costa esmeralda

CONECTÁ CON TU ESTILO

REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN

REVISION MARZO 2025

REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN

MARZO 2025. Revisión II.

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 planificado y con protección del ambiente. En este marco, la consideración de la topografía y la forestación preexistentes, deberán ser atributos a incorporar en el proceso de diseño. El paisaje de Costa Esmeralda forma parte del patrimonio ambiental que da identidad a esta localidad. 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 de las vialidades primarias, secundarias y de penetración, 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.

ÍNDICE

1. Normas de carácter legal

1.1. Subdivisión.
1.2. Gestión municipal.
1.3. Costo final.
1.4. Variación de normas.
1.5. Restricciones.
1.6. Seguridad.
1.7. Alcance.
1.8. 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).
2.8.12. Servidumbre de paso.
2.8.13. Retiro de fogones y asadores exteriores, Condiciones de Seguridad.
2.9. Construcciones complementarias.
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.
2.17. Altura máxima de edificación.
2.18. Estructura.
2.19. Servicios.
2.19.1. Electricidad.
2.19.1.1. Usuarios generadores de energía solar fotovoltaica.
2.19.2. Agua.
2.19.3. Aguas servidas.
2.19.4. Gas.
2.19.5. Fibra óptica.
2.20. Pilares y conexión de servicios.

2.21. Grupos electrógenos y otras instalaciones.
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.
2.27. Cerco perimetral de la parcela.

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. Inicio y Reinicio de las obras.
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. Veda de Obra.
- 3.12.4. Acopio y preparación de materiales.
- 3.12.5. Limpieza y mantenimiento.

3.13. INSPECCIÓN DE OBRAS - Coordinación, desarrollo de la obra.
3.14. Incumplimientos.
3.15. Consideraciones generales.

4. Anexos.

Anexo I. Planilla Visados.
Anexo II. Construcción perfil de topografía.
Anexo III. Parcelas especiales.
Anexo IV. Pilares. Conexiones domiciliarias.
Anexo V Agua.
Anexo VI. Parquización.
Anexo VII. Planos Modelo.
Anexo VIII. Recomendaciones ambientales para un diseño sustentable.
Anexo IX. Parcela AlGolf 19.
Anexo X. Carta Compromiso.
Anexo XI Rampas.
Anexo XII Detalle de modificaciones realizadas en esta revisión

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 conocer y aceptar 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. En una primera instancia, el trámite se realiza a través de la Ventanilla Digital dependiente de la Municipalidad de La Costa, de acuerdo al instructivo que figura en el siguiente enlace https://lacosta.gob.ar/hacelo-desde-casa/obrasprivadas/.

Una vez superada la instancia de visado digital, se deberá entregar la carpeta municipal en la oficina de Catastro Municipal, la 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.
- 1 Planilla 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.
- 8 Copias del plano municipal visadas por Costa Esmeralda, de las cuales 3 deberán estar visadas por el Colegio Profesional correspondiente.

Una vez entregada, la oficina de Catastro cruzará los datos del titular con la base de datos municipal, pasando la misma al área de Obras Particulares, quién verificará la documentación presentada. Concluída esta etapa, es el área de Recursos Públicos la encargada de liquidar el concepto de Derechos de Construcción, el que deberá ser abonado para finalizar el expediente municipal.

Una vez concluído el trámite, el profesional se encuentra habilitado para gestionar el Inicio de Obra ante el Departamento de Obras Particulares de Costa Esmeralda, como así también de retirar las copias del plano municipal aprobado.

El Municipio considera el trámite como Registrado y autoriza 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. 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 en el mantenimiento y conservación de las condiciones del Barrio prevalece sobre el interés particular de realizar una obra en concreto. En tal sentido, el propietario acepta las restricciones sobre ingreso de materiales, suspensión de obra por imposibilidad de acceso o cualquier otra dificultad que pueda ocurrir.

El Departamento de Obras Particulares se reserva el derecho a suspender el ingreso y circulación de vehículos en aquellas situaciones en que considere que la misma pueda afectar la estabilidad y conservación de los caminos, durante el tiempo que sea necesario.
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.

1.6. 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.

1.7. 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.

1.8. Condición

Es condición necesaria para autorizar el Inicio de Obra la presentación de la planilla de Solicitud de Inicio/Reinicio firmada por el Propietario del lote, Profesionales y constructores designados por éste, como así también la Carta Compromiso (Anexo X). Estas tramitaciones deberán ser realizadas exclusivamente por el profesional a cargo de la obra o por aquella persona por él designada.

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 (cumplimiento de la Ley 8912 y complementarias), 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 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, quedando en claro que si la inspección no logra constatar una infracción o desvío en curso, ese hecho no avala el desvío respecto al proyecto aprobado.
Las atribuciones del Departamento de Obras Particulares incluyen el análisis y determinación del carácter UNIFAMILIAR de un proyecto nuevo o de ampliación o una modificación interna de una vivienda que la pueda convertir en multifamiliar, y posee la atribución de imponer la obligación de modificar proyectos u obras ejecutadas para asegurar su uso UNIFAMILIAR, incluyendo imponer canon de obra a las viviendas que hayan hecho modificaciones no autorizadas, hasta que las regularicen.
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 de la administración por medio del Departamento de Obras Particulares la aplicación del presente Reglamento, pudiendo este delegar en otras personas las tareas referidas a la aplicación del mismo.
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 o reforzar puntualmente algunas de sus normas y requisitos para que las propuestas arquitectónicas puedan desarrollarse cumpliendo los objetivos del presente reglamento, evitando, por ejemplo, la tala de árboles significativos y para que puedan ser viables la construcción de viviendas en terrenos con excesivas pendientes.

2.2.1. De la arquitectura de 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.

En caso de utilizar construcción tradicional de ladrillos no podrán utilizarse en la vivienda principal muros de ladrillos de menos de 18 cm de espesor, ni techados sin la suficiente aislación térmica que garantice el cumplimiento de la Ley Provincial 13.059, que establece las condiciones de acondicionamiento térmico exigibles en la construcción de los edificios, para contribuir a una mejor calidad de vida de la población y a la disminución del impacto ambiental a través del uso racional de la energía. Esta Ley es de aplicación obligatoria.
Se aprobarán todos los sistemas constructivos no tradicionales autorizados por ordenanza del Partido de La Costa (Ord. N°4562 y Decreto 665/21), siempre y cuando los mismos cumplan con el presente reglamento, y en particular el párrafo precedente, y muy en especial lo que respecta cumplimiento de la Ley Provincial 13.059, que establece las condiciones de acondicionamiento térmico exigibles en la construcción de los edificios.

2.2.2. Emplazamientos, implantaciones y perfil urbano.

Una de las mayores virtudes de Costa Esmeralda, además de su paisaje característico (patrimonio territorial), 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 están 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 medanosos de Barrio Ecuestre, se deberá establecer un vínculo entre el proyecto y los espacios citados. Generando espacios armónicos, integrados, y en diálogo 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 afectar y esto conlleva 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 m^2.

2.5. Espacios verdes

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

Con el objetivo de conservar el ambiente y el paisaje en el que se implanta el barrio, se incorpora el concepto de FOS-N, Factor de Ocupación de Suelo Natural, cuyo valor es de 0.2. Este índice establece la cantidad de m^2 que se deben dejar sin intervención, como suelo natural. Se espera que esta zona pueda aprovecharse como dren natural para las descargas de agua de las distintas cubiertas y solados. Dentro del mismo espíritu se establece que toda consolidación exterior realizada con tosca, polvo de piedra o cualquier otro material compactado que reduzca considerablemente la tasa de infiltración del suelo natural se computará con FOS al 50%. Los solados con materiales impermeables mayores a 20 m^2 computan FOS al 100%

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. Cómputo de superficies

Para él cálculo del F.O.S.:

Galerías: 100 %

Pérgolas: 50 %

Solados impermeables mayores a 20 m^2: 100%

Para él 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 ni instalaciones de ningún tipo, sobre las medianeras, a excepción de los cercos reglamentarios.
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 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 15.00 m (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 15.00 m, lotes de más de 45.00 m de largo, podrá tomar un retiro de fondo igual a 15.00 m.

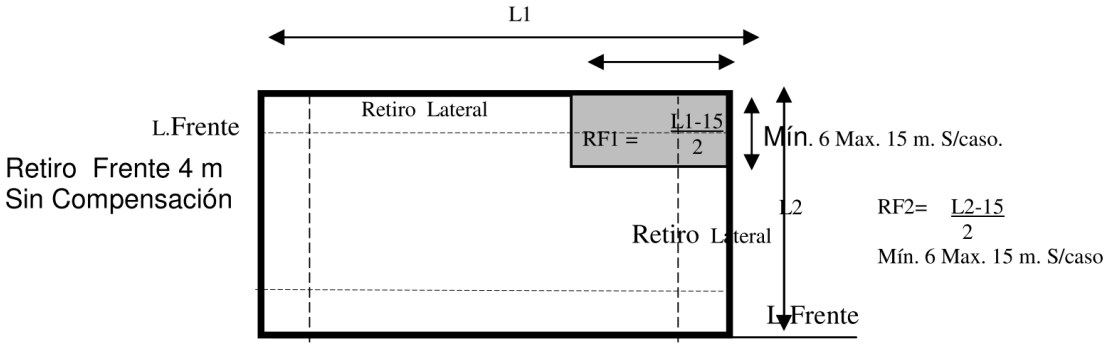
2.8.7. Retiro de fondo en parcelas al Golf

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: 5 m. Sin compensación

Nota: En las parcelas en que la línea de frente fuese curva o no fuera perpendicular a las laterales, la medida de frente se tomará 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 / M4)

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 20 ml. Tanto para las construcciones, como las construcciones anexas.
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.
Construcciones Anexas, 12ml.
Espejos de Agua, 6ml.

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. Estufas y hogares a leña, fogones y asadores exteriores

2.8.13.1 Estufas y hogares a leña

El entorno inmediato de hogares y estufas a leña, en un radio de al menos 2 (dos) metros, debe estar compuesto por materiales incombustibles o de baja inflamabilidad. Es fundamental asegurar una ventilación adecuada para evitar la acumulación de gases peligrosos y garantizar una combustión eficiente. No se deben bloquear ni cubrir las salidas de aire ni los conductos de evacuación de humos.
Para un uso adecuado y mantenimiento seguro, es importante utilizar únicamente leña recomendada y evitar sobrecargar el hogar con material combustible en exceso. Nunca deben usarse productos inflamables o acelerantes para encender el fuego.
Es imprescindible limpiar regularmente el conducto de evacuación de humo para evitar la acumulación de hollín y residuos inflamables. Se recomienda realizar inspecciones periódicas para verificar el estado del sistema de calefacción, como así también se debe garantizar el raleo de las copas de los pinos que puedan encontrarse próximas a la chimenea para reducir el riesgo de incendios por contacto con chispas o calor excesivo.
Para la prevención de incendios, se debe contar con un extintor de 5 Kg de fuego Clase A o Triclase, ubicado en un lugar accesible y conocer su uso adecuado.
La instalación de detectores de humo y monóxido de carbono en áreas cercanas al hogar a leña es fundamental para garantizar la seguridad. No se debe dejar el fuego encendido sin supervisión y es necesario asegurarse de que esté completamente apagado antes de dormir o salir del domicilio.
Se deben instalar pantallas protectoras de chispas en chimeneas para prevenir la dispersión de materiales incandescentes.
El incumplimiento de estas recomendaciones podría dar lugar a sanciones conforme a la normativa vigente y ser considerado un acto de negligencia en caso de incidentes.
La responsabilidad sobre el manejo del fuego y el cumplimiento de las condiciones mencionadas en el presente Reglamento es exclusivamente de los propietarios.

2.8.13.2 Fogones y asadores exteriores

Los fogones y asadores exteriores deben cumplir, indefectiblemente, las siguientes condiciones para su materialización, y para su uso además deben cumplir con lo establecido en el Reglamento de Convivencia:

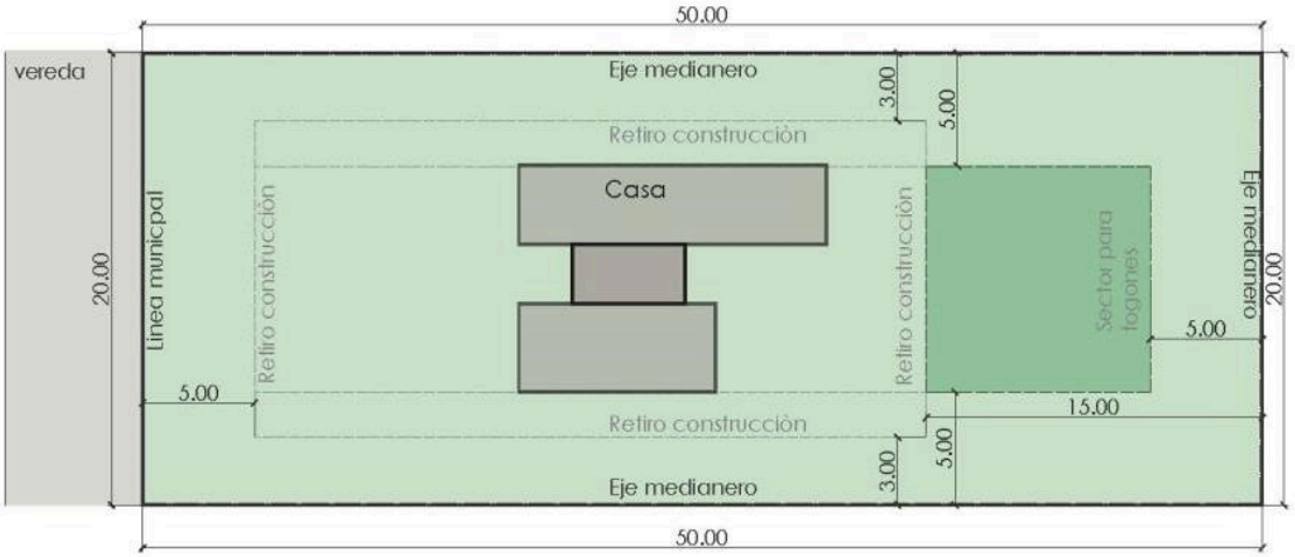
- Deben estar retirados una distancia superior a los 5 m de los límites laterales y de fondo de la parcela.
- Deben estar retirados a más de 5 m de árboles y arbustos, tanto de su tronco como de su follaje.
- Deben estar retirados a más de 5 m de la vivienda.
- Todos los elementos constitutivos del entorno del fuego que se encuentren a menos de 3 m deben ser incombustibles, tanto, pisos, asientos, barandas, parapetos, etc.
- Se debe contar con una pantalla vertical tipo cerramiento anti chispas que puede ser fijo en todo el perímetro del fuego o móvil colocado viento abajo del fuego, de más de 1,5 metros de alto, cuya función es evitar que chispas y brasas que puedan expulsar las llamas se proyecten más allá del sector de protección del fogón.
- Tener una provisión permanente en el sector de: Una (1) Pala Ancha, Un (1) extintor de 5 Kg de fuego Clase A o Triclase, Dos (2) baldes llenos de arena de más de 6 litros C/U. Suficiente cantidad de agua para apagar las grasas remanentes al apagar el fuego.

Las Parrillas Exteriores de Asar, tanto fijas de material como móviles y chulengos, deben cumplir los siguientes requisitos.

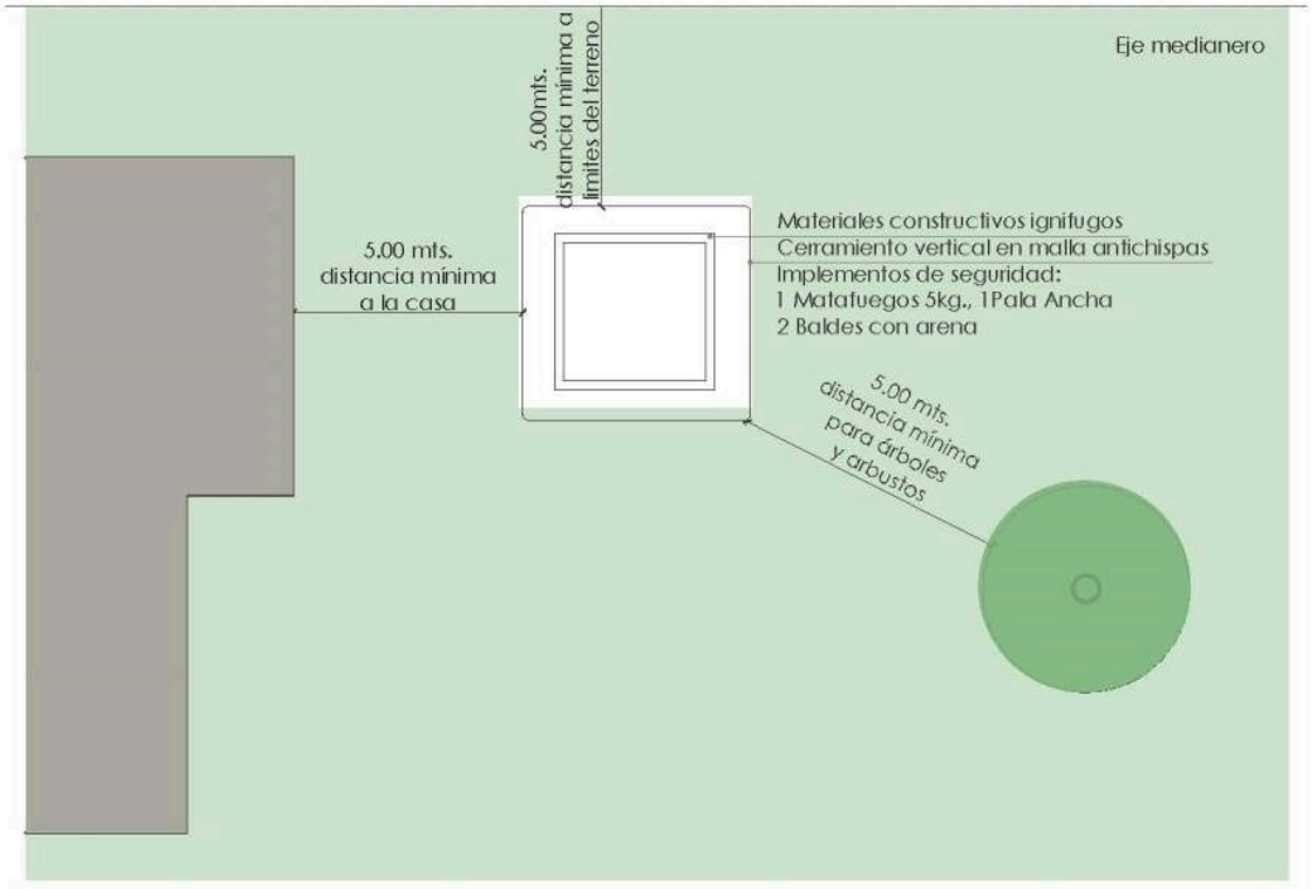
- Deben estar retirados una distancia superior a los 3 m de los límites laterales y 4 m del fondo de la parcela.
- Deben estar retirados a más de 3 m de árboles y arbustos, tanto de su tronco como de su follaje.
- El piso donde se apoya debe ser incombustible al igual del que se encuentra en un entorno de 2 metros del frente del fuego, (no pueden colocarse sobre, ni a menos de 2 m de decks de madera).

El propietario es el único responsable del absoluto cumplimiento de las normas de seguridad vigentes respecto a ubicación, operación y medidas de seguridad estructurales y móviles de estufas hogares, fogones y parrillas, debiendo adecuar las mismas al Reglamento de Construcción Vigente, es decir, se deben ir adecuando a las medidas de seguridad que las nuevas revisiones del presente reglamento vayan incorporando.

Queda prohibida y se considera infracción gravísima la colocación y uso de fogones y parrillas móviles no declaradas en el plano de obra aprobado, las que deben cumplir permanentemente las condiciones de seguridad vigentes.



IMPLANTACIÓN EN PARCELA



2.9. Construcciones complementarias

Se permitirá la construcción de edificios anexos, independientes de la volumetría general, con usos complementarios a la vivienda, tales como quinchos, parrillas, depósitos familiares, baños de servicio, hasta una superficie cubierta de 40.00 m^2. Deberá respetar los retiros laterales y mantener también el retiro desde la línea de fondo del lote establecido para cada barrio, y una altura máxima de 3.20 m. Por encima de dicha altura sólo se permitirán conductos de ventilación o humos. Dicha superficie deberá computarse a los efectos del F.O.S. y del F.O.T.

Su conformación no podrá representar una unidad funcional independiente, no podrá tener dormitorios ni ambientes de estancia permanente, no podrá ser utilizado para pernoctar.

El falseamiento del destino indicado en el plano de cada local respecto al uso que se le puede dar en función del mobiliario posteriormente instalado en los mismos constituye una infracción grave que deberá corregirse, hasta tanto eso se materialice se deberá abonar el canon de obra al igual que otras irregularidades constructivas que incumplan el presente reglamento.

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 buscará 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, no pudiendo ocupar los retiros de fondo.

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 6.00 m al espejo de agua, respectivamente. En el caso de los lotes que dan a espacios comunes, se considerará un retiro mínimo de 3.00 m, en función del ancho del sector al que linda, y siempre manteniendo una distancia mínima de 12.00 m respecto a los espejos de agua que pudieran plantear los lotes fondistas al otro lado de ese espacio común..

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 reglamentario cerrado 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, de 1,00m de altura como mínimo, cerrado en todo su perímetro, con puerta de acceso que garantice que se cierre de manera segura, la conformación no debe permitir que sea atravesado por un niño menor o bebe y que no sea escalable, el mismo no puede ser retirado en ningún momento, aun cuando la piscina esté siendo utilizada. No se permiten alambrados de hilos ni de troncos y/o tablas de madera colocadas horizontalmente.

Los equipos de la piscina y sistemas de riego deberán estar debidamente protegidos visual 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.

Queda terminantemente prohibido, y se considera infracción GRAVÍSIMA a este Reglamento, el uso de agua de red para el llenado de piscinas y/o espejos de agua.

2.10.1. Espejos de agua no convencionales

Aquellas propuestas no convencionales de espejos de agua, deberán ser evaluadas por el Departamento de Obras Particulares.

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, está facultada para aplicar las sanciones que considere pertinentes, como así también, por medio de personal propio o tercerizado 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. Todos los gastos que esto ocasione se devengarán al propietario 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.

Prevenciones obligatorias ante las epidemias de 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 espacio de propiedad común.
El mantenimiento de la vereda es responsabilidad exclusiva del propietario frentista. Este deberá garantizar su adecuado estado de conservación y seguridad, realizando las tareas necesarias para su consolidación. Asimismo, deberá asegurarse de que la vereda mantenga un nivel mínimo recomendable de 15 cm sobre el nivel de la calzada, conforme a las disposiciones establecidas en el presente reglamento. El propietario frentista solo podrá destinar hasta un máximo del 30% del ancho del lote para accesos vehiculares y/o peatonales, siendo también responsable del mantenimiento de dicha superficie.
Los accesos que ocupen espacio de veredas deberán tener una pendiente tal que no genere discontinuidad para la circulación peatonal por la misma.
En este espacio se encuentra prohibido realizar obras e intervenciones del tipo paisajístico, plantación de árboles, arbustos, parquización con o sin riego, colocación de quebrachos, contenciones, protecciones, cercos, cadenas, y, demás elementos similares de demarcación que individualicen el espacio de vereda, ni sobre la línea municipal, ni espacio de estacionamiento de vehículos, ni colocación de tubos de gas, ni depósito de elementos en la vereda, solo se permite al propietario frentista la colocación del cesto de basura y los ingresos vehiculares y peatonales al lote.
Las veredas al igual que el resto de los espacios públicos del barrio podrán ser utilizados por la Administración, sin aviso ni acuerdo previo con los propietarios frentistas y/o linderos para la instalación de obras y servicios públicos, entre ellos los reservorios, drenes auxiliares y sumideros de la red pluvial pública.

2.12. Sectores e Instalaciones de servicio

● **Sectores de Servicio**: Se consideran sectores de servicio a los lavaderos y tendederos de ropa. Es obligatorio el uso de tendederos de ropa para el secado de prendas en general. Estos deben ocultar la visual de la ropa tendida al exterior de la parcela, mediante cerramiento de la vista hacia lotes linderos, espacio público y el frente y fondo del lote, pudiendo materializar ese cerramiento de visual por medio de vegetación arbustiva, o enredaderas soportadas por alambrado romboidal (de acuerdo a lo dispuesto en el Anexo VI - Parquización, art. 3.6), u otro tipo de pantalla que cumpla similar función conformada por materiales y colores que sean estéticamente compatibles con el paisaje. Los mismos podrán materializarse sobre la línea medianera con un desarrollo máximo de 5,00 ml y su mantenimiento y construcción corre a cuenta del propietario que lo construye, pudiendo tener hasta una altura máxima de 1.80 m. Su solado deberá respetar una distancia mínima de 1.00 m. al Eje Medianero, permitiendo el escurrimiento del agua de lluvia dentro de la parcela, su nivel de piso terminado no podrá exceder los 0.20 m con respecto al terreno natural.
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. No se podrán materializar otras instalaciones físicas a menos de 1,00 m del eje medianero que las mencionadas, con exclusión de los cercos perimetrales de frente y fondo en caso de materializarse.
● **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, postes, pilares y otras instalaciones en altura**: No podrán construirse este tipo de estructuras sin permiso previo del Departamento de Arquitectura, las cuales serán evaluadas aún cuando no se intenten materializar fuera de los retiros obligatorios.

Se prohíbe la instalación de 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 1,50 m medidas desde el nivel del terreno donde se implanten.

Queda prohibido instalar cualquier tipo de elementos de soporte de cables u otros elementos de servicios fijados a los árboles, otros elementos naturales o, pilares eléctricos y/o de 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 2,50 m 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 documentada 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 de la zona.

Las contenciones podrán realizarse con elementos naturales, removibles, o bien de mampostería, siempre y cuando no superen los 0.60 m cada escalón, y el primero de ellos se ubique a 1.00 m. o más de los Ejes Medianeros y la Línea Municipal.

En éstos casos se deberá, previamente al inicio de su ejecución, obtener permiso documentado del Departamento de Obras Particulares, presentando un plano de detalles especificando emplazamiento, alturas, materiales, topografía, propuesta de contención, plazos, y toda otra 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 y no podrán invadir la vereda. 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. Queda 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 15 m^2. La altura máxima será de 2.50 m.

● **Cámaras, accesorios y otras instalaciones de vigilancia y/o seguridad:** queda absolutamente prohibido que las cámaras estén orientadas hacia las propiedades linderas, y su instalación debe cumplir los mismos requisitos del resto de las viñetas de este punto 2.12.

2.13. Canchas deportivas

Dado el carácter residencial del barrio, y que en el masterplan se encuentran proyectadas zonas comunes en las cuales se desarrollan aquellas actividades que no se encuadran en el mismo, NO se permitirá el emplazamiento o construcción de canchas deportivas dentro de las parcelas, sin excepción.

2.14. Lugar de estacionamiento

No se permite estacionar en las vías de circulación, calzadas y veredas. Por lo tanto, se deberá prever dentro de los límites de la parcela espacio de estacionamiento para vehículos, de 12,5 m2 de superficie, en cantidad que se determina de la siguiente manera: 2 espacios para los primeros 200 m2 de superficie cubierta, incrementando en uno cada 100 m2 adicionales.

Los mismos serán descubiertos si están dentro del retiro de frente o lateral y cubiertos o semicubiertos si se encuentran dentro del sector apto para construir. De poseer cubierta impermeable, se considerará una superficie semicubierta y deberán respetar las normas de retiros, es decir, está prohibido construir estacionamientos semicubiertos en los retiros de frente, laterales y de fondo, Las glorietas cuya cubierta posea más del 50% de su superficie impermeable se considera superficie semicubierta y no podrá invadir retiros.

2.15. Iluminación de las parcelas y Otras Instalaciones Eléctricas independientemente de su voltaje

La instalación de iluminación exterior deberá evitar molestias y encandilamiento en calzadas, veredas y construcciones vecinas. Los haces de luz de reflectores o similares no podrán proyectarse más allá de los límites de la parcela.

Deberá respetar el 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 1.50 m hasta la luminaria.

Queda terminantemente prohibido instalar artefactos eléctricos en árboles, así sean de carácter ornamental, como también el tendido de cañerías o cableados exteriores por los mismos.

En caso que el Departamento de Obras Particulares,, por observarlo o por recibir denuncias, identificara el incumplimiento de las condiciones antes mencionadas podrá aplicar las sanciones que considere pertinentes hasta que las mismas sean regularizadas.

2.16. Topografía

Se recomienda que todos los ambientes habitables cuya cota se encuentre por debajo de la cota de la calzada frente al lote se construyan con una cota al menos 30 cm superior a las cotas de los pozos blancos dentro del lote donde se derivan las aguas de lluvia provenientes de techados y solados.

Es responsabilidad del propietario que las cotas de los ambientes habitables sean las adecuadas como para no inundarse por la afluencia de aguas de lluvia que escurran naturalmente hacia sus lotes, inclusive en tormentas intensas, que por las pendientes naturales propias de la topografía, tanto de superficies de veredas, calles y espacios comunes puedan ingresar superficialmente a la parcela.

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 Subcomisión de Arquitectura para que se expida.

La topografía podrá modificarse únicamente dentro de la superficie construible de la parcela, y bajo ningún concepto la cota máxima de corte o desmonte podrá superar los 80 centímetros del nivel original.

No se permitirán modificaciones de la topografía en áreas de retiros sin previa aprobación, de haberse realizado eso sin permiso previo puede generar la obligación de reconstruir a su estado anterior a costa del propietario, independientemente de la infracción y mantenimiento del canon de obra.

Por limpieza de terrenos para la realización de trabajos de agrimensura se deberá contar con autorización previa por parte del propietario donde confirme la 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.

2.17. 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; sólo 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 no solicita copia de plano ni de cálculos estructurales, son de responsabilidad exclusiva del profesional proyectista matriculado contratado por el propietario, sin perjuicio de esto, deberá presentar un 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 m^3 por mes, pasando dicho consumo promedio se cobrará un valor adicional por m^3.
Se recomienda consultar en el Departamento de Redes Eléctricas 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 podrán suspender los servicios de agua y luz. De ocurrir esto, una vez reiniciadas las obras, se procederá nuevamente a realizar la provisión de los mismos.
Los tiempos de conexión pueden diferir de los inicios de obra en función de la operatoria del Departamento de Redes, siendo responsabilidad exclusiva de cada contratista garantizar el suministro eléctrico hasta que la conexión se realice. En un contexto inflacionario, los costos pueden variar con respecto a la fecha de solicitud y la de conexión.

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 Redes Eléctricas. Contará con caja de toma de poliéster reforzado con fibra de vidrio apta para empotrar, para entrada y salida de cable trifásico de baja tensión, con 6 bases portafusibles NH tamaño 3, puenteadas de a pares en la parte superior, con barra para conexión de neutro y tierra en la parte inferior, con espacio y puntos de conexión suficientes para montar 2 juegos de fusibles NH trifásicos tamaño 00 para salida a 2 usuarios; Caja plástica normalizada para medidor trifásico con tapa transparente de policarbonato, para empotrar y con placa para montaje del medidor; tablero de entrada con interruptor, protección térmica y diferencial de 4 x 25 Amp. y puesta a tierra con jabalina normalizada de 3/4” de 1,50 m. o mayor según medición dentro de la caja de inspección normalizada.
Una vez construido el pilar de acuerdo con las especificaciones técnicas citadas, se deberá solicitar la conexión al Departamento de Redes Eléctricas, quien determinará una fecha y otorgará un turno para la inspección del mismo. El monto de la conexión será devengado por expensas una vez realizada la misma.
Se recuerda a los propietarios que, una vez ejecutado el pilar de suministro, la caja de fusibles NH y el medidor son de manipulación exclusiva del personal autorizado por el Área Redes quedando terminantemente prohibido el acceso a los mismos por propietarios y/o terceros; considerándose estos casos como Infracción Grave e Infracción Gravísima en casos de reincidencia - Art. 38 del Reglamento de Convivencia. Las multas correspondientes serán aplicadas a la propiedad en infracción.
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.

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.

2.19.1.1 Usuarios generadores de energía solar fotovoltaica

Se informa que ya se encuentra en vigencia el **Reglamento para usuarios generadores de energía renovable**, el cual se encuentra disponible para consulta en la web de Costa Esmeralda.

2.19.2. Agua

Agua para consumo: Costa Esmeralda dará provisión de agua para el llenado del Tanque Cisterna y/o Tanque de Reserva obligatorio como mínimo durante dos veces y 4 horas al día, no garantizando el suministro continuo. Las viviendas no podrán proveerse directamente de la red pública para abastecer de agua la instalación sanitaria interna, ya que no se garantiza presión suficiente para llegar hasta artefactos que superen la cota relativa +1,00 m sobre nivel de vereda y tampoco el suministro continuo.

Por lo expuesto, las viviendas deberán contar con una reserva de agua suficiente para un día completo de consumo y un sistema que provea la presión necesaria para suministrar el agua a todos los sanitarios.

El cálculo de la reserva de agua es exclusiva responsabilidad del proyectista.

Tanto la presión interna como el volumen de reserva de agua es exclusiva responsabilidad del propietario, quedando absolutamente prohibido, y sujeto a multas por infracción gravísima, bombear el agua directamente desde la conexión a la red pública.

Se recomienda la instalación de un tanque cisterna (T.C.) o de bombeo (T.B.) y de allí bombear a tanque elevado de reserva (T.R.), un sistema de presurización de la red interna con bomba que se alimente desde el Tanque Cisterna. Ver Anexo V. [1]

En ningún caso los tanques de reserva, T.C o T.B podrán quedar vistos, estos serán tratados e integrados al resto del edificio en sus cuatro vistas [2] . 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 a través del Departamento de Redes 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 Redes, y su colocación será responsabilidad del propietario y se ajustará a lo que indica el anexo V.

Se considera una falta gravísima a este reglamento toda conexión directa a la red sin su correspondiente medidor. La manipulación de conexiones y medidores sólo podrá hacerse por personal autorizado por la administración.

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. En caso de reposición por roturas de algunos de los componentes propios de la conexión se devengará por expensa el costo de los mismos.

Queda terminantemente prohibido y sujeto a severas multas utilizar el agua de la red pública para suministrar agua al sistema de riego o para el llenado de piscinas y espejos de agua.

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

Queda terminantemente prohibido, y se considera infracción GRAVÍSIMA a este Reglamento, el uso de agua de red para el llenado de piscinas y/o espejos de agua.

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. Los pozos de extracción de agua de napa no podrán instalarse a menos de 15m de los lechos nitrificantes / de infiltración y esa distancia también debería respetarse respecto a lechos de infiltración de las parcelas linderas como una importante medida sanitaria..

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.
El propietario es el responsable absoluto del correcto funcionamiento de la planta de tratamiento de efluentes cloacales de su vivienda, garantizando que ésta opere de manera eficiente y conforme a la normativa vigente. En aquellos casos en que, debido a la antigüedad de la construcción o por vicios de ejecución no detectados al momento de la inspección, las instalaciones no cumplan con las condiciones mínimas exigidas o presenten deficiencias en su funcionamiento, el propietario deberá llevar a cabo las tareas de adecuación establecidas en el presente Reglamento. Esto será obligatorio independientemente de cualquier aprobación previa que haya sido otorgada, asegurando así la protección del ambiente y la salud pública.

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 prestadora del servicio. Las tramitaciones correspondientes deberán ser realizadas por un profesional matriculado.
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 ante la Compañía prestadora del servicio.
Una vez aprobada las instalaciones internas de GAS por parte de la prestataria del servicio, sólo se podrá modificar la red interna y/o agregar nuevos artefactos de gas y/o reemplazar los existentes por otros de mayor consumo, con la aprobación previa de la compañía prestadora del servicio.
Está prohibido instalar grupos electrógenos a Gas natural conectados a la red pública.
Se podrá proveer a las viviendas con GAS ENVASADO. Los tubos 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.

2.19.5. Fibra Óptica

El Barrio cuenta con cobertura total de tendido de fibra óptica, debiendo tramitarse la conexión domiciliaria ante la compañía prestadora del servicio. Las cajas de conexión se alojan en la parte posterior del pilar de suministro eléctrico de cada lote, y si es baldío, sobre uno de los ejes medianeros, siendo el propietario responsable por el mantenimiento y conservación del estado de la misma.

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, mas no el costo de conexión, el cual es individual de cada lote.
Los pilares eléctricos y los gabinetes de gas se construirán en mampostería de ladrillo visto de 15 cm 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 15 cm del nivel de vereda consolidada.
Los plazos de conexión están sujetos a la operatoria del Departamento de Redes Eléctricas.

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 Redes Eléctricas.
En cuanto al servicio de E.E. propiamente dicho, C.E. asume el compromiso del abastecimiento normal por hasta 10 kVA por parcela, de acuerdo a las normativas que rigen el sistema de suministro en toda la provincia de Buenos Aires. Potencias mayores a este valor de umbral, permitirá a la oficina de Redes Eléctricas del Barrio la ejecución de las obras necesarias para asegurar el normal funcionamiento de las instalaciones existentes, de manera de no originar en ellas daños por consumos puntuales elevados. El costo de estas adecuaciones deberán ser costeados por el solicitante. Al final de obra, se presentará la Declaración Jurada de la potencia total instalada en la vivienda.

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

REF.	DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	DIMENSIONES	INTERCONEXIÓN DE CAJAS
1	CAJA PARA MEDIDOR	2	415 x 265 x 210	Caño plástico rígido 40mm con conectores de PVC.
2	CAJA DE TOMA COMPAÑÍA	1	640 x 520 x 230	Caño plástico rígido 40mm con conectores de PVC.
3	CAJA DE CLIENTE	2	180 x 135 x 110	Caño plástico rígido 40mm con conectores de PVC.
4	CAJA INSPECCIÓN P.A.T. SERVICIO	1	150 x 150	-

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.

2.21. Grupos electrógenos y otras instalaciones que puedan generar ruidos

Los grupos electrógenos u otras instalaciones deberán cumplir con los retiros establecidos del edificio, lo dispuesto en el art. 2.12, 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.
Está prohibido instalar grupos electrógenos que utilicen como combustible Gas natural conectados a la red pública.
Todas las instalaciones y recipientes de almacenamiento de combustibles líquidos o gaseosos para los grupos electrógenos deben ser adecuados para tal fin debiendo estar homologados y cumplir las normas de seguridad adecuadas a los riesgos que generan, muy en particular los riesgos de incendio, explosión, contaminación del suelo, flora, fauna y atmósfera.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.
Deberán ocultarse de las visuales externas mediante grupos de arbustos o algún cerramiento removible, hasta una altura máxima de 1.80 m.

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.
No se podrá hacer poda, extracción de madera, troncos muertos o vivos o extracción de material vegetal alguno de los espacios comunes por ninguna persona, siendo estos espacios hábitat único (mini reservas) de la fauna nativa del lugar.

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 documentada del Departamento de Obras Particulares para poder removerlos.

2.22.5 Extracción Injustificada o Mala praxis
Aquellos árboles que hayan sido extraídos durante la obra por causa que no pueda ser justificada, o que su permanencia no implique inconvenientes en el normal desarrollo de las actividades de la vivienda, deberán reponer 16 unidades por cada uno de los extraídos.
Aquellos ejemplares que sean extraídos sin permiso previo o 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, y por tal motivo se deberán reponer 16 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
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 (JUSTIFICADA)	4 árboles.
EXTRACCIÓN INJUSTIFICADA o POR MALA PRAXIS	16 árboles + Multa a determinar por Administración

El propietario, de común acuerdo con la administración determinarán cuántas especies a reponer en la parcela y en qué sitios, y el resto incorporarlas al acopio de forestación. La reposición de especies por mala praxis o extracción a posteriori injustificada deberá realizarse en el mismo sitio de donde se extrajeron, y además de la reposición le corresponde la aplicación de multa.
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 2 a 3 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, canteros 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. / m^2 / 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.

2.27. Cerco perimetral de la parcela.

El cerco perimetral de la parcela no es obligatorio. En caso de instalarlo el mismo debe construirse con alambre tejido romboidal de 2“ con postes de madera, cuya altura podrá ser de 1,00 a 1,50 metros de altura o alambrado de 7 hilos tipo campo de la misma altura. No se permite el uso de alambre de púas, ni la instalación de sistemas eléctricos conocidos como boyeros sobre el cerco que pueda ser tocado desde el exterior de la parcela. Todo elemento materializado sobre las líneas medianeras es considerado parte del cerco, con las excepciones incluidas en el presente reglamento.

El cerco no podrá invadir el retiro obligatorio de frente, ni ocupar espacios fuera del perímetro de la parcela aun cuando estos espacios sean en el fondo o laterales de uso común.

En caso de contar con piletas u otros espejos de agua que no cuenten con cerco específico reglamentario, el cerco perimetral de la parcela no podrá ser de hilos, y deberá estar totalmente cerrado de manera que ningún niño externo a la casa pueda ingresar accidentalmente.

Se deberá cercar el lote o la pileta, a opción del propietario.

Toda otra tipología de cerco perimetral que se pretenda instalar debe ser aprobada previamente por la Subcomisión de Arquitectura.

Los cercos que posean tranqueras laterales o de fondo hacia espacios comunes no podrán ser utilizados para ingreso o egreso de ningún tipo de vehículos, su uso es estrictamente peatonal.

Ningún tipo de cerco puede colocarse sobre la línea municipal, siempre deberá cumplir con el retiro de frente al igual que las viviendas.

En caso de lotes en esquina se permite que el cerco pueda colocarse sobre la línea municipal solo en uno de sus lados, el que corresponda a un paso peatonal o de servicios en caso que no sea de tránsito vehicular, y en caso de serlo, será el Departamento de Obras Particulares quien, de manera documentada y previa intervención de la Subcomisión de Arquitectura y Obras, quien determine cuál es la línea municipal sobre la cual se podrá colocar el cerco.

Los cercos antirreglamentarios son obras antirreglamentarias y como tales, una vez identificadas y notificadas requieren ser corregidas a costo del propietario, aun cuando este haya adquirido la vivienda con esa irregularidad, se le otorgará un plazo razonable y excedido este se le empezará a cobrar cánon de obra hasta su regularización.

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), según los puntos 3.1.2 y 3.1.3.

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 M^2 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 todos 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 una leyenda solicitando autorización para extraerlos, donde se 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 A4 (210 mm por 297 mm), plegado de acuerdo a lo dispuesto en normas IRAM. 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:

● Plano de Altimetría: Deberá estar firmada por profesional matriculado y, contar con planilla de árboles existentes.

● Fotocopia del contrato de Fideicomiso.

● No contar con deuda de Expensas.

● Carpeta técnica (en formato digital):
Conjunto de planos complementarios entre los cuales se incluyen: plano de tareas preliminares, plano de instalación eléctrica, plano de 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 instalación eléctrica, escala 1:100:
Deberá contar con detalle de pilar de suministro (Anexo IV), cuadro de potencia y planta con la ubicación de tomas, bocas, tableros y canalizaciones correspondientes, debidamente acotadas y con la simbología reglamentaria.

3. Plano de instalación sanitaria y desagües pluviales, esc. 1:100:
Deberá incluir la provisión de agua fría y caliente, el tratamiento de aguas servidas y el sistema de desagües pluviales. Contará con plantas y como mínimo un corte representativo donde se muestre el desarrollo completo de las instalaciones, desde la acometida de red, pasando por el sistema de bombeo y reserva, hasta los distintos artefactos.
En lo referente al tratamiento de aguas servidas, el corte deberá ser perpendicular a la Línea Municipal, pasando por los diferentes artefactos y elementos de la instalación hasta la acometida 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 y respetando las distancias mínimas reglamentarias a los Ejes Medianeros.
En cuanto a los desagües pluviales, deberá incorporarse planta de techos indicando tipo de cubierta, pendientes, sentido de escurrimiento, tipo de desagües y destino final del agua, ya sea pozo blanco, drenes o la solución que el profesional considere pertinente.
Ver Anexo V.

4. Plano de propuesta topográfica, escala 1:100 (cuando sea requerido):
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.

5. Carátula y formato:
El modulado del plano es de tamaño hoja A4. 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.
La modalidad de presentación será exclusivamente digital. La documentación deberá cargarse en formato CAD en la plataforma de visado correspondiente. Las devoluciones se realizarán mediante las observaciones consignadas en la Planilla de Devolución de Visados, conforme lo establecido en el Anexo I.
El visado del proyecto no implica la aprobación del dimensionamiento de las instalaciones, de la reserva de agua interna de la vivienda ni del sistema de tratamiento de aguas servidas, siendo responsables el propietario y el profesional a cargo.

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 correspondiere, 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.

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 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. La ocupación de las mismas sin que se cumplan las condiciones precedentes es exclusiva responsabilidad del propietario
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.
El alcance de la tarea incluye el amojonamiento con mojones 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.
Es obligación del propietario y del constructor conservar los mojones en su sitio. 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. Inicio y Reinicio de las obras

Las obras podrán iniciarse o reiniciarse una vez concluido el período de veda, en fecha determinada por el Departamento de Obras Particulares.
Se deberá presentar la documentación y cumplimentar los requisitos que se detallan a continuación::
- Solicitud de INICIO/REINICIO de obra.
- Contar con expediente municipal aprobado.
- Presentar programa de Seguridad e Higiene
- No contar con deuda reclamable de expensas.
- Presentar póliza de Seguro de Responsabilidad Civil (por suma a determinar por el DOP) y con cláusula de no repetición a favor de No repetición a favor de Fideicomiso Costa Esmeralda (CUIT 30-70908824-2). La fecha de vigencia del mismo, especialmente para aquellas obras que no finalicen dentro del año en curso, deberá considerar el período de Veda de Obras.

Previo al comienzo de las obras se designará al responsable de la carga del personal en el Grupo de Obra de la plataforma OpenKey.

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.
Las obras deberán contar con un seguro de responsabilidad civil durante su ejecución, y su vigencia deberá incluir los períodos de Veda de Obras. Los montos de cobertura serán definidos por el Departamento de Obras Particulares y comunicados por los canales habituales.
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 colocarse en el frente de la obra sobre un bastidor perimetral a 1.50 m de altura
Se podrán instalar, a modo complementario, carteles con renders o imágenes ilustrativas del proyecto. Los mismos tendrán como máximo las mismas dimensiones mencionadas para el cartel de obra, como también materialidad y soporte, pero no podrán incluir ningún tipo de publicidad o leyenda.

3.7. Cerco perimetral de obra

Será obligatorio, durante toda la etapa de obra, la colocación de un cierre de madera en laterales, frente y fondo del sector de obra que circunde a todas las obras a ejecutar en la parcela.
Todos los días al finalizar la jornada de trabajo, se deberán cerrar las aberturas del frente y todos los accesos a la obra en caso de haber otros.
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, puertas y portones con sistema de cierre. Las Tablas pueden ser reemplazadas por paneles de madera lisa tipo fenólico respetando separación máxima entre ellas, altura del cerco y color.
El Cerco de Obra no podrá ser retirado sin autorización previa del Departamento de Obras Particulares, para lo cual la vivienda debe estar cerrada en todo su exterior y las condiciones de seguridad de los materiales en uso y residuales, máquinas, equipamiento y herramientas de obra deben ser suficientes para evitar peligros hacia los vecinos, en particular niños que puedan ingresar accidentalmente al sector de obra por haber retirado el cerco.
Los cercos de espejos de agua deben construirse previamente al retiro del cerco de obra.
El retiro del cerco de obra sin que se cumplan las condiciones precedentes, y sin la debida autorización del Departamento de Obras Particulares, se considera una infracción GRAVÍSIMA a este Reglamento.
El retiro del cerco de obra no representa una autorización para habitar la vivienda en construcción, las viviendas sólo podrán habitarse cuando estén en condiciones de obtener la aprobación del plano conforme a obra. La ocupación de aquellas que no reúnan todas las condiciones de habitabilidad y seguridad será bajo la exclusiva responsabilidad de sus propietarios.

3.8. Canon de obra

Toda obra a ejecutarse en un lote con o sin vivienda, ya sea obra nueva o ampliación de existente requerirá previamente un permiso de obra, y durante todo el período de obra deberá abonar canon de obra, el cual será levantado con la obtención de la aprobación del plano conforme a obra.
Las ampliaciones incluyen piscinas, otros espejos de agua, garajes semicubiertos, galerías, etc.
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 cual seguirá siendo devengado hasta que se regularice la contravención.
El monto del canon de obra se relaciona con la dimensión de la obra. Se recomienda consultar ante el Departamento de Obras Particulares los montos actuales al momento de iniciar la obra.
La mora en el pago del canon de obra genera inmediatamente la clausura de la obra.
La administración se reserva el derecho de modificar estos cánones sin previo aviso.

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 correspondiente a cada mes en que tal concepto sea devengado.

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. Plano conforme a obra visado por Colegio.
5. Certificado de retiros realizado por agrimensor.
6. Tener aprobada la inspección del sistema de tratamiento de aguas servidas en obra.
(ver punto 2.18.3)
7. Contar con cesto con tapa para el depósito de residuos sólidos domiciliarios.
8. Presentar Formulario 903 según normativa de ARBA debidamente completado y firmado.
9. Presentar la Declaración Jurada de Potencia eléctrica.
10. Tener instalado un sistema central de alarmas. Si es posible, monitoreado. *(Se puede reemplazar por nota de indemnidad hacia la administración).*
11. Tener contratado un seguro integral de la vivienda. *(Se puede reemplazar por nota de indemnidad hacia la administración).*
12. Cerco de piscina reglamentario, en caso de que existiese, o perimetral cerrado del lote.
13. Tener colocado el número de lote de manera visible e inequívoca.
14. Nota de reserva de agua corriente.
15. Nota sobre uso de parrillas y fogones.

A continuación, detallamos el procedimiento de presentación de conforme a obra:
1) Se presentará la documentación que indica en el artículo 3.10 del Reglamento de Construcción como cualquier otra documentación complementaria que el área de Obras Particulares considere pertinente, con la salvedad que el Plano conforme a obra, en esta primera instancia, será sin visado colegial, el cual será verificado y corregido por el área de Inspecciones.
Una vez presentada la documentación, y considerando que ya no quedan tareas de obra pendientes, se procederá a dar de baja el Grupo de Obra.
Una vez constatado que el Plano Conforme presentado se ajusta a lo existente y no quedan correcciones por realizar, y que el resto de la documentación requerida está en condiciones, la obra recibirá una Suspensión Provisoria del Canon de Obra.
A partir de este momento, el Profesional deberá tramitar el visado colegial correspondiente.

2) Obtenido el visado colegial, la documentación estará en condiciones de ser presentada ante el área de Visados de Costa Esmeralda en Carpeta de Obra y de la siguiente manera:
- 3 copias visadas por el colegio profesional correspondiente.
- 5 copias en papel blanco (1 para la Municipalidad de La Costa, 2 para Costa Esmeralda, 2 para retirar)
- 1 planilla de estadísticas
- 1 copia del Contrato de Cesión

3) Con el visado definitivo por parte del área de Obras Particulares, dispondrá de 45 días corridos , para realizar la presentación ante la Municipalidad de La Costa, quienes verificarán la documentación presentada y procederán al registro de la misma.

4) Una vez concluído en tiempo y forma con lo requerido en el punto 3, la carpeta será remitida por la Municipalidad de La Costa al área de Obras Particulares de Costa Esmeralda para que el profesional actuante pueda retirar la documentación correspondiente.
5) Cumplido el plazo establecido en el punto 3, y sin que existan motivos que justifiquen la demora, se levantará la suspensión provisoria del canon, y quedará a criterio de la Jefatura de Obras Particulares la reimputación de aquellos meses en los cuales tal concepto no fue devengado.

6) Completado el punto 4, y sin que queden árboles por reponer en el lote de referencia, la obra recibirá el Levantamiento definitivo de Canon de Obra.

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 5.00 m. sin obstruir el libre escurrimiento de las aguas pluviales. Se construirá con una base de tosca compactada con un espesor mínimo de 15 cm, condición obligatoria 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.	8 m^3 de Hormigón Elaborado.
	Un eje trasero de ruedas duales.	3 m^3 de Hormigón Elaborado.
Camión volcador.	Un eje trasero de ruedas duales.	6 m^3 de arena.
		6 m^3 de tosca.
		5 m^3 de piedra.
Camión.	Un eje trasero de ruedas duales o dos ejes traseros de ruedas duales (balancín).	4 pallets de 40 bolsas de cemento/cal.
		5 palets de bloques de hormigón.
		8 palets de bloques cerámicos / ladrillos cerámicos huecos.
		5000 ladrillos comunes

No está permitido el ingreso de camiones semirremolques o de camiones con acoplado.
No se permitirá el ingreso ni la circulación en el barrio de los vehículos que no cumplan con los límites de carga y características de los vehículos aquí establecidos, tanto de terceros como de propietarios.
El ingreso de camiones con materiales e insumos de la construcción se realizará exclusivamente de lunes a viernes a partir de las 8:00 hs. y se extenderá hasta una hora antes del final de la jornada laboral. Los días sábados **NO** se permite el ingreso de camiones con carga de cualquier tipo, **SIN EXCEPCIÓN**.

El Departamento de Obras Particulares se reserva el derecho a suspender el ingreso y circulación de vehículos en aquellas situaciones en que considere que la misma pueda afectar la estabilidad y conservación de los caminos, durante el tiempo que sea necesario.

3.12. Trabajo en obra

3.12.1. Obrador y baño del personal

Deberá construirse un obrador 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.
Se debe mantener en todo momento un adecuado orden y limpieza del obrador y todo el sector de obra, incluyendo la parte de la parcela que pudiese quedar fuera del cerco de obra, estando prohibido el acopio de materiales fuera del cerco de obra, los cuales deben estar dentro del cerco una vez concluida la jornada laboral.
El personal afectado a las obras no puede utilizar las instalaciones de uso común del barrio, de los espejos de agua y cualquier otro equipamiento del barrio. Tampoco se le permite circular por otros sectores que los que son de exclusiva necesidad para sus tareas que deben realizarse dentro de la obra a las que están afectados, esto incluye almuerzos, refrigerios y descanso.
Por cuestiones de seguridad y convivencia no se podrá poner música en las obras en ningún momento del día.
Se considera como infracción gravísima el consumo de alcohol por parte de terceros frecuentes, prestadores de servicios y todo aquel personal acreditado a obras en construcción, dentro o fuera del perímetro de la misma, en espacios comunes o vía pública durante la jornada laboral.

3.12.2. Días y horarios de trabajo

El horario de trabajo durante el período desde el 1 de marzo al 15 de noviembre es de Lunes a Viernes de 08:00 a 18:00 horas, y Sábados de 08:00 a 16:00 horas. Desde el 16 al 30 de noviembre será de lunes a viernes de 08:00 a 19:00 horas, y sábados de 08:00 a 17:00 horas.
A partir del 1 de diciembre y hasta el 20 de diciembre, el horario será de lunes a viernes de 08:00 a 20:00 hs y sábados de 08:00 a 18:00 horas.
Durante el receso invernal, las obras podrán trabajar de lunes a viernes en el horario de 9:00 a 17:00 hs, y no se otorgarán extensiones horarias de ningún tipo.
Las fechas establecidas por el Ministerio del Interior de la Nación en el año calendario como feriados con fines turísticos (puente) no será habilitado el trabajo en obra.
El departamento de obras particulares podrá imponer como días no laborables en obras los fines de semana largos que considere que pudiese haber mucha afluencia de propietarios no residentes, invitados e inquilinos, y aquellos feriados inamovibles, Estas fechas serán informadas oportunamente por los canales de comunicación habituales.
Se considera como infracción gravísima a este Reglamento a aquellos propietarios que utilizando el sistema Open Key u otra forma, generen el alta o autoricen con estatus de propietario, visita o inquilino a trabajadores para evadir los requisitos y controles que se imponen a terceros frecuentes y personal de obras y servicios.

3.12.3. VEDA DE OBRA.

Veda de obra es el período de tiempo donde existe la prohibición absoluta de realizar obras y tareas auxiliares a éstas dentro de parcelas con viviendas en construcción, así también en viviendas ya construidas en las que se pretenda realizar una ampliación y/o modificación.

La Veda de Obra se establece desde el 21 de diciembre de cada año hasta el último día de febrero del año siguiente y los fines de semana largos en los que pudiese haber mucha afluencia de propietarios no residentes, invitados e inquilinos.
Se consideran tareas y obras alcanzadas por la VEDA DE OBRA todas aquellas que representen la construcción y/o modificación de la vivienda y/o sus instalaciones accesorias, como también toda modificación y/o ampliación de: instalación eléctrica, de gas, agua, cloacas, riego, colocación de panes de césped, cercos, piscinas y sus instalaciones, aires acondicionados, cerramientos de galerías, colocación de barandas, parapetos, construcción de pérgolas, relleno de terrenos bajos, movimiento de suelo, contención con durmientes u otros materiales, solados, pintura, revestimientos, retiro de cercos de obra, obradores, máquinas y herramientas de obras, materiales y otras tareas que el Departamento de Obras Particulares considere oportuno agregar.
Se considera como infracción gravísima la ejecución de obras dentro del período de veda de obra. Esta infracción supondrá para el propietario la aplicación de multa y clausura de la obra y para los contratistas la aplicación del derecho de admisión al barrio, además de multa y otras sanciones en caso de corresponder. En aquellos casos en que el constructor, contratista, profesional responsable y/o ejecutor de la actividad prohibida fuese también propietario de lote o casa en costa esmeralda, le corresponderá la misma multa que al propietario de la obra.
La infracción gravísima se agravará aún más en el caso que el propietario y/o constructor autoricen a ingresar a los trabajadores en carácter de invitados para realizar las tareas prohibidas en veda de obra.
Durante el período de veda de obra queda prohibido el ingreso de materiales de obra al barrio, inclusive los ingresados por propietarios en sus propios vehículos.
Constituye una infracción grave el ingreso de materiales de obra durante la veda, e infracción gravísima si esos materiales son descargados en una obra/vivienda que no es de propiedad del propietario que los ingresó. Igual sanción corresponde en caso de que quien los ingrese sea un invitado o inquilino autorizado por el propietario de la obra u otro propietario.
El incumplimiento de la Veda de obra implicará una multa diaria mínima equivalente al valor de 3 (tres) expensas, pudiendo incrementarse con los agravantes mencionados.
A las obras en curso se les podrá suspender los servicios de agua y luz durante el período de veda en caso de constatarse que una obra aún en construcción podría estar habitada, o que sus instalaciones generan riesgos hacia terceros, o que pudiesen continuar realizando tareas en obra durante el período de veda.
Los períodos de veda de obra y las tareas alcanzadas por ésta pueden ser modificadas por el Departamento de Obras Particulares en caso de que lo considerase pertinente sin previo aviso, sin que esas modificaciones representen derechos adquiridos para obras que comenzaran antes de la fecha de las modificaciones.

3.12.4. 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, sobre la calzada o cualquier otro espacio público dentro del barrio.

3.12.5. 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. INSPECCIÓN DE OBRAS - Coordinación, desarrollo de la obra

El Departamento de Obras Particulares tiene la potestad de inspeccionar, sin previo aviso y en cualquier día y horario, las obras en ejecución, tanto aquellas que aún no han obtenido la aprobación del plano conforme a obra como así también las propiedades que muestren indicios de haber ejecutado obras sin permiso o estar iniciando obras de ampliación o modificación.

La inspección se podrá realizar con inspectores y funcionarios del Departamento de Obras Particulares, personal del Departamento de Seguridad, de la empresa prestadora del servicio de seguridad interna y/o integrantes de la Subcomisión de Arquitectura.

La inspección tiene la potestad de requerir la identificación de todos y cada una de las personas que se encuentren en la obra, considerándose una falta grave la negativa a identificarse, pudiendo requerir el auxilio de la policía para identificar a las personas.

Las personas que no posean autorización para ejecutar las obras y servicios en el lote / vivienda inspeccionada deberán retirarse del barrio, y en caso de ser propietarios de otros lotes deberán abandonar la obra aun cuando estén autorizados como visita.

La negativa por parte del propietario de la obra / vivienda en obra de que se identifique al personal dentro de la misma representa una infracción gravísima.

Ser propietario de un lote o vivienda no da derecho a estar trabajando en otro lote, ese propietario debe cumplir con todos y cada uno de los requisitos de los terceros para trabajar en obras.

Durante 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 la Administración 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, ya sean estos externos como propietarios prestadores de servicios/constructores.

3.14. Incumplimientos

Es facultad de la Administración del barrio, la Subcomisión de Arquitectura 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 el Departamento de Obras particulares podrá aplicar las siguientes sanciones y/o intervenciones:

- Multar a propietarios, constructores, contratistas, prestadores de servicios, con multas dinerarias equivalentes a uno o varios montos equivalentes a los valores vigentes del Canon de obra y/o Expensas, alcanzando a éstas la multiplicación por reincidencias, pudiendo éstas ser distintas a las establecidas en el código de convivencia, considerando el valor de la obra en infracción que no se pueda revertir haciéndola reglamentaria.
- 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.)
- Mantener el canon de obra, simple o doble según los plazos, hasta la regularización de infracciones que podrían incluir la demolición de parte de las obras e instalaciones antirreglamentarias, aun cuando la vivienda ya estuviese habitada.
- Suspender/clausurar 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, Colegios profesionales, Municipalidad y/o Dirección de Obras Particulares, para que tomen las sanciones correspondientes a los profesionales intervinientes.
- Aplicar el derecho de admisión al barrio a los terceros prestadores de servicios que incumplan el presente reglamento, prohibiendoles el ingreso por tiempo determinado, tanto en carácter de prestador de servicios como de invitados o inquilinos en el caso de que la gravedad del incumplimiento lo justifique, por ejemplo, por reincidencias de transgresiones al presente reglamento.
- Suspender/clausurar toda obra que se encuentre con deuda de expensas..

3.15. Consideraciones generales

El presente Reglamento podrá ser modificado tantas veces como lo considere conveniente el Departamento de Obras Particulares con acuerdo de la Subcomisión de Arquitectura, sin previo aviso, entrando en vigencia con su publicación en la WEB y/o la APP de Costa Esmeralda. Habiendo sido publicado, el propietario, profesional interviniente y/o contratista no podrán alegar desconocimiento de lo establecido en el mismo.

Las disposiciones del presente Reglamento alcanzan a la construcción, alteración, demolición, remoción, mantenimiento, conservación e inspección de viviendas, instalaciones internas y externas, y toda otra obra de arquitectura a realizar y realizadas con o sin permiso previo.

La interpretación del reglamento no solo se aplica a todas las obras e instalaciones aquí detalladas sino también a aquellas no explícitamente descritas en el presente.

En este último caso es potestad del Departamento de Obras Particulares con acuerdo de la Subcomisión de Arquitectura la determinación de requisitos no explicitados taxativamente ya que este tipo de normas, que son reglamentos técnicos, son aplicados por profesionales con incumbencia, que tienen la formación y experiencia para extrapolar los requisitos y prohibiciones tácitamente descritas, a situaciones no tácitamente incluidas, que a juicio profesional son equivalentes, o que respetan el espíritu del reglamento, los usos y costumbres, el buen arte de construir y la jurisprudencia, es decir, resoluciones anteriores de casos equivalentes.

Es de cumplimiento obligatorio en la versión vigente. Ningún propietario puede alegar desconocimiento de este reglamento como descargo para justificar una infracción a éste.

Se recuerda a todos los propietarios y constructores de obras particulares que en todo momento se priorizará 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, mala praxis o vicios visibles u ocultos en el arte del buen construir.

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 totalmente responsable ante el barrio por el accionar de dichas personas o entidades dentro de Costa Esmeralda.

Todos y cada uno de los incumplimientos del presente reglamento constituyen infracciones que podrán generar intimaciones y multas con obligación de corregir las condiciones antirreglamentarias a costo del propietario, aun cuando éste haya adquirido la vivienda con esa irregularidad. Se le otorgará un plazo razonable y excedido el mismo se le empezará a cobrar cánon de obra hasta su regularización. Cuando los incumplimientos puedan afectar con riesgos o molestias a terceros, el espacio público y/o común, y/o a la misma seguridad de sus propietarios y visitantes, la administración podrá ejecutar la corrección imputando por expensas al propietario, la multa adicional y las costas de la corrección.

ANEXOS

Anexo I
Planilla de 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 Modelo. Carátulas. Plano Municipal.

Anexo VIII
Recomendaciones ambientales para un diseño sustentable.

Anexo IX
Parcela AlGolf 19.

Anexo X
Carta Compromiso.

Anexo XI
Rampas / Pendientes / Pluviales

Anexo XII
Modificaciones incorporadas en esta revisión

ANEXO I

Planilla de Visados. Guía para correcciones

Obra		Correción 1	Correción 2	Correción 3	Correción 4	Correción 5
Fecha de presentación						
Fecha de devolución						
Corrigio	Profesional					
	Propietario					

Datos del proyecto	**Si**	**No**	**Observaciones**
Superficie de terreno Superficie cubierta Superficie semicubierta Espejo de agua Dormitorios Altura Plantas FOT y FOS Tipo			
Documentación	**Si**	**No**	**Observaciones**
2 copias plano de altimetria 2 copias contrato de cesion Personeria juridica (SRL/SA) Carta libre deuda 4 Imágenes 3D 3 copias plano municipal sin visar 3 copias plano municipal visado por colegio 2 copias plano electrico visado por colegio 1 copia plano sanitario visado por colegio 1 copia plano esquema estr. visado por colegio 1 copia plano tareas preliminares vis.por colegio 1 copia plano propuesta top. visado por colegio			
Caratula	**Si**	**No**	**Observaciones**
Cuenta municipal Nomenclatura catastral Datos propietario Datos profesional Computo de superficies Referencias Cuadro ord. Urbano (FOS/FOT/DN) Ubicación area y sub area Densidad habitacional (DN) Factor de ocupacion de suelo (FOS) Factor de ocupacion total (FOT) Ordenanzas 200 690 1421-1994 Leyendas especiales Altura permitida Cota de calzada (Mitad de l.M.) Cota parcela Nivel plano limite Nivel proyecto Cubierta losa de viguetas Detalle constructivo			

Obra		Correción 1	Correción 2	Correción 3	Correción 4	Correción 5
Fecha de presentación		00/01/1900	00/01/1900	00/01/1900	00/01/1900	00/01/1900
Fecha de devolución		00/01/1900	00/01/1900	00/01/1900	00/01/1900	00/01/1900
Corrigio	Profesional	0				
	Propietario	0				

Observaciones plano municipal			
Planta de techos Planta de techos Tipos de cubierta Pendientes % y colores Desagües pluviales Tamaño de tipografias	**Si**	**No**	**Observaciones**
Esquema de fundación Cotas y leyendas	**Si**	**No**	**Observaciones**
Croquis de arboles Arboles a extraer Numeros y grafismos Leyenda cantidad de arboles Silueta de proyecto	**Si**	**No**	**Observaciones**
Plantas Implantacion de retiros Topografia Modulo de estacionamiento y accesos Implantacion lecho nitrificante Drenes pluviales y pozo blanco Tanques de bombeo y reserva Niveles de proyecto escaleras y decks Piscina / pozo blanco / cerco seguridad Arboles Muros de contencion Rampas / pendientes / pluviales	**Si**	**No**	**Observaciones**
Vistas Perfil de topografia Niveles sobre E.M. Y L.M. Cotas de altura Niveles de proyecto Materiales constructivos y de terminacion Rampas / pendientes / pluviales Muros de contención Piscina / pozo blanco / cerco Escaleras / decks / pergolas	**Si**	**No**	**Observaciones**
Cortes Perfil de topografia Niveles sobre E.M. Y L.M. Alturas exteriores e interiores Niveles de proyecto Materiales constructivos y de terminacion Rampas / pendientes / pluviales Muros de contencion Piscina / pozo blanco / cerco Escaleras / decks / pergolas	**Si**	**No**	**Observaciones**
Ambientes Funcion / usos Medidas / superficies	**Si**	**No**	**Observaciones**
Presentación Valores de linea Grafismos Armado general	**Si**	**No**	**Observaciones**

Obra		Correción 1	Correción 2	Correción 3	Correción 4	Correción 5
Fecha de presentación		00/01/1900	00/01/1900	00/01/1900	00/01/1900	00/01/1900
Fecha de devolución		00/01/1900	00/01/1900	00/01/1900	00/01/1900	00/01/1900
Corrigio	Profesional	0				
	Propietario	0				

Observaciones carpeta tecnica			
Datos en caratula Titulo y Nº plano Datos del lote Datos del propietario y profesional Croquis de ubicación	**Si**	**No**	**Observaciones**
Plano tareas preliminares Detalles Detalle de cerco perimetral Detalle de caja medidor de agua amurada Planta Baño quimico, obrador, lugar acopio mat. Acceso entoscado Cerco perimetral de obra Matafuegos, canilla de obra, tablero elect. Cartel de obra Pilar electrico y medidor de agua	**Si**	**No**	**Observaciones**
Plano instalación electrica Detalle de pilar Cuadro de potencia Planta Tomas, bocas y tableros Colores y grafismos reglamentarios	**Si**	**No**	**Observaciones**
Plano instalación sanitaria Detalle lecho nitrificante Detalle camara septica Planta Esquema lecho nitrificante Ventilaciones Pluviales, drenes, pozos blancos Tanque reserva y bombeo Medidor de agua Planta de techos Implantacion con drenes o pozos blancos Pendientes de cubierta Desagües pluviales Corte Tanque reserva y bombeo Esquema lecho nitrificante Ventilaciones Grafismos y colores	**Si**	**No**	**Observaciones**

Obra		Correción 1	Correción 2	Correción 3	Correción 4	Correción 5
Fecha de presentación		00/01/1900	00/01/1900	00/01/1900	00/01/1900	00/01/1900
Fecha de devolución		00/01/1900	00/01/1900	00/01/1900	00/01/1900	00/01/1900
Corrigio	Profesional	0				
	Propietario	0				

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

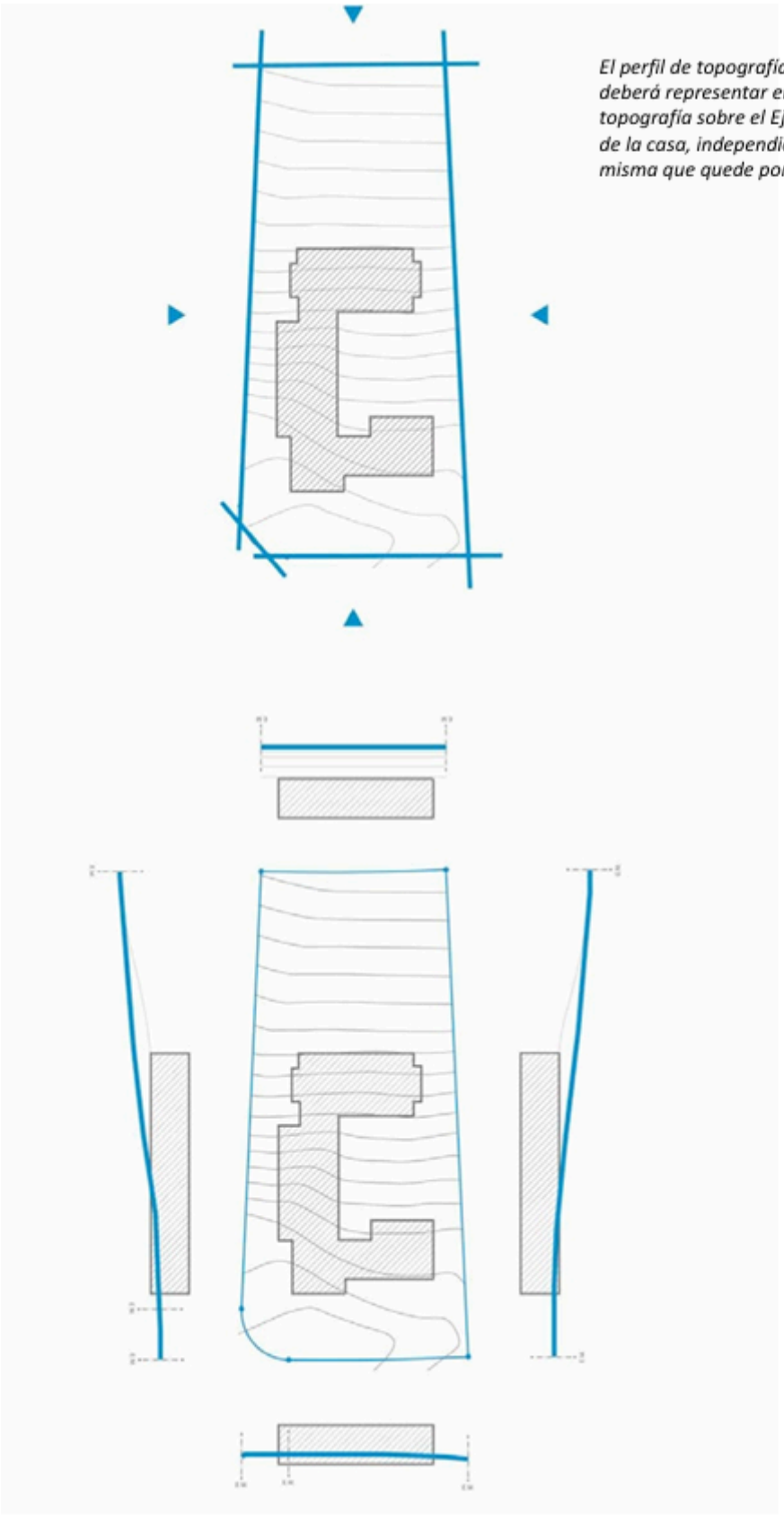
Todos los planos de la carpeta técnica deberán tener las especificaciones técnicas que demande cada parte del proyecto y la debida nominación de materiales y artefactos con sus respectivos grafismos afines, cotas y niveles. En el caso de los planos de proyecto y propuesta topografía, indicar cota de parcela (C.P.), cota de calzada (C.C.) y nivel de referencia (N.R.).

A criterio del Departamento de Obras Particulares se podrá solicitar adicionalmente el cálculo de plateas de fundación por un calculista matriculado, con su firma y número de matrícula, y el estudio de suelos del área de la obra. Plano y cálculos estructurales en general.

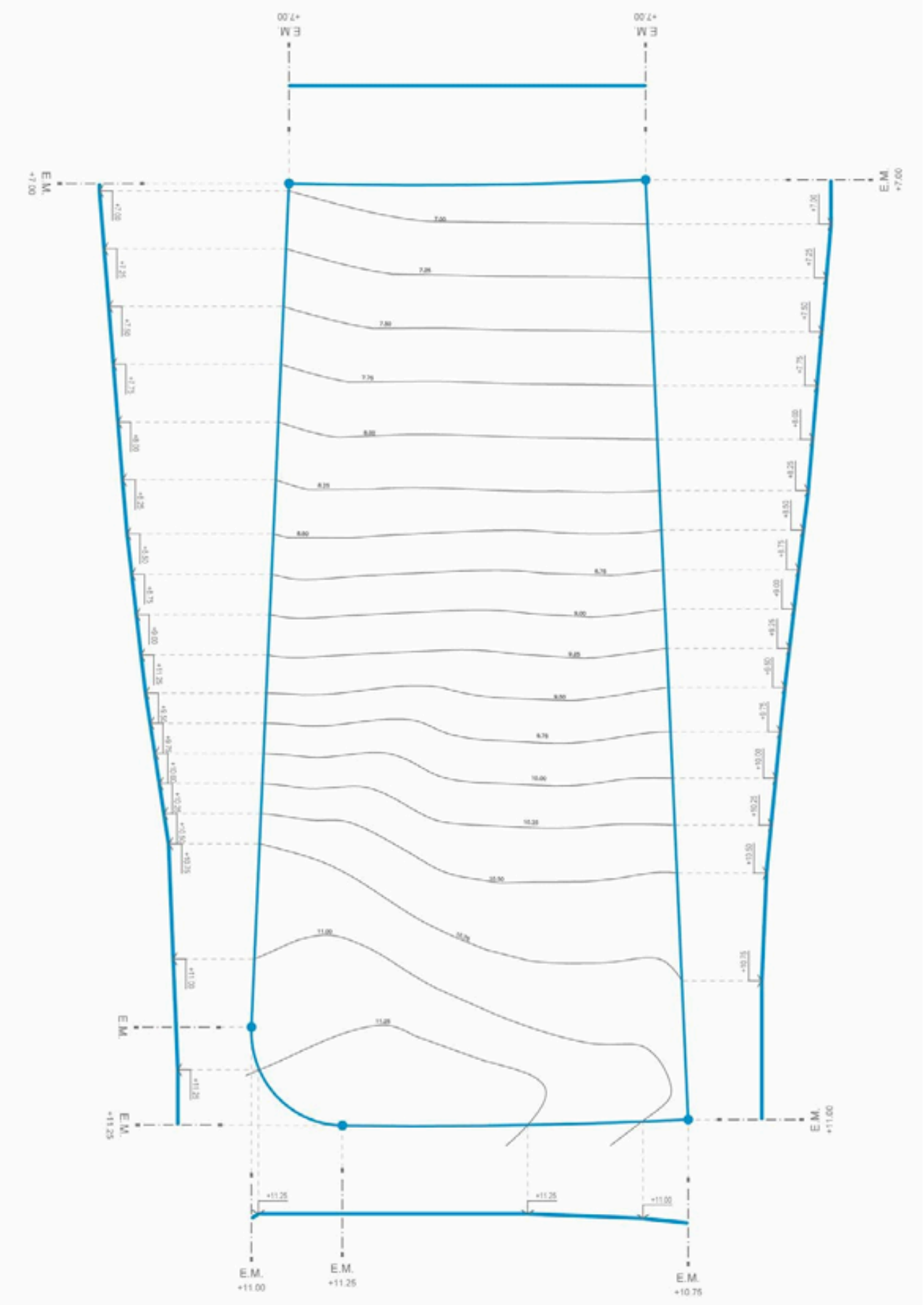
Observaciones generales

ANEXO II

Construcción perfil de topografía. Sistema Monge.

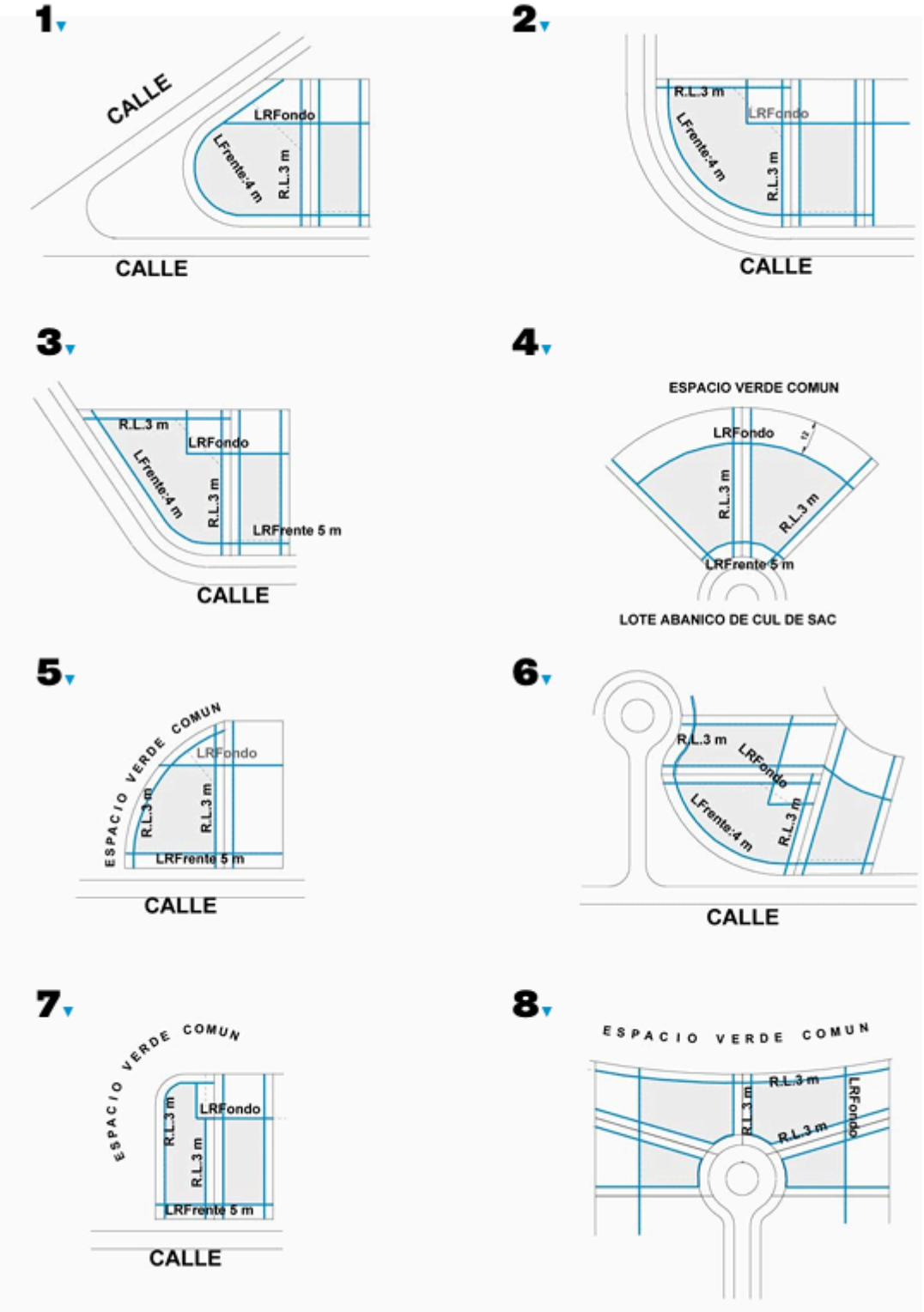


El perfil de topografía sobre Ejes Medianeros, deberá representar el relieve que toma la topografía sobre el Eje medianero, No a nivel de la casa, independientemente de que la misma que quede por encima o debajo de éste.


E.M. +7.00
E.M. +7.00
E.M. +7.00
E.M. +11.00
E.M. +11.25
E.M. +11.25
E.M. +11.00
E.M. +11.25
E.M. +10.75

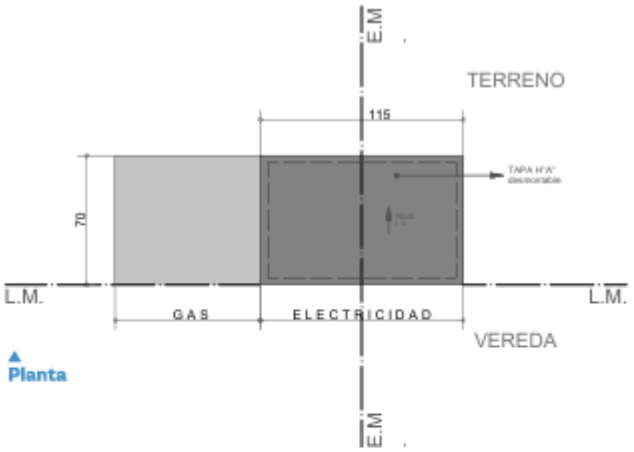
ANEXO III

Parcelas especiales. Retiros en casos particulares.

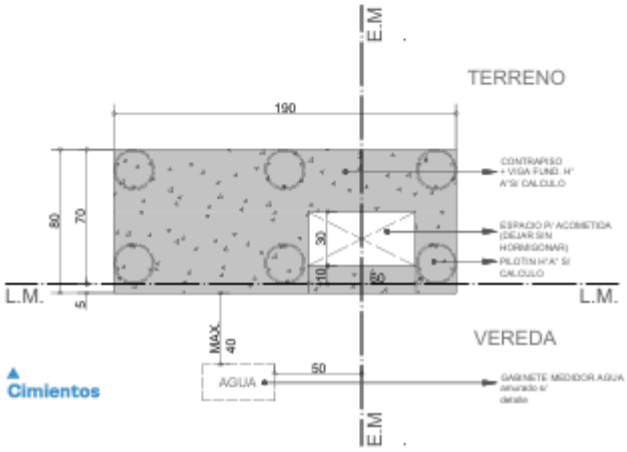


ANEXO IV

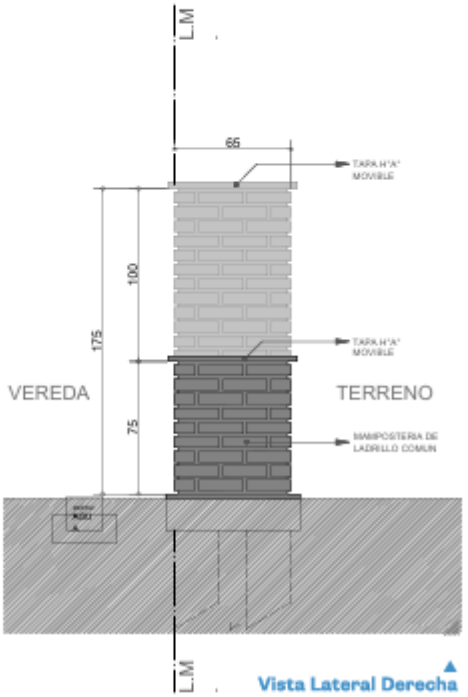
Pilares. Conexiones domiciliarias.



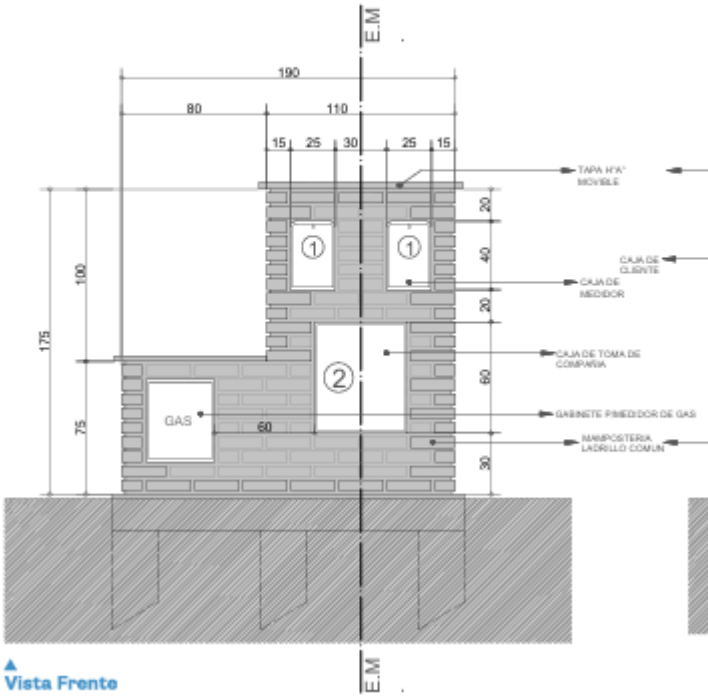
Planta



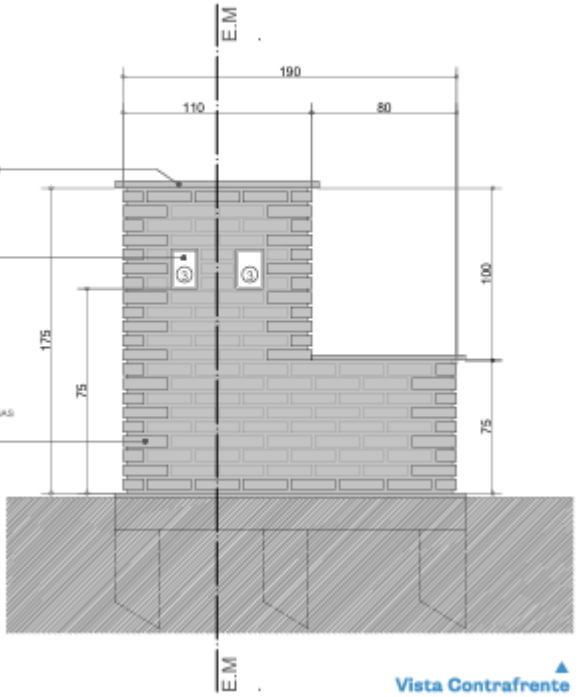
Cimientos



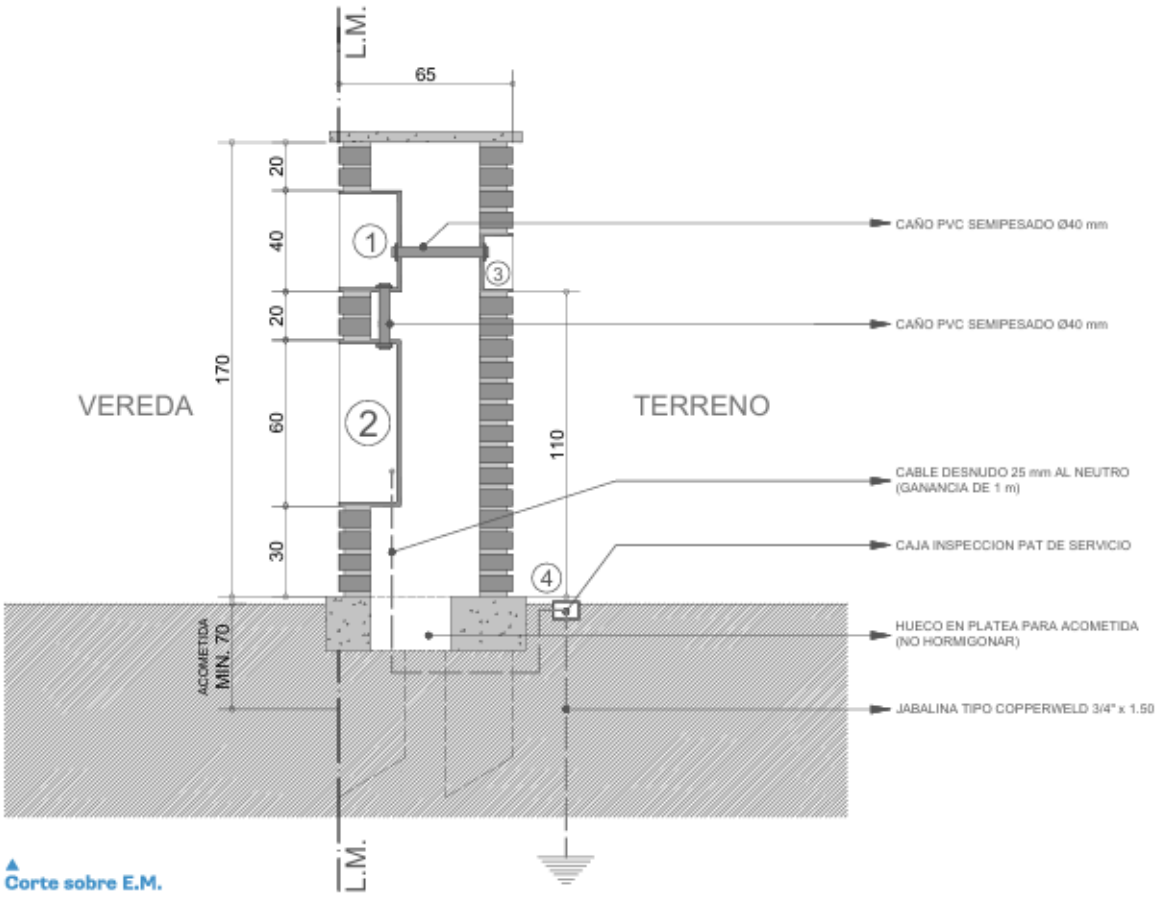
Vista Lateral Derecha



Vista Frente



Vista Contrafrente



Corte sobre E.M.

1. Caja para medidor
Caja plástica para medidor trifásico con tapa transparente de policarbonato. Para empotrar. Medidas exteriores aproximadas: ancho 250 mm, altura 400 mm. Con o sin dispositivo de reseteo. Debe tener la placa para el montaje del medidor.

2. Caja de toma compañía
Caja de poliéster reforzado con fibra de vidrio apta para empotrar, para entrada y salida de cable trifásico de baja tensión. Debe tener 6 bases portafusibles NH tamaño 3, puenteadas de a pares en la parte superior, con barra para conexión de neutro y tierra en la parte inferior. Debe tener espacio y puntos de conexión suficientes para montar 2 juegos de fusibles NH trifásicos tamaño 00 para salida a 2 usuarios. Dimensiones exteriores aproximadas: 64x52x23 cm.

3. Caja de cliente
Caja plástica normalizada para empotrar, dimensiones a determinar por el usuario (Mínimo 8 módulos), IP65 (Apta intemperie). Debe contener en su interior al menos un interruptor termomagnético tetrapolar y un disyuntor diferencial trifásico.

4. Caja de inspección PAT de servicio
Caja inspección PVC 15x15, IP20. Conductor de cobre desnudo de 25 mm normalizado, conectado al Neutro, con una ganancia mínima de 1,00 m. Conexión a jabalina por soldadura Cuproaluminotermica (Exotérmica). Jabalina tipo Copperweld 3/4" x 1,50 m.
Importante: Protección exclusiva para la red, no podrá conectarse a la PAT de protección o viceversa. Instalación a cargo del propietario. La PAT de protección (Exclusiva para instalación interna) deberá estar a una distancia de 15 m como mínimo de la PAT de servicio.

5. Cableado interno
Identificación por colores.

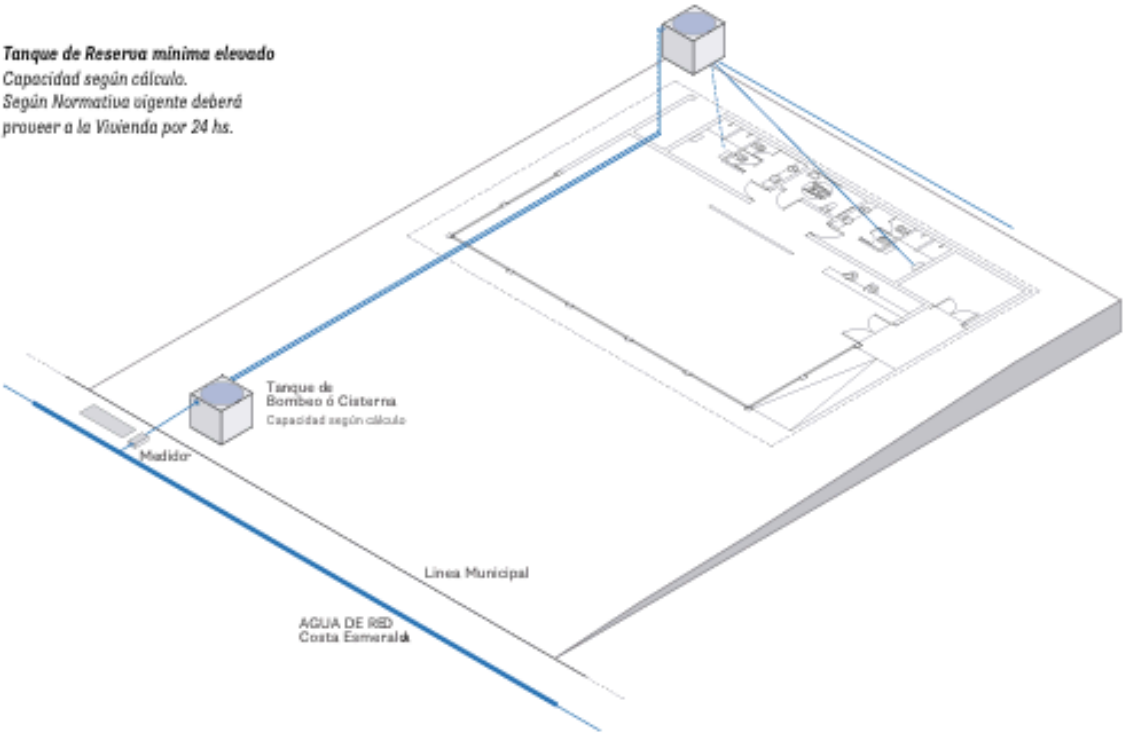
LÍNEA 1 - marrón
LÍNEA 2 - negro
LÍNEA 3 - rojo
NEUTRO - celeste
SECCIÓN: 16 mm

ANEXO V

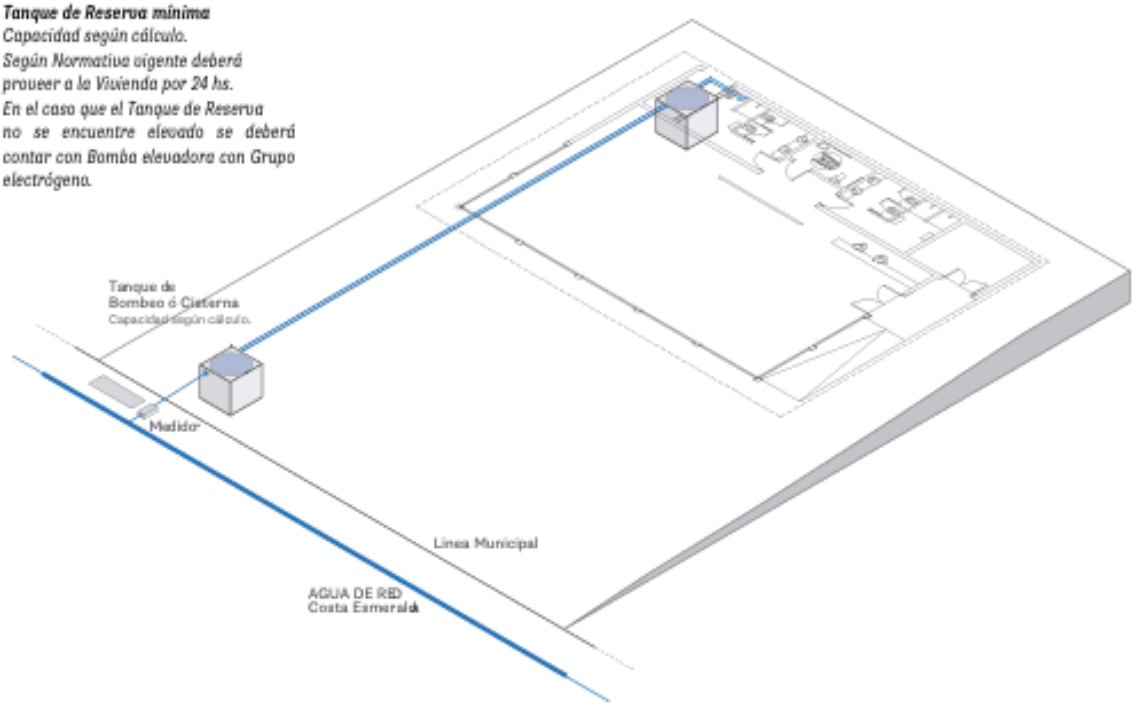
Agua corriente.

A. Esquema de provisión de agua en viviendas unifamiliares. Red de agua corriente - Recomendaciones técnicas.

Tanque de Reserva mínima elevado
Capacidad según cálculo.
Según Normativa vigente deberá proveer a la Vivienda por 24 hs.



Tanque de Reserva mínima
Capacidad según cálculo.
Según Normativa vigente deberá proveer a la Vivienda por 24 hs.
En el caso que el Tanque de Reserva no se encuentre elevado se deberá contar con Bomba elevadora con Grupo electrógeno.



Conexión Domiciliaria: La instalación sanitaria de cada obra incluye su conexión a la RED de alimentación de Agua que corre por la vereda de las parcelas. El ramal de conexión (A cargo del propietario) está compuesto por una caja que incluye válvula esférica y medidor de caudal.

Recomendaciones generales: El servicio de suministro de agua al barrio y por consiguiente el suministro del barrio al propietario, no contempla ni garantiza el suministro de "agua a presión". Es por ello por lo que los propietarios deberán instalar un Tanque de Bombeo (T.B), cisterna enterrada bajo nivel de calle cercano a la línea de frente de la parcela, para luego alimentar el Tanque de Reserva (T.R).
Entre los sistemas que se recomiendan para la distribución de agua dentro de la casa pueden mencionarse, entre otros, el de cisterna de bombeo y tanque elevado o tanque hidroneumático con bomba. Cabe mencionar que éste último tiene como desventaja que, ante un corte en el suministro de electricidad, la vivienda quedará sin agua aun estando llena la cisterna. Es por ello que en estos casos se exige contar con Grupo electrógeno.
No está permitido el uso de bombas succionando directamente de la red de agua del barrio. Se recomienda realizar un control periódico de las instalaciones internas de cada vivienda, minimizando la posibilidad de fugas.
Los flotantes automáticos deben ser de muy buena calidad y los tanques de Reserva de fácil acceso, ya que la característica de su uso temporario puede fácilmente hacerlos fallar. Conviene proyectar siempre un desborde de seguridad por fallas de flotante.
Cómo detectar fugas?: Asegúrese de que todas las canillas están cerradas. Fíjese si, luego de un tiempo prudencial, se enciende automáticamente el sistema de bombeo que posea la vivienda (Bomba elevadora a tanque elevado o bomba con hidroneumático): Si se enciende significa que está entrando agua a la casa y, por lo tanto, es posible que haya alguna pérdida visible (Canillas o inodoros goteando) o no visible. Si la pérdida no es visible, haga revisar las cañerías.
Si los equipos de bombeo se mantienen apagados significa que no ingresa agua al inmueble, lo cual indica pocas posibilidades de existencia de fugas.
Se recomienda controlar las situaciones de derroche. Tenga en cuenta los siguientes datos:

Consumos domésticos
- Canilla goteando 46 litros/día
- Depósito de inodoro con deficiencia en flotante 4.500 litros/día
- Tanque de reserva con deficiencia en flotante 2.600 litros/día
- Lavarropas 100 litros /ciclo
- Baño de inmersión 150 litros
- Lavado de auto mediano 500 litros
- Una ducha 80 litros
- Cada descarga de inodoro 20 litros/vez

Normativas vigentes
Las normas vigentes exigen al usuario una reserva de capacidad suficiente para 24 hs. de consumo. Según Normas para Instalaciones Sanitarias Domésticas e Industriales de Obras Sanitarias de la Nación (1987).

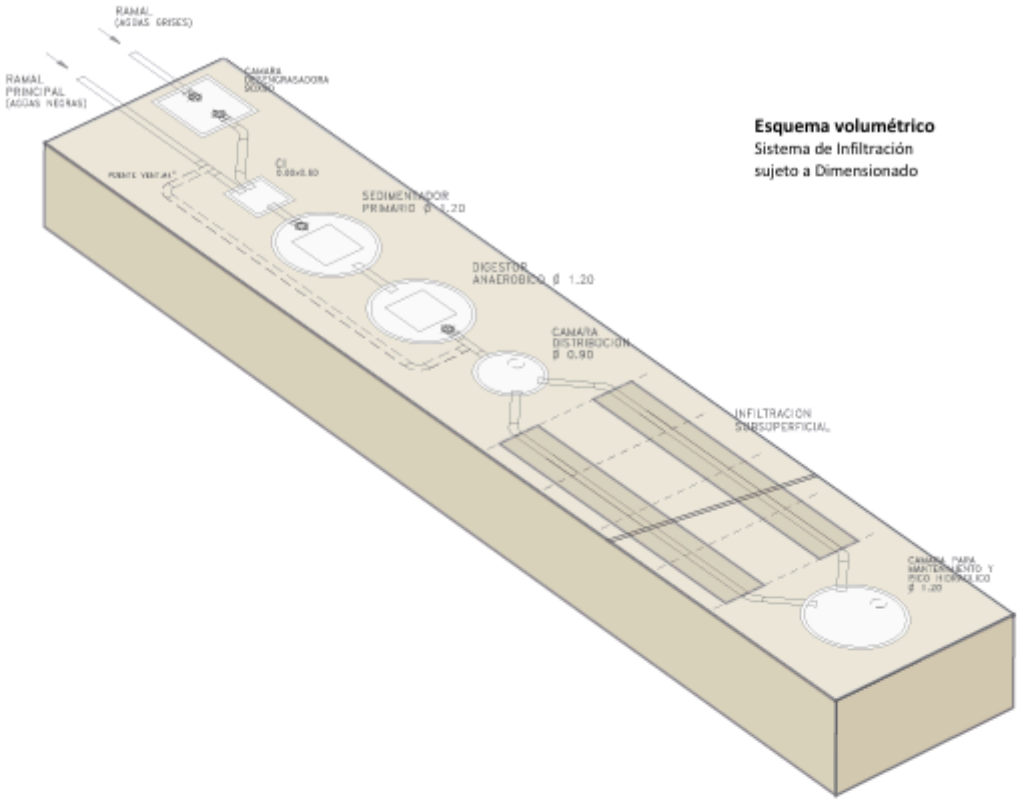
Volumen de reserva básico (Total):
- 600 litros para la unidad de vivienda básica (Baño principal, baño de servicio, pileta de cocina, pileta de lavar y pileta lavacopas).
- Agregado por baño adicional: 250 litros.
- Agregado por lavatorio, pileta de cocina o de lavar adicional: 100 litros.
- Según las recomendaciones de Aguas Argentinas: 250 litros por persona (No incluye riego ni piscinas).

De acuerdo con las normas de Obras Sanitarias de la Nación, en el caso que la instalación sea del tipo: Tanque de bombeo (Cisterna bajo nivel) + bomba elevadora + tanque elevado, la reserva puede repartirse entre ambos tanques con ciertos mínimos. Sin embargo, es siempre recomendable que toda la reserva se garantice con la capacidad del tanque de bombeo (Cisterna bajo nivel).
En el caso que la instalación sea con tanque hidroneumático u otro sistema de bombeo directo, el tanque de bombeo (Cisterna bajo nivel) deberá tener por sí sola la capacidad equivalente a la reserva total.

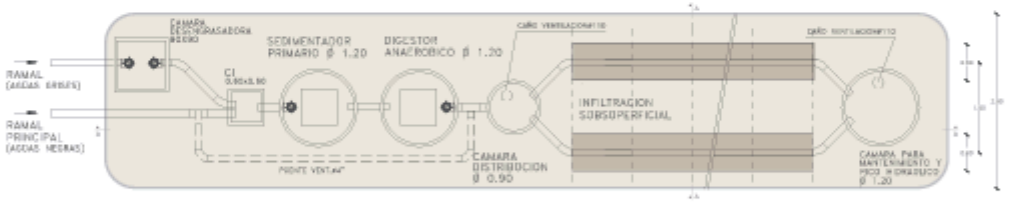
Recordamos que hasta tanto Costa Esmeralda cuente con la potencia suficiente provista por el proveedor externo del servicio eléctrico, el suministro de agua a través de la red interna del barrio se realizará dos veces al día.
Recomendaciones finales: Un tanque limpio le asegura la calidad del agua que llega a su casa. Tenga en cuenta que cada seis meses es la frecuencia ideal para la limpieza de su tanque de agua.

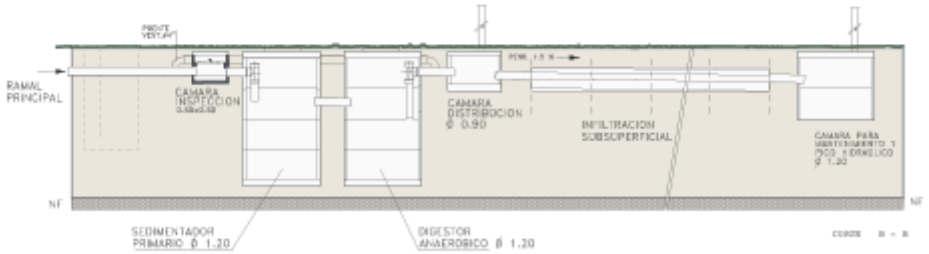
En caso de falta de agua en la vivienda:
1. Constate que haya agua en la cisterna de reserva. En caso de que la misma tenga agua, el problema puede estar en sus instalaciones de bombeo al tanque elevado o en el sistema hidroneumático de su vivienda.
2. En caso de que la cisterna esté vacía, verifique que no haya quedado trabado el flotante que habilita el ingreso de agua a la cisterna.
3. En caso de que el flotante funcione correctamente y no ingrese agua, verifique que se encuentre abierta la válvula de bronce ubicada en la caja frente a su lote.

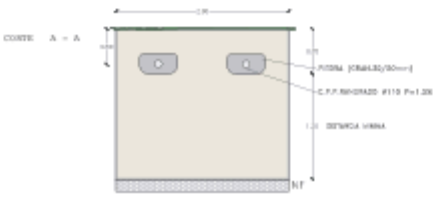
B. Planta de tratamiento de aguas residuales.



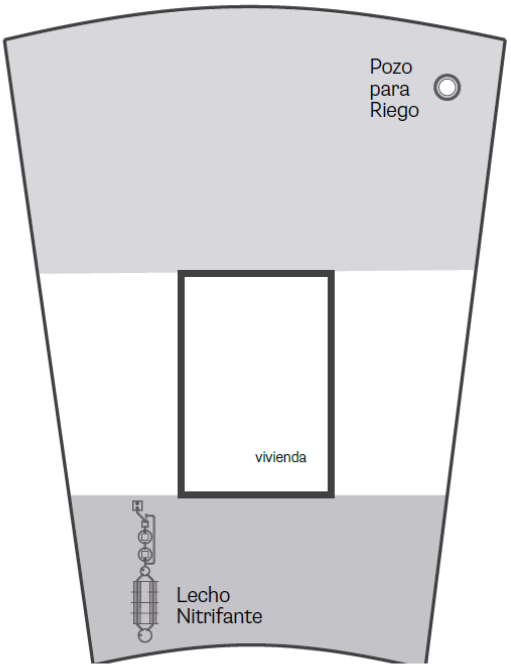
Esquema volumétrico
Sistema de Infiltración
sujeto a Dimensionado

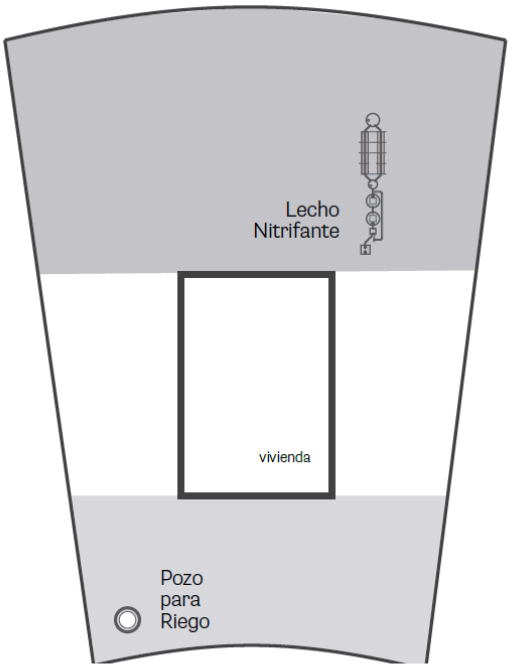






C. Recomendaciones para el uso de agua de riego y piscinas.





La distancia mínima entre el pozo de extracción de agua y el lecho nitrificante es de 15m y esa distancia también debería respetarse respecto a lechos de infiltración de las parcelas linderas como una importante medida sanitaria.

Concientización del uso racional del agua

- El sistema de riego debe contar con un sensor de lluvia.
- Emisores, toberas y aspersores, deben estar regulados para no exceder la superficie regable.
- La franja horaria más efectiva para aplicar riego complementario es de 20 hs a 7 hs.
- Ajustar la pluviometría de cada zona para que complete una lámina de 4 a 5 mm de agua.

ANEXO VI

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

1. Objetivo: El presente tiene como objetivo principal regular el desarrollo paisajístico del barrio para conservar el paisaje que lo caracteriza. Se ocupa del uso, manejo y ubicación de especies arbóreas, arbustivas y trepadoras, y de la extracción de ejemplares existentes frente a las necesidades de un proyecto, lo que permitirá preservar una armonía natural y estética en todo el emprendimiento.
Del mismo modo, se pretende por este intermedio, asegurar, tanto como sea posible, las vistas, los espacios de asoleamiento y las proyecciones de sombra de todos y cada una de las parcelas; evitando que la acción unilateral de uno de ellos afecte a los vecinos y compatibilizar las intervenciones paisajísticas con la forestación existente en el terreno.

2. Alcance: El presente afecta la intervención de los jardines particulares, quedando las áreas comunes bajo la entera responsabilidad de la administración del barrio.

3. Jardines particulares: A continuación, se detallan las pautas que deberán respetar las intervenciones paisajísticas, habiéndose tenido en cuenta para la redacción de este reglamento, las características de desarrollo propias de cada especie; pretendiéndose como fin el resultado de un paisaje equilibrado, natural y relacionado con el entorno.

3.1. Césped: La utilización de cobertura cespitosa no es obligatoria. El mantenimiento del césped es entera responsabilidad de los propietarios particulares, el mismo incluye el espacio de vereda (4,5 m desde la Línea Municipal (LM)) en todo el frente del lote. La altura del césped no podrá sobrepasar los 5 cm, aproximadamente, durante todo el año, debiéndose cortar según fuese necesario. Bajo ningún concepto se permitirá la parquización o cualquier tipo de intervención en los espacios comunes.

3.2. Herbáceas, florales y pequeños arbustos: No existen restricciones en lo que respecta a las especies herbáceas, florales y pequeños arbustos.

3.3. Arbustos: La lista de arbustos de clima marítimo o que pueden adaptarse a este ambiente es rica y extensa. Se recomienda considerar el porte de aquellos que sean de primera o segunda magnitud para prevenir invasiones a espacios vecinos.

3.4. Árboles: Las especies de la forestación existente pueden servir de referencia en cuanto a la fácil adaptación en el terreno.

A continuación, se mencionan algunas especies aptas para nuestro ambiente marino:

PERENNES (hoja persistente)

Nombre científico	**Nombre común**
Acacia dealbata	Aromo Francés
Casuarina cunninghamiana	Casuarina
Cupressus lambertiana	Ciprés Lambertiana
Cupressocyparis leylandii	Ciprés Leylandi
Eucalyptus cinérea	Eucalipto Medicinal
Grevillea robusta	Roble Sedoso
Pinus halepensis	Pino de Alepo
Pinus pinea	Pino Piñonero
Pinus pinaster	Pino Marítimo
Pinus radiata	Pino de Monterrey

CADUCOS (hoja caediza)

Nombre científico	**Nombre común**
Ailanthus altissima	Árbol del Cielo
Albizia julibrissin	Acacia de Constantinopla
Betula alba	Abedul
Catalpa bignonioides	Catalpa

Fraxinus excelsior aurea	Fresno Dorado
Fraxinus angustifolia raywood	Fresno Rojo
Liquidambar styraciflua	Liquidambar
Populus nigra	Álamo Columnar
Populus alba	Álamo Blanco
Quercus palustris	Roble de los Pantanos
Robinia pseudoacacia v. frissia	Acacia Frisia
Taxodium distichum	Ciprés Calvo

3.5. Distancias de plantado mínimas obligatorias: Si bien este reglamento establece distancias mínimas de plantado con respecto a los límites de la parcela, se recomienda considerar la magnitud, de las especies elegidas, en estado adulto.

Árboles:

Árboles en general, 3 m del Eje Medianero (EM) y 3 m de la Línea Municipal (LM)

Arboles de desarrollo columnar, 1m del Eje Medianero (EM) y 3 m de la Línea Municipal (LM)

Las especies coníferas de forma columnar o cónica utilizadas como cerco vivo deberán cumplir las especificaciones descriptas en el punto 3.6.

Arbustos:

Los arbustos de primera magnitud poseen dimensiones similares a los árboles de tercera magnitud, por tal motivo deberán respetar los mismos retiros que para los árboles en general, es decir 3 m del Eje Medianero (EM) y 3 m de la Línea Municipal (LM). Arbustos de segunda y tercera magnitud, 1 m del Eje Medianero (EM) y 1 m de la Línea Municipal (LM).

3.6. Cercos vivos: Las especies utilizadas como cerco vivo perimetral deberán plantarse a 0,50 m del EM, la línea de plantación no deberá superar la línea de frente de la casa. El uso de trepadoras y apoyantes sobre alambrados perimetrales debe ser consensuado con los propietarios de parcelas vecinas en el caso que no sean parcelas baldías.

El cerco vivo no podrá superar la altura de 1,80 m, debiendo podar periódicamente para respetar la altura mencionada.

La poda de formación y mantenimiento de las especies plantadas como cerco vivo o como pantalla visual, deberá realizarse a ambos lados del EM. de forma tal que no interfiera con parcelas vecinas.

4. Parcelas baldías: 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 está 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.

Con la perspectiva de preservar el paisaje actual del barrio es que no realizamos ni exigimos que se realicen desmalezados en lotes baldíos.

El mantenimiento de las especies arbóreas existentes es responsabilidad del propietario, en caso de que el Departamento de Obras Particulares debiera obrar en situaciones de peligrosidad, riesgo y molestias a terceros por falta de acción del propietario, las tareas realizadas se devengarán por expensas.

5. Plantas invasoras: Las plantas con desarrollo de carácter invasor como aquellas con rizomas, estolones o raíces gemíferas deberán ser contenidas con algún tipo de material o barrera física dentro de las áreas de plantado para limitar su carácter invasor.

6. Inspección técnica y sanciones: El Departamento de Obras Particulares podrá disponer la debida inspección del proyecto una vez que el mismo esté finalizado para verificar que se hayan respetado los instructivos aquí descritos.

De mediar diferencias entre lo establecido en el reglamento y lo efectivamente realizado, se podrá instruir la remoción o trasplante inmediato o en época de adecuada (mayo a agosto), de las especies en discordia, pudiendo esta acción afectar los trabajos realizados en parte o en su totalidad.

7. Sistemas de riego: Los sistemas pueden ser del tipo manual o automatizados, los mismos no deben aportar agua por fuera de los límites del lote a excepción de los espacios de veredas.

Los mismos deberán cumplir con las siguientes indicaciones:

• Los sistemas automatizados deberán contar con un sensor de lluvia con corte a 6mm o ¼".

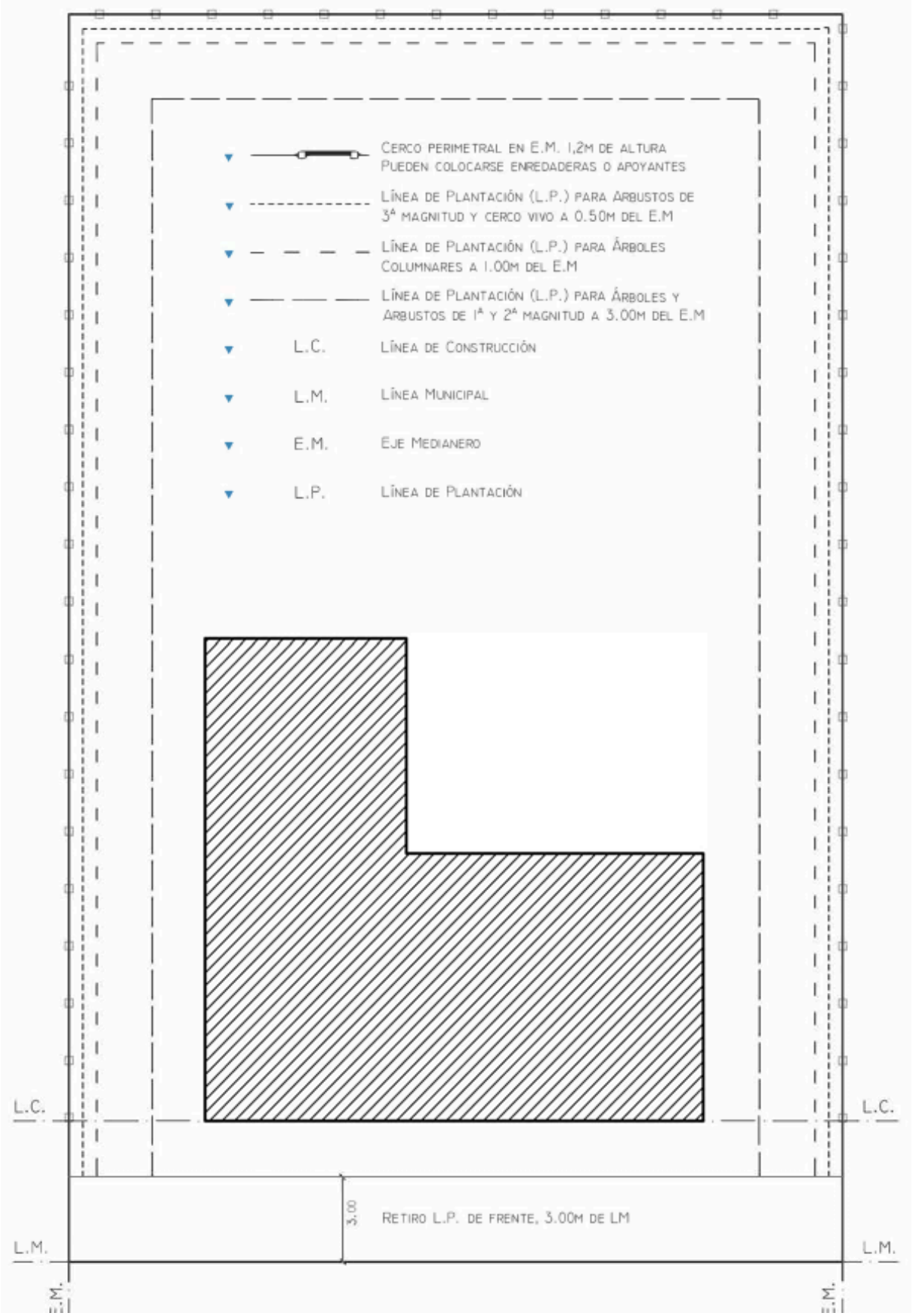
• Los emisores, toberas y aspersores, deben estar regulados para que no excedan la superficie a regar.

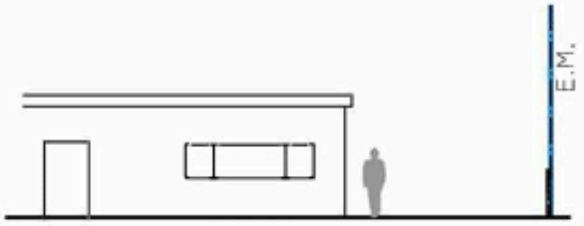
• La franja horaria en la que se debe aplicar riego complementario es de 20 a 8 horas.

• Bajo ningún concepto los sistemas podrán aportar agua a la calzada.

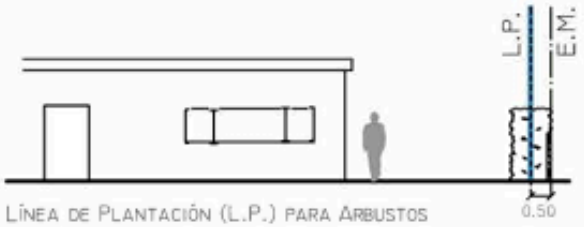
El incumplimiento de cualquiera de estos ítems será considerado como una infracción al reglamento y dará lugar a la aplicación de la multa correspondiente.

7.1. Recomendaciones: Las superficies cespitosas son las que mayor demanda de agua generan. Se recomienda limitar la utilización de estas especies tanto como sea posible. Los tiempos de riego de cada zona deben ajustarse para que no superen los 6 mm de aporte diario. En superficies con pendientes pronunciadas se recomienda dividir el riego en 3 aplicaciones.

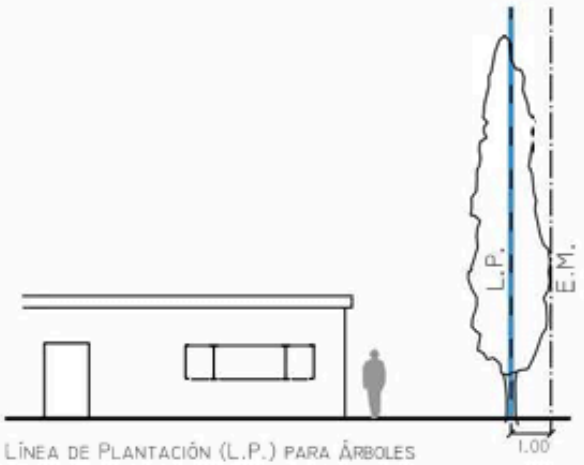

CERCO PERIMETRAL EN E.M. 1,2M DE ALTURA
PUEDEN COLOCARSE ENREDADERAS O APOYANTES
LÍNEA DE PLANTACIÓN (L.P.) PARA ARBUSTOS DE 3ª MAGNITUD Y CERCO VIVO A 0.50M DEL E.M
LÍNEA DE PLANTACIÓN (L.P.) PARA ÁRBOLES COLUMNARES A 1.00M DEL E.M
LÍNEA DE PLANTACIÓN (L.P.) PARA ÁRBOLES Y ARBUSTOS DE 1ª Y 2ª MAGNITUD A 3.00M DEL E.M
L.C. LÍNEA DE CONSTRUCCIÓN
L.M. LÍNEA MUNICIPAL
E.M. EJE MEDIANERO
L.P. LÍNEA DE PLANTACIÓN
L.C.
L.C.
3.00
RETIRO L.P. DE FRENTE, 3.00M DE LM
L.M.
L.M.
E.M.
E.M.



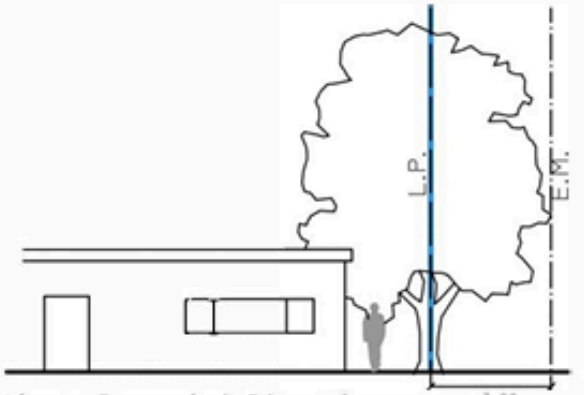
CERCO PERIMETRAL EN E.M. 1,2M DE ALTURA
PUEDEN COLOCARSE ENREDADERAS O APOYANTES



LÍNEA DE PLANTACIÓN (L.P.) PARA ARBUSTOS
DE 3ª MAGNITUD Y CERCO VIVO A 0.50M DEL



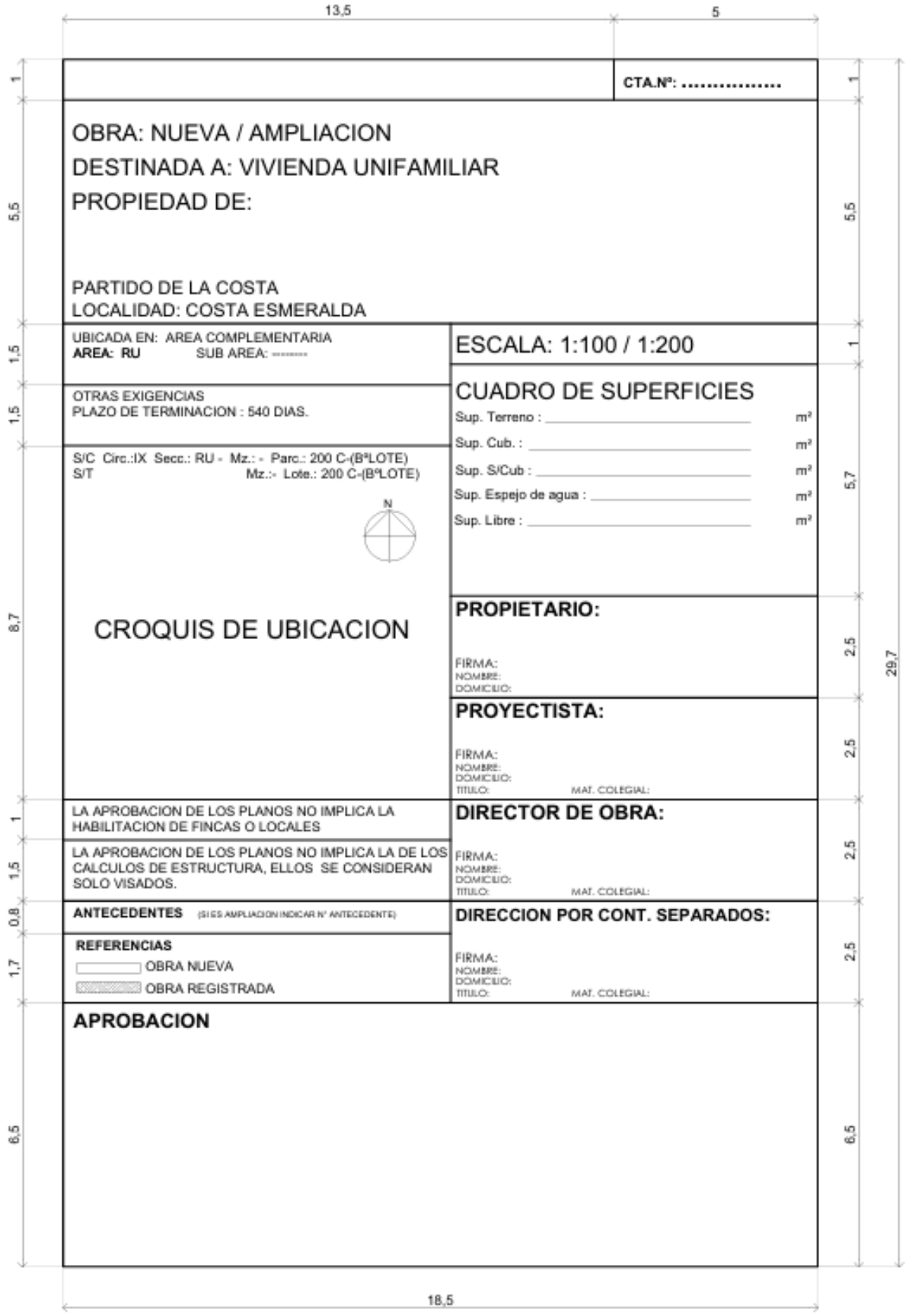
LÍNEA DE PLANTACIÓN (L.P.) PARA ÁRBOLES
COLUMNARES A 1.00M DEL E.M



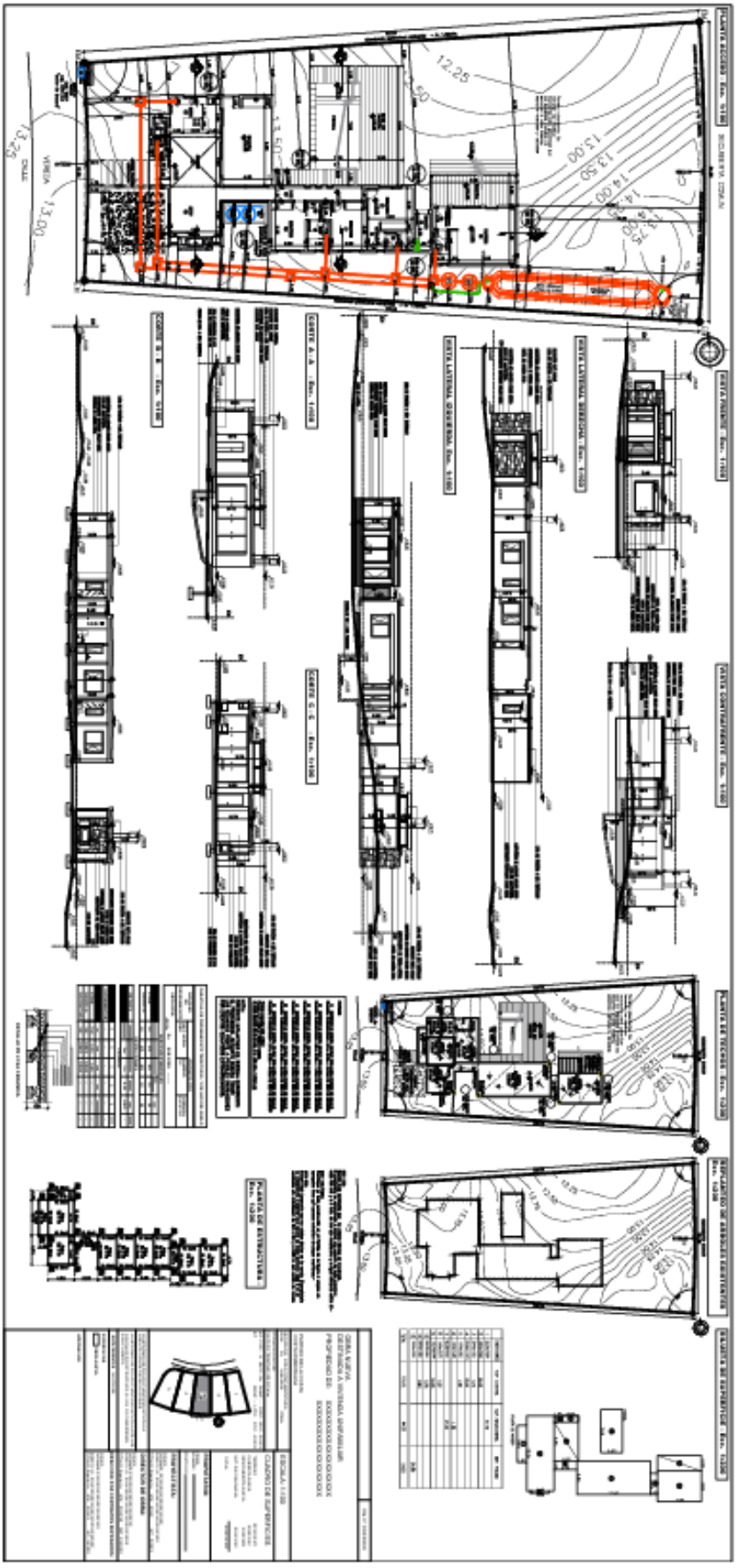
LÍNEA DE PLANTACIÓN (L.P.) PARA ÁRBOLES Y
ARBUSTOS DE 1ª Y 2ª MAGNITUD A 3.00M DEL E.M

ANEXO VII

Planos modelo. Carátulas. Plano municipal.



13,5
5
CTA.Nº: .....
OBRA: CONFORME A OBRA
DESTINADA A: VIVIENDA UNIFAMILIAR
PROPIEDAD DE:
PARTIDO DE LA COSTA
LOCALIDAD: COSTA ESMERALDA
UBICADA EN: AREA COMPLEMENTARIA
AREA: RU SUB AREA: ---
OTRAS EXIGENCIAS
FECHA DE TERMINACION : (INDICAR MES/AÑO)
S/C Circ.:IX Secc.: RU - Mz.: - Parc.: 200 C-(BºLOTE)
S/T Mz.:- Lote.: 200 C-(BºLOTE)
N
CROQUIS DE UBICACION
ESCALA: 1:100 / 1:200
CUADRO DE SUPERFICIES
Sup. Terreno : m²
Sup. Cub. : m²
Sup. S/Cub : m²
Sup. Espejo de agua : m²
Sup. Libre : m²
PROPIETARIO:
FIRMA:
NOMBRE:
DOMICILIO:
PROYECTISTA:
FIRMA:
NOMBRE:
DOMICILIO:
TITULO: MAT. COLEGIAL:
EL REGISTRO DE LOS PLANOS NO IMPLICA LA HABILITACION DE FINCAS O LOCALES.
EL REGISTRO DE LOS PLANOS NO IMPLICA LA DE LOS CALCULOS DE ESTRUCTURA, ELLOS SE CONSIDERAN SOLO VISADOS.
DIRECTOR DE OBRA:
FIRMA:
NOMBRE:
DOMICILIO:
TITULO: MAT. COLEGIAL:
ANTECEDENTES (INDICAR Nº ANTECEDENTE APROBADO)
REFERENCIAS
OBRA NUEVA
OBRA REGISTRADA
DIRECCION POR CONT. SEPARADOS:
FIRMA:
NOMBRE:
DOMICILIO:
TITULO: MAT. COLEGIAL:
REGISTRO
1
5,5
1,5
1,5
8,7
1
1,5
0,8
1,7
6,5
1
5,5
1
5,7
2,5
2,5
2,5
2,5
6,5
29,7
18,5



CARPETA TECNICA

CROQUIS DE UBICACION	PLANO: PRELIMINARES	Esc.: 1:100
S/C CIRC.: IX SECC.: Ru MANZ.: - PARC.: 200C - XXXX S/T MANZ.: - LOTE: 200C -XXXX	N°:	Modifica Plano N°:
		Modificado por Plano N°:
	Referencias:	

PROPIETARIO:	DIRECTOR DE OBRA:
FIRMA: NOMBRE: DOMICILIO:	FIRMA: NOMBRE: DOMICILIO: **TITULO:** MM:
PROYECTISTA:	**DIRECCION POR CONTRATOS SEPARADOS:**
FIRMA: NOMBRE: DOMICILIO: **TITULO:** MM:	FIRMA: NOMBRE: DOMICILIO: **TITULO:** MM:

OBSERVACIONES	
AUTORIZADO:	**FECHA:**

La autorización de los planos no implica la de los cálculos y dimensionados en ninguna instalación o estructura, ellos se consideran sólo visados, siendo de total responsabilidad el profesional/es actuante/s y propietario/s.

ANEXO VIII

Recomendaciones ambientales para un diseño sustentable.

El objetivo de estas recomendaciones es contemplar y desarrollar un diseño sustentable en función de la preservación de los recursos naturales del lugar.

Especificaciones a tener en cuenta a la hora de desarrollar un nuevo proyecto en Costa Esmeralda generando un mayor compromiso en las intervenciones urbanas y paisajísticas.

Para lograr mayor eficiencia energética debemos trabajar en un diseño capaz de adaptarse a las condiciones climáticas características de la región.

Es clave la búsqueda de las mejores orientaciones en relación a los tipos de locales, optimizar la energía solar con el objetivo de calefaccionar los proyectos de forma pasiva e iluminarlos naturalmente.

La ventilación natural será también de vital importancia para renovar el aire de los ambientes, generar ventilaciones cruzadas y colaborar con la climatización. También debemos trabajar con aislaciones térmicas adecuadas que reduzcan las pérdidas y ganancias no deseadas de energía y así lograr sistemas de climatización más eficientes.

Algunas variables de la arquitectura sustentable.

La consideración de las condiciones climáticas, la hidrografía y los ecosistemas del entorno en que se construyen los proyectos, para obtener el máximo rendimiento con el menor impacto posible.

La eficacia y moderación en el uso de materiales de construcción, primando los de bajo contenido energético frente a los de alto contenido energético.

La reducción del consumo de energía para calefacción, refrigeración, iluminación y otros equipamientos, cubriendo el resto de la demanda con fuentes de energía renovables.

La minimización del balance energético global de los proyectos, abarcando las fases de diseño, construcción, utilización y final de su vida útil.

Preservación y cuidado del agua.

- El consumo de agua se puede reducir considerablemente si se reduce la superficie de césped y si se utilizan plantas aptas para el clima marino.

- Utilizar chips de madera o pinocha en canteros reduce la evaporación y el crecimiento de malezas.

- La eficiencia en el riego reduce el consumo de agua y de energía. Un riego eficiente considera un tiempo ajustado a una lámina neta de reposición (LN) de 6mm para césped en verano a pleno sol.

- Sectorizar, en lo posible, por necesidades hídricas, teniendo en cuenta superficies a pleno sol, a plena sombra, sectores de canteros y áreas de césped. Utilizar sensor de lluvia.

- Evitar regar espacios innecesarios como senderos, solados u otras superficies no absorbentes.

- Recuperar agua de lluvia en cisternas. Utilizar bomba con energía solar.

- Evaluar distintas alternativas de emisores de agua, rotores, toberas, toberas MP, goteros, borboteadores y microaspersores.

Preservación de la luz eléctrica.

• Uso responsable de la energía.

• Sensores. Utilización de energía solar fotovoltaica.

• Energía solar térmica a través de paneles solares.

• Preservación de la Energía.

• Edificación Bioclimática:

Morfología, Emplazamiento, Implantación y Orientación (Asoleamiento y ventilación) Inercia térmica por masa y materiales. Diseño de cubiertas.

Tecnologías. Colectores solares, paneles fotovoltaicos, carpinterías DVH, otros sistemas. Atención a todo el ciclo de vida de la edificación. Teniendo en cuenta los costos asociados a la extracción, producción y transporte de materiales; los de climatización y mantenimiento del edificio durante su vida útil, y los derivados de su demolición y la reposición o reutilización de los residuos generados.

Respetando criterios de eficiencia energética, se recomienda usar a favor los pasivos ambientales como la energía calorífica del sol, la arboleda existente y planificada, los vientos para las ventilaciones cruzadas y así evitar el uso de aires acondicionados, considerados innecesarios en sectores costeros como Costa Esmeralda. Aprovechamiento de Energía solar térmica.

Aventanamientos.

Las ventanas se utilizan para maximizar la entrada de luz y energía solar a los ambientes interiores mientras se busca reducir al mínimo la pérdida de calor a través de los vidrios (Un muy mal aislante térmico).

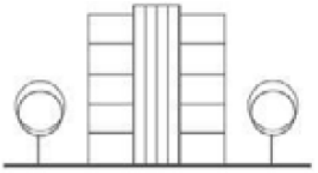
En el paisaje característico de Costa Esmeralda y el resto de la región implica generalmente instalar mayor superficie vidriada al Norte para captar el sol en invierno y restringir al máximo las superficies vidriadas al Sur. Esta estrategia es adecuada en climas templados a muy fríos.

El uso del doble vidriado hermético (DVH) reduce considerablemente las pérdidas de calor aunque su costo es sensiblemente más alto. Es recomendable también, plantar delante de las ventanas orientadas a los cuadrantes NO-N-NE, árboles de hojas caducas para bloquear el sol excesivo en verano y a su vez permitir el paso de la luz solar en invierno cuando desaparecen sus hojas. Las plantas perennes se plantan a menudo al Sur de los proyectos para actuar como una barrera contra los fríos vientos del Sur y el Sudeste.

Gestión de Áreas Verdes.

Consultar el Anexo VI en relación a las parquizaciones e intervenciones paisajísticas.

ANEXO IX
Parcela AlGolf 19.

ÁREA Complementaria	**CARÁCTER** Residencial multifamiliar	**TIPOLOGÍA EDILICIA** Edificio de altura media
SUB ÁREA Sector Golf I-II	Zona destinada a la localización de actividades multifamiliares y/o hoteleras de acuerdo a lo previsto en el cuadro de usos del Anexo 1.2 del Plan Director de Costa Esmeralda.	
ZONA Residencial extraurbano		
INDICADORES URBANISTICOS	**Altura máxima** Planta baja y cuatro pisos **Retiros** Frente 7 m Contrafrente 5 m Laterales 5 m **FOT** 1.2 **FOS** 0.6 **Densidad** 400 hab/ha	
DISPOSICIONES ESPECIALES		

En relación a las características particulares que se observan en el cuadro, podrán establecerse disposiciones especiales con relación a la envergadura, dimensiones y escala del proyecto.

Quedará sujeto a consideraciones que el Departamento de Obras Particulares considere pertinentes.

ANEXO X
Carta compromiso.

Costa Esmeralda, ____ de _____ de 2025

At. Administración Costa Esmeralda

Por medio de la presente quedamos notificados como propietario, profesional actuante y empresa constructora:

- El incumplimiento de las disposiciones del presente reglamento implicará la aplicación de multas en la liquidación de expensas de la parcela.
- Tal cual lo expresa el presente reglamento, regirá durante los meses estivales una Veda de obra (Regularmente desde el 20 de diciembre hasta el 01 de marzo). El comienzo y finalización será determinado por el Departamento de Obras Particulares y el periodo de Veda implica la suspensión de todas las tareas referidas a obra. Ya sean tareas menores como terminaciones, como así también de parquización.
- El incumplimiento de la Veda de obra implicará una multa diaria equivalente al valor de tres expensas.
- Las irregularidades referidas al estado general de la obra, ya sean limpieza y orden, así como su entorno y, el estado del cerco perimetral, serán notificadas al profesional y al propietario. En caso de que dichas irregularidades no sean resueltas por los responsables de la misma, podrán ser remediadas por la administración del barrio y su costo será devengado a través de expensas, pudiendo ocasionar suspensiones hasta que el Departamento de Obras Particulares considere que el estado general de la obra cumple con lo previsto en el presente reglamento.
- El incumplimiento del plazo de obra establecido por reglamento, 18 meses, ocasionará un incremento en el devengamiento de expensas a partir del mes 19 en adelante, hasta finalizar la obra. El mismo será equivalente al doble del valor correspondiente a cada mes en que tal concepto sea devengado.

Sin otro particular, saludamos atte.

PROFESIONAL

PROPIETARIO

ANEXO XI

Rampas / Pendientes / Pluviales

En caso que el proyecto esté implantado por debajo o sobre del nivel de calle y contemple alguna zona de estacionamiento será necesario que se proyecte una rampa, la cual debe debe cumplir con las siguientes características:

- Contar con un rellano de 5.00 mts. como mínimo medidos desde la línea municipal (superficie horizontal donde el auto debe poder frenar antes de salir del lote)
- Su pendiente como máximo deberá ser de un 20%

  (0.20 mts. por cada metro de desarrollo)
- En la parte más baja de la rampa deberá contar con una rejilla tipo guardaganado, acometida a pozo blanco para que capte las escorrentías pluviales tomadas por la misma.
- Se deberá tener en cuenta la materialidad del solado al momento de computar el FOS, tal cual lo establecido en el artículo 2.6 del presente Reglamento.

ANEXO XII

Modificaciones incorporadas en esta revisión.

Art. 1.5. Agua, electricidad y gas

Se elimina el artículo y su contenido se incorpora al art. 2.19 y siguientes.

Art. 1.6. Restricciones

Pasa a ser el art. 1.5 por la eliminación del art. original. Se incorpora: "*El Departamento de Obras Particulares se reserva el derecho a suspender el ingreso y circulación de vehículos en aquellas situaciones en que considere que la misma pueda afectar la estabilidad y conservación de los caminos, durante el tiempo que sea necesario.*".

Art. 1.8. Condición

Se incorpora: "*Estas tramitaciones deberán ser realizadas exclusivamente por el profesional a cargo de la obra o por aquella persona por él designada.*"

Art. 2.2. Departamento de Obras Particulares

Se incorpora: " *... quedando en claro que si la inspección no logra constatar una infracción o desvío en curso, ese hecho no avala el desvío respecto al proyecto aprobado.*
Las atribuciones del Departamento de Obras Particulares incluyen el análisis y determinación del carácter UNIFAMILIAR de un proyecto nuevo o de ampliación o una modificación interna de una vivienda que la pueda convertir en multifamiliar, y posee la atribución de imponer la obligación de modificar proyectos u obras ejecutadas para asegurar su uso UNIFAMILIAR, incluyendo imponer canon de obra a las viviendas que hayan hecho modificaciones no autorizadas, hasta que las regularicen."

Art. 2.8.4. Retiros laterales

Se modifica **Nota 5**:: "*No se admitirán construcciones ni instalaciones de ningún tipo, sobre las medianeras, a excepción de los cercos reglamentarios.*"

2.8.13. Estufas y hogares a leña, fogones y asadores exteriores

Se modifica el título original, incorporando "Estufas y hogares a leña". Se desdobla en 2 artículos.

2.8.13.1 Estufas y hogares a leña

Se incorpora el artículo completo.

Art. 2.8.13.2 Retiro de fogones y asadores exteriores

Se incorpora: "*El propietario es el único responsable del absoluto cumplimiento de las normas de seguridad vigentes respecto a ubicación, operación y medidas de seguridad estructurales y móviles de estufas hogares, fogones y parrillas, debiendo adecuar las mismas al Reglamento de Construcción Vigente, es decir, se deben ir adecuando a las medidas de seguridad que las nuevas revisiones del presente reglamento vayan incorporando.*
Queda prohibida y se considera infracción gravísima la colocación y uso de fogones y parrillas móviles no declaradas en el plano de obra aprobado, las que deben cumplir permanentemente las condiciones de seguridad vigentes."

Art. 2.10. Piscinas

Se incorpora: "*En el caso de los lotes que dan a espacios comunes, se considerará un retiro mínimo de 3.00 m, en función del ancho del sector al que linda, y siempre manteniendo una distancia mínima de 12.00 m respecto a los espejos de agua que pudieran plantear los lotes fondistas al otro lado de ese espacio común.*"

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

Se incorporan cuestiones relacionadas a sanciones a propietarios que incumplan el mantenimiento de los mencionados.

2.11. Accesos en veredas

Se incorpora: "*El mantenimiento de la vereda es responsabilidad exclusiva del propietario frentista. Este deberá garantizar su adecuado estado de conservación y seguridad, realizando las tareas necesarias para su consolidación. Asimismo, deberá asegurarse de que la vereda*

mantenga un nivel mínimo recomendable de 15 cm sobre el nivel de la calzada, conforme a las disposiciones establecidas en el presente reglamento. El propietario frentista sólo podrá destinar hasta un máximo del 30% del ancho del lote para accesos vehiculares y/o peatonales, siendo también responsable del mantenimiento de dicha superficie."

Art. 2.12. Sectores e Instalaciones de servicio

Se incorporan consideraciones sobre los tendederos de ropa, materialidad y ubicación.
Se modifica **Torres, Antenas, Pararrayos, postes, pilares y otras instalaciones en altura,** incorporando: "*No podrán construirse este tipo de estructuras sin permiso previo del Departamento de Arquitectura, las cuales serán evaluadas aún cuando no se intenten materializar fuera de los retiros obligatorios.*
... cualquier tipo de elementos de soporte de cables u otros elementos de servicios fijados a los árboles ..."
Se incorpora: "***Cámaras, accesorios y otras instalaciones de vigilancia y/o seguridad:*** *queda absolutamente prohibido que las cámaras estén orientadas hacia las propiedades linderas, y su instalación debe cumplir los mismos requisitos del resto de las viñetas de este punto 2.12*"

Art. 2.15. Iluminación de las parcelas

Se incorpora al título "***y Otras instalaciones Eléctricas independientemente de su voltaje***".
Se incorpora: "*En caso que el Departamento de Obras Particulares,, por observarlo o por recibir denuncias, identificara el incumplimiento de las condiciones antes mencionadas podrá aplicar las sanciones que considere pertinentes hasta que las mismas sean regularizadas.*"

2.19.1 Electricidad

Al eliminarse el **Art. 1.5. Agua, electricidad y gas**, se incorpora:
"*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.*"

2.19.1.1 Usuarios generadores de energía solar fotovoltaica

Se incorpora el artículo.

2.19.2 Agua

Al eliminarse el **Art. 1.5. Agua, electricidad y gas**, se incorpora:
"... Se considera una falta gravísima a este reglamento toda conexión directa a la red sin su correspondiente medidor. La manipulación de conexiones y medidores sólo podrá hacerse por personal autorizado por la administración.
... En caso de reposición por roturas de algunos de los componentes propios de la conexión se devengará por expensa el costo de los mismos."

2.19.3 Aguas Servidas

Se incorpora:
"*El propietario es el responsable absoluto del correcto funcionamiento de la planta de tratamiento de efluentes cloacales de su vivienda, garantizando que ésta opere de manera eficiente y conforme a la normativa vigente. En aquellos casos en que, debido a la antigüedad de la construcción o por vicios de ejecución no detectados al momento de la inspección, las instalaciones no cumplan con las condiciones mínimas exigidas o presenten deficiencias en su funcionamiento, el propietario deberá llevar a cabo las tareas de adecuación establecidas en el presente Reglamento. Esto será obligatorio independientemente de cualquier aprobación previa que haya sido otorgada, asegurando así la protección del ambiente y la salud pública.*"

2.19.4 Gas

Al eliminarse el **Art. 1.5. Agua, electricidad y gas**, se incorpora:
"*Las tramitaciones correspondientes deberán ser realizadas por un profesional matriculado.*
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 ante la Compañía prestadora del servicio.
Una vez aprobada las instalaciones internas de GAS por parte de la prestataria del servicio, sólo se podrá modificar la red interna y/o agregar nuevos artefactos de gas y/o reemplazar los

existentes por otros de mayor consumo, con la aprobación previa de la compañía prestadora del servicio.
Está prohibido instalar grupos electrógenos a Gas natural conectados a la red pública.
Se podrá proveer a las viviendas con GAS ENVASADO. Los tubos 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."

Art. 2.20. Pilares y conexiones de servicios
Se aclara que las puertas de los gabinetes deberán estar colocadas a una altura mínima de 15 cm respecto al nivel de vereda consolidada.
Se incorpora: " *... En cuanto al servicio de energía eléctrica propiamente dicho, Costa Esmeralda asume el compromiso del abastecimiento normal por hasta 10 kVA por parcela, de acuerdo a las normativas que rigen el sistema de suministro en toda la provincia de Buenos Aires. Potencias mayores a este valor de umbral, permitirá a la oficina de Redes Eléctricas del Barrio la ejecución de las obras necesarias para asegurar el normal funcionamiento de las instalaciones existentes, de manera de no originar en ellas daños por consumos puntuales elevados. El costo de estas adecuaciones deberán ser costeados por el solicitante. Al final de obra, se presentará la Declaración Jurada de la potencia total instalada en la vivienda.*"

Art. 2.21. Grupos electrógenos y otras instalaciones que puedan generar ruidos
Se modifica el título del artículo. Se incorpora:
"*Está prohibido instalar grupos electrógenos que utilicen como combustible Gas natural conectados a la red pública.*
Todas las instalaciones y recipientes de almacenamiento de combustibles líquidos o gaseosos para los grupos electrógenos deben ser adecuados para tal fin debiendo estar homologados y cumplir las normas de seguridad adecuadas a los riesgos que generan, muy en particular los riesgos de incendio, explosión, contaminación del suelo, flora, fauna y atmósfera.
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. "

Art. 2.27. Cerco perimetral de la parcela.
Se incorpora: "*Todo elemento materializado sobre las líneas medianeras es considerado parte del cerco, con las excepciones incluidas en el presente reglamento.*"

Art. 3.1.2. Plano municipal.
Se aclara que el modulado del plano deberá ser en tamaño A4 (210 mm X 297 mm) y plegado de acuerdo a lo dispuesto en normas IRAM.

Art. 3.1.3. Legajo.
Se elimina de la documentación a presentar el Cuadernillo Instructivo para Obra Nueva. Se aclara que la Carpeta Técnica deberá presentarse en formato digital y documentación requerida.

Art. 3.1.5. Plazos de iniciación de obra.
Se incorpora: "*La ocupación de las mismas sin que se cumplan las condiciones precedentes es exclusiva responsabilidad del propietario*".

Art. 3.3. Amojonamiento de la parcela.
Se realizan correcciones respecto a los plazos indicados para la realización de los trabajos.

3.4. Inicio y Reinicio de las obras
Se incorpora el artículo.

Art. 3.5. Formalidad del personal de obra y seguro de obra.
Se incorpora: "*... y su vigencia deberá incluir los períodos de Veda de Obras. Los montos de cobertura serán definidos por el Departamento de Obras Particulares y comunicados por los canales habituales.*"

Art. 3.6. Cartel de obra
Se incorpora: "*Se podrán instalar, a modo complementario, carteles con renders o imágenes ilustrativas del proyecto. Los mismos tendrán como máximo las mismas dimensiones*

mencionadas para el cartel de obra, como también materialidad y soporte, pero no podrán incluir ningún tipo de publicidad o leyenda."

Art. 3.7. Cerco perimetral de obra
Se incorpora: "*El retiro del cerco de obra sin que se cumplan las condiciones precedentes, y sin la debida autorización del Departamento de Obras Particulares, se considera una infracción GRAVÍSIMA a este Reglamento. ...*
La ocupación de aquellas que no reúnan todas las condiciones de habitabilidad y seguridad será bajo la exclusiva responsabilidad de sus propietarios."

Art. 3.10. Levantamiento de canon de obra
Se incorpora: "*15. Nota sobre uso de parrillas y fogones.*"

Art. 3.11.4. Circulación dentro del Barrio - Velocidad máxima - Carga máxima
Se incorpora: "*El ingreso de camiones con materiales e insumos de la construcción se realizará exclusivamente de lunes a viernes a partir de las 8:00 hs. y se extenderá hasta una hora antes del final de la jornada laboral. Los días sábados* ***NO*** *se permite el ingreso de camiones con carga de cualquier tipo,* ***SIN EXCEPCIÓN***."

Art. 3.12.3. Veda de obra
Se incorpora: "El incumplimiento de la Veda de obra implicará una multa diaria mínima equivalente al valor de 3 (tres) expensas, pudiendo incrementarse con los agravantes mencionados. "

Art. 3.14. Incumplimientos
Se incorpora a las viñetas 1 y 3:
"● *... pudiendo éstas ser distintas a las establecidas en el código de convivencia, considerando el valor de la obra en infracción que no se pueda revertir haciéndola reglamentaria. ...*
● *... que podrían incluir la demolición de parte de las obras e instalaciones antirreglamentarias.*"

Art. 3.15. Consideraciones generales
Se incorpora: "*... Las disposiciones del presente Reglamento alcanzan a la construcción, alteración, demolición, remoción, mantenimiento, conservación e inspección de viviendas, instalaciones internas y externas, y toda otra obra de arquitectura a realizar y realizadas con o sin permiso previo.*
La interpretación del reglamento no solo se aplica a todas las obras e instalaciones aquí detalladas sino también a aquellas no explícitamente descritas en el presente. En este último caso es potestad del Departamento de Obras Particulares con acuerdo de la Subcomisión de Arquitectura la determinación de requisitos no explicitados taxativamente ya que este tipo de normas, que son reglamentos técnicos, son aplicados por profesionales con incumbencia, que tienen la formación y experiencia para extrapolar los requisitos y prohibiciones tácitamente descritas, a situaciones no tácitamente incluidas, que a juicio profesional son equivalentes, o que respetan el espíritu del reglamento, los usos y costumbres, el buen arte de construir y la jurisprudencia, es decir, resoluciones anteriores de casos equivalentes."

ANEXO VI
3.1. Césped
Se incorpora: "*Los propietarios particulares que soliciten autorización para el ajardinamiento o la parquización de espacio común son los responsables directos del mantenimiento por lo que queda bajo su responsabilidad el cumplimiento de este anexo.*"
Se incorpora: "*Bajo ningún concepto se permitirá la parquización o cualquier tipo de intervención en los espacios comunes.*"

3.5. Distancias de plantado mínimas obligatorias
Se incorpora: "*Las especies coníferas de forma columnar o cónica utilizadas como cerco vivo deberán cumplir las especificaciones descriptas en el punto 3.6*"

7. Sistemas de riego
Se elimina: "*En el caso de los espacios comunes se podrá instalar siempre que se cuente con la expresa autorización del Departamento de Obras Particulares.*"