
- B. Para construcciones con cubiertas inclinadas: 8.00 m., tomados desde el Nivel de Referencia hasta el baricentro del polígono formado por las líneas de máxima pendiente de la cubierta y el plano de arranque de esta. El Plano Límite para estas cubiertas será de 9.50 m., incluyendo chimeneas, conductos de ventilación, tanque de agua.
- C. Las construcciones mantendrán una volumetría tal que su altura no supere 2 veces la distancia a los ejes medianeros.

- **Situaciones de Niveles en Planta Baja**

Desniveles sectoriales interiores: Los niveles de planta baja se pueden quebrar, generando desniveles internos y externos.

Sótanos: Siempre que el Municipio no regule lo contrario, el presente Reglamento permite la construcción de locales no habitables, que no requieren iluminación y ventilación natural, para destinos como depósitos, bodegas o sala de máquinas.

2.18. Estructura

El Departamento de Obras Particulares podrá solicitar, si lo considerase necesario, el cálculo estructural del proyecto realizado por un profesional matriculado para tal fin. Sin perjuicio de ello deberá presentar el plano de fundación según lo estipulado en el punto 3.1.3.

2.19. Servicios

- **Costos de conexión y servicios:** Los costos de conexión de agua y electricidad serán devengados al propietario por expensas, siendo los mismos pasibles de aumentos en función de los costos de los materiales.

El costo del medidor eléctrico es a cargo del propietario, el mismo será devengado por expensas quedando sujeto a futuros aumentos.

Para el consumo de agua de red se cobrará un costo fijo mensual, dicho costo será pasible de futuros aumentos. El costo mensual contempla un consumo promedio de 20 m³ por mes, pasando dicho consumo promedio se cobrará un valor adicional por m³.

Se recomienda consultar en el Departamento de Obras Particulares los valores de conexiones, tarifas de consumos y costo de medidores.

En el transcurso de la obra, y hasta tanto no se realice el levantamiento del canon pertinente, durante el periodo de veda de obra, se suspenderán los servicios de agua y luz. Una vez reiniciadas las obras, se procederá nuevamente a realizar la provisión de los mismos.

2.19.1 Electricidad

Los pilares de electricidad se construirán según el croquis del Anexo IV. Su construcción estará a cargo del profesional actuante en obra. El lugar de emplazamiento del pilar eléctrico será indicado por el Departamento de Obras Particulares. Contará con caja de toma, base para NH con protecciones, fusibles NH tamaño 00 de 25 Amp. e interruptor, caja de medidor, tablero de entrada con interruptor, protección térmica y diferencial de 4 x 25 Amp. y puesta a tierra con jabalina (1,50 m.) dentro de la caja de inspección por delante del pilar.

Una vez construido el pilar de acuerdo con las especificaciones técnicas citadas, se deberá solicitar la conexión al Departamento de Obras Particulares, quien determinará una fecha y otorgará un turno para la inspección del mismo. El monto de la conexión será devengado por expensas.

Cuidado del consumo eléctrico: Hasta tanto Costa Esmeralda cuente con la potencia suficiente provista por el proveedor externo del servicio eléctrico, se reserva el derecho de instalar limitadores de corriente en cada tablero a efectos de resguardar el consumo eléctrico. Asimismo, podrá cobrar a través de la liquidación de gastos comunes, un valor del consumo estimado de acuerdo con los parámetros de consumo energético de la región.

2.19.2. Agua

Agua para consumo: La alimentación deberá pasar por un tanque cisterna o de bombeo (T.B.) y de allí bombear a tanque elevado de reserva (T.R.) o hidroneumático. Si bien el agua será provista por el emprendimiento, a los efectos de lograr un control de consumo y evitar desperdicios, será obligatoria la instalación de un medidor según normas vigentes. El, o los tanques de reserva de agua para consumo, deberán sumar una capacidad total mínima de 1500 litros (un mil quinientos) a 2.000 litros (dos mil). Es obligatoria la instalación de un tanque de bombeo (T.B) bajo nivel de calle de bombeo no menor a 1000 litros. Ver Anexo V.

En ningún caso los tanques de reserva elevados podrán quedar vistos, estos serán tratados e integrados al resto del edificio en sus cuatro vistas. No podrán construirse torres y tampoco molinos.

Una vez presentado el proyecto, estando la red de agua en servicio, y la caja de servicio amurada con el medidor colocado, la Administración del barrio realizará la conexión a la caja de llave de paso y medidor. El monto de la conexión será devengado por expensas. El ramal de conexión, a cargo del propietario, estará compuesto por una caja que incluye válvula esférica y medidor de caudal. La caja deberá ubicarse según lo indicase el Departamento de Obras Particulares.

Se prohíbe el uso del servicio de agua, como agua corriente de uso directo, debiéndose alimentar en todos los casos un tanque de bombeo del cual se bombeará a un tanque de reserva elevado o se conectará a sistema hidroneumático.

El correcto mantenimiento de la caja de toma de servicio y todos sus componentes correrán por cuenta del propietario y su incumplimiento será pasible de sanciones y/o multas.

Agua para riego y piscinas: El agua necesaria para el riego del jardín o piscina, se deberá obtener exclusivamente de un pozo de agua conectada a la napa freática del predio. En ningún caso el pozo se conectará con el primer confinamiento de este.

La ejecución del pozo estará a cargo únicamente de los poceros certificados y habilitados por la Administración y/o Departamento de Obras Particulares para lo cual deberán solicitar el listado correspondiente para realizar la contratación. Asimismo, el pocero interviniente deberá solicitar turno en el Departamento de Obras Particulares. Estas normas tienen por objeto preservar la correcta ejecución de pozos y la preservación del acuífero.

Tanto su ubicación dentro de la parcela cómo los materiales utilizados y disposición de estos se ajustará a lo reglamentado en el ANEXO V.

2.19.3. Aguas Servidas

Los desagües cloacales de cada vivienda deberán ser tratados y resueltos en los límites de cada parcela en forma autónoma. El Departamento de Obras Particulares controlará que los trabajos e instalaciones no ocasionen daños a terceros ni produzcan contaminaciones de suelo o napas, dado que la única fuente de agua potable de Costa Esmeralda es subterránea. Por tal motivo, se hará hincapié en el correcto diseño y cálculo del sistema de tratamiento de efluentes debiendo los proyectos de obra iniciarse con la construcción de este.

El sistema de tratamiento de efluentes a utilizar será el sistema de tratamiento de aguas servidas, cuyo detalle figura en el ANEXO V.

El profesional actuante en obra deberá solicitar a la Dirección de Obras Particulares la inspección pertinente del sistema, previo a su tapado.

No se otorgará el Levantamiento de canon de obra a la vivienda que no tenga aprobado el sistema de tratamiento de aguas servidas.

2.19.4. Gas

El propietario realizará el Gabinete de medidor reglamentario según las normas de gas y el croquis existente en el Anexo IV. La conexión a la red, la instalación del medidor y su habilitación la realizará la Compañía Gas de La Costa S.A.

Se deberá solicitar ante el Departamento de Obras Particulares un croquis ilustrativo para presentar ante la compañía prestadora del servicio.

Se entregará un croquis, SOLO DE CARÁCTER ILUSTRATIVO, debiendo el matriculado verificar con la Compañía Gas de La Costa S.A. la existencia de caño mayor frente al punto para el emplazamiento del gabinete de regulación y medición que seleccione. Para posterior aprobación por la Compañía Gas de La Costa S.A. realizado según plano de Red provisto por la Compañía Gas de La Costa S.A.

2.20. Pilares y conexiones de servicios

Los pilares de gas y electricidad deberán ser construidos por el propietario a través del profesional actuante en obra. El costo de estos será abonado por el propietario que efectúe la obra. Asimismo, dado que se construirá un pilar doble (en el caso del eléctrico), en oportunidad de iniciar obra el terreno vecino podrá solicitar al propietario de este el reintegro del 50% del costo de construcción del pilar.

Los pilares eléctricos y los gabinetes de gas se construirán en mampostería de ladrillo visto de 15cm. de espesor, sobre encadenado con pilotines de anclaje contra volcamiento. Tapa en hormigón armado de 4 cm. de espesor. Superficie de techo en

pendiente hacia el fondo 1 cm. Se deberán seguir los lineamientos de los croquis adjuntos en el Anexo IV. Pilares. Conexiones domiciliarias. Las puertas de los gabinetes deberán estar colocadas a una altura mínima de 15cm.

La ubicación de los pilares podrá ser la siguiente:

- A. Pilar Eléctrico: Se ubicará en una esquina del lote sobre Línea Municipal según lo indicase el Departamento de Obras Particulares.
- B. Pilar de Gas: Se podrá optar por ubicarlo adosado al pilar eléctrico, con las medidas de seguridad pertinentes, o en la Línea Municipal opuesta. Previamente se deberá confirmar la ubicación según lo indicase el Departamento de Obras Particulares.

Pilar eléctrico doble, materiales a emplear. Ver Anexo IV.

REF	DESCRIPCION	CODIGO	CANT.	DIMENSIONES	INTERCONEXION DE CAJAS
1	CAJA PARA MEDIDOR	CONEXTUBE 64009027	2	415 x 265 x 210	Caño plástico rígido Ø 1" con conectores pvc.
2	CAJA DE CLIENTE	CONEXTUBE 44000045	2	180 x 135 x 110	Caño plástico rígido Ø 1" con conectores pvc.
3	CAJA TELEFONIA	CONEXTUBE 40291842	1	270 x 270 x 171	Caño plástico rígido Ø 1" con conectores pvc.
4	CAJA CATV	CONEXTUBE 40291842	1	270 x 270 x 171	Caño plástico rígido Ø 1" con conectores pvc.
5	CAJA DE TOMA COMPANIA 32 AMP	CONEXTUBE 62009028	1	268 x 207 x 151	Caño plástico rígido Ø 1" con conectores pvc.
6	CAJA INSPECCION PARA JABALINA		1		Caño plástico rígido Ø 1" con conectores pvc.

2.21. Grupos electrógenos y otras instalaciones

Los grupos electrógenos u otras instalaciones deberán cumplir con los retiros establecidos del edificio y contarán con pozo de absorción de ruidos y gabinete acústico de manera tal que se asegure la tranquilidad de los vecinos, respetando la norma IRAM 4062 "Ruidos Molestos". Sin superar los 30 decibeles.

Gas envasado. En relación a los tubos de Gas envasado, estos deberán implantarse por detrás de la Línea Municipal y por detrás de los gabinetes de luz y de gas, no pudiendo quedar a la vista.

2.21.1 Instalaciones complementarias

Las instalaciones complementarias deberán expresarse en los planos de instalaciones, serán refrendados por el profesional interviniente con incumbencias en la materia y visados en el colegio profesional respectivo, se adjuntará en el legajo de la obra.

2.21.2 Instalaciones de energías alternativas

El emplazamiento de aquellos elementos que compongan cualquier sistema alternativo de generación de energía deberán respetar las distancias previstas en los retiros y las alturas máximas permitidas. No se permite la construcción ni colocación de torres separadas de las construcciones.

El intercambio de energía con el suelo o el agua subterránea requerirá las autorizaciones de los organismos gubernamentales correspondientes para cada obra en particular.

2.21.3 Geotermia

En relación a la factibilidad de realizar instalaciones geotérmicas se deberá solicitar a los peticionantes la siguiente documentación:

Memoria descriptiva de la tecnología de climatización, incluyendo el detalle del pozo y el uso que se le dará al mismo, la calidad del fluido que se utilizará para el intercambio térmico, y su mantenimiento y disposición final cuando se lo deba eliminar.

Plano de ubicación y profundidad de las perforaciones, incluyendo las obras que eviten la interconexión entre los distintos acuíferos subterráneos.

Profesional responsable designado.

Permiso formal de la Autoridad del Agua (ADA) en el marco de la Ley 12.257 y su reglamentación.

1.- Todos los recursos naturales, incluidos los contenidos en el subsuelo, tales como el agua subterránea, los sedimentos y rocas subterráneas son de dominio de la provincia de Buenos Aires, conforme a lo establecido por el Art. 124 de la Constitución Nacional, no son de dominio del propietario de la parcela que se encuentra sobre ellos.

2.- El código de Agua Provincial, Ley 12.257, establece en su ARTÍCULO 103: "Se entiende por contaminación a los efectos de este Código, la acción y el efecto de introducir materias en cualquier estado físico o formas de energía, de modo directo, que puedan degradar, física, química o biológicamente al recurso hídrico o al medio ambiente ligado al mismo", el intercambio de temperatura del sistema de climatización por geotermia genera cambios de temperatura en el recurso hídrico subterráneo, por ende, está alcanzado por el Art. 103 de la Ley 12.257, siendo la Autoridad del Agua Provincial quien establece los requisitos y concede los permisos para ese tipo de aprovechamientos del recurso hídrico.

3.- El Art. 104 de la Ley 12.257 establece que: "Las sustancias, los materiales y la energía susceptibles de poner en peligro la salud humana o de disminuir la aptitud del agua para satisfacer los usos, no podrán introducirse en el agua ni colocarse en lugares de los que puedan derivar hacia ella, sin permiso de la Autoridad del Agua"

4.- El Art. 85 de la Ley 12.257 establece: "Para el otorgamiento de la autorización para realizar una explotación nueva del recurso hídrico subterráneo, la Autoridad del Agua deberá extender el permiso de perforación, solicitando para ello un estudio hidrogeológico de convalidación técnica previa, elaborado por un profesional incumbente, de acuerdo al régimen legal vigente, quedando sujeto a aprobación y otorgándose, si correspondiese, el certificado de explotación pertinente."

5.- El Art. 88 de la Ley 12.257 establece: "Quienes efectúen obras o explotaciones de cualquier tipo que puedan alterar la cantidad, calidad o dinámica del agua subterránea deberán solicitar el permiso respectivo a la Autoridad del Agua".

2.22. Arbolado existente

2.22.1. Especies existentes en parcelas

Los árboles existentes en la parcela, quedarán a cargo de su propietario, que tendrá el uso, goce y deber de conservación y mantenimiento en general, prohibiendo la tala, extracción o poda intensa.

2.22.2. Especies existentes en las áreas comunes

Tanto los cuidados, como la remoción, reemplazo o trasplante de una o varias especies ubicadas en estos espacios es exclusiva responsabilidad de la Administración del barrio. Quedando los propietarios particulares, obligados a preservar las mismas, obviando todo tipo de acción que pudiera poner en riesgo su bienestar.

2.22.3. Extracción

Los proyectos de vivienda deberán considerar los árboles existentes en el predio, como un beneficio especial y un desafío a la creatividad. Bajo ningún concepto se podrán extraer ejemplares ni dentro ni fuera de la parcela, sin un estudio que lo justifique y la expresa autorización del Departamento de Obras Particulares.

2.22.4. Extracción a posteriori

Si avanzada la obra el profesional responsable considerara la necesidad de extraer ejemplares por razones de seguridad o ampliación, deberá presentar un estudio que lo justifique y contar con la expresa autorización del Departamento de Obras Particulares para poder removerlos.

2.22.5 Mala praxis

Aquellos árboles que, durante la obra, sufran un daño tal, que afecte su estado fitosanitario tanto en espacios comunes o dentro de la parcela, se considerará un acto de mala praxis, por tal motivo se deberán reponer 8 árboles por cada uno afectado y abonará una multa, cuyo monto estipulará la Administración y se devengará por expensas.

2.22.6. Reposición de especies por extracción o mala praxis

En cada acto de extracción o mala praxis se deberán reponer especies según la siguiente tabla:

ACTO	POR CADA EJEMPLAR
EXTRACCIÓN	2 árboles.
EXTRACCIÓN A POSTERIORI	4 árboles.
EXTRACCIÓN POR MALA PRÁXIS	8 árboles

El propietario deberá optar por utilizar las especies a reponer en el proyecto o bien incorporarlas al acopio de forestación.

En el caso de incorporarlas al proyecto, las mismas deberán estar numeradas, identificadas con un grafismo distinto al de las existentes, que represente su condición de latifoliada, conífera, perenne, semipersistente o caduca y deberá acompañarse de una planilla con título "Especies Arbóreas a Implantar", detallando nombre científico y vulgar de cada individuo. El lugar de implantación deberá respetar lo reglamentado en el Anexo VI. Parquización.

En el caso de optar incorporarlas al acopio de forestación se devengará por expensas por cada árbol a reponer, el valor equivalente a precio de mercado mayorista de un ejemplar en envase de 15 litros de 2 años y diámetro de tronco de 8 a 10 cm. El proyecto deberá contener una nota que informe que se ha elegido esta opción.

Es posible presentar una opción mixta, en este caso el proyecto deberá contener lo solicitado para cada caso.

Nota: El Anexo VI, posee, a modo de guía, una lista de especies recomendadas para este ambiente, las mismas no son excluyentes ni limitantes.

2.23. Desagües pluviales

Todos los proyectos de arquitectura deberán prever dentro de la parcela la conducción de las aguas pluviales provenientes de superficies impermeabilizadas hacia lugares de infiltración, evitando toda transferencia de líquido a la vía pública y a los linderos. Los dispositivos de infiltración podrán consistir en pozos de infiltración, canchales con piedra partida o piedra bola o soluciones alternativas a proponer por el profesional responsable de la obra y a visar por el Departamento de Obras Particulares.

En oportunidad de la presentación de planos para el visado ante el Departamento de Obras Particulares, el profesional detallará en los mismos las obras a ejecutar para dar cumplimiento a lo dispuesto, adjuntando una memoria que justifique la solución propuesta. A los efectos del cálculo de las obras de conducción e infiltración se adoptará una "lluvia de diseño" de 50 mm. en una hora.

2.24. De las condiciones ambientales

Se deberán cumplir todas las normas vigentes en el Municipio Urbano de La Costa y las leyes nacionales. A título indicativo y no limitativo se mencionan las siguientes condiciones:

Polución: polvo 4 gr. / m² / 10 días.

Humo: 0-0 escala Ringelmann.

Radiación: Albedo 20%.

Ruido: 30 decibeles.

2.25. De los materiales y especificaciones

Todos los materiales de la obra deben ser nuevos, de no ser así se deberá especificar, cuando se presente el proyecto, de que material se trata, de dónde provienen, donde se encuentran y serán estudiados por el Departamento de Obras Particulares. Se prohíben las cubiertas de paja tipo quincho y las cubiertas de fibrocemento trapezoidal tipo canalón, de cartón prensado o similar. Asimismo, deberán visarse específicamente carpinterías al natural, cubiertas de chapa natural o pintadas a la vista. Se recomienda minimizar el uso de hierro en obras exteriores debido al aire marino.

2.26. De los colores

La pintura general exterior de las viviendas evitará el uso de tonos saturados y colores primarios en grandes superficies. Esto no afecta al uso libre de cualquier color en superficies decorativas acotadas, algunos elementos constructivos y acentos arquitectónicos que armonicen y combinen con el tono general.

Los tonos generales de las viviendas serán sometidos al visado del Departamento de Obras Particulares en la presentación de los planos y posteriormente durante la etapa de ejecución. Las propuestas que estén en los límites de estas indicaciones deberán presentarse con una memoria de concepto artístico que la sustente para su consideración.

El objetivo de este ítem no es limitar la creatividad de las propuestas arquitectónicas, sino evitar irrumpir visualmente en un paisaje naturalizado de mar, arena y verde, con volúmenes y superficies de color, que representen una verdadera contaminación visual.

3. Documentación a presentar – Ejecución de la obra

3.1. Objetivo

El presente tiene como objetivo informar las características que deben poseer el plano municipal y la carpeta técnica al efecto de agilizar y sistematizar la gestión de visado de los proyectos privados en el emprendimiento.

3.1.1. Conformación de la documentación a presentar

Con el fin de optimizar la relación con los profesionales y agilizar los tiempos de visado, la documentación será presentada en formato digital (DWG).

3.1.2. Plano municipal

Incorporado en el ANEXO VII del presente Reglamento, contará con la siguiente documentación gráfica:

- **Planta/s del proyecto (escala 1:100):** La planta deberá estar implantada dentro del lote con su correspondiente altimetría y los árboles existentes indicados en la plancheta entregada por el agrimensor. Se acotarán todos los vértices de la construcción perpendicularmente a los Ejes Medianeros y Línea Municipal. Se deberá implantar un módulo de estacionamiento de 25 M² como mínimo, se acotará su superficie y se indicará su materialidad. Además, se implantarán los tanques de bombeo y de reserva; el lecho nitrificante; pozo blanco en caso de que existiese piscinas; accesos peatonales y vehiculares y, contenciones. En todos los casos se deberá indicar su materialidad, alturas (en caso de que corresponda) y acotar la distancia de dichos elementos a los Ejes Medianeros, debiendo estos respetar los retiros reglamentarios.

Se deberán indicar los niveles de piso terminado, tanto interiores como de solados o cualquier otro elemento arquitectónico, todo deberán estar indicados en función de los niveles de la topografía.

En planta también deberá identificarse, para ser evaluada, la propuesta que se le dé a los desagües pluviales. Se verificará que los mismos no desagüen a espacios comunes, parcelas linderas ni calzada.

Se deberá indicar el uso de cada uno de los locales que conformen al proyecto.

- **Cortes (escala 1:100):** Los cortes deberán ser representativos del proyecto, como mínimo el plano contará con dos cortes (uno longitudinal y uno transversal) incluyendo bases y cimientos. Deberán poseer la indicación de los diferentes materiales y colores de terminación, tanto exteriores como interiores y, las medidas de alturas de cubierta, vanos y desniveles a través de cotas parciales y niveles. Se deberá representar el perfil de topografía en la línea de corte en la totalidad del terreno, a fin de acentuar la relación de la implantación con la topografía existente. En caso de que el proyecto cuente con un espejo de agua, uno de los cortes deberá pasar por el mismo.
- **Vistas (escala 1:100):** Las vistas serán cuatro mostrando la conformación estética del frente, contrafrente y laterales. Deberán tener el suficiente

nivel de detalle para poder evaluar la propuesta arquitectónica. Se indicarán a través de grafismos afines y nominaciones los diferentes materiales y colores de terminación. Se deberá verificar el tratamiento de conductos, ventilaciones a la vista y tanque de reserva. Los desagües pluviales también deberán estar representados en las vistas.

Para poder evaluar la relación de la propuesta con el terreno donde se implanta, en las vistas se representará el perfil de topografía sobre el Eje Medianero correspondiente a cada una de ellas. Para la construcción del perfil de topografía ver el Anexo II.

- **Planta de techos (escala 1:200):** Deberá especificarse el tipo de cubierta, con sus porcentajes de pendientes y el sentido de las mismas, la ubicación de ventilaciones, conductos y tanque de reserva. A su vez, deberán implantarse y especificarse los desagües pluviales a emplear.
- **Esquema de fundaciones (escala 1:200):** Deberá representarse el esquema de fundaciones del proyecto, aclarando tipo de fundación a emplear. Dicho esquema deberá estar acotado.
- **Replanteo de árboles existentes (escala 1:200):** El croquis de árboles deberá contar con las curvas de nivel del terreno, la silueta del proyecto y los árboles existentes en la parcela. Estos últimos deberán estar replanteados a través de cotas parciales con respecto a los Ejes Medianeros y la Línea Municipal. En caso de extracción por cuestión de proyecto, se deberá enumerar e identificar con algún sombreado los ejemplares a extraer. Se agregará un leyenda solicitando autorización para extraerlos, donde e los enumerará (A1, A2, A3) y se especificará su especie.
- **Balance y silueta de superficies (escala 1:200):** Deberá indicar, a través de figuras geométricas primarias, las superficies cubiertas y semicubiertas del proyecto, la silueta debe estar debidamente acotada y cada figura enumerada. Las siluetas de las superficies semicubiertas deberán estar identificadas con una línea cruzada.
- **Ordenanzas y cuadros:** El plano debe poseer el cuadro de Ordenamiento y Uso de Suelo y, las Ordenanzas N° 200, 690, 1491/1994 y 2687, que el propietario reconoce y se compromete a cumplir al firmar el plano municipal.
- **Carátula y formato del plano:** El modulado del plano es de tamaño hoja tipo oficio. El formato del mismo y el de la carátula podrán encontrarse en el Anexo VII del presente Reglamento.
El plano municipal suministrado a modo de ejemplo no implica su autorización bajo el Departamento de Obras Particulares.

3.1.3. Legajo

El legajo deberá contener la documentación detallada a continuación:

- **Datos completos:** Se deberá entregar el Cuadernillo Instructivo para Obra Nueva provisto por el Departamento de Obras Particulares completando los datos solicitados en el mismo, y deberá ser firmado tanto por el propietario, como por el profesional y la empresa constructora.
- **Plano de Altimetría:** Deberá estar firmada por profesional matriculado y, contar con planilla de árboles existentes.
- **Fotocopia del contrato de Fideicomiso.**
- **Libre deuda emitido por la Administración.**
- **Carpeta técnica:** Conjunto de planos complementarios entre los cuales se incluye, plano de estructura, tareas preliminares, instalación eléctrica, instalación sanitaria (provisión de agua y tratamiento de aguas servidas), desagües pluviales y, en caso que el Departamento de Obras Particulares lo considere pertinente, podrá solicitar plano de propuesta topográfica.
 1. **Plano de tareas preliminares, escala 1:200:** Deberá indicar el emplazamiento de las tareas preliminares, ubicación de obrador, ubicación de matafuegos, sector para acopio de materiales, entoscado de acceso, cerco perimetral de obra, cartel de obra, ubicación de baño químico, canilla y tablero eléctrico de obra, implantación de la caja amurada de medidor de agua y pilar eléctrico.
 2. **Plano Estructural, escala 1:100:** Planta/s, como mínimo dos cortes (longitudinal y transversal), cálculo de dimensionado de piezas y firma de profesional matriculado para tal fin.
 3. **Plano instalación eléctrica, escala 1:100:** Deberá contar con detalle de pilar, cuadro de potencia y planta/s con la ubicación de tomas, bocas y tableros. La instalación eléctrica deberá representada en color rojo.
 4. **Plano de instalación sanitaria, provisión de agua fría y caliente, escala 1:100:** Deberá contar con las plantas y al menos un corte del proyecto donde se muestre el desarrollo de la instalación a través de los locales alimentados, pasando por el tanque de bombeo y de reserva. El corte deberá ser representativo de manera de poder verificar el abastecimiento desde la red a los artefactos. Ver Anexo V.
 5. **Plano de instalación sanitaria, tratamiento de aguas servidas, escala 1:100:** Deberá contar con las plantas y

como mínimo un corte perpendicular a la Línea Municipal, pasando por los diferentes artefactos y elementos de la instalación y acometiendo al lecho nitrificante. Se deberá incluir cuadro de dimensionamiento del sistema y detalle de cámara séptica y lecho nitrificante en escala 1:50. Todo debidamente acotado, respetando las distancias mínimas reglamentarias a los Ejes Medianeros.

6. **Plano de desagües pluviales, escala 1:100:** Deberá contar con planta de techos donde se indique y verifique el tipo de cubierta, sus porcentajes de pendientes y el sentido de las mismas y, el tipo de desagües a emplear así como también el destino del agua a desaguar, ya sea, pozo blanco, drenes o la propuesta que el profesional considere pertinente.
7. **Plano de propuesta topográfica, escala 1:100:** Deberá contar, por un lado, con la altimetría original de la parcela y como mínimo dos cortes representativos (longitudinal y transversal) donde se pueda verificar el estado topográfico existente. Por otra parte, la nueva propuesta deberá contar como mínimo con la documentación detallada anteriormente y aquella que el profesional considere pertinente para su interpretación, o bien, aquella que a juicio del Departamento de Obras Particulares, sea necesaria presentar.
8. **Carátula y formato:** El modulado del plano es de tamaño hoja tipo oficio. La carátula correspondiente a la carpeta técnica así como también el formato de los planos se adjuntan en el Anexo VII.

Todos los planos de la carpeta técnica deberán tener las especificaciones técnicas que demande cada parte del proyecto y la debida nominación de materiales y artefactos con sus respectivos grafismos afines, cotas y niveles.

El visado del proyecto no implica la aprobación de los cálculos estructurales ni el dimensionamiento de instalaciones, siendo responsables el propietario y el profesional a cargo.

A criterio del Departamento de Obras Particulares se podrá solicitar adicionalmente el cálculo de la estructura resistente por un calculista matriculado, con su firma y número de matrícula y, el estudio de suelos del área de obra.

3.1.4. Aprobación interna

El Departamento de Obras Particulares verificará el cumplimiento de las normas del presente Reglamento. Se evaluará la morfología arquitectónica según los puntos 2.2.1. y 2.2.2. Si correspondiese, se concederá la presentación interna de los planos.

Con dicha presentación interna, el propietario, a través de su profesional estará en condiciones de presentar la documentación pertinente ante la Municipalidad del Partido de La Costa a efectos de iniciar el pedido de autorización de obra nueva. El cual constara de dos instancias, inicio de tareas preliminares e inicio de obra definitivo.

3.1.5. Plazos de iniciación de obra

La autorización otorgada al proyecto por el Departamento de Obras Particulares, tendrá un año de validez, a contar desde la fecha de pago de los derechos de construcción, caducando automáticamente si durante dicho lapso no se han iniciado las tareas de construcción.

En caso de caducar el plazo de inicio de las obras se deberá iniciar una nueva presentación de la documentación antes señalada, a fin de obtener una renovación de la presentación del proyecto correspondiente.

Recordamos que existe un plazo máximo para la ejecución de las obras de 18 meses.

Queda terminantemente prohibido habitar las obras durante su ejecución. Solo se podrán habitar las viviendas una vez finalizada la ejecución de las mismas, sin que quedase pendiente la intervención de ningún tipo de gremio o tareas de obra.

Una vez aprobado el proyecto con las debidas correcciones, si las hubiese, se podrá comenzar la obra en el período anterior a la subdivisión. Una vez aprobada la subdivisión, es responsabilidad del propietario la presentación del plano ante el Municipio Urbano de la Costa. El propietario tomará a su cargo todos los gastos relacionados con el visado del plano correspondiente ante el Municipio; con las modificaciones del plano de mensura de subdivisión en propiedad horizontal, planillas y trámites complementarios, como así también los referidos a la escritura de modificación del Reglamento de Copropiedad y Administración por tal causa.

Una vez finalizada la obra se deberá solicitar ante el Departamento de Obras Particulares el Levantamiento del canon de obra.

3.2. Solicitud de la plancheta de la parcela

El propietario deberá solicitar vía email a visados@costa-esmeralda.com.ar, la plancheta preliminar de la parcela que será enviada por dicho medio en formato PDF y DWG.

3.3. Amojonamiento de la parcela

Los agrimensores habilitados que realizarán los amojonamientos serán designados por la Administración, e implicarán la marcación de la parcela, la determinación y ubicación de

árboles y el Plano de altimetría. Esta información es necesaria para los futuros trámites municipales a realizar.

El costo será a cargo de cada propietario y pagado directamente a los agrimensores designados por la administración, situación que queda aceptada con la sola firma del presente Reglamento. Asimismo, este importe podrá ser modificado sin previo aviso.

El alcance de la tarea incluye el amojonamiento con mojoneros de madera de los vértices esquineros y puntos de inflexión en caso de líneas curvas. Asimismo, se hará un Plano de altimetría con curvas de nivel y croquis de árboles, para cada proyecto arquitectónico y/o movimiento de suelo. Los amojonamientos se corresponden al proyecto urbanístico y se entregará certificado impreso y/o archivo CAD.

Este amojonamiento se realizará dentro de los 10 días subsiguientes al pedido. Es obligación del propietario y del constructor conservar los mojoneros hasta la inspección de obra o hasta la colocación del cerco. En caso de que durante el desarrollo de las obras sea necesario replantear nuevamente la parcela, el costo de dicho replanteo será nuevamente a cargo del propietario.

3.4. Responsables y listado del personal

Previo al comienzo de las obras, se deberá presentar una lista que contenga los siguientes datos:

1. Nombre de la empresa constructora y responsable técnico de esta.
2. Nombre y apellido completo del responsable de la conducción de la obra.
3. Nombre y apellido, números de documento, C.U.I.L. / CU.I.T. del personal que intervendrá en la obra.
4. Copia de la constancia de inscripción de la empresa constructora en el IERIC con constancia de pago al día del arancel correspondiente.
5. Constancia de afiliación a ART de todo el personal de la obra.

3.5. Formalidad del personal de obra y seguro de obra

El personal de obra deberá contar con los requisitos formales de empleo. No se permitirá el comienzo de la obra hasta tanto se haya presentado una copia de la constancia de cobertura de TODAS LAS PERSONAS que trabajan en la obra.

La cobertura deberá ser a través de una Aseguradora de Riesgos del Trabajo.

Las obras deberán contar con un seguro de responsabilidad civil durante su ejecución. Además, deberán contar con un profesional responsable de Seguridad e Higiene con su respectivo Programa de Seguridad.

3.6. Cartel de obra

Será de carácter obligatorio la colocación del cartel de obra reglamentario, sus medidas serán de 1.00 m. x 2.00 m. Conteniendo los datos especificados en el presente Reglamento de Construcción. Deberá tener una base rígida y deberá colocarse en el frente de la obra sobre un bastidor perimetral a 1.50 m. de altura.

3.7. Cerco perimetral de obra

Será obligatorio, durante la obra, la colocación de un cierre de madera en laterales, frente y fondo. Asimismo, se deberá cerrar el frente todos los días al finalizar la jornada de trabajo. El cerco se deberá ajustar a las especificaciones técnicas que se indican en el plano de tareas preliminares, 1.80 m. de altura, tablas separadas 5.00 cm. pintadas de verde oscuro.

3.8. Canon de obra

Con motivo del desarrollo de las obras particulares de los copropietarios, se generan tareas de asesoramiento, soporte, vigilancia y seguridad, fiscalización y control, mantenimiento de caminos, e infraestructura que resultan en costos que asignan a esas obras y no recaen sobre los propietarios de los predios donde no se ha iniciado obra aún. Estos costos se cubrirán con un canon de obra.

Al propietario se le debitará en conjunto con las expensas mensuales el canon de obra. El mismo se devengará por los meses que dure la obra y hasta que se presente la totalidad de la documentación requerida para su levantamiento, tal cual lo expresa el presente Reglamento. De existir alguna contravención, NO SE OTORGARÁ el levantamiento del canon de obra.

El monto del canon de obra se relaciona con los metros cuadrados construidos y será variable. Se recomienda consultar ante el Departamento de Obras Particulares los montos actuales al momento de iniciar la obra.

El administrador fiduciario se reserva el derecho de modificar estos cánones sin previo aviso. El propietario acepta sin reserva alguna esta medida.

3.9. Duración de la obra

Se establecen 18 meses como plazo máximo para el desarrollo de las obras particulares.

El incumplimiento de este plazo ocasionará un incremento en el devengamiento de expensas a partir del mes 19 en adelante, hasta finalizar la obra. El acrecentamiento del canon de obra será del doble del valor que se estuviese abonando al momento de incurrir la infracción.

3.10. Levantamiento de canon de obra

El profesional deberá solicitar ante el Departamento de Obras Particulares el correspondiente levantamiento de canon, el cual será concedido una vez cumplimentados los siguientes requisitos:

1. No requerir ningún aporte de mano de obra, materiales, maquinaria u otras tareas.
2. Certificado de libre deuda expedido por EIDICO.
3. Legajo completo con la documentación requerida para el inicio de obra.
4. Cuadernillo Instructivo para obra nueva presentado y firmado por el propietario, el profesional y la empresa constructora.
5. Plano conforme a obra visado por Colegio.
6. Certificado de retiros realizado por agrimensor.
7. Tener aprobada la inspección del sistema de tratamiento de aguas servidas en obra
(ver punto 2.18.3).
8. Contar con cesto con tapa para el depósito de residuos sólidos domiciliarios.
9. Presentar Formulario 903 según normativa de ARBA debidamente completado y firmado.
10. Tener instalado un sistema central de alarmas. Si es posible, monitoreado.
11. Tener contratado un seguro integral de la vivienda.
12. Cerco de piscina en caso de que existiese.

3.11. Vehículos en obra

3.11.1. Acceso a la obra

Para proteger la red de servicios, previo al inicio de la ejecución de obra, se deberá realizar una entrada sobre espacio de vereda con un ancho no inferior a 5.00m. sin obstruir el libre escurrimiento de las aguas pluviales. Se construirá con una base de tosca compactada con un espesor mínimo de 0,15m. Es obligatorio para permitir el acceso de camiones con materiales.

3.11.2. Seguro de vehículos

Para ingresar al barrio los vehículos deberán contar con seguro de Responsabilidad Civil, además de cumplir con las normas en vigencia para circular por la vía pública.

3.11.3. Ingreso y retiro de materiales y herramientas

El ingreso o salida de materiales solamente podrá hacerse en el horario que designe el Departamento de Obras Particulares, siempre y cuando haya personal

responsable en la obra para el recibo o entrega de estos. El ingreso y retiro de equipos y herramientas de construcción, podrá estar sometido a verificación y control del servicio de Vigilancia, para lo cual los propietarios y contratistas cumplirán con los pertinentes requerimientos de los vigiladores.

3.11.4. Circulación dentro del Barrio - Velocidad máxima - Carga máxima

La circulación peatonal y vehicular, deberá hacerse en todos los casos por los espacios públicos, quedando prohibido el tránsito por sobre los lotes particulares.

Deberá respetarse la velocidad máxima de 30 km/h en calles internas y de 50 km/h en bulevares y las señales de ordenamiento vial. Se limita el peso y la carga de los camiones de acuerdo con el siguiente detalle:

Vehículo	Características	Carga Máxima
Camión Mixer (hormigonera).	Dos ejes traseros con ruedas duales.	6m ³ de Hormigón Elaborado.
	Un eje trasero de ruedas duales	3m ³ de Hormigón Elaborado.
Camión volcador.	Un eje trasero con ruedas duales.	6m ³ de arena
		6m ³ de tosca
		5m ³ de piedra
Camión.	Un eje trasero con ruedas duales.	4 pallets de 40 bolsas cemento/ cal
		5 pallets de bloques de hormigón
		8 pallets de bloques cerámicos/ ladrillos cerámicos huecos
		5000 ladrillos comunes

No está permitido el ingreso de camiones semi-remolques ó de camiones con acoplado.

No se permitirá el ingreso al barrio de los vehículos que no cumplan dichas normas.

3.12. Trabajo en obra

3.12.1. Obrador y baño del personal

Deberá construirse con materiales en buen estado, tanto paredes como cubierta, no se permite el uso de textiles, nylon o cualquier otro elemento similar. Deberá estar pintado color verde oscuro. Todas las puertas deberán tener cerradura o candado. Cada obra particular deberá contar con baño químico y extintor ABC de 5 kg. También deberá contar con una copia impresa del Plano Municipal debido a las inspecciones que se puedan realizar en el transcurso de la obra. Solicitamos su colaboración para preservar la prolijidad y aspecto durante el período de ejecución de obra.

3.12.2. Días y horarios de trabajo

El horario de trabajo es de Lunes a Viernes de 08:00 a 18:00 horas, y Sábados de 08:00 a 13:00 horas durante los días que transcurren entre el 1 de marzo y el 20 de diciembre de cada año.

Se excluyen los días feriados y aquellos Sábados comprendidos en un fin de semana largo.

Durante la veda de obra, no se podrá realizar ningún tipo de tareas, se suspenderán todas las actividades, incluso tareas menores como terminaciones o parquizaciones. A las obras en curso se les suspenderán los servicios de agua y luz durante Enero y Febrero hasta tanto se realicen los reinicios pertinentes en el mes de Marzo.

Esta normativa podrá ser modificada por el Departamento de Obras Particulares en caso de que lo considerase pertinente sin previo aviso.

Se prohíbe al personal de las obras particulares utilizar las instalaciones de uso común, de los espejos de agua y cualquier otro equipamiento del barrio. Está prohibido bañarse en los espejos de agua o arrojar sólidos o líquidos de ninguna especie al mismo.

3.12.3. Acopio y preparación de materiales

Deberán estar dentro del cerco perimetral de obra en el sector que fuese designado en el Plano de tareas preliminares para acopio de materiales. Quedando prohibido realizarlo en veredas o por fuera de los límites de la parcela. Se encuentra prohibido realizar limpieza de camiones hormigoneros sobre el espacio de veredas o sobre la calzada.

3.12.4. Limpieza y mantenimiento

Se deberá mantener la limpieza de la parcela, vereda y calle durante la ejecución de la obra. Los residuos propios de la obra deberán ser depositados en volquetes por cuenta del propietario. Los provenientes del consumo del personal, deberán ser retirados de la obra por el constructor. Está prohibido enterrar cualquier tipo de residuo de obra o de consumo.

Está prohibido hacer fuego a cielo abierto por ningún motivo (quema de madera, bolsas, etc.) La prevención contra incendios debe ser permanente, por el peligro que representan la zona de bosques de pinos resinosos y otras zonas arboladas, especialmente en verano y con viento.

3.13. Coordinación y desarrollo de la obra

Durante el plazo de la construcción será obligatorio el respeto al presente Reglamento. El Departamento de Obras Particulares supervisará el cumplimiento del mismo. Recordamos a los propietarios que es responsabilidad de EIDICO el velar por el buen cumplimiento de dicho Reglamento.

En caso de que se constate el incumplimiento de las normas o indicaciones, se suspenderá la autorización de la obra, prohibiendo el ingreso al contratista y a los proveedores.

3.14. Incumplimientos

Es facultad de la Administración del barrio, Comisiones y el Departamento de Obras Particulares, velar por el cumplimiento de las disposiciones del presente Reglamento, pudiendo estos órganos establecer y dictaminar sanciones.

En relación a los incumplimientos del presente Reglamento se podrán aplicar las siguientes sanciones y/o intervenciones,

Multar a valores actuales de Canones de obra y/o Expensas.

Intervenir en las parcelas de referencia por parte del Departamento de Obras Particulares, devengando por expensas los costos que pudiesen surgir de dichas injerencias (reacondicionamientos de cercos, desmalezamientos, limpieza de obra, limpieza de entornos, etc.)

Como concepto de multa, no levantar el canon de obra en situaciones antirreglamentarias.

Suspender toda obra que se construya sin tener concedido el permiso pertinente, o las que teniéndolo, no se ajusten a los planos presentados.

Elevar los antecedentes a las Comisiones de Arquitectura, y Disciplina del barrio, Colegio profesional, Municipalidad y/o Dirección de Obras Particulares, para que tomen las sanciones correspondientes.

3.15 Consideraciones generales

El presente Reglamento podrá ser modificado en virtud de las decisiones que estime necesarias el fiduciario y/o el Concejo de Administración sin previo aviso. El propietario acepta sin reserva alguna esta medida.

Se recuerda a todos los propietarios y constructores de obras particulares que en todo momento se priorizara el correcto desarrollo de las obras de infraestructura comunes por sobre las obras particulares.

La Administración del barrio podrá decidir sobre el ingreso o no de vehículos y personal de obras particulares a los distintos sectores del barrio, en caso de que dicho ingreso pueda causar daños a las instalaciones u obras comunes.

El visado del barrio sobre los proyectos de las obras particulares no exime al propietario y profesional actuante de sus responsabilidades por errores u omisiones que se detecten.

El propietario no podrá alegar desconocimiento de lo actuado por el personal que ha sido contratado por él, por su profesional o empresa constructora, siendo el único y total responsable ante el barrio del accionar de dichas personas o entidades dentro de Costa Esmeralda.